

Auszug aus dem substanziellen Protokoll 101. Ratssitzung vom 1. Juli 2020

2683. 2020/248

Postulat von Christina Schiller (AL) und Elena Marti (Grüne) vom 10.06.2020: Einsparung von 15 % der Sanierungskosten bei der Wohnsiedlung Birkenhof

Gemäss schriftlicher Mitteilung lehnt der Vorsteher des Hochbaudepartements namens des Stadtrats die Entgegennahme des Postulats zur Prüfung ab.

Christina Schiller (AL) begründet das Postulat (vergleiche Beschluss-Nr. 2600/2020): Zürich hat ein grosses Bevölkerungswachstum vor sich. Bis ins Jahr 2035 ist jährlich mit über 4000 Personen mehr zu rechnen. Bei einer durchschnittlichen Belegung von zwei Personen müssen damit jährlich 2000 Wohnungen neu erstellt werden. Wird der Anteil der Mietwohnungen von gemeinnützigen Bauträgern nicht auf einen Drittel erhöht, müssen jährlich bis zu 1000 gemeinnützige Wohnungen entstehen. Will Zürich eine Stadt für alle sein, gelingt dies nur, wenn die Bau- und Instandsetzungskosten niedriger als heute üblich gehalten werden. Am Beispiel Birkenhof zeigt sich, dass die Stadt das noch nicht erkannt hat. Es ist unumstritten, dass die 90-jährige gemeinnützige Wohnsiedlung im Quartier Unterstrass instand gesetzt werden muss. Die Aufwendungen für diese Sanierung betragen jedoch 32 Millionen Franken. Daraus resultieren Sanierungskosten von 317 000 Franken pro Wohneinheit für die 101 Wohnungen. Wird diese Zahl mit vergangenen Sanierungen von städtischen Wohnsiedlungen verglichen, liegen die Kosten für die Gesamtinstandsetzung um 20 bis 33 Prozent höher. Die kantonale Wohnbauförderungsverordnung (WBFV) schreibt bei Neubauten vor, dass für eine 3.5-Zimmer-Wohnung die pauschalierten Erstellungskosten nicht mehr als 342 400 Franken betragen dürfen. Dass die Kosten für die Sanierung Birkenhof praktisch gleich hoch sind wie bei einem Neubau, zeigt ein Missverhältnis auf. Die Höhe der Sanierungskosten hat bei den momentan tiefen Referenzzinsen zwar keinen grossen Einfluss auf die Mieten. Steigt der Referenzzinssatz jedoch, erhöhen sich die Mieten im Modell der Kostenmiete viel drastischer als wenn die Überwälzung des Obligationenrechts gilt. Wenn die Mieten derart ansteigen, muss ein Teil der BewohnerInnen die Siedlung verlassen. Das kann nicht sein. Darum muss bei solchen Projekten viel strikter überprüft werden, was genau erneuert werden muss und was nicht. Darum fordern wir den Stadtrat auf, mindestens 15 Prozent der Kosten einzusparen.

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Hochbaudepartements Stellung.

STR André Odermatt: Dass wir die Kosten von Bauprojekten diskutieren, ist nichts Neues. Vor einigen Jahren diskutierten und informierten wir im Rahmen des Projekts «Kostenklarheit» in verschiedenen Kommissionen. Viele waren damals noch nicht Gemeinderatsmitglieder, vielleicht müssen wir eine erneute Informationsoffensive starten. Wir planen gründlich und sorgfältig. Wir investieren dort, wo es sinnvoll und notwendig

ist und wir investieren so wenig wie möglich, aber auch so viel, wie notwendig ist. Bei unseren Projekten sollen die Qualität und die Ökologie stimmen. Die Wohnsiedlung wurde das erste und letzte Mal vor 47 Jahren saniert. Eine Instandsetzung ist überfällig, es besteht ein Sanierungsstau. Dass die Erstellungskosten für die Sanierung verhältnismässig hoch sind – wir traten den Vergleich mit der Instandsetzung der Wohnsiedlung Bullingerhof in der Kommission an – hat gute Gründe. Es geht um ein Inventarobjekt mit kunst- und kulturhistorisch hohem Wert. Das führt bei einer Planung zu höheren Instandsetzungskosten. Wichtiger sind noch die ökologischen Aspekte. Eine Schadstoffsanierung ist notwendig: Im Verputz befindet sich Asbest und der Baugrund in der Umgebung muss wegen Schwermetallbelastungen saniert werden. Für die Fernwärme muss die Heizverteilung neu erstellt werden. Im Postulat wird gefordert, dass die Qualität und Ökologie nicht hintenangestellt werden sollen. Es lohnt sich, die Frage dahinter zu diskutieren: Wie reagieren die Mietzinsen darauf? Diese Diskussion muss geführt werden, man kann jedoch nicht nur bei den Baukosten ansetzen. Das erfolgte bereits, wir suchten bei diesem Projekt nach Vereinfachungen. Die Wohnungsgrundrisse sind sehr individuell. Das Postulat kommt zu einer Unzeit: Wenn jetzt seriös durchgekämmt werden soll, müssen wir nochmals die Planer bezahlen, die das tun. Ein Planer arbeitet nicht gratis. Vergleicht man das, was wir einsetzen müssen und wieder sparen können, resultiert das vermutlich in einem Nullsummenspiel. Das lohnt sich nicht, da spürbare Abstriche gemacht werden müssen. Mit den Abstrichen wird die Qualität leiden und die Ökologie hintenangestellt werden. Wir müssen nach Wegen suchen, wie wir die Mietzinsfragestellung bei Sanierungen in den Griff bekommen können. Die Baukosten sind ein Aspekt, aber auch die weiteren Aspekte müssen betrachtet werden.

Weitere Wortmeldungen:

Urs Helfenstein (SP): *Ich war gerade im Engadin in den Ferien, wo es Häuser gibt, deren letzte Instandsetzung im Jahr 1837 stattfand. Der Birkenhof mit seinen 47 Jahren ist aber doch sehr alt. Wir stimmen fast allem bei, was STR André Odermatt in der Begründung der Ablehnung des Stadtrats kundtat. Wenn ich könnte, würde ich gerne mehr als 15 Prozent der Kosten senken. Das geht jedoch aus den genannten Gründen leider nicht. Die Krux liegt im letzten Satz des Begleitpostulats: «Dies ohne dass Qualität und Ökologie hintenangestellt werden.» Das ist wie, wenn andere Parteien in ihren Vorstössen verlangen, dass etwas kostenneutral sein muss. Die Umsetzung ist zum jetzigen Zeitpunkt unmöglich.*

Maria del Carmen Señorán (SVP): *Die SVP ist für das Sparen und es freut uns, dass die Postulantinnen der linken Ratsseite selbst auf die Idee kamen, dass die städtischen Liegenschaften teuer gebaut werden. Aber wenn in all den städtischen Bauten alles berücksichtigt werden muss, was die linke Ratsseite immer fordert, ist das nicht gratis und hat seinen Preis. In diesem spezifischen Fall sind wir nicht sicher, ob ein Projektstopp für die Überprüfung der Kosten nicht zu Mehrkosten führen wird. Darum werden wir uns bei diesem Vorstoss enthalten.*

Isabel Garcia (GLP): Die GLP wird das Postulat unterstützen. Es geht uns um die mit dem Postulat angedachte grundsätzliche Stossrichtung und die zu verfolgende Zielsetzung, dass nach Möglichkeit die Baukosten reduziert werden und dass so viel Bescheidenheit wie möglich gewaltet wird.

Përparim Avdili (FDP): Die FDP wird das Postulat unterstützen. Die erwähnten Punkte des Stadtrats können nachvollzogen werden und wir verstehen auch die Argumente, dass jetzt vielleicht kein geeigneter Zeitpunkt ist, um der Forderung des Postulats gerecht zu werden. Weil es sich jedoch um ein Postulat handelt, dessen Stossrichtung stimmt und weil das Anliegen zur Überprüfung überwiesen werden sollte, sollte es der Stadtrat überprüfen, da es um eine Kostenreduktion geht. Die FDP fordert seit Jahren und bei vielen Geschäften, dass entsprechende Analysen getätigt werden, um eine Kosteneffizienz zu erreichen. Das kann gelingen, wenn die Hausaufgaben gemacht werden und verstanden wird, dass andere Träger oder Hersteller günstiger vorgehen können. Spannend ist, dass diese Forderung von der linken Seite kommt, die jetzt entdeckt, dass teures Bauen nicht sehr vorteilhaft ist.

Walter Angst (AL): Das Erstaunen ist bei der Mehrheit nicht gross, dass von der AL ein solches Postulat eingereicht wird. Immer wieder kritisierten wir, wenn es um die Fragen geht, was die Mieterinnen und Mieter bezahlen müssen und ob unsere sozialpolitischen Ziele mit der Wohnpolitik erreicht werden können. Gerade im kommunalen Wohnungsbau gibt es viele Haushalte, bei denen ein Drittel des Einkommens sehr schnell erreicht ist, wenn die Mietkosten auf über 1000 Franken ansteigen. Wir können unser Ziel in der nächsten Zukunft nur erreichen, wenn wir den Finger auf die Sanierungskosten legen. Im Gemeinderat werden Sanierungen relativ selten thematisiert: Die Instandsetzung der Wohnsiedlung Bullingerhof war kein Thema, weil nur neue Kosten dem Gemeinderat vorgelegt werden müssen. Das ist in diesen speziellen Fall so. Darum halten wir es für sinnvoll, die Kostendiskussion zu führen. In den nächsten Jahren stehen viele Sanierungen an und es ist richtig, dass Zürich saniert, statt voll auf Ersatzneubauten zu setzen. Das ist für das Stadtbild und vor allem für den Erhalt von insbesondere preisgünstigen Wohnungen wichtig. Ein grosser Teil der Bevölkerung wird auch in Zukunft nicht über höhere Einkommen verfügen, auch wenn wir die Mindestlohninitiative durchsetzen können. Es geht nicht um einen Baustopp und es geht nicht darum, die Sanierung mit grossen Studien zu verteuern. Es geht darum, beim Einsatz der Reserven und bei der Umsetzung alles daran zu setzen, die Kosten zu senken. Und es geht darum, ein Signal für zukünftige Sanierungen zu setzen, bei denen während der Planung ein Prozess eingeleitet wird, wie das in der Vergangenheit vermutlich bei der Schulraumplanung der Fall war. Die Kostenkontrolle muss ins Zentrum gerückt werden. Bei diversen laufenden Projekten kann in Zusammenarbeit mit dem AHB ermittelt werden, welche Möglichkeiten bestehen, die Bauprojekte so anzupassen, dass die Sanierungskosten nicht gleich hoch wie die Neubaukosten sein werden. Ich bin froh, dass das Postulat von der Mehrheit als Auftrag verstanden wird, die in den Gang gesetzte Arbeit im Hinblick auf weitere Sanierungsarbeiten rasch voranzutreiben und im Rahmen der Sanierung Birkenhof das Maximum herauszuholen, ohne dass es zu einer Verteuerung aufgrund einer Verzögerung kommt.



4 / 4

Das Postulat wird mit 52 gegen 38 Stimmen (bei 16 Enthaltungen) dem Stadtrat zur Prüfung überwiesen.

Mitteilung an den Stadtrat

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat