

## Protokollauszug Gemeinderat

11. Sitzung vom Donnerstag, 30. Juni 2022

02.01.01      Allgemeine und komplexe Akten  
2022/62      Wohnen im Alter / Initiative Dr. Armin Pfenninger / Prüfung

---

### Ausgangslage

Am 27. Mai 2022 (Eingang 31. Mai 2022) reichte Dr. Armin Pfenninger, Tiefenbrunnenweg 7, 8707 Uetikon am See, gestützt auf § 146 Abs. 1 des Gesetzes über die politischen Rechte (GPR) und § 150 Abs. 1 GPR sowie Art. 5, Abs. 3 der Gemeindeordnung vom 26. September 2021, die nachstehende Einzelinitiative ein:

#### *Titel der Initiative*

**"Bezahlbares Wohnen im Alter"**

#### *Initiativbegehren*

Die Gemeinde Uetikon am See stellt auf den Grundstücken des ehemaligen Gemeindehauses und den beiden angrenzenden Parzellen (Kat.Nr. 99, 5089 und 5177, insgesamt 3'673 m<sup>2</sup>), Wohnungen für die ältere Uetiker Bevölkerung zur Verfügung. Die Wohnungen sind so konzipiert, dass sie für Menschen ab 60 Jahren geeignet sind und die Mietpreise werden moderat gehalten, um sie für einen Grossteil der älteren Bevölkerung erschwinglich zu machen.

#### *Begründung*

##### **a) Vorgeschichte**

Das ehemalige Gemeindehaus an der Weissenrainstrasse wurde 1934 von Albert Schnorf-Schlegel, Direktor der Chemischen Fabrik Uetikon, auf seine Kosten gebaut und der Gemeinde Uetikon geschenkt. Uetikon war zu jener Zeit ein armes Bauerndorf und auf diese Grosszügigkeit angewiesen. Seit dem Bezug des neuen Gemeindehauses im Jahre 2015 steht das Gebäude leer. Da eine weitere Nutzung nicht sinnvoll erschien, plante der Gemeinderat, die Parzelle des Gemeindehauses und die beiden angrenzenden Parzellen einem Investor zu verkaufen, der auf dem Gelände Wohnungen im gehobenen Preissegment gebaut hätte. Das Anliegen wurde zweimal an der Gemeindeversammlung abgelehnt.

##### **b) Grundidee der Initiative**

Das Gemeindehaus an der Weissenrainstrasse war eine Schenkung an die Gemeinde Uetikon. Es ist daher wünschenswert, dass an dessen Stelle wieder etwas entsteht, das den Einwohnern der Gemeinde zu Gute kommt. Auf dem Chemieareal werden in den nächsten Jahren sehr viele attraktive Angebote für die Gemeinde Uetikon und die nähere Umgebung entstehen – Schulen für bis zu 2'500 Schülerinnen und Schüler, Freizeit- und Kulturangebote für die ganze Bevölkerung und Wohnraum für Familien. Es ist jetzt an der Zeit, dass etwas für die ältere Bevölkerung getan wird. In Uetikon sind 25 – 30 % aller Menschen mindestens 60 Jahre alt. Viele von ihnen belegen grosse Mietwohnungen oder leben in grosszügigen Eigenheimen. Deren Kinder sind längst ausgeflogen, der benötigte Wohnraum ist kleiner geworden. Da die Miet- oder Besitzverhältnisse seit langer Zeit bestehen, sind die Kosten häufig bescheiden und es besteht kaum ein Anreiz, in eine kleinere Wohnung zu ziehen. Als Folge fehlt grosszügiger Wohnraum für jüngere Familien. Die Umsetzung vorliegender Initiative kann dazu beitragen, dass ältere Menschen im Dorf bleiben können und in eine kleinere Wohnung umziehen.

Die modernen, älteren Menschen wohnen so lange wie möglich in den eigenen vier Wänden. Das ist für sie eine vertraute Umgebung und spart die hohen Kosten, die in einem Seniorenzentrum anfallen. Wenn die Wohnung spezi-

fisch für ältere Menschen konzipiert ist, kann der Wechsel in ein Alters- oder Pflegeheim weiter herausgezögert werden. Das ist auch im Sinne der öffentlichen Hand, spart sie doch damit Unterstützungsbeiträge, die sie für Bewohner in Seniorenheimen aufzuwenden hat. In Uetikon ist das Angebot an Wohnungen für Senioren sehr beschränkt.

### **c) Eckpunkte der Initiative**

Bei der vorliegenden Initiative handelt es sich nicht um ein fertiges Projekt, sondern im gesetzlichen Sinne um eine allgemeine Anregung. Bei der Ausarbeitung eines Projektes für die Überbauung des im Initiativtextes genannten Areals sollen aber folgende Eckwerte berücksichtigt werden:

- Auf dem im Initiativtext genannten Gebiet können drei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt etwa 25 Wohnungen entstehen.
- Die Wohnungen sollen in erster Linie für Menschen ab 60 Jahren zur Verfügung gestellt werden.
- Damit die Wohnungen für die gewünschte Altersgruppe attraktiv sind, sollen sie behindertengerecht ausgestattet sein.
  - Die Wohnungen der oberen Stockwerke sind einem Lift erreichbar.
  - Die Wohnungen sind barrierefrei, d.h. die Menschen können sich mit einem Rollator in der Wohnung bewegen.
  - Die Nasszellen sind so gestaltet, dass sie mit einem Rollator benutzbar sind.
- Es sind 2 ½ - und 3 ½ Zimmer-Wohnungen vorzusehen.
- Die Wohnungen sollen preiswert sein. Eine 3 ½ Zimmer-Wohnung mit 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche soll Netto nicht mehr als 2'500.00 Franken pro Monat kosten (Preisbasis 2022).
  - Es sind Mieter mit Bezug zu Uetikon vorzuziehen.
  - Falls sich die Wohnungen nicht vermieten lassen, ist Stockwerkeigentum als Option zu prüfen.
- Beim Bau der Liegenschaften sind ökologische Aspekte hoch zu gewichten.
  - Es wird nach neuestem Energiestandard gebaut.
  - Der Anschluss an den Wärmeverbund ist zu prüfen.
- Als Option wird ein gemeinschaftlicher Aufenthaltsraum eingeplant (für Familienfeste, Geburtstagsfeiern, Spielrunden, etc.).
  - Als weitere Option sind Serviceleistungen für die Wohnungen zu prüfen (Mahlzeitendienst, Reinigungsdienst, Spitex). Ev. sind entsprechende Räumlichkeiten einzuplanen.
  - Als weitere Option ist die Zusammenarbeit mit einem Seniorenzentrum/Altersheim zu prüfen.

### **Erwägungen**

#### **a) Formelles**

##### *Prüfung der Unterschriften*

Gemäss § 146 GPR können in Versammlungsgemeinden wie Uetikon am See Einzelinitiativen von einem oder mehreren Stimmberechtigten eingereicht werden. Einzelinitiativen sind dem Gemeinderat einzureichen. Dieser prüft, ob die Initiative von mindestens einer stimmberechtigten Person unterstützt wird (§ 150 Abs. 2 GPR), ob sie rechtmässig ist und ob die Gemeindeversammlung oder Urne zur Behandlung des Gegenstandes zuständig ist (§ 147 Abs. 1 GPR).

Der Einzelinitiant ist in Uetikon am See stimmberechtigt und hat korrekt unterzeichnet; formell also für die Einreichung einer Initiative legitimiert.

##### *Vorliegen eines initiativfähigen Gegenstands*

Die Gemeindeversammlung ist gemäss Art. 16 Ziff. 2 und Art. 17 Ziff. 4/7 der Gemeindeordnung vom 26.09.2021 zuständig für die Behandlung von Initiativen und Ausgaben bis CHF 4'000'000.00 (allfälliger Projektierungskredit).

#### *Form der Initiative*

Die Initiative ist in der Form der allgemeinen Anregung verfasst. Der Wortlaut ist für die Behörde formell und inhaltlich nicht verbindlich. Die Initiative darf abgeändert, korrigiert oder noch ergänzt werden.

#### **b) Materielles**

Gestützt auf Art. 28 Abs. 1 der Kantonsverfassung ist eine Initiative gültig, wenn sie

- a. die Einheit der Materie wahrt;
- b. nicht gegen übergeordnetes Recht verstösst;
- c. nicht offensichtlich undurchführbar ist.

#### *Einheit der Materie*

Der Grundsatz der Einheit der Materie verlangt, dass in einer Initiative nicht zwei oder mehrere Sachfragen und Materien, die keinen inneren sachlichen Zusammenhang aufweisen, verbunden werden dürfen, damit die Stimmberechtigten ihre Auffassung ihrem freien Willen gemäss ausdrücken können (Kommentar zum Zürcher Gemeindegesetz, A. Auer zu § 148 GPR N22).

#### *Beurteilung:*

Die Einheit der Materie ist nicht verletzt. Alle Eckpunkte weisen einen inneren Zusammenhang auf.

#### *Kein Verstoss gegen übergeordnetes Recht*

Eine Initiative muss das übergeordnete Recht beachten. Sie darf nicht gegen Vorschriften verstossen, die auf eine ihr übergeordnete Stufe verankert ist. Einzelinitiativen haben das (zwingende) Völkerrecht, das Bundesrecht, das interkantonale und kantonale Recht zu beachten.

#### *Beurteilung:*

Das Initiativbegehren verstösst nicht gegen übergeordnetes Recht. Die Gemeinde ist Grundeigentümerin des genannten Gebiets und die Erstellung von Wohnraum für ältere Einwohnerinnen und Einwohner eine Gemeindeaufgabe (im Besonderen Alters- und Pflegeheime).

#### *Keine offensichtliche Undurchführbarkeit*

Das mit einer Initiative verfolgte Anliegen muss sachlich, rechtlich und zeitlich durchführbar sein. Es rechtfertigt sich nicht, die Stimmberechtigten über eine Initiative abstimmen zu lassen, die wegen ihres unmöglichen Gegenstandes nicht verwirklicht werden kann. Die Undurchführbarkeit muss offensichtlich sein (Kommentar zum Zürcher Gemeindegesetz, A. Auer zu § 148 GPR N32).

#### *Beurteilung:*

Das Anliegen der Initiative ist sachlich, rechtlich und zeitlich durchführbar.

#### **c) Beurteilung**

Das Initiativbegehren "Bezahlbares Wohnen im Alter" ist als allgemeine Anregung verfasst und muss als solche von der Gemeindeversammlung als erheblich erklärt werden. Anschliessend erarbeitet der Gemeinderat eine Umsetzungsvorlage und/oder einen Gegenvorschlag zu Händen der Gemeindeversammlung oder einer Urnenabstimmung, je nach Kreditkompetenz und Zuständigkeit gemäss der Gemeindeordnung.

#### *Rückzug der Initiative*

Die Initiative verfügt über keine Rückzugsklausel.

*Fristen*

Der Gemeinderat hat innert dreier Monate nach Einreichung der Initiative über ihre Gültigkeit zu beschliessen (§ 150 Abs. 3 GPR). Die Behandlungsfrist läuft am 31. August 2022 ab (Eingang der Initiative: 31. Mai 2022).

Die Initiative "Bezahlbares Wohnen im Alter" ist einer nächsten Gemeindeversammlung zur Abstimmung vorzulegen. Geplant ist am 19. September 2022 eine ausserordentliche Gemeindeversammlung (wird voraussichtlich nicht benötigt) und am 5. Dezember 2022 die ordentliche Budget-Gemeindeversammlung.

**Beschluss**

---

1. Die Einzelinitiative von Dr. Armin Pfenninger "Bezahlbares Wohnen im Alter" vom 31. Mai 2022 wird als gültig beurteilt und einer nächsten Gemeindeversammlung zur Abstimmung vorgelegt.
2. Der oder die Vorsteherin des Ressorts Liegenschaften sowie des Ressorts Soziales werden beauftragt, mit dem Initianten das Vorgehen und den Handlungsspielraum vor dem Verfassen des Beleuchtenden Berichts für die Stimmberechtigten zu besprechen.
3. Die Abteilung Betriebe + Liegenschaften - in Zusammenarbeit mit dem Gemeindeschreiber - wird beauftragt, einen Antrag und Beleuchtenden Bericht zu Händen der Stimmberechtigten zu verfassen.
4. Gegen Beschlüsse des Gemeinderates, die im Zusammenhang mit der Prüfung der Gültigkeit von Einzelinitiativen ergehen, kann jede stimmberechtigte Person beim Bezirksrat Meilen, 8706 Meilen, innert 5 Tagen einen Stimmrechtsrekurs erheben.

Mitteilung an:

- Dr. Armin Pfenninger, Tiefenbrunnenweg 7 (eingeschrieben)
- Urs Mettler, Gemeindepräsident (per E-Mail)
- Ressortvorsteherin Liegenschaften (per E-Mail)
- Ressortvorsteher Soziales (per E-Mail)
- Reto Linder, Gemeindeschreiber (per E-Mail)
- Abteilung Betriebe + Liegenschaften (per E-Mail)
- Akten Gemeindeversammlung
- Gemeindkanzlei, Archiv

**Gemeinderat Uetikon am See**

  
Urs Mettler  
Gemeindepräsident

  
Reto Linder  
Gemeindeschreiber