

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 28. August 2019

746.

Schriftliche Anfrage von Mischa Schiow betreffend Kriterien und Gewichtung des Quartier-Bezugs für die Erstvermietung in der städtischen Wohnüberbauung im Areal Hornbach

Am 17. April 2019 reichte Gemeinderat Mischa Schiow (AL) folgende Schriftliche Anfrage, GR Nr. 2019/164, ein:

Seit September 2017 ist die neue städtische Wohnüberbauung im Areal Hornbach im Bau. Der Bezug der 125 Wohnungen und Gewerberäume soll ab 2021 etappenweise stattfinden. In seiner Kommunikation weist der Stadtrat darauf hin, dass mit dem Bau dieser neuen Wohnsiedlung Hornbach das Angebot an kostengünstigen Wohnungen im Seefeld erhöht werden kann. Die Mieten im Quartier Riesbach und insbesondere im Seefeld stehen bekanntlich unter einem besonders hohen Druck, unzählige Liegenschaften und Wohnungen sind in den letzten Jahren luxussaniert worden, was die Mietpreisspirale in die Höhe getrieben hat und die einkommensschwächste Bevölkerung aus dem Quartier vertreibt.

Bei der Vermietung ihrer Wohnungen appliziert die Liegenschaftenverwaltung nun neu das Prinzip der „E-Vermietung“, bei welchem die Auswahl unter den gültigen Bewerbungen durch einen Zufallsgenerator getroffen wird.

In diesem Zusammenhang bitte ich den Stadtrat folgende Fragen zu beantworten:

1. Ist der Stadtrat der Ansicht, dass bei der Vermietung der 125 Wohnungen auch quartierspezifische Bedürfnisse berücksichtigt und ein Beitrag an die soziale Kohäsion des Quartiers geleistet werden sollen?
2. Wie soll sichergestellt werden, dass bei den Erstvermietungen in der Siedlung Hornbach auch langjährig im Quartier wohnende Personen zum Zug kommen, die kürzlich verdrängt worden sind oder denen eine Kündigung bevorsteht (z.B. Mieterinnen und Mieter an der Zollikerstrasse 19 - 23 oder Hofackerstrasse 1 - 5a)
3. Ist geplant bei der Bearbeitung der Bewerbungsdossiers, also vor der Auswahl durch den Zufallsgenerator, die individuelle Situation der Antragsteller/innen und ihr Bezug zum Quartier zu gewichten?
4. Welche Kriterien gelten für die Erstvermietung der Gewerberäume?

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Mit Ja-Stimmen-Anteilen zwischen 60,1 Prozent (Kreise 7 + 8) und 77,9 Prozent (Kreise 4 + 5) bewilligten die Stimmberechtigten am 14. Juni 2015 einen Objektkredit von 100,7 Millionen Franken für den Bau einer kommunalen Wohnsiedlung auf dem Areal Hornbach, Quartier Riesbach. Neben 125 Wohnungen umfasst das Vorhaben Gewerbeflächen, Kinderbetreuungseinrichtungen und einen Werkhof. Die Bauarbeiten begannen im Herbst 2017, der Vermietungsprozess startet in der 2. Hälfte des Jahres 2020, im 1. Quartal 2021 werden die Erstmieterinnen und -mieter einziehen können.

Nach diesen einleitenden Bemerkungen können die Fragen wie folgt beantwortet werden:

Zu Frage 1 («Ist der Stadtrat der Ansicht, dass bei der Vermietung der 125 Wohnungen auch quartierspezifische Bedürfnisse berücksichtigt und ein Beitrag an die soziale Kohäsion des Quartiers geleistet werden soll?»):

Bei der Vermietung der Wohnungen in der Siedlung Hornbach werden quartierspezifische Bedürfnisse insofern berücksichtigt, als sie sich mit den Vorgaben der Verordnung über die Grundsätze der Vermietung von städtischen Wohnungen (VGV, AS 846.100) und mit dem darauf basierenden Reglement über die Vermietung von städtischen Wohnungen (Mietreglement, AS 846.101) vereinbaren lassen (siehe Antwort auf Frage 2). Verankerung im Quartier trägt zweifellos zur sozialen Kohäsion bei, doch spielt die Integration von quartierfremden Zuzügerinnen und Zuzüglern ebenfalls eine wichtige Rolle. Ausserdem würde die Bevorzugung einer bestimmten Personengruppe bei der Erstvermietung wohl in der Öffentlichkeit auf wenig Verständnis stossen bzw. Ansprüche von weiteren Gruppen auslösen. Und schliesslich sei daran erinnert, was das Hauptanliegen der ehemaligen Gemeinderäte Urs Rechsteiner (CVP)

und Martin Mächler (EVP) war, die seinerzeit mit ihrer Motion, GR Nr. 2008/576, den Anstoss für den Bau der Wohnsiedlung Hornbach gaben: «Mit gemeinnütziger und/oder kommunaler Wohnbauförderung in den Quartieren Seefeld und Riesbach vor allem für Familien mehr Wohnraum zu schaffen.»

Zu Frage 2 («Wie soll sichergestellt werden, dass bei den Erstvermietungen der Siedlung Hornbach auch langjährig im Quartier wohnende Personen zum Zug kommen, die kürzlich verdrängt worden sind oder denen eine Kündigung bevorsteht (z.B. Mieterinnen und Mieter an der Zollikerstrasse 9 – 23 oder Hofackerstrasse 1 – 5a)?»):

Erstmals kommen im Fall der Wohnsiedlung Hornbach bei einer Erstvermietung die neue VGV und das dazugehörige Mietreglement zur Anwendung, die am 1. Januar 2019 in Kraft getreten sind. Die VGV umschreibt in Art. 2 Abs. 1 und 2 die Grundsätze der Vermietung wie folgt: «Bei der Vermietung ist auf eine sozial vielseitig zusammengesetzte Mieterschaft zu achten. Die Auswahl der Mieterinnen und Mieter erfolgt diskriminierungsfrei.» Gemäss Mietreglement Art. 23 Abs. 1 werden Wohnungen aus dem Bestand von Liegenschaften Stadt Zürich öffentlich ausgeschrieben. Die Zuschlagskriterien werden in Art. 25 Abs. 2 lit. a–f definiert: «Sozial vielseitig zusammengesetzte Bewohnerschaft (soziale Durchmischung), namentlich in Wohnsiedlungen; Vorrang von Personen, die mit minderjährigen Kindern zusammenwohnen; Dringlichkeit des Wohnungsbedarfs; Berücksichtigung von Personen oder Personengruppen, die auf dem Wohnungsmarkt benachteiligt sind; Pflege von Angehörigen und Betreuung eigener Kinder, die bereits im Quartier wohnen; Eignung der Wohnung in Bezug auf die Bedürfnisse der Bewerbenden.»

Ausgenommen von der öffentlichen Ausschreibung sind u. a. Ersatzangebote an bestehende Mietparteien, etwa, wenn diese wegen einer bevorstehenden Renovation, aus gesundheitlichen Gründen oder wegen Verletzung von Belegungs- oder Einkommensvorschriften ihre bisherige städtische Wohnung aufgeben müssen. Damit wird auch ermöglicht, dass Mieterinnen und Mieter, die bereits im Quartier wohnen – z. B. in der Wohnsiedlung Tiefenbrunnen – in ihrer angestammten Umgebung bleiben können.

Ebenfalls ausgenommen von der öffentlichen Ausschreibung sind Vergaben an «soziale Härtefälle auf Antrag der Sozialen Dienste des Sozialdepartements», an «anerkannte soziale Institutionen und Einrichtungen sowie an gemeinnützige Organisationen für studentisches Wohnen» sowie «Übernahmen von Untermietenden sozialer Institutionen und Einrichtungen in ein direktes Mietverhältnis für die vom Untermietenden bereits bewohnte Wohnung». Ausnahmen, die durch einen (langjährigen) Wohnsitz im Quartier begründet wären, sind im Mietreglement jedoch nicht vorgesehen. Auch aus den Beratungen des Gemeinderats über die VGV lässt sich nicht schliessen, dass dieser quartieransässige Personen bei der Vermietung bevorzugen wollte (Protokoll der 176. Ratssitzung vom 29. November 2017).

Gestützt auf VGV und Mietreglement kann also nicht «sichergestellt» werden, dass bei der Erstvermietung der Wohnsiedlung Hornbach Personen «zum Zug kommen», die aus ihrer Wohnung im Quartier ausziehen mussten oder die in den in der Anfrage erwähnten Liegenschaften wohnten oder wohnen. Eine solche Bevorzugung ist aber insofern nicht nötig, als mehrere im Mietreglement ausgeführten Zuschlagskriterien der Situation dieser Personengruppe durchaus gerecht werden und deshalb davon ausgegangen werden kann, dass sich unter der Neumieterschaft Personen aus dem Quartier befinden werden.

Zu Frage 3 («Ist geplant bei der Bearbeitung der Bewerbungsdossiers, also vor der Auswahl durch den Zufallsgenerator, die individuelle Situation der Antragsteller/innen und ihr Bezug zum Quartier zu gewichten?»):

Der in der Frage erwähnte Zufallsgenerator wird bei der Auswahl der Interessentinnen und Interessenten eingesetzt, die sich für die Teilnahme an einer Wohnungsbesichtigung bewerben. In dieser Phase des Vermietungsprozesses wird im e-Vermietungs-Tool neben den Kontaktdaten die Zahl der künftigen Bewohnenden (Belegung) erfragt sowie, bei subventionierten Wohnungen, das steuerbare Haushalteinkommen und -vermögen und die Wohnsitzdauer im Kanton Zürich. Die Teilnahme an der Besichtigung bildet die Voraussetzung, um sich für eine Wohnung bewerben zu können. Der eigentliche Vermietungsentscheid wird von mindestens zwei Mitarbeitenden von Liegenschaften Stadt Zürich getroffen.

Es ist nicht geplant, bereits bei der Bewerbung für die Besichtigung der Musterwohnung in der Siedlung Hornbach die individuelle Situation der Bewerbenden oder den Bezug zum Quartier zu gewichten. Quartiervereinskreise äusserten deshalb die Befürchtung, es könnte der Extremfall eintreten, dass für die Besichtigungen überhaupt keine bereits im Quartier ansässigen Interessentinnen und Interessenten ausgewählt würden. Diese Befürchtung erscheint unbegründet: Einerseits, weil bei der Erstvermietung einer ganzen Siedlung die Zahl derjenigen, die an Besichtigungen teilnehmen können, naturgemäss hoch ist. Und andererseits, weil die Erfahrung zeigt, dass sogar bei der Vermietung von einzelnen Wohnungen immer wieder Personen aus dem jeweiligen Quartier die «Hürde» der Zufallsauswahl schaffen.

Zu Frage 4 («Welche Kriterien gelten für die Erstvermietung der Gewerberäume?»):

Die Kriterien für die Vermietung von Gewerberäumen sind in der Verordnung über die Grundsätze der Vermietung von stadt eigenen Gewerberäumen festgelegt, die der Gemeinderat mit Beschluss Nr. 828 vom 23. Januar 2019 (GR Nr. 2018/250) beschlossen hat. Massgeblich ist im vorliegenden Fall Abschnitt B («Gewerberäume in Wohnsiedlungen, Einzelwohnliegenschaften und Kleingewerbeliegenschaften des Verwaltungsvermögens»). Darin ist festgehalten, dass solche Räume grundsätzlich an «förderungswürdige, ertragsschwache Kleingewerbebetriebe sowie an gemeinnützige oder kulturelle Institutionen» vermietet werden sollen. Als «förderungswürdig» definiert die Verordnung «Kleinst- und Kleinunternehmen, die ein quartierbezogenes oder stadtweites Versorgungsbedürfnis nach Waren und Dienstleistungen abdecken und deren Bestand und Betrieb im öffentlichen Interesse liegt». Diese Kriterien gelten auch für die Erstvermietung von Gewerberäumen in der Wohnsiedlung Hornbach.

Vor dem Stadtrat

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti