

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates von Zürich

vom

GR Nr. 2001/361

26.09.01

1537. Interpellation von Niklaus Scherr betreffend Riedtli-Siedlung, Projektierungskosten. Am 27. Juni 2001 reichte Gemeinderat Niklaus Scherr (AL) folgende Interpellation GR Nr. 2001/361 ein:

Mit StRB Nr. 747 vom 19. April 1996 bewilligte der Stadtrat einen Projektierungskredit von Fr. 850 000.-- für die Riedtli-Sanierung, der am 2. September 1998 auf Fr. 1 250 000.-- erhöht wurde. Damals wurde von Gesamtkosten von 25 Mio. Franken ausgegangen. Mit Beschluss Nr. 726 vom 19. April 2000 wurde der Projektierungskredit auf Fr. 6 750 000.-- aufgestockt. Dabei ging der Stadtrat von Gesamtkosten von rund 40 Mio. Franken aus. Diese Zahl wurde auch anlässlich einer Mieterversammlung im Juni 2000 genannt (rund 43 Mio. Franken). Im Mai 2001 wurden die Mieterinnen und Mieter informiert, dass die Sanierung jetzt 65,5 Mio. Franken (57 Mio. Franken plus 15 % Zuschlag für Unvorhergesehenes) koste. Nach Abzug der Kosten für die neuen Mansarden, den Gemeinschaftsraum und die Kindertagesstätte entfallen auf die eigentliche Erneuerung der 319 Wohnungen rund 61 Mio. Franken (einschliesslich Unvorhergesehenes). Die 1. Etappe weist gemäss Zuschrift an die Fraktionspräsidenten für 72 Wohnungen Erneuerungskosten von 13,9 Mio. Franken aus. Damit ergeben sich Erneuerungskosten von Fr. 191 000.-- bis Fr. 193 000.-- pro Wohnung. Bezieht man die 25 Mio. Franken, die in den 80er Jahren für die energetische Sanierung aufgewendet wurden, mit ein, ergeben sich Erneuerungskosten von rund Fr. 270 000.-- pro Wohnung.

Von den gesamten 65 Mio. Franken Investitionen sollen dem Gemeinderat im Juli 2001 und Juli 2002 lediglich zwei kleine Teiltranchen in Höhe von insgesamt rund 6 - 7 Mio. Franken für den Ausbau der Mansarden, den Bau des Gemeinschaftsraums und der Kindertagesstätte sowie den anteilmässigen Kosten der Wohnungszusammenlegungen unterbreitet werden. Da bauliche Investitionen im Finanzvermögen gemäss aktueller Praxis nicht budgetiert werden, hat der Gemeinderat nicht einmal über das Budgetrecht eine Mitsprachemöglichkeit über das wünschbare Ausmass und die Gesamtkosten der Erneuerung.

In diesem Zusammenhang bitte ich den Stadtrat um Beantwortung folgender Fragen

1. Wie viel Kosten wurden für die Projektierung von 1996 bis heute ausgegeben? Stimmt es, dass 1996 bis 2000 dafür bereits Fr. 2 519 164.-- aufgelaufen sind? Sind in diesen Kosten die Eigenleistungen von Liegenschaftsverwaltung und Amt für Hochbauten inbegriffen? Wenn nein: wie hoch sind diese ungefähr? Trifft es zu, dass diese Aufwendungen laufend dem Riedtli-Erneuerungsfond belastet worden sind? Entspricht dies üblicher Praxis? Auf welchem Remo-Konto wurden bzw. werden die Projektierungskosten budgetiert bzw. abgerechnet?
2. Ursprünglich wurden als Architekten P. Meier + Partner beauftragt. Zu einem späteren Zeitpunkt wurde zusätzlich das Büro arc-Architekten beigezogen. Warum wurde zunächst das Büro Meier gewählt? Aus welchen Gründen wurde später zusätzlich das Büro arc-Architekten beauftragt? Entstehen dadurch keine Doppelspurigkeiten und entsprechende Mehrkosten?
3. Was für Abmachungen bestehen mit den Architekten, namentlich bezüglich der Aufteilung der Honorare? Sind die Honorare von der Bausumme abhängig?
4. Reicht der bisher bewilligte Projektierungskredit von 6,75 Mio. Franken aus oder muss er angesichts des von 43 auf 65 Mio. Franken gestiegenen Gesamtaufwands nochmals erhöht werden? Welche Honorarsumme ist gemäss SIA angesichts der neuen Baukosten geschuldet?
5. Im Schreiben an die Fraktionspräsidenten werden als Vergleichsbeispiele die Familienheimgenossenschaft mit Kosten von Fr. 109 200.-- für die Erneuerung von Leitung/Küche/Bad/WC/Fassade/Umgebung und die Baugenossenschaft Rotach mit Fr. 80 000.-- für die Erneuerung von Bad und Küche aufgeführt (Seite 5). Erachtet der Stadtrat Erneuerungskosten in

der Grössenordnung von Fr. 190 000.-- pro Wohnung als angemessen, zumal bereits früher eine energetische Sanierung der Gebäudehülle erfolgt ist?

- 6 Wie erklärt der Stadtrat, dass die Erneuerungskosten sich zwischen 1996 bis 2001 von 25 auf 65 Mio. Franken mehr als verzweieinhalbfacht haben? Erachtet er solche Kostensteigerungen aus finanzpolitischer Sicht und gegenüber den betroffenen Mieterinnen und Mietern als seriös?

Wie hoch sind die Mieten nach Renovation, auf der Basis eines durchschnittlichen Hypothekarzinses von 5 %:

a) Bei den "nicht kostendeckend" vermieteten Wohnungen?

b) Bei den "kostendeckend vermieteten" Wohnungen?

Bei den neugeschaffenen Grosswohnungen bei Neuvermietung?

- 8 Hat der Stadtrat den Kredit über die Etappe bereits beschlossen? An welchem Datum?

- 9 Warum hat der Stadtrat für die Erneuerungskosten kein Kostendach festgesetzt, wie das bei professionellen Vermietern üblich ist? Ist er bereit, eine Renovation mit Gesamtkosten im Rahmen von 40 bis 45 Mio. Franken ins Auge zu fassen, wie sie auch von den Bewohnerinnen und Bewohnern akzeptiert würde? Ist er bereit, darüber nochmals mit einer Mietervertretung Verhandlungen zu führen? Wenn nein: Warum nicht?

10. Erachtet es der Stadtrat als sinnvoll, in einer denkmalgeschützten Überbauung wie dem Riedtli durch Grundrissveränderungen Grosswohnungen zu schaffen? Ist er bereit, nur in den Liegen-schaften Grundrissveränderungen vorzunehmen, wo es sich um einen Rückbau der ursprünglich vor-handenen Grosswohnungen handelt?

Das Erneuerungsprojekt umfasst mehrere Elemente wie den Ersatz der Wohnungstüren, die kontrol-lierte Lüftung, die Fernablesung der individuellen Heizkostenabrechnung usw., die eindeutig zum Wahlbedarf zählen und nicht zwingend jetzt ausgeführt werden müssen. Ist der Stadtrat nicht auch der Meinung, die strittigen Teile der Erneuerung sollten, da ein Ermessensspiel-raum im Sinne von Art. 11 Gemeindeordnung besteht, dem Parlament in Form eines referendumsfä-higen Kredits vorgelegt werden?

12. Falls nein: Wie ist in diesem Ermessensbereich die Mitsprache der Stimmberechtigten und des Parlaments möglich? Findet es der Stadtrat nicht auch problematisch, dass der Gemeinderat bloss über den Mansardenausbau, den Gemeinschaftsraum, die Kindertagesstätte und einen Teil der Kosten für die Wohnungszusammenlegung entscheiden kann, aber weder beim Verpflichtungskre-dit (da es sich angeblich durchgehend um "gebundene Ausgaben" handelt) noch beim Budget (da Investitionen im Finanzvermögen gar nicht budgetiert werden) über den von den Anwohnerinnen und Anwohnern bestrittenen Umfang der Erneuerung mitreden kann?

Auf den im Einvernehmen mit dem Vorsteher des Hochbaudepartements gestellten Antrag des Vorstehers des Finanzdepartements beantwortet der Stadtrat die Interpellation wie folgt:

Vorgeschichte des Projekts

Vorab sei auf die vom Stadtrat am 4. Juli 2001 beschlossene Weisung Nr. 396 zur 1. Renovationsetappe verwiesen. Diese umfasst 72 Wohnungen (einschliess-lich drei zusammengelegte) sowie 30 auf die ganze Überbauung verteilte Mansar-den. Nebst allgemeinen Ausführungen sind darin auch Angaben zur Geschichte der Wohnsiedlung Riedtli und zum gesamten Renovationsprojekt enthalten.

In der zwischen 1911 bis 1919 erstellten Wohnsiedlung Riedtli mit 66 Häusern und 319 Wohnungen wurden bis 1983 nur wenige bauliche Änderungen vorgenommen. 1934/35 erhielt die Siedlung eine Zentralheizung mit Koksfeuerung; zudem wurden zehn 5½- und sieben 4½-Zimmer-Wohnungen in 34 kleinere Wohnungen aufge-

teilt. 1968 erfolgte die Umstellung der Zentralheizung von Koks auf Öl. Im Übrigen gab es nur Reparaturen und unumgängliche Maler- und Tapeziererarbeiten.

1969 plante man eine umfassende Renovation mit Kosten von 18 bis 20 Mio. Franken. Die Höhe der Kosten führte dazu, dass auch der Abbruch und die Erstellung einer neuen Überbauung geprüft wurde. Sowohl gegen die Gesamtrenovation als auch gegen das Neubauprojekt opponierten Mieterkreise, und im Gemeinderat wurden entsprechende parlamentarische Vorstösse eingereicht. In der Folge wurden die Arbeiten am Renovations- und am Neubauvorhaben eingestellt.

Ende der 70er Jahre plante die Liegenschaftenverwaltung angesichts des aufgestauten Unterhaltsbedarfes erneut eine Renovation. Aufgrund der früheren Erfahrungen arbeitete die Stadt drei Varianten aus. Diese reichten von einer "Vollvariante" mit erheblicher Umgestaltung der Grundrisse und mit Vollisolierung der Aussenwände bis hin zu einer "Minimalvariante" mit Massnahmen im Bereich von Küche/Bad/WC, einer Aussenrenovation und der Werkleitungserneuerung. Energetische Massnahmen blieben in dieser Variante auf ein Minimum beschränkt und eine Zimmerrenovation war nicht vorgesehen.

Stadtrat und Gemeinderat entschieden sich für die "Mittelvariante" mit Kosten von 34,93 Mio. Franken. Diese umfasste im wesentlichen folgende Massnahmen:

Erneuerung des Fassadenputzes und der Fensterläden, Erstellen eines Unterdaches, Einbau von doppelt verglasten Fenstern.

Instandstellungsarbeiten und Verbesserungen beim Umschwung.

Innenliegende Aussenwandisolation in den Zimmern, Isolation der Kellerdecken und Estrichböden, Renovation der Treppenhäuser und neue Wohnungstüren.

Erneuerung der elektrischen und sanitären Installationen, Ersatz und bessere Platzierung der Gussradiatoren, Modernisierung von Küchen und Bädern, allgemeine Renovationsarbeiten.

Grundrissanpassungen in 61 Wohnungen durch Aufheben von Zimmern und Wanddurchbrüchen.

Die Mieterschaft wurde durch Zirkulare und Versammlungen orientiert und schien diese Mittelvariante mehrheitlich zu befürworten.

Eine Einzelinitiative von Mitgliedern des Riedtli-Vereins verlangte dann aber ein reduziertes Projekt mit einem Maximalkredit von 25 Mio. Franken für eine werterhaltende Renovation (einschliesslich einfache Schallschutz- und Isolationsmassnahmen). Der Maximalkredit von 25 Mio. Franken ging nicht vom tatsächlichen Unterhaltsbedarf aus, sondern sollte eine maximale Mietzinserhöhung von 40 bis 60 Prozent sicherstellen. In der Gemeindeabstimmung vom 26. September 1982 nahmen die Stimmberechtigten die Einzelinitiative im Verhältnis 4:3 an. Die im Rahmen des beschränkten Renovationskredites durchgeführten Arbeiten dauerten von 1983 bis 1985. Der Mietzinsanstieg betrug durchschnittlich 58 Prozent.

Dringliche Renovation

Wie in der Weisung 396 (Riedtli-Renovation, 1. Etappe) vom 4. Juli 2001 ausgeführt wird, ergab eine 1995 durchgeführte Zustandsanalyse einen hohen Renovationsbedarf. Jetzt, sechs Jahre später, ist die Dringlichkeit noch grösser. Bei einem Teil der unbedingt notwendigen Erneuerungsmassnahmen handelt es sich um solche, die wegen der 1982 geforderten "sanften" Renovation bzw. des tiefen Kostendachs zurückgestellt werden mussten. Dabei geht es vor allem um die Sanierung des sanitären Leitungsnetzes und der Kanalisation.

Denkmalschutz

Die Wohnsiedlung Riedtli besteht aus 66 sehr unterschiedlichen Häusern mit einer grossen Vielfalt von Wohnungstypen. Seit 1981 steht das Riedtli unter Denkmalschutz. Als geschützt gelten die Fassaden der einzelnen Häuser, die Dächer mitsamt ihren Aufbauten, die Treppenhäuser sowie die wesentlichen Teile der Umgebungsgestaltung. Das alles macht die Projektierung und die Sanierung aufwändiger als üblich.

Aufwändiger Planungsprozess

Aufgrund der früheren Erfahrungen wurde für das jetzige Vorhaben eine von der Mieterschaft gewählte Zweiervertretung in das ämterübergreifende Planungsteam aufgenommen. Dieses Team hat alle wesentlichen Fragen eingehend besprochen und nach einem Konsens gesucht. Die Bewohnerinnen und Bewohner sind durch regelmässige Mitteilungen der Liegenschaftenverwaltung und des Planungsteams sowie an Versammlungen über den Planungsprozess, die getroffenen Entscheide und die noch offenen Punkte informiert worden.

Viele Anliegen wurden über die Mietervertretung in das Planungsteam hineingetragen und eingehend untersucht. Trotz des zeitlich aufwändigen Planungsprozesses mit Einbezug der Mieterschaft muss nachträglich festgestellt werden, dass dem aus städtischer Sicht guten Projekt viel Opposition erwächst. Der Hauptwiderstand richtet sich gegen das Ausmass der Mietzinserhöhung. Im Einzelnen wird dem Projekt vorgeworfen, es wisse nicht zwischen Notwendigem und Wünschbarem zu unterscheiden. Ein kleinerer Teil der Mieterschaft, der sich gegen aussen wenig äussert, bejaht die Renovation und erhofft sich einen möglichst raschen Beginn der Umbauarbeiten.

Zu Frage 1: Die bisherigen Ausgaben für die Projektierung (von 1996 bis zum 28. August 2001) belaufen sich auf Fr. 3 727 000.--. Die Ausgaben für die vom Interpellanten erfragte Zeit von 1996 bis Ende 2000 betragen rund 2,5 Mio. Franken. Die Bauherrenleistungen des Amtes für Hochbauten - bis heute etwa Fr. 275 000.-- - werden dem Baukonto erst nach Bewilligung des Gesamtkredites belastet.

Die Liegenschaftenverwaltung belastet den Projektierungsaufwand in Übereinstimmung mit den Haushaltvorschriften zunächst jährlich der Laufenden Rechnung (Konto Nr. 2031.00.3182, Entschädigungen für Planungs- und Projektierungsarbeiten Dritter) bzw. der Rechnung der Wohnsiedlung Riedtli. Bei Baubeginn werden die Projektierungskosten aktiviert, d. h., auf das in der Bilanz geführte Baukonto übertragen. Gleichzeitig erfolgt eine Gutschrift in der vorher belasteten Laufenden Rechnung, was zu einer Erhöhung des Ausgleichskontos ("Erneuerungsfonds") führt.

Zu Frage 2: Architekt Peter Meier, damals Mitglied der Geschäftsleitung des ausführenden Büros B. Winkler, war schon bei der sanften Renovation des Riedtli in den Jahren 1984/85 federführend für Planung und Realisierung verantwortlich. Sein spezifisches Know-how über die Riedtli-Siedlung bewog das Amt für Hochbauten, das Architekturbüro P. Meier & Partner AG (pmp) 1996 mit der Planung der Sanierung des Leitungssystems und der Erneuerung der Nasszellen zu beauftragen.

Der Projektierungsumfang hat insbesondere im Zusammenhang mit dem Legislaturziel "10 000 Wohnungen in 10 Jahren" (Schaffung grosser Wohnungen durch Zusammenlegungen) und weiteren zusätzlichen Massnahmen (Einbau von Mansarden; Schallschutz, Schaffung zusätzlicher Hauseingänge an der Winterthurer Strasse, Gemeinschaftsraum und Kindertagesstätte, Wohnumfeldverbesserung) eine markante Erweiterung erfahren. Aus diesem Grund wurde der Auftrag durch den Beizug der arc Architekten AG breiter abgestützt. Das Architekturbüro P. Meier & Partner (pmp) ist für das Projektmanagement und die Bauleitung verantwortlich.

Die beiden Büros haben sich zu einer Architektengemeinschaft (Arge) zusammenschlossen. Mit der Arge wurde ein üblicher Honorarvertrag nach SIA-Ordnung 102 abgeschlossen und zwar ohne jeglichen Zuschlag für eine Architektengemeinschaft. Die Arbeitsteilung zwischen den beiden Büros bietet Gewähr für eine effiziente Abwicklung dieses komplexen Bauvorhabens.

Zu Frage 3: Zwischen der Stadt und den Architekten bestehen keine Abmachungen bezüglich der Aufteilung der Honorare. Die beauftragte Architektengemeinschaft wird nach den Honorarsätzen gemäss SIA-Ordnung 102 aufgrund der honorarberechtigten Baukosten honoriert.

Zu Frage 4: Der bewilligte Projektierungskredit von 6,75 Mio. reicht aus heutiger Sicht, um die Projektierung der weiteren Etappen fertig zu stellen. Die Kreditvorlage für die Folgeetappen dürfte im Frühjahr 2002 vorliegen.

Die Honorarsumme für die Architektengemeinschaft gemäss SIA-Ordnung 102 im Kostentarif wird für die Projektierungsphase etwa 4,3 Mio. Franken und für die gesamte Architekturleistung - Vorprojekt bis Abschlussarbeiten - etwa 6,2 Mio. Franken betragen.

Zu Frage 5: In dem vom Interpellanten erwähnten Schreiben an die Fraktionspräsidenten vom Juni 2001 ist eine Tabelle angeführt, die einen Kostenvergleich mit andern Sanierungsprojekten anstellt. Um überhaupt vergleichen zu können, wurden in dieser Tabelle zum Beispiel Fassadensanierungen abgezogen, weil es ja im Riedtli keine solchen gibt. Gleichzeitig wurde in der Tabelle angeführt, dass die Wohnsiedlung Riedtli denkmalgeschützt ist und über viel Nebenvolumen verfügt.

Auf der Basis der so errechneten Anlagekosten gemäss BKP 2 von 9,93 Mio. Franken (1. Etappe) ergeben sich Umbaukosten pro Wohnung von Fr. 132 000.-- und nicht etwa solche von Fr. 190 000.--, wie sie der Interpellant anführt. Und diese Fr. 132 000.-- liegen durchaus im Rahmen.

Zu Frage 6: Das 1997 ausgearbeitete Grundkonzept für die Renovation rechnete aufgrund einer Schätzung mit Investitionen von 33,78 Mio. Franken (einschliesslich 10 % für Unvorhergesehenes und 5 % für Ungenauigkeit der Berechnungsgrundlagen). Diese 33,78 Mio. Franken umfassten lediglich die Erneuerung von Küchen, Bädern und Leitungssystemen sowie den Einbau von 15 Mansarden. Die Kosten pro Wohnung (BKP 2 und 5) betragen damals zwischen Fr. 74 000.-- und Fr. 80 000.--. Diese Grobkostenschätzung wurde auch an einer Mieterversammlung im November 1997 bekannt gegeben.

Das im Laufe des eingangs geschilderten Planungsprozesses weiter entwickelte Projekt kann mit dem anfänglichen Konzept von 1997 nicht mehr verglichen werden, sind doch eine ganze Reihe von Massnahmen hinzu gekommen.

1998 wurde der Projektierungskredit ein erstes Mal erhöht, um das Renovationskonzept weiter entwickeln und insbesondere die von Mieterseite eingebrachten Anliegen projektieren zu können. Bei den zusätzlichen Projektbestandteilen handelt es sich insbesondere um:

Erhöhung der Zahl der Mansarden

Neue Wohnungstüren (feuerpolizeiliche Auflage)

Erstellung eines Gemeinschaftsraumes

Verglasung der Loggias

Änderungen von ungünstigen Nasszellen- und Küchengrundrissen

Abschliessbare Velounterstände

Äussere Schallschutzmassnahmen

Im Frühling 2000 wurde der Projektierungskredit ein zweites Mal erhöht. Aufgrund des Legislaturziels "10 000 Wohnungen in 10 Jahren" kam die Zusammenlegung einiger Kleinwohnungen zu grossen Wohnungen hinzu, ebenso das Ausrüsten der Mansarden mit Dusche/WC, die Schaffung zusätzlicher Hauseingänge bei der Häuserzeile entlang der Winterthurerstrasse (Kindersicherheit), die Reinigung der verschmutzten Fassaden an der Winterthurer Strasse sowie die Verbesserung des Wohnumfeldes.

Diese Änderungen und Ergänzungen führte zu einer wesentlich höheren Bausumme. Eine grobe Kostenschätzung, die an der Mieterversammlung vom den 20. Juni 2000 bekannt gegeben worden war, ergab eine Investitionssumme von 37,5 Mio. Franken, dazu kamen 5,5 Mio. Franken für Unvorhergesehenes, zusammen somit 43 Mio. Franken.

Im Anschluss daran kam es erneut zu wesentlichen Änderungen und Ergänzungen, die sich wie folgt gliedern lassen (Projektstand April 2001, Kostenstand 1. Oktober 2000):

A. Renovationskonzept einschliesslich Verbesserungen und Bauteuerung

	Projektstand 20.6.2000	Dazu gekommen (Projektstand April 2001, Kostenstand 1.10.2000) Fr.
Grundrenovation:		
Bauteuerung und Verbesserungen bei Küche, Bad, Leitungen usw., Anteil Estricherschliessung (Mansarden)		+4 300 000
Wohnungszusammenlegungen:		
Bauteuerung und Verbesserungen	4 000 000	+1 000 000
Mansarden:	2 000 000	
Kanalisation: Bauteuerung	4 000 000	+250 000
Dezentrale Heizungen:		
Teuerung/Verbesserungen	650 000	+650 000
Gemeinschaftsraum: Vergrösserung; zusätzlicher Ausgang zur Winterthurer Strasse aus Lärmschutzgründen		
	500 000	+600 000
Wohnungstüren/Loggiaverglasung:		
Bauteuerung	2 500 000	+150 000
Äusserer Schallschutz/Wohnumfeld:		
Bauteuerung	3 350 000	+200 000
- Baunebenkosten/Finanzierung	500 000	
A. Total von Bauteuerung und Verbesserungen		+7 150 000
Total	37 500 000	44 650 000

B. Zusätzliche Angebote

	Neu
Komfortlüftung (kontrollierte Lüftung): Spart Energie, löst das Lärmproblem, erhöht die Wohnbehaglichkeit und vermeidet Schäden an der Bausubstanz.	+ 2 900 000
Kindertagesstätte: Krippe von 184 m ²	+ 900 000
Hauswart/Gärtner: Neue Räume von 90 m ²	+500 000
VHKA/Fernbedienung Haustechnik: (davon Fr. 400 000.-- für verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung)	+750 000
Wohngeschossmansarden: Zuschlag zur benachbarten Wohnung	+ 200 000
Fassaden Winterthurer Strasse: Auffrischung	+100 000
Total	+5 350 000

C. In der Kostenschätzung vom 20. Juni 2000 nicht eingerechnet

Aufgelaufene Vorarbeiten/Planungskosten	+2 000 000
- Allgemeine Renovationsarbeiten (Treppenhäuser samt Fenstern, Fenster Winterthurer Strasse, Anpassungen Wohnungskorridore, Keller usw.)	+5 000 000
Total	+7 000 000
Total der Investitionen: 44,65 + 5,35 + 7,0 Mio.	57 000 000
Unvorhergesehenes (10%),	
Bauherrenzuschlag (5%)	8 500 000
Total Renovation und Erneuerung	65 500 000

Die Kosten des Vorhabens wurden seit 1996 mit einem Genauigkeitsgrad von plus/minus 25 Prozent geschätzt. Dabei wurde die Finanzierbarkeit (Erneuerungsfonds und Mietzinserhöhungen) stets berücksichtigt.

Der markante Anstieg der Bausumme ist somit weder auf unseriöse bzw. fehlerhafte Kostenermittlung zurückzuführen, sondern er hängt mit den grossen Veränderungen des Bauvorhabens zusammen. Wie in der Weisung 396 festgehalten, existiert erst für die 1. Etappe ein detaillierter Kostenvoranschlag (Kostenstand 1. Oktober 2000, Projektstand 1. April 2001). Für die weiteren Etappen sind Kostenschätzungen bzw. Hochrechnungen vorhanden.

Zu Frage 7: Die neuen kostendeckenden Mietzinse für die nach der Renovation vorhandenen 291 (statt bisher 319) Wohnungen werden in der Weisung 396 auf der Basis des aktuellen Hypothekarzinssatzes von 4,25 Prozent wiedergegeben. Bei den 263 Wohnungen, die nicht zusammengelegt werden, ergeben sich - abhängig von der Fläche - folgende voraussichtlichen Nettomieten:

Anzahl Wohnungen	Fläche in m ²	Zimmerzahl	Neue, noch nicht kostendeckende Nettomiete*	Neue kostendeckende Nettomiete (Neuvermietungen) Fr.
	59 - 63	2/2½	930 - 1000	1140 - 1240
	61 - 84	3/3½	1050 - 1230	1310 - 1530
	83 - 123	4/4½	1150 - 1550	1400 - 1920
	77 - 133	5/5½	1330 - 1770	1620 - 2200

Die bisherigen Mietzinse im Riedtli konnten aufgrund des Bundesgerichtsentscheides von 1993 nicht an die vom Kanton erhöhten Ansätze angepasst werden (Verstoss gegen den Grundsatz von Treu und Glauben in laufenden Mietverhältnissen). Im Gegensatz zu den Baugenossenschaften, deren Mietzinse durch die Stadt kontrolliert werden, unterliegt die Stadt mit den unsubventionierten bzw. vom Kanton nicht mitsubventionierten Mieten den ordentlichen Mietrechtsinstanzen. Bei Neuvermietungen findet der kostendeckende Ansatz hingegen jeweils Anwendung.

Obwohl der obenerwähnte Mietzinsaufschlag kostendeckend berechnet ist, ergeben sich somit für rund 2/3 der Riedtli-Mieten noch keine kostendeckenden Ansätze. Kostendeckend ist ein Mietzins dann, wenn neben der Verzinsung des eingesetzten Kapitals, der Deckung der laufenden Kosten (Unterhalt, Abgaben, Verwaltung usw.) auch Rückstellungen für die in grösseren Abständen notwendigen umfassenden Renovationen möglich sind.

Bei den zusammengelegten 28 Wohnungen resultieren nach derselben Berechnungsart folgende Mietzinse (pro zusammengelegte Wohnung sind zwei sanierte Wohnungen mit nur einer Küche und einem Bad zu rechnen, dazu kommen Zusatzkosten von Fr. 40 000.-- für die Zusammenlegung):

Anzahl	Fläche in m ²	Zimmerzahl	Neuer kostendeckender Nettomietzins Fr.
7	95 - 102	4½	1890 - 2100
10	101 - 118	5½	2100 - 2300
11	131 - 136	5½/6½	2500 - 2700

Zu Frage 8: Der Kredit für die 1. Renovationsetappe ist am 4. Juli 2001 vom Stadtrat beschlossen worden. Die Vorlage wurde dem Gemeinderat bezüglich der nicht gebundenen Ausgaben für den Mansardeneinbau und die Wohnungszusammenlegungen mit Weisung 396 vom 4. Juli 2001 unterbreitet.

Zu Frage 9: Die Investitionen richten sich zunächst nach dem tatsächlichen Unterhaltsbedarf. Ausserdem sollen sie, wie dies bei den in grösseren Zeitabschnitten fällig werdenden umfassenden Renovationen üblich ist, eine nachhaltige und sinnvolle Modernisierung erlauben. Die Begrenzung der Investitionen durch ein Kostendach drängt sich dann auf, wenn diese mangels ausreichender Rückstellungen oder unrealistischer hoher Mietzinsaufschläge nicht finanzierbar wären. Diese Situation ist beim Riedtli aber nicht gegeben. Insbesondere können die Mieten - gemessen am künftigen Ausbaustandard und den in der Regel grosszügigen Wohnflächen - weiterhin als preiswert bezeichnet werden.

Der grösste Teil der vergleichsweise grossen 4-Zimmer-Wohnungen (83 bis 123 m²) wird nach der Renovation kostendeckende Mieten zwischen Fr. 1400.-- und Fr. 1650.-- netto aufweisen. Nur einige der ganz grossen 4-Zimmer-Wohnungen (110 m² und mehr) liegen darüber. Diese Mieten liegen deutlich unter dem Durchschnitt im Kreis 6, der derzeit für 4-Zimmer-Wohnungen bei Fr. 1950.-- liegt. Zum Vergleich ein Beispiel aus einer benachbarten Genossenschaft: Eine relativ frisch sanierte 4-Zimmer-Wohnung in der Baugenossenschaft Letten (Siedlung Hotze) kostet netto monatlich Fr. 1640.--.

Hinzu kommt, dass etwa zwei Drittel der Riedtli-Haushalte auch nach der Renovation weiterhin tiefe, d. h. noch nicht kostendeckende Mietzinse bezahlen werden (vgl. Antwort zu Frage 8). Der noch nicht kostendeckende Ansatz für eine 4-Zimmer-Wohnung bewegt sich zwischen Fr. 1150.-- und Fr. 1550.--.

Im Übrigen sei daran erinnert, dass die letzte Sanierung von 1983 bis 1985 aufgrund eines Kostendachs von maximal 25 Mio. Franken realisiert worden war, um die Mietzinserhöhungen auf 40 bis 60 Prozent zu beschränken. Aufgrund dieses Kostendachs mussten damals verschiedene notwendige Erneuerungsmassnahmen zurückgestellt werden, die bei der jetzigen Renovation nachzuholen sind.

Aus den gleichen Gründen ist die dem Vorsteher des Finanzdepartements aus Mieterkreisen eingereichte Petition abzulehnen. Diese fordert, es sei der im Sommer 2000 vorgelegene Projektstand mit Kosten von rund 43 Mio. Franken zu realisieren. Ein solches Kostendach ist angesichts der anstehenden Bauaufgabe eine unrealistische Vorgabe.

Der Stadtrat und die mit dem Vollzug befassten Dienstabteilungen sind verpflichtet, die städtischen Liegenschaften nach sachlichen Kriterien zu unterhalten und zu modernisieren. Sie können dabei nicht nur auf die individuelle Optik und die oft kurzfristigen Bedürfnisse der Mieterschaft Rücksicht nehmen, welche die Liegenschaft im jeweiligen Zeitpunkt gerade bewohnt. Immerhin konnte die Riedtli-Mieterschaft wie erwähnt durch eine demokratisch gewählte Vertretung immer wieder Einfluss auf das Projekt nehmen. Dieses enthält eine ganze Reihe von ausgehandelten Entscheidungen bzw. Lösungen.

Der Vorsteher des Finanzdepartements wird zwar eine Delegation der Riedtli-Oppositionsgruppe zum Gespräch empfangen. Aus heutiger Sicht sind jedoch keine grundlegenden Projektänderungen denkbar.

Zu Frage 10: Wie in der Kreditvorlage für die 1. Etappe (Weisung 396) ausgeführt, wurden 1934/35 zehn 5½- und sieben 4½-Zimmer-Wohnungen in 34 kleinere Wohnungen aufgeteilt (Stolzestrasse 30, Winterthurer Strasse 31, 33, 39 und 41). Diese 34 Kleinwohnungen sollen jetzt wieder zurückgebaut werden. Dieser Rückbau, der zu 17 grossen Wohnungen führt, ist auch bei den Riedtli-Mietern unbestritten.

Zusätzlich sollen 22 kleine Wohnungen mit 2 bzw. 3 Zimmern zu elf grossen Wohnungen mit 5½ bis 6½ Zimmern zusammengelegt werden

Im Ganzen entstehen so im Riedtli 28 neue, grosse Wohnungen. Der Anteil der Wohnungen mit fünf und mehr Zimmern erhöht sich damit von 1 Prozent (4 Wohnungen) auf 9 Prozent (26 Wohnungen). Dem Legislaturziel "10 000 Wohnungen in 10 Jahren" wird also in moderater Form Rechnung getragen.

Auf Wunsch der Mieterschaft hat die Liegenschaftenverwaltung auf die Zusammenlegung von acht grösseren 3-Zimmer-Wohnungen an der Scheuchzerstrasse 96 verzichtet.

Durch die Wohnungszusammenlegungen entstehen schöne und zweckmässige Familienwohnungen. Der Stadtrat ist überzeugt, dass gerade in einer Siedlung von der Qualität eines Riedtli, die viel Grün- und Spielflächen aufweist, Angebote für Familien notwendig sind. Die insgesamt 28 neuen, grossen Wohnungen (einschliesslich Rückbauten) sind dazu ein sinnvoller Beitrag.

Alle Wohnungszusammenlegungen sind mit der Denkmalpflege abgesprochen. Die Eingriffe werden schonungsvoll gehalten.

Zu Frage 11: Der Interpellant geht davon aus, dass das Renovationsvorhaben zum Wahlbedarf gehörende, nicht zwingend jetzt auszuführende Element enthalte. Darunter zählt er den Ersatz der Wohnungstüren, die kontrollierte Lüftung und die Fernablesung für die verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung. Er folgert daraus, dass der Stadtrat in diesem Falle dem Parlament eine referendumsfähige Vorlage im Sinne von Art. 11 der Gemeindeordnung vorlegen sollte.

Entgegen der Annahme des Interpellanten handelt es sich beim Ersatz der Wohnungstüren nicht um einen Ermessensentscheid. Die Türen sind aufgrund einer feuerpolizeilichen Auflage zwingend zu ersetzen.

Die kontrollierte Lüftung (nicht zu verwechseln mit einer Klimaanlage) versorgt die Wohnungen jederzeit mit Frischluft und ist zunächst eine Lärmschutzmassnahme für die lärmgeplagten BewohnerInnen entlang von Winterthurer Strasse und Riedtlistrasse. Sie ist aber nicht zuletzt energetisch und bauphysikalisch sinnvoll, da sie beachtliche 10 Prozent Energie spart und die Bausubstanz vor Feuchtigkeitsschäden bewahrt. Letztere können insbesondere in Wohnungen auftreten, die von Erwerbstätigen bewohnt und nicht regelmässig gelüftet werden. Der Einbau der Lüftung muss zwingend jetzt erfolgen, weil alle Schächte und Kamine wegen der Sanierung der Leitungssysteme zugänglich sind.

Die Fernablesung der Heizenergie für die verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung (Fr. 100 000.--) reduziert den Aufwand gegenüber einer individuellen Ablesung der einzelnen Zähler an den Radiatoren beträchtlich. Insbesondere entfällt das aufwändige elektronische Nacherfassen der abgelesenen Daten. Ausserdem werden den Mieterinnen und Mietern Umtriebe erspart, was der Akzeptanz der verbrauchsabhängigen Heizkostenabrechnung nur förderlich ist.

Der Stadtrat erachtet das Projekt nach wie vor als sachlich begründet, sowohl bezüglich Umfang als auch Zeitpunkt der Realisierung.

Zu Frage 12: Der Interpellant erachtet es als problematisch, dass der Gross- teil des Renovationskredites der Mitentscheidung von Parlament und Volk entzogen ist, weil es sich um gebundene Ausgaben handelt.

Es trifft zu, dass der Anteil der neuen Ausgaben, über welche das Parlament zu befinden hat, gering ausfällt. Im Gesamtprojekt des Riedtli werden als neue Ausgaben die von den Mietern gewünschten 30 Mansarden, die Zusatzkosten für die 28 Wohnungszusammenlegungen sowie die Kosten für den Gemeinschaftsraum und die Kindertagesstätte ausgewiesen. Die übrigen Kosten sind gebundene Ausgaben gemäss Art. 10^{bis} der Gemeindeordnung.

In der Weisung 396 für die 1. Etappe sind 13,78 Mio. Franken gebundene Ausgaben und 2,52 Mio. Franken neue Ausgaben (2,4 Mio. für die 30 Mansarden, 0,12 Mio. für die Zusatzkosten der drei Wohnungszusammenlegungen) aufgeführt.

Diese Aufteilung ist das Ergebnis der gesetzlichen Unterscheidung von gebundenen und nicht gebundenen Ausgaben bzw. der darauf beruhenden Rechtsprechung.

Mitteilung an die Vorsteher des Finanz- (10) und des Hochbaudepartements, die übrigen Mitglieder des Stadtrates, den Stadtschreiber, den Rechtskonsulenten, die Liegenschaftenverwaltung (3), das Amt für Hochbauten (3) und den Gemeinderat.

Für getreuen Auszug

der Stadtschreiber