



Auszug aus dem substanziellen Protokoll 166. Ratssitzung vom 6. Oktober 2021

4470. 2021/321

Weisung vom 14.07.2021:

Immobilien Stadt Zürich, Liegenschaften Stadt Zürich, Soziale Dienste, Areal Allmendstrasse 91–95 im Gebiet Manegg, Quartier Wollishofen, Zwischennutzung, Nachtrag zum Baurechtsvertrag, Genehmigung, Objektkredit; Abschreibung eines Postulats

Antrag des Stadtrats

1. Der öffentlich beurkundete Nachtrag vom 18. Juni 2021 zum Baurechtsvertrag vom 13. August 2020 (Baurecht zulasten Grundstück Kat.-Nr. WO6602, Areal Allmendstrasse 91–95), betreffend die Vereinbarung einer Gebrauchsleihe wird genehmigt.
2. Für die Zwischennutzung der Gebäude an der Allmendstrasse 91–95, 8038 Zürich, wird ein Objektkredit von Fr. 3 636 000.– bewilligt.

Unter Ausschluss des Referendums

3. Das Dringliche Postulat GR Nr. 2021/50 betreffend Erhalt der Gebäude an der Allmendstrasse 91–95 für eine Zwischennutzung bis zum Rückbau unmittelbar vor Baubeginn der Schulanlage Höckler wird als erledigt abgeschrieben.

Referentin zur Vorstellung der Weisung: Kommissionsmehrheit Dispositivziffern 1 und 2 / Mehrheit zum Hauptantrag Dispositivziffer 1–2 / Hauptantrag Dispositivziffer 3

Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP): *Ich versuche, die turbulente Weisungsberatung sowie die Eckdaten der Weisung abzubilden. Wir mussten diese Weisung aufgrund der besonderen Vorgeschichte sowie einem komplexen Vertragskonstrukt in relativ kurzer Zeit beraten. Aus demselben Grund muss dieses Geschäft zwingend heute im Gemeinderat zum Abschluss gebracht werden. Am 10. Februar 2021 hat der Gemeinderat einem Baurechtsvertrag und einem Projektierungskredit der Schulanlage Höckler, die im Jahr 2024 erstellt werden sollte, zugestimmt. Ein wesentliches Element dieses Vertrags war, dass die Stadt mit dem Grundeigentümer vereinbart hatte, dass sie dessen Grundstück frei von Bauten und Altlasten übernehmen würde. Der Grundeigentümer kommt also selbst für den Rückbau und die Altlastensanierung auf. Der besagte Vertrag beinhaltet auch eine Vollzugsbedingung, die mit einer Ausstiegsklausel festlegt, dass der Vertrag hinfällig wird, sollten die Gebäude nicht bis zum März 2022 unter den erwähnten Bedingungen zurückgebaut werden. Die Ausstiegsklausel ist einer der Faktoren, die die Fristen kompliziert machen. Gegen diesen Gemeinderatsbeschluss vom 10. Februar wurde das Referendum ergriffen. Anlass dazu war der vorgesehene frühe Abbruch des Gebäudes, der eine Zwischennutzung verhindert. Dieselbe Forderung wurde mit dem Dringlichen Postulat Nr. 2021/50 eingereicht und am 17. März 2021 von einer deutlichen Mehrheit des Gemeinderats unterstützt. Der Gemeinderat erteilte damit dem Stadtrat*



den Auftrag, die Gebäude erst vor Baubeginn der Schulanlage einzureissen und damit eine Zwischennutzung zu ermöglichen. Mit dieser Weisung präsentiert uns der Stadtrat nun, was die Stadt mit dem Grundbesitzer aufgrund der neuen Ausgangslage verhandelt hat, sowie zu welchen Kosten und auf welche Art eine Zwischennutzung realisiert werden soll. Weil der sofortige Abbruch der Gebäude nicht mehr zur Diskussion stand, hat die Stadt mit dem Grundeigentümer einen Nachtrag zum Baurechtsvertrag ausgehandelt. Dieser lässt sich folgendermassen zusammenfassen: Die Stadt übernimmt die Gebäude bis zum verschobenen Abbruch als Gebrauchsleihe. Der Gebrauchsleihvertrag beginnt im Mai 2021 und dauert bis zum Abbruch der Gebäude im Sommer 2024. Weil vereinbart war, dass der Eigentümer ab dem Zeitpunkt des Abbruchs einen Baurechtszins erhalten sollte, wurde zudem eine Reservationszahlung in der Höhe des Baurechtszinses vereinbart. Es handelt sich um jährlich 750 000 Franken während dieser drei Jahre. Dazu kommt ein Teilabbruch des Gebäudes Allmendstrasse 95 zwecks Realisierung einer bereits geplanten Fussgängerüberführung zur Schulwegsicherung. Dies löst seinerseits Kosten aus. Zudem verpflichtete sich die Stadt im Rahmen dieser Gebrauchsleihe dazu, dem Grundeigentümer sämtliche Grundeigentümer- und Betriebskosten in Zusammenhang mit der Zwischennutzung zu übernehmen. Der Stadtrat beantragt die Genehmigung des Gebrauchsleihvertrags. In der Zwischennutzung ist vorgesehen, dass die Gebäude drei Jahre lang der Immobilien Stadt Zürich (IMMO) für eine Nettomiete von 130 000 Franken überlassen werden. Der Betrag entspricht der Amortisation der Baukosten, die unter anderem die Wiederherstellung der bereits gekappten Medienanschlüsse und Heizungen sowie einen Fassadenabschluss umfassen. Dazu kommen Kosten in Zusammenhang mit dem laufenden Unterhalt. Die IMMO ihrerseits fungiert als Schnittstelle zwischen der Liegenschaft und der Stadt Zürich und übergibt die Räumlichkeiten der Raumbörse, die nichtkommerzielle Zwischennutzungen organisieren soll. Im Weiteren fallen Betriebskosten der Raumbörse, zusätzliche Personalkosten sowie Sachkosten an. Der in der Dispositivziffer 2 beantragte Objektkredit umfasst darum Baukosten, Betriebskosten der Raumbörse sowie die Anfangs erwähnten Reservationszahlungen. Alle an der Weisung Beteiligten haben in kurzer Zeit viel geleistet, was durchaus erwähnt werden darf. Erwähnt werden muss ausserdem, dass die Raumbörse dafür zu sorgen hat, dass das Vergabeverfahren fair und transparent abläuft. Die Raumbörse hat den Gebrauchsleihvertrag ebenfalls mitunterzeichnet, was die Übergabe an Private schwierig machen würde. Würde man die Ausschreibung, die erst nach Genehmigung durch den Gemeinderat erfolgen kann, einem Privaten übergeben, würde sich die zeitliche Nutzung minimieren. Ebenfalls diskutiert wurde das Kostendach der 85 Franken pro Quadratmeter. Diese Zahl resultiert aus Bauinvestitionen, aus dem Unterhalt sowie aus Energie- und Personalkosten für die Hauswartung. Ich möchte zudem die Mehrheit des ersten Antrags begründen. Der erste Änderungsantrag fordert eine Neuverhandlung des Nachtrags zum Baurechtsvertrags. Wie bereits erwähnt, sind wir an zahlreiche Fristen gebunden. Zudem würde durch eine erneute Neuverhandlung die Zeit der Zwischennutzung verkürzt, weshalb der Antrag kaum Sinn macht. Der Antrag ignoriert zudem, dass das Baurecht erst mit dem Eintrag ins Grundbuch greift, der erst erfolgen kann, wenn die Gebäude abgebrochen wurden. Ein Baurecht per März 2022 ist deshalb nicht möglich. Ebenfalls lässt der Antrag ausser Acht, dass Neuverhandlungen nicht nur die Zwischennutzung gefährden, sondern auch die Endnutzung, also das Schulhaus. Der Gemeinderat hat der Stadt den Auftrag erteilt, Nachverhandlungen zu



einem bereits bestehenden Vertrag zu führen. Es ist zu einer komplizierten Lösung gekommen. Trotzdem ist fraglich, ob es sinnvoll ist, alles über den Haufen zu werfen und zu riskieren, dass mit dieser Forderung nach Neuverhandlungen auch der Bau des Schulhauses gefährdet werden könnte. Einfach zu hoffen, dass das Schulhaus trotzdem gebaut werden kann, kann ich nicht nachvollziehen.

Kommissionsminderheit Änderungsantrag zu Dispositivziffer 1 / Änderungsantrag Minderheit 1 zu Dispositivziffer 2 / Minderheit Hauptantrag Dispositivziffer 1–2

Reto Brüesch (SVP): *Wir haben gehört, dass es sich um ein Geschäft im Wert von 3,6 Millionen Franken handelt. Das Schulhaus im Wert von 75 Millionen haben wir bereits im Februar bewilligt. Es geht heute um die Zwischennutzung, die für einen Mietpreis von gesamthaft 85 Franken pro Quadratmeter erfolgen soll. Dies entspricht dem momentanen Marktpreis und keiner Zwischennutzung für soziale und quartiernahe Projekte. Der aktuelle Zwischennutzer zahlt dem Eigentümer 30 Franken pro Quadratmeter und könnte sich die höhere Miete nicht leisten. Das Konstrukt, dass die Verwaltung verhandelt hat, ist praxisfremd und erhöht den Mietpreis. Der Baurechtsvertrag wird unbefristet verschoben, während die Stadt dem Eigentümer 750 000 Franken Miete jährlich zahlt. Es ist klar, dass es Neuverhandlungen geben muss. Der Vorteil daran ist, dass die Eigentümersituation klar wird, dass es weniger Schnittstellen gibt und weniger Departemente involviert sind. Die Zwischennutzungsmiete wird nicht zusätzlich kosten. Die Stadt wäre jetzt schon Eigentümerin und könnte selbst über das Areal entscheiden. Der alte Eigentümer ist zudem aus der Haftung entlassen und muss sich nicht mehr um das Areal kümmern, bis er in drei Jahren die Gebäude abrechen muss. Zum zweiten Änderungsantrag: Die Stadt möchte einen Betrieb eröffnen. Die IMMO ist im Lead, diese delegiert ans Sozialdepartement, das an die Raumbörse delegiert. Das kostet alles und ist in den vorgesehenen 600 000 Franken eingerechnet. Die 2,25 Millionen Franken Baurechtszins hingegen sind im Kredit für den Schulhausbau enthalten und müssen nicht noch einmal gesprochen werden. Die Liegenschaften könnten an soziale Institutionen vermietet werden, die Verträge zu den Liegenschaften haben und selbst für ihre Kostenneutralität sorgen müssten. Die Stadt müsste keinen Franken tragen, die Kosten wären deutlich tiefer. Diese Vorgehensweise nutzt auch der Kanton Zürich. Unsere Lösung würde zu einer Win-win-Situation führen: Die Zwischennutzer zahlen weniger, die Stadt zahlt weniger, der Grundeigentümer kommt ebenfalls hinaus. Dass das Schulhaus gefährdet sei, ist nur eine Drohgebärde.*

Änderungsanträge Minderheit 2 zu Dispositivziffer 2:

Regula Fischer Svoivse (AL): *Die Behandlung der Weisung in der Kommission war nicht zielführend. Verschiedene Parteien formulierten Anträge, es kamen viele Fragen auf und die Zeit drängte. An der letzten Sitzung war klar: Ohne Zustimmung zur Weisung kann das Schulhaus Höckler nicht gebaut werden. Das ist vertraglich so geregelt. In der Medienmitteilung vom 6. Mai 2021 sah alles nach einer guten Einigung zur Gebrauchsleihe aus. Es war eine Win-win-Situation. Was danach passierte, war ein Verwaltungstechnischer Super-GAU. Es wirkt, als hätte sich die Stadtverwaltung ihre Rolle*



vergolden lassen: Die Betriebskosten und der Unterhalt, Abhängigkeiten, Verbindlichkeiten und Personalkosten wurden ins Vertragswerk aufgenommen, so dass der Vertrag nur noch wenig mit einer einfachen Gebrauchsleihe zu tun hat. Das alles passierte, ohne mit möglichen Nutzerinnen im Austausch zu stehen und abzuklären, wie deren Bedürfnisse und Möglichkeiten aussähen. Es kommt mir vor, als würde sich die Stadt Zürich auf die Fahne schreiben wollen, Zwischennutzungen anzubieten, obwohl sie dazu gar nicht imstande ist. Das Überleben jener, die momentan in diesen Gebäuden arbeiten, hängt an dieser Weisung. Am Wochenende wurden alle Hebel in Bewegung gesetzt, um das Projekt der Zwischennutzung noch retten zu können. Wir sind uns eigentlich alle einig: Es handelt sich nur um drei Jahre und gegen das Schulhaus ist niemand. Die Stärke der Zwischennutzung liegt in ihrem symbiotischen Charakter für Nutzer, Eigentümer und Stadtentwickler. Soziale, ökonomische und kulturelle Werte müssen weiterentwickelt werden, da es darum geht, lebenswerte Quartiere zu schaffen. Dazu soll auch diese Zwischennutzung beitragen.

Zusätzlicher Änderungsantrag der SP-Fraktion zur neuen Dispositivziffer 3

Patrick Hadi Huber (SP): *Es ist bei diesem Geschäft nicht alles optimal gelaufen. Die Komplexität war hoch, die Zeit drängte, wir mussten sofort entscheiden – und haben das getan. In der Kommission liefen die Diskussionen weiter, noch während wir entschieden. Wir haben vermeintlich divergierende Interessen, die wir unter einen Hut bringen müssen, da wir alle dasselbe Ziel haben: Das Schulhaus Höckler soll gebaut werden können. Auch die Zwischennutzung möchte kaum jemand verunmöglichen. Die SP stellt deswegen einen neuen Antrag, der sich lediglich auf die Dispositivziffer 3 bezieht. Mit dieser neuen Dispositivziffer 3 wird dem Stadtrat ermöglicht, in den Verhandlungen mit den bisherigen Eigentümern eine optimale Lösung mit möglichst tiefem Mietzins zur Fortsetzung der bestehenden Nutzung zu finden. Es handelt sich um einen pragmatischen Weg, um alle Punkte im Gebrauchsleihvertrag zu erfüllen, ohne Nachverhandlungen zu verlangen. Ann-Catherine Nabholz (GLP) hat die Wichtigkeit dieses Punkts in ihren Ausführungen bereits betont. Der in Dispositivziffer 2 genannte Betrag würde mit unserem Antrag zu einem klaren Kostendach, das nicht ausgereizt werden darf. Durch die Genehmigung des vorliegenden Gebrauchsleihvertrags steht auch dem späteren Baurecht und der Erstellung des Schulhauses nichts mehr im Weg. Die SP wird deswegen von der Mehrheit zum Änderungsantrag wechseln.*

Weitere Wortmeldungen:

Regula Fischer Svovse (AL): *Wir ziehen unseren Antrag zurück.*

Jürg Rauser (Grüne): *Die Situation ist sehr kompliziert. Zuerst hat der Stadtrat vergessen, die Zwischennutzung in die Weisung vom Frühling 2021 einzubeziehen. Der Gemeinderat hat trotzdem zugestimmt, um nur einige Wochen später ein Dringliches Postulat für diese Zwischennutzung einzureichen. Es gab ein Referendum, der Stadtrat musste mit der Eigentümerschaft neu verhandeln und machte einen neuen Vorschlag, der eine Zwischennutzung erlaubt. Die Raumbörse war als Vermittlerin involviert, wodurch in der Kommission schnell kritische Fragen auftauchten. Man befürchtete, dass*



die Kosten für die Nutzenden massiv steigen würden. Der Zeitdruck war nach wie vor da. Dass unter so viel Druck Fehler passieren, ist einleuchtend; dass an einer Kommissionssitzung Aussagen gemacht werden, die späteren Aussagen widersprechen, ebenfalls. Weniger verständlich ist, wenn Fakten zum Vertrag nur unklar dargelegt werden und die Lösungsfindung in der Kommission deswegen erschwert wird. Die Verwaltung betonte immer, dass das Geschäft in der vorliegenden Version genehmigt werden müsse, um den Bau des Schulhauses nicht zu gefährden. Das Motto: Friss oder stirb. Alternativen gab es scheinbar keine. Die Begründungen waren schwierig, das Vorgehen zögerlich, was zu Befremden sowohl bei der Ratslinken als auch bei der Ratsrechten geführt hat. Dies ergab eine bemerkenswerte Allianz aus AL, Grünen, FDP und SVP, die einen Änderungsantrag zum Antrag des Stadtrats einreichte. Auch zu diesem Antrag liess die Verwaltung verlauten, dass er den Bau des Schulhauses verunmöglichen würde. Der Änderungsantrag brachte immerhin ein wenig Bewegung in dieser Sache: In den letzten Tagen wurden zahlreiche neue Vorschläge vorgebracht, die die Befürchtungen betreffend höhere Kosten für die heutigen Nutzenden dämpfen sollten. Patrick Hadi Huber (SP) hat dies bereits ausgeführt: Die Kosten, die die Nutzenden selbst übernehmen, sollen aus dem Objektkredit gelöst werden. Diesem Vorschlag wird zumindest ein Teil der Grünen-Fraktion zustimmen. Was bleibt, ist der Unmut über das Vorgehen und die Argumentation der Stadt mit dem Nicht-Bau des Schulhauses als ständige Drohkulisse. Es stand immer die Befürchtung im Raum, dass die Zwischennutzung durch die Raumbörse teurer und komplizierter würde. Das ist wohl auch der Grund, warum die Grünen diese Weisung nicht einstimmig unterstützen. Als Nachgeschmack des Geschäfts bleibt ebenfalls, dass die Stadt nicht optimal verhandelt hat. So greift das Baurecht beispielsweise erst, wenn die Gebäude abgerissen und das Areal altlastensaniert wurde. Zudem wollten die Eigentümer die Raumbörse einbeziehen, anstatt dass einfach eine Interessengemeinschaft dieses Areal hätte übernehmen können. Ausserdem ist unklar, inwiefern die heutigen Nutzenden in die Verhandlungen einbezogen wurden. Es scheint, als wäre der Stadt der Umgang mit Zwischennutzungen noch sehr fremd. Wir hoffen, dass sich dies bald ändert.

Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP): Wir haben das Dringliche Postulat und damit die Forderung, die Gebäude bis zum Bau des Schulhauses stehen zu lassen, im Frühling 2021 klar unterstützt. Wir waren überrascht vom komplexen Vertragskonstrukt, das dieses Begehren ausgelöst hat. Wir anerkennen aber, dass es sich um nicht-städtisches Land handelt und deswegen Nachverhandlungen geführt werden mussten. Ein weiterer Grund ist, dass dieses Dringliche Postulat bereits geplante Projekte – beispielsweise den Haspelsteg – sowie die damit einhergehenden Kosten nicht rückgängig machen konnte. Die Planungen liefen bereits, was die Kosten erhöhte. Auf solche Konsequenzen müssen wir uns einstellen, wenn wir uns für ein Dringliches Postulat entscheiden. Ausserdem kommt es für uns nicht in Frage, ein benötigtes Schulhaus zu gefährden, weil die vertraglichen Rahmenbedingungen einer dreijährigen Zwischennutzung nicht gefallen. Es handelt sich um einen Glaubenskrieg um die Frage, ob das Schulhaus gefährdet sei oder nicht. Wie auch immer: Wir haben nun eine neue Lösung, die wir sehr begrüssen. Begrüssenswert wäre aus unserer Sicht, die Problematik der Zwischennutzung grundsätzlich zu überdenken. Ein solches Projekt sollte anders aufgegleist werden können. Der vorliegende Vertrag eignet sich aber nicht, um diese Grundsatzdiskussion



zu führen. In der Beratung wurde mehrmals signalisiert, dass Spielraum zur Kostenreduktion bestünde. Wir unterstützen diesen Antrag sehr gerne und leisten so einen Beitrag zu einer unkomplizierten Lösungsfindung. Ich möchte nun noch kurz auf den Vorwurf meines Vorredners, die Verwaltung habe keine vollständigen Informationen geliefert, eingehen: Wir waren stark unter Druck, hatten nur drei Sitzungen und haben in dieser Zeit eine Dokumentation von 172 Seiten eingefordert. Es handelte sich also doch um relativ grosse Informationsblöcke in kurzer Zeit.

Flurin Capaul (FDP): Das Schulhaus ist für alle unbestritten. Zu Unmut führte die Ausgestaltung der Zwischennutzung und dass die Informationen, die wir erhielten, teilweise widersprüchlich waren. Dabei sind präzise Informationen zentral für unsere Arbeit. Eine Zwischennutzung sollte einfach umsetzbar sein. Es heisst im Prinzip: «Nimm den Schlüssel, mach nichts Dummes, zahl den Strom.» Ganz einfach. Viel wird in Eigenregie organisiert, während der Eigentümer die Sicherheit hat, dass das Gebäude nicht besetzt wird. Was in dieser Zwischennutzung geboten wird, ist dagegen eine Rundumbetreuung. Normalerweise spielt das keine grosse Rolle, hier sind aber jene, die die Gebäude zwischennutzen wollen, die Leidtragenden. Deshalb bin ich froh, dass wir für sie noch eine Lösung gefunden haben. Wir werden den Antrag unterstützen, die Kosten senkung genau überwachen und das Thema Zwischennutzungen nochmal aufbringen.

Reto Brüesch (SVP): Es ist speziell, dass heute ein neuer Antrag von der SP gestellt wurde, nachdem in den Zeitungen bereits debattiert wurde, was mit den aktuellen Zwischennutzern geschehen würde. Im gestellten Antrag ist nicht klar definiert, wie viel von eingespart werden soll. Wir wissen nur, dass wir effektiv weiterhin 2,25 Millionen Franken für die Zwischennutzung ausgeben. Für die Abstimmung wäre interessant zu wissen, von welchem Betrag überhaupt die Rede ist. Ausserdem war vorher die Rede vom Verein Zitrone. Man hat die Partner, die die Stadt kennt, involviert. Die Anwohner und Vereine des Quartiers wurden jedoch nicht einbezogen.

Ernst Danner (EVP): Wir reden über eine Liegenschaft, die zwischen Bahn und Strasse eingezwängt ist. Die Vorlage kommt mir ebenso gezwängt vor. Über das Schulhaus haben wir schon abgestimmt. Wir wollen dieses auch nicht gefährden, obwohl wir grosse Lust hätten, dem Antrag der SVP, der Nachverhandlungen verlangt, zuzustimmen. Allerdings weiss niemand, ob diese Nachverhandlungen von Erfolg gekrönt wären. Wir hätten das Risiko, dass das Schulhaus verhindert würde. Dieses Risiko wollen wir nicht eingehen. Allerdings scheint mir die Drohung über das Scheitern der Verhandlungen grundlos. Sie kennen den Liegenschaftsmarkt – da möchte ich sehen, wie sie in den nächsten drei Jahren einen Investor finden, der für dieses Baurecht gleich viel bezahlt wie die Stadt Zürich. Mir ist noch unklar, warum der Stadtrat diese Kreditvorlage überhaupt vorlegt. Diese 2,2 Millionen Franken haben wir bereits bewilligt. Warum wird dieser Baurechtsvertrag um drei Jahre verschoben? Man hätte die Laufzeit unverändert lassen können, die Nettonutzungszeit des Schulhauses wäre unverändert geblieben und auch bei einem Abriss wäre eine Zwischennutzung vorgesehen gewesen. Es hätte sich nichts geändert, hätte man den Abbruch der Gebäude einfach um drei Jahre verschoben. Der Stadtrat macht es sich hier unnötig schwer, indem er dem Gemeinderat etwas vorlegt, was er auch selbst hätte entscheiden können. Die Weisung hat immerhin den



7 / 12

Vorteil, dass sichtbar wird, welche hohen Kosten durch das Involvieren dreier Amtsstellen aus drei Departementen intern anfallen. Ich bin überzeugt, dass man die Organisation vereinfachen könnte, sodass auch den Zwischennutzenden hohe Kosten erspart bleiben. Wir hätten Lust gehabt, dem ersten Antrag zuzustimmen, sodass die Stadt die Kosten überwälzen müsste. Der Verein Zitrone, der zwischennutzt, hätte aussteigen und die Stadt neue Zwischennutzende suchen müssen. Die SP hat nun einen Kompromissantrag gebracht, der die Verhältnisse tatsächlich vereinfachen sollte.

Jean-Marc Jung (SVP): Ernst Danner (EVP) hat die Frage schon gestellt, ich möchte mich dieser anschliessen: Was machen all die städtischen Angestellten in der Immobilienabteilung, wenn so ein Chaos entsteht? Im Gebiet Manegg entsteht ein komplett neuer Stadtteil, wo bereits über eine Milliarde Franken verbaut wurde. Jetzt reden wir über einen Schulhausbau und einen kleinen Zwischenkredit. Die 3,6 Millionen Franken sind nichts im Vergleich zum Quartierneubau. Wieso hat das eine solche Auswirkung? Das Komitee Höckler meinte zu Recht, dass man Liegenschaften nicht verfrüht abreissen sollte. Daraus entstand die Weisung zur Zwischennutzung. Betreffend dieser muss man sich fragen, wieso die Stadt Zürich die Raumbörse involviert und den Verein Zitrone weggeschickt hat. Eine Zwischennutzung gab es bereits, man hätte diese nicht neu aufgleisen müssen. Die Stadt behauptet, dass eine Auslastung von 96 Prozent gewährleistet werden könnte. Das kann nicht stimmen. Bei einer Miete in dieser Höhe – tiefer könne man den Mietpreis nicht ansetzen, weil es sich dann um eine Subvention handeln würde – kann sich das kein Kulturbetrieb leisten. Die Stadt sagt, man könne die Flächen auch tageweise mieten. Das heisst aber, dass die Zwischennutzung nicht richtig ausgenutzt wird. Ebenfalls stört mich, dass die Zwischennutzer nichtkommerziell sein sollen. Man hat gar nicht an die gewinnorientierten Mieter gedacht. Wie soll man sich dazu stellen? Uns stört die Bevorzugung des Dynamo Zürich. Deshalb haben wir einen Objektkredit von 600 000 Franken vorgeschlagen.

Urs Riklin (Grüne): Wenn wir so lange über ein Geschäft diskutieren und aus allen Lagern Kritik zu hören ist, müssen wir uns fragen, wie gross der Anteil Gutes an diesem Geschäft ist. Drei Dinge nicht sind nicht gut gelaufen, sie lassen sich mit den «drei V» zusammenfassen: vergessen, verhandelt, verteuert. Obwohl Zwischennutzungen gemäss Stadtrat zuoberst auf der Agenda stehen, ging die Zwischennutzung an der Allmendstrasse völlig vergessen. Erst ein Postulat und eine Petition haben die eigentlich unmögliche Zwischennutzung ermöglicht – zuerst als leerer Kiesplatz, dann als Halle. Dieses Geschäft hat auch gezeigt, wie die Stadt mit privaten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern verhandelt: Es gibt einen hohen Baurechtszins und die privaten Grundeigentümer können viele Optionen für den Vertrag aushandeln – beispielsweise ein exklusives Auftragsrecht einer einzelnen Baufirma im Zusammenhang mit den Hallen an der Allmendstrasse. Die Weisung führt zu einer Verteuierung, die aus dem komplizierten Konstrukt aus IMMO, der Abteilung Liegenschaften und der Raumbörse entsteht. So ergeben sich bei jedem Schritt zusätzliche Kosten, woraus schliesslich ein Objektkredit von 3,6 Millionen Franken entsteht. Abzüglich der Reservationszahlung an den Eigentümer kostet die Zwischennutzung noch 1,4 Millionen Franken. Eine Zwischennutzung in einem Gebäude, das bis Anfang Jahr noch normal von Firmen genutzt wurde, soll nun Investitionen in der Höhe von fast 500 000 Franken jährlich erfordern? Das ist



doch relativ teuer. Auf der anderen Seite stehen private Zwischennutzende, die sagen, sie könnten die Zwischennutzung viel günstiger anbieten, nämlich für 110 000 Franken pro Jahr. Mit einer Zwischennutzung, bei der man die Gebäude an die Mieter übergeben kann und keine Investitionen tätigen muss, hätte man das eigentliche Ziel besser erreicht. Es ist möglich, solche Gebäudehallen zu einem Preis von 22 bis 30 Franken pro Quadratmeter pro Jahr zu nutzen. Durch die administrativ begleitete Zwischennutzung erhöht sich dieser Preis um fast das Dreifache auf 85 Franken. Es ist wichtig, dass sich die Stadt eine richtige Strategie erarbeitet, was Zwischennutzungen angeht. Wir sind für eine kostendeckende Zwischennutzung, nicht für eine unnötig verteuerte.

Walter Angst (AL): *Eigentlich ist die heutige Debatte das Produkt einer verpassten Schulraumplanung. Der Gemeinderat hat ehemals die Hoheit über dieses Gebiet übernommen und hat es während der Diskussionen um gemeinnützigen Wohnraum verpasst, die Schülerinnen und Schüler mitzudenken. Die verpasste Schulraumplanung ging dann weiter, wodurch wir kurzfristig die letzte Parzelle für ein Schulhaus ergattern mussten. Dass wir unter Zeitdruck Fehler im Baurechtsvertrag machen und in Sachzwänge geraten sind, ist verständlich, auch wenn das Resultat der Verhandlungen seltsam ist. Der entscheidende Punkt der heutigen Diskussion ist das Signal an den Stadtrat: Er muss mit seiner Zwischennutzungspolitik einen neuen Weg einschlagen. Anfänglich wurden alle Zwischennutzungen so gestaltet, wie es hätte sein sollen. Dann wurde ein riesiger Apparat aufgebaut, dessen Struktur in einzelnen Fällen sinnvoll sein kann, wenn es in einer Zwischennutzung wirklich administrative Unterstützung braucht. In leeren Hallen einen so hohen Preis festzulegen, ist aber einfach weltfremd. Ich erhoffe mir, dass nochmal neu gedacht und Raum für kulturelle Projekte geschaffen wird. Denn diese 3,6 Millionen Franken sind der beste Weg, solche Projekte zu verhindern. Das sollten wir nicht zulassen.*

Jürg Rauser (Grüne): *Ich möchte nochmals auf den grossen Zeitdruck hinweisen, der während der Behandlung dieser Weisung herrschte. Ich war schlussendlich doch von der Arbeit beeindruckt, die von der Kommission geleistet wurde.*

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Hochbaudepartements Stellung.

STR André Odermatt: *Ich glaube, es geht nun darum diese Sache zu einem guten Abschluss zu bringen. Eigentlich handelt es sich um eine Win-win-Situation, das sollte man nicht vergessen. Wir haben den Platz für ein Schulhaus gesichert, was in der Stadt Zürich nicht selbstverständlich ist. Der Preis, zu dem wir dieses Grundstück nun ergattern konnten, ist sehr fair. Bisher sind alle Voraussetzungen gegeben, damit das Schulhaus zur rechten Zeit am rechten Ort stehen kann. Gleichzeitig stehen wir einem flexiblen Grundeigentümer gegenüber, der nachträglich in die Zwischennutzung eingewilligt und einem Nachtrag zu einem rechtsgültigen Vertrag zugestimmt hat. Die Zwischennutzung und das Schulhaus sind nun in trockenen Tüchern. Wir stehen allerdings unter Zeitdruck, weil der gültige Vertrag Fristen enthält. Wenn noch einmal neu verhandelt werden soll, ist der Schulhausstandort ernsthaft gefährdet, weil wir zu viel fordern. Vertraglich hat die Stadt etwas mit dem Eigentümer vereinbart, nicht direkt mit dem Ver-*



ein Zitrone. Dies wollte der Eigentümer so, weil dann die Stadt als Vertragspartnerin haftet, auch wenn Leistungen, die für die Zwischennutzung nötig sind, direkt durch den Verein Zitrone erbracht werden. Der nun vorliegende Dispositivantrag ist für den Stadtrat in Ordnung. Es geht um das Kostenmodell der Raumbörse. Hier ist man gesprächsbereit. Zu den Kosten: Die Reservationszahlung wäre auch ohne Zwischennutzung angefallen. Die Miete setzt sich aus 30 Franken Gebrauchskosten pro Quadratmeter und 24 Franken für den Gebäudeunterhalt zusammen. 21 Franken ist der kleine Unterhalt, der entfällt, wenn ein Zwischennutzer gefunden wird. Darum wird sich die Raumbörse kümmern. Das Verwaltungskonstrukt aus der Abteilung Immobilien, der IMMO und der Raumbörse hat mit den Kosten nichts zu tun, es geht lediglich um ein Weiterreichen der Kompetenzen. Das Geld für die Herrichtung der Betriebsbereitschaft muss bereitgestellt werden, falls dies nötig werden sollte. Es handelt sich nun um eine gute, zielführende Lösung, die das Schulhaus nicht gefährdet und die Zwischennutzung ermöglicht. Die Stadt Zürich hat viel Erfahrung mit Zwischennutzungen und macht diese möglich. Die Raumbörse leistet gute Arbeit. Wir beantworten die Fragen zu den Zwischennutzungen gerne mal in einer Kommissionssitzung und stellen die Abläufe dort vor.

Änderungsantrag zu Dispositivziffer 1

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung des folgenden Änderungsantrags.

Die Minderheit der SK HBD/SE beantragt folgende Änderung der Dispositivziffer 1:

1. Der öffentlich beurkundete Nachtrag vom 18. Juni 2021 zum Baurechtsvertrag vom 13. August 2020 (Baurecht zulasten Grundstück Kat.-Nr. WO6602, Areal Allmendstrasse 91–95), betreffend die Vereinbarung einer Gebrauchsleihe wird nicht genehmigt. Es wird ein neuer Nachtrag zum Baurechtsvertrag erstellt, in welchem der Abbruch von Gebäudeteilen auf das Jahr 2024 verschoben wird. Die Nutzungsdauer bleibt bei 100 Jahren (für die Periode spätestens per 01.03.2022 bis 28.02.2122).

Mehrheit:	Regula Fischer Svoise (AL), Referentin; Präsidentin Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Vizepräsidentin Brigitte Furer (Grüne), Flurin Capaul (FDP), Marco Denoth (SP), Dr. Mathias Egloff (SP), Nicole Giger (SP), Patrick Hadi Huber (SP), Dr. Christian Monn (GLP), Jürg Rauser (Grüne)
Minderheit:	Reto Brüesch (SVP), Referent; Jean-Marc Jung (SVP)
Abwesend:	Sabine Koch (FDP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 97 gegen 17 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Änderungsanträge 1–2 zu Dispositivziffer 2

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung der nachfolgenden Änderungsanträge.

Die Minderheit 1 der SK HBD/SE beantragt folgende Änderung der Dispositivziffer 2:



10 / 12

2. Für die Zwischennutzung der Gebäude an der Allmendstrasse 91–95, 8038 Zürich, wird ein Objektkredit von Fr. 3 636 000.–Fr. 600 000.– bewilligt.

Die Minderheit 2 der SK HBD/SE beantragt folgende Änderung der Dispositivziffer 2:

2. Für die Zwischennutzung der Gebäude an der Allmendstrasse 91–95, 8038 Zürich, wird ein Objektkredit von Fr. 3 636 000.–Fr. 2 640 000.– bewilligt. Die Gebäude werden direkt einer Interessengemeinschaft (IG) oder einer vergleichbaren Organisation zur Gebrauchsleihe für maximal Fr. 30.– pro genutztem Quadratmeter überlassen.

Mehrheit:	Präsidentin Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Referentin; Marco Denoth (SP), Dr. Matthias Egloff (SP), Nicole Giger (SP), Patrick Hadi Huber (SP), Dr. Christian Monn (GLP)
Minderheit 1:	Reto Brüesch (SVP), Referent; Jean-Marc Jung (SVP)
Minderheit 2:	Regula Fischer Svoise (AL), Referentin; Vizepräsidentin Brigitte Furer (Grüne), Flurin Capaul (FDP), Jürg Rauser (Grüne)
Abwesend:	Sabine Koch (FDP)

Patrick Hadi Huber (SP) beantragt namens der SP-Fraktion folgende neue Dispositivziffer 3 (Die Nummerierung der Dispositivziffern wird gemäss Ratsbeschluss angepasst):

3. Leistungen im Rahmen der Betriebskosten der Sozialen Dienste / Raumbörse gemäss Kapitel 5.2. sowie Leistungen von Immobilien Stadt Zürich (Baukosten, laufender Unterhalt und Nebenkosten), die von den Nutzenden erbracht werden, werden diesen vertraglich überbunden. Der Objektkredit verringert sich dabei um die dafür errechneten Kosten.

Regula Fischer Svoise (AL) zieht den Änderungsantrag der Minderheit 2 zur Dispositivziffer 2 zurück.

Der Ratspräsident bringt den Antrag des Stadtrats und den Änderungsantrag 1 zu Dispositivziffer 2 sowie den Änderungsantrag von Patrick Hadi Huber (SP) gemäss Art. 36 GeschO GR (gleichgeordnete Anträge) zur Abstimmung.

Abstimmung gemäss Art. 36 GeschO GR (gleichgeordnete Anträge):

Antrag Mehrheit / Stadtrat	0 Stimmen
Antrag Minderheit 1	16 Stimmen
Antrag Patrick Hadi Huber (SP)	<u>97 Stimmen</u>
Total	113 Stimmen
= absolutes Mehr	57 Stimmen
Enthaltungen	1



11 / 12

Damit ist dem Antrag von Patrick Hadi Huber (SP) zugestimmt.

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:	Präsidentin Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Referentin; Vizepräsidentin Brigitte Fürer (Grüne), Flurin Capaul (FDP), Marco Denoth (SP), Dr. Mathias Egloff (SP), Regula Fischer Svovse (AL), Nicole Giger (SP), Patrick Hadi Huber (SP), Dr. Christian Monn (GLP), Jürg Rauser (Grüne)
Minderheit:	Reto Brüesch (SVP), Referent; Jean-Marc Jung (SVP)
Abwesend:	Sabine Koch (FDP)

Aufgrund der vorhergehenden Abstimmung wird über die Dispositivziffern 1–2 und die neue Dispositivziffer 3 gemeinsam abgestimmt.

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 93 gegen 2 Stimmen (bei 20 Enthaltungen) zu.

Schlussabstimmung über die Dispositivziffer 3

Die SK HBD/SE beantragt Zustimmung zur Dispositivziffer 3.

Zustimmung:	Präsidentin Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Referentin; Vizepräsidentin Brigitte Fürer (Grüne), Reto Brüesch (SVP), Flurin Capaul (FDP), Marco Denoth (SP), Dr. Mathias Egloff (SP), Regula Fischer Svovse (AL), Nicole Giger (SP), Patrick Hadi Huber (SP), Jean-Marc Jung (SVP), Dr. Christian Monn (GLP), Jürg Rauser (Grüne)
Abwesend:	Sabine Koch (FDP)

Aufgrund der vorhergehenden Abstimmung wird die Dispositivziffer 3 zu Dispositivziffer 4.

Der Rat stimmt dem Antrag der SK HBD/SE mit 115 gegen 0 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Damit ist beschlossen:

1. Der öffentlich beurkundete Nachtrag vom 18. Juni 2021 zum Baurechtsvertrag vom 13. August 2020 (Baurecht zulasten Grundstück Kat.-Nr. WO6602, Areal Allmendstrasse 91–95), betreffend die Vereinbarung einer Gebrauchsleihe wird genehmigt.
2. Für die Zwischennutzung der Gebäude an der Allmendstrasse 91–95, 8038 Zürich, wird ein Objektkredit von Fr. 3 636 000.– bewilligt.



12 / 12

3. Leistungen im Rahmen der Betriebskosten der Sozialen Dienste / Raumbörse gemäss Kapitel 5.2. sowie Leistungen von Immobilien Stadt Zürich (Baukosten, laufender Unterhalt und Nebenkosten), die von den Nutzenden erbracht werden, werden diesen vertraglich überbunden. Der Objektkredit verringert sich dabei um die dafür errechneten Kosten.

Unter Ausschluss des Referendums

4. Das Dringliche Postulat GR Nr. 2021/50 betreffend Erhalt der Gebäude an der Allmendstrasse 91–95 für eine Zwischennutzung bis zum Rückbau unmittelbar vor Baubeginn der Schulanlage Höckler wird als erledigt abgeschrieben.

Mitteilung an den Stadtrat sowie amtliche Publikation am 13. Oktober 2021 gemäss Art. 12 der Gemeindeordnung (Ablauf der Referendumsfrist: 13. Dezember 2021)

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat