

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates von Zürich

vom 27 Oktober 1999

1795. Interpellation von Rolf André Siegenthaler-Benz betreffend Vermietungspraxis, Mieterschaft und Sicherheit in der Wohnsiedlung Riedtli. Am 26 Mai 1999 reichte Gemeinderat Rolf André Siegenthaler-Benz (SVP) folgende Interpellation GR Nr. 99/216 ein

Die durch die Winterthurer-, Riedtli-, Scheuchzer- und Gotzstrasse begrenzte Wohnsiedlung Riedtli gab schon verschiedentlich zu reden, besonders im Rahmen von Renovationsprojekten. Aus grundlegend verschiedenen Ansichten über die Zielsetzung einer zurzeit anstehenden Teilrenovation treten ernste Spannungen unter den Bewohnerinnen und Bewohnern auf. Es ist von Mobbing die Rede.

Die Liegenschaftenverwaltung benutzt in allen die Siedlung betreffenden Belangen als Ansprechpartner der Mieterschaft den Vorstand des sogenannten Riedtli-Vereins. Anlässlich einer Mieterversammlung wurden als Vertreter der Mieterschaft in die Planungsgremien ebenfalls Mitglieder des Riedtli-Vereins gewählt. Eine Alternative bestand allerdings nicht, so dass bei 220 Anwesenden 130 leere Stimmen abgegeben wurden.

Der Riedtli-Verein wurde 1977 gegründet. Eine durch Exponenten des Riedtli-Vereins eingereichte Einzelinitiative führte Mitte der 80er Jahre nach gewonnener Volksabstimmung zu einer sanften Renovation der Siedlung. Damals konnte sich der Riedtli-Verein auf eine breite Abstützung in der Mieterschaft berufen. Heute ist die Verankerung des Riedtli-Vereins nicht mehr dieselbe. Die Berechtigung zum Auftritt als Mietervertretung wird dem Riedtli-Verein aus Kreisen ebendieser Mieterschaft inzwischen abgesprochen.

Die Mieterstruktur hat sich in den letzten Jahren verändert, indem der früher prominent vertretene Mittelstand fast verdrängt wurde. Es ist festzuhalten, dass die Liegenschaftenverwaltung in ihrer Auswahl der Mieter diese Entwicklung zumindest nicht verhindert hat. Im Zuge dieser Veränderungen hat sich die Wohnqualität in der Siedlung zusehends verschlechtert. Es wird eine eigentliche Verslumung registriert, die nicht nur die Umgebung der Häuser betrifft, sondern auch zu einem teilweisen Missbrauch der Anlagen durch jugendliche Randalierer und Drogenkonsumenten geführt hat.

In diesem Zusammenhang bitte ich den Stadtrat um die Beantwortung der folgenden Fragen:

- 1 Sind dem Stadtrat die oben geschilderten Zustände bekannt und wie beurteilt er diese?
- 2 Erachtet der Stadtrat die Sonderstellung des Riedtli-Vereins als alleinigen Mietervertreter als legitim? Wenn ja, bitte begründen.
- 3 Wie gedenkt der Stadtrat die übrigen Mieterinnen und Mieter zu berücksichtigen, die nicht durch den Riedtli-Verein vertreten werden?
- 4 Ist sich der Stadtrat der politischen Zielsetzungen des Riedtli-Vereins bewusst (Kostenmiete statt Marktmiete, keine wertvermehrenden Investitionen, Konzept «Riedtli 2000», «Mieterkampf»)? Teilt der Stadtrat diese Ansichten? Wenn ja, warum, wenn nein, was hat er diesen entgegenzusetzen?
- 5 Nach welchen Gesichtspunkten vergibt die Liegenschaftenverwaltung Wohnungen in der Wohnsiedlung Riedtli? Haben sich diese Gesichtspunkte in den letzten zehn Jahren geändert? Wenn ja, warum? Erachtet der Stadtrat die Praxis der letzten Jahre als legitim? Bitte begründen.
- 6 Hat die Politik des neuen Vorstehers des Hochbaudepartements Einflüsse auf die Wohnsiedlung Riedtli, bzw. wird sie solche haben? Wenn ja, welche, wenn nein, weshalb nicht?
- 7 Wie fügen sich die Ereignisse um die Wohnsiedlung Riedtli in die Bestrebungen ein, vermehrt mittelstandische Wohnbevölkerung nach Zürich zu bringen?

- 8 Wie oft musste die Polizei in den vergangenen fünf Jahren in der Siedlung intervenieren, wo genau und welches waren die Tatbestände? Ruckte die Polizei aus eigenem Entschluss aus oder wurde sie gerufen? Bitte fallweise tabellarische Übersicht
- 9 Stellt die Polizei objektiv über die letzten zehn Jahre eine Veränderung der Sicherheit bzw. des Verhaltens in der Wohnsiedlung fest?

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

Die städtische Wohnsiedlung Riedtli wurde in den Jahren 1911 bis 1919 ohne Subventionen erstellt. Sie umfasst folgende Wohnungen

Wohnungen	Anzahl
1 Zimmer	10
2 Zimmer	44
3 Zimmer	135
4 Zimmer	127
5 Zimmer	<u>3</u>
	319

1982 lehnten die Stimmberechtigten eine von Stadt- und Gemeinderat vorgesehene umfassende Renovation ab und nahmen stattdessen eine Einzelinitiative für eine sanfte Renovation an. In der Folge erfuhren die Häuser 1983 bis 1985 eine zurückhaltende Renovation in den dringendsten Bereichen (Gebäudehülle, Malerarbeiten im Innern, Isolation von Kellerdecken und Estrichboden, Erfüllung feuerpolizeilicher Auflagen, Erneuerung der Elektroinstallationen).

Zurzeit werden unter anderem folgende Renovationsarbeiten geplant

- Erneuern des Leitungssystems, verbunden mit der Modernisierung von Küchen und Bädern
- Installation einer zentralen Warmwasserversorgung anstelle von Durchlauferhitzern
- Einbau einiger Mansardenzimmer im Estrich
- Schaffung zusätzlicher Familienwohnungen durch Zusammenlegung von Kleinwohnungen

Zu Frage 1: Wie bei Renovationsprojekten üblich, lassen sich nicht sämtliche Erwartungen der Mieterschaft erfüllen, da naturgemäss individuelle Auffassungen über Umfang und Eingriffstiefe der «richtigen» Renovationsmassnahmen bestehen. Da im vorliegenden Fall ein für alle transparenter Planungsprozess im Gange ist, treten die unterschiedlichen Werthaltungen entsprechend deutlich zu Tage. Die engagierte Auseinandersetzung mit dem Vorhaben gehört jedoch zur Projektentwicklung und gibt nicht zur Beunruhigung Anlass.

Im Übrigen ist die Überbauung sowohl baulich als auch sozial weit von einer Verslumung entfernt. Insbesondere sind der Liegenschaftsverwaltung weder Sachbeschädigungen von Bedeutung, noch das Entstehen einer Drogenszene bekannt. Auch herrscht im Riedtli ein reger sozialer Kontakt, wobei der Umschwung für zahlreiche, oft vom Riedtli-Verein miternerte Aktivitäten in Anspruch genommen wird.

Zu den Fragen 2 und 3: Vorab ist festzuhalten, dass sich jede Mieterin und jeder Mieter gestützt auf den Mietvertrag stets direkt an die Verwaltung wenden kann. Dies gilt selbst dann, wenn aus dem Kreis der Mieterschaft eine Vereinigung zur Vertretung gemeinsamer Anliegen gebildet worden ist.

Gemäss den vom Gemeinderat 1995 beschlossenen Vermietungsgrundsätzen sind die Mieterinnen und Mieter bei Modernisierungsvorhaben anzuhören. Für die Planung des Renovationsprojekts im Riedtli wurde ein Planungsteam gebildet, dem eine Mietervertreterin und ein Mietervertreter angehören. Die Liegenschaftenverwaltung lud alle Mieterinnen und Mieter vorgängig ein, Kandidatinnen und Kandidaten zu nominieren. Gemeldet wurden schliesslich zwei Personen, die dem Riedtli-Verein angehören. Die in der Folge einberufene Mieterinnen- und Mieterversammlung wählte diese Personen in einem demokratischen Verfahren.

Die Liegenschaftenverwaltung orientierte bisher über das Projekt an zwei Mieterinnen- und Mieterversammlungen. Für den Herbst 1999 ist eine weitere Orientierung in Aussicht gestellt.

Zwischenzeitliche Informationen erfolgen jeweils mittels Informationsblättern durch das Planungsteam. Die Mietervertreterin und der Mietervertreter stellen sich sodann periodisch als Ansprech- und Auskunftsstelle zur Verfügung. Schliesslich orientiert auch die an alle Haushalte in der Überbauung verteilte Zeitung des Riedtli-Vereins über den Gang der Planungsarbeiten.

Ergänzend sei noch darauf hingewiesen, dass 1986 auf Anregung der Liegenschaftenverwaltung eine ständige fünfköpfige Siedlungskommission als Bindeglied zwischen der Mieterschaft und der Verwaltung gebildet worden war. Diese löste sich jedoch 1994 mangels Resonanz wieder auf.

Zu Frage 4: Der Riedtli-Verein wurde 1977 im Zusammenhang mit der damals geplanten umfassenden Sanierung gegründet. Zurzeit gehören ihm ungefähr einhundert Haushalte an. Die Statuten enthalten keine politischen Zielsetzungen der geschilderten Art.

Bei der bisherigen Planung nahm der Verein eine durchwegs positive Haltung ein. Insbesondere schliesst er wertvermehrende Investitionen nicht aus, wie der Interpellant befürchtet. Bei der Vision «Riedtli 2000» handelte es sich um einen Diskussionsbeitrag zur Zukunft der Überbauung, den ein Vereinsmitglied an der Generalversammlung von Ende 1996 einbrachte. Er fand jedoch keinen Niederschlag in konkreten Massnahmen. Der Begriff «Mieterkampf» wurde nach der Erinnerung von Vereinsmitgliedern angeblich zuletzt in den frühen siebziger Jahren von einer Mieterin verwendet. Was schliesslich die Kostenmiete betrifft, so ist diese gemäss den einschlägigen kantonalen Vorschriften für den gesamten gemeinnützigen Wohnungsbau massgebend.

Zu Frage 5: Seit 1994 gab es folgende Wohnungswechsel:

Jahr	Neuvermietungen	Tausch innerhalb Siedlung
1994	7	4
1995	9	3
1996	15	4
1997	11	5
1998	22	9
1999*	18	7

* bis Juni

Bei der Vermietung ist die vom Gemeinderat 1995 beschlossene Verordnung über die Grundsätze der Vermietung massgebend. Diese verlangt im Wesentlichen eine gute soziale Durchmischung, die Priorisierung von Tauschen bei Unter- oder Überbelegung, die Bevorzu-

gung von Personen mit Kindern und ein angemessenes Verhältnis zwischen Mietzins und Einkommen.

Die Nachfrage nach einer Wohnung im Riedtli ist seit Jahren ungeschmälert stark. Dazu tragen nebst der zentralen Lage der spezielle Charme der denkmalgeschützten Häuser und der grosszügige Umschwung bei.

Etwas einschränkend wirkt sich bei der Vermietung aus, dass die Küchen und Bäder nicht mehr dem heutigen Standard entsprechen. Sie sollen jedoch wie erwähnt zusammen mit der Erneuerung des Leitungsnetzes modernisiert werden. Ferner bedürfen die Wohnungen entlang der Winterthurerstrasse einer Verbesserung bezüglich der Lärmimmissionen, was teilweise mittels Grundrissänderungen erzielbar ist.

Vermietungsziel ist nicht, das Riedtli für den sogenannten Mittelstand zu reservieren, sondern wie überall eine gute soziale Durchmischung zu gewährleisten, was bis heute auch gelungen ist.

Zu Frage 6: Die Wohnsiedlung Riedtli gehört zum Finanzvermögen. Besteller des Renovationsprojektes ist das Finanzdepartement.

Die Ausarbeitung erfolgt unter Federführung des Amtes für Hochbauten durch ein Planungsteam, das sich aus Vertreterinnen und Vertretern des Amtes für Hochbauten, der Denkmalpflege, der Liegenschaftenverwaltung, der Mieterschaft sowie der Architekten zusammensetzt. Da die Wohnsiedlung Riedtli als wertvolles Objekt im Inventar der Denkmalschutzobjekte von kommunaler Bedeutung figuriert, wird insbesondere Wert auf einen besonders sorgsamem Umgang mit der Bausubstanz gelegt.

Inwiefern die «Politik des neuen Vorstehers des Hochbaudepartements» einen speziellen Einfluss haben soll, ist nicht ersichtlich.

Zu Frage 7: Vgl. Antworten zu den Fragen 1 und 5.

Zu den Fragen 8 und 9: Die Polizei wurde in den letzten Jahren im Riedtli auf Anzeige hin wie folgt tätig:

Sachverhalt	Ab April 1994	1995	1996	1997	1998	Bis Aug. 1999
Entwendetes Velo/Motorrad	5	2	2		1	1
Entwendete Gegenstände	1				2	
Autodiebstahl/Diebstahlversuch				1	1	
Sachbeschädigung an Auto					1	
Parkierung				1		1
Brand					1	
Einbrüche, Einbruchversuche	1	1	5	1	2	
Verdächtige Person					1	1
Verzeigung w. Betäubungsmitteln					1	
	7	3	7	3	10	3

Aus polizeilicher Sicht wird dieses Bild nicht als alarmierend bezeichnet. Auch lässt sich in den letzten zehn Jahren keine Verschlechterung der Situation feststellen.

Mitteilung an die Vorstehenden des Finanz-, des Polizei- und des Hochbaudepartements, die übrigen Mitglieder des Stadtrates, den Stadtschreiber, den Rechtskonsulenten, die Liegenschaftenverwaltung (3), die Stadtpolizei, das Amt für Städtebau (Büro für Denkmalpflege), das Amt für Hochbauten und den Gemeinderat.

Für getreuen Auszug
der Stadtschreiber