

**Auszug
aus dem Protokoll des Stadtrates von Zürich**

vom 21. April 2010

702. Schriftliche Anfrage von Susi Gut und Markus Schwyn betreffend Vermietung der städtischen Liegenschaft Schipfe 24 bis 26. Am 10. Februar 2010 reichten Gemeinderätin Susi Gut (PFZ) und Gemeinderat Markus Schwyn (PFZ) folgende Schriftliche Anfrage, GR Nr. 2010/112, ein:

Seit 2 ½ Jahren ist das ehemalige Bébéhaus Täuber aus der städtischen Liegenschaft Schipfe 24–26, 8001 Zürich ausgezogen. Die Liegenschaft sollte renoviert und in 2 Ladenlokale und in zwei Wohnungen umgebaut werden. Termin: Sommer 2010.

Dem Vernehmen nach wird die Liegenschaft seit dem Auszug des Bébéhauses «zwischen genutzt», die Renovation wird offensichtlich auf die «lange Bank» geschoben.

In der Liegenschaft ist die Firma «Marktlücke GmbH», ehemals «Ladenlücke» eingemietet. Die Miete für die über 200m² grosse Fläche soll weit unter Fr. 2000 betragen. Die Betriebsleiterin dieser Firma «Marktlücke GmbH» ist Frau C.D. Bereits im Jahr 1999 war Frau C.D. Mitinhaberin der Firma «Werkmal» an der Badenerstrasse. Sie begleitete damals zusammen mit zwei weiteren Personen acht bis zwölf Frauen unterschiedlichen Alters und Nationalitäten, die vom Ergänzenden Arbeitsmarkt Zürich (EAM), Sozialdepartement der Stadt Zürich, dort eingeteilt waren.

Auf der Homepage der Firma «Marktlücke GmbH» steht: «Mit Ihrem Einkauf unterstützen Sie zudem die Qualifizierung erwerbsloser Frauen».

In diesem Zusammenhang bitten wir um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Wie hoch ist die aktuelle Miete für die Liegenschaft Schipfe 24 bis 26?
2. Wer hat die Liegenschaft gemietet?
3. Wann wird die Liegenschaft umgebaut? Wie hoch ist die Miete nach dem Umbau?
4. Warum wurde mit dem Umbau so lange gewartet?
5. Warum wurde der Mietzins so tief angesetzt?
6. Wurde die Liegenschaft für die «Zwischennutzung» vor 2 ½ Jahren ausgeschrieben oder «unter der Hand» vermietet?
7. Warum wurde der Mietvertrag mit der Firma «Marktlücke GmbH» abgeschlossen?
8. Aus dem umliegenden Gewerbe gab es mehrere Anfragen, die Liegenschaft – auch zu einem höheren Mietzins – zu mieten. Welche Angebote wurden eingereicht und warum wurden diese Anfragen ausgeschlagen?
9. Ist der Stadtrat über die Ziele und den Zweck der Mieterin «Marktlücke GmbH» informiert? Wenn JA: Was sind die Ziele und der Zweck dieser Firma? Wenn Nein: Warum nicht, ist doch die Betriebsleiterin für die Stadt Zürich keine Unbekannte?
10. Bezieht die Firma «Marktlücke GmbH» Subventionen von der öffentlichen Hand?
11. Wird mit der bewusst zu tief angesetzten Miete die Firma «Marktlücke GmbH» subventioniert?

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Vorbemerkung

Die zusammengebauten zweigeschossigen Gewerbebauten Schipfe 24 und 26 stehen unterhalb des Lindenhofs direkt an der Limmat. Die denkmalgeschützten Häuser wurden 1812 und 1836 erstellt und sind heute, als Folge von zahlreichen Nutzungsänderungen, intern

miteinander verbunden. Die Stadt erwarb die Bauten 1901. Sie waren während über 35 Jahren bis 2007 an die Firma Täuber AG vermietet, die Kinderwagen und -möbel sowie Kleinkinderartikel verkaufte. Als die Gesellschaft in Konkurs geriet, wurde das Mietverhältnis per 30. September 2007 aufgelöst.

Die renovationsbedürftige, einfach ausgestattete Liegenschaft liess eine längerfristige Neuvermietung nicht zu. Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie wurden zunächst die erforderlichen baulichen Massnahmen und die Nutzungsmöglichkeiten untersucht. Es erwies sich als sinnvoll, die ursprüngliche Nutzungsmischung wieder herzustellen. Gemäss ausgearbeitetem Projekt entstehen im Erdgeschoss zwei separat erschlossene, jedoch zusammenschaltbare Gewerberäume von je 50 m² und im Obergeschoss eine 3- und eine 4-Zimmer-Wohnung mit 69 m² und 65 m².

Nebst Umbau und allgemeinen Renovationsarbeiten werden unter anderem eine Gas-Zentralheizung mit Warmwasseraufbereitung eingebaut, die Elektroinstallationen erneuert, energetische Verbesserungen vorgenommen und Brandschutzmassnahmen getroffen.

Zu den Fragen 1, 5 und 11: Der Mietzins für die (inzwischen beendete) Zwischennutzung trug dem baulichen Zustand der Räume und der befristeten Vertragsdauer für die Zwischennutzung Rechnung und stellte keine Subventionierung der Mieterin dar. Einzelheiten des Mietvertrags kann die Liegenschaftsverwaltung aus grundsätzlichen Erwägungen, das heisst aus Gründen des Persönlichkeitsschutzes, nicht öffentlich bekannt machen.

Zu den Fragen 2, 6, 7 und 9: Die frei gewordenen Räume an der Schipfe wurden zunächst der Dienstabteilung Soziale Einrichtungen und Betriebe des Sozialdepartements für das Beschäftigungsprojekt «Ladenlücke» überlassen. Dieser Betrieb war vorher temporär in den Gewerberäumen an der Selnastrasse 17 untergebracht, bis jene Räume vom Sozialzentrum selber benötigt wurden. Durch die Umplatzierung an die Schipfe 24 und 26 für eine weitere begrenzte Dauer konnte das Projekt nahtlos weitergeführt werden.

Allerdings gab das Sozialdepartement das Beschäftigungsprojekt auf Ende 2008 auf. Es wurde darauf von der Projektleiterin unter der Bezeichnung «Marktlücke GmbH» auf eigene Rechnung weitergeführt. Die Liegenschaftsverwaltung schloss mit ihr für die restliche Nutzungsdauer an der Schipfe einen neuen Mietvertrag ab. Das Angebot der «Marktlücke» ist auf ihrer Website wie folgt umschrieben:

Soziales Einkaufen in der Marktlücke

Exklusive Geschenke, Accessoires und Produkte für den Wohnbereich. Alle Artikel werden in sozialen Betrieben oder kleinen Werkstätten hergestellt. Mit Ihrem Einkauf unterstützen Sie die Qualifikation und Integration erwerbsloser Frauen.

Zu Frage 3: Mit den Bauarbeiten an der Schipfe 24 und 26 wurde Anfang April 2010 begonnen. Der Nettomietzins für die neuen Gewerberäume beträgt Fr. 1920.- bzw. Fr. 2040.- monatlich, jener für die Wohnungen Fr. 1900.- bzw. Fr. 2100.-.

Zu Frage 4: In den 2½ Jahren seit der Aufhebung des Mietvertrags mit der Firma Täuber AG wurden folgende Arbeiten im Hinblick auf die Gebäudesanierung mit Umbau ausgeführt:

- Erhebung des baulichen Zustands sowie Abklärung der künftigen Nutzungsmöglichkeiten und der denkmalpflegerischen Rahmenbedingungen

- Projektentwicklung im Einvernehmen mit der Denkmalpflege
- Baubewilligungsverfahren
- Einholen des Ausführungskredits
- Ausführungsplanung und Submission

Zu Frage 8: Die Liegenschaftenverwaltung hat verschiedene Mietanfragen erhalten. Konkrete Mietzinsofferten für die Zwischennutzung oder für die Zeit nach dem Umbau sind keine eingegangen.

Die Räume werden auf 1. Oktober 2010 nach vorausgegangener Ausschreibung vermietet.

Zu Frage 10: Die Stadt Zürich richtet keine Beiträge an die «Marktlücke GmbH» aus.

Vor dem Stadtrat
der Stadtschreiber
Dr. André Kuy