



23. November 2022

Schriftliche Anfrage

von Mischa Schiwow (AL)

Die Liegenschaft Freiestrasse 58 ist eine der wenigen Wohnliegenschaften in Hottingen im Besitz der Stadt Zürich. Im Zusammenhang mit der notwendigen Gesamtinstandsetzung dieser Liegenschaft hat der Stadtrat in der Weisung 2018/374 festgehalten: «Die Liegenschaftsverwaltung der Stadt Zürich als Eigentümerin möchte gerne an den bisherigen etablierten Nutzungen und den entsprechenden, langjährigen Mietverhältnissen festhalten.» Stadtrat André Odermatt führte bei der Debatte vom 17. April 2019 über die bei dieser Gelegenheit vorgenommenen Änderung des Zonenplans aus, «dass der [Wohn-]Anteil bei der Freiestrasse bei 25 Prozent belassen wird, akzeptabel [ist]. Der Spielraum wird vermindert, aber die Liegenschaftsverwaltung bestätigte, dass die Wohnungen gesichert sind.»

Das Wohnhaus ist über lange Zeit von Familien bewohnt worden; seither, nachdem ihre Kinder ausgezogen sind, leben darin vorwiegend ältere Personen, die zum Teil mehrere Jahrzehnte an der Freiestrasse 58 gewohnt haben. Nach dem Tod des Mieters¹ im Parterre im Jahr 2013 wurde die Vierzimmerwohnung nicht an eine Familie neuvermietet, sondern an die das Jugendwohnnetz (JuWo), welches jungen Menschen von 16 bis 28 Jahren Zimmer anbietet. Dabei ist der ursprüngliche Mietertrag der Wohnung von monatlich weniger als 1'000 Franken im Jahr 2013 auf 2'400 Franken angestiegen, nimmt man den durchschnittlichen Mietpreis der JuWo von 600 Franken pro Zimmer als Referenz. 2021 ist das Ehepaar, welches die Dreizimmer-Wohnung im ersten Stock bewohnt hat, in eine andere städtische Siedlung umgezogen. Auch diese Wohnung ist anschliessend einer WG-Nutzung durch das JuWo zugeführt worden. Nach dem Tod der Mieterin der Dreizimmerwohnung im zweiten Stock ist im gleichen Jahr bereits die dritte von insgesamt sechs Wohnungen der Nutzung für junge Menschen zugeführt worden. Von der angestammten Mieter:innenschaft verbleiben drei Partien.

In diesem Zusammenhang bitten wir den Stadtrat um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Besteht zwischen der Liegenschaftsverwaltung der Stadt Zürich und dem JuWo eine Vereinbarung, die vorsieht, sukzessive alle freiwerdenden Wohnungen an der Freiestrasse 58 für studentische Wohngemeinschaften zur Verfügung zu stellen? Bitte bei Zutreffen um Bekanntgabe der Eckwerte der Vereinbarung.
2. Sind die Verträge mit dem JuWo zeitlich befristet? Falls Ja, welches ist die Dauer des Vertrages? Wird die Mietdauer an die Aufnahme der Sanierungsarbeiten geknüpft? Ist die Liegenschaftsverwaltung vertraglich verpflichtet, Ersatzobjekte anzubieten?
3. Handelt es sich um eine Zwischennutzung der Wohnungen im Hinblick auf die Sanierung der Liegenschaft? Wann ist diese Sanierung geplant?
4. Falls es, wie in Frage 1 erwähnt, eine Vereinbarung mit dem JuWo gibt, wann und wie sind die angestammten Mieter:innen über diese Nutzungsänderung informiert worden? Falls dies nicht geschehen ist, weshalb?

¹ Es handelt sich um den Vater des Anfragenden, der selbst in dieser Liegenschaft aufgewachsen ist.

5. Ist den Mieter:innen mit langjährigen Mietverträgen, Vorschläge gemacht worden, um ihren persönlichen Bedürfnissen z.B. im Hinblick auf Mobilität beim Treppensteigen entgegenzukommen?
6. Wie beurteilt der Stadtrat das Konfliktpotenzial einer gemischten Nutzung einer Liegenschaft, in welcher neben langjährigen, eher älteren oder bejahrten Mieter:innen junge Menschen in Wohngemeinschaften untergebracht werden?
7. Wie gross sind die Fluktuationen in den drei an das JuWo vermieteten Wohnungen?
8. Welches waren die monatlichen Mietzinse der durch Todesfall oder Wegzug frei gewordenen Wohnungen (Stand zum Zeitpunkt der Wohnungsabgabe) und welcher Mietzins ist für die Nutzung durch das JuWo festgesetzt worden.
9. Misst der Stadtrat den stadt eigenen Liegenschaften Vorbildfunktion zu in Bezug auf Vermietungspraxis in einem Quartier, in welchem Fälle von Umnutzungen von Familienwohnungen in Business-Appartements ein bekanntes Phänomen darstellen?
10. Welche Nutzung ist in der Liegenschaft Freiestrasse 58 nach Abschluss der Sanierungsarbeiten geplant?
11. Wird langjährigen Mieter:innen, sofern sie es wünschen, eine Rückkehr ins Haus nach den Sanierungsarbeiten ermöglicht?

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'H. Selig', located in the lower right quadrant of the page.