



PROTOKOLL GEMEINDERAT KLOTEN

07.09.2021 Beschluss Nr. 108-2021 Interpellation 7847; Anita Egg, SP; Härtefall Mietende Lerchenweg; Beantwortung/Stellungnahme

0.5.4 Parlamentarische Vorstösse

Interpellation; Anita Egg, SP; Härtefall Mietende Lerchenweg; Beantwortung/Stellungnahme

Am 06.04.2021 reichte die Interpellantin und Mitunterzeichnende folgende Fragen an den Stadtrat ein:

a) Interpellation

1. Sind eine aktive Unterstützung und Beratung der sehr betagten Personen bei der Wohnungssuche vorgesehen?
2. Gibt es Möglichkeiten, Wohnungssuchende mit kleinem Einkommen zu unterstützen, sei es mit Beratung oder Empfehlungen?
3. Ist der Stadtrat bereit, sich für die Härtefälle in gleicher Art zu engagieren, wie er die Bauherrschaft unterstützt?
4. Wiegt die Erhöhung der "Qualität der Mietenden" mehr als Wohnraum für Arbeitnehmende mit kleinem Einkommen bieten, obwohl der Flughafen zahlreiche solcher Arbeitsplätze anbietet?
5. Ist der Stadtrat bei künftigen Bauprojekten, bei denen Mietende ihre Wohnungen verlassen müssen bereit, Unterstützung bei der Suche nach neuem günstigen Wohnraum zu leisten?

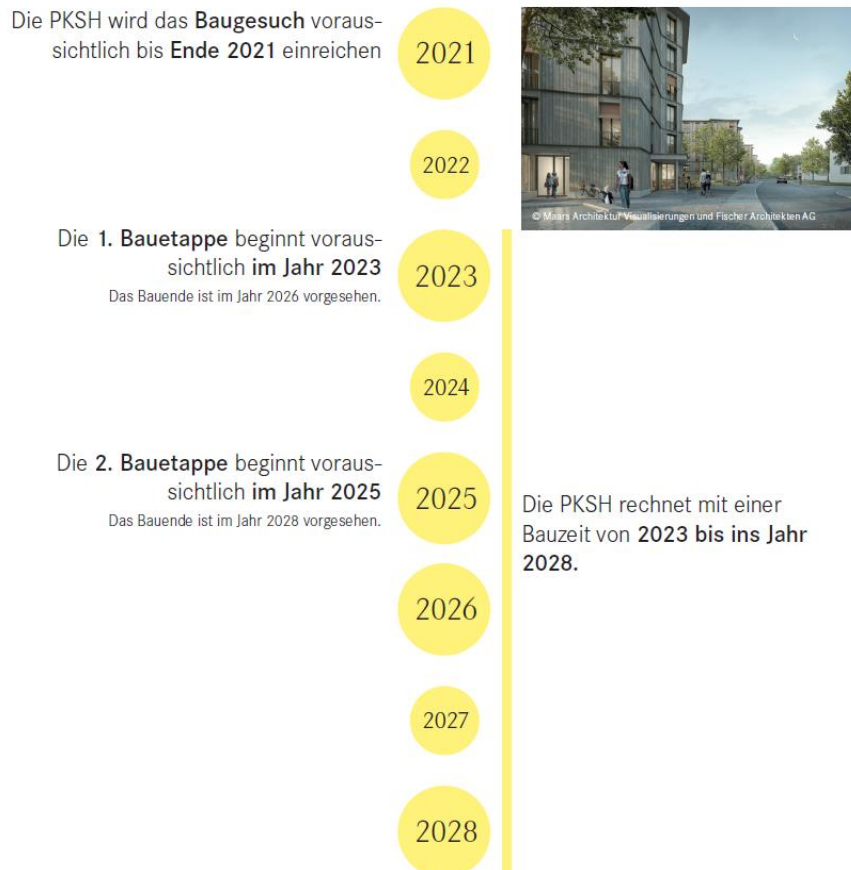
b) Antwort des Stadtrats

Allgemeine Erwägungen

Die Wohnsiedlung Lerchenweg (Wallisellerstrasse 8/10 und Lerchenweg 10-40) ist in den 50er Jahren erstellt und letztmals 1996 saniert (Küche/Bad und Balkone) worden. Die Bauten erreichen demnächst das Ende ihres Lebenszyklus'. Eine Sanierung der bestehenden Gebäude ist für die Eigentümerschaft (Pensionskasse Schaffhausen Lerchenweg und private Eigentümer Wallisellerstrasse) aus finanziellen und ökologischen Gründen keine Option. Zu welchem Zeitpunkt ein Vermieter die Erneuerung plant und umsetzt, liegt im Ermessen des Investors. Zur Ausarbeitung eines nachhaltigen und ortsverträglichen Projektes hat die Eigentümerschaft (Pensionskasse und Privateigentümer) im Herbst 2020 unter Einbezug der Stadt Kloten einen Studienauftrag durchgeführt. Dabei hat das Projekt der Fischer Architekten AG und der USUS Landschaftsarchitektur AG die Zielsetzungen der Eigentümerschaft und der Stadt Kloten am besten erfüllt. Dieses Projekt ist nun in der Ausarbeitung und voraussichtlich im Herbst 2021 wird das Baugesuch dazu eingereicht werden.

Die Umsetzung des Neubauprojektes ist in zwei Etappen geplant. Der Baustart der ersten Etappe ist auf Herbst 2023 geplant und die zweite Etappe wird voraussichtlich im Herbst 2025 erfolgen. Die Bauherrschaft rechnet mit einer Gesamtbauzeit von fünf Jahren (2023 – 2028). Der Erstbezug der ersten Etappe ist im 2026 geplant und der zweiten Phase im 2028. Die PKSH (Pensionskasse Schaffhausen) wird voraussichtlich im

Winter 2021/2022 den Mieterinnen und Mietern der ersten Phase auf Mitte 2023 und den Mieterinnen und Mietern der zweiten Phase auf Mitte 2025 kündigen. Welche Wohneinheiten in die erste Etappe und welche in die zweite Etappe fallen, ist zum heutigen Zeitpunkt noch nicht definitiv bekannt.



Am 15. Februar 2021 wurden alle interessierten Partei- und Fraktionspräsidentinnen und -präsidenten mittels einer Online-Information über dieses Projekt durch die Eigentümerschaft informiert. Auch die Mieterinnen und Mieter wurden zu diesem Zeitpunkt über das Vorhaben informiert.

Neubauprojekt schafft zusätzlich benötigten Wohnraum und Wohnungsmix

Das Neubauprojekt ersetzt eine in den 50er Jahren erbaute Familiensiedlung, deren Grundrisse und Wohnungsgrößen nicht mehr zeitgemäss sind, die über keinen Lift verfügen, energetisch ungenügend und mit einer Ölheizung ausgestattet sind. Der Altbau befindet sich am Ende des Lebenszyklus' und auch mit einer Totalsanierung (Innen- und Aussensanierung) kann kein nachhaltiges und zeitgemässes Angebot an Wohnraum mehr geschaffen werden.

Mit dem Neubauprojekt wird zusätzlicher Wohnraum mit einem vielfältigen Wohnungsmix erstellt werden. Dabei wird eine mittlere Verdichtung angestrebt und auf eine nachhaltige, energieeffiziente und ökologische Konzeption und Bewirtschaftung geachtet.

Gegenüberstellung Altbausiedlung und Neubauprojekt:

	IST		Neubauprojekt
Baujahr	1955		ab 2023
Grundstückfläche	15'294 m ²		15'294 m ²
Ausnutzungsziffer	0.49		1.10
Anzahl Wohnungen	99 WG / 7 Häuser		ca. 195 WG / 6 Häuser
Wohnungsspiegel	39 x 3-Zimmer 18 x 4-Zimmer 42 x 4,5-Zimmer		10 x 1,5-Zimmer 61 x 2,5-Zimmer 67 x 3,5-Zimmer 37 x 4,5 Zimmer 20 x 5,5-Zimmer
Wohnfläche	6'539 m ²		16'874 m ²

Bauprojekt unterstützt die notwendige und unausweichliche Stadtentwicklung von Kloten

Die Stadt Kloten verfügt nur über sehr wenige Baulandreserven, sodass sich die Stadt nach Innen (verdichten) weiterentwickeln muss.

Auf der anderen Seite hat Kloten auf ihrem Stadtgebiet 37'000 Arbeitsplätze, jedoch nur 12% dieser Arbeitsplätze werden durch erwerbstätige Klotener Einwohnerinnen und Einwohner besetzt. Dies führt zu einem hohen Zupendlerverkehr, was sich unter der Woche in einem sehr hohen Verkehrsaufkommen zu den Stosszeiten zeigt.

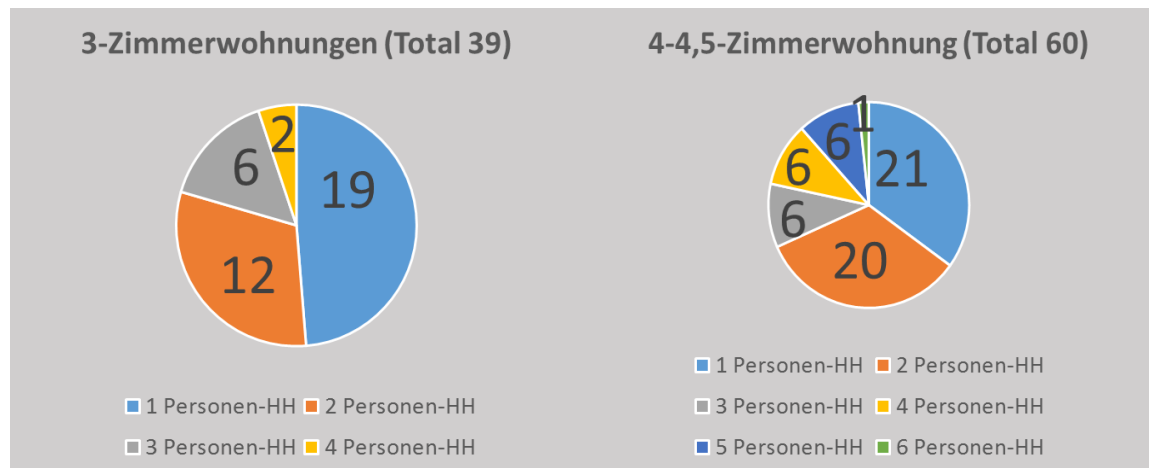
Um diesem Mangel an Wohnungen entgegenzuwirken und den Zupendlerverkehr zu reduzieren, ist die Stadt Kloten auf zusätzlichen Wohnraum angewiesen. Das Neubauprojekt am Lerchenweg leistet dabei einen wichtigen Beitrag, da dadurch mehr als 10'000 m² zusätzliche Wohnfläche und 100 zusätzliche Wohneinheiten entstehen.

Die Eigentümerschaft zeigt ein hohes Interesse, ein nachhaltiges und ortsverträgliches Projekt zu realisieren und hat die Stadt Kloten von Beginn an in die Ausarbeitung mit einbezogen.

Aktuelle Situation Wohnbausiedlung Lerchenweg/Wallisellerstrasse

Die Überbauung Lerchenweg/Wallisellerstrasse besteht aus acht Mehrfamilieneinheiten mit insgesamt 99 Wohnungen, 39 Wohnungen sind 3-Zimmerwohnungen und 60 Wohnungen sind 4 - 4,5-Zimmerwohnungen. Per August 2021 lebten 208 Personen in der Siedlung, was eine durchschnittliche Haushaltsgrösse von 2,1 Personen entspricht.

Wohnungsmix und Haushaltsgrosse



In der aktuellen Siedlung am Lerchenweg stehen nur 3 und 4 resp. 4,5 Zimmerwohnungen zur Verfügung. Der Wohnungsmix entspricht den Anforderungen der damaligen Zeit. Ein Wohnungswechsel in eine kleinere Wohnung am gleichen Wohnort, z.B. nach der Familienphase, wird dadurch aber verunmöglicht. Dies widerspiegelt sich auch in der Mieterstruktur. So wird die Hälfte aller 3-Zimmerwohnungen und ein Fünftel aller Vierzimmerwohnungen von nur einer Person bewohnt. Bei den 4-Zimmerwohnungen leben in 2/3 aller Wohnungen entweder eine oder zwei Personen. Auf der anderen Seite gibt es keine grossen Wohnungen für Grossfamilien. So leben sieben Familien mit 3 und 4 Kindern in engen Raum- und Wohnverhältnissen von nur gerade rund 70 m².

Mit der Realisierung der Neubausiedlung entsteht ein vielfältiger Wohnungsmix mit 1,5 bis 5,5-Zimmerwohnungen. Dies schafft Wohnraum für die verschiedenen Lebensphasen und Bedürfnisse.

Mietpreise

Der aktuelle Mietpreis einer Wohnung am Lerchenweg ist abhängig vom Zeitpunkt der letzten Renovation der einzelnen Wohnung und liegt zwischen Fr. 1'200 und Fr. 1'800.00, je nach Zustand der Wohnung. Die Vermieterin hat aufgrund des bevorstehenden Neubaus seit Beginn dieses Jahres neue Mietverhältnisse auf den 30. Juni 2023 befristet.

Die Mietpreise für die Neubausiedlung sind noch nicht bekannt. Die Preise werden sich voraussichtlich im mittleren Preissegment bewegen.

Altersstruktur der Bewohnerinnen und Bewohner Lerchenweg 10-40 / Wallisellerstrasse 8/10

Alter	Anzahl Bewohnerinnen und Bewohner
bis 18 Jahre	46
19 Jahre – 30 Jahre	21
31 Jahre – 65 Jahre	92
66 Jahre – 75 Jahre	10
Älter als 75 Jahre (betagte Personen)	42
Total	211

Quelle Einwohnerkontrolle Stadt Kloten vom 5. August 2021

Aktuell leben am Lerchenweg 22 Familien mit gesamthaft 46 Kindern unter 18 Jahren. Davon sind 35 Kinder und Jugendliche im schulpflichtigen Alter. Von den 42 betagten Personen sind 30 Personen älter als 80 Jahre, davon sieben Personen 90-jährig oder älter.

Verweildauer in Wohnsiedlung

Mietdauer in Jahren	Anzahl Personen
Einzug im 2021 (befristeter Vertrag)	19
1-9	87
10-19	39
20-29	12
30-39	6
40-49	11
Über 50 Jahre	37
durchschnittliche Verweildauer 19 Jahre	Total 211

Quelle: Einwohnerkontrolle Stadt Kloten vom 5.8.2021

Von den 42 betagten Personen leben 2/3 mehr als 50 Jahr in dieser Siedlung. Dabei gibt es auch mehrere Personen, die in den 50er Jahren als Erstmieter eingezogen sind und somit fast ihr ganzes Leben am Lerchenweg verbracht haben. Von den 87 Personen mit Mietdauer zwischen 1 und 9 Jahren sind 48 Personen weniger als 2 Jahre im Quartier wohnhaft.

Der Stadtrat hat grosses Verständnis, dass diese einschneidende Veränderung für die langjährigen Mieterinnen und Mieter und vor allem für die betagten Einwohnerinnen und Einwohnern mit grosser Unsicherheit und negativen Gefühlen verbunden wird. In den vergangenen Jahrzehnten ist eine starke Bindung an die Nachbarschaft, die Umgebung und an die Gemeinde entstanden und eine starke emotionale Bindung durch die vielen Erinnerungen und die eigene Lebensgeschichte in diesem Quartier. Eine solch einschneidende Veränderung in der letzten Lebensphase ist schmerzhaft und eine verständnisvolle und einfühlsame Begleitung, sei dies durch Familienangehörige, Verwandte, Bekannte oder qualifizierte Fachpersonen sind dem Stadtrat deshalb sehr wichtig und er unterstützt dies.

Antworten des Stadtrats zu den einzelnen Fragen:

1) Sind eine aktive Unterstützung und Beratung der sehr betagten Personen bei der Wohnungssuche vorgesehen.

Die Eigentümerschaft, die Bauherrschaft und die Stadt Kloten haben im Herbst 2021 einen ersten Besprechungstermin vereinbart, an dem die weiteren Schritte, sowie mögliche Unterstützungsmöglichkeiten besprochen werden. Dabei geht es unter anderem auch darum, folgende Fragen zu klären: Welche Mietobjekte fallen in die erste und welche in die zweite Phase? Besteht für die bestehenden Mieterinnen und Mieter ein Vorrecht bei den Wohnungsbewerbungen? Erlaubt die Etappierung einen direkten Umzug für Personen, die dies wünschen?

Sobald die wichtigsten Fragen geklärt sind, ist eine weitere Information der Mieterschaft durch die Stadt Kloten und die Bauherrschaft geplant. Dabei werden auch individuelle Unterstützungsmöglichkeiten aufgezeigt. Nicht alle Personen sind zum gleichen Zeitpunkt und in gleicher Art und Weise auf Beratung oder Unterstützung bei der Neuorientierung angewiesen. So geht der Stadtrat davon aus, dass hauptsächlich Familien mit tiefem Einkommen und betagte Personen von einer aktiven Unterstützung Gebrauch machen werden.

Die Stadt Kloten verfügt bereits über institutionalisierte Beratungs- und Unterstützungsangebote für verschiedene Anspruchsgruppen. So steht die Stelle der Altersbeauftragten allen betagten Personen offen und hilft bei der Suche nach einer neuen altersgerechten und auf die persönlichen Bedürfnisse und Lebenssituation ausgerichteten Wohnmöglichkeit. Wo notwendig stehen auch die Zusatz- und Ergänzungsleistungen zur Unterstützung zur Verfügung. Familien können sich an die Familienbeauftragte wenden und Personen mit tiefen Einkommen oder in der Sozialhilfe steht der Sozialdienst der Stadt Kloten zur Verfügung. Das Gleis 5 unterstützt Personen, die auf Grund von sprachlichen oder kulturellen Defiziten im Bewerbungsprozess um eine neue Wohnung Hilfe brauchen. Alle diese Angebote stehen auch den Betroffenen am Lerchenweg offen.

Der Stadtrat sieht die Aufgabe der Stadt Kloten vor allem darin, Personen und Familien, die eine Unterstützung wünschen und benötigen, mit diesen bestehenden Angeboten zu vernetzen und ihnen einen niederschweligen Kontakt zu vermitteln.

2) Gibt es Möglichkeiten, Wohnungssuchende mit kleinem Einkommen zu unterstützen, sei es mit Beratung oder Empfehlungen?

Siehe Antwort Frage 1.

3) Ist der Stadtrat bereit, sich für die Härtefälle in gleicher Art zu engagieren, wie er die Bauherrschaft unterstützt.

Die Bauherrschaft wurde von der Stadt Kloten nicht unterstützt oder motiviert, die Gebäude abzurechen. Die Gebäude sind am Ende ihrer Lebensdauer und der Entscheid für einen Neubau oder eine Totalsanierung liegt alleine bei den Eigentümern. Beim Lerchenweg handelt es sich um eine Arealüberbauung (kein Gestaltungsplanverfahren) und die Stadt Kloten hat ihre üblichen Beratungen wahrgenommen und am Architekturwettbewerb teilgenommen, um die Interessen der Stadt zu vertreten. Die Stadt Kloten und die Bauherrschaft sind in einem guten Kontakt und daran interessiert, mögliche Härtefälle zu verhindern (siehe auch Antwort Frage 1). Somit hat der Stadtrat die Bauherrschaft im Rahmen seines Auftrages unterstützt.

Durch die frühe Bekanntgabe des Neubaus besteht für die Mehrheit der Betroffenen die Möglichkeit sich frühzeitig um eine passende Wohnalternative zu kümmern. Dies wird auch bereits von einigen Personen wahrgenommen.

Für Personen oder Familien, die trotz eigenen frühzeitigen Bemühungen oder den bestehenden städtischen Unterstützungsangeboten bis zum Kündigungstermin keine adäquate Lösung gefunden haben, wird der Stadtrat auf Antrag der zuständigen Stellen im Einzelfall entscheiden. Dabei steht zum jetzigen Zeitpunkt vor allem das frühzeitige und präventive Vorgehen (frühzeitige Suche nach alternativen Möglichkeiten und Beratung und Unterstützung durch die städtischen Beratungsstellen) im Vordergrund, welches in diesem Herbst starten wird. Somit unterstützt der Stadtrat die Betroffenen im Rahmen seines Auftrages.

4) Wiegt die Erhöhung der "Qualität der Mietenden" mehr als Wohnraum für Arbeitnehmende mit kleinem Einkommen bieten, obwohl der Flughafen zahlreiche solcher Arbeitsplätze anbietet.

Im Zusammenhang mit der Volksinitiative "Wohnen für alle" im 2019 wurde bereits eine detaillierte Analyse (Wüst & Partner) betreffend günstigem Wohnraum in Kloten erstellt.

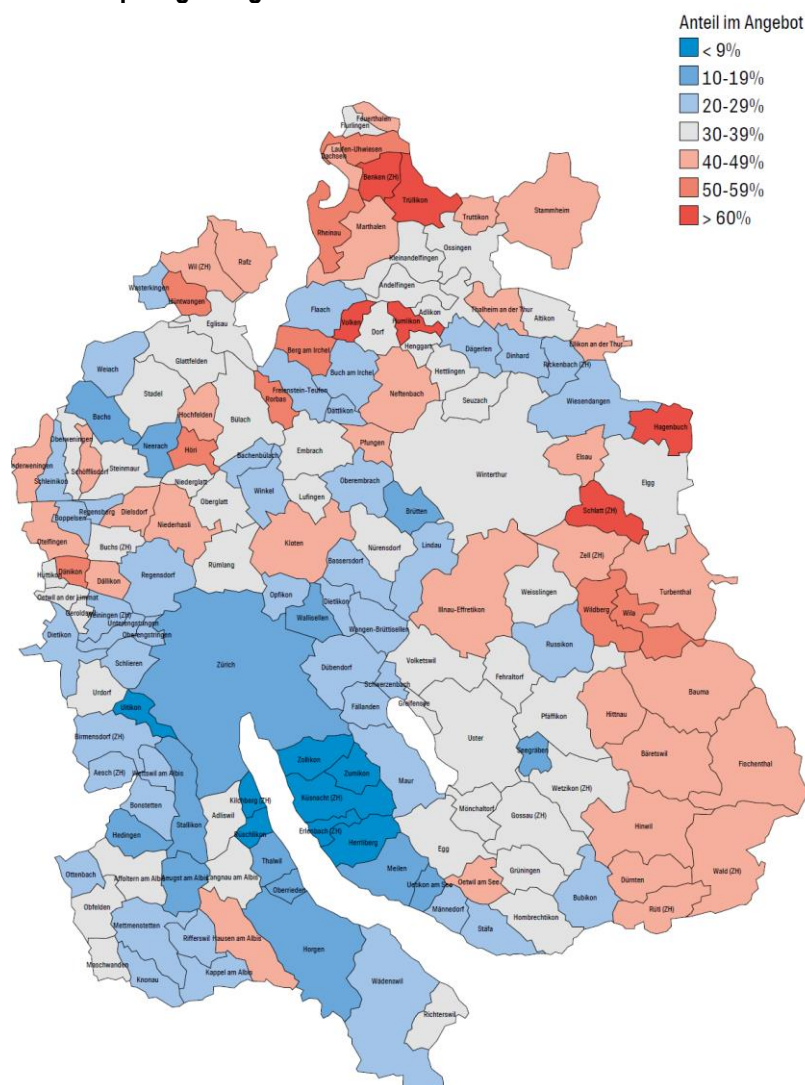
Anteil 3-3,5 Zimmerwohnungen für maximal Fr. 1'500.00

Kloten:	47.2 %
Uster:	41.1 %
Bülach	39.5 %
Regensdorf	29.4 %
Schlieren	24.1 %
Opfikon	20.0 %

Diese Analyse hat immer noch Gültigkeit und deshalb wird an dieser Stelle auf die damaligen ausführlichen Ergebnisse verwiesen. Die Analyse zeigte klar, dass die Stadt Kloten über einen überdurchschnittlich hohen Anteil an bezahlbarem Wohnraum verfügt

Das Problem in Kloten besteht vielmehr darin, dass es zu wenig Wohnungen für die sehr hohe Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt gibt. Daher ist der Leerwohnungsbestand auch sehr tief. Dies hat viel damit zu tun, dass unsere Stadt über nahezu doppelt so viele Arbeitsplätze wie Einwohnerinnen und Einwohner verfügt.

Anteil an preisgünstigem Wohnraum



(Quelle: Wüest & Partner, Stand: Durchschnitt 2016-2019).

Der Stadtrat verfolgt innerhalb der Stadtentwicklung das Ziel, eine gute Durchmischung der Bevölkerung zu erreichen. Dazu braucht es ein möglichst breites Wohnungsangebot. In Kloten werden keine Luxuswohnungen gebaut, sondern Wohnungen im tiefen bis mittleren Segment. Neubauwohnungen sind selbstverständlich teurer als 70-jähriger Wohnraum, da sie nach den aktuell gültigen Vorschriften, Auflagen, Normen und Anforderungen an den heutigen Wohnungsbau erstellt werden müssen.

Bei der Überbauung am Lerchenweg handelt es sich um eine strukturbedingte Erneuerung von Wohnraum, da diese Wohnungen in den 50er Jahren erstellt wurden und nach 70 Jahren ein Neubau unausweichlich wird. Zu welchem Zeitpunkt ein Vermieter die Erneuerung plant und umsetzt liegt im Ermessen des Investors und der Stadtrat hat darauf keinen Einfluss.

Am Lerchenweg werden mit der Erneuerung der Siedlung 100 zusätzliche Wohnungen im mittleren Preissegment erstellt, was die Attraktivität des Wohnort-Standortes Kloten erhöhen wird.

5) Ist der Stadtrat bei künftigen Bauprojekten, bei denen Mietende ihre Wohnungen verlassen müssen bereit, Unterstützung bei der Suche nach neuem günstigen Wohnraum zu leisten?

Da Kloten dringend zusätzlichen Wohnraum benötigt, wird es in den nächsten Jahren weitere solche Siedlungsumgestaltungen geben. Auch bei diesen Bauprojekten setzt der Stadtrat auf ein präventives und frühzeitiges Vorgehen, in dem den Betroffenen ein niederschwelliges und kostenloses Beratungs- und Unterstützungsangebot frühzeitig ermöglicht wird.

Beschluss Stadtrat:

Der Stadtrat genehmigt die Antwort zur Interpellation " Härtefall Mietende Lerchenweg" und bittet die Interpellantin um Kenntnisnahme.

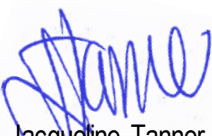
Beschluss:

Die Antwort des Stadtrats betreffend der Interpellation " Härtefall Mietende Lerchenweg" wird zur Kenntnis genommen und die Interpellation stillschweigend abgeschrieben.

Mitteilung an:

- Anita Egg, Gemeinderätin, 8302 Kloten
- Gemeinderat
- Bereichsleiterin E + S

Für getreuen Auszug:


Jacqueline Tanner
Ratssekretärin

Versandt: 07. Sep. 2021