



Beschluss des Stadtrats

vom 1. März 2023

GR Nr. 2022/603

Nr. 439/2023

Schriftliche Anfrage von Jean-Marc Jung und Reto Brüesch betreffend Situation in den ehemaligen Gammelhäusern im Langstrassenquartier, Entwicklung der Projekte an der Neufrankengasse 6 und 14, Zusammensetzung der Bewohnenden, Vorfälle und Gesetzesverstösse, Kosten für die Instandsetzung, Reparaturen und den Betrieb sowie Hintergründe zur Sanierung der Liegenschaft an der Magnusstrasse 27

Am 23. November 2022 reichten die Mitglieder des Gemeinderats Jean-Marc Jung und Reto Brüesch (beide SVP) folgende Schriftliche Anfrage, GR Nr. 2022/603, ein:

In den ehemaligen Gammelhäusern im Langstrassenquartier (Neufrankengasse 6 und 14), und an der nahen Magnusstrasse 27 hat die Stadt Zürich viel Geld, viel Energie und viel Personal eingesetzt, und zwar seit dem Kauf im Februar 2017. Heute zeigt sich die Lage vor Ort weiterhin problematisch. An der Neufrankengasse 14 gibt es seit August 2019 30 Wohnungen als «Übergangswohnungen für Einzelpersonen und Paare», welche jeweils befristet vermietet werden. An der Neufrankengasse gibt es seit dem Umbau 44 Wohnungen als Pilotprojekt «Übergang beaufsichtigte Wohnintegration» für Kunden des Sozialdepartements. In der Liegenschaft Magnusstrasse 27 sollten gemäss Kaufabsicht im Jahr 2017 preisgünstige Wohnungen entstehen. Nun ist das Gebäude seit längerer Zeit illegal besetzt. In diesem Zusammenhang bitten wir den Stadtrat um die Beantwortung der folgenden Fragen:

In diesem Zusammenhang bitten wir den Stadtrat um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Wir würden gerne wissen, wie sich das Projekt Neufrankengasse 14 entwickelt hat und bitten dazu um folgende Angaben: Wie lang sind die Mieter jeweils in den Wohnungen (min./max. Anzahl Monate)? Wie hoch sind die Mieten pro Wohnungsgrösse? Wieviel kostete das Gebäude in den letzten zwei Jahren und was für Einnahmen kommen von externen und intern Stellen hinein?
2. Gemäss Meldungen aus der Nachbarschaft sind wieder Randständige, Süchtige, Asylbewerber etc. eingezogen. Dies an bester Lage nahe der Europaallee sowie des Hauptbahnhofes und nahe an der Drogenszene der Langstrasse. Wer sind die Mietenden (ohne Namen) und wie sehen deren Vorgeschichten aus?
3. Wir würden gerne wissen, wie sich das Pilotprojekt «Neufrankengasse 6» entwickelt hat. Dazu bitten wir um folgende Angaben: Gibt es zu dem Pilotprojekt einen Bericht oder wie wird in dieser Sache rapportiert? Wie lange dauert das Pilotprojekt und was für Daten der Auswertungen werden in andere Projekte einfließen?
4. Gibt es seit dem Projektstart Vorfälle betreffend Drogen, Gewalt, Prostitution und anderen Gesetzesverstösse? Falls ja, wie viele und was wurde seither geändert?
5. Was sind die Gesamtkosten (Kauf, Instandsetzung und laufende Reparaturen seit dem Kauf bis heute) der Neufrankengasse 6 und 14?
6. Was sind die laufenden, jährlich wiederkehrenden Kosten an der Neufrankengasse 6 und 14 (für Hauswart, Betreuung, Polizeieinsätze, Krankenwagen etc.)?
7. Wie hoch sind die Mietausfälle und wer kommt für sie auf?
8. Die Liegenschaft an der Magnusstrasse 27, welche die Stadt Zürich für CHF 6.25 Mio. gekauft hat, gammelt vor sich hin. Sogar Besetzer sind vor langer Zeit eingezogen. Auf Kosten des Steuerzahlers leben diese nun in fremdem Eigentum. Wie hoch sind die daraus resultierenden Kosten? Wann wird mit der Sanierung gestartet?
9. Wir wollen von der Verwaltung erfahren, wie viele Wohnungen an der Magnusstrasse 27 entstehen und in welchem Preissegment diese sein werden? Von was leben diese illegalen Besetzer?



2/6

10. Wie viele stadteneigene Häuser sind im Moment in der Stadt Zürich besetzt? Wie viele, die sich in privatem Eigentum befinden, sind besetzt?
11. Was kostet ein Hausbesitzer pro Kopf den Steuerzahler (an direkten Kosten und an entgangenen Steuereinnahmen)?

Obwohl eine 1-Zimmer Wohnung für Bedürftige und Süchtige monatlich CHF 5'150.00 an Vollkosten (inklusive Betreuung, Essen etc.) zu Buche schlägt, sind die Häuser weiterhin im Fokus des Milieus.

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Frage 1

Wir würden gerne wissen, wie sich das Projekt Neufrankengasse 14 entwickelt hat und bitten dazu um folgende Angaben: Wie lang sind die Mieter jeweils in den Wohnungen (min./max. Anzahl Monate)? Wie hoch sind die Mieten pro Wohnungsgrösse? Wieviel kostete das Gebäude in den letzten zwei Jahren und was für Einnahmen kommen von externen und intern Stellen hinein?

Die Klientinnen und Klienten des Angebots Übergangswohnen für Einzelpersonen und Paare (UEP) waren bei Austritt durchschnittlich 288 Tage im Angebot an der Neufrankengasse 14 wohnhaft. Die minimale Aufenthaltsdauer bei Austritt betrug 18 Tage, die maximale Aufenthaltsdauer betrug 757 Tage (25,2 Monate). Die Miete pro Monat beträgt Fr. 1550.– für eine 2-Personen-Wohnung und Fr. 1250.– für eine 1-Personen-Wohnung. Die Aufwände von Wohnen und Obdach für Miete und Unterhalt der Liegenschaft betragen im Jahr 2020 Fr. 403 022.–. Im Jahr 2021 beliefen sich die Aufwände auf Fr. 434 440.–. Hinzu kommen Aufwände für die Betreuung von Fr. 129 359.– für das Jahr 2020 und von Fr. 149 746.– für das Jahr 2021.

Die Erträge für Wohnraum im Jahr 2020 betragen Fr. 382 521.–. Im Jahr 2021 beliefen sich die Erträge auf Fr. 293 278.–. Alle Klientinnen und Klienten waren bei Eintritt in das Angebot bei den Sozialen Diensten der Stadt Zürich (SOD) anhängig. Die Mieten werden durch die wirtschaftliche Sozialhilfe finanziert.

Frage 2

Gemäss Meldungen aus der Nachbarschaft sind wieder Randständige, Süchtige, Asylbewerber etc. eingezogen. Dies an bester Lage nahe der Europaallee sowie des Hauptbahnhofes und nahe an der Drogenszene der Langstrasse. Wer sind die Mietenden (ohne Namen) und wie sehen deren Vorgeschichten aus?

Bei den Klientinnen und Klienten des Angebots UEP an der Neufrankengasse 14 handelt es sich um Personen mit wenig Betreuungsbedarf, die an keiner Suchterkrankung leiden. Die Klientinnen und Klienten verfügen über die notwendigen Ressourcen, um in absehbarer Zeit und mit Unterstützung von Fachpersonen eine Anschlusslösung im ersten Wohnungsmarkt zu finden und diese auch halten zu können.

Bei den Klientinnen und Klienten der Beaufsichtigten Wohnintegration an der Neufrankengasse 6 handelt es sich um Menschen mit Mehrfachbelastungen (psychisch beeinträchtigt und/oder suchtmittelabhängig), die vor ihrem Eintritt zu einem grossen Anteil obdachlos waren. Diese Personen sind zwischen 30 und 70 Jahre alt und haben eine längere Krankheitsgeschichte hinter sich. Sie weisen einen Betreuungsbedarf aus, der in einem klassischen Heim



3/6

nicht abgedeckt werden kann und zeigen keine Bereitschaft zu regelmässiger (medizinisch-psychiatrischer) Behandlung.

In beiden Angeboten werden keine Asylsuchenden untergebracht. Alle Bewohnenden an der Neufrankengasse 6 und 14 begründen seit mindestens zwei Jahren den zivilrechtlichen Wohnsitz in der Stadt Zürich. bzw. im Kanton Zürich.

Frage 3

Wir würden gerne wissen, wie sich das Pilotprojekt «Neufrankengasse 6» entwickelt hat. Dazu bitten wir um folgende Angaben: Gibt es zu dem Pilotprojekt einen Bericht oder wie wird in dieser Sache rapportiert? Wie lange dauert das Pilotprojekt und was für Daten der Auswertungen werden in andere Projekte einfließen?

Das Angebot wurde intern ausgewertet und hat sich bewährt. Die definierte Zielgruppe wird erreicht und die Auslastung des Angebots ist hoch. Zudem sind alle gesetzten Wirkungsziele wie die Stabilisierung der Lebenssituation und ein langfristiges Wohnen der Bewohnenden sowie die Entlastung der bestehenden Wohnangebote erreicht worden. Auch das Kantonale Sozialamt hat die Ergebnisse positiv gewertet und die Heimanerkennung über die Pilotphase hinaus verlängert. Das Pilotprojekt war auf drei Jahre bis Mitte 2022 befristet und wird aufgrund des Erfolgs weitergeführt.

Aufgrund der positiven Ergebnisse und der hohen Nachfrage wird das Angebot ausgebaut. Die entsprechenden Mittel wurden mit dem Budget 2022 bewilligt, aufgrund baulicher Verzögerungen erfolgt der Ausbau aber erst im Herbst 2023.

Frage 4

Gibt es seit dem Projektstart Vorfälle betreffend Drogen, Gewalt, Prostitution und anderen Gesetzesverstössen? Falls ja, wie viele und was wurde seither geändert?

Bei der Stadtpolizei (Stapo) sind im Zeitraum 1. Februar 2017 bis 30. November 2022 folgende Ereignisse verzeichnet (Hauptjournaleinträge nach Einsatzstichworten):

An der Neufrankengasse 6 und 14:

Bezeichnung	Anzahl
Betäubungsmittel	14
Davon Betäubungsmittel	9
Davon Betäubungsmittelkonsum	5
Gewaltdelikte	7
Davon Gewalt und Drohung gegen Beamte	5
Davon Tätlichkeiten	1
Davon Körperverletzung	1
Sexualdelikte	2
Davon sexuelle Belästigung	1
Davon sexuelle Nötigung	1
Unordnung	88
Davon Streit	33
Davon Lärmklagen	15
Davon Randalieren	10
Davon Sachbeschädigung	8
Davon Trunkenheit	8
Davon Widerhandlung gegen das Abfallgesetz	7
Davon Unfug	5
Davon Betteln	1
Davon Graffiti	1
Vermögensdelikte	19
Davon Diebstahl	12
Davon Einbruchdelikt	4
Davon Diebstahl an/ab Fahrzeug	1
Davon Taschendiebstahl	1
Davon Fahrraddiebstahl	1
Total ausgewählter Ereignisse	130



4/6

An der Magnusstrasse 27:

Bezeichnung	Anzahl
Betäubungsmittel	1
<i>Davon Betäubungsmittel</i>	1
Gewaltdelikte	0
Sexualdelikte	0
Unordnung	1
<i>Davon Widerhandlung gegen das Abfallgesetz</i>	1
Vermögensdelikte	0
Total ausgewählter Ereignisse	2

Die Stapo stellte nach dem ersten Betriebsjahr fest, dass die Belastung des Umfelds im Zeitraum Oktober 2019 bis September 2020 in keinem Vergleich zur Belastung zu den Zeiten steht, als die Häuser noch einer Privatperson gehörten. Das Sozialdepartement stellte im Projektverlauf eine abnehmende Anzahl an Vorfällen fest. Die Anzahl interner Rapporte für Vorfälle hat vom Jahr 2020 auf das Jahr 2021 von 17 auf 11 abgenommen.

Das Angebot soll deshalb nach dem bisherigen, bewährten Konzept weitergeführt werden.

Frage 5

Was sind die Gesamtkosten (Kauf, Instandsetzung und laufende Reparaturen seit dem Kauf bis heute) der Neufrankengasse 6 und 14?

In der Aufstellung sind die Käufe und effektiven Baukosten inklusive Mobilien aufgeführt, die baulichen Unterhaltskosten für Reparaturen betreffen den Zeitraum vom Juli 2019 und Dezember 2022.

Neufrankengasse 6

Kauf	14 566 000
Baukosten inkl. Mobilien	3 153 073
Unterhalt	194 478

Neufrankengasse 14

Kauf	11 484 000
Baukosten inkl. Mobilien	2 568 714
Unterhalt	42 883

Käufe und Instandsetzungskosten wurden mit zwei Objektkrediten durch den Gemeinderat bewilligt:

- GR Nr. 2017/363, Liegenschaftenverwaltung, Immobilien Stadt Zürich, Soziale Einrichtungen und Betriebe, Wohnhaus Neufrankengasse 6, Quartier Aussersihl, Kauf ins Verwaltungsvermögen und Instandhaltungsmassnahmen, Objektkredit;
- GR Nr. 2017/364, Liegenschaftenverwaltung, Immobilien Stadt Zürich, Soziale Einrichtungen und Betriebe, Wohnhaus Neufrankengasse 14, Quartier Aussersihl, Kauf ins Verwaltungsvermögen und Instandhaltungsmassnahmen, Objektkredit

Frage 6

Was sind die laufenden, jährlich wiederkehrenden Kosten an der Neufrankengasse 6 und 14 (für Hauswart, Betreuung, Polizeieinsätze, Krankenwagen etc.)?

Die Hauswartkosten sind im Aufwand des Geschäftsbereichs Wohnen und Obdach für Miete und betrieblichen Unterhalt der Liegenschaften enthalten, die in der Antwort zu Frage 1 aufgeführt ist.



5/6

Die Aufwände für Betreuungskosten im UEP an der Neufrankengasse 14 sind in der Antwort zur Frage 1 bereits aufgeführt und beliefen sich im Jahr 2020 auf Fr. 129 359.– und im Jahr 2021 auf Fr. 149 746.–.

Die Aufwände für Betreuungskosten im Heimbetrieb der Beaufsichtigten Wohnintegration an der Neufrankengasse 6 beliefen sich im Jahr 2020 auf Fr. 1 970 000.– und im Jahr 2021 auf Fr. 2 012 000.–.

Die Kosten für die Einsätze der Stapo werden nicht erhoben und können nicht beziffert werden. Kosten für Einsätze der Sanität werden in der Regel durch die Krankenkassen übernommen.

Frage 7

Wie hoch sind die Mietausfälle und wer kommt für sie auf?

In den beiden Pandemie Jahren 2020 und 2021 wurden in den beiden Angeboten an der Neufrankengasse 6 und 14 bewusst Leerstände in Kauf genommen. Damit wäre ein rasch verfügbarer Wohnraum zur Separierung und Isolation von an Corona erkrankten Klientinnen und Klienten zur Verfügung gestanden.

Die entgangenen Taxerträge durch die Leerstände beliefen sich im Heimbetrieb der Beaufsichtigten Wohnintegration an der Neufrankengasse 6 im Jahr 2020 auf Fr. 212 585.– und im Jahr 2021 auf Fr. 200 184.–.

Im Angebot UEP an der Neufrankengasse 14 beliefen sich die entgangenen Mieterträge durch die Leerstände im Jahr 2020 auf Fr. 89 078.– und im Jahr 2021 im Fr. 178 321.–

Die Mindererträge tragen die Sozialen Einrichtungen und Betriebe des Sozialdepartements der Stadt Zürich.

Frage 8

Die Liegenschaft an der Magnusstrasse 27, welche die Stadt Zürich für CHF 6.25 Mio. gekauft hat, gammelt vor sich hin. Sogar Besetzer sind vor langer Zeit eingezogen. Auf Kosten des Steuerzahlers leben diese nun in fremdem Eigentum. Wie hoch sind die daraus resultierenden Kosten? Wann wird mit der Sanierung gestartet?

Im Hinblick auf eine Gesamtinstandsetzung hatte die Voreigentümerin die Mietverhältnisse gekündigt. Darauf wurde durch einen ehemaligen Bewohnenden ein Brand gelegt. Im Rahmen der Brandreinigung mussten sämtliche Installationen demontiert werden. Die Liegenschaft befand sich zum Erwerbszeitpunkt (ohne Türen, teilweise ohne Fenster und ohne Infrastruktur) in rohbauartigem, unbewohnbarem Zustand, der eine reguläre Zwischennutzung bis zum Baustart verunmöglichte. Die Liegenschaft wurde am 1. März 2021 trotz des desolaten Zustands besetzt.

Bei Liegenschaften fallen auch ohne eine Nutzung allgemeine Betriebskosten an, beispielsweise für kleine Instandhaltungsarbeiten (Taubenschutz, Dachrinnenreinigung u. dgl.), für allgemeine Kontrollen oder Anschlussgebühren sowie für die Erhaltung der Wintertauglichkeit. Die Betriebskosten der Magnusstrasse 27 beliefen sich im Jahr 2021 auf Fr. 2236.– und im Jahr 2022 auf Fr. 3402.–. Diesen Kosten stehen regelmässige pauschale Zahlungen der Besetzenden gegenüber; Fr. 700.– für das Jahr 2021 und Fr. 2800.– für das Jahr 2022.



6/6

Die nicht gedeckten allgemeinen Betriebskosten für die zwei Jahre mit Besetzung belaufen sich somit auf Fr. 2138.–. Im Jahr vor der Besetzung lagen die Betriebskosten der Liegenschaft bei Fr. 1591.–. Eine allfällige Belastung der Liegenschaftsrechnung der Magnusstrasse 27 durch die Besetzung erweist sich entsprechend, soweit eruierbar, als untergeordnet. Die Liegenschaft befindet sich innerhalb des Eigenwirtschaftsbetriebs «Wohnen und Gewerbe (2034)» (geschlossener Buchungskreis). Eine Belastung des allgemeinen Steuerhaushalts kann somit nicht resultieren.

Das Bauprojekt ist inzwischen weit gediehen. Es ist beabsichtigt, dass dem Stadtrat das Geschäft bis Ende April 2023 vorgelegt wird. Der Start der Sanierung erfolgt nach rechtskräftigem Abschluss des politischen Verfahrens.

Frage 9

Wir wollen von der Verwaltung erfahren, wie viele Wohnungen an der Magnusstrasse 27 entstehen und in welchem Preisesegment diese sein werden? Von was leben diese illegalen Besetzer?

Im Erdgeschoss ist eine Gewerbefläche von 71 m² geplant, in den vier Obergeschossen und dem Dachgeschoss sind insgesamt fünf 3,5-Zimmer-Etagenwohnungen mit je 81 m² vorgesehen. Bei einem aktuellen Referenzzinssatz von 1,25 Prozent betragen die Nettomieten im EG (Gewerbe) monatlich rund Fr. 2000.–. Als monatliche Nebenkosten werden rund Fr. 200.– erwartet. Die Nettomieten der Wohnungen liegen im Durchschnitt bei rund Fr. 2300.– pro Monat. Die Nebenkosten dürften ebenfalls monatlich rund Fr. 200.– betragen.

Der durchschnittliche Preis für Wohnen beträgt netto Fr. 340.– /m²/Jahr. Die Mieten bewegen sich damit, gemäss Auswertung von Wuest Partner über die Mietabschlüsse für Wohnungen im Quartier, im Bereich des Medians von Fr. 326.–/m²/Jahr.

Die wirtschaftlichen Lebensgrundlagen der Besetzenden sind nicht bekannt.

Frage 10

Wie viele stadteigene Häuser sind im Moment in der Stadt Zürich besetzt? Wie viele, die sich in privatem Eigentum befinden, sind besetzt?

Im Januar 2023 (Stichtag 17. Januar 2023) waren in der Stadt Zürich 14 Liegenschaften besetzt. 11 Objekte haben eine private Eigentümerschaft und 3 Objekte befinden sich im Eigentum der Stadt Zürich. Bei einer dieser Liegenschaften handelt es sich um die Magnusstrasse 27.

Frage 11

Was kostet ein Hausbesetzer pro Kopf den Steuerzahler (an direkten Kosten und an entgangenen Steuereinnahmen)?

Die Frage kann in dieser allgemeinen Form nicht beantwortet werden, da die Daten fehlen.

Im Namen des Stadtrats
Die Stadtschreiberin
Dr. Claudia Cuche-Curti