

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 18. März 2020

235.

Schriftliche Anfrage von Marcel Tobler und Patrick Hadi Huber betreffend Renovation der städtischen Wohnsiedlung Bullingerhof, Sanierungsbedarf der Gebäude und Auswirkungen des Bauprojekts auf die Bewohnerinnen und Bewohner, Aussenräume und Grünflächen sowie auf die Bevölkerungsstruktur im nahen Quartier und in den benachbarten Siedlungen

Am 13. Dezember 2019 reichten Gemeinderäte Marcel Tobler und Patrick Hadi Huber (beide SP) folgende Schriftliche Anfrage, GR Nr. 2019/555, ein:

Gemäss Stadtratsbeschluss und Medienmitteilung vom 13. November 2019 wird die städtische Wohnsiedlung Bullingerhof im Hardquartier in den nächsten Jahren renoviert und als mehrheitlich gebundene Ausgabe in stadträtlicher Kompetenz instandgesetzt. Der Bullingerhof, im Inventar der schutzwürdigen Bauten, ist die grösste Blockrand-Überbauung der Stadt Zürich mit heute gut 450 Personen in 224 Wohnungen, einem Kindergarten, dem Bullingertreff und weiteren Räumlichkeiten. Sie umfasst einen im Kreis 4 raren, wertvollen Grünraum mit grossen schattenspendenden Platanen. Monatlich findet dort ein beliebter Flohmarkt statt. Das Bauvorhaben hat Auswirkungen für viele Menschen, vor allem für die Bewohnerinnen und Bewohner, aber auch fürs Quartier. Am 4. November 2016 bewilligte der Stadtrat den Projektierungskredit und informierte die Öffentlichkeit nach unserer Kenntnis ein erstes Mal über das Renovationsprojekt. In der Folge war von Verunsicherungen bei den Betroffenen und von mangelhafter Informationspolitik von Seiten der Liegenschaftsverwaltung zu hören.

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

1. Wann und wie wurden die betroffenen Bewohnerinnen und Bewohner über das Bauvorhaben, die Zeitplanung, Umsiedlungsmöglichkeiten, die künftigen Mietpreise usw. informiert? Welche Lehren ziehen die Liegenschaftsverwaltung und der Stadtrat aus den Informationsveranstaltungen und der allgemeinen Informationspolitik bei diesem Projekt?
2. Welche soziale Struktur in Bezug auf Alter, Einkommen, Gesundheit und Haushaltsgrössen weist die bisherige, angestammte Mieterschaft (mit unbefristeten Verträgen) auf? Welche Veränderungen erwartet der Stadtrat diesbezüglich nach dem Umbau?
3. Welchen Renovierungsbedarf weisen die Gebäude auf, was muss «instandgesetzt» werden und warum? Welche Grenzen setzt dabei der Denkmalschutz? Welche Kostenfaktoren gelten als gebundene Ausgaben, welche nicht?
4. Welche Veränderungen im Ausbaustandard (Energie-Standards, Heizungssystem, Wärmedämmung, Lüftung, Lärmschutz, Geräte in Küchen und Badezimmer, sanitäre Anlagen, Balkone, Lifte, rollstuhlgängig, altersgerecht usw.) weisen die Häuser und Wohnungen nach dem Umbau auf?
5. Wie gestalten sich die Mietpreise pro Wohnungsgrössen heute und nach dem Umbau (bitte um vollständige Übersicht aller Wohnungsgrössen)?
6. Wie ist das Bauvorhaben etappiert, in welchem Ablauf werden welche Gebäude der Siedlung saniert?
7. Wie und mit welcher Vorlaufzeit erfahren die Mieterinnen und Mieter, wann und wohin sie umziehen müssen? Wohin ziehen die Mieterinnen und Mieter (Bewohnerinnen und Bewohner, Kindergarten, etc.) während des Umbaus und für wie lange?
8. Wie unterstützt die Liegenschaftsverwaltung die Mieterinnen und Mieter beim Umzug, z.B. mit Beratung, Organisation, praktischer oder finanzieller Hilfe?
9. Können die Mieterinnen und Mieter danach aus von verschiedenen Wohnungen auswählen oder können sie nur in ihre frühere Wohnung zurückkommen? Gibt es Musterwohnungen zu besichtigen?
10. Mit welchen Aktivitäten fördert die Liegenschaftsverwaltung die Gemeinschaftsbildung und das Zusammenleben in den renovierten Häusern?
11. Wie viele Auto- und Velo-Parkplätze gehören heute und nach dem Umbau zur Siedlung? Sind Stromanschlüsse zum Aufladen von Elektrofahrzeugen vorgesehen?
12. Welche Auswirkung hat das Bauprojekt auf die Aussenräume und Grünflächen, insbesondere auf den Baumbestand, die Fusswege und die Bullingerwiese? Wie werden die Zugänge zur Bullingerwiese gestaltet; wie sehen sie nach dem Umbau aus?
13. Was geschieht mit dem Flohmarkt während Bauzeit und danach?

14. Betrachtet der Stadtrat die Instandstellung der Siedlung Bullingerhof im grösseren Zusammenhang mit benachbarten Siedlungen, insbesondere mit dem Neubau der städtischen Siedlung Hardau II? Welchen sozial-räumlichen Impact hat die Aufwertung der Siedlung Bullingerhof auf die Umgebung? Welche Auswirkungen erwartet der Stadtrat auf die Bevölkerungsstruktur im nahen Quartier und in den benachbarten Siedlungen (Bullingerplatz-Umgebung, Agnesstrasse, Hardau, Hardstrasse)?
15. Welche Auswirkungen erwartet der Stadtrat auf die Bevölkerungsstruktur in den Siedlungen Bullingerhof und Hardau II, falls das Projekt Rosengarten-Tunnel und -Tram umgesetzt wird?

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Gesamtinstandsetzungen, wie sie im Fall der Wohnsiedlung Bullingerhof projektiert sind, werden u. a. gemäss folgenden Vorgaben ausgeführt:

- Um günstigen Wohnraum erhalten zu können, sind regelmässige bauliche Massnahmen nötig. Der Mieterschaft soll es trotz Mietzinserhöhungen als Folge dieser Massnahmen möglich sein, weiterhin in der angestammten Umgebung zu wohnen.
- Die Bedürfnisse der Mieterschaft fliessen in die Projektierung ein.
- Wenn immer möglich wird bei Gesamtinstandsetzungen auf Kündigungen verzichtet. Insbesondere bei etappierten Bauvorhaben sind – wie im Fall der Wohnsiedlung Bullingerhof – Kündigungen nicht nötig. Da seit längerem nur noch befristete Mietverträge abgeschlossen wurden, stehen genügend Rochadewohnungen zur Verfügung.
- Der regelmässigen Information der Mieterschaft schenkt Liegenschaften Stadt Zürich (bis 31. Dezember 2018: Liegenschaftenverwaltung Stadt Zürich) hohe Beachtung. Wie die Mieterschaft der Wohnsiedlung Bullingerhof informiert wird und wurde, ist in der Antwort auf Frage 1 dargestellt.

Da sich die Antworten auf die meisten Fragen im öffentlichen STRB Nr. 1004/2019 finden lassen, wird im Folgenden auf allzu detaillierte Ausführungen verzichtet.

Nach diesen einleitenden Bemerkungen können die Fragen wie folgt beantwortet werden:

Zu Frage 1 («Wann und wie wurden die betroffenen Bewohnerinnen und Bewohner über das Bauvorhaben, die Zeitplanung, Umsiedlungsmöglichkeiten, die künftigen Mietpreise usw. informiert? Welche Lehren ziehen die Liegenschaftenverwaltung und der Stadtrat aus den Informationsveranstaltungen und der allgemeinen Informationspolitik bei diesem Projekt?»):

Seit Juni 2016 wurden die Mieterinnen und Mieter insgesamt viermal schriftlich über den Stand der Planung orientiert. Im Sommer 2019 fand zudem eine Informationsveranstaltung statt, die auf grosses Interesse stiess. Weitere Veranstaltungen werden für die jeweils betroffene Mieterschaft vor Beginn der einzelnen Bauetappen organisiert. Zusätzlich führte der Sozialdienst von Liegenschaften Stadt Zürich Einzelgespräche mit über 65-jährigen Mieterinnen und Mietern.

Das Informationskonzept hat sich bewährt. Stadtrat und Liegenschaften Stadt Zürich ziehen daraus den Schluss: Auch bei künftigen Projekten wird der Information der Mieterschaft hohe Beachtung geschenkt.

Zu Frage 2 («Welche soziale Struktur in Bezug auf Alter, Einkommen, Gesundheit und Haushaltsgrössen weist die bisherige, angestammte Mieterschaft (mit unbefristeten Verträgen) auf? Welche Veränderungen erwartet der Stadtrat diesbezüglich nach dem Umbau?»):

Die altersmässige Zusammensetzung der Mieterschaft stellte sich zwischen 2008 und 2018 (neuere Zahlen liegen noch nicht vor) wie folgt dar:

Alter	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
0-4	33	39	39	37	42	36	34	35	26	19	14
5-9	22	23	25	34	38	38	34	37	33	25	20
10-14	9	8	10	14	15	24	22	26	30	31	23
15-19	16	15	15	14	11	9	16	12	12	17	25
20-24	23	23	22	19	22	29	43	56	51	72	91
25-29	48	49	47	38	30	23	28	33	41	57	64
30-34	57	55	54	51	57	61	52	45	29	16	13
35-39	30	30	34	50	55	54	46	46	41	30	24
40-44	28	28	29	26	32	29	28	32	38	42	37
45-49	28	32	32	33	31	27	28	32	26	27	23
50-54	29	27	27	27	30	31	28	27	28	21	19
55-59	39	33	31	31	28	28	23	22	21	24	21
60-64	28	30	30	35	29	29	26	25	25	23	20
65-69	13	14	15	17	21	23	27	26	22	19	17
70-74	13	12	12	11	9	9	11	14	15	18	15
75-79	15	12	9	9	11	9	9	8	8	5	9
80-84	15	8	10	11	12	9	7	6	7	7	6
85-89	7	10	6	6	5	5	5	7	8	8	6
90-94	2	4	5	5	4	3	3	2	2	2	3
95-99	1	1	2	0	0	0	2	2	1	1	1
100 u. älter	0	0	0	1	1	1	0	0	0	0	0

Die folgende Tabelle (Stand 31. Dezember 2018) zeigt die Einkommensverteilung in der Wohnsiedlung nach Tarifgruppe und Steuersubjekten. Sie umfasst sämtliche Mietverhältnisse, eine Unterscheidung zwischen Mieterinnen und Mietern mit unbefristeten bzw. befristeten Mietverträgen war in dem für die Beantwortung der Schriftlichen Anfrage zur Verfügung stehenden Zeitraum nicht möglich:

Einkommen (in 1000 CHF)	Grundtarif	Verheiratetentarif	Einelterntarif
0	18	1	2
0.1 bis 30.0	61	15	14
30.1 bis 50.0	24	8	2
50.1 bis 60.0	8	6	0
60.1 bis 70.0	5	4	0
70.1 bis 80.0	1	3	0
80.1 bis 100.0	0	3	0
100.1 bis 150.0	1	0	0
150.1 bis 200.0	0	0	0
200.1 bis 250.0	0	0	0
250.1 bis 300.0	0	0	0
über 300	0	0	0

Die folgende Tabelle gibt Auskunft über die Anzahl Haushalte nach Haushaltgrösse und Zimmerzahl:

Haushaltsgrösse	Total	1-Zi	2-Zi	3-Zi	4-Zi	5-Zi	6-u.m.-Zi
1-Personen-Haushalt	61	0	8	53	0	0	0
2-Personen-Haushalt	105	0	3	102	0	0	0
3-Personen-Haushalt	28	0	1	26	1	0	0
4-Personen-Haushalt	18	0	0	17	1	0	0
5-Personen-Haushalt	2	0	0	1	1	0	0
6-Personen-Haushalt	1	0	0	1	0	0	0
7-und-mehr-Personen-Haushalt	1	0	0	0	1	0	0
Total	216	0	12	200	4	0	0

Zum Gesundheitszustand der Bullingerhof-Mieterinnen und -Mieter liegen keine statistischen Angaben vor.

Zu Frage 3 («Welchen Renovierungsbedarf weisen die Gebäude auf, was muss «instandgesetzt» werden und warum? Welche Grenzen setzt dabei der Denkmalschutz? Welche Kostenfaktoren gelten als gebundene Ausgaben, welche nicht?»):

Zum Renovierungsbedarf gibt der STRB Nr. 1004/2019 auf den Seiten 3 und 4 detailliert Auskunft. Die Arbeiten erfolgen in enger Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege, noch vorhandene Originalbauten bleiben erhalten und werden bei Bedarf instandgesetzt. Die baulichen Massnahmen betreffen grossmehrheitlich Sanierungsmassnahmen, die unabhängig vom Denkmalschutz anstehen. Informationen über die Aufteilung der Kosten in gebundene und neue Ausgaben finden sich auf den Seiten 7 und 8 des Stadtratsbeschlusses.

Zu Frage 4 («Welche Veränderungen im Ausbaustandard (Energie-Standards, Heizungssystem, Wärmedämmung, Lüftung, Lärmschutz, Geräte in Küchen und Badezimmer, sanitäre Anlagen, Balkone, Lifte, rollstuhlgängig, altersgerecht usw.) weisen die Häuser und Wohnungen nach dem Umbau auf?»):

Für die Beantwortung dieser Frage sei auf den STRB Nr. 1004/2019 verwiesen. Auf den Seiten 3 und 4 ist das Vorhaben beschrieben.

Zu Frage 5 («Wie gestalten sich die Mietpreise pro Wohnungsgrössen heute und nach dem Umbau (bitte um vollständige Übersicht aller Wohnungsgrössen)?»):

Die folgende Tabelle (STRB Nr. 1004/2019, Seite 9) gibt Auskunft über die heutigen und die künftigen Mietzinse:

Wohnungstyp	Anzahl	Fläche m ²	Ø Mietzins ist Fr. mtl.	Kostenmiete neu Fr. mtl.	Erhöhung Fr.	Mietzins Fr./m ² p.a.
2-Zimmer	8	50	511	780	269	187
2,5-Zimmer	4	53	534	810	276	183
3-Zimmer	208	62	572	890	318	172
4-Zimmer	4	98	729	1240	511	152
Total / Ø	224	61	570	890	320	172

Zu Frage 6 («Wie ist das Bauvorhaben etappiert, in welchem Ablauf werden welche Gebäude der Siedlung saniert?»):

Wie auf Seite 6 des STRB Nr. 1004/2019 erwähnt, erfolgt die Gesamtinstandsetzung «in zwei Haupt- und sechs Teiletappen». Mit der «Mieterinformation Nr. 4» wurden die Mieterinnen und Mieter im Dezember 2019 über die Termine der einzelnen Bauetappen informiert mit Angaben zum Baustart und zum Bauende der jeweiligen Etappe. Ein Beispiel: An der Zypressenstrasse 89 ist der Baustart für den 22. Juni 2020, das Bauende für den 31. August 2020 vorgesehen. Dem Schreiben konnte die Mieterschaft auch entnehmen, dass sie jeweils etwa zwei Wochen vor Baustart in die Rochadewohnung umziehen kann.

Zu Frage 7 («Wie und mit welcher Vorlaufzeit erfahren die Mieterinnen und Mieter, wann und wohin sie umziehen müssen? Wohin ziehen die Mieterinnen und Mieter (Bewohnerinnen und Bewohner, Kindergarten, etc.) während des Umbaus und für wie lange?»):

Wie in der Antwort auf Frage 6 ausgeführt, wurde die Mieterschaft im Dezember 2019 über den Beginn und die Dauer der einzelnen Bauetappen sowie über den Umzug in die Rochadewohnungen informiert. Etwa vier Monate vor der Sanierung erfahren die Mieterinnen und Mieter, die in der Wohnsiedlung Bullingerhof bleiben wollen, welche Rochadewohnung für sie reserviert wurde. Zum Kindergarten ist im STRB Nr. 1004/2019 Folgendes ausgeführt: «Während der Bauzeit werden Kindergarten und die Betreuung in der Schulanlage Sihlfeld untergebracht.»

Zu Frage 8 («Wie unterstützt die Liegenschaftenverwaltung die Mieterinnen und Mieter beim Umzug, z.B. mit Beratung, Organisation, praktischer oder finanzieller Hilfe?»):

Liegenschaften Stadt Zürich stellt den Mieterinnen und Mietern für den Umzug in die Rochadewohnungen Zügelkartons zur Verfügung, zudem erhalten sie die Möglichkeit, nicht mehr gebrauchte Möbel und Gegenstände gratis in einer Mulde zu entsorgen. Zügelhilfen sind, falls gewünscht, beim Umzug behilflich; es handelt sich dabei um Personen, die vom Verein «Glattwägs» vermittelt werden. Wer auf diese Dienstleistung verzichtet, hat Anspruch auf eine Umtriebsentschädigung. Zudem erhalten die Mieterinnen und Mieter nach Abschluss der Arbeiten wegen des Baulärms eine einmalige Mietzinsreduktion. Zurzeit prüft der Sozialdienst von Liegenschaften Stadt Zürich ausserdem, in welcher Form während der Bauzeit eine Anlaufstelle für Mieterinnen und Mieter eingerichtet wird.

Zu Frage 9 («Können die Mieterinnen und Mieter danach aus von verschiedenen Wohnungen auswählen oder können sie nur in ihre frühere Wohnung zurückkommen? Gibt es Musterwohnungen zu besichtigen?»):

Es ist den Mieterinnen und Mietern freigestellt, ob sie vor Beginn der Bauarbeiten in eine andere städtische Liegenschaft wechseln, in eine bereits renovierte Wohnung umziehen oder nach dem vorübergehenden Umzug in eine Rochadewohnung in ihre frühere Wohnung zurückkehren wollen.

Zu Frage 10 («Mit welchen Aktivitäten fördert die Liegenschaftenverwaltung die Gemeinschaftsbildung und das Zusammenleben in den renovierten Häusern?»):

In der Wohnsiedlung Bullingerhof gab es bisher, anders als in anderen städtischen Siedlungen, keinen Siedlungsverein. Offenbar bestand kein Bedürfnis nach häuserübergreifendem Austausch, was möglicherweise auch an der Grösse der Siedlung liegt. Nach Abschluss der Bauarbeiten wird der Sozialdienst von Liegenschaften Stadt Zürich gemeinsam mit interessierten Mieterinnen und Mietern einen Nachbarschaftsanlass organisieren.

Zu Frage 11 («Wie viele Auto- und Velo-Parkplätze gehören heute und nach dem Umbau zur Siedlung? Sind Stromanschlüsse zum Aufladen von Elektrofahrzeugen vorgesehen?»):

Im Bereich der Nebengebäude Bullingerstrasse 3 und 5 befinden sich 13 Parkplätze, von denen im Rahmen der Gestaltung der Zugänge 8 zurückgebaut werden. Zusätzlich zu den heute bestehenden 104 ungedeckten Veloabstellplätzen entstehen in den hofseitigen Gärten 198 gedeckte und weitere 36 ungedeckte Veloplätze (STRB Nr. 1004/2019, Seiten 2, 4 und 5). Im Rahmen der Gesamtinstandsetzung der Siedlung sind keine Ladestationen für Elektrofahrzeuge geplant.

Zu Frage 12 («Welche Auswirkung hat das Bauprojekt auf die Aussenräume und Grünflächen, insbesondere auf den Baumbestand, die Fusswege und die Bullingerwiese? Wie werden die Zugänge zur Bullingerwiese gestaltet; wie sehen sie nach dem Umbau aus?»):

Im STRB Nr. 2019/1004 sind dazu folgende Angaben zu finden: *«Die Vorgärten sowie die hofseitigen Gärten der Wohnsiedlung werden instand gesetzt. Die öffentliche Grünanlage Bullingerhof ist nicht Bestandteil des Instandsetzungsprojekts. Hingegen werden drei der vier Zugänge nach den Erdarbeiten wieder bepflanzt und der Hauptzugang an der Bullingerstrasse wird nach den Arbeiten an den Werkleitungen instand gesetzt.»*

Zu Frage 13 («Was geschieht mit dem Flohmarkt während Bauzeit und danach?»):

Der Flohmarkt kann weiterhin stattfinden, der organisierende Verein «Lebendiger Bullingerhof» wurde entsprechend informiert.

Zu Frage 14 («Betrachtet der Stadtrat die Instandstellung der Siedlung Bullingerhof im grösseren Zusammenhang mit benachbarten Siedlungen, insbesondere mit dem Neubau der städtischen Siedlung

Hardau II? Welchen sozialräumlichen Impact hat die Aufwertung der Siedlung Bullingerhof auf die Umgebung? Welche Auswirkungen erwartet der Stadtrat auf die Bevölkerungsstruktur im nahen Quartier und in den benachbarten Siedlungen (Bullingerplatz-Umgebung, Agnesstrasse, Hardau, Hardstrasse)?»:

Ja, der Stadtrat betrachtet die sozialräumlichen Auswirkungen der Instandstellung der Siedlung Bullingerhof im Zusammenhang mit benachbarten städtischen und anderen gemeinnützigen Siedlungen. In diesem Gebiet befindet sich gut die Hälfte aller Wohnungen im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgerinnen und -trägern, was die Stabilität der Bewohnerschaft begünstigt und das Risiko von sozialen Verdrängungsprozessen abschwächt. Zwar sind die Haushalteinkommen gemäss einer Erhebung aus dem Jahr 2015 im Bullingerhof und in benachbarten Siedlungen im untersten Quartil angesiedelt, doch darf ein durchschnittlicher Nettomietzins nach der Sanierung von 890 Franken für eine Dreizimmerwohnung immer noch als günstig bezeichnet werden.

Wie viele der 84 Mietparteien mit einem unbefristeten Mietvertrag (Stand Ende Januar 2020) in der Siedlung bleiben werden, ist zurzeit noch offen.

Zu Frage 15 («Welche Auswirkungen erwartet der Stadtrat auf die Bevölkerungsstruktur in den Siedlungen Bullingerhof und Hardau II, falls das Projekt Rosengarten-Tunnel und -Tram umgesetzt wird?»):

Die Beantwortung dieser Frage erübrigt sich nach der kantonalen Volksabstimmung vom 9. Februar 2020.

Vor dem Stadtrat

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti