

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates von Zürich

26.10.2005

1417.

Dringliche Schriftliche Anfrage von Walter Angst und 32 Mitunterzeichnenden betreffend Hardau-Hochhäuser, Mietzinse

Am 14. September 2005 reichten Gemeinderat Walter Angst (AL) und 32 Mitunterzeichnende folgende dringliche Schriftliche Anfrage GR Nr. 2005/364 ein:

Am 9. Februar 2005 hat der Stadtrat in der Antwort auf eine schriftliche Anfrage von Emil Seliner folgende aktuellen Monatsmietzinse für verschiedene Wohnungstypen der Siedlung Hardau II angegeben:

1,5-Zimmer-Wohnung Fr. 850.--

3,5-Zimmer-Wohnung Fr. 1345.--

In der Antwort auf die Interpellation von Walter Angst vom 24. August 2005 führt der Stadtrat aus, dass für die Berechnung der Netto-Mietzinse der aus der Zusammenlegung von einer 1,5- und einer 3,5-Zimmer-Wohnung geplanten 5,5-Zimmer-Wohnung von einem Netto-Mietzins von monatlich 1742 Franken ausgegangen wird. Eine einfache Addition der bisherigen Mietzinse der 1,5-Zimmer-Wohnung und der 3,5-Zimmer-Wohnung ergibt einen Nettomietzins der zusammengelegten 5,5-Zimmer-Wohnungen von Fr. 2195. Die Differenz zu dem vom Stadtrat angegebenen Netto-Mietzins beträgt 453 Franken.

Das Renovations-Projekt des Stadtrates für die Siedlung Hardau II sieht vor, dass aus den Zusammenlegungen insgesamt 24 5,5-Zimmer-Wohnungen entstehen. Kumuliert man die vom Stadtrat angegebene Mietzinsdifferenz von 453 Franken mit den geplanten Wohnungszusammenlegungen ergibt sich ein jährlicher Mietzinsausfall von 130 464 Franken oder 5435 Franken pro Wohnung. Kapitalisiert man diesen Wert mit dem aktuellen Hypozins von 3 Prozent ist von einem Abschreibebedarf von 4,35 Millionen Franken auszugehen.

Der Stadtrat geht laut Antwort auf die Interpellation von Walter Angst zudem davon aus, dass die für die Zusammenlegung anfallenden Kosten der 5,5-Zimmer-Wohnungen aus der am 16. Januar 2002 vom Gemeinderat beschlossenen Zuweisung von 6 Millionen Franken in das Ausgleichskonto der Wohnsiedlung Hardau II finanziert werden. 1,2 der insgesamt 6 Millionen Franken sind laut Weisung 458 vom 28. November 2001 (Zuweisung von 10 Mio. Franken an unterdotierte Erneuerungsreserven der Wohnsiedlung unter Auflösung der entsprechenden Rückstellungen) für Wohnungszusammenlegungen vorgesehen gewesen, wobei festgehalten wurde, dass der Objektkredit für die Wohnungszusammenlegungen in die Zuständigkeit des Gemeinderates fallen wird.

Zur Beurteilung der ökonomischen Zweckmässigkeit der Wohnungszusammenlegungen in der Siedlung Hardau II sind die zum Teil erheblich voneinander abweichenden Angaben des Stadtrates von Bedeutung. Ich bitte den Stadtrat deshalb um die Beantwortung der folgenden Zusatzfragen zur Sanierung der Wohnsiedlung Hardau II.

1. Wie erklärt der Stadtrat die Differenz zwischen dem kumulierten heutigen Nettomietzins der 1,5- und 3,5-Zimmer-Wohnungen von 2195 Franken und dem als Basis für die Berechnung des Nettomietzinses der zusammengelegten 5,5-Zimmer-Wohnungen angegebenen 1742 Franken? (Ich bitte um detaillierte Angaben über die Kalkulation des Netto-Mietzinses der zusammengelegten Kleinwohnungen.)
2. Wie wird die Zusammenlegung der 48 Kleinwohnungen zu 24 5,5-Zimmer-Wohnungen anfallende Mietzinsausfall von rund 130 000 Franken pro Jahr gegenfinanziert? Wird ein Abschreiber auf dem Anlagewert vorgenommen? Wenn ja: wie hoch ist dieser pro Wohnung? Wie hoch ist der bereinigte Anlagewert pro 5,5-Zimmer-Wohnung?
3. Wer hat diesen Einnahmehausfall bzw. die ihm zugrunde liegende Abschreibung, die finanzrechtlich als Ausgabe zu qualifizieren sind, beschlossen? Ist der Stadtrat nicht auch der Meinung, dass für einen Abschreiber in Höhe von über 4 Mio. Franken der Gemeinderat zuständig ist?
4. Erachtet es der Stadtrat als sinnvoll, die auf diesem Weg durch öffentliche Beiträge verbilligten 5,5-Zimmer-Wohnungen mit Geldern des Wohnbauförderungskredits weiter zu verbilligen? Ist eine solche doppelte Verbilligung mit den Richtlinien des Wohnbauförderungskredits und den neuen Bestimmungen des Kantons vereinbar? Würden die zusammengelegten 5,5-Zimmer-Wohnungen ohne die vorgesehene Abschreibung des Anlagewerts den Kriterien des Kantons für die Wohnbauförderung entsprechen?

5. In der Weisung 458 vom 28.11.2001 geht der Stadtrat wegen der aufwendigen statischen Massnahmen von Investitionen von 100 000 Franken pro Wohnung für die Zusammenlegung der 5,5-Zimmer-Wohnungen resp. insgesamt 1,2 Mio Franken für die 12 neugeschaffenen Grosswohnungen aus. Wie hoch sind die budgetierten Kosten beim effektiven Bauprojekt pro Wohnung resp. für alle 24 geplanten 5,5-Zimmer-Wohnungen? Reichen die mit Weisung 458 dafür vorgesehenen 1,2 Mio Franken aus?
6. Weshalb ist der Objektkredit für die Wohnungszusammenlegungen nicht dem Gemeinderat vorgelegt worden, wie das in der Weisung 458 zugesichert worden ist? Ist es zulässig, die für die Wohnungszusammenlegungen benützten Rückstellungen von 1,2 Millionen Franken aus den Reserven der Wohnsiedlung Hardau II zu entnehmen, ohne dass der Gemeinderat dem Objektkredit für die Wohnungszusammenlegungen zugestimmt hat?
7. Aus der allgemeinen Renovation sind für die zusammengelegten Wohnungen Mietzinsaufschläge von 225 Franken pro Monat kalkuliert worden. Wie hoch werden diese Aufschläge bei den anderen Wohnungskategorien (1,5-, 2,5- und 3,5-Zimmer-Wohnungen in den Hochhäusern und 4,5-Zimmer Wohnungen in den Flachbauten) sein?
8. In den Rechnungen 2000 bis 2004 wurden in der Investitionsrechnung auf Konto 7021.938 für Wohnumfeldverbesserungen insgesamt 3,91 Mio Franken aktiviert. Wie hoch war der eingesetzte Gesamtbetrag und auf welchen Konti wurden die übrigen Kosten verbucht?
9. Bitte um analoge Angaben (Gesamtbetrag, Verteilung auf Investitions- und laufende Rechnung) für den 10-Mio-Kredit für ausserordentliche Brandschutzmassnahmen.
10. Wie hoch war der Erneuerungsfonds der Wohnsiedlung Hardau II jeweils per Ende 2000, 2001, 2002, 2003 und 2004? Wie hoch waren die jeweiligen Zinsgutschriften?

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Wird eine als dringlich bezeichnete Schriftliche Anfrage von 30 Ratsmitgliedern unterzeichnet, ist sie gemäss Art. 88 GeschO GR durch den Stadtrat schriftlich innert vier Wochen nach ihrer Einreichung zu beantworten.

Zu Frage 1: In der Antwort des Stadtrates vom 24. August 2005 auf die Interpellation von Walter Angst betreffend Mietpreise bei der Zusammenlegung von Wohnungen in der Hardau II wurde bereits ausführlich über die geplante Renovation der rund 30-jährigen Wohnsiedlung orientiert. Auf eine Wiederholung wird daher verzichtet.

Die Netto-Soll-Mietzinse der Wohnsiedlung Hardau II werden nach den einschlägigen Bestimmungen der kantonalen Wohnbauförderungsverordnung für die Kostenmiete ermittelt. Letztere setzt sich aus der Verzinsung des Buchwerts zum Zinsfuss der Zürcher Kantonalbank für erstrangige Althypotheken auf Wohnliegenschaften sowie einem Zuschlag von 3,25 Prozent der Gebäudeversicherungssumme (Bewirtschaftungsquote) zusammen. Der so ermittelte Gesamtmietzins ist „in angemessener Weise auf die einzelnen Wohnungen“ umzulegen. Diese Umlage erfolgt zunächst nach Wohnungsgrösse gemäss folgendem Punktesystem (§ 6 Wohnbauförderungsverordnung):

Zimmerzahl	1½	2	2½	3	3½	4	4½	5	5½	6
Punkte pro Wohnung	5,5	6,0	6,5	7,5	8,0	9,0	9,5	10,5	11,5	12,5

Zusätzlich wird der Lage der einzelnen Wohnungen Rechnung getragen. Höher gelegene und/oder lärmabgewandte Wohnungen erhalten einen Lagezuschlag, die anderen Wohnungen einen entsprechenden Abschlag.

In seiner Antwort vom 9. Februar 2005 auf die Schriftliche Anfrage von Emil Seliner betreffend Familienwohnungen in den Hardau-Hochhäusern orientierte der Stadtrat über die Absicht, in den untersten sechs Geschossen von zwei Hochhäusern je 24 1½- und 3½-Zimmer-Wohnungen zu 24 5½-Zimmer-Wohnungen zusammenzulegen. Ferner wurde über die Absicht informiert, in den obersten zwei Geschossen weitere 8 4½-Zimmer-Wohnungen durch Zusammenlegung von 16 2½-Zimmer-Wohnungen zu schaffen. Die durchschnittlichen monatlichen Mietzinse der *nicht* von der Zusammenlegung betroffenen Wohnungen waren mit Fr. 850.-- (1½-Zimmer-Wohnungen) bzw. Fr. 1345.-- (3½-Zimmer-Wohnungen) angegeben.

Bei diesen Mieten handelt es sich also im Wesentlichen um Durchschnittswerte unter Ausschluss der günstigeren, in den untersten sechs Geschossen gelegenen Wohnungen.

In der Antwort des Stadtrates vom 24. August 2005 auf die Interpellation von Walter Angst vom 2. März 2005 wurde für eine zusammengelegte 5½-Zimmer-Wohnung *in den untersten sechs Geschossen* ein durchschnittlicher Ausgangsmietzins von Fr. 1742.-- (vor Renovation) aufgeführt.

Dieser Mietzins berücksichtigt einen weiteren Effekt: Die erwähnte, für die Mietzinsverteilung massgebliche Punktezahl pro Wohnung beträgt für die zusammenzulegenden 1½- und 3½-Zimmer-Wohnungen einzeln 5,5 bzw. 8,0 Punkte, zusammen also 13,5 Punkte. Für die neu entstehende 5½-Zimmer-Wohnung gilt jedoch eine vorgeschriebene tiefere Punktezahl von 11,5. Dies ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass die zusammengelegten Wohnungen über eine Küche und ein Bad weniger verfügen.

Zu den Fragen 2, 3 und 4: Wie aus der Antwort auf die Frage 1 hervorgeht, resultieren im vorliegenden Zusammenhang weder ein Mietzinsausfall noch ein Abschreibungsbedarf. Die in der Schriftlichen Anfrage angestellte Überlegung zum ausreichenden Mietzins ertrag beruht auf einer irrtümlichen Interpretation der Durchschnittsmieten für unterschiedliche Wohnungssegmente.

Zu Frage 5: Die Kosten für die Zusammenlegung (ohne Renovation) von je 24 1½-Zimmer- und 3½-Zimmer-Wohnungen zu 24 neuen 5½-Zimmer-Wohnungen in den untersten sechs Geschossen von zwei Hochhäusern belaufen sich gemäss dem Kostenvoranschlag der Architekten auf Fr. 1 208 000.--. Der vom Gemeinderat am 28. November 2001 beschlossene Beitrag von 1,2 Mio. Franken reicht somit zur Finanzierung aus.

Wie in der Antwort des Stadtrates vom 9. Februar 2005 auf die Schriftliche Anfrage von Emil Seliner ausgeführt, sollen im Interesse einer zusätzlichen Verbesserung der Durchmischung in den obersten zwei Geschossen der von den Wohnungszusammenlegungen betroffenen beiden Hochhäuser weitere 8 4½-Zimmer-Wohnungen erstellt werden. Dazu sind 16 2½-Zimmer-Wohnungen aufzuheben. Die Zusammenlegungskosten dieser attraktiven neuen Wohnungen werden vollumfänglich auf die künftigen Wohnungsmieten umgelegt.

Zu Frage 6: Mit Beschluss vom 16. Januar 2002 wies der Gemeinderat 10 Mio. Franken aus Buchgewinnen von insgesamt rund 243 Mio. Franken, die durch eine vorgeschriebene periodische Neubewertung der Liegenschaften entstanden waren, den Erneuerungsreserven von drei Wohnsiedlungen zu.

Im Falle der Überbauung Heiligfeld I (1,3 Mio. Franken) wurde dadurch die Beibehaltung tiefer Mietzinse nach einer Renovation für die Mieterschaft mit bescheidenen Einkommen ermöglicht. Im Falle der Hardau II liessen sich einerseits im Interesse einer Quartieraufwertung verschiedene Wohnumfeldverbesserungen (4,8 Mio. Franken) sowie eine Anzahl erwünschter Wohnungszusammenlegungen (1,2 Mio. Franken) finanzieren. Bei der Wohnsiedlung Heuried (2,7 Mio. Franken) konnte schliesslich vor der umfassenden Renovation eine Unterdotierung der Erneuerungsreserven ausgeglichen werden. Diese war einerseits durch unzureichende Erträge aus der überdimensionierten unterirdischen Garage (Zivilschutzanlage für 6000 Personen) entstanden, andererseits waren grössere Schäden durch Wassereinträge zu beheben.

Es trifft nicht zu, dass der Stadtrat in der entsprechenden Weisung 458 vom 28. November 2001 zugesichert hatte, die Objektkredite für die einzelnen Vorhaben würden dann zumal dem Gemeinderat vorgelegt. Vielmehr beschloss der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 16. Januar 2002 auf den Antrag der vorberatenden Kommission folgende Dispositivergänzung:

Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass der Stadtrat die Objektkreditvorlagen für die Wohnsiedlungen Hardau II und Heuried dem Gemeinderat vorlegt.

Ein formeller Stadtratsbeschluss hierüber liegt indessen nicht vor und hätte sich aufgrund der Rechtslage auch nicht fassen lassen. Die in der Zuständigkeit des Stadtrates liegenden Ausgabenbeschlüsse können nicht dem Gemeinderat zur Genehmigung unterbreitet werden. Ohne Verankerung in der Gemeindeordnung, wie dies in anderen Gemeinden zum Teil vor-

kommt, ist eine solche Kompetenzdevolution als unzulässig zu betrachten (Thalmann, Kommentar zum Gemeindegesetz, N 2.3 zu § 92).

Nach damaliger Kompetenzordnung wäre der Objektkredit für die Wohnungszusammenlegungen in der Hardau II (1,2 Mio. Franken) zwar noch in die Zuständigkeit des Gemeinderates gefallen, nicht aber jener für die Wohnsiedlung Heuried (0,75 Mio. Franken). Allerdings hatte der Gemeinderat bereits am 26. September 2001 die Vorlage für die Neuregelung der Finanzkompetenzen zuhanden der Stimmberechtigten verabschiedet. Diese stimmten der Änderung der Gemeindeordnung am 7. April 2002 zu. Dadurch wurde u. a. die Zuständigkeit des Gemeinderates für einmalige Ausgaben auf 2 bis 20 Mio. Franken (ausgenommen gebundene Ausgaben) festgelegt und die Kompetenz des Stadtrates erhöhte sich auf 2 Mio. Franken.

Im Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Ausgaben für die beiden Wohnsiedlungen war die neue Kompetenzordnung gemäss Gemeindeverfassung in Kraft.

Zu Frage 7: Aufgrund des aktuellen Kostenstandes gemäss Kostenvoranschlag und der Umlage des wertvermehrenden Teils der Renovationskosten auf die Mietzinse ist mit folgenden Aufschlägen aus der Renovation zu rechnen:

Wohnungskategorie	1½-Zi.-Whg.	2½-Zi.-Whg.	3½-Zi.-Whg.	4½-Zi.-Whg. Flachbauten
Aufschlag	Fr. 107.--/mtl.	Fr. 127.--/mtl.	Fr. 156.--/mtl.	186.--/mtl.

Zu Frage 8: Die Bauabrechnung für die Massnahmen zur Wohnumfeldverbesserung liegt vor und zeigt Aufwendungen von insgesamt Fr. 8 238 483.75. Davon sind bis Ende 2004 Fr. 7 963 483.-- verbucht worden, und zwar auf folgenden Konten:

Konto Nr.	2031.00.	2031.00.	2031.00.	2000.00.	2025.00.	4020.00.
	7031.938	3142.102	3210.104	2033.001	7032.001	5037.002
Betrag Fr.	3 905 086	2 326 960	45 264	500 000	671 000	515 173

Zu Frage 9: Die Brandschutzmassnahmen sind noch nicht vollständig abgeschlossen. Die Kosten im Gesamtbetrag von Fr. 10 280 000.-- gemäss Kostenvoranschlag werden wie folgt verbucht:

Fr. 5 654 000.-- zulasten Konto Nr. 2031.00.1023.001, Grundeigentum Wohnsiedlungen

Fr. 4 626 000.-- zulasten Konto Nr. 2031.00.3142.102, Renovationen der Liegenschaften des Finanzvermögens durch Dritte.

Zu Frage 10: Der Stand des Erneuerungsfonds der Wohnsiedlung Hardau II zeigt folgende Entwicklung:

	<u>2000</u>	<u>2001</u>	<u>2002</u>	<u>2003</u>	<u>2004</u>
Stand Ende Jahr * Fr.	14 488 882	21 515 043	21 136 603	23 645 714	24 706 379

* Einschliesslich Zins (jeweiliger Hypothekenzinssatz der ZKB für erstrangige Althypothen)

Vor dem Stadtrat
der Stadtschreiber
Dr. André Kuy