

## Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates von Zürich

09.02.2005

**171.**

### **Schriftliche Anfrage von Emil Seliner betreffend Hardau-Hochhäuser, Familienwohnungen**

Am 10. November 2004 reichte Gemeinderat Emil Seliner (SP) folgende Schriftliche Anfrage GR Nr. 2004/588 ein:

Bekanntlich werden die Hardau Hochhäuser in den nächsten Jahren renoviert, resp. saniert. Gleichzeitig sollen diverse Wohnungen in den unteren und obersten Stockwerken zu „Familienwohnungen“ zusammengelegt werden. Die überwiegend älteren, teilweise körperlich behinderten, im Quartier und in ihrer Wohnung stark verwurzelten MieterInnen, sollen „umplaziert“ werden.

In der Antwort zur Interpellation Maissen vom 10.11.1999 GR Nr. 99/471 teilte der Stadtrat jedoch mit:

... dass sich „Familienwohnungen“ erfahrungsgemäss nur in den unteren Geschossen eines Hochhauses als solches vermieten lassen.

In diesem Zusammenhang stellen sich folgende Fragen:

1. Wieso hat der Stadtrat plötzlich seine Meinung geändert, und fördert neuerdings die Erstellung von „Familienwohnungen“ in den obersten Geschossen von Hochhäusern? Stehen Renditeüberlegungen im Vordergrund?
2. Welche Voraussetzungen müssen Familien erfüllen, damit ihnen eine solche Wohnung zugesprochen wird?
3. Wie hoch ist der voraussichtliche Mietzins der „Familienwohnungen“ in den obersten Geschossen? (pro Wohneinheit und Fr./m<sup>2</sup> HNF)
4. Welche Wohnungen sind von diesen Zusammenlegungen betroffen?
5. Wie viele MieterInnen sind von diesen Zusammenlegungen betroffen und wie hoch ist der RentnerInnenanteil? Wie lange ist die durchschnittliche Mietdauer dieser RentnerInnen in der Hardausiedlung?
6. Wie stellt der Stadtrat sicher, dass die älteren und teilweise körperlich behinderten Menschen diesen Umzug schadlos bewältigen? Kann der Stadtrat zusichern, dass diesen Leuten gleichwertige Wohnungen in der gleichen Siedlung zur Verfügung gestellt werden können? Sind zusätzliche Unterstützungen geplant? Welche?
7. Wie hoch ist der durchschnittliche Mietzins vor und nach der Renovation der nicht zusammengelegten Wohnungen?
8. Wie und wann wurde die Unterschriftensammlung, welche am 29. Jan. 2004 der Liegenschaftsverwaltung zugestellt wurde, beantwortet?

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Bei der nördlich des Albisriederplatzes gelegenen Wohnsiedlung Hardau II mit 605 Wohnungen handelt es sich um die grösste stadteigene Wohnüberbauung. Sie wurde 1974 bis 1976 erstellt und umfasst vier Hochhäuser mit 525 1 ½- bis 3 ½-Zimmer-Wohnungen sowie zwei viergeschossige Gebäude mit 80 4 ½-Zimmer-Wohnungen. Die Familienwohnungen mit 4 ½ Zimmern sind somit stark untervertreten. Sie verfügen ausserdem über eher bescheidene Wohnflächen von 84 bis 89 m<sup>2</sup>.

Auf dem Areal befinden sich ferner 116 Kleinwohnungen der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich, das Altersheim Bullinger/Hardau für rund 110 Pensionärinnen und Pensionäre und ein Kindergartengebäude.

Die Wohnhäuser stehen vor der ersten umfassenden Innenrenovation. Im Wesentlichen sind der korrosionsbedingte Ersatz des Wasserleitungsnetzes, die Modernisierung von Küchen und Bädern, brandschutztechnische Verbesserungen sowie die Erhöhung des Angebots an

Familienwohnungen durch Zusammenlegung einiger Kleinwohnungen vorgesehen. Der Stadtrat bewilligte am 8. Mai 2002 einen Projektierungskredit von 4,6 Mio. Franken.

Vorausgegangen ist bereits eine Neugestaltung und Aufwertung des Gebäudeumschwungs. In unmittelbarer Nachbarschaft wurde inzwischen mit den Erweiterungsbauten für die Primar- und die Berufswahlschule begonnen. Demnächst findet die Abstimmung über den Baukredit für die Oberstufenschule und eine Sporthalle statt. Sodann ist ein Projekt für die Umnutzung des grossen Parkplatzes in einen Quartierpark in Vorbereitung.

**Zu den Fragen 1 und 4:** In einer am 4. November 1998 eingereichten Motion verlangte Gemeinderat Placid Maissen nebst einer Totalrenovation der Überbauung auch die Schaffung von 5½-Zimmer-Wohnungen durch Zusammenlegung kleinerer Wohnungen zur Verbesserung der Mieterstruktur. Der Stadtrat stand dem Anliegen positiv gegenüber. Er wies jedoch darauf hin, dass die Schaffung zusätzlicher Familienwohnungen konzeptionell möglich, aufgrund und der zu erwartenden verhältnismässig hohen Mietzinse aber nur in beschränktem Umfang realistisch sei und die Ausgaben deshalb nicht in die Zuständigkeit des Gemeinderates fallen würden. Auch wenn solche Wohnungen aus wirtschaftlichen Gründen anfänglich nicht an Familien vermietbar sein sollten, würden sie doch die Grundlage für einen allmählichen Strukturwandel bieten. Der Gemeinderat lehnte die Motion am 17. Januar 2001 ab.

In seiner Antwort vom 10. November 1999 auf die Interpellation von Placid Maissen in gleicher Sache bestätigte der Stadtrat, dass die Liegenschaftenverwaltung die Schaffung einer Anzahl grösserer Wohnungen durch Aufhebung von kleinen Wohnungen prüfe. In diesem Zusammenhang wies er darauf hin, dass sich Familienwohnungen erfahrungsgemäss nur in den unteren Geschossen des Hochhauses als solche vermieten lassen. Gemeint waren damit Wohnungen, die sich vor allem für Familien mit Kleinkindern eignen.

Nach jetzigem Projektierungsstand ist vorgesehen, in den ersten sechs Geschossen von zwei Hochhäusern je 24 1 ½- und 3 ½-Zimmer-Wohnungen zu 24 5 ½-Zimmer-Wohnungen zusammenzulegen.

Wie in der erwähnten Stellungnahme zur Motion ausgeführt, sind etwa 2/3 der Hochhausbewohnerinnen und -bewohner älter als 60 Jahre. Die Liegenschaftenverwaltung hat sich deshalb im Interesse einer zusätzlichen Verbesserung der altersmässigen Durchmischung entschlossen, in den obersten zwei Geschossen der von den Wohnungszusammenlegungen betroffenen beiden Hochhäusern die Erstellung weiterer 8 4½-Zimmer-Wohnungen vorzuschlagen. Dazu sind 16 2 ½-Zimmer-Wohnungen aufzuheben. Renditeüberlegungen sind dabei nicht massgebend, da die Wohnungsmieten ohnehin auf der Basis der Selbstkosten (Kostenmiete) kalkuliert werden.

**Zu Frage 2:** Die neuen Familienwohnungen sollen als freitragende (nicht subventionierte) Wohnungen vermietet werden. Dabei gelten die üblichen, in der Verordnung über die Grundsätze der Vermietung festgehaltenen Richtlinien. Spezielle Bezugsvorschriften, wie sie im subventionierten Wohnungsbau gelten (Einkommens- und Vermögenslimiten), entfallen.

Zwar wären im Rahmen der kantonalen Wohnbauförderung Verbilligungsleistungen von Bund, Kanton und Gemeinde (Wohnbauaktion) möglich, doch müssten in diesem Fall zwingend die kantonalen Einkommensbeschränkungen beachtet werden, die ein derartiges Mietzinsniveau - auch nach der Verbilligung - als nicht mehr tragbar erscheinen lassen.

**Zu Frage 3:** Der Kostenvoranschlag wird erst im Frühjahr 2005 vorliegen. Aufgrund der bisherigen Erkenntnisse und Kostenschätzungen werden die Netto-Mietzinse für die 4 ½-Zimmer-Wohnungen in den beiden obersten Geschossen der Hochhäuser mit einer Wohnfläche von rund 130 m<sup>2</sup> etwa Fr. 3000.-- monatlich betragen.

**Zu Frage 5:** Von den Wohnungszusammenlegungen sind 64 Mietparteien betroffen, wovon 22 Mietparteien 65 Jahre und älter sind. Die durchschnittliche Mietdauer dieser Personengruppe beträgt 15 Jahre.

**Zu Frage 6:** Die Begleitung der betroffenen Mieterinnen und Mieter, insbesondere bei der Suche nach einer Ersatzwohnung erfolgt durch ein speziell eingerichtetes, mit einer Sozial-

arbeiterin besetztes MieterInnenbüro (50-Prozent-Pensum). Die Liegenschaftenverwaltung geht davon aus, dass für alle Betroffenen eine gleichwertige Ersatzwohnung gefunden werden kann, sei es bei der Liegenschaftenverwaltung, der Stiftung Alterswohnungen, Baugenossenschaften oder sonst auf dem Wohnungsmarkt.

**Zu Frage 7:** Der durchschnittliche Netto-Mietzins für die nicht von der Zusammenlegung betroffenen Wohnungen erfährt nachstehende Anpassung (freitragende Basis):

	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Bisher Fr./mtl.	Aufschlag Fr./mtl.
1 ½-ZW	45	850	150 bis 200
2 ½-ZW	65	1000	200 bis 250
3 ½-ZW	90	1345	250 bis 300
4 ½-ZW	84 bis 89	1270	250 bis 300

Wie erwähnt, beruht die Berechnung der Mietzinsanpassung vorerst lediglich auf einer Kostenschätzung.

**Zu Frage 8:** Mit Zuschrift vom 29. Januar 2004 lehnten 47 Mieterinnen und Mieter die Wohnungszusammenlegung ab, aus der Sorge, keine geeignete Ersatzwohnung zu finden.

Wie erwähnt, wird die Liegenschaftenverwaltung mit dem MieterInnenbüro eine intensive Hilfestellung bei der Suche nach einer Ersatzwohnung anbieten. Inzwischen wurden mit allen Betroffenen persönliche Gespräche geführt.

Ferner erhielten alle Mieterinnen und Mieter an den Mieterversammlungen vom 26. und vom 27. August 2004 Auskunft über das Renovationsvorhaben. Zusätzlich wurde im November 2004 eine ausführliche Informationsbroschüre mit den Einzelheiten des Renovationsvorhabens zugestellt.

Schliesslich ist eine Mietervertretung von fünf Personen in die Projektierung einbezogen. Deren Hinweise und Anregungen sind soweit möglich berücksichtigt worden.

Vor dem Stadtrat  
der Stadtschreiber  
**Dr. André Kuy**