

Auszug aus dem substanziellen Protokoll 48. Ratssitzung vom 15. Mai 2019

1225. 2018/487

Weisung vom 12.12.2018:

Immobilien Stadt Zürich, Liegenschaft Röschibachstrasse 24/26, Quartier Wipkingen, Instandsetzung und Umbau für das Sozialzentrum Hönggerstrasse, Übertragung vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen, Objektkredit

Antrag des Stadtrats

1. Für die Instandsetzung und den Umbau (Fr. 30 900 000.–) und die Teil-Übertragung (Fr. 28 900 000.–) der Liegenschaft Röschibachstrasse 24/26, 8037 Zürich, Kat.-Nr. WP5028, vom Finanzvermögen der Liegenschaftenverwaltung ins Verwaltungsvermögen von Immobilien Stadt Zürich wird ein Objektkredit von Fr. 59 800 000.– bewilligt. Der Kreditanteil von Fr. 30 900 000.– für die baulichen Massnahmen erhöht oder vermindert sich entsprechend der Änderung des Baukostenindexes zwischen der Aufstellung des Kostenvoranschlags (1. April 2018) und der Bauausführung.
2. Für die Finanzierung des Anteils der Liegenschaftenverwaltung von Fr. 1 500 000.– am Objektkredit gemäss Ziffer 1 wird eine Entnahme aus dem Liegenschaftsfonds «Wohnen und Gewerbe (2034)» im Umfang von Fr. 1 500 000.– bewilligt. Der Betrag für die Entnahme aus dem Liegenschaftsfonds erhöht oder vermindert sich entsprechend der Änderung des Baukostenindexes zwischen der Aufstellung des Kostenvoranschlags (1. April 2018) und der Bauausführung.

Referent zur Vorstellung der Weisung / Kommissionsmehrheit:

Dr. Florian Blättler (SP): *Es handelt sich um den Objektkredit für das zukünftige Sozialzentrum Wipkingerplatz. Im Jahr 2014 erwarb die Stadt die Liegenschaft Röschibachstrasse 24/26 von der Zürcher Kantonalbank (ZKB) mit dem Ziel, dort ein neues Sozialzentrum zu erstellen. Das bestehende Sozialzentrum Hönggerstrasse sollte im Gegenzug aufgehoben werden. Der Standort an der Hönggerstrasse 24 ist einerseits sanierungsbedürftig und andererseits befindet sich das Gebäude im privaten Besitz, wofür die Stadt Miete bezahlt. Des Weiteren ist der Standort zu klein und besitzt drei Dependancen. Mit dem Sozialzentrum Wipkingerplatz kann alles unter einem Dach vereinigt werden. Der Gemeinderat stimmte dem Kauf zu einem Preis von 34,7 Millionen Franken zu. Die Sanierungs- und Umbaukosten wurden damals auf etwa 10 Millionen Franken geschätzt. Das Projekt änderte sich jedoch nach dem Kauf. Zusätzlich sollte nun auch das Quartierteam Affoltern neben den Teams der Kreise 6 und 10 im Sozialzentrum Wipkingerplatz untergebracht werden. Das entlastet das bereits überfüllte Sozialzentrum Dorflinde. Nach dem Kauf zeigte sich ausserdem, dass sich Teile der Gebäudetechnik in einem schlechteren Zustand befinden, als ursprünglich erwartet wurde. Darum stimmte der Gemeinderat im Jahr 2017 einer Erhöhung des Projektierungskredits zu. Dazu wurde*

von Kosten für die Sanierung und den Umbau von insgesamt 28 Millionen Franken ausgegangen. Mit diesem Projektierungskredit wurde Abstand zur Idee einer reinen Pinselsanierung genommen. Aussenhüllen, Wärmedämmung, Fenster, Heiz- und Klimasysteme, Elektro- und Sanitäranlagen sowie Gebäudeautomationssysteme sollten teilweise erneuert werden. Zusätzlich zeigte sich, dass der Brandschutz den aktuellen Vorschriften angepasst werden muss. Die Planung wurde abgeschlossen; das definitive Projekt liegt vor. Im Vergleich zur Projektierungskreditvorlage sind die Veränderungen minimal. Die Einsparungen erfolgten hauptsächlich durch Vereinfachungen des Innenausbaus und bei den Fenstern sowie durch Reduktionen bei den Schalter- und den Besprechungsräumen. Andererseits kam es durch die Anschaffung des Inventars zu Mehrausgaben, da diese nicht erst in zehn Jahren erfolgen wird. Gegenüber dem Projektierungskredit ergeben sich Einsparungen in der Höhe von 1,1 Millionen Franken. Somit belaufen sich die Umbau- und Sanierungskosten insgesamt auf 26,9 Millionen Franken. Zusammen mit den Reserven in der Höhe von 3 Millionen Franken und der Übertragung der Liegenschaft vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen in der Höhe von 28,9 Millionen Franken ergibt sich eine Summe von 59,8 Millionen Franken für das Sozialzentrum Wipkingerplatz. Der Umzug vom Sozialzentrum aus der Hönggerstrasse 24 und die Zusammenlegung mit dem Quartierteam Affoltern sind aus verschiedenen Gründen sinnvoll: Einerseits kann die Stadt aus teuren Fremdmieten aussteigen, andererseits können verschiedene Standorte zusammengeführt werden. Mit der Integration des Quartierteams Affoltern erreicht das Sozialzentrum die notwendige Grösse, um Wissen zu allen Themen redundant bereitstellen zu können. Die Kosten für die Sanierung und den Umbau können von der Verwaltung erklärt werden. Alle notwendigen Sanierungen vor dem Bezug durchzuführen, ist sinnvoll. Alternativ erfolgen die Sanierungen in den ersten Jahren nach dem Bezug, was aber höhere Kosten bedeuten würde.

Kommissionsminderheit:

Thomas Schwendener (SVP): Der Kauf erfolgte im Jahr 2014 für 34 Millionen Franken. Die SVP sagte Nein. Der Objektkredit erhöhte sich im März 2014 von 1,75 auf 3,6 Millionen Franken. Die SVP sagte Nein. Mit dem Vorstoss GR Nr. 2013/413 waren dann 10 Millionen Franken für die Renovierung geplant. Jetzt sind es bereits 31 Millionen Franken. Wer hat sich so stark verspekuliert, dass es nun um 60 Millionen Franken geht? Wie wird eine solche Beurteilung bei einem Kauf erstellt? Erst werden 10 Millionen Franken geschätzt. Dann erfolgt eine detaillierte Zusatzanalyse. Nun sind es 31 Millionen Franken. Die Ursache für diese Entwicklung sollte überprüft werden. Was vorgelegt wurde, entspricht den Vorspiegelungen von falschen Tatsachen. Ob das Geld am Ende tatsächlich ausreichen wird, ist noch offen. Die Stadt und das Parlament nehmen ihre Verantwortung und die Steuerzahler nicht ernst. Auf uns wartet nun noch ein Kongresshaus mit einem Millionen-Nachtrag. Das Projekt Schutz & Rettung (Wache Nord) ist genauso ein Übel und im Köcher liegt auch noch das Amtshaus Walche. Es ist unsinnig, wenn das Quartierteam Affoltern und die Kunden nach Wipkingen transferiert werden. In Zürich-Nord stehen bessere Lösungen, auch Zwischenlösungen, zur Verfügung.

Weitere Wortmeldungen:

Dr. Florian Blättler (SP): Dass die Verwaltung beim Kauf die Kosten auf 10 Millionen Franken schätzte und jetzt der Betrag bei 27 Millionen – nicht bei 31 Millionen – Franken liegt, ist zwar unschön, aber erklärbar. Wie eine solche Schätzung zu Stande kommen kann, muss noch ermittelt werden. Von der ursprünglichen bis zur heutigen Form des Projekts haben sich jedoch zwei Punkte verändert: Erstens entstehen mehr Arbeitsplätze und zweitens wurden Erneuerungszyklen vorgezogen. Es kann darum nicht von einer Luxussanierung gesprochen werden. Im Jahr 2014 unterstützte die FDP das Projekt. Severin Pflüger (FDP) sprach damals von einem «sehr guten Preis». Dass die definitive Eingriffstiefe noch nicht sicher war, war in der Kommission bekannt. Darum kann nicht von einer überraschenden oder plötzlichen Erhöhung dieses Betrags gesprochen werden. Die Forderung nach einem Neubau zeigt weder ökonomisches noch ökologisches Verständnis. Ein Abbruch und ein Neubau würden deutlich teurer als eine Sanierung werden. Des Weiteren befinden sich gute Bausubstanzen im Gebäude. Die Vernichtung der darin gespeicherten grauen Energie ist nicht wünschenswert. Die vorliegende Weisung erfüllt das bereits im Jahr 2014 Geplante sowie die vorgezogenen Erneuerungszyklen. Das entspricht dem Planungsstand 2017. Alternativ bestand die Möglichkeit einer Weisung mit einer Pinselsanierung mit Kosten in der Höhe von 10 Millionen Franken. Wenn danach das Sozialzentrum den Betrieb aufnehmen würde, hätte der Stadtrat dann die Erneuerungen als gebundene Ausgaben, in eigener Regie und teurer durchführen lassen. Das will jedoch niemand im Rat. Wenn die Weisung jedoch abgelehnt wird, wird dieser Fall eintreten.

Andri Silberschmidt (FDP): Die FDP lehnt die Weisung ab. Wir begrüssen den Zusammenschluss der Sozialzentren. Auch begrüssen wir den Ausstieg aus teuren Fremdmieten. Wenn dieser Ausstieg aber höhere Kostenausgaben als bisher bedeutet, ist er unsinnig. Zu Beginn wurde von einer Pinselsanierung und 10 Millionen Franken ausgegangen. Der Betrag wurde mittlerweile verdreifacht. Wir wollen nicht nur ein Zeichen setzen, sondern fordern, dass die Kostensteigerung nochmals hinterfragt wird. Derartige Kostenexplosionen sind ein Hohn gegenüber den Steuerzahlern. Wir befürworten ein Sozialzentrum und die Reduktion von Fremdmieten, müssen aber diese Weisung abweisen. Die Kosten dürfen nicht aus dem Ruder laufen, es muss ein besseres Projekt vorgelegt werden.

Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP): Wir wiederholen hier die Diskussion zum Projektierungskredit. Wir schätzen die erhöhten Kosten nicht als übersehbare Kleinigkeit ein. Wir drückten bereits unser Staunen über die Divergenz zwischen dem Verkauf und dem Endresultat aus. Wir führten bereits einige Diskussionen über Fremdmieten und wissen, dass diese zu unschönen Überraschungen führen können. Darum fällten wir den Grundsatzentscheid der Übernahme, damit die Risikofaktoren der Fremdmieten neutralisiert werden können. Mieten können erhöht und ein Ausbau notwendig werden und die Frage der Nachhaltigkeit darf dabei nicht vergessen gehen. Wir halten das Projekt immer noch für den richtigen Weg, auch wenn die zusätzlichen Kosten unschön sind. Die vagen Lösungen lehnen wir ab. Über die Reduktion um 1,1 Millionen Franken sind wir froh und bleiben bei der Unterstützung des vorliegenden Objektkredits.

Thomas Schwendener (SVP): *Wir lehnen das Sozialzentrum nicht ab. Wir sind aber darüber erstaunt, dass bei solchen Projekten die Kosten immer wieder explodieren. Wenn das nicht abgelehnt wird, nehmen wir unsere Verantwortung gegenüber dem Steuerzahler nicht wahr. Es gibt Möglichkeiten, das Projekt mit weniger Kosten zu realisieren. Dazu braucht es jedoch einen Willen.*

Stefan Urech (SVP): *Der Stadtratsbeschluss zum Kauf dieser Liegenschaft hält fest: «Das Gebäude wurde laufend unterhalten und präsentiert sich in einem guten Zustand». In der Debatte beschrieb der Kommissionspräsident den «sehr guten Preis». Die Höhe der Kosten geht nicht auf. Die Weisung zeigt zwei Dinge auf: Wenn erstens das Wort «sozial» in einer Weisung auftaucht, wirft die SP keinen kritischen Blick darauf und vernachlässigt unsere Aufgabe: die Kontrolle des Stadtrats. Zweitens zeigt sich, dass der Rat der Verwaltung nicht gewachsen ist. Wenn in einer Kommission ein Experte sagt, dass es sich um einen guten Preis handelt und diese Aussage von einem zweiten Experten und schliesslich vom Stadtrat bestätigt wird, können wir dem nichts entgegenhalten. Wir brauchen Unterstützung gegen eine Verwaltung, der wir nicht mehr vertrauen können.*

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Hochbaudepartements Stellung.

STR André Odermatt: *Über die Kosten diskutierten wir während den verschiedenen Phasen intensiv und sie wurden stets offengelegt. In einem Zeitungsartikel war dann zwei Jahre nach der Bekanntgabe der aktualisierten Kosten für die Instandsetzung und den Ausbau von einer «plötzlichen Kostenexplosion» die Rede. Das lädt dazu ein, einige Punkte zu verdeutlichen: Das Haus wurde im Jahr 2014 «plötzlich» gekauft. Der Grund war ganz einfach: Ohne unseren Kauf wäre die Konkurrenz zum Zug gekommen und wir hätten die Chance verpasst, hier den sukzessiven Abbau unserer Fremdmieten auszuführen. «Ziemlich plötzlich» heisst in diesem Fall, dass nach einer kurzen Begehung und mithilfe der Verkaufsbroschüren, die eine Grobschätzung ermöglichen, eine erste kurze Kostenschätzung erstellt wurde. Wäre damals eine gründliche Analyse erfolgt, hätten wir erfahren, welche Investitionen notwendig sein werden. Diese wären dann aber nicht mehr möglich gewesen, da das Haus dann bereits verkauft gewesen wäre. Neben den tieferen Eingriffen – dabei geht es meist um das, was im Gebäude nicht sichtbar ist – besteht ein zweites Bedürfnis: das flexible Bürokonzept. Dafür wurden ebenfalls gewisse tiefere Eingriffe notwendig. Diese werden in Zukunft jedoch helfen, Kosten zu sparen. Bei der letzten Projektierungskrediterhöhung wurde all das aufgezeigt. Auch erklärten wir, dass die erste Klärung der Eingriffstiefe bei weiteren Nachkäufen tiefer und besser erfolgen soll. Durch Vereinfachungen und den Verzicht gewisser Massnahmen konnten wir erreichen, dass wir uns nun unter dem Kostenrahmen befinden. Das ging aus der Diskussion heraus, die wir vor zwei Jahren in der Kommission führten. Es geht um einen Objektkredit, der auf einem Kaufvertrag basiert. Dort und auch im Geschäftsbericht wiesen wir stets aus, dass wir die Objektkredite einhalten. Die Zahlen des Geschäftsberichts zeigen, dass wir – mit der Ausnahme der Instandsetzung des Kongresshauses und der Tonhalle – die Objektkredite immer einhalten können. Auch hier befinden wir uns auf der sicheren Kostenseite. Die Zustimmung zum Objektkredit und zur notwendigen Teilübertragung ins Verwaltungsvermögen ermöglicht eine langfristige, sich lohnende Investition in die Sozialzentren und die gesamte Stadt, die nachhaltig und werthaltig ist.*

5 / 5

Schlussabstimmung über die Dispositivziffern 1–2

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt Zustimmung zu den Dispositivziffern 1–2.

Die Minderheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung der Dispositivziffern 1–2.

Mehrheit: Dr. Florian Blättler (SP), Referent; Präsident Patrick Hadi Huber (SP), Vizepräsidentin Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Dr. Mathias Egloff (SP), Brigitte Fürer (Grüne), Nicole Giger (SP), Gabriele Kisker (Grüne), Andrea Leitner Verhoeven (AL), Dr. Christian Monn (GLP)

Minderheit: Thomas Schwendener (SVP), Referent; Thomas Kleger (FDP), Maria del Carmen Señorán (SVP), Andri Silberschmidt (FDP)

Abstimmung gemäss Art. 43^{bis} Abs. 2 Gemeindeordnung (Ausgabenbremse):

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 85 gegen 36 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu. Somit ist das Quorum von 63 Stimmen für die Ausgabenbremse erreicht.

Damit ist in Übereinstimmung mit dem Stadtrat beschlossen:

1. Für die Instandsetzung und den Umbau (Fr. 30 900 000.–) und die Teil-Übertragung (Fr. 28 900 000.–) der Liegenschaft Röschibachstrasse 24/26, 8037 Zürich, Kat.-Nr. WP5028, vom Finanzvermögen der Liegenschaftenverwaltung ins Verwaltungsvermögen von Immobilien Stadt Zürich wird ein Objektkredit von Fr. 59 800 000.– bewilligt. Der Kreditanteil von Fr. 30 900 000.– für die baulichen Massnahmen erhöht oder vermindert sich entsprechend der Änderung des Baukostenindexes zwischen der Aufstellung des Kostenvoranschlags (1. April 2018) und der Bauausführung.
2. Für die Finanzierung des Anteils der Liegenschaftenverwaltung von Fr. 1 500 000.– am Objektkredit gemäss Ziffer 1 wird eine Entnahme aus dem Liegenschaftsfonds «Wohnen und Gewerbe (2034)» im Umfang von Fr. 1 500 000.– bewilligt. Der Betrag für die Entnahme aus dem Liegenschaftsfonds erhöht oder vermindert sich entsprechend der Änderung des Baukostenindexes zwischen der Aufstellung des Kostenvoranschlags (1. April 2018) und der Bauausführung.

Mitteilung an den Stadtrat und amtliche Publikation am 22. Mai 2019 gemäss Art. 10 der Gemeindeordnung

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat