

Auszug aus dem Beschlussprotokoll 32. Ratssitzung vom 19. Dezember 2018

724. 2018/250

Weisung vom 27.06.2018:

Liegenschaftenverwaltung, Volksinitiative «Für bezahlbare Wohnungen und Gewerberäume in der Stadt Zürich», Umsetzung betreffend Gewerberäume, Objektkredite zur Übertragung von Gewerbeliegenschaften ins Verwaltungsvermögen und Erlass einer Gewerbevermietungsverordnung, Abschreibung eines Postulats

Antrag des Stadtrats

1. Für die Übertragung der Kleingewerbeliegenschaft Mythenquai 345 und 347, Teil von Kat.-Nr. WO3812, Zürich, vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen per 1. Januar 2019 wird ein Objektkredit von Fr. 2 677 566.– bewilligt.
2. Für die Übertragung der Kleingewerbeliegenschaft Ernastrasse 25, Kat.-Nr. AU332, Zürich, vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen per 1. Januar 2019 wird ein Objektkredit von Fr. 10 618 000.– bewilligt.
3. Für die Übertragung der Kleingewerbeliegenschaft Ausstellungsstrasse 21/25, Kat.-Nr. IQ6537, Zürich, vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen per 1. Januar 2019 wird ein Objektkredit von Fr. 8 258 000.– bewilligt.
4. Für die Übertragung der Kleingewerbeliegenschaft Limmatstrasse 34/38/40, Kat.-Nr. IQ5167, Zürich, vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen per 1. Januar 2019 wird ein Objektkredit von Fr. 5 617 000.– bewilligt.
5. Für die Übertragung der Kleingewerbeliegenschaft Limmatstrasse 28, Kat.-Nr. IQ1917, Zürich, vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen per 1. Januar 2019 wird ein Objektkredit von Fr. 2 084 025.– bewilligt.
6. Für die Übertragung der Kleingewerbeliegenschaft Hafnerstrasse 60, Kat.-Nr. IQ4288, Zürich, vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen per 1. Januar 2019 wird ein Objektkredit von Fr. 3 465 000.– bewilligt.
7. Für die Übertragung der Kleingewerbeliegenschaft Josefstrasse 91, Kat.-Nr. IQ2174, Zürich, vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen per 1. Januar 2019 wird ein Objektkredit von Fr. 3 268 276.– bewilligt.
8. Für die Übertragung der Kleingewerbeliegenschaft Hofwiesenstrasse 226, Kat.-Nr. UN3803, Zürich, vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen per 1. Januar 2019 wird ein Objektkredit von Fr. 2 377 000.– bewilligt.

2 / 6

9. Für die Übertragung der Kleingewerbeliegenschaft Seefeldstrasse 331/333, RI4034, Zürich, vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen per 1. Januar 2019 wird ein Objektkredit von Fr. 2 090 000.– bewilligt.
10. Für die Übertragung der Kleingewerbeliegenschaft Grünauring 37, Teil von Kat.-Nr. AL6362, Zürich, vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen per 1. Januar 2019 wird ein Objektkredit von Fr. 2 157 372.– bewilligt.
11. Für die Übertragung der Kleingewerbeliegenschaft Bändlistrasse 86, Kat.-Nr. AL8269, Zürich, vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen per 1. Januar 2019 wird ein Objektkredit von Fr. 4 554 000.– bewilligt.
12. Für die Übertragung der Kleingewerbeliegenschaft Am Wasser 55, Teil von Kat.-Nr. HG8214, Zürich, vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen per 1. Januar 2019 wird ein Objektkredit von Fr. 6 444 770.– bewilligt.
13. Es wird eine Verordnung über die Grundsätze der Vermietung von stadteigenen Gewerberäumen (Gewerbevermietungsverordnung, VGVG) gemäss Beilage (Entwurf des Finanzdepartements vom 22. Juni 2018) erlassen.
14. Unter Ausschluss des Referendums:
Das Postulat, GR Nr. 2016/184, von Florian Utz und drei Mitunterzeichnenden betreffend Erwerb von Ladenflächen zur Vermietung an kleinere und mittlere Lebensmittelgeschäfte wird als erledigt abgeschrieben.

Referent zur Vorstellung der Weisung: Dr. Pawel Silberring (SP)

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Finanzdepartements Stellung.

Änderungsantrag zu Dispositivziffer 6

Die SK FD beantragt folgende Änderung der Dispositivziffer 6:

6. Für die Übertragung der Kleingewerbeliegenschaft Hafnerstrasse 60, Kat.-Nr. ~~IQ4288~~ IQ1979, Zürich, vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen per 1. Januar 2019 wird ein Objektkredit von Fr. 3 465 000.– bewilligt.

Zustimmung: Dr. Pawel Silberring (SP), Referent; Präsident Dr. Urs Egger (FDP), Vizepräsident Simon Diggelmann (SP), Përparim Avdili (FDP), Urs Fehr (SVP), Anjushka Früh (SP), Martin Götzl (SVP), Luca Maggi (Grüne), Elena Marti (Grüne), Pirmin Meyer (GLP), Marcel Savarioud (SP) i. V. von Zilla Roose (SP), Christina Schiller (AL), Vera Ziswiler (SP)

Der Rat stimmt dem Antrag der SK FD mit 124 gegen 0 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

3 / 6

Änderungsantrag, neue Dispositivziffer 13

Die Mehrheit der SK FD beantragt folgende neue Dispositivziffer 13 (Die Nummerierung der nachfolgenden Dispositivziffern wird gemäss Ratsbeschluss angepasst):

13. Für die Übertragung der Kleingewerbeliegenschaft Drahtzugstr. 72, 74, 76 und 78, Kat.-Nr. RI3216, Zürich, vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen per 1. Januar 2019 wird ein Objektkredit von Fr. 2 577 418.– bewilligt.

Die Minderheit der SK FD beantragt Ablehnung des Änderungsantrags.

Mehrheit: Dr. Pawel Silberring (SP), Referent; Präsident Dr. Urs Egger (FDP), Vizepräsident Simon Diggelmann (SP), Përparim Avdili (FDP), Anjushka Früh (SP), Luca Maggi (Grüne), Elena Marti (Grüne), Marcel Savarioud (SP) i. V. von Zilla Roose (SP), Christina Schiller (AL), Vera Ziswiler (SP)
Minderheit: Martin Götzl (SVP), Referent; Urs Fehr (SVP), Pirmin Meyer (GLP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 89 gegen 35 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Änderungsantrag, neue Dispositivziffer 14

Die Mehrheit der SK FD beantragt folgende neue Dispositivziffer 14 (Die Nummerierung der nachfolgenden Dispositivziffern wird gemäss Ratsbeschluss angepasst):

14. Für die Übertragung der Kleingewerbeliegenschaft Leutschenbachstrasse 71, Teil von Kat.-Nr. SE4979, Zürich, vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen per 1. Januar 2019 wird ein Objektkredit von Fr. 4 584 000.– bewilligt.

Die Minderheit der SK FD beantragt Ablehnung des Änderungsantrags.

Mehrheit: Christina Schiller (AL), Referentin; Vizepräsident Simon Diggelmann (SP), Anjushka Früh (SP), Luca Maggi (Grüne), Elena Marti (Grüne), Marcel Savarioud (SP) i. V. von Zilla Roose (SP), Dr. Pawel Silberring (SP), Vera Ziswiler (SP)
Minderheit: Martin Götzl (SVP), Referent; Präsident Dr. Urs Egger (FDP), Përparim Avdili (FDP), Urs Fehr (SVP), Pirmin Meyer (GLP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 68 gegen 55 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Die Detailberatung ist abgeschlossen.

Die Vorlage wird stillschweigend an die Redaktionskommission (RedK) überwiesen.

Damit ist beschlossen:

Die Verordnung über die Grundsätze der Vermietung von stadteigenen Gewerberäumen (Gewerbevermietungsverordnung, VGVG) ist durch die RedK zu überprüfen (Art. 38 Abs. 3 in Verbindung mit Art. 64 Abs. 1 GeschO GR). Die Schlussabstimmung findet nach der Redaktionslesung statt.

Verordnung über Grundsätze der Vermietung von stadteigenen Gewerberäumen (Gewerbevermietungsverordnung, VGVG)

vom ...

Der Gemeinderat,

gestützt auf Art. 2^{quater} Abs. 1 sowie Art. 2^{septies} Abs. 3 GO und nach Einsichtnahme in die Weisung des Stadtrats vom 27. Juni 2018,

beschliesst:

A. Einleitung

Art. 1 ¹ Kleingewerbebetriebe leisten einen wesentlichen Beitrag zur Belegung öffentlicher Räume, zur Angebots- und Produktvielfalt, zur Quartiersversorgung und zur Sicherstellung von Ausbildungsplätzen. Die Stadt berücksichtigt diese Leistungen bei der Vermietung ihrer Gewerberäume.

Zweck und Geltungsbereich

² Diese Verordnung regelt die Grundsätze der Vermietung der stadteigenen Gewerberäume. Einzelheiten, Ausnahmen und Verfahren regelt der Stadtrat in einem Gewerbevermietungsreglement.

³ Für Restaurants und Kioske sowie für besonderen Nutzungskonzepten unterstehende Gewerberäume gelten die Bestimmungen ergänzend und sinngemäss.

⁴ Vorbehalten bleiben übergeordnetes Recht und die Regelung in Spezialerlassen, insbesondere zur planungs-, bau- und polizeirechtlichen Zulässigkeit.

B. Gewerberäume in Wohnsiedlungen, Einzelwohnliegenschaften und Kleingewerbeliegenschaften des Verwaltungsvermögens

Art. 2 ¹ Gewerberäume in Wohnsiedlungen, Einzelwohnliegenschaften und Kleingewerbeliegenschaften des Verwaltungsvermögens werden an förderungswürdige, ertragsschwache Kleingewerbebetriebe sowie an gemeinnützige oder kulturelle Institutionen vermietet.

Vermietungsgrundsätze

² Die Vermietung an andere Nutzende ist möglich, wenn dies:

- a. zur Gewährleistung einer guten Angebotsdurchmischung erforderlich ist;
- b. der Quartiersversorgung und -entwicklung dient;
- c. eine verabschiedete städtische Strategie unterstützt;
- d. einem anderen breit abgestützten öffentlichen Anliegen entspricht;
- e. eine sinnvolle Zwischennutzung ermöglicht;
- f. aufgrund der speziellen Lage, Grösse oder Bauweise angezeigt ist;
- g. durch eine Standortnotwendigkeit begründet ist;
- h. zur Erzielung einer Kostendeckung oder zur Vermeidung von Leerständen

unvermeidbar ist.

Art. 3 ¹ Förderungswürdige Kleingewerbebetriebe sind Kleinst- oder Kleinunternehmen, die ein quartierbezogenes oder stadtweites Versorgungsbedürfnis nach Waren oder Dienstleistungen abdecken und deren Bestand und Betrieb im öffentlichen Interesse liegt.

Förderungswürdiges, ertragschwaches Kleingewerbe

² Ertrags schwach sind Kleingewerbebetriebe, bei denen im Verhältnis zu den einzusetzenden Mitteln üblicherweise nur ein geringer Ertrag erzielt werden kann.

³ Der Stadtrat kann eine Liste zur näheren Bestimmung der bei der Vermietung nach Art. 2 Abs. 1 zu berücksichtigenden Betriebsarten erlassen.

Art. 4 ¹ Die Vermietung von Gewerberäumen nach Art. 2 Abs. 1 orientiert sich am Prinzip der Kostenmiete. In Bezug auf die Verzinsung des eingesetzten Kapitals und den Bewirtschaftungszuschlag für öffentliche Abgaben, Abschreibungen, Versicherungen, Unterhalt, Verwaltung und Erneuerungsreserven (Liegenschaftsfonds) gelten sinngemäss die Vorgaben der kantonalen Wohnbauförderungsverordnung.

Mietzinsgestaltung

² Die Vermietung von Gewerberäumen nach Art. 2 Abs. 2 erfolgt zu marktüblichen Ansätzen. Im Interesse der in Art. 2 Abs. 2 lit. a–e genannten Zielsetzungen kann von diesem Grundsatz abgewichen werden.

³ Die Kostenmiete darf nur unterschritten werden, wenn sie über den marktüblichen Ansätzen liegt.

Art. 5 ¹ Die Stadt sorgt durch entsprechende Mietvertragsgestaltung dafür, dass die Mietverhältnisse periodisch auf ihre Übereinstimmung mit den Grundsätzen der Vermietung nach Art. 2 und der Mietzinsgestaltung nach Art. 4 hin überprüft und bei Bedarf bereinigt werden können.

Betriebsentwicklung

² Überprüfungs- und Bereinigungsfristen sollen so beschaffen sein, dass sie den Mietparteien eine sinnvolle Investitions- und Entwicklungsplanung ermöglichen.

C. Gewerberäume in Liegenschaften des Finanzvermögens

Art. 6 ¹ Gewerberäume in Liegenschaften oder Liegenschaftsteilen des Finanzvermögens werden zu marktüblichen Mietzinsen an einen freien Nutzendenkreis vermietet.

Vermietungsgrundsätze und -konditionen

² Die Vermietung zu tieferen Mietzinsansätzen ist im Einzelfall zulässig, wenn dies:

- zur Gewährleistung einer guten Angebotsdurchmischung erforderlich ist;
- der Quartiersversorgung und -entwicklung dient;
- eine verabschiedete städtische Strategie unterstützt;
- einem anderen breit abgestützten öffentlichen Anliegen entspricht;
- eine sinnvolle Zwischennutzung ermöglicht;
- durch eine Standortnotwendigkeit begründet ist.

³ Bei einer Vermietung zu tieferen Ansätzen gemäss Abs. 2 gelten die Vorschriften zur Betriebsentwicklung nach Art. 5 sinngemäss.

⁴ Die Kostenmiete darf nur unterschritten werden, wenn sie über den marktüblichen Ansätzen liegt.

Art. 7 Bei der Vergabe von Gewerberäumen im Finanzvermögen werden neben dem erzielbaren Mietzins auch das Waren- und Dienstleistungsangebot, die Vereinbarkeit der Geschäftsidee mit städtischen Zielen und die Auswirkungen auf das

Vergabe

6 / 6

räumliche Umfeld berücksichtigt.

D. Dokumentation und Berichterstattung

Art. 8 Die Vermietungsentscheide erfolgen in einem transparenten Verfahren und werden nachvollziehbar dokumentiert. Dokumentation

Art. 9 Die Stadt veröffentlicht im Rahmen der Berichterstattung gemäss Art. 2^{quater} Abs. 5 GO regelmässig Informationen zur Zusammensetzung der Mieterschaft in den Gewerberäumen im Geltungsbereich dieser Verordnung. Berichterstattung

E. Schlussbestimmungen

Art. 10 ¹ Bei befristeten Mietverhältnissen, die bei Inkraftsetzung der Verordnung bestehen, beginnt die Umsetzung auf den nächsten vertraglich möglichen Zeitpunkt. Einführung

² Bei unbefristeten Mietverhältnissen, die bei Inkraftsetzung der Verordnung bestehen, beginnt die Umsetzung spätestens beim nächsten Mieterwechsel.

³ Neue Mietverträge werden in der Regel befristet abgeschlossen.

Art. 11 Der Stadtrat setzt die Verordnung in Kraft. Inkraftsetzung

Mitteilung an den Stadtrat

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat