

Renitente Zwischenmieter verzögern den Umbau von Alterswohnungen

Die Stiftung Alterswohnungen will ein Hochhaus im Kreis 6 sanieren. Doch acht Mieter stellen sich quer. Das verursacht Kosten von 500 000 Franken - und gefährdet künftige Zwischennutzungen.

Von Georg Gindely

Zürich - Das Hochhaus an der Scheuchzerstrasse 85 in Unterstrass wirkt ausgestorben. In den Gängen stehen kaputte Möbel, an den Wänden hängen noch einige Bilder. Sonst scheint das Haus mit 98 Wohnungen leer. Der Schein trügt. Acht Mieterinnen und Mieter wohnen weiterhin im Gebäude, auch wenn sie bereits Ende November hätten ausziehen müssen. Das stellt die Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich, der das Haus gehört, vor grosse Probleme.

Sie will das in die Jahre gekommene Gebäude sanieren, der Beginn der Arbeiten war auf Anfang Januar geplant. Er musste verschoben werden, weil sich acht der Mieter, welche die 1-Zimmer-Wohnungen zwischennutzen, gegen den Auszug wehren.

Noch eine Anhörung vor Gericht

Als die Umbaupläne bekannt wurden, siedelte die Stiftung die bisherigen Bewohner der 98 Alterswohnungen laufend in andere Siedlungen um. Die dadurch frei gewordenen Appartements vermietete sie an Studierende und andere auf Wohnungen angewiesene Menschen, die der Stiftung unter anderem vom Sozialdepartement vermittelt wurden. Die Zwischennutzungen waren bis Ende November 2012 befristet.

Die meisten Mieterinnen und Mieter verliessen das Gebäude wie abgemacht, acht weigerten sich. Letzte Woche fand vor Gericht ihre Anhörung statt. Zwei der Mieter liessen sich entschuldigen. Um ihre Absenz zu begründen, reichten sie Arztzeugnisse ein.

Laut Linda Mantovani, Direktorin der Stiftung Alterswohnungen, hat die Richterin die Ausweisung der sechs Mieter beschlossen, die am Termin teilgenommen haben. Die Urteile werden dem Stadtmannamt zugestellt, das die

Ausweisungen vornimmt. Die zwei krankheitshalber Abwesenden haben von der Richterin einen neuen Termin erhalten. Es kommt also zu weiteren Verzögerungen.

«Diese Mieterinnen und Mieter wissen genau, wie sie die rechtlichen Verfahren nutzen können, um so lange wie möglich in den Wohnungen zu bleiben», sagt Mantovani. Der Stiftung sind die Hände gebunden: Würde sie Strom und Wasser abstellen, kann sie wegen Nötigung belangt werden. Also muss sie warten, bis die Ausweisungen rechtskräftig vorgenommen werden.

Mieter für Schäden belangen

Der Beginn der Umbauarbeiten ist im Moment auf Anfang April geplant. Laut Mantovani verursacht die Verzögerung Kosten in der Höhe von rund 500 000 Franken. Die Stiftung verhandelt zurzeit mit den Handwerkern, die im Januar, Februar und März Arbeiten eingeplant hatten und umdisponieren mussten. Offen ist, ob Aufträge neu ausgeschrieben werden müssen. Zudem kann die Stiftung die umgebauten Wohnungen später als geplant neu vermieten. Mantovani will die renitenten Mieterinnen und Mieter für den Schaden belangen. Sie hat aber wenig Hoffnung, dass diese die halbe Million ersetzen können. Zudem wird auch dieser Rechtsstreit der Stiftung Kosten verursachen.

Dass sich Zwischenmieter gegen den Auszug wehren, ist laut Albert Leiser, Präsident des Zürcher Hauseigentümerverbands und FDP-Gemeinderat, ein immer wieder auftretendes Problem. Er rät Eigentümern, Verträge mit Zwischenmietern spätestens drei Monate vor Beginn der Bauarbeiten auslaufen zu lassen. Dann bleibe genügend Zeit, bei Problemen Ausweisungen vorzunehmen.

Zudem sei es sicherer, die Verträge mit der Stadt, dem Studentischen Wohnen oder anderen vertrauenswürdigen Organisationen abzuschliessen, welche die Wohnungen danach untervermieten und für allfällige Schäden haften.

Leiser übt deutliche Kritik am Vorgehen der Mieter an der Scheuchzerstrasse: Die Hauseigentümer, die etwas Gutes tun wollten, würden geprellt. Zudem schadeten sich die Mieter selbst, wenn Hausbesitzer aufgrund ihrer negativen Erfahrungen künftig auf Zwischennutzungen verzichteten. «Bestraft werden letztlich vor allem die Ehrlichen, die rechtzeitig ausziehen», so Leiser. Seiner Ansicht nach trägt der Mieterverband Mitschuld an dieser Entwicklung, da er bei Zwischennutzungen nicht die Interessen der Vermieter vertritt.

Stiftung will die Praxis ändern

Das bestreitet Walter Angst, Sprecher des Mieterverbands und Gemeinderat der AL. «Wir finden es löblich, wenn sich ein Eigentümer für Zwischennutzungen entscheidet - und sind nicht daran interessiert, dass er deswegen Probleme bekommt.» Der Mieterverband habe auch kein Mandat der Mieter der Scheuchzerstrasse. Angst findet es bedauerlich, dass es zu einer Verzögerung kommt. Wenn der Vermieter richtig vorgehe, könne eine Ausweisung jedoch innert Monatsfrist vollzogen werden.

Die Stiftung Alterswohnungen überlegt sich aufgrund der Erfahrungen in Unterstrass, die Zwischennutzungen vor Umbauten ihrer Liegenschaften ganz einzustellen. Sollte sie die bisherige Praxis dennoch weiterführen, will sie das Ende der befristeten Mietverhältnisse vorverschieben und die Wohnungen nur noch an Organisationen abgeben - genau wie es Albert Leiser vom Hauseigentümerverband rät.

Vorteile für Hauseigentümer

Zwischennutzung hält Besetzer fern

Zürich - Viele Eigentümer, die einen Um- oder Neubau planen, stellen ihre Häuser bis zum Baubeginn für Zwischennutzungen zur Verfügung. Sie lindern damit die Wohnungs- und Ateliernot und nehmen weiterhin Miete ein. Vor allem aber verhindern sie, dass ihr Haus besetzt wird.

Denn leer stehende Häuser sind in der Szene schnell bekannt. Und wenn die Besetzer im Gebäude sind, können Eigentümer nur dann eine Räumung verlangen, wenn sie über eine gültige Bau- oder Abbruchbewilligung verfügen - oder das Haus zu mindestens 50 Prozent vermietet haben. Das ist die

geltenden Praxis in der Stadt Zürich.

Das leer stehende Geschäftshaus an der Badenerstrasse 595 in Altstetten zum Beispiel wurde im Mai 2011 besetzt. Daraufhin begann die Eigentümerin, die Räume als Ateliers zu vermieten - und die Besetzer zogen ab. Heute sind auch die Kreativen weitergezogen. Sie sind befristet in einem Haus am Kirchenweg im Seefeld eingemietet, das der Immobilienfirma Ledermann gehört.

Es gibt keine Statistik darüber, wie viele Gebäude in Zürich zwischengenutzt werden. Beispiele gibt es einige, oft ist die Stadt daran beteiligt. So ver-

mietet sie die ehemalige Amag-Garage in Schwamendingen an Kreative oder nutzt die Kronenwiese als Quartiertreffpunkt. Auch die Stiftung Alterswohnungen stellt eine weitere Liegenschaft für eine Zwischennutzung zur Verfügung. Sie vermietet ihre Siedlung an der Gattikerstrasse in Hottingen an Studierende, da die geplante Sanierung blockiert ist.

Eröffnen kann die Stiftung dagegen ihre neue Siedlung Seefeld: Am Dienstag weiht sie den prägnanten Bau mit 28 Wohnungen und vier Gewerberäumen an der Seefeldstrasse ein. (gg)



Acht Mieter an der Scheuchzerstrasse 85 weigern sich auszuziehen. Foto: Doris Fanconi