

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates von Zürich

vom 28. November 2001

1906. Schriftliche Anfrage von Dr. Claudia Rütsche betreffend Wohnsiedlung Heuried, Renovation. Am 22. August 2001 reichte Gemeinderätin Dr. Claudia Rütsche (CVP) folgende Schriftliche Anfrage GR Nr. 2001/428 ein:

Die Städtische Liegenschaftenverwaltung will die Wohnsiedlung Heuried einer umfassenden Renovation unterziehen. Das Vorhaben hat bei der Mieterschaft grosse Betroffenheit und Ängste ausgelöst. Ich bitte den Stadtrat deshalb um Beantwortung folgender Fragen:

1. Ist dem Stadtrat bewusst, dass gut die Hälfte aller Privathaushalte in der Stadt Zürich Einpersonenhaushalte sind und deshalb gerade preisgünstige Kleinwohnungen von der Art, über welche die Liegenschaftenverwaltung in grösserer Zahl verfügt, vorab von Alleinstehenden in wirtschaftlich bescheidenen Verhältnissen stark nachgefragt werden?
2. Weshalb kann die Renovation in verstärkter Rücksichtnahme auf die Sorgen der Mieterschaft – wie dies der Stadtrat eben gerade bei der Wohnsiedlung Riedtli beschlossen hat – nicht auch etappiert durchgeführt werden?
3. Von welcher sozialpolitischen Grundausrichtung hat sich der Stadtrat bei seinem Renovationsentscheid leiten lassen?
4. Die vom Vorsteher des Gesundheits- und Umweltschutzdepartements präsierte Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich bewirtschaftet fast 1700 Wohnungen. Welche Hilfe kann die Stiftung für die notwendige Ump Platzierung der älteren «Heuried»-Mieterschaft anbieten. Haben entsprechende Kontakte zwischen Liegenschaftenverwaltung und Stiftung schon stattgefunden? Wenn nein, weshalb nicht?
5. Wie hoch sind die budgetierten Gesamtrenovationskosten? Wie viel davon soll zur Werterhaltung (= nicht mietzinswirksam) und wie viel davon zur Wertvermehrung (= mietzinswirksam) investiert werden?
6. Wie viele Mittel liegen im Erneuerungsfonds zur Finanzierung der werterhaltenden Investitionen bereit? Sind die Einlagen bezüglich Höhe und Regelmässigkeit immer wie vorgesehen getätigt worden? Sind jemals Entnahmen erfolgt? Wenn ja, zu welchem Zweck?

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Die Wohnsiedlung Heuried wurde 1972 bis 1975 erstellt. Sie umfasst zwei lange, stark gegliederte Gebäudekörper mit vier bis zehn Geschossen, die 181 Wohnungen enthalten, nämlich:

| Wohnungsgrösse | Anzahl | Wohnfläche m ² | Freitragend | Alterswohnungsbau 1 + 2* | Familienwohnungsbau 2* |
|----------------|------------|---------------------------|-------------|--------------------------|------------------------|
| 1½ Zimmer | 60 | 39 | 5 | 55 | |
| 2½ Zimmer | 40 | 63 | 28 | 6 | 6 |
| 3½ Zimmer | 38 | 76 | 32 | | 6 |
| 4½ Zimmer | 43 | 87 | 31 | | 12 |
| Total | 181 | | 96 | 61 | 24 |

* Subventionsgrad: Kategorie 1 = stark, Kategorie 2 = mittel

Ferner enthält die Überbauung einen Kindergarten, einen Hort sowie eine Garage mit 296 Plätzen. Schliesslich befindet sich auf dem Areal eine unterirdische Zivilschutzanlage für 6000 Personen sowie ein Zivilschutz-Notspital für 900 Personen.

Die Wohnsiedlung bedarf turnusgemäss einer umfassenden Innen- und Aussenrenovation. Das Renovationsprojekt wird derzeit ausgearbeitet. Es sind im Wesentlichen folgende Massnahmen vorgesehen:

- Sanierung der Beton-Gebäudehülle, einschliesslich Fensterersatz und energetische Massnahmen
- Modernisierung von Küchen und Bädern
- Ersatz des Leitungssystems (Rostschäden beim Sanitärnetz, zu schwach ausgelegtes Elektronetz)
- Ersatz von Heizung und teilweise der Liftanlagen
- Erneuerung der Kanalisation (Versumpfung des grossen Hofes), Instandstellung der Weganlage, Verbesserung der Spielmöglichkeiten für Kinder
- Betonsanierung in der Garage, Einbau eines Gemeinschaftsraumes

Der Baubeginn ist 2004 vorgesehen.

Zu den Fragen 1 und 3: Obwohl die Überbauung mit ihrem grossen Wohnumfeld und der guten Schulinfrastruktur in der Umgebung kinderfreundlich gelegen ist, weist sie nur einen geringen Anteil an 4-Zimmer-Wohnungen (24 Prozent) auf.

Unter den Übergewichtig vertretenen kleineren Wohnungen befindet sich ein grosses Angebot an 1½-Zimmer-Wohnungen (33 Prozent), die als Alterswohnungen vermietet sind. Diese Wohnungen müssen aufgrund der heutigen Wohnbedürfnisse als zunehmend überholte Wohnform bezeichnet werden. 1- und 1½-Zimmer-Wohnungen sind von betagten Personen immer weniger nachgefragt, weil diese Personengruppe nicht auf die übliche Trennung von Schlaf- und Wohnraum verzichten möchte.

Naturgemäss zeigt sich diese Schwierigkeit bei der Neuvermietung infolge Wegzugs in ein Altersheim, während jene Personen, die diese Wohnungen im Moment belegen und sich auf diese Wohnungsgrösse eingestellt haben, am liebsten bleiben möchten. Es ist leider unmöglich, beiden Anliegen – Eingehen auf die sich widersprechenden Bedürfnisse der Wohnungssuchenden und der heutigen Mieterinnen und Mieter – gleichzeitig vollumfänglich Rechnung zu tragen.

Wenn wie vorliegend eine umfassende Renovation für die nächsten 30 Jahre ansteht, ist der Zeitpunkt gekommen, die heutige Wohnungsnachfrage im Entscheid mitzubersichtigen. Der hohe Anteil von Wohnungen mit 1½ Zimmern (und andernorts häufig mit nur einem Zimmer) erklärt sich mit den kantonalen Subventionsvorschriften, die übersehen, dass ältere Alleinstehende begrifflicher Weise andere Bedürfnisse haben als Studentinnen und Studenten.

Aus eben diesem Grund sieht sich die Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich seit einigen Jahren gezwungen, einen grossen Teil der

1- und 1½-Zimmer-Wohnungen zu eliminieren. Zuvor waren Leerstände zu verzeichnen, und Vermietungen konnten oftmals nur noch an Studentinnen und Studenten erfolgen.

Da die Wohnsiedlung Heuried wie erwähnt zu wenig Familienwohnungen sowie auch unzeitgemässe Alterswohnungen anbietet, hat die Liegenschaftenverwaltung vorgesehen, 48 der 60 1½-Zimmer-Wohnungen (Alterswohnungen) aufzuheben. 36 der 1½-Zimmer-Wohnungen sollen zu 12 5½-Zimmer-Wohnungen zusammengefasst werden. In weiteren 12 Fällen bietet sich eine Zusammenlegung mit der angrenzenden Vierzimmerwohnung an. 12 1½-Zimmer-Wohnungen bleiben bestehen.

Der Entscheid muss die baulichen Gegebenheiten berücksichtigen. Andersorts entstehen durch Zusammenlegungen auch zeitgemässe Wohnungen mit 2½ Zimmern. So beispielsweise in den Wohnsiedlungen Furttal 3 und im Heiligfeld III 8 2-Zimmer-Wohnungen.

Weil die städtische Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich ihre 1- und 1½-Zimmer-Wohnungen ebenfalls kontinuierlich reduziert und sich dadurch ihr Wohnungsbestand verkleinert, trachtet sie danach, ihr Angebot in der kommenden Zeit durch Neubauten oder Übernahme von Wohnbauten mit Kleinwohnungen zu erweitern.

Das Angebot der Liegenschaftenverwaltung an Kleinwohnungen wird sich nicht schlagartig verkleinern, da Wohnungszusammenlegungen nur im Zusammenhang mit ohnehin anstehenden Gesamtrenovierungen geprüft werden. Ausserdem sind Zusammenlegungen – zum Beispiel aus statischen Gründen – nicht in allen Fällen möglich. Ende 2000 setzte sich der Bestand der Liegenschaftenverwaltungen an Kleinwohnungen wie folgt zusammen:

| Zimmer | Fiskalliegenschaften | | Wohnsiedlungen | | Total | |
|--------|----------------------|----------------|----------------|----------------|--------|----------------|
| | Anzahl | Ø Mietzins Fr. | Anzahl | Ø Mietzins Fr. | Anzahl | Ø Mietzins Fr. |
| 1,0 | 219 | 625 | 462 | 488 | 681 | 532 |
| 1,5 | 55 | 843 | 527 | 656 | 582 | 674 |
| 2,0 | 484 | 849 | 619 | 618 | 1103 | 720 |

Der Stadtrat befürwortet selbstverständlich weiterhin ein ausreichendes Angebot an preisgünstigen Kleinwohnungen, namentlich für Betagte. Ebenso wichtig ist jedoch, das eindeutig zu kleine Segment an Familienwohnungen mit 4 und mehr Zimmern in der Stadt zu vergrössern.

Zu Frage 2: Es ist vorgesehen, die Renovation in Etappen durchzuführen.

Zu Frage 4: Die Stiftung Alterswohnungen hat der Liegenschaftenverwaltung schriftlich angeboten, ihr im Rahmen ihrer Möglichkeiten mit Ersatzwohnungen behilflich zu sein.

Zu Frage 5: Die Baukosten sind aufgrund des derzeitigen Wissensstandes auf 30,5 Mio. Franken geschätzt. Davon entfallen 16,8 Mio. Franken auf wertvermehrnde Investitionen und 13,7 Mio. Franken auf werterhaltende Aufwendungen.

Zu Frage 6: Die Rückstellungen werden bei der Ausführung der Renovation einen Stand von etwa 10,7 Mio. Franken aufweisen. Die verbleibende Lücke zur Finanzierung der werterhaltenden (nicht mietzinswirksamen) Investitionen wird aus Mitteln des Zweckerhaltungsfonds gedeckt werden.

Die Einlagen sind regelmässig erfolgt. Sämtliche jährlichen Rechnungsüberschüsse fliessen jeweils den Rückstellungen zu. Eine Entnahme findet nur dann statt, wenn ausserordentliche bauliche Massnahmen zu treffen sind, die nicht aus der Laufenden Rechnung beglichen werden können. Dies war zuletzt 1991 der Fall, als verschiedene Unterhaltsarbeiten ausgeführt worden sind.

Vor dem Stadtrat
der Stadtschreiber
Martin Brunner