
Einzelinitiative "Mehr preisgünstiger Wohnraum in Küsnacht" / Gültigerklärung

1. Ausgangslage

Am 5. September 2025 reichten folgende Personen eine Einzelinitiative in Form der allgemeinen Anregung mit dem Titel "Mehr preisgünstiger Wohnraum in Küsnacht" zuhanden des Gemeinderats ein:

- Ulrich (Ueli) Häfeli, Wangen 12, 8127 Forch
- Elsbeth (Lisa) Aebi, Unterfeldstrasse 12, 8700 Küsnacht
- Elisa Catanho, Kaspar-Fenner-Strasse 8, 8700 Küsnacht
- Christian Greiner, Sonnenrain 64, 8700 Küsnacht
- Michael Giesch, Freihofstrasse 19, 8700 Küsnacht
- Susanna (Susi) Bleuler, Alte Landstrasse 134, 8700 Küsnacht
- Brigitta Storchenegger, Weinmanngasse 26, 8700 Küsnacht
- Hans Bleuler, Obere Heslibachstrasse 60, 8700 Küsnacht
- Ursula Bleuler, Obere Heslibachstrasse 60, 8700 Küsnacht
- Beatrice Rinderknecht Bär, Dillileeweg 2, 8700 Küsnacht
- René Jaccard, Bergstrasse 12a, 8700 Küsnacht

Der Initiativtext lautet wie folgt:

"1. Der Gemeinderat sorgt dafür, dass einem wachsenden Anteil der Einwohnerinnen und Einwohner von Küsnacht preisgünstiger Wohnraum angeboten wird. Der Anteil von aktuell ca. 15% soll pro Amtsperiode im Durchschnitt um 0.5% zunehmen.

2. Dabei orientiert er sich an den Vorgaben der kantonalen Wohnbauförderung.

3. Insbesondere gemeinschaftliche, inklusive und generationenübergreifende Wohnformen werden aktiv gefördert.

4. Alle zwei Jahre veröffentlicht der Gemeinderat einen detaillierten Bericht zu den Randbedingungen und zum Stand der Umsetzung."

Zur Begründung der Initiative führen die Initiantinnen und Initianten zusammengefasst aus, dass ihnen die Entwicklung des Wohnungsmarktes in Küsnacht Sorge bereite. Der anhaltende Konkurrenzkampf um renditeorientierte Liegenschaften führe zu steigenden Bodenpreisen und damit zu immer höheren Mieten. Es fehle dadurch an genügend bezahlbarem Wohnraum für den Mittelstand, Gewerbetreibende, deren Angestellte, Handwerker, Studierende, Pflegepersonal, Familien und Senioren. Die soziale Durchmischung der Gemeinde sei in Gefahr. Die öffentliche Hand könne dieser Gefahr durch gezieltes Eingreifen im Immobilienmarkt wirksam entgegenreten.

2. Formale Prüfung der Initiative

2.1. Allgemeines

Gemäss § 146 Abs. 1 i.V.m. § 147 Abs. 1 des Gesetzes über die politischen Rechte (GPR) kann jede stimmberechtigte Person zu in die Befugnis der Gemeindeversammlung oder der Urne fallenden Gegenständen eine Einzelinitiative einreichen.

Die Initiative kann Verfassungs- (Änderung der Gemeindeordnung), Rechtsetzungs- oder Verwaltungsinitiative sein, das heisst, sich auf generell-abstrakte Akte (kommunale Erlasse) wie auch auf Beschlüsse individuell-konkreter Natur im Zuständigkeitsbereich der Gemeindeversammlung bzw. der Stimmbürger an der Urne beziehen. Möglich ist, die kommunale Initiative in der Form des ausgearbeiteten Entwurfs oder – wie vorliegend – der allgemeinen Anregung einzubringen (§ 148 Abs. 1 i.V.m. § 120 Abs. 1 und 2 GPR sowie Art. 25 Abs. 1 Kantonsverfassung [KV]).

2.2. Umfang der Prüfung

In Versammlungsgemeinden wie Küsnacht obliegt die Prüfung der Initiative der Gemeindevorsteherchaft (§ 150 Abs. 2 und 3 GPR), das heisst dem Gemeinderat. Dieser hat die Initiative auf ihre formelle und materielle Gültigkeit zu prüfen. In formeller Hinsicht muss die Initiative mindestens von einer stimmberechtigten Person unterstützt werden und in der vorgeschriebenen Form eingereicht werden (§ 150 Abs. 1 und 2 GPR). In materieller Hinsicht ist zu prüfen, ob die Gemeindeversammlung bzw. die Urnenabstimmung für die Behandlung des Gegenstandes zuständig ist (§ 151 Abs. 1 GPR) und ob das Begehren rechtmässig ist (§ 148 Abs. 2 i.V.m. § 121 Abs. 2 GPR und Art. 28 Abs. 1 KV).

2.3. Formelle Anforderungen

Das Initiativbegehren ist von mindestens einer stimmberechtigten Person schriftlich eingereicht worden und enthält die geforderten Angaben gemäss § 150 Abs. 1 GPR. Die Initiative ist somit formell gültig.

2.4. Materielle Anforderungen

2.4.1. Die Zulässigkeit einer Initiative setzt voraus, dass ihr Gegenstand ein Geschäft ist, welches in die Zuständigkeit der Gemeindeversammlung oder der Urnenabstimmung fällt. Die Voraussetzung der Zuständigkeit der Gemeindeversammlung oder der Stimmbürger/-innen an der Urne beurteilt sich anhand des übergeordneten Rechts sowie der Gemeindeordnung (Hans Rudolf Thalmann, Kommentar zum Zürcher Gemeindegesetz, Ergänzungsband, Zürich 2011, § 50a aGG N. 3.1). Diese zusätzliche Schranke soll verhindern, dass mit dem Initiativrecht die Gewaltenteilung bzw. die Kompetenzverteilung zwischen den verschiedenen Gemeindeorganen unterlaufen wird (Thalmann, a.a.O., § 50 aGG N. 3.2).

Ferner muss die Initiative die Einheit der Materie wahren, darf nicht gegen übergeordnetes Recht verstossen, nicht offensichtlich undurchführbar sein (Art. 28 Abs. 1 KV) oder – wie bereits oben erwähnt – an einem anderen wesentlichen Mangel leiden.

2.4.2. Die vorliegende Initiative verlangt wie erwähnt im Wesentlichen, dass der Gemeinderat dafür sorgt, dass einem wachsenden Anteil der Einwohnerinnen und Einwohner von

Küsnacht preisgünstiger Wohnraum angeboten wird. Der Anteil von aktuell 15% soll pro Legislatur im Durchschnitt um 0.5% zunehmen.

Bei einer konkreten Umsetzung dieses Initiativbegehrens ist davon auszugehen, dass zwischen 2030 und 2050 pro Legislatur durchschnittlich für rund 155 zusätzliche Personen preisgünstiger Wohnraum zu schaffen ist. Diese Zahl stützt sich auf die aktuelle Einwohnerzahl (15'088 per 31. Dezember 2024) und eine prognostizierte Bevölkerungszunahme von 0.66% pro Jahr bis ins Jahr 2050. Die Vorgaben der kantonalen Wohnbauförderung sehen eine Objektfinanzierung vor. Die Kostenfolgen sind je nach Art der Förderung (Erstellung gemeindeeigener Wohnbauten, Abgabe von Grundstücken im Baurecht oder Gewährung von zinslosen Darlehen an gemeinnützige Genossenschaften, Erwerb von Liegenschaften) unterschiedlich, fallen jedoch mindestens zu einem guten Teil in die Kompetenz der Stimmberechtigten (Art. 8 Ziff. 2 lit. a und Art. 14 Abs. 1 Ziff. 3-5 Gemeindeordnung). Somit ist die Initiative unter dem Gesichtspunkt der Zuständigkeit gültig. Weitere Gründe für eine Ungültigkeit sind nicht ersichtlich. Damit ist die Initiative auch materiell gültig.

3. Zuständigkeit zur Beschlussfassung und weiteres Vorgehen

3.1. Zuständig zur Beschlussfassung über eine Initiative in der Form der allgemeinen Anregung ist dasjenige Organ, welches auch für den darauffolgenden Entscheid über die vom Gemeinderat ausgearbeitete Vorlage zuständig ist (§ 151 Abs. 1 bzw. § 152 Abs. 1 GPR). Der Handlungsspielraum des Gemeinderates umfasst auch den Entscheid über die Rechtsform bzw. die Regelungsstufe der Umsetzung von Initiativen in Form der allgemeinen Anregung (Art. 25 Abs. 4 KV). Ob also eine Initiative in Form der allgemeinen Anregung mittels Änderung der Gemeindeordnung, eines Gemeindeerlasses, eines Behördenerlasses oder eines Gemeindeversammlungsbeschlusses umgesetzt wird, entscheidet der Gemeinderat, soweit nicht die Initiative selbst Vorgaben dazu macht (Glaser/Zinniker/Auer, in: Kommentar zum Zürcher Gemeindegesetz, N 20 zu § 148 GPR, 2. Auflage Zürich 2025).

Vorliegend benötigt die Initiative aus Sicht des Gemeinderates keine Umsetzungsvorlage. Der Initiativtext ist genügend bestimmt, um die Gemeindeversammlung mittels Beschluss direkt darüber entscheiden zu lassen. Die Aufnahme einer entsprechenden Bestimmung in der Gemeindeordnung ist nicht notwendig, die weitere Konkretisierung des Auftrages an den Gemeinderat erscheint nicht zweckmässig. Die Einzelinitiative ist daher der Gemeindeversammlung vom 22. Juni 2026 zur direkten Beschlussfassung vorzulegen.

3.2. Materiell nimmt der Gemeinderat im Rahmen der Verabschiedung von Antrag und Beleuchtendem Bericht zur Initiative Stellung.

Beschluss – auf Antrag des Gemeindepräsidenten:

1. Die Einzelinitiative in Form der allgemeinen Anregung "Mehr preisgünstiger Wohnraum in Küsnacht", eingegangen am 5. September 2025, wird für gültig erklärt.
2. Die Einzelinitiative wird der Gemeindeversammlung vom 22. Juni 2026 unterbreitet.
3. Die Abteilung Liegenschaften wird mit dem Verfassen von Antrag und Beleuchtendem Bericht zuhanden der Gemeindeversammlung beauftragt.

4. Den Initiantinnen und Initianten wird eine **nicht erstreckbare Frist bis am 27. Februar 2026** (Eingang bei der Gemeinderatskanzlei) angesetzt, um ihre Stellungnahme für den Beleuchtenden Bericht einzureichen. Falls keine Stellungnahme eintrifft, wird die Begründung der Einzelinitiative vom 5. September 2025 als Text verwendet.
5. Mitteilung an
 - Initiantinnen und Initianten, c/o Ueli Häfeli, Wangen 12, 8127 Forch (Einschreiben), für sich und zuhanden der weiteren Initiantinnen und Initianten
 - Abteilung Liegenschaften
 - Gemeinderatskanzlei

Für richtigen Auszug

Catrina Erb Pola
Gemeindeschreiberin