

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 25. Januar 2017

42.

Schriftliche Anfrage von Dr. Daniel Regli und Stephan Iten betreffend Kauf von alten Gebäuden, Kosten für Unterhalt und Sanierungen sowie Strategie der Stadt

Am 26. Oktober 2016 reichten Gemeinderäte Dr. Daniel Regli und Stephan Iten (beide SVP) folgende Schriftliche Anfrage, GR Nr. 2016/367, ein:

Die Stadt Zürich kauft dann und wann alte Gebäude, deren Wirtschaftlichkeit auf Grund ihres Alters und ihrer Schutzwürdigkeit nicht mehr gegeben ist. So gelangten in jüngerer Vergangenheit eine alte Scheune an der Käshaldenstrasse 24 in Zürich Seebach und das «Zehntenhaus» mit Nebengebäude an der Zehntenhausstrasse 8, 8a in Zürich-Affoltern in den Besitz der Stadt.

Da für Kauf, Unterhalt und künftige Sanierungen dieser alten Bauten grosse Summen ausgegeben werden, interessiert es die SVP-Fraktion, wie die Stadt Zürich diese Sparte ihrer Immobilienpolitik führt. Folglich bitten wir den Stadtrat um die Beantwortung folgender Fragen:

1. Wann wurde die alte Scheune an der Käshaldenstrasse 24 zu welchem Preis gekauft? Bitte um Zustellung des Stadtratsbeschlusses.
2. Welche Kosten entstanden durch den Unterhalt und die Sicherung der nicht genutzten Liegenschaft seit dem Kauf?
3. Welche Pläne hat die Stadt Zürich mit der Liegenschaft? Wann soll für voraussichtlich welche Kosten eine Totalsanierung erfolgen? Welche Nutzung ist nach einer Sanierung vorgesehen und welche Erträge soll das sanierte Gebäude danach p.a. in die Stadtkasse einbringen?
4. Wann wurde das «Zehntenhaus» mit Nebengebäude an der Käshaldenstrasse 24 zu welchem Preis gekauft? Bitte um Zustellung des Stadtratsbeschlusses.
5. Aus welchem Grund werden die oberen Stockwerke nicht mehr genutzt?
6. Zu welchen Konditionen werden welche Flächen im EG an welche Organisationen/Personen vermietet?
7. Welche Kosten entstanden durch die Umgebungsarbeiten und den Unterhalt der Liegenschaft seit dem Kauf? Bitte um Angaben, für welche Zwecke Kosten entstanden.
8. Welche Pläne hat die Stadt Zürich mit der Liegenschaft? Wann soll für voraussichtlich welche Kosten eine Totalsanierung erfolgen? Welche Nutzung ist nach einer Sanierung vorgesehen und welche Erträge soll das sanierte Gebäude danach p.a. in die Stadtkasse einbringen?
9. Welche weiteren denkmalgeschützten und inventarisierten Gebäude besitzt die Stadt Zürich, die ebenfalls nicht genutzt oder nur teilgenutzt werden. Bitte um Angaben zu Standort, Kaufpreis, Termin des Kaufs, Grund für die Nichtnutzung/Teilnutzung, Zweck und Erträge p.a. bei Teilnutzungen, Termin der geplanten Sanierung.

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Wie die privaten Eigentümerinnen und Eigentümer hat sich auch die Stadt Zürich als Eigentümerin von Liegenschaften an die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes (PBG, LS 700.1) über den Natur- und Heimatschutz zu halten.

Die Stadt ist sogar verpflichtet, diejenigen Liegenschaften in ihrem Eigentum, die potenzielle Schutzobjekte i.S.v. § 203 PBG darstellen, ohne dass sie unter Schutz stehen oder im kommunalen Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte figurieren, zu schonen und, wo das öffentliche Interesse überwiegt, ungeschmälert zu erhalten (sogenannte Selbstbindung, § 204 Abs. 1 PBG und § 1 der kantonalen Natur- und Heimatschutzverordnung [LS 702.11]). Aufgrund dieser Interessenabwägung sind bauliche Veränderungen bei einem Schutzobjekt zu beurteilen. Die Selbstbindung steht jedoch einer förmlichen Unterschutzstellung nicht entgegen. So können eine Unterschutzstellung und eine Festlegung des Schutzzumfangs aus Gründen der Rechtssicherheit beispielsweise im Hinblick auf ein Bauvorhaben angezeigt sein. Bei nicht inventarisierten Objekten und bei Objekten, die in einem kommunalen Inventar aufgeführt sind, ist der Stadtrat die zuständige Schutzbehörde (§ 211 Abs. 2 PBG).

Wie bei privaten Eigentümerinnen und Eigentümern ist der Stadtrat bemüht, bei der Festlegung des Schutzzumfangs den Bedürfnissen der Stadt als Eigentümerin hinsichtlich baulicher Veränderung und Nutzung Rechnung zu tragen, soweit dies mit dem Schutzzweck vereinbar ist.

Bei einem Kauf, einem Tausch oder bei einer Schenkung einer Liegenschaft ist die Stadt insofern frei bei ihrer Entscheidung, als sie sich wegen der rechtlichen Folgen der Selbstbindung gegen das Geschäft entscheiden kann. Gleiches gilt auch bei entsprechenden Geschäften betreffend einer bereits unter Schutz gestellten Liegenschaft.

In anderen Fällen kann die Stadt nicht verhindern, dass sie den Vorschriften des Natur- und Heimatschutzes unterliegt. Dies, wenn eine nicht inventarisierte Liegenschaft im Eigentum der Stadt bei einer Inventarergänzung ins Inventar aufgenommen wird oder wenn sich die Schutzobjektqualität erst Jahre nach dem Erwerb ergibt.

In besonderen Fällen verpflichtet das kantonale Recht das Gemeinwesen, ein Schutzobjekt zu übernehmen (sogenannter Heimschlag). Bewirkt eine Unterschutzstellung gegenüber einer privaten Eigentümerin oder einem privaten Eigentümer eine materielle Enteignung, steht den Betroffenen neben einem allfälligen Entschädigungsanspruch das Heimschlagsrecht zu (§ 214 PBG). Der Heimschlag kommt in der Stadt Zürich äusserst selten vor.

Der letzte Fall eines Heimschlagverfahrens erfolgte im Zusammenhang mit der in der vorliegenden Schriftlichen Anfrage angesprochenen Scheune Käshaldenstrasse 24 in Zürich-Seebach. Die 1665 errichtete Scheune (ehemals Käshaldenstrasse bei 20) wurde nach einem 1990 gestellten Abbruchbegehren des Eigentümers im Jahr 1991 vom Stadtrat unter Schutz gestellt, zusammen mit dem sich daneben befindenden Wohnhaus (Käshaldenstrasse 20) und dem Waschhaus (Käshaldenstrasse 22). Das Ensemble aus dem 17. Jahrhundert ist ein wichtiger Bestandteil des landschaftsprägenden Weilers Köschenrüti. Im April 1998 verlangte der Grundeigentümer für die Unterschutzstellung der Scheune eine Entschädigung wegen materieller Enteignung und den Heimschlag. Die Wahrscheinlichkeit, dass die Gerichte eine materielle Enteignung bejahen würden, wurde als sehr hoch eingeschätzt. Die Stadt suchte daher mit dem Grundeigentümer das Gespräch und machte ihm ein Kaufangebot für die Scheune, das er schliesslich im Jahr 2006 annahm. Die Unterzeichnung der 2006 getroffenen Vereinbarung mit dem Grundeigentümer fand wegen eines Quartierplanverfahrens erst 2011 statt.

Das ebenfalls erwähnte sogenannte «Zehntenhaus» an der Zehntenhausstrasse 8 sowie das freistehende Waschhaus an der Zehntenhausstrasse 8a befinden sich im Zentrum von Affoltern. Beim «Zehntenhaus» handelt es sich um ein im späten 17. Jahrhundert von einem Stadtbürger erbautes Landgut, das im 18. Jahrhundert den grössten Landwirtschaftsbetrieb Affolterns beherbergte. Beide Gebäude sind im kommunalen Inventar der schützenswerten Bauten aufgeführt. Im Jahr 1999 bot der Eigentümer die Liegenschaft der Stadt zum Kauf an. Dem Quartier Affoltern fehlte bislang ein Quartierzentrum als Begegnungsort und aus der Bevölkerung kamen diverse Vorschläge für eine solche identitätsstiftende Einrichtung. Im Jahr 2010 nahm die Stadt die Gelegenheit wahr, das für ein derartiges Vorhaben günstig gelegene «Zehntenhaus» mit Nebengebäude zu erwerben. Der Kauf des Gebäudes sicherte nicht nur das Schutzobjekt, sondern öffnete auch die Perspektive für eine Nutzung durch das Quartier. Im Jahr 2016 wurde durch die Liegenschaftsverwaltung und das Amt für Hochbauten eine detaillierte Nutzungsstudie für das «Zehntenhaus» ausgearbeitet.

Da die Feuerpolizei die Fluchtwege im Gebäude als ungenügend erachtete, kann in den Wohnungen zurzeit nicht mehr gewohnt werden. Der Ökonomieteil wird nach wie vor genutzt.

Nach diesen einleitenden Bemerkungen können die Fragen wie folgt beantwortet werden:

Zu Frage 1 («Wann wurde die alte Scheune an der Käshaldenstrasse 24 zu welchem Preis gekauft? Bitte um Zustellung des Stadtratsbeschlusses.»):

Der Kaufvertrag für das Scheunengrundstück Käshaldenstrasse 24 («Enteignungsrechtlicher Vergleich betr. materielle Enteignung und Heimschlag», vgl. auch einleitende Bemerkungen) wurde am 14. Juni 2011 unterzeichnet. Der Kaufpreis belief sich auf Fr. 616 000.–. Mit Beschluss vom 22. Juni 2011 hat der Stadtrat den Vertrag genehmigt und die Ausgabe für den Kauf ins Verwaltungsvermögen bewilligt (STRB Nr. 729/2011). Die Eigentumsübertragung erfolgte am 14. September 2011.

Enteignungsrechtliche Vergleiche und die entsprechenden Genehmigungsbeschlüsse des Stadtrats sind mit Blick auf die Privatsphäre der Gegenpartei nicht öffentlich. Die relevanten Eckwerte des Erwerbsvorgangs sind in der vorliegenden Beantwortung enthalten. Es wird deshalb von der Beilage des Genehmigungsbeschlusses abgesehen.

Zu Frage 2 («Welche Kosten entstanden durch den Unterhalt und die Sicherung der nicht genutzten Liegenschaft seit dem Kauf?»):

Die seit dem Übergang ins Eigentum der Stadt am Objekt vorgenommenen Arbeiten begrenzten sich auf die Sicherung der Tragkonstruktion, notwendige Reparaturen am Dach sowie Absperrmassnahmen. Dafür wurden rund Fr. 90 000.– aufgewendet.

Zu Frage 3 («Welche Pläne hat die Stadt Zürich mit der Liegenschaft? Wann soll für voraussichtlich welche Kosten eine Totalsanierung erfolgen? Welche Nutzung ist nach einer Sanierung vorgesehen und welche Erträge soll das sanierte Gebäude danach p.a. in die Stadtkasse einbringen?»):

Im gegenwärtigen Zustand kann die Scheune nicht genutzt werden. Künftige Nutzungen und dafür notwendige bauliche Massnahmen müssen mit dem Schutzcharakter vereinbar sein.

Eine im Auftrag des Amtes für Städtebau (Denkmalpflege) erstellte Machbarkeitsstudie beziffert die Kosten für eine reine Instandsetzung der Scheune auf rund Fr. 900 000.–. Danach wäre eine Kaltnutzung, beispielsweise als Lager- oder Garagenfläche, möglich.

Eine Ergänzung des Objekts mit beheizten Scheunenteilen würde zusätzliche Kosten verursachen. So wäre beispielsweise bei einer Nutzung der Scheune als Ortsmuseum mit Ateliers und Mehrzweckraum gemäss Machbarkeitsstudie mit einem geschätzten Gesamtaufwand von Fr. 1 500 000.– zu rechnen.

Diese Nutzung hat sich allerdings zwischenzeitlich als nicht realisierbar erwiesen, nachdem der Ortsmuseumsverein Seebach, der u. a. das Ziel der Schaffung eines Ortsmuseums im nämlichen Quartier verfolgt, keine Möglichkeit sah, die Entwicklung eines solchen Projekts zu begleiten und anschliessend einen nachhaltigen Betrieb zu gewährleisten.

Weitere mit dem Schutzcharakter vereinbare Nutzungsmöglichkeiten sind noch abzuklären. Es muss aber in jedem Fall davon ausgegangen werden, dass die für eine vollständige Nutzung durch Dritte notwendigen Instandsetzungs- und allfälligen Ergänzungsarbeiten mit einem Aufwand verbunden wären, der eine kostendeckende Vermietung nicht zulässt.

Zu Frage 4 («Wann wurde das «Zehntenhaus» mit Nebengebäude an der Käshaldenstrasse 24 [recte: Zehntenhausstrasse 8/] zu welchem Preis gekauft? Bitte um Zustellung des Stadtratsbeschlusses.»):

Das «Zehntenhaus» mit Nebengebäude liegt an der Zehntenhausstrasse 8/8a. Der Kaufvertrag für das Grundstück wurde am 5. Juli 2010 beurkundet. Der Kaufpreis belief sich auf Fr. 900 000.–. Mit Beschluss vom 29. September 2010 hat der Stadtrat den Vertrag und den damit verbundenen Kauf ins Finanzvermögen bewilligt. Der Stadtratsbeschluss ist im Internet abrufbar (STRB Nr. 1658/2010). Die Eigentumsübertragung erfolgte am 4. November 2010.

Zu Frage 5 («Aus welchem Grund werden die oberen Stockwerke nicht mehr genutzt?»):

Im Zeitpunkt der Eigentumsübertragung bestanden im Hauptgebäude laufende Mietverhältnisse für einen Laden, zwei Werkstätten, eine 2½-, sechs 3½- und eine 4½-Zimmer-Wohnung und für Plakatstellen. Das Nebengebäude war als Lager vermietet. Sämtliche Mietverhältnisse wurden von der Stadt übernommen.

Im Rahmen der durch die Liegenschaftenverwaltung in der Folge in Auftrag gegebenen Machbarkeitsstudie wurden u. a. auch feuerpolizeiliche Abklärungen getroffen. Diese ergaben, dass insbesondere vom grösstenteils in Holzbauweise erstellten Treppenhaus ein grosses Risiko ausgeht. Dazu kamen veraltete und teilweise mangelhafte elektrische Installationen. Dies führte letztlich zu einer feuerpolizeilichen Schliessung des Wohnteils und zu einer Kündigung der Wohnungsmietverhältnisse durch die Stadt.

Zu Frage 6 («Zu welchen Konditionen werden welche Flächen im EG an welche Organisationen/Personen vermietet?»):

Zurzeit wird das «Zehntenhaus» durch zwei Mietparteien zu folgenden Konditionen zwischen-genutzt:

<i>Mieter</i>	<i>Mietobjekt</i>	<i>Nettomietzins/Mt. / Fr.</i>	<i>Nebenkosten/Mt. / Fr.</i>	<i>Nettomietzins/p.a. / Fr.</i>
Gewerbebetrieb	Werkstatt 1. OG	800	100	9 600
Quartierverein Affoltern	Werkstatt EG inkl. Schopf	200		2 400
Total		1000	100	12 000

Zu Frage 7 («Welche Kosten entstanden durch die Umgebungsarbeiten und den Unterhalt der Liegenschaft seit dem Kauf? Bitte um Angaben, für welche Zwecke Kosten entstanden.»):

Seit dem Eigentumsübergang im November 2010 bis Ende Dezember 2016 sind für die Entwicklung (Abklärungsstudien, Planung und Projektierung) Kosten von rund Fr. 80 000.– und für die Ermöglichung der Quartiernutzung (einschliesslich Erstellen von Durchgangswegen im Aussenraum) Kosten von rund Fr. 43 000.– angefallen. Dazu kommen Betriebskosten von rund Fr. 272 000.–; diesen stehen Mieterlöse einschliesslich Heizkostenpauschalen von rund Fr. 370 000.– gegenüber.

Zu Frage 8 («Welche Pläne hat die Stadt Zürich mit der Liegenschaft? Wann soll für voraussichtlich welche Kosten eine Totalsanierung erfolgen? Welche Nutzung ist nach einer Sanierung vorgesehen und welche Erträge soll das sanierte Gebäude danach p.a. in die Stadtkasse einbringen?»):

Zur Evaluation der möglichen Nutzungsvarianten unter Berücksichtigung der baulichen, feuerpolizeilichen und denkmalpflegerischen Vorgaben wurde eine Machbarkeitsstudie erstellt. Diese liegt seit Mitte 2016 vor. Danach sind verschiedene Kombinationen wie «Quartiertreff mit Gastküche / Wohnraum», «Büro für Kreativ-Gewerbe / Wohnraum» oder «Kinderärzteszentrum / Wohnraum» denkbar.

Die Kosten für eine Totalsanierung (samt Ausbau des Schuppens) belaufen sich auf rund 10 Millionen Franken. Je nach Nutzungsvariante kann danach mit Jahreserträgen zwischen Fr. 200.– und Fr. 300.– pro Quadratmeter gerechnet werden. Die Hauptnutzfläche beträgt rund 700 m².

Das bis zum Kauf durch die Stadt als Wohn- und Gewerbeliegenschaft genutzte «Zehntenhaus» wurde zur Hauptsache mit dem Zweck erworben, an zentraler Lage im Quartier Affoltern einen Begegnungsort zugunsten der Quartierbevölkerung zu schaffen (vgl. einleitende Bemerkungen). Entsprechend steht eine Variante, die die Anliegen eines Quartiertreffs mit Wohnungen (und allenfalls auch Ateliers) kombiniert im Vordergrund.

Der Stadtrat wird dem Gemeinderat zu gegebener Zeit eine Vorlage zur Realisierung der Totalsanierung unterbreiten.

Zu Frage 9 («Welche weiteren denkmalgeschützten und inventarisierten Gebäude besitzt die Stadt Zürich, die ebenfalls nicht genutzt oder nur teilgenutzt werden. Bitte um Angaben zu Standort, Kaufpreis, Termin des Kaufs, Grund für die Nichtnutzung/Teilnutzung, Zweck und Erträge p.a. bei Teilnutzungen, Termin der geplanten Sanierung.»):

Neben den in der Anfrage genannten Objekten «Scheune Käshaldenstrasse 24» sowie «Zehntenhaus» gibt es lediglich fünf weitere denkmalgeschützte oder inventarisierte Gebäude im Eigentum der Stadt, die nicht oder nur teilweise genutzt werden:

Nicht oder nur teilgenutzte denkmalgeschützte / inventarisierte Gebäude			
Adresse, Kataster-Nr.	Erwerbs-/Baujahr/ Kaufpreis	Grund für Nichtnutzung	Sanierung
Gsteigstrasse 76, HG8183	Landerwerb im Rahmen eines 28 Grundstücke umfassenden Tauschgeschäfts im Jahr 1963.	Schopf; wurde früher als Heulager genutzt. Auflagen des Denkmalschutzes berechtigen zum Abbruch, jedoch müsste der Neubau dem Ursprung entsprechen; kein Bedarf für eine Nutzung durch die Stadt; externe Vermietung wird geprüft.	nicht vorgesehen
Aemtierstrasse 173, WD8175	Baujahr 1884	Sehr kleines Treibhaus mit einer Fläche von etwa 20 m ² auf dem Friedhof Sihlfeld A. Auflagen des Denkmalschutzes berechtigen nicht zum Abbruch; kein Bedarf für eine Nutzung durch die Stadt; externe Vermietung wird geprüft.	nicht vorgesehen
Bolleystrasse, OB2244	Landkauf erfolgte 1870	Wasserversorgungsreservoir Schmelzberg; durch die Stadt selber erstellt; heute ausser Betrieb; Freihaltezone	nicht vorgesehen
Orellistrasse 22 FL1163	Landkauf erfolgte 1896	Wasserversorgungsreservoir Orelli; durch die Stadt selber erstellt; heute ausser Betrieb; Freihaltezone	nicht vorgesehen
Pfarrweg 2 AF 1026	Liegenschaftskauf erfolgte 2014 Preis Fr. 370 000.–	Wohnhaus; grenzt unmittelbar an die städtische Liegenschaft Horensteinstrasse 52 an; beide (zusammengebauten) Gebäude sind inventarisiert. Aufgrund des schlechten baulichen und technischen Zustands (insbesondere Mängel im Holztragwerk) kann derzeit lediglich das ungeheizte EG als Lagerraum vermietet werden (mtl. Nettomietzins Fr. 150.–).	Planerische Abklärungen getroffen. Renovation erst wenn Gesamtsanierung mit Nachbargebäude angezeigt.

Vor dem Stadtrat

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti