

Auszug aus dem substanziellen Protokoll 132. Ratssitzung vom 10. Februar 2021

3573. 2021/31

**Postulat von Patrik Maillard (AL) und Andrea Leitner Verhoeven (AL) vom
20.01.2021:**

**Vermietung der Räumlichkeiten im Erd- und Untergeschoss des «Haus zum Kiel»
zu einem fairen und nicht kostendeckenden Mietpreis**

Gemäss schriftlicher Mitteilung lehnt der Vorsteher des Finanzdepartements namens des Stadtrats die Entgegennahme des Postulats zur Prüfung ab.

***Patrik Maillard (AL)** begründet das Postulat (vergleiche Beschluss-Nr. 3493/2021): Ich nutze die Gelegenheit, die Ratlosigkeit von STR Daniel Leupi ein wenig zu klären. Die AL hat sich dezidiert für diese Vorlage ausgesprochen, allerdings haben wir die kritische Haltung gegenüber Luxuswohnungen eingebracht. Aus meiner Sicht sind es Luxuswohnungen, aber es ist klar, dass das Gebäude schlicht zu teuer ist, um es kostengünstig zu vermieten. Zum Begleitpostulat: Die AL verfolgt damit das Ziel, die Räume im Untergeschoss und im Keller nicht wie vom Stadtrat vorgeschlagen an gewinnorientiertes Gewerbe zu vermieten, sondern an nicht-kommerzielle Organisationen, Vereine oder auch Einzelpersonen. Hier soll die Stadt also auf die kostendeckende Miete verzichten und preisgünstig vermieten. Die Altstadt wird immer mehr zu einem Luxusviertel. Günstige Mieten sind selten und die Lage ist vermehrt nur noch für Ketten oder bekannte Labels attraktiv. Die kleinen Gewerbetreibenden werden vertrieben, genauso wie die Mieterinnen und Mieter mit geringem oder mittlerem Einkommen. Wenn jetzt im «Haus zum Kiel» die Gewerberäume ebenfalls an kommerziell orientierte Unternehmen vermietet werden sollen, fördert das nach unserem Erachten die schleichende Verödung der Innenstadt. Es sind sehr schöne Räume, die man gerne auch der Öffentlichkeit zumindest teilweise zugänglich machen sollte. Warum soll der Saal im Untergeschoss, der bis zu 100 Personen fasst, ausschliesslich privat genutzt werden für Steh-Apéros oder Privatkonzerte in erlauchtem Kreis? Das schmucke Musikzimmer im Erdgeschoss nur als repräsentatives Besprechungszimmer oder als Präsentationsraum? Diese Räume möchten wir öffnen für Veranstaltungen und als Begegnungs- und Versammlungsort für beispielsweise kulturelle Organisationen, NGOs oder soziale Bewegungen wie die Klimajugend oder die Grauen Panther. Wir fordern mit diesem Postulat nicht die Nutzung durch bestimmte Organisationen, aber auf jeden Fall soll dort eine nicht-kommerzielle und gemeinnützige Nutzung möglich sein. Unserer Meinung nach trägt dies zur Belebung der Altstadt bei, auch wenn das nicht das Problem der Verdrängung löst. Auch sind wir der Ansicht, dass die Stadt durch die Vermietung der Wohnungen gutes Geld generiert und es nicht nötig hat, auch die genannten Räume an das Gewerbe zu vermieten, dass sich derart hohe Mieten leisten will und kann. Natürlich würde ein solches Konzept der Stadt nicht ganz aufgehen, die teure Sanierung komplett durch Private zu refinanzieren. Aber wir sehen im Niederdorf, wohin es führt, wenn in der Innenstadt nur nach Marktpreisen in einem total überhitzten Markt vermietet wird. Waren Bewohnerschaft und Ladenlokale*

früher durchaus durchmischt, haben wir heute immer mehr für die meisten unbezahlbare Wohnungen, Geschäfte für Luxusartikel oder Show-Rooms für die neusten Gadgets. Wir sehen die Bedenken der Stadt nicht, wonach sich durch die gemeinsame Nutzung des Flurs Konflikte mit den Bewohnerinnen und Bewohnern des «Haus zum Kiel» ergeben könnten. Wir sagen nicht, es solle ein Death-Metal-Fanklub in den Keller einziehen. Da kommt man sicherlich aneinander vorbei, genauso, wie wenn jenes Gewerbe einzöge, dass die Stadt will. Die AL bittet Sie, diesem Postulat zuzustimmen und damit eine gewisse Belebung des Quartiers durch eine nicht-gewinnorientierte Nutzung zu beschliessen.

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Finanzdepartements Stellung.

STR Daniel Leupi: *Wir lehnen dieses Postulat ungern ab, da wir die Grundanliegen teilen, die Patrik Maillard (AL) hier präsentierte. Das zeigt sich auch im vielfältigen Engagement der Stadt als Liegenschaftsbesitzerin in der Altstadt, indem wir beispielsweise einen Quartierladen mit einem Angebot für den täglichen Bedarf mit einem sehr tiefen Mietzins ermöglichen. Es ist uns wichtig, dass das Quartier lebendig bleibt. Es ist in diesem Sinn auch keine Finanzfrage, weshalb wir das Parterre so vermieten wollen, indem wir das Maximum herausholen möchten, sondern schlicht der Substanz des alten Gebäudes geschuldet. Der Eingang ist das Eine – da könnte man noch darüber diskutieren, obwohl man ganz allgemein versucht, diesen zu trennen, da er sonst Konflikte bergen könnte. Aus meiner Sicht ist es aber in erster Linie eine Frage des Schallschutzes. Natürlich ist es nicht die Idee, einen Klub darin zu platzieren, aber sobald man Veranstaltungen mit Publikum durchführt, kann man den Schallschutz mit den alten Holzböden nicht gewährleisten. Wir haben das angeschaut. Es ist nicht vertretbar, oben Wohnungen – die ein Stück weit auch Familienwohnungen sind – zu platzieren, und unten Veranstaltungen zu ermöglichen, die bis 22 Uhr dauern und Lärm verursachen. Das beisst sich und darum haben wir uns schweren Herzens für die vorliegende Nutzung entschieden. Veranstaltungen und Wohnungen bergen sowieso schon Probleme, aber diese im gleichen, denkmalgeschützten Gebäude zu haben, geht leider nicht. Daher bitte ich Sie, das Postulat abzulehnen.*

Weitere Wortmeldungen:

Hans Dellenbach (FDP): *Aufgrund meines vorherigen Votums ist es klar, dass die FDP dieses Postulat ablehnt. Es gibt finanzielle, aber auch praktische Gründe dafür. Patrik Maillard (AL) sagte, dass die Stadt auf kostendeckende Mieten verzichten solle. Das tut sie ja schon gemäss der Weisung. Wir machen bereits einen Verlust von 50 000 Franken im Jahr. Und auch dieser Betrag steht nur so in der Weisung, weil man nicht richtig rechnet. Es wird Geld aus dem Liegenschaftsfonds genommen und Reserven nicht einplant. Würde man richtig rechnen, hätte man einen Verlust von 135 000 Franken pro Jahr über 30 Jahre. Nun kommt die AL und sagt, man solle auf einen Teil der Mieteinnahmen verzichten, bei denen 93 000 Franken im Jahr geplant sind. Wenn diese 93 000 Franken pro Jahr auch noch gefährdet sind, kommen wir auf über 200 000 Franken Verlust pro Jahr. Die AL sagt, die Stadt solle zu einem fairen Mietpreis vermieten. Ich frage: fair für wen? Fair für die der AL genehmen Organisationen oder fair für alle, für*

den Steuerzahler, der das bezahlen muss und dem gegenüber wir auch ein wenig fair sein sollten? Das sind die finanziellen Gründe und dann gibt es noch die praktischen Gründe, die STR Daniel Leupi bereits angetönt hat. Zusätzlich darf man nicht vergessen, dass 200 Meter vom Gebäude entfernt das Zentrum Karl der Grosse steht, in dem ebenfalls günstige Räume bestehen. Das ist praktisch um die Ecke.

Renate Fischer (SP): Es wird nicht das letzte Mal sein, dass wir hier im Rat über die sinnvolle Nutzung städtischer Liegenschaften diskutieren – insbesondere, wenn gesetzliche Auflagen den Umbau oder die Renovation derart verteuern wie jetzt der Denkmalschutz. Das führt dazu, dass selbst mit dem Ansatz der Kostenmiete keine vernünftige Miete zustande kommt und man sich fragen muss, wie und von wem die städtischen Liegenschaften künftig genutzt werden sollten und mit welchen Massnahmen das erreicht werden kann. Dass man das «Haus zum Kiel» gemäss den Anforderungen der Denkmalpflege renovieren muss, bestreitet niemand und das historische Stadtbild der einzigartigen Gebäude aus verschiedenen Epochen will niemand missen. Die Höhe der Kosten, die die dringende Renovation mit sich bringt, ist durch Mieten nicht finanzierbar – das betrifft nicht nur die Wohnungen, sondern auch die Erdgeschossnutzung. Das vorliegende Postulat der AL fordert den Stadtrat auf, zu prüfen, wie die Mieten der Gewerberäume und des Saals im «Haus zum Kiel» so gestaltet werden können, dass auch nicht-gewinnorientierte Organisationen, Vereine oder Einzelpersonen diese mieten können. Nimmt man ausschliesslich die kurzfristige, finanzielle Perspektive ein, kann man dieses Anliegen bestreiten. Wir gewichten jedoch eine gute Durchmischung in der Altstadt und die Lebensqualität der Altstadtbewohnerinnen und -bewohner höher. Auch die Erdgeschossnutzung kann das Quartier beleben, was uns wichtiger ist als der finanzielle Aspekt. Wir wollen mit dem Saal im «Haus zum Kiel» keinen zweiten Florhof. Als die Stadt diesen vor ein paar Jahren übernahm, musste auch dieses Gebäude sehr teuer renoviert werden. Die Mieten dieser Räume, die prinzipiell auch öffentlich vermietet werden, sind entsprechend teuer. Der Tagesansatz für den grossen Konzertsaal dort beträgt 1950 Franken, ein halber Tag 1250. Der kleinere Saal kostet 1250, beziehungsweise 800 Franken. Findet der Anlass am späteren Abend oder am Wochenende statt, was bei einem kulturellen oder gesellschaftlichen Anlass wahrscheinlich ist, wird ein Zuschlag fällig. Viele Künstlerinnen und Künstler – gerade jene, die noch nicht für das ganz grosse Publikum spielen – können sich das nicht leisten. Auch für die kleineren Vereine sind organisierte Quartieranlässe dort zu teuer. Der Saal im Altstadthaus, dem Gemeinschaftszentrum der Altstadt, ist lediglich 38 Quadratmeter gross und für solche Anlässe zu klein. Ausserdem bestehen auch dort wegen des Lärms Nutzungseinschränkungen. Der Saal im «Haus zum Kiel» könnte zumindest für einen Teil dieser Anlässe eine gute Alternative bieten. Das Gleiche gilt auch für die Nutzung der Gewerberäume durch nicht-kommerzielle Nutzungen – auch dies sollte in der Altstadt möglich sein. Somit unterstützen wir das Anliegen der AL, dass der Stadtrat prüft, ob und wie die Erdgeschossräume günstiger vermietet werden und zum Quartierleben beitragen können.

Ernst Danner (EVP): Es geht uns in diesem Punkt genau gleich wie STR Daniel Leupi: Wir lehnen es ungern ab, müssen es aber konsequenterweise tun. Wir haben zuvor wortlos mit der Minderheit gestimmt, weil wir der Meinung sind, das Objekt könnte man



4 / 4

ruhig im Baurecht einem privaten Konsortium geben, das übrigens keinen Verkauf darstellt. Es ist merkwürdig, dass man in Zürich indirekt über Steuergelder subventionierte Wohnungen im Hochpreissegment hat. Wenn man ein solches Objekt hat und die Räumlichkeiten im Keller auch noch verbilligt abgibt, ist das ein Widerspruch. Weiter haben wir gesehen, dass das wegen der Schalldämmung nicht gut geht. Leute, die 6000 Franken für die Miete bezahlen, möchten wahrscheinlich keinen grossen, öffentlichen Betrieb im Keller, der sie ständig stört. Das gesamte Konzept geht nicht auf. Wenn die linke Seite hier trotzdem zustimmt, macht es die Sache auch nicht besser. Es ist eine verknorzte Geschichte, die man besser anders lösen würde. Hinzu kommt, dass es in der Stadt viele Räume gibt, die man mieten kann: Karl der Grosse wurde genannt; es gibt das Zentrum Glockenhof; es gibt eine Menge an Kirchgemeindehäuser. Das ist auch nicht gerade billig, aber tragbar und ich bezweifle, dass es die Stadt im «Haus zum Kiel» noch billiger anbieten kann. Wir bitten Sie, dies abzulehnen.

Das Postulat wird mit 65 gegen 44 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) dem Stadtrat zur Prüfung überwiesen.

Mitteilung an den Stadtrat

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat