

## Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates von Zürich

vom 29. November 2000

**2013. Interpellation von Placid Maissen betreffend Wohnsiedlung Lochergut und Ladenstrasse.** Am 10. Mai 2000 reichte Gemeinderat Placid Maissen (CVP) folgende Interpellation GR Nr. 2000/225 ein:

Die Siedlung Lochergut im Sihlfeld mit ihren Ladenstrassen wird je länger je mehr zu einer Erscheinung von trauriger Gestalt.

Vor allem nach Ladenschluss und an Feiertagen macht dieser Gebäudekomplex einen vernachlässigten und schmutzigen Eindruck. Dies ist gänzlich unangebracht, handelt es sich beim Lochergut doch immerhin um einen Zeugen moderner Architektur im Kreis 4 (Max Frisch war einst einer der ersten, stolzen Wohnungsmieter).

Zur Siedlung Lochergut stelle ich dem Stadtrat folgende Fragen:

1. Die Poststelle sollte beibehalten werden. Inwiefern hat sich der Stadtrat für deren Erhaltung eingesetzt?
2. Wie hoch ist der Buchwert der Siedlung?
3. Wie hoch ist der Marktwert der Siedlung?
4. Wie haben sich die Betriebskosten in den letzten fünf Jahren entwickelt?
5. Wie hoch waren die Mietzinseinnahmen in den letzten fünf Jahren?
6. Wie hoch waren die Wohnungs-Leerbestände in den letzten fünf Jahren?
7. Wie hat sich der Mieterwechsel in den letzten fünf Jahren entwickelt? Wie hat sich der Ausländeranteil in den letzten fünf Jahren entwickelt und wieviele Mieter mussten sozial begleitet und unterstützt werden?
8. Wie hoch waren die Brutto- und Netto-Renditen der letzten fünf Jahre?
9. Durch wie viele Personen und zu welchem finanziellen Aufwand wird die Überbauung betreut:
  - a) durch die Liegenschaftenverwaltung
  - b) Hauswartung(-en), aufgeteilt nach vollamtlicher und nebenamtlicher Tätigkeit
  - c) Drittpersonen, mit Verträgen für Unterhalt und Reinigungsarbeiten?

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

Die durch die sechs zusammengebauten Hochhäuser entlang der Seebahnstrasse geprägte Wohnsiedlung Lochergut wurde zwischen 1963 und 1966 erstellt. Sie umfasst im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- 352 Wohnungen
- Büro- und Werkstattgebäude
- Kindergarten, Kinderhort
- Ladenstrasse
- Garage mit 450 Plätzen
- Zivilschutzanlage

1987 und 1988 wurden die Fassaden mit neuen Platten und Fenstern versehen. Entsprechend präsentieren sich die Gebäude in gutem Zustand. Die offene Ladenstrasse bedarf dagegen einer Renovation. Auf eine blosse Auffrischung wurde verzichtet, da das veraltete Konzept der offenen Ladenstrasse an die heutigen Bedürfnisse angepasst werden soll. Veränderungen waren aber bis vor kurzem wegen Mietverträgen mit fester Vertragsdauer noch nicht möglich. Zurzeit finden Gespräche über eine allfällige Erweiterung der Ladenfläche des Lebensmittelgrossverteilers statt.

Das Sauberhalten der Ladenstrasse ist tatsächlich nicht immer leicht. Dazu trägt vor allem bei, dass sich diese nachts nicht abschliessen lässt. In letzter Zeit bewirkten auch die umfangreichen Bauarbeiten am benachbarten Bahneinschnitt für die Bahn 2000 eine zusätzliche Verschmutzung. Seit die Poststelle den Betrieb eingestellt hat, ist die Situation merklich besser geworden, da nun keine Werbesendungen mehr in die Ladenstrasse geworfen werden.

**Zu Frage 1:** Die Poststelle Lochergut wurde auf Ende September 2000 aus wirtschaftlichen Gründen geschlossen. Sie war nur zu bestimmten Tageszeiten geöffnet und verfügte über ein reduziertes Dienstleistungsangebot. So konnten keine Einzahlungen getätigt oder Checks eingelöst werden und die Postzustellung beschränkte sich auf die Bedienung der zahlreichen Postfächer. Die Liegenschaftsverwaltung hatte die Post vergeblich um eine Wiedererwägung ihres Beschlusses ersucht. Das fensterlose Lokal soll nach dem Umbau der Ladenstrasse einer Ladenfläche zugeschlagen werden.

**Zu Frage 2:** Ende 1999 betrug der Buchwert der Überbauung Fr. 41 149 000.-. Darin sind die Abschreibungsbeiträge aus den von den Stimmberechtigten im Rahmen der Wohnbauaktion bewilligten Mitteln zur Subventionierung eines Anteiles der Wohnungen berücksichtigt.

**Zu Frage 3:** Der Markt- bzw. Verkehrswert einer Liegenschaft lässt sich anhand von Gutachten zwar schätzen, definiert sich aber letztlich aufgrund von Angebot und Nachfrage bzw. konkreter Kaufofferten. Das Lochergut mit zwei Dritteln subventionierten Wohnungen wurde aufgrund eines Beschlusses der Stimmberechtigten im Rahmen des gemeinnützigen Wohnungsbaues erstellt. Es ist wegen seiner Zweckgebundenheit nicht «marktfähig». Auf die Einholung eines Schätzungsgutachtens mit theoretischem Ergebnis wurde deshalb verzichtet.

**Zu Frage 4:** Die Betriebskosten der vergangenen fünf Jahre sind stabil.

**Zu Frage 5:** Die Nettomietzinseinnahmen der Wohnungen und Geschäftsräume betragen:

	Fr.		Fr.
1995	5 073 000	1998	5 152 000
1996	5 168 000	1999	5 033 000
1997	5 139 000		

**Zu Frage 6:** In diesem Zeitraum gab es keine nennenswerten Leerstände. Die Nachfrage nach Wohnungen im Lochergut ist nach wie vor gut.

**Zu Frage 7:** Die Liegenschaftsverwaltung führt zwar keine auf die einzelne Liegenschaft bezogene Statistik über zurückliegende Wohnungswechsel. Im Falle des Locherguts liegen die Angaben jedoch vor:

Vermietungen			
	an Schweizer Personen	an ausländische Personen	Total
2000*	16	14	30
1999	20	11	31
1998	23	13	36
1997	6	14	20
1996	16	9	25
1995	9	12	21

\*Ende Oktober

In den letzten Jahren mieteten wieder mehr SchweizerInnen als ausländische Personen Wohnungen im Lochergut.

Der Anteil der ausländischen Personen in den Wohnsiedlungen wurde 1998 erhoben. Das Lochergut wies einen solchen von 41,6 Prozent (einschliesslich Kinder) auf. Demgegenüber betrug der Anteil der ausländischen Personen im umliegenden Quartier 48,3 Prozent.

Von den 352 Haushalten erhalten 21 persönliche und finanzielle Unterstützung durch die Sozialhilfe.

**Zu Frage 8:** Die Gegenüberstellung von Anlagekosten und Mietzeinnahmen ist bei einer älteren Überbauung nicht sinnvoll. Wegen der tiefen Erstellungs- und Landkosten ergibt sich eine hohe Bruttorendite, die aber nichts über den Kostendeckungsgrad aussagt. Im Falle des Locherguts kommt hinzu, dass der Anlagewert bei der Erstellung wegen des Anteiles an subventionierten Wohnungen mit den von den Stimmberechtigten im Rahmen der Wohnbauaktion bewilligten Mitteln teilweise abgeschrieben worden ist.

Bei der Kalkulation des kostendeckenden Mietzinses im gemeinnützigen Wohnungsbau wird gemäss kantonaler Wohnbauförderungsverordnung nebst den Anlagekosten auch die zu unterhaltende Bausubstanz berücksichtigt. Das heisst, nebst der Verzinsung der Anlagekosten wird eine Bewirtschaftungsquote auf dem Gebäudeneuversicherungswert berechnet.

Kostendeckend ist ein Mietzins, wenn dieser einerseits die Verzinsung des eingesetzten Kapitals sowie die laufenden Kosten (Unterhalt, Abgaben, Verwaltung usw.) deckt und andererseits Rückstellungen für die in grösseren Abständen notwendigen umfassenden Renovationen ermöglicht. Im gemeinnützigen Wohnungsbau schreiben die kantonalen und städtischen Stellen in ihren Erlassen jährliche Rückstellungen von  $\frac{3}{4}$  Prozent des jeweiligen Neuversicherungswertes vor.

Die Berechnung einer Nettorendite (Rendite auf dem eingesetzten Eigenkapital) entfällt bei den städtischen Wohnliegenschaften. Zum einen sind diese zu 100 Prozent durch die Stadt finanziert, zum anderen sind die Mieten auf der Basis einer Kostendeckung (keine Gewinnerzielung) kalkuliert.

**Zu Frage 9:** Für die Verwaltung der Wohnsiedlung, einschliesslich des Ladencenters und der Garage, sind 0,75 Stellenwerte eingesetzt. Hinzu kommen 1,7 vollamtliche Hauswartstellen. Der Personalaufwand beträgt brutto Fr. 250 000.-.

Mit der Reinigung sind drei Einzelpersonen und eine Reinigungsfirma beauftragt. Die jährlichen Kosten betragen rund Fr. 110 000.-. Jene für die Reinigung der Ladenstrasse belaufen sich auf rund Fr. 35 000.-.

**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**