



## Auszug aus dem substanziellen Protokoll

### 86. Ratssitzung vom 28. Februar 2024

2876. 2023/361

**Weisung vom 12.07.2023:**

**Liegenschaften Stadt Zürich, Wohnhaus Magnusstrasse 27, Gesamtinstandsetzung, Grundrissanpassung, Netto-Zusatzkredit**

Antrag des Stadtrats

1. Für die Gesamtinstandsetzung mit Grundrissanpassung der Liegenschaft Magnusstrasse 27, Quartier Aussersihl, wird zu den neuen einmaligen Ausgaben von Fr. 6 925 000.– (GR Nr. 2019/242) ein Netto-Zusatzkredit von Fr. 2 351 000.– bewilligt. Die neuen einmaligen Ausgaben betragen somit neu insgesamt Fr. 9 276 000.– (Zürcher Index der Wohnbaupreise, Preisstand: 1. April 2017).
2. Für die Finanzierung der werterhaltenden Massnahmen von Liegenschaften Stadt Zürich wird eine Entnahme aus dem Liegenschaftsfonds des Teilportfolios Wohnen & Gewerbe von Fr. 862 000.– bewilligt (Zürcher Index der Wohnbaupreise, Preisstand 1. April 2023).

Referat zur Vorstellung der Weisung:

**Ivo Bieri (SP):** *Mit dieser Weisung beantragt der Stadtrat dem Gemeinderat einen Zusatzkredit von 2,35 Millionen Franken für die Gesamtinstandsetzung der Liegenschaft an der Magnusstrasse 27 im Quartier Aussersihl. Dieser Kredit folgt auf einen Kaufkredit von 6,96 Millionen Franken, der vom Gemeinderat im Jahr 2019 bewilligt wurde. Im Februar 2017 hat die Stadt per Dringlichkeitsbeschluss drei Liegenschaften erworben – zwei an der Neufrankengasse und die an der Magnusstrasse 27. Alle Liegenschaften waren in einem extrem schlechten Zustand und erschienen aufgrund von unhaltbaren Zuständen regelmässig in den Schlagzeilen. Das Wohnhaus an der Magnusstrasse stammt aus den 1890er-Jahren und umfasst inklusive des Keller- und Dachgeschosses sieben Stockwerke. Bis zum Erwerb durch die Stadt wurde es vor allem von Sozialhilfebeziehenden und drogenabhängigen Personen bewohnt. Seit einem vorsätzlich gelegten Brand ist das Haus nicht mehr bewohnbar oder gebrauchstauglich. Nach dem Erwerb sicherte die Stadt das Gebäude und traf erste Rückbauvorkehrungen. Trotzdem wurde das leerstehende Gebäude im Februar 2021 besetzt. Bereits im Jahr 2019 wurde in der Weisung angedeutet, wie die neue Nutzung des Gebäudes aussehen soll. Es soll umfassend saniert und in seine ursprüngliche Gebäudestruktur zurückgeführt werden. Da-*



bei entstehen fünf 80 Quadratmeter grosse 3,5-Zimmer-Wohnungen und eine gewerbliche Erdgeschossnutzung mit einer Fläche von 70 Quadratmetern. Das Gebäude wird grundsätzlich in einem einfachen Standard instandgesetzt. Die Gebäudehülle wird geflickt und mit neuen Fenstern versehen. Alle haustechnischen Anlagen werden ersetzt und es wird eine neue Wärmeerzeugung eingebaut. Vor allem im Bereich der Gebäudetechnik und des Tragwerks muss in Folge des Brands vieles komplett neu erstellt oder ertüchtigt werden. Auf dem Dach wird durch das Elektrizitätswerk (ewz) eine Photovoltaikanlage erstellt, für die Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ) eine Eigenverbrauchsgemeinschaft mit den Mietenden gründen wird. Die Gesamtkosten belaufen sich gemäss dem Kostenvoranschlag auf rund 2,74 Millionen Franken. Abzüglich der bereits bewilligten Projektierungskosten, der Photovoltaik-Anlage sowie der verbindlich zugesagten Leistungen der Gebäudeversicherung Zürich (GVZ), ergibt sich ein Netto-Zusatzkredit von 2,35 Millionen Franken. Die neuen einmaligen Ausgaben für die Liegenschaft betragen 9,28 Millionen Franken. Die Mieten werden nach dem Bauvorhaben nach dem Kostenmietmodell berechnet. Der durchschnittliche Netto-Mietzins der Wohneinheiten beträgt 2630 Franken, jener der Gewerbeeinheit 2320 Franken. Der jährliche Quadratmeterpreis liegt also bei 395 Franken. Der Terminplan sieht einen Bezug ab August 2025 vor. Die Kommission liess sich das Projekt detailliert vorstellen und stellte viele Rückfragen, insbesondere zur Nutzungsmischung und zu den geplanten Instandsetzungen. Sie alle wurden von der Verwaltung zufriedenstellend beantwortet.

Kommissionsminderheit 1 Rückweisungsantrag:

**Martin Busekros (Grüne):** Den Fraktionen der AL und der Grünen stiess das Projekt sauer auf. Dass aus Wohnraum für dreissig Personen vier teure 3,5-Zimmer-Wohnungen und ein «ViCAFE» im Erdgeschoss entsteht, finden wir nicht unterstützenswert. Gerade im Gentrifizierungs-Hotspot Langstrassenquartier hätten wir uns ein innovativeres Projekt erhofft. Wir sind überzeugt, dass die Stadt oder eine Genossenschaft dazu in der Lage sind, ein Projekt vorzulegen, in dem mehr als zehn Personen wohnen können.

Kommissionsminderheit 2 Rückweisungsantrag:

**Reto Brüesch (SVP):** Das Wohnhaus Magnusstrasse beschäftigt die Stadt seit dem Jahr 2017. Es brauchte sechs Jahre, bis das Renovationsprojekt erarbeitet wurde. Jetzt sollen einige 3,5-Zimmer-Wohnungen mit einem Mietzins von je 2600 Franken und einer Grösse von 80 Quadratmetern entstehen. Einige Fraktionen plädieren für eine Rückweisung, um etwas Neues zu machen. Es wurde verpasst, den richtigen Weg einzuschlagen. In die brachliegende Liegenschaft wurde vor drei Jahren eingebrochen und sie wird seither rechtswidrig besetzt. Das wird geduldet, mit dem Projekt wurde nicht vorwärts gemacht und der Steuerzahler bezahlt dafür. Die SVP-Fraktion plädiert für eine Rückweisung und dafür, das Wohnhaus an der Magnusstrasse 27 auszuschreiben und auf dem Markt dem Meistbietenden zu verkaufen. Lieber ein Ende mit Schrecken als kein Ende. Mit diesem Projekt hat die Stadt nicht brilliert. Im Februar 2017 kaufte der



*Stadtrat, das Volk und den Gemeinderat übergehend, per Dringlichkeit. Das Gericht befand das als nicht rechtens und rügte den Stadtrat. Der Gemeinderat musste schliesslich entscheiden und genehmigte den Kauf. Das Wohnhaus wurde von Sozialhilfebezügern bewohnt, die teilweise vom Sozialamt abhängig waren. Man wusste bereits, dass es Probleme mit dieser Liegenschaft gibt, aber die Verwaltung tat nichts. Sie schaute nicht für die Mieter und nicht für die Nachbarn. Der zuständigen Behörde gelang es nicht, eine Lösung vorzulegen. Dass eher teure Wohnungen entstehen sollen, ist ein offensichtliches Indiz dafür, dass die Stadt das Sozialsystem auf Kosten der Steuerzahler bewirtschaften will. Die Strategie ist, Leute nach Zürich zu locken, die Geld haben. Das darf nicht sein. Mit 32 Millionen Franken hätte man etwas anderes machen können. Wir missbilligen solche spekulativen Käufe. Es ist nicht die Kernaufgabe der Stadt, mit Steuergeldern überteuerte Häuser zu kaufen, zu horten und so umzubauen wie hier. Es gibt zahlreiche Private, Genossenschaften oder Institutionelle, die auch Interesse an dieser Liegenschaft hatten und vom Vorpreschen der Stadt überrascht wurden. Der Preis von über 30 Millionen Franken ist eindeutig zu hoch. Mehrere unabhängige Schätzungen bestätigen das. Der Stadtrat spielt auf Kosten der Bevölkerung Monopoly mit Steuergeldern. Die SVP-Fraktion fordert den Stadtrat mit dem Rückweisungsantrag auf, die Liegenschaft nicht umzubauen und mit überteuerten Mietwohnungen zu vermieten. Stattdessen soll er die Liegenschaft ausschreiben und auf dem freien Markt verkaufen.*

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Finanzdepartements Stellung.

**STR Daniel Leupi:** *Das Geschäft ist ein Schlusspunkt für etwas, das für mehr steht. Als wir die Liegenschaft gekauft haben, hat der damalige Besitzer eine skandalöse Mietpolitik betrieben – das sollte man anprangern. Er bewirtschaftete ein soziales Elend. Wir kauften die Liegenschaft zu einem hohen Preis. Die Befürchtung war, dass diese skandalöse, ausnützende Mietpolitik, die die erbärmlichen Zustände duldete, weiterginge. Das konnten wir auch zugunsten der Quartierbevölkerung und Stadtpolizei nicht weiter dulden. Es kam zu 2500 Polizeieinsätzen bei diesem Gebäude. Wir mussten handeln. Die Folge war der Rekurs und dass wir damit in den Gemeinderat mussten. Dieser Rekurs führte paradoxerweise zur neuen Kaufkompetenz des Stadtrats. Das Parlament forderte, dass die dritte Liegenschaft nicht zu einer sozialen Institution überführt wird. Für den Stadtrat war der Auftrag bindend, dass eine Wohnliegenschaft entsteht. Die Besetzung ist ein Ärgernis und es ist kein Ruhmesblatt, dass die Planung so lange dauerte. Die Liegenschaft wurde nicht leergelassen – sie ist abgebrannt und der Vorbesitzer demontierte vieles –, sondern war unbewohnbar. Die Dauer war nicht ideal, das wurde auch intern diskutiert und ermöglichte die Besetzung. Ich habe weder für die eine Rückweisung Verständnis, weil sie negiert, was alles mit der Liegenschaft geschah, noch für die andere Rückweisung, weil sie den parlamentarische Auftrag negiert.*

Kommissionsmehrheit Rückweisungsantrag und Schlussabstimmung:

**Ivo Bieri (SP):** *Bereits in der ersten Weisung im Jahr 2019 wurde klar, was mit der Liegenschaft geschehen soll. Damals führten wir eine ähnliche Diskussion und die Pläne*



*für eine Rückführung in die ursprüngliche Nutzungsform wurden erläutert. Der Kommission wurden die verschiedenen Nutzungs- und Ausgestaltungsoptionen sowie die Ergebnisse des Projektwettbewerbs präsentiert. Daraus ging klar hervor, dass die vorgesehene Nutzung mit Wohneinheiten am zielführendsten ist. Die Hausgeometrie ist bei dieser Liegenschaft ein wichtiges Thema und viele andere Lösungen wären nicht oder nur mit starken Eingriffen umsetzbar. Daher findet die Mehrheit der Kommission, dass die Rückweisungsanträge nicht zielführend sind. Das vorliegende Projekt ist ausgewogen, wurde vom Gemeinderat so bestellt und ist eine folgerichtige Weiterführung des Kaufentscheids aus dem Jahr 2019. Die SP wird der Weisung zustimmen und beide Rückweisungsanträge ablehnen. Es ist aus unserer Sicht alles andere als opportun, die Liegenschaft an dieser Lage dem freien Markt zu übergeben. Bereits bei dem städtischen Projekt mit Kostenmiete werden die Mieten auf einem mittleren bis höheren Niveau liegen. Die freien Marktmieten würden beinahe doppelt so hoch ausfallen. Im Jahr 2019 gaben wir zum jetzt umgesetzten Projekt unsere Zustimmung im Wissen darum, dass selbst die Kostenmieten nicht günstig ausfallen werden. Wir können nicht von überhöhten Mieten sprechen. Es sind die äusseren Umstände, die die Mietzinsen in die Höhe treiben. Im Nutzungsmix werden explizit Wohngemeinschaften erwähnt. Gerade im Kreis 4 gibt es dafür mehr als genügend Bedarf. Mit Wohngemeinschaften werden die Zimmerpreise rund 850 Franken betragen, was aus unserer Sicht vertretbar ist. Unter anderem ist das ein Grund, weshalb wir den Rückweisungsantrag der Grünen und der AL ablehnen. Die Verwaltung konnte uns glaubhaft aufzeigen, dass mit den anderen Ausgestaltungsoptionen wenig bis kein Sparpotenzial bei den Mietpreisen möglich ist.*

Kommissionsminderheit Schlussabstimmung:

**Patrik Maillard (AL):** *Es gibt zwei Rückweisungsanträge aus verschiedenen Motivationen, sie wurden bereits eingehend begründet.*

Weitere Wortmeldungen:

**Christian Traber (Die Mitte):** *Es ist eine spannende Weisung: Wenn zwei Rückweisungsanträge aus diametral entgegengesetzten Richtungen vorliegen, ist das dahinterstehende Projekt meist nicht schlecht. Die Fraktion Die Mitte/EVP wird die beiden Rückweisungsanträge ablehnen und der Weisung zustimmen. Wir halten es für ein gutes, adäquates Projekt, das der sinnvollen Lösung an diesem schwierigen und komplexen Standort entspricht. Die Vorgeschichte war nicht optimal und verschiedene Stellen werden daraus ihre Lehren gezogen haben. Wir wollen nicht mehr länger zuwarten.*

**Hans Dellenbach (FDP):** *Die FDP nimmt die Weisung ebenfalls an und lehnt die Rückweisungsanträge ab. Das Haus hat eine lange und leidvolle Geschichte hinter sich. Es war ein soziales Problem, es hatte drogenabhängige Personen, Sozialhilfebezügler, es wurde ein Brand gelegt. Das Haus war unbewohnbar und wurde besetzt. Eine rasche Instandsetzung ist wichtig. Es ist richtig, dass sich die Stadt dessen annimmt und end-*



lich zusätzlichen Wohnraum in einem sehr begehrten Kreis schafft. Der Rückweisungsantrag der Grünen ergibt keinen Sinn, weil bereits ein fertiges Projekt vorliegt. Wir wollen keine Extrarunde drehen und zusätzliches Geld ausgeben, nur damit am Ende Personen in diesem Haus leben können, die der AL und den Grünen vielleicht genehmer sind. Das ist kein seriöser Umgang mit Steuermitteln. Zum Rückweisungsantrag der SVP kann ich sagen, dass es die FDP grundsätzlich befürwortet, wenn Land nicht verstaatlicht und stattdessen von Privaten bewirtschaftet wird. Diese Liegenschaft gehört aber nun der Stadt und ein vernünftiges Projekt für den Umbau wurde ausgearbeitet und vorgelegt. Jetzt geht es um die möglichst schnelle Umsetzung. Wenn das Haus auf den freien Markt kommt, geht das investierte Geld der Stadt verloren und der Wohnraum würde später entstehen. Ausserdem ist die Liegenschaft besetzt und ich finde, dass sich die Stadt jetzt mit den Besetzern beschäftigen soll. Der Stadtbevölkerung ist am meisten gedient, wenn so rasch wie möglich neuer Wohnraum geschaffen wird.

**Patrik Maillard (AL):** Die Geschichte der Magnusstrasse hängt direkt mit dem Kauf der sogenannten «Gammelhäuser» zusammen, den der Stadtrat per Dringlichkeitsbeschluss im Jahr 2017 tätigte. Neben den Häusern an der Neufrankengasse kaufte die Stadt das Haus an der Magnusstrasse. Die Schätzungskommission errechnete damals einen Marktwert von 2,45 Millionen Franken. Die Wüest Partner AG, die von der Gegenpartei beauftragt wurde, ging von einem Marktwert von 6,71 Millionen Franken aus. Diese grosse Diskrepanz ergab sich aus den verschiedenen Szenarien. Die Stadt ging davon aus, dass anstelle der bestehenden dreissig Zimmer jeweils eine Wohnung pro Stockwerk entstehen soll. Die Gegenpartei rechnete mit Kleinstwohnungen, die mehr Profit versprechen. Man einigte sich schliesslich auf 6,25 Millionen Franken für ein Haus mit einer Grundstücksfläche von 116 Quadratmetern in einem desolaten Zustand, in dem zudem ein Brand gelegt worden war. Die AL forderte damals, das Haus einer gemeinnützigen Organisation im Baurecht abzugeben, stand aber mit ihrem Rückweisungsantrag allein da. Auch SP und Grüne wollten Wohnungen, die sich nur Gutverdienende leisten können. Es entstehen keine Luxuswohnungen, der Kaufpreis fiel aber so hoch aus, sodass teure Wohnungen entstehen. Auch verglichen mit anderen Wohnungen der Stadt werden die Mieten nach einer Instandsetzung sehr hoch ausfallen. Beinahe 3,9 Millionen Franken wird das Haus die Stadt gekostet haben, wenn es in einem bewohnbaren, guten Zustand ist. Der Quadratmeterpreis liegt bei beinahe 400 Franken. Eine 80 Quadratmeter grosse 3,5-Zimmer-Wohnung wird 2630 Franken kosten, dabei ist die Erhöhung des Referenzzinssatzes noch nicht berücksichtigt. Es werden also mehr als 2700 Franken werden – ohne Nebenkosten. Das können sich nur Gutverdienende leisten. Die AL sieht es nicht als Aufgabe der Stadt, hochpreisige Wohnungen anzubieten. Wir waren gegen die teure Überbauung beim Tramdepot Hard – zurecht, wie sich herausstellte. Die Wohnungen werden nochmals deutlich teurer als prognostiziert. Man hört hier und dort immer wieder, dass die Wohnungen im Vergleich zu gewissen Spekulationsobjekten mit Luxuswohnungen moderat seien. Der verrücktspielende, überhitzte Markt und die Topverdienenden, die sich jede Miete leisten können, dürfen nicht die Messlatte sein. Wenn man es sich leisten kann, kann man im Langstrassenquartier locker eine 2,5-Zimmer-Wohnung für 5000 Franken mieten. An solchen Wohnungen



*mangelt es nicht. Die günstigen Wohnungen sind aber rar und werden immer rarer. Die AL wollte ursprünglich den Antrag der Grünen ergänzen und eine gemischte Nutzung im sozialen Bereich wie eine Notschlafstelle, Beratungsstelle oder Begegnungsstätte ermöglichen. Leider lehnten die Grünen unseren Änderungsvorschlag ab und einen dritten Rückweisungsantrag wollten wir nicht einreichen. Den Rückweisungsantrag lehnen wir ab, er verlangt das Entgegengesetzte unseres Wunsches.*

**Serap Kahrman (GLP):** Die Verwaltung stellte überzeugend dar, weshalb wir das Projekt unterstützen sollen. Wir stimmen der Weisung zu und lehnen beide Rückweisungsanträge ab.

**Martin Busekros (Grüne):** Uns ist auch klar, dass die Mieten nicht günstig werden können. Wir würden sie aber auch nicht als adäquat oder angebracht bezeichnen. Wir versuchten in der Kommission, alternative Wege aufzuzeigen und fordern diese mit unserem Rückweisungsantrag. Trotzdem wollen wir dem Bau der Wohnungen nicht im Weg stehen und werden der Weisung in der Schlussabstimmung zustimmen.

#### Rückweisungsanträge 1–2

Die Mehrheit der SK FD beantragt Ablehnung der nachfolgenden Rückweisungsanträge.

Die Minderheit 1 der SK FD beantragt Rückweisung des Antrags des Stadtrats mit folgendem Auftrag:

Die Weisung wird an den Stadtrat zurückgewiesen mit dem Auftrag, ein innovatives Projekt vorzulegen, welches möglichst vielen Personen günstigen Wohnraum bietet und das Quartierleben respektiert. Dies soll durch eine ganzheitliche Nutzung des Hauses (z. B. eine Gross-WG, ein Studierendenhaus oder eine Wohngruppe der AOZ) und einen minimalen baulichen Eingriff erfolgen. Dies kann durch die Abgabe im Baurecht an eine Genossenschaft oder eine andere gemeinnützige Bauträgerschaft erfolgen.

Die Minderheit 2 der SK FD beantragt Rückweisung des Antrags des Stadtrats mit folgendem Auftrag:

Der Stadtrat wird aufgefordert, das Wohnhaus Magnusstrasse 27, 8004 Zürich, Kat.-Nr. AU1189 mit einer Grundstücksfläche von 116 m<sup>2</sup> (sowie ¼ Miteigentum am Grundstück Kat.-Nr. AU1191 mit 42 m<sup>2</sup> befestigter Fläche) auf dem freien Markt auszuschreiben und zeitnah dem Meistbietenden zu veräussern.

Mehrheit:	Referat: Ivo Bieri (SP); Serap Kahrman (GLP), Vizepräsidium; Judith Boppart (SP), Hans Dellenbach (FDP), Simon Diggelmann (SP), Niyazi Erdem (SP) i. V. von Anjushka Früh (SP), Selina Frey (GLP), Anthony Goldstein (FDP), Christian Traber (Die Mitte)
Minderheit 1:	Referat: Martin Busekros (Grüne); Luca Maggi (Grüne), Präsidium; Patrik Maillard (AL)
Minderheit 2:	Referat: Martin Götzl (SVP)



7 / 8

Abstimmung gemäss Art. 209 GeschO GR (gleichgeordnete Anträge):

Antrag Stadtrat / Mehrheit	75 Stimmen
Antrag Minderheit 1	25 Stimmen
Antrag Minderheit 2	<u>12 Stimmen</u>
Total	112 Stimmen
= absolutes Mehr	57 Stimmen

Damit ist dem Antrag der Mehrheit zugestimmt.

Schlussabstimmung über die Dispositivziffern 1–2

Die Mehrheit der SK FD beantragt Zustimmung zu den Dispositivziffern 1–2.

Die Minderheit der SK FD beantragt Ablehnung der Dispositivziffern 1–2.

Mehrheit:	Referat: Ivo Bieri (SP); Serap Kahrman (GLP), Vizepräsidium; Judith Boppart (SP), Hans Dellenbach (FDP), Simon Diggelmann (SP), Niyazi Erdem (SP) i. V. von Anjushka Früh (SP), Selina Frey (GLP), Anthony Goldstein (FDP), Christian Traber (Die Mitte)
Minderheit:	Referat: Patrik Maillard (AL); Luca Maggi (Grüne), Präsidium; Martin Busekros (Grüne), Martin Götzl (SVP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 92 gegen 20 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Damit ist in Übereinstimmung mit dem Stadtrat beschlossen:

1. Für die Gesamtinstandsetzung mit Grundrissanpassung der Liegenschaft Magnusstrasse 27, Quartier Aussersihl, wird zu den neuen einmaligen Ausgaben von Fr. 6 925 000.– (GR Nr. 2019/242) ein Netto-Zusatzkredit von Fr. 2 351 000.– bewilligt. Die neuen einmaligen Ausgaben betragen somit neu insgesamt Fr. 9 276 000.– (Zürcher Index der Wohnbaupreise, Preisstand: 1. April 2017).
2. Für die Finanzierung der werterhaltenden Massnahmen von Liegenschaften Stadt Zürich wird eine Entnahme aus dem Liegenschaftsfonds des Teilportfolios Wohnen & Gewerbe von Fr. 862 000.– bewilligt (Zürcher Index der Wohnbaupreise, Preisstand 1. April 2023).

Mitteilung an den Stadtrat sowie amtliche Publikation am 6. März 2024 gemäss Art. 36 und 38 der Gemeindeordnung (Ablauf der Referendumsfrist: 6. Mai 2024)



8 / 8

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat