

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

vom

20.8.2003

## **2003/6**

### **1166. Am 15. Januar 2003 reichten Gemeinderat Theo Hauri (SVP) und Gemeinderätin Monika Erfigen (SVP) folgende Motion GR Nr. 2003/6 ein:**

Der Stadtrat wird beauftragt, die beiden Wohnsiedlungen Rautistrasse und Salzweg, 8048 Zürich Altstetten, innert nützlicher Frist an private Investoren zu verkaufen.

#### **Begründung:**

In die Wohnsiedlung Rautistrasse müssen ab 2006 rund 28 Mio Franken investiert werden. Für die Siedlung Salzweg belaufen sich die Kosten für die Gesamtrenovation zwischen 2005 und 2007 auf 29 Mio. Franken. Der Bau und die Vermietung von Wohnsiedlungen stellt keine städtische Kernaufgabe dar. Das Betreiben und die Administration des kommunalen Wohnungsbaus binden viel Personal bei ungenügendem Ertrag. Die derzeit günstige Situation auf dem Immobilienmarkt würde es der Stadt erlauben, echt verdiente Buchgewinne zu realisieren und zufolge geringerer Finanzkosten die Stadtkasse dauerhaft zu entlasten.

Gemäss Art. 91 Abs. 2 der Geschäftsordnung des Gemeinderates hat der Stadtrat innerhalb von 6 Monaten nach der Einreichung eine schriftliche Begründung abzugeben, wenn er die Entgegennahme einer Motion ablehnt oder die Umwandlung in ein Postulat beantragt.

Mit einer Schriftlichen Anfrage vom 21. August 2002 hatte sich die Motionärin nach dem Sanierungsbedarf für die 53 kommunalen Wohnsiedlungen in den nächsten 10 Jahren erkundigt. In einer ähnlich lautenden Motion (GR Nr. 2003/7) wird von derselben Motionärin und demselben Motionär der Verkauf der Wohnsiedlung Utohof gefordert.

Die Wohnsiedlung Rautistrasse im Quartier Altstetten mit 44 Wohnungen und 3 Ateliers wurde 1949/50 und die in der Nähe gelegene Wohnsiedlung Salzweg mit 130 Wohnungen 1968/69 erstellt. Die in der Begründung aufgeführten Investitionen (Rautistrasse 28 Mio. Franken, Salzweg 29 Mio. Franken) sind der Antwort des Stadtrates vom 11. Dezember 2002 auf die erwähnte Schriftliche Anfrage entnommen. Bei den genannten Investitionen handelt es sich um geschätzte Beträge. Die definitive Höhe ergibt sich erst im Zuge der Projektentwicklung bzw. Ausarbeitung des Kostenvoranschlages.

Aus der Begründung zur Motion ist nicht ersichtlich, weshalb von allen Wohnsiedlungen gerade diese Auswahl für eine Veräusserung getroffen wurde. Sollte die Höhe der geplanten Investitionen ausschlaggebend gewesen sein, wäre darauf hinzuweisen, dass in der Antwort zur Schriftlichen Anfrage noch andere Überbauungen mit deutlich höheren Renovationskosten aufgeführt gewesen sind. Abgesehen davon, ist die Höhe der Kosten für sich allein wenig aussagekräftig, da sich diese einerseits aufgrund des baulichen Zustandes, andererseits durch die Grösse der Überbauung bzw. Anzahl der Wohnungen ergibt.

Bedeutender ist hingegen die Frage, ob die Aufwendungen finanzierbar sind. Auch aus dieser Sicht ergibt sich indessen kein Handlungsbedarf. Es müssen in den fraglichen Fällen keinerlei allgemeine Mittel eingesetzt werden. Im Falle der Überbauung Rautistrasse wird zudem keine Renovation, sondern ein Ersatzneubau geplant, da die Instandsetzung der äusserst bescheidenen Altbausubstanz unverhältnismässig teuer wäre. Mit einem Neubau lässt sich die heutige Bruttogeschossfläche gleichzeitig verzwei- bis verdreifachen und damit dringend erwünschter zusätzlicher Wohnraum für Familien an sehr guter Lage erstellen.

Die Motionäre führen weiter an, dass der Verkaufsgewinn zur dringend benötigten Eigenkapitalbildung der Stadt beitragen würde. Ein Gewinn fiel jedoch nur dann an, wenn die Liegenschaften über dem Buch- bzw. Anlagewert veräussert würden. Der Käufer müsste

in einem solchen Falle die Mieten entsprechend erhöhen. Dies widerspräche aber klar den Zielsetzungen im gemeinnützigen Wohnungsbau.

Die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus ist in der Gemeindeordnung verankert. Gemäss den 1924 vom Grossen Gemeinderat erlassenen "Grundsätzen betreffend die Unterstützung des gemeinnützigen Wohnungsbaus" dürfen die mit Hilfe der Stadt erstellten Häuser nicht verkauft werden. Ausgenommen sind nur Einfamilienhäuser, sofern jeder Spekulationsgewinn ausgeschlossen wird. Diese Vorschrift wird sämtlichen Bauträgern, die städtische Leistungen beziehen, jeweils überbunden. Es wäre völlig verfehlt, wenn die Stadt bei ihren eigenen Objekten des gemeinnützigen Wohnungsbaus dieses Veräusserungs- und Spekulationsverbot missachten würde.

Aus den dargelegten Gründen lehnt der Stadtrat die Motion ab. Er ist auch nicht bereit, sie als Postulat entgegenzunehmen.

Mit vorzüglicher Hochachtung

Im Namen des Stadtrates

Der Stadtpräsident  
**Dr. Elmar Ledergerber**

der Stadtschreiber  
**Dr. Martin Brunner**