

Interpellation betreffend umfassende Sanierung der Wohnsiedlung Bäumlihof

Die Zentralstelle für Staatlichen Liegenschaftsverkehr (ZLV) hat in einer Medienmitteilung angekündigt, dass alle Mieterinnen und Mieter der Liegenschaften Bäumlihofstrasse 46-66, Magdenstrasse 11-17 und 21-25 sowie Wittlingerstrasse 136-150 aufgrund einer umfassenden Sanierung die Kündigung erhalten werden. Es sollen "grössere Wohnungen" mit "mittlerem Komfort" entstehen. Die Wohnungen seien während der Sanierungs- und Erneuerungsarbeiten aus bau- und ablauftechnischen Gründen nicht bewohnbar, so der Kündigungsgrund.

Die ZLV hat vor einigen Monaten eine ähnlich umfassende Sanierung am Schorenweg und an der Fasanenstrasse abgeschlossen. Damals hatte die ZLV keine Kündigung gesprochen. Anders als heute wurden dort auch keine Wohnungen zusammengelegt. Aber auch im Geviert Bäumlihofstrasse/Magdenstrasse/Wittlingerstrasse sollen nicht alle Wohnungen zusammengelegt werden. An der Magdenstrasse zum Beispiel handelt es sich um 3.5-Z-Wohnungen, also um Wohnungen, die gemäss Denkweise der ZLV einer "wünschenswerten" Grosse bereits heute entsprechen. In Bezug auf diese Siedlung hat die ZLV allem Anschein nach beschlossen, ohne Mitbeteiligung der Mieterinnen und Mieter zu sanieren, anstatt mit ihnen zu kooperieren. Die Mieterseite wurde von der bevorstehenden Sanierung und den Massenkündigungen lediglich im Rahmen einer Mitgliederversammlung orientiert. Bei diesen Mieterinnen und Mieter handelt es sich vielfach um Personen, die auf einen günstigen Mietzins angewiesen sind.

Weiter macht die ZLV "Sanierungsbedarf" geltend, weil nach eigenem Bekenntnis seit Jahren kaum mehr Unterhalt geleistet worden sei.

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

- 1 a) Um wie viele Wohnungen handelt es sich je Strassenzug?
 - b) Wie viele Wohnungen werden zusammengelegt? Wie viele Wohnungen werden "lediglich" ohne Veränderung des Grundrisses saniert? Bitte im Detail gegliedert nach Wohnungen und Strassenzügen.
- 2 a) Dadurch, dass seit längerer Zeit kein Unterhalt mehr geleistet wurde, müssen werterhaltende Investitionen getätigt werden.
 - b) In welchem Rahmen bewegen sich diese werterhaltende Investitionen je nach betroffener Strasse und Liegenschaft? In Franken.
 - c) Wie hoch sind die wertvermehrenden Investitionen je nach betroffener Strasse und Liegenschaft? In Franken.
 - d) Mit welcher Mietzinserhöhung rechnet die ZLV je nach betroffener Strasse und Liegenschaft? Prozentual.
- 3 a) Wieviele Mietverhältnisse werden von diesen beabsichtigten Kündigungen betroffen werden? Im ersten halben Jahr 2005, im zweiten halben Jahr 2005 und im ersten halben Jahr 2006?
 - b) Ist mit den Mieterinnen und Mieter ein alternatives Vorgehen zur Kündigung besprochen worden?
 - c) Wurden Ersatzwohnungen angeboten?
- 4 a) Welche weiteren staatlichen Liegenschaften werden in näherer Zukunft (5 Jahren) saniert?
 - b) Anders als bei den Liegenschaften Fasanenstrasse/Schorenweg - die ebenfalls eine umfassende nachholende Sanierung wegen vorausgehender Vernachlässigung nötig hatten - hat die ZLV in Bezug auf die Wohnsiedlung Bäumlihof beschlossen, allen Mieterinnen und Mietern zu kündigen, anstatt die Mietverhältnisse während und nach der Umbauphase weiter zu garantieren. Warum?
 - c) Ist der Regierungsrat nicht auch der Ansicht, dass eine staatliche Liegenschaftsverwaltung sich an den Interessen der Stadtbevölkerung zu orientieren hätte, da diese Stadtbevölkerung immerhin zu 88 Prozent aus Mieterinnen und Mieter besteht?
5. Unterhalt ist für eine ökonomisch sinnvolle und nachhaltige Bewirtschaftung von Liegenschaften unabdingbar. Mit regelmässigem Unterhalt werden spätere teure und umfassende Sanierungen vermieden. Warum wurde seitens der ZLV nichts unternommen, um die Liegenschaften der Wohnsiedlung Bäumlihof vor dem Verlotternlassen zu bewahren?
- 6 a) Nachholende Sanierungen sind die Folgen von vermierterseitigem Fehlverhalten. Das Mietrecht belohnt solche Vermieter nicht noch zusätzlich, indem diese nach einer Sanierung massiv höhere Mietzinsen einfordern können. Das Mietrecht schützt in diesem Sinne die bestehenden langjährigen Mietverhältnisse ein Stück weit. Durch Massenkündigungen kann der Vermieter aus solchen nachholenden Sanierungen unrechtmässigen Profit schlagen, was zum Unrecht hinzukommt, dass einer staatlich vorgenommenen Massenkündigung an sich schon imminently ist.
 - b) Zieht die Regierung daraus nicht auch den zwingenden Schluss, dass die ZLV mit ihren Massenkündigungen eine versteckte Umgehung der eidgenössischen Mieterschutzbestimmungen vornimmt, was aus Gründen des Rechts und der politischen Moral zu vermeiden ist?
 - c) Ist die Regierung bereit, solche Massenkündigungen noch zu vermeiden, die Verantwortlichen der ZLV entsprechend rechtlich und politisch zu instruieren und eine Wiederholung solcher Androhungen für die Zukunft mit geeigneten Mitteln zu verhindern?

Patrizia Bernasconi