

Auszug aus dem substanziellen Protokoll 56. Ratssitzung vom 1. Juli 2015

1102. 2015/97

Weisung vom 08.04.2015:

Liegenschaftsverwaltung, Kauf eines Mehrfamilienhauses an der Huttenstrasse 34 im Quartier Oberstrass von der Schweizerischen Eidgenossenschaft, Vertragsgenehmigung

Antrag des Stadtrats

Der Kaufvertrag vom 23. Januar 2015 mit der Schweizerischen Eidgenossenschaft, vertreten durch den ETH-Rat, über den Erwerb des 166 m² messenden Grundstücks Kat.-Nr. OB795, mit dem Mehrfamilienhaus an der Huttenstrasse 34 im Quartier Oberstrass, zum Preis von 3,1 Millionen Franken zuzüglich anteilige Handänderungskosten, wird – in Kenntnis der für die Erfüllung der vertraglichen Rückführungspflicht von zweckentfremdeten Geschossflächen in Wohnraum erforderlichen und durch den Stadtrat zu bewilligenden Umbaukosten von voraussichtlich 1,3 Millionen Franken – genehmigt.

Referentin zur Vorstellung der Weisung / Kommissionsmehrheit:

Eva Hirsiger (Grüne): Die Stadt hat die Möglichkeit, ein Reihemehrfamilienhaus mit fünf Wohnungen zu kaufen. Das Haus hat eine Grundstückfläche von 166 Quadratmetern und befindet sich in der Wohnzone W4. Erbaut wurde es 1899 und es ist im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte eingetragen. Das Gebäude gehört dem Bund und wird aktuell von der ETH als Büroräumlichkeit genutzt. Die ETH benötigt dieses Haus nicht mehr, weshalb es zum Verkauf ausgeschrieben wird. Im Zusammenhang mit dem Masterplan Hochschulgebiet gibt es einen verwaltungsrechtlichen Vertrag zwischen ETH, Bund und Stadt, demzufolge die Räumlichkeiten, die von der ETH als Büro genutzt wurden, sukzessive in Wohnnutzungen zurückgeführt werden müssen. Das Haus ist die erste derartige Rückführung. Die Stadt hat ein Vorkaufsrecht bei dieser Liegenschaft zum höchsten Preis, der bei der Ausschreibung angeboten wird. Das Höchstangebot beläuft sich auf 3,1 Millionen Franken. Der Preis liegt im Rahmen der Schätzung des Amtes für Städtebau. Es sind Sanierungen notwendig. Der Stadtrat hat dafür bereits einen Projektierungskredit in Eigenkompetenz gesprochen. Die weiteren 1,3 Millionen Franken für die Sanierung sollen aus Effizienzgründen durch den Stadtrat bewilligt werden. Bis zum Umbau soll eine Zwischennutzung stattfinden. Im Sinn des gemeinnützigen städtischen Wohnungsbaus und zur Erfüllung des Vertrags zwischen Bund, ETH und Stadt befürwortet die Mehrheit den Kauf und die Rückführung der Liegenschaft in eine Wohnnutzung.

Kommissionsminderheit:

Urs Fehr (SVP): Wir sind der Ansicht, dass die Liegenschaft einem Privaten verkauft

werden sollte. Ich glaube nicht, dass die Liegenschaft für den sozialen Wohnungsbau geeignet ist. Die Mietzinse werden hoch sein. Das Haus sollte auf dem freien Markt verkauft werden.

Weitere Wortmeldungen:

Michael Baumer (FDP): Auch die FDP ist der Ansicht, dass die Liegenschaft nicht an die Stadt abgetreten werden soll. Es sollen verschiedene Wohnliegenschaften genutzt werden. In diesem konkreten Fall hat man sich auch mit den Linken darauf geeinigt, dass die kleinen Liegenschaften nicht von der Stadt gekauft werden sollten. Vielleicht muss man sich die Frage stellen, ob jede Liegenschaft gekauft werden soll. Dieses Objekt kann nicht wirtschaftlich von der Stadt bewirtschaftet werden. Bis vor zehn Jahren bestand Einigkeit, dass diese Kleinliegenschaften nicht rentieren können. Deshalb wurden sie verkauft.

Martin Luchsinger (GLP): Man kann sagen, dass der Volksauftrag, der in der Gemeindeordnung steht, nicht durch kleine Liegenschaften umgesetzt werden soll. Wir möchten diesen Volksauftrag finanzpolitisch geschickt umsetzen. Wir haben ein Objekt in einem Gebiet, in dem es weitere Rückführungen zur Wohnraumnutzung geben wird. Es wird Möglichkeiten geben, mehrere Objekte in diesem Gebiet zu kaufen. Dieses Objekt wird von der städtischen Schätzungskommission höher eingeschätzt als der Preis, der sich bei der Auktion ergab. Es handelt sich um ein gutes Geschäft. Vielleicht können wir ein solches Objekt auch als Tauschobjekt benutzen.

Dr. Pawel Silberring (SP): Solche Kaufmöglichkeiten werden sich im Rahmen des Masterplans Hochschulgebiet wiederholen. Die Frage ist, ob wir grundsätzlich solche Kaufgelegenheiten wahrnehmen wollen. Die SP ist klar der Ansicht, dass die Stadt solche Gelegenheiten wahrnimmt und einen Beitrag zur Umsetzung des vom Volk angenommenen Wohnbauartikels leistet. Es ist nicht so, dass die Stadt alle Wohnungen zu jedem Preis kaufen wird. Es gab auch Kaufangebote, bei denen sich die Stadt dagegen entschieden hat. Es ist sinnvoll, dieses Angebot anzunehmen.

Mario Mariani (CVP): Wir haben dieselben Überlegungen wie Michael Baumer (FDP) gemacht. Für uns ist diese Liegenschaft nicht von grossem strategischem Wert. Dennoch sind wir zum Schluss gelangt, dass der Kauf dieser Liegenschaft sinnvoll ist. Wir stehen auch hinter dem wohnbaupolitischen Grundsatzartikel. Auch wenn diese Verbesserung gegenüber dem bisherigen Zustand sehr gering ist, stimmen wir dieser Weisung zu.

Dr. Urs Egger (FDP): Ich möchte die GLP daran erinnern, dass es früher eine Strategie der Stadt gab, derzufolge so viele Liegenschaften und Grundstücke wie möglich gekauft werden sollten. Es ist der historische Kompromiss im Liegenschaftenhandel. Es wurde klar gesagt, dass solche Grundstücke nicht mehr gekauft würden. Man kommt immer wieder mit Ausnahmen. Die bestehende Strategie wird somit geändert. Natürlich finden Veränderungen statt. Es gibt verschiedene Wege zur Umsetzung des Volkswillens. Dieser Weg ist nicht der Richtige. Man müsste stattdessen sagen, dass sich die Strategie

mittlerweile geändert hat. Es ist nicht gut, wenn so oft mit Ausnahmen argumentiert wird.

Dr. Mario Babini (parteilos): Manchmal haben auch die Linken recht. Wenn wir uns das Tiefzinsumfeld anschauen, ist es sinnvoll, Liegenschaften und Grundstücke zu kaufen, da diese nicht an Wert verlieren. Auch wenn es sich jetzt um eine Ausnahme handelt, die nicht in die Strategie passt, ist der Kauf sinnvoll.

Eduard Guggenheim (AL): Man muss feststellen, dass das Objekt wunderschön ist. Die Stadt ist fähig und in der Lage, das Objekt anständig zu unterhalten. Das Objekt ist gut unterhalten, auch wenn Sanierungsbedarf besteht. Die Sanierungskosten stammen mehrheitlich aus den Anforderungen, die eine Rückführung einer Büro- in eine Wohnnutzung mit sich bringt. In diesem Zusammenhang ist der geforderte Preis sehr moderat. Auf dem freien Markt kann die Liegenschaft den doppelten Preis einbringen. Die Wohnlage ist begehrt, im Quartier besteht ein grosser Mangel an städtischen Wohnungen, die den Mitarbeitenden der universitären Institute zur Verfügung gestellt werden können. Die Gesamtkosten belaufen sich auf etwa 4,4 Millionen Franken. Mit den heutigen Zinssätzen wird der Mietpreis moderat ausfallen. Die Wohnungen werden an dieser Lage sicher nicht subventioniert sein. Das Haus kann langfristig rentieren.

Karin Rykart Sutter (Grüne): Wenn gesagt wird, dass vor 10 Jahren ein Konsens darüber bestand, die kleinen Grundstücke zu verkaufen, dann muss man sagen, dass sich die Zeiten geändert haben. Wir haben einen Volksentscheid, demzufolge der gemeinnützige Wohnungsbau gefördert werden soll. Die Stadt sollte jede Gelegenheit nutzen und solche Häuser kaufen. Auch vor zehn Jahren war die Situation im Rat nicht so harmonisch, wie sie jetzt dargestellt wird. Es handelt sich jetzt um keine Ausnahme.

Urs Fehr (SVP): Das Votum von Eduard Guggenheim (AL) ist erstaunlich. Niklaus Scherr (AL) wies früher immer wieder darauf hin, dass wir eine Tiefzinspolitik haben. Niemand weiss, wie die Zinsen in 10 Jahren aussehen werden, vermutlich werden sie in Zukunft wieder steigen. Deshalb ist das Argument der Tiefzinspolitik nicht gültig. Sollten die Zinsen steigen, werden die Wohnungen noch teurer.

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Finanzdepartements Stellung.

STR Daniel Leupi: Wir werden weiterhin Einfamilienhäuser nur in Ausnahmefällen kaufen. Die Zeiten haben sich geändert. Wir haben den Volksentscheid von 2011. Diese Liegenschaft wird keinen grossen Beitrag zum gemeinnützigen Wohnungsbau leisten, dennoch handelt es sich um einen Beitrag. Wir haben die Absicht, im Hochschulquartier Wohnungen zu haben. Dies wurde wiederholt bekräftigt. Mit dem Masterplan und der angestrebten Verdichtung wurde dieses Thema aktueller. Die Stadt sollte die Gelegenheit nutzen, auch im Hochschulquartier eigene Wohnungen haben zu können. Wir kaufen nicht alles. Es waren zwei Liegenschaften ausgeschrieben, die andere Liegenschaft haben wir nicht gekauft. Wir haben nie gesagt, dass wir bei dieser Liegenschaft subventionierte Wohnungen anbieten wollen.

4 / 4

Schlussabstimmung

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

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

Mehrheit: Eva Hirsiger (Grüne), Referentin; Präsident Dr. Davy Graf (SP), Vizepräsident Matthias Probst (Grüne), Linda Bär (SP), Martin Luchsinger (GLP), Niklaus Scherr (AL), Christine Seidler (SP) i. V. von Simon Diggelmann (SP), Dr. Pawel Silberring (SP)

Minderheit: Urs Fehr (SVP), Referent; Onorina Bodmer (FDP), Dr. Christoph Luchsinger (FDP), Katharina Widmer (SVP)

Abwesend: Adrian Gautschi (GLP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 79 gegen 38 Stimmen zu.

Damit ist in Übereinstimmung mit dem Stadtrat beschlossen:

Der Kaufvertrag vom 23. Januar 2015 mit der Schweizerischen Eidgenossenschaft, vertreten durch den ETH-Rat, über den Erwerb des 166 m² messenden Grundstücks Kat.-Nr. OB795, mit dem Mehrfamilienhaus an der Huttenstrasse 34 im Quartier Oberstrass, zum Preis von 3,1 Millionen Franken zuzüglich anteilige Handänderungskosten, wird – in Kenntnis der für die Erfüllung der vertraglichen Rückführungspflicht von zweckentfremdeten Geschossflächen in Wohnraum erforderlichen und durch den Stadtrat zu bewilligenden Umbaukosten von voraussichtlich 1,3 Millionen Franken – genehmigt.

Mitteilung an den Stadtrat und amtliche Publikation am 8. Juli 2015 gemäss Art. 12 der Gemeindeordnung (Ablauf der Referendumsfrist: 7. August 2015)

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat