

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates von Zürich

24.08.2005

1079. Interpellation von Walter Angst betreffend Hardau-Hochhäuser, Mietpreise bei der Zusammenlegung von Wohnungen

Am 2. März 2005 reichte Gemeinderat Walter Angst (AL) folgende Interpellation GR Nr. 2005/77 ein:

In der Antwort auf die Schriftliche Anfrage von Emil Seliner betreffend Hardau-Hochhäuser (GR-Nr 2004/588) führt der Stadtrat aus, dass im Rahmen des Renovationsvorhabens folgende Wohnungszusammenlegungen geplant sind.

- a) In den oberen Stockwerken sollen 16 Zweieinhalbzimmer-Wohnungen zu 8 Viereinhalbzimmer-Wohnungen mit einer Fläche von 130 Quadratmetern und einem Mietzins von 3000 Franken zusammengelegt werden.
- b) In den unteren Stockwerken sollen 24 Anderthalb- und Dreieinhalbzimmer-Wohnungen zu 24 Fünfeinhalbzimmer-Wohnungen mit einer Fläche von 135 Quadratmetern zusammengelegt werden. Aufgrund der Angaben über die durchschnittlichen Nettomietzinse nach der Renovation (1,5-Zimmer-Wohnung zwischen 1000 und 1050 Franken, 3,5-Zimmer-Wohnung zwischen 1595 und 1645 Franken) muss mit einem kostendeckenden Nettomietzins für die neuen Fünfeinhalbzimmer-Wohnungen von rund 2800 Franken gerechnet werden. Diese Fünfeinhalbzimmer-Wohnungen seien als Familienwohnungen konzipiert, heisst es in der Antwort des Stadtrates.

Angesichts dieser Zahlen bitte ich den Stadtrat um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Liegen bereits neue Berechnungen für die Mietpreise der zusammengelegten Wohnungen vor?
2. Ist der Stadtrat der Meinung, dass es Aufgabe der Stadt ist, Wohnungen dieser Preisklasse bereitzustellen?
3. Sind die erwähnten Kostenmieten für die Familienwohnungen in den unteren Stockwerken an dieser Wohnlage marktkonform?
4. Über was für ein Nettoeinkommen muss eine Familie verfügen, damit sie sich eine Wohnung leisten kann, die 2800 Franken kostet?
5. Sind die in den Hardau-Hochhäusern geplanten Wohnungszusammenlegungen zu rechtfertigen, wenn man die Mietzinse der zusammengelegten Wohnungen mit denjenigen neuer Familienwohnungen vergleicht, die von Genossenschaften oder Privaten in der Stadt Zürich erstellt werden?
6. Ist der Stadtrat der Meinung, dass die Aufhebung von 24 Anderthalb-, 16 Zweieinhalb- und 24-Dreieinhalb-Zimmerwohnungen im mittleren Preissegment (Mietzinse zwischen 1000 und 1645 Franken) sachlich gerechtfertigt werden kann, wenn als Ersatz 32 grosse Wohnungen mit Nettomietzinsen zwischen 2800 und 3000 Franken erstellt werden?
7. Ist der Stadtrat bereit, auf die Zusammenlegung von Wohnungen im Rahmen der Sanierung der Hardau-Hochhäuser zu verzichten?

Auf den Antrag des Vorstehers des Finanzdepartements beantwortet der Stadtrat die Interpellation wie folgt:

Ausgangslage

Die nördlich des Albisriederplatzes gelegene Wohnsiedlung Hardau II mit insgesamt 605 Wohnungen wurde in den Jahren 1974 bis 1978 nach Plänen des Architekten M. P. Kollbrunner erstellt. Sie umfasst vier markante Hochhäuser mit 21 bis 31 Geschossen mit 525 1½- bis 3½-Zimmer-Wohnungen sowie zwei viergeschossige Flachbauten mit 80 4½-Zimmer-Wohnungen. Im Detail präsentiert sich der Wohnungsmix wie folgt:

a) Hochbauten (Bullingerstrasse 60, 63, 73 sowie Norastrasse 34)

Wohnungstyp	Anzahl	Fläche m²
1½-Zimmer-Wohnung	201	45
2½-Zimmer-Wohnung	228	65
3½-Zimmer-Wohnung	96	90
Total	525	

b) Flachbauten (Bullingerstrasse 41 bis 59)

Wohnungstyp	Anzahl	Fläche m²
4½-Zimmer-Wohnung	80	84-89

Während in den Flachbauten mit den 4½-Zimmer-Wohnungen überwiegend junge ausländische Familien leben, wohnen in den Kleinwohnungen der Hochhäuser mehrheitlich betagte Schweizerinnen und Schweizer.

Im Rahmen von Quartieraufwertungsmassnahmen wurden 2003 die Aussenanlagen umgestaltet und die Wohnungseingänge im Interesse der Sicherheit und Attraktivität auf die obere zentrale Fussgängerebene verlegt. Gleichzeitig liessen sich die Weganlagen besser bzw. rollstuhlgängig an das umliegende Quartier anbinden.

Zu den weiteren Aufwertungsmassnahmen des Hardauquartiers gehört der Neubau eines Oberstufenschulhauses auf dem städtischen Areal hinter dem Albisriederplatz, das zusammen mit einer öffentlichen Grünanlage realisiert werden soll (Gemeindeabstimmung vom 27. Februar 2005). Ferner ist nördlich der Bullingerstrasse eine Erweiterung der Berufswahlschule und der Primarschule Hardau in Ausführung und der Bau einer Dreifachsporthalle geplant.

Die Grundsubstanz der rund 30-jährigen Wohngebäude ist in gutem Zustand, hingegen sind folgende altersbedingte Mängel zu beheben:

- Flächenkorrosion bei den Steigleitungen aus verzinkten Eisenrohren und Lochfrasskorrosion bei den Kupferrohren der Wohnungsverteilung
- Erneuerungsbedürftige Küchen und Bäder
- Abgenutzte Raumboflächen
- Mangelhafte Balkonentwässerung
- Teilweise sanierungsbedürftige Flachdächer
- Schadhafte Heizungsunterstationen und Thermostatventile in den Wohnungen
- Reparaturanfällige Lifte

Das vorliegende Projekt sieht im Wesentlichen folgende Massnahmen vor:

Hochhäuser, aussen, allgemein

- Instandstellung der Fenster und Ersatz der Fensterfronten in den Eingangsgeschossen
- Teilweise Sanierung der Flachdächer
- Erneuerung der Stoff-Markisen auf den Balkonen und Ersatz der Getriebe
- Sanierung der Balkonentwässerung
- Sanierung der Heizungsunterstationen

- Reinigung der Abluftanlagen, neue Lüftungsanlage im Waschsalon, in den Wohnungskellern und neue Fortluftanlage im Containerraum
- Neuer Bodenbelag und freundlichere Gestaltung bei den Liftvorplätzen
- Erneuerung der Lift-Antriebe und der Lift-Kabinen sowie der Liftüberwachungsanlage
- Neues Waschküchenverrechnungssystem mit Stechkarten
- Erneuerung aller Beschriftungen

Hochhäuser, Wohnungen

- Erneuerung
- Erneuerung der Sanitärleitungen, der Elektroanlagen in Küchen, Nasszellen und Korridor
- Modernisierung der Küchen und Bäder
- Teilweiser Ersatz von Innentüren und Wandschränken
- Neue Wohnungseingangstüren T30 nach VKF, 3-Punkt-Verschluss
- Erneuerung der Schliessanlage und Ersatz der Thermostatventile

Wohnungen Flachbauten (zusätzlich)

- Metalltreppe mit Geländer vom Wohnzimmer zur Rasenfläche
- Frei stehende Gartenhäuschen (gedeckter Sitzplatz mit Geräteraum)

Über den Zustand der Fenster und über mögliche Massnahmen zur Fassadenreinigung und Konservierung wurden Gutachten eingeholt. Der generelle Ersatz der Fenster und Storen ist erst in 10 bis 15 Jahren erforderlich. Die Reinigung der Gebäudehülle aus vorgehängten, rotbraun durchgefärbten Betonelementen wird erst im Zeitpunkt des Ersatzes der Fenster erneut geprüft, ebenso der Einbau einer kontrollierten Lüftung.

Die Wohnsiedlung weist mit lediglich 80 eher kleinräumigen 4½-Zimmer-Wohnungen, welche sich überdies nur in den Flachbauten befinden, einen ausserordentlich grossen Überhang an 1½- bis 3½-Zimmer-Wohnungen auf (87 Prozent). Der Anteil der 1½- bis 2½-Zimmer-Wohnungen beträgt 71 Prozent. Dieser aus heutiger Sicht ungünstige Wohnungsmix hat selbstredend Auswirkungen auf die Bewohnerstruktur. Zur Verbesserung des Angebots an Familienwohnungen ist deshalb im Rahmen der geschilderten baulichen Massnahmen vorgesehen, in den beiden Hochhäusern Bullingerstrasse 63 und Norastrasse 34 durch die Zusammenlegung von kleineren Einheiten grössere Wohnungen zu schaffen. Je im 1. bis 6. Geschoss werden je zwölf 1½- und 3½-Zimmer-Wohnungen zu zwölf 5½-Zimmer-Wohnungen zusammengefasst. In den obersten beiden Geschossen sollen ferner je acht 2½-Zimmer-Wohnungen zu je vier attraktiven 4½-Zimmer-Wohnungen zusammengelegt werden. Anschliessend ergibt sich folgender Wohnungsmix:

Wohnungstyp	Anzahl bisher	Wegfall	Zugang	Anzahl neu	Anteil	Fläche m ²
1½-Zimmer-Wohnung	201	24		177	rund 2/3	45
2½-Zimmer-Wohnung	228	16		212		65
3½-Zimmer-Wohnung	96	24		72		90
4½-Zimmer-Wohnung	80			80	rund 1/3	84-89
4½-Zimmer-Wohnung			8	8		130
5½-Zimmer-Wohnung			24	24		135
Total	605	64	32	573		

Obwohl die 4½-Zimmer-Wohnungen in den Flachbauten mit 84 m² und 89 m² eher geringe Wohnflächen aufweisen, sind Flächenerweiterungen durch Anbauten aus bautechnischen und architektonischen Gründen nicht möglich. Auch durch Zusammenlegungen lassen sich mit vertretbarem Aufwand keine überzeugenderen Grundrissverhältnisse schaffen.

Für das Vorhaben bewilligte der Stadtrat kürzlich gebundene Ausgaben von Fr. 51 489 500.--. Gleichzeitig genehmigte er für die nicht gebundenen Aufwendungen (Zusatzkosten für die Wohnungszusammenlegungen) einen Objektkredit von Fr. 1 784 000.--. Die gesamten Aufwendungen betragen demnach einschliesslich der üblichen Zuschläge für Unvorhergesehenes (10 Prozent) und Ungenauigkeit (5 Prozent) Fr. 53 273 500.--. Die Renovation soll 2006 und 2007 unter Beizug eines Generalunternehmers ausgeführt werden.

Bereits im Dezember 2004 bewilligte der Stadtrat Ausgaben von Fr. 10 280 000.-- für die erforderliche Verbesserung des Brandschutzes. An die Nettoinvestition von Fr. 8 900 000.-- (ohne Zuschläge) richtet die kantonale Gebäudeversicherung einen Beitrag von Fr. 1 940 000.-- aus. Die bauliche Ausführung ist derzeit im Gang. Der Mietzinsaufschlag für den wertvermehreren Anteil dieser Massnahmen wird gleichzeitig mit jenem für die Renovation vorgenommen.

Bezüglich der zusammengelegten Wohnungen bewirken die wertvermehreren Investitionen nachstehend aufgeführte Mietzinsanpassungen, wobei der Kalkulation die Nettoinvestitionen (ohne Zuschläge) zugrunde liegen. Mitberücksichtigt werden, wie schon erwähnt, die wertvermehreren Investitionen aus den derzeit in Ausführung begriffenen Brandschutzmassnahmen.

Wohnungstyp	Anzahl	Netto-Mietzins der zusammengelegten Kleinwohnungen Fr./Mt.	Aufschlag aus allg. Renovation Fr./Mt.	Aufschlag aus Zusammenlegung Fr./Mt.	Neuer Netto-Mietzins (freitragend) Fr./Mt.
5½-Zi.-Whg. (untere Geschosse)	24	1742	225	0 *	1967.--
4½-Zi.-Whg. (oberste Geschosse)	8	2004	225	186	2415.--

* Finanzierung durch die vom Gemeinderat am 16. Januar 2002 genehmigten Mittel für Aufwertungsmassnahmen

Zum Vergleich beträgt der neue Mietzins einer freitragenden Familienwohnung in den Flachbauten nach der Renovation Fr. 1474.-- netto pro Monat. Alle Mietzinsangaben basieren auf dem neuen Hypothekarzinsfuss von 3 Prozent.

Die Subventionsleistungen von Kanton und Stadt für jene Wohnungen, die zusammengelegt werden, sind zwingend zurückzuzahlen; der Betrag ist im Baukredit enthalten. Es ist geplant, einen Anteil der neu entstehenden 5½-Zimmer-Wohnungen aus dem von den Stimmberechtigten

tigten 1995 bewilligten Wohnbauförderungskredit wieder zu subventionieren, wobei die neue Praxis des Kantons noch nicht bekannt ist.

64 Mietverhältnisse sind wegen der Wohnungszusammenlegungen aufzulösen. Um die Mieterschaft bei der Suche von Ersatzwohnungen zu unterstützen, hat der Stadtrat der Schaffung eines MieterInnenbüros zu gestimmt; dieses hat seine Tätigkeit bereits aufgenommen.

Die Mieterinnen und Mieter wurden an den Mieterversammlungen vom 26. und 27. August 2004 sowie mittels einer Informationsbroschüre über das bevorstehende Renovationsvorhaben informiert. Es ist vorgesehen, die Mieterschaft erneut rechtzeitig vor dem Beginn der einzelnen Bauetappen zu informieren.

Auf den Antrag des Vorstehers des Finanzdepartements beantwortet der Stadtrat die Interpellation wie folgt:

Zu Frage 1: Es liegen wie dargelegt neue Berechnungen vor, basierend auf den aktuellen Kosten und dem neuen Hypothekarzinsfuss von 3 Prozent.

Zu Frage 2: Der Stadtrat erachtet es sowohl für die Stadt Zürich als Eigentümerin der Wohnüberbauung als auch für die Quartierstruktur von Vorteil, wenn der Wohnungs- und Mietermix ausgewogener als bisher ist. Die neuen Mietzinse sind angemessen und sollten den Einzug von zusätzlichen Familien in der Hardau (insbesondere in den neuen 5½-Zimmer-Wohnungen in den unteren Etagen) ermöglichen.

Zu Frage 3: Der Quartierüblichkeit und dem Quervergleich zu ähnlichen Angeboten können die genannten Mieten der neuen Familienwohnungen nach Ansicht des Stadtrates gut Stand halten.

Zu Frage 4: Als Faustregel ist davon auszugehen, dass die Mietbelastung einen Drittel des verfügbaren Einkommens nicht übersteigen soll. Wie erwähnt wird noch geprüft, ob einzelne Wohnungen subventioniert werden.

Zu den Fragen 5 und 6: Ja, vgl. auch Antwort zu den Fragen 2 und 3.

Zu Frage 7: Nein.

Mitteilung an den Stadtpräsidenten, die Vorstehenden des Finanz- und des Hochbaudepartements, die übrigen Mitglieder des Stadtrates, den Stadtschreiber, den Rechtskonsulenten, die Liegenschaftenverwaltung (4), das Amt für Hochbauten und den Gemeinderat.

Für getreuen Auszug
der Stadtschreiber