

**Auszug
aus dem Protokoll des Stadtrates von Zürich**

vom 7. Mai 2003

681. Schriftliche Anfrage von Luzi Rüegg und Roger Bartholdi betreffend stadteigene und gemietete Räumlichkeiten welche zeitweise ungenutzt blieben. Am 22. Januar 2003 reichten die Gemeinderäte Luzi Rüegg (SVP) und Roger Bartholdi (SVP) folgende Schriftliche Anfrage GR Nr. 2003/23 ein:

Vor mehr als einem Jahr ist der Polizeiposten Albisrieden geschlossen worden, die betreffenden Räumlichkeiten blieben die ganze Zeit ungenutzt. Vor kurzem wurde nun der Posten saniert und die Kripo hat die Räumlichkeiten bezogen.

Das Kripogebäude an der Zeughausstrasse, das Sozialzentrum Höngg und Albisrieden sind geplant. Die vorgesehenen Räumlichkeiten befinden sich entweder in Liegenschaften die der Stadt gehören und stehen leer oder sind bereits gemietet worden, obschon viele dieser Geschäfte vom Gemeinderat noch nicht absegnet wurden.

In diesem Zusammenhang bitten wir den Stadtrat folgende Fragen zu beantworten:

1. Wie viele Liegenschaften oder Teile von Liegenschaften sind in den letzten 10 Jahren vorgängig der Behandlung im Gemeinderat gemietet worden und dann lange Zeit ungenutzt geblieben?
2. Wie lange sind im voraus gemietete oder vorreservierte Objekte leergeblieben? Bitte um detaillierte Aufstellung der einzelnen Geschäfte.
3. Aus welchen Gründen sind solche Objekte im voraus gemietet worden?
4. Warum sind gemietete und nicht benötigte Objekte nicht wieder gekündigt worden?
5. Weshalb sind Räumlichkeiten die der Stadt gehören, nicht vorübergehend vermietet worden?
6. Wie viele Kosten sind in den letzten 10 Jahren für im voraus gemietete oder ungenutzte Teile/ganze Liegenschaften entstanden? Bitte um detaillierte Aufstellung.
7. Wie viele Teile von Liegenschaften oder ganze Liegenschaften sind im voraus gemietet und schlussendlich nie gebraucht worden?
8. Wie viele Kosten sind in den letzten 10 Jahren für im Voraus gemietete Objekte die nie gebraucht wurden, entstanden?
9. Was geschieht mit den nun nicht mehr benötigten Räumlichkeiten im Albisriederhaus?

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Zu Frage 1: In den letzten 10 Jahren sind in drei Liegenschaften vorgängig der Behandlung im Gemeinderat Räume gemietet worden.

Zu Frage 2: Es handelt sich um die folgenden drei Geschäfte:

- a) Gubelstrasse 10, 8050 Zürich, ehemalige Telefonzentrale Oerlikon, Miete, Ausbau und Einrichtung eines Quartierzentrums; Leerstand ab Mietbeginn bis Gemeinderatsgenehmigung: Zwei Monate.
- b) Zeughausstrasse 31, 8004 Zürich, Geschäftshaus, Miete (Teilersatz), Ausbau und Einrichtung von Büro- und Nebenräumen für die Stadtpolizei. Leerstand ab Mietbeginn bis Gemeinderatsgenehmigung: Acht Monate.

- c) Hönegger Strasse 24, 8037 Zürich, Geschäftshaus, Miete, Ausbau und Einrichtung von Räumen für Zwecke des Sozialzentrums. Leerstand ab Mietbeginn bis Gemeinderatsgenehmigung: Fünfzehn Monate.

Zu Frage 3: Bei Vorlagen über «Fremdmiete einschliesslich Objektkredit für Ausbau und Einrichtung», die in der Genehmigungskompetenz des Gemeinderates liegen, handelt es sich in der Regel um komplexe Geschäfte, deren Vorbereitung mehrere Monate beansprucht. Parallel zu Mietvertragsverhandlungen werden Vorbereitungsarbeiten für Planung, Projektierung bis und mit Baubewilligungsfähigkeit einschliesslich Zusammenstellung des Kostenvoranschlages (Ausbau, Umbau und Einrichtung des Objektes aufgrund der mit den bestellenden Dienstabteilungen ebenfalls zu erarbeitenden Layouts für Arbeitsplatzeinrichtungen usw.) gestartet. Diese intensiven Vorlaufarbeiten beanspruchen mehrere Monate bis zur Fertigstellung der Weisungsvorlage an den Stadt- bzw. Gemeinderat. Das darauf folgende Genehmigungsverfahren bedarf meist weiterer zwei bis drei Monate, sodass bis und mit definitiver Genehmigung eines solchen Geschäftes durch den Gemeinderat mit sechs bis neun Monaten zu rechnen ist.

In den seltensten Fällen – wie auch bei den drei vorgenannten Geschäften – ist eine Vermieterschaft bereit, ohne eine von der Stadt verbindlich abzugebende Zahlungsverpflichtung, ein halbes Jahr oder länger im Ungewissen zu schweben, ob ein definitiver Mietvertrag auch tatsächlich zu stande kommt. Um zu verhindern, dass die erwähnten Mietobjekte von den Vermietern während der Vorbereitungsarbeiten anderweitig vermietet wurden, war es unumgänglich, einen festen Mietbeginn, welcher in allen drei Fällen so weit wie möglich hinausgeschoben wurde, mit einer aus den dargestellten Gründen unausweichlichen «Reservationsmiete» zu vereinbaren.

Zu Frage 4: Solche Objekte gab es nicht.

Zu Frage 5: Wie auch in der Beantwortung der Schriftlichen Anfrage (GR Nr. 2003/4) von Gemeinderätin Marina Garzotto (StRB Nr. 429/2003), dargelegt, kann es unter den Aspekten einer langfristig orientierten Raumbewirtschaftung durchaus vorkommen, dass bisweilen Räumlichkeiten während einiger Monate leer stehen. Während dieser Zeit finden jedoch stets intensive Evaluationen (Prüfung, Planung, Projektierung usw.) statt, damit möglichst auf Fremdmieten mit zusätzlichen Ausgaben verzichtet werden kann. Dadurch wird bereits kurzfristig wesentlich mehr eingespart als dies durch sofortige und allenfalls wenig überlegte Vermietung der Fall wäre.

Sofern ein vorübergehend leerstehendes Objekt jedoch eine sinnvolle Zwischennutzung zulässt und dies auch vertretbar ist, wird es mittels Benützungsvereinbarung im Sinne eines Notmietvertrages vermietet.

Zu Frage 6: Folgende «Reservationsmieten» sind in den letzten 10 Jahren für im Voraus gemietete Liegenschaften geleistet worden:

Zeughausstrasse 31: Mietbeginn 1. Januar 1999

Entscheid Gemeinderat 8. September 1999

Aufgelaufene Mietkosten: Fr. 240 000.-

Im gleichen Zeitraum wurden Teile der Räumlichkeiten durch den WD/WFD der Stadtpolizei genutzt.

Gubelstrasse 10: Mietbeginn 1. Januar 2000
Entscheid Gemeinderat 22. März 2000
Aufgelaufene Mietkosten: Fr. 30 000.-

Höngger Strasse 24: ursprüngl. Mietbeginn 1. Oktober 2001
Entscheid Gemeinderat 22. Januar 2003
Aufgelaufene Mietkosten
bis 31. Dezember 2002: Fr. 880 650.-

Zu den Fragen 7 und 8: Keine.

Zu Frage 9: Die im Anschluss an den Gemeinderatsbeschluss vom 11. Juli 2001 «Kaufweise Übernahme des Albisriederhauses, Genehmigung des Kaufvertrages, Abschreibung von Darlehen, Bewilligung des Projektierungskredites» (StRB Nr. 725/2001), aufgenommene Planung und Projektierung für den Umbau des Albisriederhauses sieht die vollständige Belegung sämtlicher Räume für die vorgesehenen neuen (Sozialzentrum Albisriederhaus) bzw. bisherigen (Wohnen/Gewerbe) Nutzungen vor.

Vor dem Stadtrat
der Stadtschreiber
Dr. Martin Brunner