

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates von Zürich

vom 28. November 2001

1905. Interpellation von Monjek Rosenheim und Ronald Schmid betreffend Höfliweg 2 bis 20, geplante Renovation. Am 11. Juli 2001 reichten die Gemeinderäte Monjek Rosenheim (FDP) und Ronald Schmid (FDP) folgende Interpellation GR Nr. 2001/395 ein:

Dem Vernehmen nach plant die Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich ab dem Jahre 2004 eine grosse Renovation der städtischen Wohnsiedlung Höfliweg Nr. 2 bis 20 im Heuried, Stadtkreis 3. Bei den betroffenen Mieterinnen und Mietern der aus den früheren 70er Jahren stammenden Häuser mit insgesamt 181 Wohnungen hat dies einige Unruhe und Ängste ausgelöst. Einerseits sind ihre heutigen Wohnungen günstig und ruhig gelegen, andererseits ist der aktuelle Immobilienmarkt für Wohnungssuchende angespannt und entsprechend teuer.

Im Zusammenhang mit der geplanten Renovation bitten wir den Stadtrat um Beantwortung folgender Fragen:

1. Mit welchem Aufwand sollen welche Gebäudeteile und zu welchem Zeitpunkt renoviert werden?
2. Wurde den heutigen Mieterinnen und Mietern bereits gekündigt?
Wenn ja, auf welchen Zeitpunkt?
3. Welche Wohnungsgrössen sind heute vorhanden und in welcher Anzahl?
Was und wie soll allenfalls im Zuge der geplanten Renovation verändert werden?
4. Dem Vernehmen nach sollen Gebäudehüllen, Küchen, Bäder usw. im fälligen grossen Renovationszyklus renoviert werden.
Wird die Renovation in Etappen durchgeführt?
Wenn ja, wie sehen diese aus?
5. Wie sieht die Mietzinsstruktur heute aus und wie soll sie sich nach Abschluss der Renovation präsentieren?
6. Können die heutigen Mieterinnen und Mieter dannzumal in die renovierten Wohnungen zurückkehren? Hilft ihnen die Liegenschaftenverwaltung bei der Suche nach geeigneten Ersatzwohnungen (rund die Hälfte der Wohnungen soll heute subventioniert sein)?

Auf den Antrag des Vorstehers des Finanzdepartements beantwortet der Stadtrat die Interpellation wie folgt:

Die Wohnsiedlung Heuried wurde 1972 bis 1975 erstellt. Sie umfasst zwei lange, stark gegliederte Gebäudekörper mit vier bis zehn Geschossen, die 181 Wohnungen enthalten, nämlich:

Wohnungsgrösse	Anzahl	Wohnfläche m ²	Freitragend	Alterswohnungsbau 1 + 2*	Familienwohnungsbau 2*
1½ Zimmer	60	39	5	55	
2½ Zimmer	40	63	28	6	6
3½ Zimmer	38	76	32		6
4½ Zimmer	43	87	31		12
Total	181		96	61	24

* Subventionsgrad: Kategorie 1 = stark, Kategorie 2 = mittel

Ferner enthält die Überbauung einen Kindergarten, einen Hort sowie eine Garage mit 296 Plätzen. Schliesslich befindet sich auf dem Areal eine unterirdische Zivilschutzanlage für 6000 Personen sowie ein Zivilschutz-Notspital für 900 Personen.

Zu den Fragen 1 und 4: Die Wohnsiedlung bedarf einer umfassenden Innen- und Aussenrenovation. Das Renovationsprojekt wird derzeit ausgearbeitet. Es sind im Wesentlichen folgende Massnahmen vorgesehen:

- Sanierung der Beton-Gebäudehülle, einschliesslich Fensterersatz und energetische Massnahmen
- Modernisierung von Küchen und Bädern
- Ersatz des Leitungssystems (Rostschäden beim Sanitärnetz, zu schwach ausgelegtes Elektronetz)
- Ersatz von Heizung und teilweise der Liftanlagen
- Erneuerung der Kanalisation (Versumpfung des grossen Hofes), Instandstellung der Weganlage, Verbesserung der Spielmöglichkeiten für Kinder
- Betonsanierung in der Garage, Einbau eines Gemeinschaftsraumes

Ferner soll ein Anzahl 1½-Zimmer-Wohnungen zur Verbesserung des Angebots an Familienwohnungen aufgehoben werden (vgl. Antwort zu Frage 3).

Die Baukosten sind aufgrund des derzeitigen Wissensstandes auf 30,5 Mio. Franken geschätzt. Davon entfallen 16,8 Mio. Franken auf wertvermehrnde Investitionen und 13,7 Mio. Franken auf werterhaltende Aufwendungen. Die Bauausführung ist von 2004 bis 2006 vorgesehen.

Die Sanierung erfolgt etappenweise. Die einzelnen Etappen lassen sich erst bei weiter fortgeschrittenem Projekt sinnvoll festlegen.

Zu Frage 2: Die Arbeiten in den Wohnungen sowie an der Gebäudehülle werden zu erheblichen Lärm- und Staubimmissionen führen. Auch müssen die Versorgungs- und Entsorgungsleitungen ersetzt werden. Die Liegenschaftsverwaltung prüft im Zuge der Projektentwicklung, ob ein Verbleiben der Mieterinnen und Mieter in den Wohnungen denkbar ist. Sollte die Auflösung der Mietverhältnisse unausweichlich sein, werden die Kündigungen im Jahre 2003 ausgesprochen. In diesem Falle würde den von der jeweiligen Baustaple Betroffenen vorübergehend Ersatz in jenen Wohnungen angeboten, die zusammengelegt werden und deren Mietverträge ohnehin aufgelöst werden müssen.

Zu Frage 3: Obwohl die Überbauung mit ihrem grossen Wohnumfeld und der guten Schulinfrastruktur in der Umgebung kinderfreundlich gelegen ist, weist sie nur einen geringen Anteil an 4-Zimmer-Wohnungen (24 Prozent) auf.

Unter den übergewichtig vertretenen kleineren Wohnungen befindet sich ein grosses Angebot an 1½-Zimmer-Wohnungen (33 Prozent), die als Alterswohnungen vermietet sind. Diese Wohnungen müssen aufgrund der heutigen Wohnbedürfnisse als zunehmend überholte Wohnform bezeichnet werden. 1- und 1½-Zimmer-Wohnungen sind von betagten Personen immer weniger nachgefragt, weil diese Personengruppe nicht auf die übliche Trennung von Schlaf- und Wohnraum verzichten möchte.

Naturgemäss zeigt sich diese Schwierigkeit bei der Neuvermietung infolge Wegzugs in ein Altersheim, während jene Personen, die diese Wohnungen im Moment belegen und sich auf diese Wohnungsgrösse

eingestellt haben, am liebsten bleiben möchten. Es ist leider unmöglich, beiden Anliegen – Eingehen auf die sich widersprechenden Bedürfnisse der Wohnungssuchenden und der heutigen Mieterinnen und Mieter – gleichzeitig vollumfänglich Rechnung zu tragen.

Wenn wie vorliegend eine umfassende Renovation für die nächsten 30 Jahre ansteht, ist der Zeitpunkt gekommen, die heutige Wohnungsnachfrage im Entscheid mitzubersichtigen. Der hohe Anteil von Wohnungen mit 1½ Zimmern (und andernorts häufig mit nur einem Zimmer) erklärt sich mit den kantonalen Subventionsvorschriften, die übersehen, dass ältere Alleinstehende begreiflicherweise andere Bedürfnisse haben als Studentinnen und Studenten.

Aus eben diesem Grund sieht sich die Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich seit einigen Jahren gezwungen, einen grossen Teil der 1- und 1½-Zimmer-Wohnungen zu eliminieren. Zuvor waren Leerstände zu verzeichnen, und Vermietungen konnten oftmals nur noch an Studentinnen und Studenten erfolgen.

Nachdem die Wohnsiedlung Heuried wie erwähnt zu wenig Familienwohnungen sowie auch unzeitgemässe Alterswohnungen anbietet, hat die Liegenschaftenverwaltung vorgesehen, 48 der 60 1½-Zimmer-Wohnungen (Alterswohnungen) aufzuheben. 36 der 1½-Zimmer-Wohnungen sollen zu 12 5½-Zimmer-Wohnungen zusammengefasst werden. In weiteren 12 Fällen bietet sich eine Zusammenlegung mit der angrenzenden Vierzimmerwohnung an. 12 1½-Zimmer-Wohnungen bleiben bestehen. Das Wohnungsangebot verändert sich somit wie folgt:

Wohnung	Anzahl	
	Heute	Künftig
1½ Zimmer	60	12
2½ Zimmer	40	40
3½ Zimmer	38	38
4½ Zimmer	43	31
5½ Zimmer	0	24
	181	145

Der Entscheid muss die baulichen Gegebenheiten berücksichtigen. Andernorts entstehen durch Zusammenlegungen auch zeitgemässe Wohnungen mit 2½ Zimmern. So beispielsweise in den Wohnsiedlungen Furttal 3 und im Heiligfeld III 8 2-Zimmer-Wohnungen.

Weil die städtische Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich ihre 1- und 1½-Zimmer-Wohnungen ebenfalls kontinuierlich reduziert und sich dadurch ihr Wohnungsbestand verkleinert, trachtet sie danach, ihr Angebot in der kommenden Zeit durch Neubauten oder Übernahme von Wohnbauten mit Kleinwohnungen zu erweitern.

Das Angebot der Liegenschaftenverwaltung an Kleinwohnungen wird sich nicht schlagartig verkleinern, da Wohnungszusammenlegungen nur im Zusammenhang mit ohnehin anstehenden Gesamtrenovierungen geprüft werden. Ausserdem sind Zusammenlegungen – zum Beispiel aus statischen Gründen – nicht in allen Fällen möglich. Ende 2000 setzte sich der Bestand der Liegenschaftenverwaltungen an Kleinwohnungen wie folgt zusammen:

Zimmer	Fiskalliegenschaften		Wohnsiedlungen		Total	
	Anzahl	Ø Mietzins Fr.	Anzahl	Ø Mietzins Fr.	Anzahl	Ø Mietzins Fr.
1,0	219	625	462	488	681	532
1,5	55	843	527	656	582	674
2,0	484	849	619	618	1103	720

Der Stadtrat befürwortet selbstverständlich weiterhin ein ausreichendes Angebot an preisgünstigen Kleinwohnungen, namentlich für Betagte. Ebenso wichtig ist jedoch, das eindeutig zu kleine Segment an Familienwohnungen mit 4 und mehr Zimmern in der Stadt zu vergrössern.

Zu Frage 5: Da sich das Projekt noch in Ausarbeitung befindet und verschiedene Festlegungen erst im Rahmen der weiteren Projektentwicklung getroffen werden können, liegt noch kein Kostenvorschlag vor. Es können deshalb auch noch keine verlässlichen Angaben zu den künftigen Mietzinsen gemacht werden. Die derzeitige Mietzinsstruktur präsentiert sich wie folgt:

Wohnung	Anzahl	Mietzins monatlich	
		Subventioniert Fr.	Freitragend Fr.
1½ Zimmer	60	515	556
2½ Zimmer	40	640	890
3½ Zimmer	38	750	1000
4½ Zimmer	43	865	1076

Es besteht die Absicht, einen Teil der bestehenden Wohnungstypen auch weiterhin zu subventionieren.

Zu Frage 6: Sofern die Mietverhältnisse aufgelöst werden müssen, wird die Liegenschaftenverwaltung den Betroffenen wie üblich das Vormietrecht an den renovierten Wohnungen einräumen. Auch ist es selbstverständlich, dass die Liegenschaftenverwaltung allen Mieterinnen und Mietern soweit erforderlich bei der Suche nach einer Ersatzwohnung behilflich ist. Die Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich hat ihre Mithilfe ebenfalls zugesichert.

Mitteilung an den Vorsteher des Finanzdepartements, die übrigen Mitglieder des Stadtrates, den Stadtschreiber, den Rechtskonsulenten, die Liegenschaftenverwaltung (3) und den Gemeinderat.

Für getreuen Auszug
der Stadtschreiber