

# Protokolleintrag vom 27.06.2001

## E i n g ä n g e

Von Niklaus Scherr (AL) ist am 27.6.2001 folgende *Interpellation* eingereicht worden:

Mit StRB 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 Franken Mio. (57 Mio. Franken plus 15 Prozent 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 anteiligen 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 1996–2000 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-Erneuerungsfonds belastet worden sind? Entspricht dies üblicher Praxis? Auf welchem Remo-Konto wurden resp. werden die Projektierungskosten budgetiert resp. 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 Leitungen/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?
7. Wie hoch sind die Mieten nach Renovation, auf der Basis eines durchschnittlichen Hypothekarzinses von 5 Prozent
  - a. bei den „nicht kostendeckend vermieteten“ 2½-, 3½- und 4½-Zimmer-Wohnungen
  - b. bei den „kostendeckend vermieteten“ Wohnungen
  - c. bei den neugeschaffenen Grosswohnungen bei Neuvermietung?
8. Hat der Stadtrat den Kredit über die 1. 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 40–45 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 Liegenschaften Grundrissveränderungen vorzunehmen, wo es sich um einen Rückbau der ursprünglich vorhandenen Grosswohnungen handelt?
11. Das Erneuerungsprojekt umfasst mehrere Elemente wie den Ersatz der Wohnungstüren, die kontrollierte Lüftung, die Fernablesung der individuellen Heizkostenabrechnung etc., 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 Ermessensspielraum im Sinne von Art. 11 Gemeindeordnung besteht, dem Parlament in Form eines referendumsfähigen Kredits vorgelegt werden?
12. Falls nein: Wie ist in diesem Ermessensbereich die Mitsprache der Stimmberechtigten und des Parlamentes 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 Verpflichtungskredit (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?