«Wir sind vielleicht ein wenig vernünftiger als manche Stadtzürcher»

Der Stadt-Land-Graben weitet sich – Dübendorfs Stadtpräsident André Ingold über die Unterschiede zu Zürich

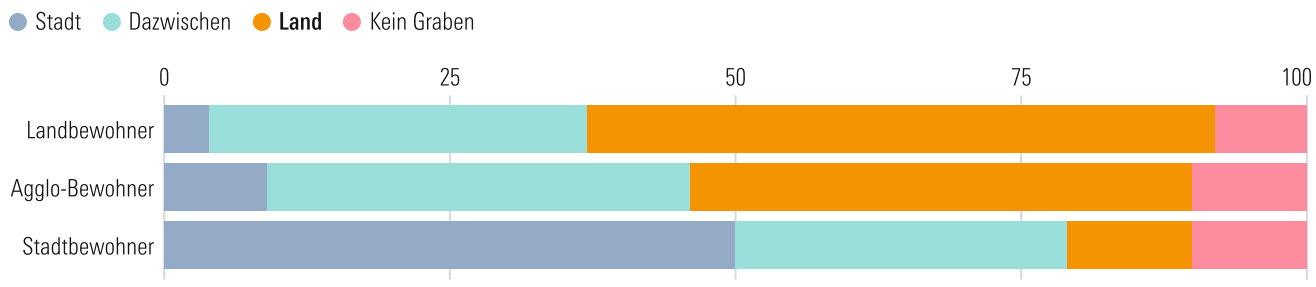
So unterschiedlich sie politisch ticken, ihre Wachstumsschmerzen führen sie an diesem Dienstag zusammen. Denn teure Wohnungen, fehlende Schulhäuser und verstopfte Strassen kennen die Vertreter aller Gemeinden, aus der Stadt und vom Land. Darum sind sie einer Einladung des Kantons nach Zürich gefolgt, um über Lösungen zu diskutieren.

Allerdings zeigt sich am Treffen – dem sogenannten Gemeindeforum –, dass die Probleme sehr unterschiedlich angepackt werden: Der Stadt-Land-Graben ist in der Schweiz so tief wie nie in den letzten 45 Jahren. Dies ist das Ergebnis einer neuen Studie des Forschungsinstituts Sotomo.

Laut diesem «Stadt-Land-Monitor» zieht sich dieser Graben nicht einem fernen Waldrand entlang. Er verläuft direkt an der Grenze zwischen Zürich und Dübendorf, zwischen der grössten und der viertgrössten Stadt des Kantons. Dies zeigt sich schon daran, dass in Dübendorf mit André Ingold seit Jahren ein SVP-Politiker Stadtpräsident ist. Er hat mit der NZZ über das Phänomen der Städte gesprochen, die nicht wie Zürich werden wollen.

In der Agglomeration ist man solidarisch mit dem Land

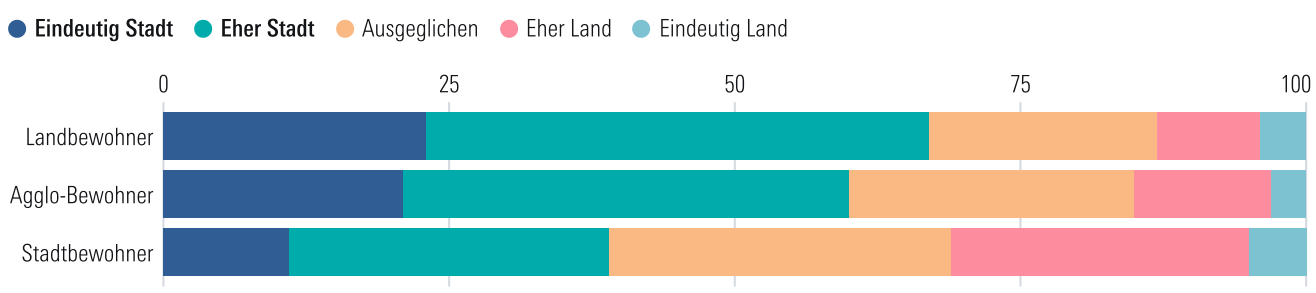
Antwort der Befragten, auf welcher Seite des Stadt-Land-Grabens sie sich sehen



QUELLE: STADT-LAND-MONITOR 2025 NZZ / hub.

Ausserhalb der Stadt ist man überzeugt, dass die Stadt dominiert

Antwort der Befragten, wer in der Schweiz insgesamt das Sagen hat



QUELLE: STADT-LAND-MONITOR 2025 NZZ / hub.

Die Haltung gegenüber dem Wachstum ist mehrheitlich negativ

Antwort der Befragten, wie sie die Folgen des Bevölkerungswachstums der letzten 10 Jahre bewerten

QUELLE: STADT-LAND-MONITOR 2025 NZZ / hub.

Herr Ingold, Sie sind Stadtpräsident von Dübendorf, einer rasant wachsenden Agglomerationsgemeinde. Geht Ihnen dieses Wachstum persönlich zu schnell?
Mir geht es grundsätzlich gut damit …

Aber?
Ich spüre in der Bevölkerung Wachstumsmüdigkeit. Wir haben schon in den neunziger Jahren die Grundlagen geschaffen für die Entwicklung in Stettbach – wir wussten also, dass da etwas kommt. Aber das Tempo ist zurzeit schon sehr hoch. Das zeigt sich an den vielen Hochhäusern, und es werden in den nächsten Jahren nochmals acht bis zehn solche Türme dazukommen.

Gefragt, was sie mit Wachstum assoziieren, haben an diesem Dienstag die meisten Gemeindevertreter spontan geantwortet: «Dichtestress» und «Verkehr». Bestimmen diese Probleme Ihren Alltag?
Dichtestress beschäftigt mich nicht, aber der Verkehr ist tatsächlich ein Problem. Wir haben nicht nur den eigenen, sondern auch jenen aus dem Zürcher Oberland, der durch Dübendorf rollt. Ich hoffe da auf neue Mobilitätsformen wie das autonome Fahren, um den Verkehrsfluss zu verbessern und das in den Griff zu bekommen.

Von einem Zürcher Stadtrat würde man einen solchen Satz nie hören. Warum stellt Ihre Partei in Dübendorf den Stadtpräsidenten, während sie in Zürich marginalisiert ist?
Es hat sicher damit zu tun, dass ich in Dübendorf aufgewachsen bin. Es gibt hier immer noch einen harten Kern von

FD

André Ingold
Stadtpräsident
von Dübendorf

Leuten, die genauso lange hier leben und an jeder Abstimmung teilnehmen. Darum hat hier jene Art von Urbanisierung, die ein Abdriften nach links bedeutet, nicht stattgefunden. Aber das kann natürlich noch kommen.

Warum? Der Trend ist laut dem Stadt-Land-Monitor, dass die Agglomerationsgemeinden nach rechts rücken.
Die Leute, die in die Neubauten in Stettbach ziehen, kommen nicht in erster Linie zu uns, weil sie in Dübendorf leben wollen. Sie suchen die Nähe zu Zürich, weil sie dort keine Wohnung finden. Es hängt davon ab, ob die sich auch am Stadtleben und an den Abstimmungen beteiligen.

Befragte aus der Agglomeration schlagen sich politisch viel eher auf die Seite des Landes als auf die Seite der Stadt. Ist dies eine innere Flucht, die im Widerspruch zur urbanen Realität steht? Oder ist diese ländliche Haltung im Dübendorfer Alltag spürbar?
Nein, ländlich sind wir nicht mehr! Wir können gar nicht mehr ländlich denken. Wir haben jetzt 33 000 Einwohner – da kann man nicht tun, als wäre es anders.

Dübendorf ist also kein Dorf mit Hochhäusern, sondern eher ein «Dübai», wie die Leute im Scherz sagen?
Das ist so. Und ich kann mit dieser Bezeichnung gut leben.

Sie haben sich abgegrenzt von Urbanisierung nach linkem Muster. Wie sieht ihre Alternative aus?
Wir sind vielleicht ein wenig vernünftiger als manche Stadtzürcher. (Lacht.) Spass beiseite: Wir haben sicher eine andere Verkehrspolitik. Auch wir diskutieren über Tempo-30-Zonen, aber wir werden nicht Parkplätze streichen, Strassen sperren und nur noch Begegnungszonen haben.

Besteht die Gefahr, dass Dübendorf städtebaulich überzeugende Ideen verwirft, weil diese in Zürich auf die Spitze getrieben werden und man sie deshalb dem linken Lager zuschreibt?
Ja, das ist eine Gefahr. Ich stelle das jeweils fest, wenn wir über einen neuen Park sprechen. Manche fragen dann: Wozu brauchen wir das? Es geht doch auch ohne. Aber wenn wir keine Parks und Begegnungsräume schaffen, haben wir irgendwann sicher Dichtestress. Es geht mir ja selbst auch besser, wenn ich dereinst mit meinen Enkeln dorthin auf den Spielplatz gehen kann.

Der Stadt-Land-Graben verläuft zwischen Zürich und Dübendorf. Gleichzeitig ist man eng miteinander verwoben. Kann das gutgehen?
Die Zusammenarbeit funktioniert, wo sie muss. Wir haben regelmässigen Austausch mit der Stadt Zürich. Die Themen sind bei ihr die gleichen – sie packt sie einfach anders an. Das ist auch logisch, wenn SP und Grüne sechs von neun Stadträten stellen.

Was macht Dübendorf in Ihren Augen vernünftiger?
Diplomatisch würde ich es so sagen: Ich bin der Leiter einer Exekutive, und diese sollte nicht parteipolitische Entscheide treffen, sonst kommt es nicht gut. Unser Job ist es, auf die Bevölkerung zu hören. Wir sind eher bürgerlich, aber ich begrüsse es, dass bei uns auch die SP nach 24 Jahren wieder im Stadtrat vertreten ist. Das tut uns gut, muss ich ehrlich sagen.

> «In Dübendorf hat jene Art von Urbanisierung, die ein Abdriften nach links bedeutet, nicht stattgefunden.»

Warum haben viele Leute das Gefühl, sie würden von den grossen Städten dominiert?
Ich erlebe das nicht so.

Auch nicht als Nachbar der Stadt Zürich?
In der Regel nicht, aber wenn ich ehrlich bin, habe ich am 30. November Bedenken wegen der Mobilitätsinitiative. Wir unterstützen sie, die Stadtzürcher haben eine ganz andere Haltung – und stellen doch einen grossen Anteil der Stimmberechtigten.

Dabei geht es darum, dass die Städte das Tempo auf Hauptverkehrsachsen nicht senken dürfen sollen. Am gleichen Tag kommt noch ein anderes Wachstumsthema zur Abstimmung: das Vorkaufsrecht bei Immobiliendeals, das verspricht, auf diese Weise günstigen Wohnraum zu erhalten.
Es ist der falsche Weg, wenn der Staat in den Wohnbau eingreift. Ich bin in der Baubranche tätig und überzeugt, dass es nicht mehr Regulierung braucht, sondern weniger.

Ihre politischen Gegner sagen: Wenn eine Stadt boomt wie Dübendorf, kann man bauen, so viel man will. Es kommen immer noch mehr Leute nach, die die Preise nach oben treiben. Ihre Antwort?
Wir wollen deshalb Gebiete definieren, wo Investoren einen bestimmten Anteil Wohnungen zur Kostenmiete anbieten müssen, wenn sie dort bauen. So versuchen wir das abzufedern. Politisch wird das schwierig. Aber irgendetwas müssen wir machen. Es gibt bei uns Leute, die nach dreissig Jahren ihre Wohnung verlieren und nichts mehr finden.

In jenen Gemeinden, die in den letzten zehn Jahren überdurchschnittlich gewachsen sind, nehmen viele eine Verbesserung der Lebensqualität wahr. Dennoch bewertet eine Mehrheit das Wachstum generell als negativ. Warum?
Ich habe den Eindruck, dass bei uns auch das lokale Wachstum viele beunruhigt. Vor allem die Alteingesessenen. Die sehen, dass etwas mit ihrem Dorf passiert, und haben das Gefühl, dass sie bei diesem Tempo nicht mehr nachkommen. Im Gespräch stosse ich immer auf viel Verständnis, aber im Unterbewusstsein bleibt das Gefühl: «Mein Dübendorf, wie es einmal war, geht kaputt.» Ich glaube, davon müssen wir uns lösen.

Interview: Marius Huber

Gnadenloser Bonus für Einheimische

Benachteiligung von Ausländern bei gemeinnützigen Wohnungen

ZENO GEISSELER

Wer von der Schweizer Zuwanderung spricht, der meint indirekt immer auch die Stadt Zürich. Keine andere Destination ist bei Ausländerinnen und Ausländern beliebter. Von den knapp 120 000 Zuwanderern, die im Jahr 2022 in die Schweiz kamen, zog etwa jede zehnte Person in die grösste Schweizer Stadt. Dies zeigen Zahlen des Bundesamts für Statistik, welche die Zürcher Kantonalbank (ZKB) ausgewertet hat. Auch andere Grossstädte wie Basel, Bern, Genf und Lausanne waren sehr attraktiv. Es sind Orte, in denen die Zuzüger gutbezahlte Jobs finden und viele Ausbildungsmöglichkeiten. Es gibt ein reichhaltiges kulturelles Angebot und ein internationales Flair. Etwas anderes aber ist Mangelware: Wohnraum.

Zuwanderer merken dies besonders stark. Eine eigene Wohnung bleibt für viele von ihnen ein Traum. Mehr als ein Drittel kommt laut der ZKB in einer bereits bewohnten Wohnung unter, etwa in einer Wohngemeinschaft. Das bedeutet, dass Zuwanderer sogar weniger Wohnraum besetzen als Einheimische – sie kommen gleich nach dem Zuzug im Durchschnitt nur auf 36 Quadratmeter, während es bei Einheimischen 44 Quadratmeter sind.

Minderwertig oder teuer

Bemerkenswert ist, wie stark die Zuwanderer in gewissen Segmenten des Immobilienmarkts benachteiligt werden. Dies manifestiert sich laut der ZKB etwa bei den besonders günstigen Genossenschaftswohnungen: In der Stadt Zürich sind zwar rund 25 Prozent der Wohnungen gemeinnützig, doch dieser Bestand steht den Zuwanderern nicht offen. Nur etwa jeder zwanzigste Zuwanderer ziehe in eine Genossenschaftswohnung ein, sagt die ZKB. Dabei handle es sich in der Regel um Personen, die zu jemand anderem hinzukämen.

Ähnlich schwierig ist es für Zuwanderer bei Erstvermietungen von neu erstellten Wohnungen. Gerade in den Zentren würden Neubauten oft schon lange vor der Fertigstellung vergeben, schreibt die ZKB. Wer wegen eines Jobs kurzfristig nach Zürich ziehen müsse, komme zu spät. Die Folge ist, dass Zuwanderer als Erstes nicht selten entweder in besonders minderwertige oder besonders teure Wohnungen ziehen müssen. Das sind die einzigen Angebote, die nicht schon vergeben sind.

Die SVP sagt das Gegenteil

Die Erkenntnisse der ZKB über die Probleme der Zuwanderer bei der Wohnungssuche dürften politisch zu reden geben. Die Zürcher SVP hat im August nämlich eine kantonale Initiative lanciert, welche Einheimische bei der Wohnungssuche privilegieren will – also genau jene Gruppe, die laut der ZKB bereits heute einen Bonus geniesst.

Konkret sollen Schweizerinnen und Schweizer sowie langjährig im Kanton Zürich wohnende Personen bei der Vermietung von Wohnraum bevorzugt werden. Die Begründung: «Die Zürcherinnen und Zürcher werden verdrängt, sie verlieren ihre Heimat, dafür machen sich gutverdienende Ausländer und Expats breit», sagte der SVP-Präsident Domenik Ledergerber im Interview mit der NZZ.

Zwar schreibt auch die ZKB, dass die Zuwanderung die Wohnraumnachfrage in ohnehin angespannten Märkten weiter verschärfe. Doch die Situation ist komplex. So kehrte etwa jede elfte Person, die 2022 zuwanderte, der Schweiz im darauffolgenden Jahr bereits wieder den Rücken. Die Zuwanderer sind also sehr mobil. Dies gilt auch für jene, die im Land bleiben. Von den Zuwanderern, die 2022 in der Stadt Zürich angekommen waren, zogen fast 30 Prozent im ersten Jahr innerhalb der Schweiz um – gut die Hälfte fand eine andere Adresse in der Stadt Zürich, der Rest schickte seine Umzugskartons über die Stadtgrenze.