

Auszug aus dem substanziellen Protokoll 218. Ratssitzung vom 2. April 2014

4865. 2014/30

Weisung vom 29.01.2014:

**Liegenschaftsverwaltung, Wohnsiedlung Paradies, Quartier Wollishofen,
Wohnungszusammenlegungen, Objektkredit**

Antrag des Stadtrats

Für die mit der Renovation der Wohnsiedlung Paradies, Quartier Wollishofen, geplante Zusammenlegung von 26 1½-Zimmer-Wohnungen mit angrenzenden 2½- oder 3½-Zimmer-Wohnungen zu je 13 4½- und 5½-Zimmer-Wohnungen, die Erstellung eines neuen Spielplatzes und zusätzlicher Fahrrad-Abstellplätze wird ein Objektkredit von Fr. 5 882 000.– (Preisstand 1. April 2012) bewilligt. Die Kreditsumme erhöht oder vermindert sich entsprechend der Änderung des Zürcher Indexes der Wohnbaupreise zwischen der Aufstellung des Kostenvoranschlags und der Bauvollendung.

Referent zur Vorstellung der Weisung:

Dr. Pawel Silberring (SP): Die Siedlung Paradies in Wollishofen besteht aus 220 Wohnungen, von denen 60 % subventioniert sind. Die Siedlung soll nun saniert werden. Im Rahmen der Sanierung sollen auch einzelne Wohnungen zusammengelegt werden. Dadurch werden aus 220 Wohnungen neu 194 Wohnungen. Zurzeit sind noch 75 Wohnungen befristet vermietet. Die Renovationen können so durchgeführt werden, dass keine Kündigungen für langjährige Mieter ausgesprochen werden müssen. Der Mietzins für eine 2.5-Zimmer-Wohnung wird von 630 auf 980 Franken steigen, derjenige für eine 4.5-Zimmer-Wohnung von 850 auf 1310 Franken. 65 Wohnungen sollen neu unter Mitwirkung des Kantons subventioniert werden, was zu einer Reduktion des Mietzinses um rund einen Viertel führen soll. Die meisten Renovationsausgaben sind gebunden. Es sind rund 45 Millionen Franken. Neu sind folgende Ausgaben: Die Wohnungszusammenlegungen mit 4,8 Millionen Franken, die Erneuerung des Kinderspielplatzes mit 200 000 Franken und zusätzliche Veloabstellplätze von 90 000 Franken. Wir können heute über die Wohnungszusammenlegungen entscheiden, aber auch darüber, dass wir die wirklich nötige Sanierung nun in Angriff nehmen. Die Mehrheit steht hinter dem Projekt.

Kommissionsminderheit/-mehrheit Rückweisungsantrag:

Niklaus Scherr (AL): Ich möchte die Wohnungszusammenlegungen keinesfalls in Frage stellen. Der Rückweisungsantrag hat primär mit den Kosten der gesamten Sanierung zu tun. Für die rund 200 Wohnungen haben wir 44,1 Millionen Franken für die Sanierung vorgesehen. Wir haben heute einen Anlagewert von 20 Millionen Franken von dieser Siedlung. Mit der Sanierung wird der Anlagewert mehr als verdoppelt. Pro Wohnung entsteht allein für die Sanierung ein Aufwand von rund 220 000 Franken. Wir

versuchen seit einiger Zeit, zu vergleichbaren Zahlen zu kommen. Mit dem Rückweisungsantrag möchten wir ein Zeichen gegen die aus unserer Sicht überhöhte mietzinswirksame Überwälzung setzen. Wir sind der Meinung, dass man die absolute Kostenhöhe bei den Wohnsiedlungen besser berücksichtigen sollte. Wir fordern ein Projekt, das zumindest etwas weniger kostspielig ist und sich entsprechend auf den Mietzins auswirkt. Würde man die Kosten bei der Sanierung senken, könnte man durchaus auch darüber sprechen, ob ein Drittel der Wohnungen subventioniert werden soll.

Dr. Pawel Silberring (SP): Die Benchmarks, die für solche Kosten erhoben werden, sind nicht standardisiert. Man kann nicht davon ausgehen, dass eine Genossenschaft das gleiche einberechnet wie die Stadt. Innerhalb der Stadt liegt die Siedlung aber durchaus im Rahmen. Die Siedlung muss dringend saniert werden. Es handelt sich um 45 Millionen Franken gebundene Ausgaben und 6 Millionen Franken ungebundene Ausgaben; doch die Kritik richtet sich im Grunde gegen die gebundenen Ausgaben, die der Stadtrat in eigener Kompetenz beschliessen kann. Wir haben nun aber keine konkreten Vorschläge gehört, wo und wie man allenfalls etwas einsparen könnte. Die Verwaltung hat das Projekt mehrmals evaluiert. Das Ziel war stets, die Kosten zu senken, damit die Mieten nicht weiter ansteigen.

Weitere Wortmeldungen:

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Finanzdepartements Stellung.

STR Daniel Leupi: Die Kommission erhielt klar aufgezeigt, wie sich die Kosten zusammensetzen. Eine Bemerkung zur Haltung der AL: Die AL vertraut darauf, dass das Geschäft heute eine Mehrheit finden wird und profiliert sich hier für günstiges Bauen. Gleichzeitig hat sie in der Kommissionssitzung geäußert, dass die Wohnungen so günstig seien, dass man sie gar nicht subventionieren sollte.

Martin Luchsinger (GLP): Unserer Meinung nach fehlt es an Argumenten, wo man tatsächlich Einsparungen am Bau vornehmen könnte und was mit einer Rückweisung der gesamten Weisung erreicht würde. Man hätte einen unbestimmten Auftrag, dass es etwas günstiger werden muss. Die Renovation würde dadurch nur verzögert. Es gäbe sicherlich Optimierungspotenzial. Doch das wäre auch auf anderem Weg umsetzbar. Die GLP wird dem Rückweisungsantrag nicht folgen.

Severin Pflüger (FDP): Ich finde es grundsätzlich richtig, dass die AL auch den Teil mit den sogenannten gebundenen Kosten überprüfen will. Die Überbauung soll saniert und auf den heutigen Standard gebracht werden. Man kann sich durchaus die Frage stellen, ob es sinnvoll ist, aus einer 70er-Jahre-Siedlung eine Thermosflasche zu machen und diese dann kontrolliert zu belüften, damit kein Schimmel entsteht. Man kann sich auch fragen, ob die verursachten Kosten sich überhaupt auf den Mietzins auswirken dürfen. Man kann sich sogar die Frage stellen, ob es sich wirklich um gebundene Kosten handelt. Doch wir haben diese Fragen in der Kommission thematisiert und sind zu einer Lösung gekommen. Der Rückweisungsantrag ist meiner Meinung nach nur dazu da, die Diskussion in den Gemeinderat und in die Öffentlichkeit zu tragen. Das halte ich für wenig sinnvoll.

Brigitte Baumgartner Kläy (Grüne): Auch wir lehnen den Rückweisungsantrag ab. Wir haben das Geschäft in der Kommission ausführlich beraten. Die AL hat die Frage erst an der letzten Kommissionssitzung nochmals neu eingebracht. Dieses Vorgehen halte ich nicht für fair. Meiner Meinung nach sollten wir das Geschäft nicht noch mit zusätzlichen Themen belasten. Es geht um ungebundene Massnahmen, um den Objektkredit und nicht darum, wie man günstiger sanieren könnte. Es geht auch nicht um Subventionierungsthemen. Wenn man diese Themen anpacken wollte, müsste man anders vorgehen.

Walter Angst (AL): Es geht um strategische Fragen, mit welchen Vorgaben, mit welchen Benchmarks und mit welchen Absichten man an Sanierungsplanungen herangeht. Es ist durchaus sinnvoll, relativ teure Projekte zu hinterfragen und sich zu überlegen, ob es allenfalls Sanierungsstrategien gäbe, die mehr bringen würden. Diese Fragen müssen wir uns stellen, wenn wir im gemeinnützigen Wohnungsbau weiterkommen wollen. Die Kostenfrage steht bei preisgünstigem Wohnungsbau immer im Zentrum. Wollen wir preisgünstige Wohnungen für Familien, die darauf angewiesen sind, erhalten, sind diese Fragen zentral. Der Stadtrat muss diese beantworten. Die Bewohnerinnen und Bewohner setzen sich im Übrigen momentan aus Studentinnen und Studenten zusammen, die auf temporärer Basis dort wohnen. Nach der Sanierung ziehen andere Leute ein.

STR Daniel Leupi: Selbstverständlich muss man diese Fragen stellen. Doch die Verwaltung hat die Sanierungsplanung gründlich durchdacht. Alternativen wurden ausführlich diskutiert. Ein Teil der Wohnungen wird heute tatsächlich von Studenten bewohnt. Die Siedlung wird aber auch noch von anderen Personen bewohnt, die teilweise auch dort bleiben möchten.

Urs Fehr (SVP): Die Fragen sind absolut legitim, doch sie hätten früher gestellt werden müssen. Die AL stellte den Rückweisungsantrag an jenem Tag, an dem wir den Abschluss traktandiert hatten.

Rückweisungsantrag

Die Mehrheit der SK FD beantragt Ablehnung des nachfolgenden Rückweisungsantrags.

Die Minderheit der SK FD beantragt Rückweisung des Antrags des Stadtrats.

Mehrheit:	Dr. Pawel Silberring (SP), Referent; Präsident Severin Pflüger (FDP), Vizepräsident Dr. Davy Graf (SP), Linda Bär (SP), Brigitte Baumgartner Kläy (Grüne), Beat Camen (SVP), Urs Fehr (SVP), Cäcilia Hänni-Etter (FDP), Dr. Esther Straub (SP), Jean-Claude Virchaux (CVP), Katrin Wüthrich (SP)
Minderheit:	Walter Angst (AL) i. V. von Niklaus Scherr (AL), Referent
Enthaltung:	Martin Luchsinger (GLP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 111 gegen 5 Stimmen zu.

4 / 5

Kommissionsminderheit:

Beat Camen (SVP): *Nach der Wohnungszusammenlegung und der Instandsetzung der Wohnsiedlung ergeben sich günstige Kostenmieten. Die Weisung sieht vor, dass nach der Renovation ein Drittel der Wohnungen subventioniert wird. Möglicherweise wird auch die Anzahl der subventionierten Wohnungen erhöht. Subventionierungen von bereits tiefen Kostenmieten sind meiner Meinung nach überflüssig und nicht zielführend. Bei den Kostenmieten bezahlt der Steuerzahler nichts. Es handelt sich nicht um vergünstigte Wohnungen. Darum gibt es auch keinen Grund, die Vermietung auf Bürger mit tiefem Einkommen zu beschränken. Alle Bürger müssen unabhängig von ihrem Einkommen und Vermögen Zugang zu den Wohnungen haben. Nach der Erneuerung der Wohnungszusammenlegung ist auf eine zusätzliche Subventionierung der Wohnungen zu verzichten. Die SVP lehnt die Weisung ab.*

Schlussabstimmung

Die Mehrheit der SK FD beantragt Zustimmung zum Antrag des Stadtrats.

Die Minderheit der SK FD beantragt Ablehnung des Antrags des Stadtrats.

Mehrheit:	Dr. Pawel Silberring (SP), Referent; Präsident Severin Pflüger (FDP), Vizepräsident Dr. Davy Graf (SP), Linda Bär (SP), Brigitte Baumgartner Kläy (Grüne), Cäcilia Hänni-Etter (FDP), Dr. Esther Straub (SP), Jean-Claude Virchaux (CVP), Katrin Wüthrich (SP)
Minderheit:	Beat Camen (SVP), Referent; Urs Fehr (SVP)
Enthaltung:	Walter Angst (AL) i. V. von Niklaus Scherr (AL), Martin Luchsinger (GLP)

Abstimmung gemäss Art. 43^{bis} Abs.1 lit. c Gemeindeordnung (Ausgabenbremse):

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 93 gegen 22 Stimmen zu. Somit ist das Quorum von 63 Stimmen für die Ausgabenbremse erreicht.

Damit ist in Übereinstimmung mit dem Stadtrat beschlossen:

Für die mit der Renovation der Wohnsiedlung Paradies, Quartier Wollishofen, geplante Zusammenlegung von 26 1½-Zimmer-Wohnungen mit angrenzenden 2½- oder 3½-Zimmer-Wohnungen zu je 13 4½- und 5½-Zimmer-Wohnungen, die Erstellung eines neuen Spielplatzes und zusätzlicher Fahrrad-Abstellplätze wird ein Objektkredit von Fr. 5 882 000.– (Preisstand 1. April 2012) bewilligt. Die Kreditsumme erhöht oder vermindert sich entsprechend der Änderung des Zürcher Indexes der Wohnbaupreise zwischen der Aufstellung des Kostenvoranschlags und der Bauvollendung.

Mitteilung an den Stadtrat und amtliche Publikation am 9. April 2014 gemäss Art. 12 der Gemeindeordnung (Ablauf der Referendumsfrist: 8. Mai 2014)

5 / 5

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat