

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates von Zürich

vom

02.07.2003

2003/158

1005. Dringliche Interpellation von Niklaus Scherr betreffend Schönau-Areal, Baukredit für die Stiftung PWG. Am 14. Mai 2003 reichte Gemeinderat Niklaus Scherr folgende Interpellation GR Nr. 2003/158 ein:

Vor zwei Jahren hat der Stadtrat den Kauf der Liegenschaft des ehemaligen Restaurants Schönau bei der Bäckeranlage durch die Stiftung PWG mit einem Abschreibungsbeitrag von Fr. 500 000.-- unterstützt. Ein Projekt für einen Neubau auf dem Areal des Restaurants Schönau steht in der Zwischenzeit vor der Ausführung. Wie man hört, sollen mit dem Neubau Luxuswohnungen der oberen Preisklasse entstehen, die trotz des einmaligen Zuschusses der Stadt nicht kostendeckend vermietet werden können. Der städtische Abschreibungsbeitrag wurde seinerzeit gesprochen, um eine quartierverträgliche Nutzung des Areals durch die PWG zu ermöglichen. Das jetzt vorliegende Projekt bewegt sich aber kaum im Rahmen des Stiftungszwecks (Erhalt von preisgünstigem Wohn- und Gewerberaum). Auch ist nicht einzusehen, wieso die Erstellung von Wohnungen der oberen Preisklasse mit städtischen Subventionen unterstützt werden soll. Aus diesen Gründen sind die seinerzeitigen Voraussetzungen für den städtischen Zuschuss nicht mehr erfüllt.

1. Wie hoch ist der von der PWG beschlossene Baukredit für den Neubau auf dem Schönau-Areal?
2. Was für Wohnungen werden gebaut (Grösse nach Zimmern und Quadratmetern) und zu welchem Jahresmietzins pro Quadratmeter sollen diese vermietet werden?
3. Mit welcher Bruttorendite rechnet die Stiftung PWG bei Erstvermietung?
4. Welche Kosten für die Liegenschaft sind der Stiftung PWG vom Zeitpunkt des Erwerbs bis zum Termin der Erstvermietung angefallen (Kapital- und Unterhaltskosten abzüglich Mietzinseinnahmen)?
5. Wie hoch wäre die Bruttorendite der neuen Liegenschaft ohne Berücksichtigung des städtischen Zuschusses, aber unter Einrechnung der seit dem Kauf aufgelaufenen Kosten?
6. Ist der Stadtrat der Meinung, dass der Zweckartikel der Stiftung PWG - Erhalt von preisgünstigem Wohn- und Gewerberaum - bei diesem Neubau eingehalten wird?
7. Erachtet es der Stadtrat für gerechtfertigt, dass Luxuswohnungen mit städtischen Beiträgen (direkten und indirekten) subventioniert werden?
8. Was für rechtliche Möglichkeiten gibt es, den städtischen Zuschuss von der PWG zurückzuverlangen (z. B. Nichteinhaltung des Stiftungszwecks)?
9. Hat die Stiftung PWG Alternativen für die Verwendung der Liegenschaft geprüft?

In der Gemeinderatssitzung vom 4. Juni 2003 beantragte Gemeinderat Niklaus Scherr die Dringlicherklärung seiner Interpellation sowie eines zum gleichen Thema ebenfalls am 14. Mai 2003 eingereichten Postulates (GR Nr. 2003/159). Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 11. Juni 2003 (GRB 1554) der Dringlicherklärung beider Vorstösse zugestimmt.

Nach Art. 88 Abs. 3 der Geschäftsordnung des Gemeinderates (GeschO GR) hat der Stadtrat dringlich erklärte Interpellationen spätestens am übernächsten Sitzungstag zu beantworten. Die Beantwortungsfrist (Gemeinderatssitzung vom 25. Juni 2003) konnte vorliegend nicht eingehalten werden. Es ist der Stadtverwaltung kaum möglich diese äusserst eng angesetzten dringlichen Fristen wahrzunehmen, wenn für die Beantwortung - wie im vorliegenden Fall - zuerst eine Stellungnahme bei Dritten (Stiftung PWG) eingeholt werden muss. Das zuständige Departement ist dafür auf den Goodwill und das Verständnis der involvierten Stellen angewiesen. Damit eine Beantwortung innert Frist erfolgen kann, wird der Stadtrat inskünftig vermehrt eine mündliche Beantwortung solcher Fragen in Erwägung ziehen.

Auf den im Einvernehmen mit der Stiftung für preisgünstige Wohn- und Gewerberäume (Stiftung PWG) gestellten Antrag des Vorstehers des Finanzdepartements beantwortet der Stadtrat die Interpellation wie folgt:

Einleitung

Der vom Interpellanten erwähnte Abschreibungsbeitrag von 0,5 Mio. Franken wurde der Stiftung PWG im Zusammenhang mit dem im Jahre 2000 erfolgten Kauf der Liegenschaft Hohlstrasse 78 (ehemals Restaurant Schönau) gewährt. Die Hintergründe für diesen Abschreibungsbeitrag wurden in der Beantwortung der Schriftlichen Anfrage Emil Seliner vom 20. Dezember 2000 (GR Nr. 2000/158) ausführlich dargelegt. Der Abschreibungsbeitrag wurde gewährt, damit die Stiftung PWG den eher teuren Kaufpreis der Liegenschaft von 2,0

Mio. Franken in ihren Büchern auf 1,5 Mio. Franken reduzieren konnte, mit dem Ziel, die Liegenschaft einer den stiftungseigenen Richtlinien entsprechenden Nutzung und Vermietung zuzuführen. Der Beitrag wurde der Stiftung PWG im Zusammenhang mit dem Vollzug des Kaufvertrages bereits zulasten der Rechnung 2001 ausgerichtet (Konto Nr. 5630.103). Der Stadtrat hat die Gewährung dieses Abschreibungsbeitrages unter dem Gesichtspunkt vorgenommen, dass mit dem Kauf und der Umnutzung des direkt an der Bäckeranlage liegenden Alkoholikertreffpunktes "Schönau" durch die Stiftung PWG ein wichtiger Beitrag zur Quartieraufwertung im Umfeld der Bäckeranlage geleistet werden könne.

Die weiteren baulichen Abklärungen zeigten dann aber, dass die Renovation der Liegenschaft und deren Ausnutzungspotential im Vergleich zu einem Neubau unvorteilhaft war, weshalb sich der Stiftungsrat für einen Neubau entschloss. Das Neubauprojekt ging als Sieger aus einem Studienwettbewerb hervor und wurde von der beurteilenden Jury wie folgt skizziert (zusammengefasst):

"Das Projekt bietet vorzügliche Wohnungen an, die sich sinnvoll unterschiedlichsten Nutzungen anpassen werden. Daneben zieht es Bewohnerinnen und Bewohner an, die innerhalb des Quartiers bis heute nur eine kleine Auswahl vergleichbarer Objekte vorfanden. Das Projekt bietet eine hohe Ausnutzung, ist aber kein Billig-Bau. Der robusten Bauweise steht jedoch ein langfristig hoher Gebrauchswert und eine markante Aufwertung des Quartiers gegenüber."

Das unter dieser Prämisse auch vom Stiftungsrat der Stiftung PWG gutgeheissene Projekt entsprach somit genau den Zielsetzungen des Stadtrates für eine Quartieraufwertung durch Wohnräume mit mittlerem bis höherem Anspruchsniveau, welche auch andere MieterInnen-Schichten anziehen und damit einen Beitrag für eine bessere Durchmischung im Quartier leisten. Im Erdgeschoss ist zudem Raum für Gewerbe, ein Kleinrestaurant oder eine Bar vorhanden, womit ein Beitrag an die Quartiersversorgung geleistet wird.

Zu Frage 1: Der von der Stiftung PWG beschlossene Baukredit für den Neubau beträgt Fr. 4 465 700.--.

Zu Frage 2: Das Raumprogramm ist flexibel. Vorgesehen sind Studios sowie 3^{1/2}- bis 6^{1/2}-Zimmer-Wohnungen mit Flächen von 28, 119 bis 166 m² zuzüglich Aussenraum wie Balkon oder Terrasse. Der durchschnittliche Quadratmetermietpreis pro Jahr für Wohnraum beträgt Fr. 282.--, der für Gewerbe Fr. 310.--.

Zu Frage 3: Bei der Erstvermietung rechnet die Stiftung PWG mit einer Bruttorendite von 4,91 Prozent. Mit weiteren vom Stiftungsrat in Auftrag gegebenen Sparmassnahmen kann die Bruttorendite möglicherweise verbessert werden.

Zu den Fragen 4 und 5: Die Erstellung und der Zeitpunkt der Erstvermietung stehen wegen eines Baurekurses noch nicht fest. Somit können die Fragen noch nicht beantwortet werden.

Zu Frage 6: Die Wohnungen sind preislich auf dem Niveau der benachbarten Bauten der Genossenschaft WOGENO. Die Stiftung PWG bietet ein breites Spektrum an Wohnungen verschiedenster Preisklassen an, von der einfachen Altbauwohnung bis zur attraktiven Loftwohnung in umgebauten Fabrikarealen, verfügt jedoch über keine eigentlichen Luxuswohnungen der teuren Preisklasse. Dank diesem breiten Angebot kann die Stiftung PWG breite Bevölkerungsschichten ansprechen und dennoch ihrem Auftrag gemäss Stiftungsstatuten gerecht werden. "Preisgünstig" heisst nicht "billig", sondern weist auf ein der Wohnqualität und dem Ausbaustandard entsprechendes angemessenes Preisniveau hin. Das gilt nach Auffassung des Stadtrates auch für das geplante Neubauprojekt an der Hohlstrasse.

Zu Frage 7: Nach Ansicht der Stiftung PWG und des Stadtrates entstehen keine Luxuswohnungen, sondern Wohn- und Gewerberäume mit überdurchschnittlicher Qualität,

bedingt durch die ausgezeichnete räumliche Gestaltung, die attraktive Lage gegenüber der Parklandschaft der Bäckeranlage sowie einer guten Architektur. Die Mietpreise liegen zwar über dem Durchschnitt der Quadratmeterpreise des Wohnungsbestandes der Stiftung PWG, die Preisgünstigkeit im Zusammenhang mit der gesamten Wohnqualität ist trotzdem gegeben.

Zu Frage 8: Der Stadtrat sieht weder eine Veranlassung noch einen Rechtsgrund, den rechtskräftig beschlossenen und der Stiftung PWG ausgerichteten Beitrag zurückzuverlangen. Im Gegenteil unterstützt er die von der Stiftung angestrebte Aufwertung des Wohnungsangebotes an diesem Standort.

Zu Frage 9: Im Vorfeld des Studienauftrages für einen Neubau erfolgte die Überprüfung einer Sanierung des bestehenden Gebäudes durch ein erfahrenes, externes Architekturbüro. Das Ergebnis zeigte klar, dass der m²-Preis nach einer umfassenden Sanierung deutlich teurer geworden wäre als mit einem Neubau. Dazu kam die schlechte Ausnutzung des Areals und die - auch nach erfolgter Sanierung - modernen Ansprüchen nicht genügende Raumqualität.

Schlussbemerkungen

Die Stiftung PWG weist in ihrer Stellungnahme zuhanden des Gemeinderates noch auf Folgendes hin:

Im Zusammenhang mit der oben erwähnten Interpellation und der von Ihnen angefragten Stellungnahme der Stiftung PWG teilen wir Ihnen mit, dass der Ausschuss sowie der Stiftungsrat grundsätzlich der Ansicht sind, hinsichtlich einzelner Anfragen von Gemeinderäten keine Rechenschaft über laufende Geschäfte ablegen zu müssen. Gemäss Stiftungsstatut Art. 21 ist der Gemeinderat angehalten, über die RPK/GPK und weiter via Revisionsstelle mit der Stiftung PWG zu verkehren.

Mitteilung an den Stadtpräsidenten, den Vorsteher des Finanzdepartements, die übrigen Mitglieder des Stadtrates, den Stadtschreiber, den Rechtskonsulenten, die Liegenschaftenverwaltung, die Stiftung PWG, Werdstrasse 36, 8026 Zürich, und den Gemeinderat.

Für getreuen Auszug
der Stadtschreiber