

Zürich, 9. Juni 1999

DER STADTRAT VON ZÜRICH

an den Gemeinderat

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 4. November 1998 reichten Gemeinderat Placid Maissen (CVP) und 16 Mitunterzeichnende folgende Motion (GR Nr. 98/357) ein:

Der Stadtrat wird beauftragt, eine Weisung mit dem Antrag zu unterbreiten, es sei die 22 Jahre alte Hardau-Siedlung einer Totalrenovation zu unterziehen. Ferner seien durch die Zusammenlegung von 2 kleineren Wohneinheiten, Grundrisse für 5½-Zimmer-Wohnungen zu realisieren.

Begründung:

Die Liegenschaftenverwaltung hat ihre Verantwortung für die grösste städtische Liegenschaft in fahrlässiger Weise nicht wahrgenommen. Die Wohnungen entsprechen nicht mehr dem Standard einer Mittelstandsfamilie.

Das soziale Umfeld hat sich massiv verschlechtert. Die Mieterstruktur in den Hochhäusern ist überaltert («Hardau sei das grösste städtische Altersheim»). Der Ausländeranteil beträgt annähernd 80 Prozent. Das Schulniveau ist gesunken. Die übrigen integrierten, bzw. inländischen Familien bekunden die Absicht, wegen den aufgeführten Gründen wegzuziehen.

Die Hardau, so die aktuelle Publikation des Statistischen Amtes, ist als einkommens- und vermögensschwächstes Gebiet im Kreis 4 ermittelt worden.

Wenn nicht sofort eine Totalrenovation der Wohnstruktur vorgenommen wird, ist die weitere Verslumung vorprogrammiert. Wenn das von Stadtpräsident Josef Estermann vorgestellte Leitbild zur Integrationspolitik der Stadt Zürich nicht Schiffbruch erleiden soll, muss gerade auf die Durchmischung der Bevölkerung grossen Wert gelegt werden. Der Stadtrat hat hier seiner Verantwortung nachzukommen.

Gemäss Art. 91 Abs. 2 der Geschäftsordnung des Gemeinderates hat der Stadtrat innerhalb von 6 Monaten nach der Einreichung eine schriftliche Begründung abzugeben, wenn er die Entgegennahme einer Motion ablehnt.

Überbauung

Die Hardau II ging aus einem 1965 abgeschlossenen Projektwettbewerb hervor. Der Baukredit von 101,5 Mio. Franken für die 1976 bis 1978 fertiggestellten Häuser wurde von den Stimmberechtigten am 24. September 1972 bewilligt. Die Überbauung umfasst:

- 605 kommunale Wohnungen
- 116 Kleinwohnungen der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich
- Altersheim Bullinger/Hardau für rund 110 Pensionärinnen und Pensionäre
- Kindergartengebäude
- Parkhaus mit 1100 Plätzen

Die Zielsetzung für die von der Motion anvisierten kommunalen Wohnungen war in der Abstimmungsvorlage folgendermassen umschrieben:

«Die Überbauung enthält sowohl Wohnungen im allgemeinen und freitragenden Wohnungsbau, im Bestreben, die Mieterstruktur aufzulockern und allen Schichten der Bevölkerung Wohnungen zur Verfügung stellen zu können. Durch einen beachtlichen Anteil an Kleinwohnungen wird auch der grossen Nachfrage nach Alterswohnungen Rechnung getragen, was wiederum die Umsiedlung aus unterbesetzten Grosswohnungen erleichtert.»

Das Wohnungsprogramm setzt sich wie folgt zusammen:

	Kleinwohnungen		Familienwohnungen		Total
	1½-Z.-Whg.	2½-Z.-Whg.	3½-Z.-Whg.	4½-Z.-Whg.	
Freitragend	45	39	25	25	134
Familienwohnungsbau 1 + 2*	67	78	71	55	271
Alterswohnungsbau 1 + 2*	84	108			192
Behindertenwohnungsbau 1*	5	3			8
	201	228	96	80	605

*Stark (1) und mittel (2) subventioniert

Die 525 1½- bis 3½-Zimmer-Wohnungen befinden sich in den vier Hochhäusern (23 bis 33 Geschosse) und die 80 4½-Zimmer-Wohnungen in den zwei viergeschossigen Mehrfamilienhäusern.

Aus heutiger Sicht erscheint das Angebot an kleineren Wohnungen klar zu Übergewichtig. Zwar ist einzuräumen, dass sich Wohnungen in Hochhäusern nicht für Familien mit Kleinkindern eignen. Trotzdem würde heute eine Anzahl grösserer Wohnungen im Interesse einer besseren Durchmischung eingeplant.

Östlich an die Überbauung grenzt die 1963/64 im Familien- und Alterswohnungsbau 1 erstellte Wohnsiedlung Hardau I mit 40 1- und 2½-Zimmer-Wohnungen sowie 40 3- und 4½-Zimmer-Wohnungen an. Diese bilden jedoch nicht Gegenstand der Motion.

Bewohnerschaft

Die Zusammensetzung der Bewohnerschaft wurde 1995/96 detailliert erhoben. Die Daten dürften immer noch aussagefähig sein.

Auf dem Hardau-Areal leben:	Personenzahl
4 Wohnhochhäuser	
2 Mehrfamilienhäuser	
Altersheim/Alterssiedlung	
Total Areal Hardau II	1290

56,2 Prozent der Bewohnerinnen und Bewohner (einschliesslich Altersheim und Alterssiedlung) sind älter als 60 Jahre, in den Wohnhochhäusern sind es 63,1 Prozent. Letzterer hohe Anteil ist zum einen auf den eingangs erwähnten grossen Anteil der Kleinwohnungen zurückzuführen, aber auch auf den Umstand, dass es sich bei vielen Personen um langjährige, inzwischen älter gewordene Mieterinnen und Mieter handelt.

Die Liegenschaftenverwaltung ist bestrebt, den Anteil an jüngeren Personen kontinuierlich zu erhöhen, indem sie u. a. seit längerer Zeit die Alterswohnungen in den Hochhäusern bei Wohnungswechseln in den freitragenden Wohnungsbau überführt und an jüngere Personen vermietet.

Ferner wohnen auf dem Areal 163 Kinder, das sind 15,5 Prozent der Bewohnerinnen und Bewohner, nämlich:

Alter	In den Hochhäusern	In den Mehrfamilienhäusern
0- 9	29	42
10-19	26	66

Der Anteil der ausländischen Bevölkerung in der Hardau II liegt mit 24,8 Prozent unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt von rund 28 Prozent und noch deutlicher unter jenem des umliegenden Gebietes von über 40 Prozent. In den beiden Mehrfamilienhäusern mit ihren 78 4½-Zimmer-Wohnungen befindet er sich aber mit 48,3 Prozent über dem Umgebungsdurchschnitt, in den Hochhäusern mit 15,6 Prozent klar darunter. Etwa 60 Prozent der in der Hardau II lebenden Ausländerinnen und Ausländer sind länger als 10 Jahre in Zürich.

Baulicher Zustand, soziokulturelles Angebot

Die Hardau-Überbauung weist eine gesunde Bausubstanz, einen grosszügigen Umschwung mit Spielmöglichkeiten und ein rege benütztes soziokulturelles Angebot auf. Von Beginn an konnten die Bewohnerinnen und Bewohner und die übrige Quartierbevölkerung von den verschiedenen Aktivitäten des Quartier- und Seniorenzentrums Hardau Gebrauch machen. Lag der Schwerpunkt früher vor allem auf Angeboten für ältere Personen, so ist heute ein Quartierzentrum vorhanden, das für Veranstaltungen, Bildung, Beratung und andere Tätigkeiten allen zur Verfügung steht. Die Cafeteria Hardau ist seit je ein gut besuchter Begegnungsort.

Wie bereits in der Beantwortung einer Schriftlichen Anfrage des Motionärs am 12. März 1997 dargelegt, ist der bauliche Unterhalt der Überbauung in keiner Weise vernachlässigt worden. Zu dem vom Motionär kritisierten Standard der Familienwohnungen ist festzuhalten, dass sich die Wohnungen in gutem Zustand befinden. Nachdem die Küchen und Bäder in der Hardau aber inzwischen eine Lebensdauer von rund zwanzig Jahren aufweisen, plant die Liegenschaftsverwaltung in nächster Zeit eine Modernisierung.

Beim Aussenraum ist die Planung weiter fortgeschritten. Gestützt auf eine Studie wurde 1998 unter Einbezug der Mieterschaft ein Katalog mit Massnahmen zur Verbesserung des Überbauungsumschwunges ausgearbeitet. Das inzwischen vorliegende Vorprojekt sieht eine teilweise Neugestaltung sowie die Verlegung der Hochhaus-Eingangsbereiche an einen zentralen Platz vor. Es ist mit Kosten von rund 4 Mio. Franken zu rechnen, die aus Mietzinsrückstellungen und Mietzinsaufschlägen finanziert werden. Der Stadtrat bewilligte Ende März den entsprechenden Projektierungskredit. Die Ausführung soll wenn möglich noch dieses Jahr beginnen.

Grundrissänderungen

Der Stadtrat unterstützt die Zielsetzung, die Lebensqualität im Hardauquartier zu fördern. Das Gebiet wurde denn auch in das Legislaturprojekt «Aufwertung von Stadtgebieten» aufgenommen. In nächster Zeit werden Massnahmenpakete zur Verbesserung der Attraktivität des Wohnquartiers im Bereich des Verkehrs, des sozialen Umfelds, der Sicherheit und des Schulangebots ausgearbeitet. Ende März 1999 hat der erste Workshop unter Einbezug der Wohnbevölkerung stattgefunden.

Ob sich mit der Überbauung Hardau ein Beitrag zur Realisierung zusätzlicher attraktiver Familienwohnungen schaffen lässt, wird derzeit geprüft. Die bisherigen Abklärungen ergaben, dass Grundrissänderungen konzeptionell gut möglich wären. Geprüft wird noch, ob sich durch die Aufhebung oder Verlegung von Trennwänden statische Probleme ergeben.

Sobald die Abklärungen abgeschlossen und die Kosten ermittelt sind, lässt sich auch die Auswirkung auf die Mietzinse feststellen. Die finanzielle Ausgangslage erweist sich indessen als wenig komfortabel. Eine 5½-Zimmer-Wohnung dürfte nach ersten groben Kostenschätzungen zwischen Fr. 2500.– und 3000.– netto monatlich kosten. Allein die Mietzinsaddition der betroffenen zwei kleineren Wohnungen ergibt nahezu Fr. 2500.–. Zu diesem Betrag kommen die Aufschläge für den Umbau und die Renovation bzw. die Küchen-/Badmodernisierung sowie ein solcher für die erwähnte Umgebungsgestaltung. Es bestehen erhebliche Zweifel, ob eine grössere Anzahl Wohnungen zu diesem Preis vermietbar wären.

Schliesslich sei auch darauf hingewiesen, dass sich schweizerische oder gut integrierte ausländische Familien bei ihrer Wohnungswahl nicht bloss vom jeweiligen Wohnungsstandard, sondern in erheblichem Masse vom weiteren Umfeld im Quartier leiten lassen. Dies zeigt sich deutlich bei der Vermietung der Familienwohnungen in der Hardau. Aus diesem Grunde ist es von grösster Wichtigkeit, dass sich im Rahmen des Legislaturprojektes «Aufwertung von Stadtgebieten» nachhaltige Verbesserungen erzielen lassen.

Mit diesem Hinweis auf das aktuelle Umfeld spricht sich der Stadtrat nicht grundsätzlich gegen die Schaffung grösserer Wohnungen aus. Selbst wenn solche Wohnungen aus wirtschaftlichen Gründen anfänglich nicht an Familien vermietbar sind, können sie doch die Grundlage für einen allmählichen Strukturwandel bieten. Im vorliegenden Fall dürften einzig die Kosten bzw. die künftigen Mietzinse ausschlaggebend sein.

Entgegennahme der Motion als Postulat

Der Stadtrat lehnt die Entgegennahme der Motion aus folgenden Gründen ab:

Bei der verlangten Renovation handelt es sich, abgesehen von den Grundrissänderungen, um gebundene Ausgaben, die nicht in die Zuständigkeit des Gemeinderates fallen und deshalb nicht Gegenstand der Motion bilden können.

Die Ausgaben für die Grundrissänderungen stellen grundsätzlich neue Ausgaben dar, für welche der Gemeinderat ab einer Million Franken zuständig ist. Die Schaffung zusätzlicher Familienwohnungen ist zwar konzeptionell möglich, kann jedoch aufgrund des resultierenden Mietzinsniveaus ernsthaft nur für eine beschränkte Anzahl Fälle in Betracht gezogen werden. Im Rahmen der kantonalen Wohnbauförderung wären zwar Verbilligungsleistungen von Bund, Kanton und Gemeinde (Wohnbauaktion) möglich, doch wären in diesem Fall zwingend die kantonalen Einkommensbeschränkungen für die Mieterschaft zu beachten, welche ein derartiges Mietzinsniveau – auch nach Verbilligung – als nicht mehr tragbar erscheinen lassen. Generelle Abschreibungsbeiträge zur Mietzinsverbilligung aus allgemeinen Mitteln der Stadt Zürich kommen aber wegen der nach wie vor sehr angespannten Finanzlage zurzeit nicht in Frage.

Schliesslich verlangt die Motion ausschliesslich 5½-Zimmer-Wohnungen, was den Spielraum erheblich einschränkt. Sinnvollerweise sollte auch die Möglichkeit zur Schaffung von 4½- und 6½-Zimmer-Wohnungen bestehen.

Da der Stadtrat dem Anliegen grundsätzlich positiv gegenübersteht, ist er zur Entgegennahme des Vorstosses als Postulat bereit.

Mit vorzüglicher Hochachtung

im Namen des Stadtrates

der Stadtpräsident

Josef Estermann

der Stadtschreiber

Martin Brunner