

Auszug aus dem substanziellen Protokoll 198. Ratssitzung vom 11. April 2018

3939. 2017/364

Weisung vom 05.10.2017:

Liegenschaftenverwaltung, Immobilien Stadt Zürich, Soziale Einrichtungen und Betriebe, Wohnhaus Neufrankengasse 14, Quartier Aussersihl, Kauf ins Verwaltungsvermögen und Instandhaltungsmassnahmen, Objektkredit

Antrag des Stadtrats

Für den Kauf des Wohnhauses Neufrankengasse 14, 8004 Zürich, mit dem 222 m² messenden Grundstück Kat.-Nr. AU6032 ins Verwaltungsvermögen (Rechnungskreis 2033) der Liegenschaftenverwaltung (Fr. 11 484 000.–) sowie für die Instandhaltung und Nutzbarmachung des Wohnhauses Neufrankengasse (Fr. 2 740 000.–) wird ein Objektkredit von Fr. 14 224 000.– bewilligt. Die Kreditsumme für die Instandhaltung und Nutzbarmachung der Liegenschaft erhöht oder vermindert sich entsprechend der Änderung des Baukostenindex zwischen der Aufstellung der Kostenschätzung (1. April 2017) und der Bauausführung.

Referent zur Vorstellung der Weisung / Kommissionsmehrheit:

Matthias Probst (Grüne): *Dieses Geschäft ist eigentlich genau gleich wie das vorherige, nur dass es sich bei dieser Liegenschaft um 37 Kleinwohnungen und nach Instandsetzung noch um noch 30 Kleinwohnungen handelt. Es geht dabei um insgesamt 14,2 Millionen Franken. Die Sozialen Einrichtungen und Betriebe (SEB) sollen in der Liegenschaft befristetes Wohnen für Menschen in Notlage einrichten. Es wird deshalb einen höheren Leerbestand als üblich geben, da man, um auf Notlagen reagieren zu können, immer eine gewisse Anzahl leere Wohnungen auf Reserve haben muss. Die Wohnungen werden kostendeckend 780 Franken monatlich kosten. Auch hier spart das Sozialdepartement 320 Franken pro Wohnung und Monat. Es ist eine sinnvolle Nutzung für die kommenden 15 Jahre, auch weil der Wert des Bodens in dieser Zeit steigen wird.*

Kommissionsminderheit:

Dr. Urs Egger (FDP): *Die Argumentation der Kommissionsmehrheit, dass es sich um ein Sparprojekt handelt, stimmt natürlich nicht. Wenn eine Liegenschaft in das Verwaltungsvermögen übergeht, ist damit eine Abschreibung verbunden. Auch bei dieser Weisung hat die Minderheit den Eindruck, dass der Kaufpreis – vor allem in Anbetracht dessen, dass es sich um ein Pilotprojekt handelt – zu hoch ist. Mit Pilotprojekten probiert man neue Wege aus, dafür muss man aber kein so teures Projekt planen. Wir hätten uns ein Pilotprojekt in günstigeren Liegenschaften durchaus vorstellen können. Da dies hier aber nicht der Fall ist, empfiehlt Ihnen die Minderheit das Projekt abzulehnen.*

Weitere Wortmeldungen:

Vera Ziswiler (SP): *Mit der neuen Liegenschaft sollen kinderlose Einzelpersonen und Paare mit einem eher geringen Betreuungsbedarf eine befristete Unterkunft erhalten. Zudem sollen die betroffenen Personen bei der Wohnungssuche auf dem ersten Wohnungsmarkt unterstützt werden. Ich persönlich kenne die Problematik gut aus meinem eigenen Arbeitsalltag. Umso mehr halte ich das vorgeschlagene Unterstützungsangebot für wichtig. Die SP-Fraktion erachtet das Angebot in Form eines Pilotprojektes als sinnvoll und unterstützt diese Weisung.*

Urs Fehr (SVP): *Stellen Sie sich vor, Sie würden ein Haus für 11 Millionen Franken kaufen und müssten es nach 15 Jahren abreisen – Sie müssten es abschreiben. Es ist verantwortungslos einen solchen Betrag in Liegenschaften zu investieren, bei denen man davon ausgeht, dass man sie nicht längerfristig besitzen wird. Es gibt einen Grund, weshalb der Vorbesitzer die Liegenschaften verkaufen wollte und weshalb er keinen Käufer finden konnte. Diese Investition rentiert sich nicht.*

Pirmin Meyer (GLP): *Die GLP hat auch diesen Kauf kritisch durchleuchtet. Die Stadt kommt aus unserer Sicht mit dem Kauf nicht zu Schaden. Innerhalb der Fraktion gab es Befürchtungen, dass es an dieser Lage eine starke Fokussierung von SEB-Angeboten geben könnte. Unter dem Gesichtspunkt der sozialen Durchmischung haben wir eine Nutzung für Lehrlings- und Studentenwohnungen geprüft. Die Verwaltung konnte uns aber darlegen, dass die Mieten zu hoch seien, um eine Trägerschaft zu finden. Wir haben diese Idee deshalb wieder verworfen. Unsere Befürchtungen konnten aber gemildert werden als die Liegenschaftsverwaltung uns informierte, dass die Liegenschaften an der Magnusstrasse für Familienwohnungen und Etagenwohnungen genutzt werden sollen.*

Christoph Marty (SVP): *Auch wenn in meinem letzten Votum der Eindruck entstehen konnte, ich sei ein Fürsprecher von Immobilienspekulanten, trifft dies sicher nicht zu. Dennoch haben auch diese Personen ein Anrecht auf eine rechtsstaatlich korrekte Behandlung, was hier nicht der Fall war. Sie haben einen zweistelligen Millionenbetrag für 844 Quadratmeter ausgegeben. Die Stadt erhält dafür einen Berg Altlasten und Bauschutt. Für mich ist nicht ersichtlich, weshalb Handlungsbedarf bestand, nachdem der Vorbesitzer allen Mietern mit dem Plan einer Sanierung gekündigt hatte. Es entsteht der Eindruck, dass Politik und Verwaltung einfach zwei weitere Parzellen Stadtgebiet erhalten wollten. Weiter ist es für mich unverständlich, warum wir dieses Thema in zwei Weisungen behandeln. Die Parzellen grenzen aneinander und wurden vom selben Vorbesitzer abgekauft, man hätte sie deshalb in einer Weisung behandeln können.*

Karin Weyermann (CVP): *Auch bei dieser Weisung hat unsere Prüfung ergeben, dass der Bedarf zum Kauf der Liegenschaften nicht ausgewiesen ist – insbesondere weil es sich um ein Pilotprojekt handelt. Wir gewannen auch den Eindruck, dass zuerst der Kauf getätigt wurde und erst in einem weiteren Schritt der entsprechende Bedarf erarbeitet wurde. Personen, die auf solche Wohnungen angewiesen sind, sind die Ausnahme. Die*

meisten Sozialhilfebeziehenden finden selbstständig eine neue Wohnung. Ist dies nicht der Fall, steht die Stadt in der Pflicht. Wir finden aber, dass es bereits ein ausreichendes Angebot gibt. Es ist auch nicht ganz klar, weshalb diese Leute in ein betreutes Wohnen wechseln sollten, obwohl es sich um Personen mit einem geringen Betreuungsgrad handelt. Wir kommen zum Schluss, dass die Liegenschaft nicht dringend für diesen Zweck hätte gekauft werden müssen und lehnen die Weisung deshalb ab.

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Finanzdepartements Stellung.

STR Daniel Leupi: *Die Stadt hat – wie alle Privaten auch – das Recht auf Entschädigung, falls mit dem Bau der Tramlinie 1 die Häuser dem Verkehrsprojekt weichen müssten und die Stadt dabei enteignet werden müsste. Das Argument der Fehlinvestition ist deshalb nichtig. Es ist eine langjährige Tradition, dass wir Liegenschaften einzeln in Weisungen behandeln. Gerade die Argumentation der GLP zeigte heute, dass dies Sinn macht, weil man so jede Liegenschaft differenziert betrachten kann.*

Schlussabstimmung

Die Mehrheit der SK FD beantragt Zustimmung zum Antrag des Stadtrats.

Die Minderheit der SK FD beantragt Ablehnung des Antrags des Stadtrats.

Mehrheit:	Präsident Matthias Probst (Grüne), Referent; Simon Diggelmann (SP), Corina Gredig (GLP), Elena Marti (Grüne), Pirmin Meyer (GLP), Gabriela Rothenfluh (SP), Christina Schiller (AL), Dr. Pawel Silberring (SP), Vera Ziswiler (SP)
Minderheit:	Vizepräsident Dr. Urs Egger (FDP), Referent; Roger Bartholdi (SVP), Onorina Bodmer (FDP), Urs Fehr (SVP)

Abstimmung gemäss Art. 43^{bis} Abs. 1 lit. c Gemeindeordnung (Ausgabenbremse):

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 73 gegen 48 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu. Somit ist das Quorum von 63 Stimmen für die Ausgabenbremse erreicht.

Damit ist in Übereinstimmung mit dem Stadtrat beschlossen:

Für den Kauf des Wohnhauses Neufrankengasse 14, 8004 Zürich, mit dem 222 m² messenden Grundstück Kat.-Nr. AU6032 ins Verwaltungsvermögen (Rechnungskreis 2033) der Liegenschaftenverwaltung (Fr. 11 484 000.–) sowie für die Instandhaltung und Nutzbarmachung des Wohnhauses Neufrankengasse (Fr. 2 740 000.–) wird ein Objektkredit von Fr. 14 224 000.– bewilligt. Die Kreditsumme für die Instandhaltung und Nutzbarmachung der Liegenschaft erhöht oder vermindert sich entsprechend der Änderung des Baukostenindex zwischen der Aufstellung der Kostenschätzung (1. April 2017) und der Bauausführung.



4 / 4

Mitteilung an den Stadtrat sowie amtliche Publikation am 18. April 2018 gemäss Art. 12 der Gemeindeordnung (Ablauf der Referendumsfrist: 18. Juni 2018)

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat