

Auszug aus dem substanziellen Protokoll 177. Ratssitzung vom 6. Dezember 2017

3556. 2017/137

Weisung vom 17.05.2017:

Immobilien Stadt Zürich, Liegenschaft Röschibachstrasse 24/26, Quartier Wipkingen, Instandsetzung und Umbau für das Sozialzentrum Höggerstrasse, Erhöhung Projektierungskredit

Antrag des Stadtrats

Für die Ausarbeitung eines Bauprojekts mit Kostenvoranschlag, das Baubewilligungsverfahren und die Vorbereitung der Ausführung für die Instandsetzung und den Umbau der Liegenschaft Röschibachstrasse 24/26, 8037 Zürich, für das Sozialzentrum Höggerstrasse (künftig Sozialzentrum Wipkingerplatz) wird der vom Stadtrat am 30. März 2016 bewilligte Projektierungskredit von Fr. 1 750 000.– um Fr. 1 850 000.– auf Fr. 3 600 000.– erhöht.

Referent zur Vorstellung der Weisung / Kommissionmehrheit:

Dr. Florian Blättler (SP): *Es geht um das zukünftige Sozialzentrum Wipkingerplatz. Der Stadtrat hat die aus einer dreistöckigen Tiefgarage, einem Café, 23 Wohnungen sowie Büroräumlichkeiten auf sechs Stockwerken bestehende Liegenschaft im Jahr 2014 auf Beschluss des Gemeinderats von der Zürcher Kantonalbank (ZKB) erworben. In der damaligen Weisung wurde ein Kaufpreis von 34,7 Millionen Franken bewilligt, und es wurde geschätzt, dass die Erneuerungen und der Ausbau der Büroräumlichkeiten auf rund 10 Millionen Franken zu stehen kommen würden. Insgesamt hätten 170 Arbeitsplätze für ein neues Sozialzentrum Wipkingerplatz entstehen sollen. Im Rahmen der bisherigen Planung hat sich aber gezeigt, dass es mit dem Umbau der Büros nicht getan ist; zusätzlich müssen die Aussenhüllen punktuell repariert, die Wärmedämmung verbessert, die Fenster ersetzt, das Heiz- und Klimasystem angepasst, Elektro- und Sanitäranlagen erneuert, der Brandschutz an die Vorschriften angepasst, und die Gebäudeautomation erneuert werden. Das führt zu Mehrkosten von rund 12 Millionen Franken. Weiter hat sich in der Zwischenzeit die zukünftige Nutzung konkretisiert: Auch das Quartierteam Affoltern sollte aus dem Sozialzentrum Dorflinden an den Wipkingerplatz ziehen. Dadurch hat sich die Anzahl Arbeitsplätze auf 210 erhöht, was zu weiteren Mehrkosten von 6 Millionen Franken für die Erneuerung führt. Insgesamt erhöhen sich damit die Kosten von 10 auf 28 Millionen Franken und damit natürlich auch der Planungsaufwand. Der Umzug des Sozialzentrums Höggerstrasse aus einer sanierungsbedürftigen Liegenschaft ist angebracht und der Einzug in eine eigene Liegenschaft entspricht der langfristigen Strategie der Stadt. Der Zusammenzug der Sozialen Dienste (SOD) aus den Kreisen 6, 10 und aus dem Quartier Affoltern in einer Liegenschaft erscheint der Mehrheit der Kommission organisatorisch sinnvoll. Wir unterstützen, dass die Sanierungen vor dem Bezug der Liegenschaft durchgeführt werden.*

Eine stückweise, über die nächsten Jahre verteilte Sanierung im laufenden Betrieb des Sozialzentrums würde einerseits den Betrieb beeinträchtigen, und andererseits wäre damit zu rechnen, dass die Sanierung teurer würde.

Kommissionsminderheit:

Stefan Urech (SVP): *Obwohl die Minderheit der Kommission grundsätzlich aus den teuren Fremdmietverhältnissen aussteigen will, lehnt sie den Antrag des Stadtrats ab. In der Weisung aus dem Jahr 2014 hiess es, das Gebäude sei laufend unterhalten worden und befinde sich in einem guten Allgemeinzustand – in der Gemeinderatsdebatte war sogar von einem Schnäppchen die Rede. Vermutlich haben verschiedenste Extrawünsche der Amtsvorsteher und des oberen Kaders, wie z. B. zusätzliche Begegnungszonen, Glaswände, offene Flächen und Korridore, sowie des Umweltschutzes, der das Gebäude noch etwas «2000-wattiger» machen wollte, dazu geführt, dass sich der Gesamtpreis mehr als verdoppelt. Die Kommissionsminderheit sagt Ja zu Verwaltungszentren und zum Ausstieg aus Fremdmieten, aber nicht um jeden Preis. Wir fordern vom Stadtrat, dass er den Extrawünschen eine Absage erteilt. Aus Sicht der SVP-Fraktion wurde bei der Visualisierung der Empfangshalle des Sozialzentrums mit einer zu grossen Kelle angerührt. Wenn man diese Einrichtung sieht, denkt man eher an die Rezeption des Park Hyatt in Dubai oder an Versailles, aber nicht an ein Sozialzentrum. Die Weisung ist auch ein bisschen ein Vorbote für andere Immobiliengeschäfte (z. B. Eggbühl, Airgate), bei denen sich grosse Investitionskosten abzeichnen.*

Patrick Albrecht (FDP): *Die FDP ist natürlich immer noch der Meinung, dass teure Fremdmieten abgebaut werden sollten und sie unterstützt auch die Massnahmen des Stadtrats zur Senkung der Kosten des städtischen Immobilienportfolios. Der Abbau von Fremdmieten soll aber kein Selbstzweck sein und ein Umzug in gekaufte Objekte soll nicht um jeden Preis erfolgen. Vielmehr sollte die Verwaltung nur dann umziehen, wenn die Gesamtbilanz des Standortwechsels positiv ist. Die Weisung kann nicht genügend aufzeigen, dass diese Bedingungen tatsächlich erfüllt sind. Das Gebäude wurde bereits zu teuer gekauft und soll jetzt noch mal für fast 30 Millionen Franken saniert und umgebaut werden. Wir haben ernsthafte Bedenken und Zweifel an der Wirtschaftlichkeit dieses Vorhabens. Die Weisung überzeugt umso weniger, als beim Kauf der Liegenschaft davon ausgegangen wurde, für den Bezug durch die Stadt sei nur eine Pinselsanierung nötig.*

Andrea Leitner Verhoeven (AL): *Wir stimmen nicht euphorisch zu. Der Kaufpreis wurde u. a. wegen des Gebäudeversicherungswerts als sehr günstig empfunden. Wir finden es erfreulich, dass die Liegenschaft bis zu den Umbauarbeiten voll ausgenützt sein wird. Instandsetzungsarbeiten sind wie alle Bauvorhaben in der Stadt Zürich unnachvollziehbar teuer, aber das müsste einmal grundsätzlich diskutiert werden und nicht jedes Mal wieder am einzelnen Objekt. Wir teilen die Ansicht der SVP nicht, dass für die Infrastruktur von Sozialzentren weniger Geld ausgegeben werden sollte als für andere Verwaltungsgebäude. Die Visualisierung erinnert zwar tatsächlich an ein Luxushotel, darin ist aber noch nichts Definitives zu sehen. Wir empfinden die Diskrepanz zwischen dem ursprünglichen und dem jetzt beantragten Projektierungskredit ebenfalls als gross. Wir*

halten die Mehrkosten aber für gut begründet. Es müsste jeweils von Anfang an realistischer veranschlagt werden. Die Diskussion in der Kommission hätte von Anfang an unter Einbezug der Portfoliostrategie laufen sollen, und das nutzerneutrale Büroraumkonzept gehörte eigentlich auch zur Diskussionsgrundlage. Die Verwaltung und der Stadtrat hielten sich z. T. sehr bedeckt, was die Kommissionsmitglieder unnötigerweise misstrauisch machte. Der bisherige Verlauf des Geschäfts wirft ein schlechtes Licht auf das Urteilsvermögen der Baufachleute der Verwaltung wie auf die Ansagen des Stadtrates für die Zukunft und ist dem Vertrauen der Bevölkerung in den Umgang mit Steuergeldern leider nicht förderlich. Das Thema ist noch nicht vom Tisch; es folgen noch die Objektweisung und eine Volksabstimmung. Ausserdem kommen noch die Weisungen Eggbühl und Airgate, die vielleicht alles zum Implodieren oder Explodieren bringen werden.

Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP): Es ist sinnvoller, den städtischen Raumbedarf selber zu verwalten, als sich mit regelmässig wiederkehrenden Mietverhandlungen zu beschäftigen. Gerade diese Weisung zeigt, dass es nicht sinnvoll ist, am Mietobjekt an der Hönggerstrasse, das weder genug Platz bietet noch ein einheitliches und effizient funktionierendes Sozialzentrum zulässt, festzuhalten. Gleichzeitig wird es aber nicht zwingend einfacher, wenn sich die Stadt selber um ihren Raumbedarf kümmert. Der Einblick in die Arbeit und Überlegungen von Immobilien Stadt Zürich (IMMO) löst Befremden aus. Auch wir fragen uns, wie es kommen konnte, dass man ursprünglich angenommen hatte, eine Pinselrenovation genüge, und nachher zur Einsicht gelangte, dass es einen Eingriff braucht, der fast zu einer Verdreifachung der Kosten führt. Aber weil es keine Ausweichmöglichkeit gibt, stimmen wir dem Projektionskredit zu. Beim Projektkredit sowie bei ähnlichen Weisungen zu Projektions- oder Objektkrediten werden wir aber weiterhin auf die für uns wichtigen Eckpunkte achten, nämlich auf die verfolgte Raumstrategie – da sind die grossen Fragezeichen zu setzen.

Gabriele Kisker (Grüne): Auch wir sind eigentlich dafür, dass sich die Stadt Zürich aus den Mietliegenschaften zurückzieht, und waren nicht begeistert von den hohen Mehrkosten. Es wurde aber offengelegt, woran es lag, und dass ein Kauf in Zukunft in anderer Form angeschaut werden wird. Der Gebäudeversicherungswert war zum Glück sehr hoch. Die Kosten standen offensichtlich einfach an. Wir haben etwas Angst, dass man aus Schreck vor hohen Kosten aufhören könnte, energetische Massnahmen zu treffen. Das vorliegende Gebäude ist eigentlich eine Energieschleuder, und wir hoffen, dass die Stadt Zürich den Pfad des 2000-Watt-Immobilienparks weiterverfolgen wird. Es ist nur ein Projektionskredit; die SVP und die FDP hätten wenigstens ihre Positionen darlegen können, statt einfach den Projektionskredit zu streichen und zu hoffen, es komme dann alles besser. Schön ist, dass in dem Gebäude mit wenig Aufwand eine grosse Zwischennutzung funktionieren kann. Auch die Wohnungen sind gut vermietet. Es bleibt zu wünschen, dass auch in weiteren Gebäuden, z. B. im Airgate, Zwischennutzungen angestrebt werden.

Thomas Schwendener (SVP): Wir verlangen schon seit Langem eine Teilportfoliostrategie, die aber nie kommt. Es geht nicht, einfach Gebäude zu kaufen, deren Pinselanstrich am Schluss sechsmal teurer ist. Beim Airgate geschieht genau das Gleiche. Es geht nicht in erster Linie um die Förderung von Eigentum, vielmehr braucht es zuerst

eine Strategie oder auch die Discounted-Cashflow-Methode (DCF), damit man genau weiss, was einen erwartet. Wir haben bereits beim Kauf ein Zeichen gesetzt und tun dies auch vorliegend wieder. Warum sollten Fenster ausgewechselt werden, die noch funktionieren? Hinzu kommt, dass das Sozialzentrum Affoltern, das heute dem Sozialzentrum Dorflinde in Oerlikon angegliedert ist, kaum Freude hätte, wenn es so weit verschoben würde. Beim Sozialzentrum Eggbühl sieht es relativ gut aus, nichtsdestotrotz muss man die Sachen grundsätzlich anpacken. Auch wenn Fremdmieten kurzfristig wieder billiger wären, sind wir langfristig für Eigenmieten und werden solche Anträge des Stadtrates nicht jedes Mal ablehnen, insbesondere auch nicht in Bezug auf das Sozialzentrum Eggbühl.

Dr. Florian Blättler (SP): Die überraschende Steigerung von 10 auf 28 Millionen Franken finden auch wir von der SP nicht unbedingt schön. Doch man muss es im Rahmen sehen: Von den Kosten nach dem Kauf ist es zwar eine knappe Verdreifachung, von den Gesamtkosten allerdings ist es ein Drittel. Die rechte Ratsseite hat keine Alternativen genannt zu dem, was jetzt auf dem Tisch liegt – sie liefert keine konstruktiven Vorschläge. Wir aber wollen konstruktiv an dem arbeiten, was wir jetzt haben. Eine Grundsatzdiskussion darüber, wie die Kosten abgeschätzt werden, können wir gern führen, aber es wäre der falsche Weg, an diesem Projekt ein Exempel zu statuieren.

Stefan Urech (SVP): Es wird uns vorgeworfen, wir würden keine konkreten Sparvorschläge oder Alternativen bringen. Ich bin Sekundarschullehrer und nicht Bauexperte. Der Gemeinderat hat die Finanzhoheit, er kann sagen, wie viel etwas kosten darf. Es ist Aufgabe der IMMO und des Amtes für Hochbauten (AHB), das umzusetzen. Eine Portfoliostrategie fordern wir schon seit Jahren.

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Hochbaudepartements Stellung.

STR André Odermatt: Es besteht nach wie vor ein Konsens, dass teure Fremdmieten abgelöst werden sollen, dies ist der strategisch wichtigste Grundsatz, auch wenn es nicht bedeutet, dass die Stadt Zürich dereinst gar keine Fremdmieten mehr haben wird. Die Teilportfoliostrategie liegt vor, sie muss noch dem Stadtrat präsentiert werden, bevor sie im Januar 2018 beraten werden kann. Die Baukosten sind deutlich gestiegen, weil mehr und tiefere Eingriffe nötig sind, damit das Haus langfristig betriebstauglich ist. Konkret geht es um Heizungen, Lüftungsanlagen, um den sanitären Bereich, um Elektroinstallationen und die behördlichen Brandschutzauflagen. Man kann sich fragen, warum man das nicht von Anfang an wusste. Das hat sehr viel mit der Abwicklung des Kaufs zu tun. Die Stadt Zürich stand damals in einer Kaufkonkurrenz und musste sehr schnell entscheiden, ob sie zuschlagen will oder nicht. In einer solchen Situation wird das Objekt aufgrund der Unterlagen und einer kurzen Besichtigung geschätzt. Solche Geschäfte gehen immer auch in die Schätzungskommission. Wenn man das so macht, erhält man eine sehr grobe Schätzung der Kosten, die nötig sind, um das Haus gebrauchstauglich zu machen. Wenn man es hingegen genau wissen möchte, müsste man das Haus sehr genau analysieren – in der dafür nötigen Zeit wäre das Haus aber bereits verkauft. Das ist die Grundproblematik. Es gibt aber noch einen zweiten Grund: Der Nutzer hat mit dem flexiblen Bürokonzept ein Bedürfnis artikuliert, mit dem sich

5 / 5

langfristig Kosten sparen lassen. In einer alten Büroinfrastruktur sind tiefere Eingriffe nötig, um offene Bürostrukturen zu erreichen. Langfristig sind die Kosten aber tiefer, weil mit Leichtbausystemen gearbeitet und schnell auf allfällige Organisationsänderungen, Umzüge oder Rochaden reagiert werden kann. Daher bin ich überzeugt, in einer mittel- bis langfristigen Optik ein gutes Projekt zu haben, das hilft, teure Fremdmieten abzulösen und gute Bedingungen für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Sozialzentrums sowie deren Klientinnen und Klienten zu schaffen.

Schlussabstimmung

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt Zustimmung zum Antrag des Stadtrats.

Die Minderheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung des Antrags des Stadtrats.

Mehrheit: Dr. Florian Blättler (SP), Referent; Vizepräsident Patrick Hadi Huber (SP), Dr. Mathias Egloff (SP), Gabriele Kisker (Grüne), Andrea Leitner Verhoeven (AL), Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Ursula Näf (SP), Reto Vogelbacher (CVP)
Minderheit: Christoph Marty (SVP), Referent; Präsident Thomas Schwendener (SVP), Patrick Albrecht (FDP), Dr. Christoph Luchsinger (FDP), Stefan Urech (SVP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 77 gegen 38 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Damit ist in Übereinstimmung mit dem Stadtrat beschlossen:

Für die Ausarbeitung eines Bauprojekts mit Kostenvoranschlag, das Baubewilligungsverfahren und die Vorbereitung der Ausführung für die Instandsetzung und den Umbau der Liegenschaft Röschibachstrasse 24/26, 8037 Zürich, für das Sozialzentrum Hönggerstrasse (künftig Sozialzentrum Wipkingerplatz) wird der vom Stadtrat am 30. März 2016 bewilligte Projektierungskredit von Fr. 1 750 000.– um Fr. 1 850 000.– auf Fr. 3 600 000.– erhöht.

Mitteilung an den Stadtrat sowie amtliche Publikation am 13. Dezember 2017 gemäss Art. 12 der Gemeindeordnung (Ablauf der Referendumsfrist: 12. Januar 2018)

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat