



Protokollauszug
4. Sitzung vom 19. Februar 2018

45/2018 28.03.322 Kleine Anfrage von Dominik Ritzmann betreffend "Renovation Büelhof" Beantwortung

1. Kleine Anfrage

Am 9. Januar 2018 wurde von Gemeindeparlamentarier Dominik Ritzmann die folgende Kleine Anfrage betreffend "Renovation Büelhof" eingereicht:

"Gemäss des Protokollauszugs der Stadtratssitzung vom 18.12.2017 steht ein Projekt für die Sanierung des Büelhofs fest. Die Fraktion SP/Grüne musste leider feststellen, dass die Anzahl Wohnungen reduziert wird und Schlieren als Energiestadt auf einen Minergiestandard verzichtet. Ebenfalls wird erwähnt, dass die Wohnungsgrössen nicht mehr den heutigen Bedürfnissen entsprechen. Seit längerem wird aber primär günstiger Wohnraum nachgefragt, auch wenn die Flächen kleiner sind, als heute üblich gebaut wird. Das lässt sich leicht durch Beobachtung der Wohnungsinserate im Internet feststellen. Teure Wohnungen stehen viel länger leer, während sich an Wohnungsbesichtigungsterminen für günstige Wohnungen bereits wie in Zürich Schlangen bis aufs Trottoir bilden.

- 1. Wie vielen Mietern wurde oder wird gekündigt, mit welcher Kündigungsfrist und was wurden oder werden für die Mieter für Lösungen gesucht?*
- 2. Standen die Wohnungen leer oder wieso wird davon ausgegangen, dass die kleinen Wohnungen nicht mehr den heutigen Bedürfnissen entsprechen?*
- 3. Wie hoch sind die Mieten für die heutigen Wohnungen und was kosten die Wohnungen nach der Renovation?*
- 4. Was würde die Renovation/Umbau auf Minergie, Minergie P oder Minergie A kosten? Und was könnte dabei an künftigen Kosten gespart werden?*
- 5. Schlieren erwähnt immer wieder seine Zertifizierung als Energiestadt. Warum will die Stadt Schlieren in diesem Fall keine Vorbildfunktion übernehmen?*
- 6. Der Kostenvoranschlag der ersten Machbarkeitsstudie wies einen Betrag von 6.1 Millionen aus. Welche Kosten resp. Investitionen sollen eingespart werden?"*

2. Antwort des Stadtrates

Frage 1: Wie vielen Mietern wurde oder wird gekündigt, mit welcher Kündigungsfrist und was wurden oder werden für die Mieter für Lösungen gesucht?

Antwort: Es wurde allen 18 Mietern mit einer Frist von drei Monaten gekündigt, gleichzeitig aber auch eine neue Wohnung, nach erfolgter Renovation, wieder an der Uitikonerstrasse 30 (Büelhof) oder in einer anderen städtischen Liegenschaft angeboten. Die Mieter wurden laufend über das

Renovationsvorhaben informiert, erstmals vor rund 1 ½ Jahren. Bereits haben acht Mieter, zum Teil mit Unterstützung des Bereichs Liegenschaften, eine Ersatzwohnung gefunden. Für die heute dort noch wohnenden Mieter (11) wurde für die Renovationsphase vom 2. August 2018 bis 31. März 2019 eine Übergangswohnung gefunden. Der Umzug wird vom Bereich Liegenschaften koordiniert und unterstützt. Neun der 11 Mieter können auf 1. April 2019 wieder zurück an die Uitikonerstrasse 30 ziehen. Somit verbleiben noch zwei Mieter, für welche bis am 1. April 2019 eine Wohnung gefunden werden muss. Der Bereich Liegenschaften ist sehr optimistisch, auch diese zwei Mieter unterzubringen, möglicherweise auch in städtischen Wohnungen.

Frage 2: Standen die Wohnungen leer oder wieso wird davon ausgegangen, dass die kleinen Wohnungen nicht mehr den heutigen Bedürfnissen entsprechen?

Antwort: Es stehen heute bereits acht Wohnungen leer, zwei davon seit mehreren Monaten. Dass die 1-Zimmerwohnungen mit rund 26 m² respektive 40 m² nicht mehr den sozialen Bedürfnissen der Mieter entsprechen, ist zum einen aus den Mietergesprächen hervorgegangen, zum anderen aus der Selbsteinschätzung und den Marktkenntnissen des Bereichs Liegenschaften bei solch kleinen Wohneinheiten.

Frage 3: Wie hoch sind die Mieten für die heutigen Wohnungen und was kosten die Wohnungen nach der Renovation?

Antwort: Heute kostet eine kleine 1-Zimmerwohnung mit 26 m² Fr. 615.00, die grössere mit 40 m² Fr. 690.00. Für Mieter, die schon vor der Renovation an der Uitikonerstrasse gewohnt haben wird die 2-Zimmerwohnung mit 60 m² ca. Fr. 700.00 kosten (rund 8 % Mietzinserhöhung), bei der Neuvermietung Fr. 1'150.00 bis Fr. 1'250.00.

Frage 4: Was würde die Renovation/Umbau auf Minergie, Minergie P oder Minergie A kosten? Und was könnte dabei an künftigen Kosten gespart werden?

Antwort: Da es sich um eine Renovation handelt, sind die Kosten für den Einbau von Minergie sehr hoch. Minergie könnte nur mit kostenintensiven Massnahmen von rund Fr. 1.5 Mio. eingebaut werden. Minergie P würde zusätzliche Kosten von rund Fr. 300'000.00 auslösen und Minergie A ist technisch nicht lösbar. Generell können mit dem Einbau von Minergie die Energiekosten für die Heizung um rund 30 % gesenkt werden, entspricht von den heutigen tiefen Fr. 50.00 pro Monat eine Reduktion von Fr. 15.00 pro Wohneinheit.

Frage 5: Schlieren erwähnt immer wieder seine Zertifizierung als Energiestadt. Warum will die Stadt Schlieren in diesem Fall keine Vorbildfunktion übernehmen?

Antwort: Da es sich um ein Renovationsprojekt handelt, bei welchem in rund 25 bis 30 Jahren erstmals alle wichtigen Gebäudeteile inkl. Bauwerkkonstruktion gleichzeitig am Ende der Lebensdauer angelangt sein werden, ist ein Abbruch dannzumal eine Variante. Bezüglich des Verzichts auf die Umsetzung von Minergie bei Renovationen von derartigen Gebäuden ist bei den Verantwortlichen für die Vergabe des Energiestadtlabels Verständnis vorhanden. Auch ist diese Ausgangslage im Gebäudestandard 2015 der Stadt Schlieren folgendermassen abgehandelt. *"Es kann auf die Umsetzung "Minergie" verzichtet werden, wenn dies technisch und finanziell nicht vertretbar ist"*.

Frage 6: Der Kostenvoranschlag der ersten Machbarkeitsstudie wies einen Betrag von 6.1 Millionen aus. Welche Kosten resp. Investitionen sollen eingespart werden?

Antwort: Es werden auf der Basis der Machbarkeitsstudie folgende Investitionen weggelassen oder eingespart:

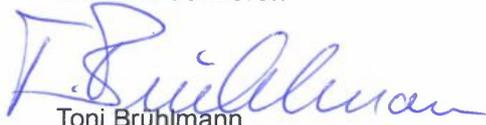
- Wärmedämmung Fassade, Rückbau Balkone, Anpassung Fassade ca. Fr. 1.3 Mio.,
- Reduktion von 18 auf 9 Wohneinheiten Fr. 0.7 Mio.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Die Kleine Anfrage von Dominik Ritzmann betreffend "Renovation Büelhof" wird im Sinne der vorstehenden Ausführungen beantwortet.
2. Mitteilung an
 - Fragesteller
 - Gemeindeparlament
 - Abteilungsleiter Finanzen und Liegenschaften
 - Bereichsleiter Liegenschaften
 - Archiv

Status: öffentlich

Stadtrat Schlieren


Toni Brühlmann
Stadtpräsident


Ingrid Hieronymi
Stadtschreiberin