

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates von Zürich

vom 2. Oktober 2002

1423. Schriftliche Anfrage von Niklaus Scherr betreffend Renovation der Wohnsiedlung Riedtli, 1. Etappe. Am 19. Juni 2002 reichte Gemeinderat Niklaus Scherr (AL) folgende Schriftliche Anfrage GR Nr. 2002/219 ein:

Gegen den im November 2001 beschlossenen Sanierungskredit bzw. dessen Nichtunterstellung unter das Referendum ist eine Stimmrechtsbeschwerde ergriffen worden. Nach dem Nichteintretensentscheid des Bezirksrates hat der Beschwerdeführer die Beschwerde an den Regierungsrat weitergezogen. In seiner Beschwerdeantwort beantragt der Stadtrat nun superprovisorisch den Entzug der aufschiebenden Wirkung sowie einen Feststellungsentscheid, dass er per sofort befugt sei, den angefochtenen Kreditbeschluss zu vollziehen.

Bereits im Januar 2001 haben sich 35 der 72 von der 1. Renovationsetappe betroffenen Mieterinnen und Mieter zur Gemeinschaft «Pro Riedtli» zusammengeschlossen und einen Rechtsanwalt mit der Wahrung ihrer Interessen beauftragt. Der beauftragte Anwalt hat den Vertretern der Stadt bereits im Januar an einer Mieterversammlung mitgeteilt, dass seine Klienten – immerhin die Hälfte der betroffenen Mietparteien – die Renovation im vorgesehenen Umfang im Sinne von Art. 260 OR als unzumutbar erachten und eine Redimensionierung anstreben. Diesen Standpunkt hat der Anwalt in einem Schreiben vom 6. Juni nochmals ausdrücklich bekräftigt: «Ich bin beauftragt, den Anspruch meiner MandantInnen, die beabsichtigten Erneuerungen und Änderungen auf ein zumutbares Mass zu reduzieren, durchzusetzen – notfalls auf dem Rechtsweg.» Trotzdem hat die Stadt am 10. Juni 2002 eine – von den Betroffenen praktisch vollständig boykottierte – Info-Veranstaltung für einen Teil der Mieter der 1. Etappe durchgeführt, worin sie einseitig den Baubeginn per 8. Juli 2002 ankündigte. Dieser Standpunkt wurde auch in einem Schreiben des beauftragten Architekten vom 13. Juni bekräftigt, worin die Mieter u.a. aufgefordert werden, im Hinblick auf den Baubeginn ihre Keller zu räumen. Obwohl ein Grossteil der Mietenden seit Januar einen Anwalt mit der Wahrung ihrer Interessen beauftragt haben, wird dieser von den städtischen Behörden systematisch umgangen.

In diesem Zusammenhang bitte ich den Stadtrat um die Beantwortung folgender Fragen:

1. Wer hat beschlossen, den ersten Teil der 1. Renovationsetappe am 8. Juli 2002 zu beginnen? Handelt es sich dabei um einen Beschluss des Gesamtstadtrates? Wenn nein: wer hat sonst diesen Beschluss gefasst?
2. Hätte das beschliessende Gremium Kenntnis davon, dass die Mieter über ihren Anwalt die Zumutbarkeit des Renovationsvorhabens im Sinne von Art. 260 OR bestreiten?
3. Wenn ja: Warum wurde dieser Opposition nicht Rechnung getragen? Ist der Stadtrat der Meinung, das schweizerische Obligationenrecht gelte nicht für die städtische Liegenschaftenverwaltung?
4. Von wem hat sich der Stadtrat in dieser Frage mietrechtlich beraten lassen? Wenn nein; warum nicht?
5. Warum hat die Liegenschaftenverwaltung bis heute keinen Kontakt mit dem beauftragten Mieter-Anwalt aufgenommen?
6. Ist dem Stadtrat bewusst, dass die von den Mietern geltend gemachte Unzumutbarkeit einen Baubeginn rechtlich verunmöglicht bzw. die Stadt gezwungen wäre, die vorgesehenen Erneuerungen und Änderungen auf dem Rechtsweg durchzusetzen?
7. Was soll nach Ansicht des Stadtrates geschehen, falls der Regierungsrat die städtischen Begehren auf vorsorgliche Massnahmen bezüglich der hängigen Stimmrechtsbeschwerde ablehnt?
8. Was für finanzielle Verpflichtungen wurden mit den Architekten und anderen Baubeauftragten getroffen? Liegen verbindliche Aufträge vor oder kann die Stadt noch davon zurücktreten? Wer haftet für allfällige Schäden, wenn der Baubeginn am 8. Juli 2002 nicht möglich ist?

9. Trifft es zu, dass die Stadt per Ende Juni ablaufende befristete Mietverträge in der Liegenschaft Röslibrunnenstrasse nicht verlängert hat und auf einem Auszug besteht? Wie rechtfertigt der Stadtrat dieses Vorgehen, obwohl ein Baubeginn per 8. Juli rechtlich gar nicht möglich ist? Findet er es angesichts der grassierenden Wohnungsnot angemessen, begehrten Wohnraum leerstehen zu lassen?

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Am 4. Juli 2001 beschloss der Stadtrat gebundene Ausgaben von Fr. 13 780 000.- für die 1. Renovationsetappe der Wohnsiedlung Riedtli. Zugleich beantragte er dem Gemeinderat einen Objektkredit von Fr. 2 520 000.- (neue Ausgaben) für den Einbau von 30 neuen Mansarden und die Zusatzkosten für drei Wohnungszusammenlegungen. Der Gemeinderat bewilligte diesen Kredit am 7. November 2001.

Gegen den Gemeinderatsbeschluss wurde mit Unterstützung des Mieterinnen- und Mieterverbandes Zürich (MV) eine Stimmrechtsbeschwerde erhoben. Der Bezirksrat trat auf diese mit Beschluss vom 18. April 2002 nicht ein. Er führte aus, dass die Beschwerde richtigerweise gegen den Stadtratsbeschluss vom 4. Juli 2001 hätte erhoben werden müssen. Die erst am 14. Dezember 2001 eingereichte Stimmrechtsbeschwerde sei somit nicht rechtzeitig eingereicht worden. Auch sah sich der Bezirksrat nicht veranlasst, gegen die vom Stadtrat beschlossene und in der Beschwerde kritisierte Aufteilung zwischen neuen und gebundenen Ausgaben aufsichtsrechtlich einzuschreiten. Der Beschwerdeführer erhob gegen den Nichteintretensbeschluss des Bezirksrates Beschwerde an den Regierungsrat.

Die am 7. Januar 2002 (nicht 2001) gebildete «MieterInnen-Gemeinschaft «Pro Riedtli» beauftragte gemäss ihrem eigenen Communiqué einen Vertrauensanwalt des Mieterinnen- und Mieterverbandes Zürich mit der Wahrung ihrer Interessen. Anlässlich einer Versammlung vom 26. November 2001 des seit langem bestehenden Riedtli-Vereins war über das geplante Vorgehen und die Bevollmächtigung eines Anwalts orientiert worden. Danach soll gegebenenfalls eine Klage gestützt auf Art. 260 des Obligationenrechts eingereicht werden, mit der man die Unzumutbarkeit der Sanierungsarbeiten geltend machen will. In allen Verlautbarungen der MieterInnen-Gemeinschaft wurde indessen festgehalten, dass es nicht in erster Linie um eine formelle gerichtliche Auseinandersetzung gehe, sondern darum, die Stadt an den «Verhandlungstisch» zu zwingen, damit eine Einigung über die Reduktion des Sanierungsprojektes erzielt werden könne.

Aufgrund eines vom Gemeinderat im November 2001 überwiesenen Postulates von Corine Mauch und Rolf Naef liessen Liegenschaftsverwaltung und Amt für Hochbauten mögliche Projektanpassungen und Kosteneinsparungen durch ein Gutachten abklären. Der im Mai 2002 vorliegende ausführliche Bericht wurde von Brunnschweiler + Heer, Beratende Architekten AG, Zug, dem Büro für Bauökonomie AG, Luzern, und der Dr. Eicher + Pauli AG, 6003 Luzern, verfasst. Die unabhängigen Gutachter kamen zum Ergebnis, dass mit dem vorliegenden Renovationsprojekt «die Ziele einer nachhaltigen Sanierung und eines einheitlichen zeitgemässen Wohnungsstandards erreicht werden». Die von der Stadt vorgeschlagenen Massnahmen seien zweckmässig und sinnvoll. Ausserdem stuften die Gutachter die kostenrelevanten Sparvorschläge der «MieterInnen-Gemeinschaft

Pro Riedtli» als baulich nicht zweckmässig, als finanziell nicht von Tragweite oder als gar nicht machbar (vorschriftswidrig) ein.

Mit Entscheid vom 24. Juli 2002 bestätigte schliesslich auch der Regierungsrat den Ausgabenbeschluss des Stadtrates vollumfänglich, und zwar sowohl in formeller (versäumte Frist) als auch in materieller Hinsicht (Zulässigkeit der gebundenen Ausgaben). Der Regierungsrat hielt insbesondere fest, dass das so genannte Splitting, also die vom Stadtrat vorgenommene Aufteilung in gebundene und neue Ausgaben, nach bundesrechtlicher Praxis zulässig sei. Auch habe der Stadtrat im August 2001 seine Informationspflicht erfüllt, als er in einer mehrfach veröffentlichten Medienmitteilung die Aufteilung in gebundene und neue Ausgaben sowohl betragsmässig als auch bezüglich der wesentlichen baulichen Massnahmen transparent bekannt gegeben habe.

Der Stadtrat geht davon aus, dass mit den Renovationsarbeiten im Frühjahr 2003 begonnen werden kann. Bedauerlich ist, dass durch die Intervention der Mieterinnen- und Mietergruppe die Ausführung des Projektes verzögert wurde und dass die beim ursprünglich geplanten Ablauf mögliche günstige Vergebung der Arbeiten allenfalls nicht oder nicht mehr im vollen Umfang wahrgenommen werden kann. Das Amt für Hochbauten schätzt, dass der Unterbruch Mehrkosten von über zwei Millionen Franken bewirken kann.

Zu den Fragen 1 bis 4 und 6: Der seinerzeitige Entscheid, am 8. Juli mit den Vorarbeiten für die 1. Etappe zu beginnen, wurde vom Gesamtstadtrat gutgeheissen, in Kenntnis der Tatsache, dass 33 Mieterinnen und Mieter einen Anwalt beauftragt hatten, allenfalls mietrechtlich vorzugehen. Zum Zeitpunkt seines Entscheids lag dem Stadtrat keine mietrechtliche Eingabe vor; er hatte lediglich zur Kenntnis genommen, dass ein Teil der Mieterinnen und Mieter das Renovationsprojekt womöglich als unzumutbar im Sinne von Art. 260 OR anfechten wolle. Ausserdem war die Rechtslage bezüglich des angefochtenen Ausgabenbeschlusses zwischenzeitlich erstinstanzlich geklärt und das Projekt, das moderate Mietzinse ergab, durch Dritte überprüft und gutgeheissen worden. Auch lag in jenem Zeitpunkt ein von der Liegenschaftenverwaltung eingeholtes Rechtsgutachten vor, das die geplanten Renovationsarbeiten im Lichte von Lehre und Rechtsprechung als durchaus zumutbar bezeichnete.

Am 3. Juli 2002, also noch vor dem eingangs erwähnten zweitinstanzlichen Entscheid des Regierungsrates, führte der Vorsteher des Finanzdepartements mit dem Fragesteller, zugleich Geschäftsführer des Mieterinnen- und Mieterverbandes, und mit einem Vorstandsmitglied, zugleich Rechtsvertreter von 33 Mieterinnen und Mietern in der Wohnsiedlung Riedtli, ein Gespräch. Der in diesem Gespräch angekündigte mietrechtliche Widerstand eines Teils der Mieterinnen und Mieter wurde als derart hartnäckig beurteilt, dass wegen angedrohter Rechtsverfahren ohnehin nicht mit einer termingerechten Durchführung der Bauarbeiten gerechnet werden konnte. Der Stadtrat beschloss deshalb am 10. Juli 2002, die Bauarbeiten einstweilen zu sistieren und nach den Sommerferien nochmals eine Gesprächsrunde durchzuführen.

Am 3. September fand ein erstes Treffen statt, an dem beschlossen wurde, dass die Mieterseite auf eigene Kosten einen Baufachmann beiziehe, der nach Einsparungsmöglichkeiten suche. Ferner wird für

die weiteren Verhandlungen, die spätestens Anfang Dezember 2002 abgeschlossen sein sollen, ein Mediator beigezogen. Die opponierende Mieterseite ist durch einen Rechtsanwalt, den Baufachmann sowie durch den Fragesteller (Gemeinderat Niklaus Scherr) vertreten.

Zu Frage 5: Der von den Mieterinnen und Mietern beauftragte Anwalt hat der Liegenschaftsverwaltung im Januar 2002 eine erste Namensliste jener 35 Mieterinnen und Mieter zugestellt, die er vertritt. Vollmachten hingegen reichte er keine ein. Ende Mai sandte er der Liegenschaftsverwaltung eine zweite, noch 33 Namen umfassende Liste.

Formelle Gespräche fanden nicht statt, weil weder die «MieterInnen-Gemeinschaft Pro Riedtli» noch ihr Anwalt mietrechtliche Begehren gestellt hatten. Die Liegenschaftsverwaltung richtete sich deshalb mit ihren Informationen stets an alle Mieterinnen und Mieter der 1. Riedtli-Etappe. Das tat sie im Zeitraum Januar bis Juni 2002 mit zwei Versammlungen und mit schriftlichen Mitteilungen.

Zu Frage 7: Die Frage ist hinfällig, da der Regierungsrat inzwischen zugunsten der Stadt entschieden hat.

Zu Frage 8: Das Amt für Hochbauten hat mit sämtlichen Planenden wie Architekten, Fachplanern und Bauingenieuren Verträge auf der Basis der massgebenden SIA-Ordnungen abgeschlossen. Diese wurden stufen- und termingerecht ausgelöst. Die Projektierungsphase mit Kostenvoranschlag, Ausschreibungen, Vergabeanträgen, Termin- und Ausführungsplanung ist für die 1. Etappe abgeschlossen. Für die folgenden Etappen ist die Projektierung weit gediehen.

Was die Bauausführung für die 1. Etappe betrifft, so wurden die Vorbereitungen getroffen, um am 8. Juli gemäss Stadtratsbeschluss mit den Arbeiten beginnen zu können. Mit einigen Unternehmungen wurden Verträge abgeschlossen. Diese erhielten zwar den Hinweis, dass ein Baustopp bzw. eine Sistierung des Baubeginns denkbar sei (Stimmrechtsbeschwerde, mietrechtliches Vorgehen). Gemäss Auftrag waren sie jedoch verpflichtet, alle Vorbereitungsarbeiten vorzunehmen, damit sie ihre Leistungen am Bau gemäss Terminprogramm erbringen können. Nach erfolgter Sistierung des Baubeginns wurden bisher für erbrachte Vorleistungen Kosten von rund Fr. 20 000.- angemeldet. Ob dieser Betrag tatsächlich abzugelten ist, hängt von der weiteren Projektentwicklung bzw. der späteren Vergebung ab.

Stärker ins Gewicht fällt aber voraussichtlich der Umstand, dass die jetzigen ausserordentlich günstig offerierten Unternehmerpreise für den hinausgeschobenen Baubeginn nicht mehr verbindlich sind, so dass – je nach Konjunktorentwicklung – mit Mehrkosten von über zwei Millionen Franken zu rechnen ist, welche letztlich das Projekt belasten werden.

Zu Frage 9: Im Hinblick auf die 1. Renovationsetappe wurden freigebliebene Wohnungen im Haus Röslibrunnenweg 7 nur noch befristet vermietet. Das geschah, um während der Renovation Ersatzwohnungen für besonders stark von den Arbeiten betroffene Mieterinnen und Mieter zur Verfügung zu haben.

Aufgrund der am 10. Juli vom Stadtrat beschlossenen Sistierung der Bauarbeiten wurden die befristeten Mietverhältnisse bis nächstes Frühjahr verlängert.

Vor dem Stadtrat
der Stadtschreiber
Dr. Martin Brunner