

Sitzung vom 28. September 2016

935. Anfrage (Kantonale Wohnliegenschaften in Endhöri)

Kantonsrat Manuel Sahli, Winterthur, sowie die Kantonsrätinnen Michèle Dünki-Bättig, Glattfelden, und Regula Kaeser-Stöckli, Kloten, haben am 13. Juni 2016 folgende Anfrage eingereicht:

Im September 2016 entscheidet die Gemeinde Höri über den öffentlichen Gestaltungsplan Bückler-Gentert für das Quartier Endhöri. Der Kanton ist der grösste Grundbesitzer im Perimeter des Gestaltungsplans und Eigentümer von rund 150 preisgünstigen Wohnungen.

Gegenüber dem Quartierverein Endhöri hat das kantonale Immobilienamt mitgeteilt, dass man die Wohnliegenschaften von der Veräusserungsliste genommen habe und die bebauten und unbebauten Parzellen in Endhöri in den nächsten 15 Jahren im Eigentum behalten werde. Eine formelle Bestätigung dieser Absichtserklärung liegt jedoch nicht vor.

Wir bitten den Regierungsrat daher um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Ist es richtig, dass die Wohnliegenschaften in Endhöri in den nächsten 15 Jahren im Eigentum des Kantons behalten und wie bisher als Mietwohnungen bewirtschaftet werden?
2. Die in die Jahre gekommenen Liegenschaften weisen Sanierungsbedarf aus. Wie ist der Zustand der Liegenschaften? Liegt ein konkretes Sanierungsprojekt vor oder sind nach der Beschlussfassung über den Gestaltungsplan Massnahmen geplant?
3. Sind Eingriffe geplant, die den Verbleib der Mieterinnen und Mieter in den Wohnungen unmöglich machen?
4. Können wir davon ausgehen, dass allfällig geplante Sanierungsmassnahmen so ausgeführt werden, dass die Auswirkungen auf den Mietzins für die heutige Mieterschaft tragbar sind?

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Die Anfrage Manuel Sahli, Winterthur, Michèle Dünki-Bättig, Glattfelden, und Regula Kaeser-Stöckli, Kloten, wird wie folgt beantwortet:

Zu Frage 1:

Grundsätzlich beabsichtigt der Kanton Zürich, die Wohnliegenschaften in Endhöri in den nächsten 15 Jahren im Eigentum zu halten. Die Liegenschaften sind dem Finanzvermögen zugeordnet. Solange der Kanton Zürich die Liegenschaften im Finanzvermögen hält, werden diese voraussichtlich als Mietwohnungen bewirtschaftet werden.

Zu Frage 2:

Die Liegenschaften stammen mehrheitlich aus den 1960er-Jahren. Das Immobilienamt hat 2015 sämtliche Liegenschaften bezüglich ihres Zustandes von unabhängiger Stelle begutachten lassen. Den Liegenschaften wurde insgesamt ein dem Alter entsprechend guter Zustand attestiert. Auf der Grundlage dieser Beurteilungen ist vorgesehen, kurz- und mittelfristig die Instandhaltungsmassnahmen zu verstärken. Ein konkretes grösseres Sanierungsprojekt liegt noch nicht vor. Nach Beschlussfassung des Gestaltungsplanes ist geplant, in den nächsten 15 Jahren umfangreiche Instandsetzungsmassnahmen durchzuführen.

Zu Frage 3:

Da zum heutigen Zeitpunkt kein konkretes Sanierungsprojekt vorliegt, kann auch zur Eingriffstiefe der Massnahmen noch keine konkrete Aussage gemacht werden. Bei Sanierungsmassnahmen versucht der Kanton, diese allerdings so zu planen und auszuführen, dass für die Bewohnerinnen und Bewohner möglichst geringe Nutzungseinschränkungen entstehen. Bei grösseren Instandsetzungen kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass die Nutzungsmöglichkeiten vorübergehend stark eingeschränkt werden.

Zu Frage 4:

Bei den Liegenschaften im Finanzvermögen unterliegt der Kanton grundsätzlich den gleichen gesetzlichen Rahmenbedingungen wie private Liegenschaftseigentümerinnen und -eigentümer. Demnach sind die Instandsetzungsmassnahmen so zu planen, dass die Investitionen über die Mieterträge refinanziert werden können. Mietzinserhöhungen können nicht ausgeschlossen werden. Allerdings kann der Kanton wie private Vermieterinnen und Vermieter aufgrund des Mietrechtes nur bestimmte An-

teile der Investitionen auf die Mietpreise überwälzen. Der Mietpreis ist zudem vom lokalen Mietzinsniveau abhängig. Im Quartier Endhöri sind aufgrund der räumlichen Rahmenbedingungen daher keine Luxussanierungen vorgesehen, da sich die damit verbundenen Investitionen aufgrund des möglichen Mietzinsniveaus nicht refinanzieren lassen.

II. Mitteilung an die Mitglieder des Kantonsrates und des Regierungsrates sowie an die Baudirektion.

Vor dem Regierungsrat
Der stv. Staatsschreiber:
Hösli