

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates von Zürich

vom 11. Dezember 2002

1819. Schriftliche Anfrage von Monika Erfigen betreffend Wohnliegenschaften, Auflistung des Sanierungsbedarfs. Am 21. August 2002 reichte Gemeinderätin Monika Erfigen (SVP) folgende Schriftliche Anfrage GR Nr. 2002/291 ein:

Für eine Reihe der städtischen Wohnliegenschaften besteht in den nächsten Jahren ein Sanierungsbedarf.

In diesem Zusammenhang bitte ich den Stadtrat um eine vollständige Auflistung des entsprechenden Bedarfs in den nächsten 10 Jahren, mit Angabe der jeweiligen Liegenschaft und dem mutmasslichen Sanierungsbedarf in Franken.

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Wie von der Fragestellerin gegenüber der Liegenschaftenverwaltung präzisiert, bezieht sich die Anfrage auf die 53 kommunalen Wohnsiedlungen mit rund 7000 Wohnungen und nicht auf den ganzen Wohnungsbestand, der auch die verschiedenen Einzelliegenschaften (Fiskalliegenschaften, etwa 3000 Wohnungen) einschliesst.

Im Finanzplan 2003 bis 2007 sind die nachstehend aufgeführten Renovationen bei den Wohnsiedlungen vorgesehen. Soweit noch keine Kostenvoranschläge vorliegen, handelt es sich bei den einzelnen Aufwendungen um vorläufige Kostenschätzungen. Auf die Kostenangabe in den Jahren 2008 bis 2012 muss verzichtet werden. Zum heutigen Zeitpunkt könnten Renovationsumfang und Investitionen nur sehr grob geschätzt werden, so dass eine entsprechende Auflistung in hohem Masse unverbindlich wäre.

	Jahr	Massnahme	Investition etwa Fr.
Bernerstrasse, Grünau	2004–2007	Ersatzbau	69 000 000
Kürberghang, Höngg	2003–2004 2004–2005	Instandsetzung Rampe und Parkdecks Aussenrenovation, Heizungssanierung	1 270 000 2 700 000
Raufstrasse, Altstetten	2006–2007 nach 2007	Ersatzbau wird geprüft	16 000 000 (12 000 000)
Salzweg, Altstetten	2005–2007	Gesamtrenovation	29 000 000
Ueberlandstrasse, Schwamendingen	2003	Gesamtrenovation (Rest)	1 000 000
Würzgraben, Grünau	2003–2005	Gesamtrenovation	4 100 000
Sihlfeld	2003	Unterhaltsmassnahmen	1 000 000
Bullingerhof	2003–2004	Fassaden	800 000
Hardau II	2003 2005–2007	Wohnumfeldverbesserung (Rest) Innenrenovation, Wohnungszusammenlegungen	900 000 55 000 000
Lochergut	2003	Garagensanierung (2. Etappe), Liftsanierung	1 120 000
Tiefenbrunnen	2003	Renovation Erschliessungsgänge	225 000
Döltshalde	2004–2005	Innensanierung Küche, Bad, Infrastruktur	14 000 000
Heiligfeld III	2003	Gesamtrenovation 2. Etappe	1 610 000
Heiligfeld II	2003	Heizungssanierung	350 000
Heuried	2004–2007	Gesamtsanierung, Wohnungszusammenlegungen	34 100 000
Kehlhof	2006–2007	Gesamtrenovation	6 500 000

	Jahr	Massnahme	Investition etwa Fr.
Manegg	2004	Aussenrenovation	6 400 000
Paradies	2007 nach 2007	Gesamtrenovation	6 000 000 (24 000 000)
Rebhügel	2003	Fensterersatz	1 500 000
Utohof	2006-2007 nach 2007	Gesamtrenovation	19 900 000 (7 600 000)
Furtal	2003-2004	Gesamtrenovation	10 900 000
Glaubten I	2004-2006	Innenrenovation, Wohnungszusammenlegungen	16 000 000
Glaubten II	2003	Innenrenovation, Wohnungszusammenlegungen	6 000 000
Heumatt	2004-2006 2003	Gesamtrenovation Liftsanierung (Brandschutz)	25 500 000 1 000 000
Unteraffoltern II	2003-2004	Innenrenovation	17 000 000
Riedtli	2003-2007	Gesamtrenovation, Wohnungszusammenlegungen, Mansardeneinbauten	65 000 000
Total			413 875 000
Davon			
- wertvermehrende Investitionen ¹			262 477 500
- werterhaltende Investitionen ²			151 397 500

¹ Aktivierung (Erhöhung des Buchwerts), verbunden mit Mietzinsaufschlag

² Finanzierung aus Rückstellungen

Hinzu kommen laufende kleinere Unterhaltsarbeiten, Reparaturen und Einzelrenovationen bei Mieterwechseln.

Die aufgeführten Investitionen belasten die allgemeinen Mittel nicht. Soweit es sich um wertvermehrende Investitionen handelt, werden diese aktiviert (Erhöhung des Buchwerts) und über Mietzinsaufschläge verzinst. Im Interesse einer guten sozialen Durchmischung, wie sie der Gemeinderat in den 1995 beschlossenen Vermietungsrichtlinien als Zielsetzung festgelegt hat, kann indessen ein Anteil der Wohnungen durch Subventionsleistungen verbilligt werden. Diese Mittel werden aus den von den Stimmberechtigten bewilligten Rahmenkrediten für die Wohnbauförderung (Wohnbauaktionen) finanziert. Bei den subventionierten Wohnungen handelt es sich aber in der Regel um einen beschränkten Anteil.

Als spezielle Massnahme beschloss der Gemeinderat 2001 die Zuweisung von 10 Mio. Franken an einige Wohnsiedlungen. Im Wesentlichen entfallen 6 Mio. Franken auf die Schaffung zusätzlicher Familienwohnungen in der Hardau II, da die Strukturveränderungen aus statischen Gründen kostspielig sind. Weitere 2,7 Mio. Franken sind für die Sanierung von Wasserschäden in der überdimensionierten Garage sowie im Hof der Wohnsiedlung Heuried vorgesehen. Die bewilligten Mittel entstammen dem 242,8 Mio. Franken grossen Aufwertungsgewinn, der durch die vom Kanton vorgeschriebene periodische Neubewertung der Liegenschaften angefallen war.

Die werterhaltenden Massnahmen finanzieren sich über die aus Mietzinseinnahmen geäufteten Rückstellungen. Ausserdem bewilligt der Stadtrat fallweise Beiträge aus dem Zweckerhaltungsfonds. Dessen Mittel stammen aus so genannten Mehrzinsen, die Personen in subventionierten Wohnungen leisten müssen, wenn sie die Einkommens- und Vermögenslimiten oder die Mindestanzahl Personen nicht mehr vollständig einhalten.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Finanzierung der aufgeführten Vorhaben gesichert ist.

Vor dem Stadtrat
der Stadtschreiber
Dr. Martin Brunner