

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates von Zürich

31.08.2005

1168.

Dringliche Schriftliche Anfrage von Niklaus Scherr und 30 Mitunterzeichnenden betreffend Liegenschaft Hellmutstrasse, Nutzung durch «Begleitetes Wohnen»

Am 8. Juni 2005 reichte Gemeinderat Niklaus Scherr (AL) folgende dringliche Schriftliche Anfrage GR Nr. 2005/229 ein:

Den Medien konnte entnommen werden, dass die Stadt Zürich die ganze Liegenschaft Hellmutstrasse 12 ab dem 1. Juli 2005 für das Begleitete Wohnen gemietet hat. In den 22 möblierten Zimmern sind zurzeit überwiegend Frauen aus Afrika und der Karibik eingemietet; die Zimmermiete beträgt in der Regel Fr. 1'000.-- pro Monat. Anfang Mai ist allen Betroffenen von der Verwaltung eine „Vereinbarung über die Auflösung des Mietvertrags“ zur Unterschrift vorgelegt worden, wonach die Verträge „in gegenseitigem Einverständnis auf den 30. Juni 2005 gekündigt“ werden. Aus Angst vor Repressalien haben die Frauen die Vereinbarung, deren Inhalt sie mangels Sprachkenntnissen ohnehin meist nicht verstanden haben* unterzeichnet. Erst im Anschluss an die öffentliche Kritik des Unterzeichnenden an einer Mieterversammlung, bei der auch städtische Vertreter anwesend waren, erhielten die Mieterinnen Ende Mai ordentliche Kündigungen per 30. Juni auf dem vorgeschriebenen amtlichen Formular, mit der bemerkenswerten Begründung: „Die ganze Liegenschaft wird per 1. Juli 2005 von den Sozialen Diensten der Stadt Zürich übernommen“. Laut Aussagen von Rolf Vieli an der Mieterversammlung sei der Hausbesitzer Urs Räbsamen schon vor zweieinhalb Jahren durch die Baupolizei aufgefordert worden, die gegen die BZO verstossenden Nutzungen (Prostitution) zu beenden.

Ich bitte den Stadtrat um Beantwortung folgender Fragen:

1. Wann wurde der Mietvertrag über die Hellmutstrasse 12 abgeschlossen? Wer hat den Vertrag ausgehandelt? Ab wann läuft der Vertrag und wie lange ist die Laufzeit? Wie hoch ist die Miete insgesamt, pro Zimmer und pro m²? Erachtet der Stadtrat die vereinbarte Miete für angemessen?
2. Was für Investitionen (Umfang, Betrag) sind vorgesehen? Werden Sie vom Eigentümer oder vom Mieter getragen?
3. Wann wurde der Vertrag von welchen Gremien begutachtet? Wer ist grundsätzlich für die Überprüfung der Mietverträge im Bereich des Begleiteten Wohnens zuständig? Hat sich diese Kontrolle nach Ansicht des Stadtrates bewährt?
4. Wer hat den Vertrag genehmigt? Ist angesichts der Mietzinshöhe der Gemeinderat zuständig?
5. Hält es der Stadtrat für angemessen, einem Liegenschaftsbesitzer, der über mehrere Milieu-Liegenschaften im Kreis 4 verfügt und der während über zehn Jahren enorme Gewinne auf dem Buckel rechtloser Prostituierten erwirtschaftet hat, einen übersetzten Mietzins zu bezahlen? Ist er bereit, innert 30 Tagen ab Mietantritt die vereinbarte Anfangsmiete wegen Missbräuchlichkeit bei der Schlichtungsbehörde anzufechten, wie es Art. 270 OR vorsieht? Wenn nein: warum nicht?
6. War den städtischen Verhandlungspartnern bekannt, dass für die angemieteten Zimmer zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gar keine Kündigungen vorlagen? Hatten sie Kenntnis, dass zunächst keine ordentlichen Kündigungen ausgesprochen und die betroffenen Mieterinnen damit um ihre Anfechtungs- und Erstreckungsrechte betrogen wurden? Wie beurteilt der Stadtrat dieses rechtswidrige Vorgehen des Vermieters und wie die offensichtliche Gleichgültigkeit der städtischen Verhandlungspartner?
7. Dem Vernehmen nach hat der Hausbesitzer schon vor Jahren vom Amt für Baubewilligungen eine Abmahnung erhalten, die zonenrechtlich unzulässigen Mietverhältnisse zu beenden. Ist eine solche Abmahnung erfolgt und wann und an wen? Wie stellt der Stadtrat sicher, dass solche Entscheide auch den unmittelbar betroffenen Mietparteien zur Kenntnis gebracht werden, damit sie ihren Anspruch auf rechtliches Gehör wahrnehmen können?
8. Trifft es zu, dass die Hellmutstr. 12 schon vor der Praxisänderung von 1994 für Prostitutionszwecke genutzt worden ist? Besteht diesfalls überhaupt eine rechtliche Handhabe für die Anwendung der später erlassenen BZO-Revision?
9. Ist dem Stadtrat bewusst, dass den Mieterinnen rechtliche Anfechtungsmöglichkeiten (Anfechtung der Kündigung, Erstreckung) offenstehen, die einen Mietantritt per 1. Juli 2005 verunmöglichen? Ist er bereit, mit dem Vermieter einen Aufschub des Mietbeginns um drei bis sechs Monate auszuhandeln, um den Mieterinnen eine angemessene Erstreckung des Mietverhältnisses zu ermöglichen? Oder beabsichtigt er, auf dem

Klageweg einen Mietantritt per 1. Juli 2005 gegen die heutigen Mieterinnen durchzusetzen? Beabsichtigt er eine polizeiliche Räumung?

10. Wer hat beschlossen, die Liegenschaft für das Begleitete Wohnen anzumieten? Wie verhält es sich mit der vor Jahren gegenüber dem Quartier abgegebenen Zusicherung, im Kreis 4 keine weitere Massierung von Wohnmöglichkeiten für sozial betreute Personen mehr vorzusehen?
11. Ist der Stadtrat nicht auch der Meinung, dass mit der Anmietung der Hellmutstrasse 12 die erfolgreich eingeleiteten Aufwertungsmassnahmen auf der Bäckeranlage infragegestellt werden?
12. Was für andere Nutzungsmöglichkeiten kämen für die Stadt infrage? Wie stellt sich der Stadtrat zu einer Überlassung an Institutionen der Jugendwohnhilfe? Ist es denkbar, auch nur einen Teil durch die Stadt anzumieten?

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Vorbemerkung

Nachdem die Wohn- und Obdachlosenhilfe die bis 31. März 2005 befristeten Mietverträge für zwei Liegenschaften um 18 Monate verlängern konnte, steht bis September 2006 genügend Wohnraum für das Begleitete Wohnen zur Verfügung. Angesichts des Widerstandes der Nachbarschaft gegen ein Begleitetes Wohnen an der Hellmutstrasse 12 nahm deshalb das Amt für Soziale Einrichtungen und Betriebe mit dem Vermieter Gespräche über alternative Nutzungsmöglichkeiten auf. Dabei kam man überein, den Vertrag ohne Kostenfolge für die Stadt vor dem 1. Juli im gegenseitigen Einvernehmen aufzulösen.

Abgesehen von dieser neuen Situation beanspruchte die ausführliche schriftliche Anfrage und die damit zusammenhängenden Abklärungen einen erheblichen Aufwand. Im Interesse einer sorgfältigen und vollständigen Beantwortung der Anfrage und angesichts der bevorstehenden Sommer- und Ratsferien ersuchte die Vorsteherin des Sozialdepartements daher das Büro des Gemeinderates mit Schreiben vom 7. Juli 2005 um Fristerstreckung bis Ende August 2005.

Zu den Fragen 1 und 5: Der Mietvertrag für die Liegenschaft Hellmutstrasse 12 wurde am 1. April 2005 mit Beginn ab 1. Juli 2005 und unbefristeter Dauer abgeschlossen. Die Liegenschaft umfasst 28 Einzimmer- und zwei Zweizimmerwohnungen. Als Miete (ohne Nebenkosten) wurden Fr. 16 000.-- pro Monat für die ganze Liegenschaft vereinbart. Das entspricht einer monatlichen Miete von Fr. 500.-- pro Zimmer und einem Quadratmeterpreis von Fr. 27.-- bezogen auf die Gesamtfläche oder Fr. 35.-- bezogen auf die Wohnfläche. Aus Sicht des Stadtrates wären die Bedingungen angemessen gewesen. Weitere Erwägungen eine allfällige Anfechtung der Anfangsmiete betreffend erübrigen sich, da wie erwähnt der Mietvertrag noch vor Mietantritt einvernehmlich und ohne Kostenfolge für die Stadt aufgelöst worden ist.

Zu Frage 2: Zulasten des Vermieters war die Erneuerung der Waschküche und der Jalousien vorgesehen.

Zu den Fragen 3 und 4: Die Wohn- und Obdachlosenhilfe (WOH) hat den Auftrag, Obdachlosigkeit in der Stadt Zürich zu verhindern. Um diesen Auftrag erfüllen zu können, muss sie laufend Wohnraum auf dem freien Markt suchen und anmieten. Zuständig für die Akquisition von geeignetem Wohnraum ist der Fachdienst Raum+Infrastruktur der Sozialen Einrichtungen und Betriebe; welcher Wohnraum für alle Einrichtungen der Wohn- und Obdachlosenhilfe akquiriert: das Begleitete Wohnen, die Einrichtung Notwohnungen oder das Junge Wohnen.

Die Zuständigkeiten für den Abschluss von Mietverträgen in der gleichen Liegenschaft sind in der Gemeindeordnung (GO) und in der Geschäftsordnung des Stadtrates (GeschO StR) geregelt. Demzufolge ist der Gemeinderat für Mietverträge mit einer Jahresmiete über Fr. 200 000.-- in der gleichen Liegenschaft zuständig (Art. 41 lit. n GO). Die Kompetenzgrenzen für den Stadtrat liegen bei Fr. 100 000.-- bis Fr. 200 000.-- Jahresmiete (Art. 39 lit. h GeschO StR). Für Verträge mit Jahresmieten unter Fr. 100 000.-- sind die Departementsvorstehenden, unter Fr. 50 000.-- die Dienstchefinnen und Dienstchefs zuständig (Art. 45 lit. e Ge-

schO StR). Bei fester Vertragsdauer einschliesslich zugesicherter Optionen von über 10 Jahren ist der Stadtrat in jedem Fall zuständig (Art. 39 lit. h letzter Satz GeschO StR).

Im Rahmen der Beantwortung der vorliegenden dringlichen Schriftlichen Anfrage wurden alle bestehenden Mietverträge zwischen der WOH und Privaten (in insgesamt 82 Liegenschaften) überprüft. Dabei stellte sich heraus, dass in zwei Fällen die Verträge von der zuständigen Instanz (Stadtrat, Gemeinderat) vorgängig genehmigt bzw. die WOH zur Vertragsabschluss ermächtigt worden waren. Die übrigen Verträge sind vom Leiter WOH oder vom für die Beschaffung von geeignetem Wohnraum zuständigen Mitarbeiter ohne vorgängige Einholung der Genehmigung der gemäss Finanzkompetenzregelung zuständigen Instanz unterzeichnet worden. Für diese Nichtbeachtung der Kompetenzregelung hat der Direktor Sozialen Einrichtungen und Betriebe (SEB) den fehlbaren Mitarbeitern inzwischen einen schriftlichen Verweis erteilt.

Die ohne vorgängige Ermächtigung erfolgte Unterzeichnung der Mietverträge durch leitende Mitarbeitende der SEB hat freilich keinen Einfluss auf die Gültigkeit und die Verbindlichkeit der Mietverträge (Grundsatz von Treu und Glauben). Ebenso ist festzuhalten, dass der Abschluss der Mietverträge zur Erfüllung des Auftrags der WOH erforderlich war; ausserdem erscheinen die von den erfahrenen Mitarbeitern ausgehandelten Modalitäten realistisch und keineswegs zu Ungunsten der Stadt. Wären die Verträge der zuständigen Instanz vorgelegt worden, wären diese mit grosser Wahrscheinlichkeit genehmigt worden.

Der Ordnung halber sind nun sämtliche laufenden Mietverträge der gemäss Finanzkompetenzordnung zuständigen Instanz nachträglich zur Prüfung und nachträglichen Genehmigung vorzulegen. Betroffen sind insgesamt 82 Liegenschaften. In 60 Fällen ist der Direktor SEB zuständig (Jahresmietzins bis Fr. 50 000.--), in 11 Fällen die Vorsteherin des Sozialdepartements (Jahresmietzins bis Fr. 100 000.--), in 10 Fällen der Stadtrat (Jahresmietzins zwischen Fr. 100 000.-- und Fr. 200 000.--). In einem Fall ist der Gemeinderat Genehmigungsinstanz. Die diesbezügliche Weisung wird ihm in Kürze vorgelegt werden.

Zu Frage 6: Die Kündigungsfrist für möblierte Zimmer beträgt 30 Tage. Zwischen dem Vertragsabschluss und dem Mietantritt lagen drei Monate. Eine Kündigung war daher zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses nicht nötig. Was das Vorgehen des Vermieters bei den Kündigungen betrifft, verfügten die städtischen Verhandlungspartner nicht über detaillierte Angaben, die auf ein rechtswidriges Vorgehen des Vermieters hätten schliessen lassen.

Zu Frage 7: Es trifft zu, dass die Eigentümer am 18. Dezember 2003 auf eine polizeilich festgestellte sexgewerbliche Nutzung der Liegenschaft Hellmutstrasse 12 hingewiesen wurden (Art. 24c Abs. 3 der Bau- und Zonenordnung, Verbot der sexgewerblichen Nutzung bei einem Mindestwohnanteil von 50 Prozent, vorliegend: 80 Prozent). Es wurden zwangsrechtliche Verwaltungsmassnahmen in Aussicht gestellt und eine Frist zur Wahrnehmung des rechtlichen Gehörs eingeräumt. Nach erstreckter Frist erfolgte am 2. Februar 2004 die Stellungnahme der Eigentümer unter Beilage eines Mieterspiegels und diverser Mietverträge.

Nach der baubehördlichen Praxis werden Entscheide zur Verweigerung der nachträglichen Bewilligung einer Umnutzung „Sexgewerbe statt Wohnen“ und Befehl zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands gegenüber sämtlichen betroffenen Personen eröffnet (Eigentümerschaft und Hauptmieterschaft/Salonbetreiber). Bei der Untermieterschaft wird im Einzelfall dann auf diese Zustellung verzichtet, wenn die Untermieterschaft in kurzen Zeitabständen und häufig wechselt und mit erheblichen Zustellungsschwierigkeiten zu rechnen ist oder keine Wohnsitzmeldung an der entsprechenden Adresse besteht. Nach dem Abschluss eines Rechtsmittelverfahrens und vor Vollstreckung des Entscheids wurden der dazumal bekannten Untermieterschaft jedenfalls Zwangsmassnahmen rechtzeitig angezeigt.

Vorliegend ist keine baurechtliche Verfügung ergangen, da die Eigentümerschaft im Laufe des Jahres 2004 die Bereitschaft signalisiert hat, die Liegenschaft einer zonenkonformen Nutzung zuzuführen.

Zu Frage 8: Angaben über eine Nutzung für Prostitutionszwecke vor 1994 waren im baurechtlichen Einleitungsverfahren nicht erhältlich zu machen. Nach Angaben der Eigentümer-

schaft vermietete sie die Liegenschaft seit dem 31. Dezember 1993 pauschal an eine Aktiengesellschaft. Vertragsrechtlich sei versucht worden, eine Zweckentfremdung des Wohnraumes über eine entsprechende Klausel in den besonderen Vertragsbestimmungen des Mietvertrags zu verhindern, was in Einzelfällen zu Kündigungen wegen Vertragsverletzung geführt habe. Es ist davon auszugehen, dass die Liegenschaft seit 1993 weitestgehend zonenkonform genutzt worden ist.

Die Nutzungsbestimmung von Art. 24c Abs. 3 BZO kann in der Tat nicht in Anschlag gebracht werden auf Zweckentfremdungen, die sich früher – also vor Inkrafttreten am 21. April 2001 – verwirklicht haben. Auf vor dem April 2001 bestehende Nutzungen ist das Recht anwendbar, das zum Zeitpunkt der Umnutzung galt. Solche früheren Gesetze waren etwa das Wohnerhaltungsgesetz oder die Wohnanteilsplanbestimmungen der alten Bauordnung. Die Zweckentfremdung von Wohnraum kann in aller Regel auch nach älterem Recht baurechtlich sanktioniert werden. Probleme bei der Wiederherstellung der rechtmässigen Nutzung können sich allenfalls stellen bei Räumlichkeiten, in welchen bereits früher eine gewerbliche Nutzung bewilligt war und die zu einem späteren Zeitpunkt zu Sexgewerbe umgenutzt wurden. Davon ist bei der Hellmutstrasse 12 nicht auszugehen. Auch liegen keine Anzeichen einer überlangen sexgewerblichen Nutzung und behördlicher Untätigkeit vor (mehr als 24 Jahre). Entsprechendes wurde nicht geltend gemacht.

Zu Frage 9: In Anbetracht der einvernehmlichen Auflösung des Mietvertrages erübrigt sich die Beantwortung der Frage.

Zu Frage 10: Die Zusicherung, keine weitere Massierung von sozial betreuten Personen im Kreis 4 vorzusehen, wäre durch die Anmietung der Hellmutstrasse 12 nicht verletzt worden. Das Projekt Langstrasse Plus setzt sich seit Jahren mit Erfolg für eine Aufwertung des Quartiers und eine bessere soziale Durchmischung ein, achtet aber gleichzeitig darauf, dass die Aufwertung nicht auf Kosten sozial Benachteiligter realisiert wird.

Zu Frage 11: Mit der durch das Begleitete Wohnen und die Aussenwohngruppe der Werkwerkstatt vorgesehenen Nutzung der Hellmutstrasse 12 wären die erfolgreich eingeleiteten Aufwertungsmassnahmen nicht in Frage gestellt worden. Mit Blick auf die Immissionen, die von der bisherigen Bewohnerschaft der Hellmutstrasse 12 ausgingen, wäre im Gegenteil eine Verbesserung der Situation eingetreten, denn die soziale Kontrolle in und um die Liegenschaft wäre verstärkt worden.

Zu Frage 12: Die Beantwortung dieser Frage wird mit der Auflösung des Mietvertrags im gegenseitigen Einvernehmen hinfällig.

Vor dem Stadtrat
der Stadtschreiber
Dr. André Kuy