

Zürich, 21. Januar 1998

DER STADTRAT VON ZÜRICH

an den Gemeinderat

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 10. September 1997 reichte Gemeinderat Niklaus Scherr (AL 90) folgende Motion GR Nr. 97/354 ein:

Der Stadtrat wird eingeladen, die Liegenschaften Drahtzugstrasse 41/Hammerstrasse 54 unter sichernden Auflagen im Baurecht abzutreten oder zu verkaufen.

Begründung:

Im Geschäftsbericht des Hochbaudepartements 1995 wird ein Umbauprojekt für die Liegenschaft Hammerstrasse 54 für 1,2 Mio. Franken aufgeführt, dessen Ausführung «zurückgestellt» wurde. Im Geschäftsbericht 1996 figuriert ein Umbauprojekt für die Liegenschaften Drahtzugstrasse 41/Hammerstrasse 54 für 3,255 Mio. Franken. Gemäss Angaben ist ein Projekt vorhanden, dessen Ausgaben angeblich zu 100 Prozent gebunden sind, ein Realisierungsdatum ist keines vermerkt. Offenbar ist eine massive Auskernung und Grundrissveränderungen vorgesehen; aus bisher sechs sollen neu vier Wohnungen erstellt werden. Das bedeutet, dass pro neugeschaffene Wohnung (ohne Land) rund Fr. 800 000.- Investitionen anfallen. Es ist offenkundig, dass diese Investitionen nicht in vollem Umfang auf die Mieten umgelegt werden können. Es ist mit einem Abschreiber zu Lasten der Stadtkasse in Höhe von 1,5 bis 2 Mio. Franken zu rechnen. Derartige Aufwendungen sind angesichts der heutigen Finanzlage nicht zu rechtfertigen. Das bedeutet, dass die Stadt, selbst wenn sie die Liegenschaft verschenken würde, noch Geld sparen könnte. Der Stadtrat wird deshalb eingeladen, die Liegenschaft im Baurecht abzutreten oder zu verkaufen (analog Lösung Rindermarkt 16). Als Baurechtsnehmer/Erwerber kommen vorrangig natürliche oder juristische Personen in Frage, die ein besonderes Flair für den Umbau denkmalgeschützter Liegenschaften haben. Die Einhaltung von Denkmalschutzvorschriften sollte mit sichernden Auflagen abgesichert werden.

Gemäss Art. 91 Abs. 2 der Geschäftsordnung des Gemeinderates hat der Stadtrat eine schriftliche Begründung zu geben, wenn er die Entgegennahme einer Motion ablehnt.

Bei den Liegenschaften Drahtzugstrasse 41 und Hammerstrasse 54 handelt es sich um zwei renovationsbedürftige, einseitig aneinandergebaute Wohnhäuser. Sie wurden 1809 erstellt und stellen als Teil eines historischen Ensembles Schutzobjekte dar. Die zwei Zwei-, zwei Drei- und zwei Vierzimmerwohnungen weisen kleine verwinkelte Grundrisse und einen äusserst bescheidenen, veralteten Ausbaustandard auf. So fehlt in den vier Kleinwohnungen ein Bad, auch verfügen sie nur über ein gemeinsames WC in der Waschküche. Bausubstanz und insbesondere Haustechnik bedürfen einer dringenden Instandstellung bzw. Anpassung an die heutigen Anforderungen.

Das Renovationskonzept sieht aus denkmalpflegerischen Gründen die weitgehende Erhaltung der teilweise auf verschiedenen Etagen liegenden Räume vor. Im Interesse einer besseren Nutzbarkeit soll die heutige komplexe Wohnungsstruktur aber etwas vereinfacht werden. Durch Verzicht auf zwei Wohnungen und Neuzuteilung der

Räume ergeben sich eine Drei-, eine Vier- sowie zwei Fünzimmerwohnungen.

Bezüglich der Baukosten verweist der Stadtrat auf die Ausführungen zur gleichentags eingereichten Schriftlichen Anfrage des Motionärs. Es sei lediglich nochmals erwähnt, dass das Renovationsvorhaben den städtischen Haushalt nicht belastet. Die Aufwendungen werden – soweit diese nicht auf die Mietzinse überwälzbar sind – aus der bestehenden Vorfinanzierung für die Sanierung von Wohn- und Geschäftsliegenschaften finanziert.

Der Stadtrat hat sich wiederholt zur Abtretung von Gebäuden geäußert, letztmals eingehend in der Stellungnahme vom 6. November 1996 zu einer Motion von Marcel Knörr und Rolf Walther vom 3. April 1996 betreffend den Verkauf oder die Abgabe von erneuerungsbedürftigen städtischen Liegenschaften des Finanzvermögens. Dabei hat er aufgezeigt, dass seit 1993 in konstanter Praxis einzelne solcher Objekte abgetreten wurden. In der Regel war der Zustand der Häuser massgebend bzw. die Tatsache, dass keine kostendeckenden Erträge erzielbar waren, welche nebst der Deckung der laufenden Kosten auch ausreichende Rückstellungen für kommende umfassende Erneuerungen erlaubten.

Wenn die Liegenschaftenverwaltung im vorliegenden Fall keine Ausschreibung der Objekte ins Auge gefasst hat, dann lediglich deshalb, weil sie das Interesse Dritter als gering einschätzte. So hatten in den letzten Jahren zwar mehrere Personen ihr Interesse an einer Übernahme der Objekte angemeldet, sich nach näherer Prüfung aber stets wieder zurückgezogen. Nebst den hohen Instandstellungskosten für die Schutzobjekte fiel jeweils ins Gewicht, dass die Häuser praktisch über keinen Umschwung verfügen.

Der Stadtrat ist jedoch bereit, die Renovation zurückzustellen und die Liegenschaften im Hinblick auf eine Abgabe im Baurecht oder einen Verkauf durch die Liegenschaftenverwaltung ausschreiben zu lassen. Das Büro für Denkmalpflege wurde bereits beauftragt, den Schutzzumfang bei einem Umbau durch Dritte festzulegen. Sofern vertretbare Offerten eingereicht werden bzw. Gewähr für eine fachgerechte Instandstellung der Schutzobjekte besteht, wird der Stadtrat dem Gemeinderat die Abgabe der Objekte beantragen. Da diese Voraussetzung unbedingt gegeben sein muss, lehnt der Stadtrat die Entgegennahme der Motion ab, ist jedoch bereit, sie in Form eines Postulats entgegenzunehmen.

Mit vorzüglicher Hochachtung

im Namen des Stadtrates

der Stadtpräsident

Josef Estermann

der Stadtschreiber

Martin Brunner