



Auszug aus dem substanziellen Protokoll 18. Ratssitzung vom 5. Oktober 2022

746. 2022/187

Postulat von Reto Brüesch (SVP) und Samuel Balsiger (SVP) vom 11.05.2022: Ganzheitliche Immobilienstrategie hinsichtlich der Kernaufgaben der öffentlichen Hand und Zusammenlegung der verschiedenen Immobilienbereiche der Stadt

Gemäss schriftlicher Mitteilung lehnt der Vorsteher des Finanzdepartements namens des Stadtrats die Entgegennahme des Postulats zur Prüfung ab.

***Reto Brüesch (SVP)** begründet das Postulat (vergleiche Beschluss-Nr. 65/2022): Wir fordern den Stadtrat auf zu prüfen, ob und wie eine ganzheitliche Immobilienstrategie vorzulegen ist und wie Synergien im Immobilienbereich gebündelt werden können, so dass der Bereich gestärkt wird. Bis der Stadtrat effektiv eine übergreifende Strategie festgelegt hat, schlagen wir ein Moratorium für Immobilienkäufe vor. Eine Ausnahme bilden Wohnhäuser von bis zu 20 Millionen Franken, die weiterhin gekauft werden können. Wir erlebten in letzter Zeit immer wieder Immobilienweisungen zu Nutzungen, Käufen und Vermietungen, die von links bis rechts Kopfzerbrechen verursachten – von der Zwischennutzung Manegg mit drei involvierten Departementen, über die Räffelstrasse 12, bei der nachverhandelt werden musste, das Kochareal mit der Umnutzung der Industriezone, die Sonderbauvorschrift Oerlikon bis hin zum Kauf der Thurgauerstrasse 40 für das Airgate. Dieser Kauf kostete 128 Millionen Franken im Jahr 2015 und hatte zum Ziel, im Jahr 2025 in Betrieb zu gehen. Wir wissen heute, dass die Inbetriebnahme bis zum Jahr 2030 dauern kann, während wir die Umbaukosten immer noch nicht kennen. Das Areal Eggbühlstrasse kostete 81 Millionen Franken. Man nahm es für 40 Millionen Franken in Betrieb. Die Neufrankengasse kostete 32 Millionen Franken und Meteo Schweiz an der Gloriastrasse kostete 28 Millionen Franken; die Kosten für die Umnutzung kennen wir auch hier noch nicht. Der Tausch der Schaffhauserstrasse 550 hat einen Wert von 113 Millionen Franken, die Umbaukosten sind auch hier noch nicht absehbar. Der Uetlihof hat einen Wert von 1,2 Milliarden Franken und wir wissen nicht, was bei einem Kauf passieren würde. Die Entscheidungs- und Ablaufprozesse und die Kostenklarheit haben Verbesserungspotential. Viel gravierender ist aber die strategische Ausrichtung der Eigentümersicht. Ich zitiere die Beilage der Immobilienstrategie des Stadtratsbeschlusses GR Nr. 2020/485: «Aktuell fehlt eine Eigentümerstrategie, welche die eigentümerspezifischen Vorgaben und Rahmenbedingungen für das Management der städtischen Immobilien durch die 12 Eigentümervertretungen zusammenfasst. Die Eigentümergegebenheiten werden deshalb teilweise aus anderen städtischen Strategien, Vorgaben, Beschlüssen abgeleitet, beispielsweise die Strategie 2035 des kommunalen Richtplans Masterplan Energie». Es fehlt der Stadt an einer gesamtheitlichen Vision für die Immobilien und es fehlt eine Eigentümerstrategie. Alle Departemente und Bereiche bringen ihre Wünsche ein, aber eine übergreifende Strategie von oben herab fehlt. Wir fordern den Stadtrat deshalb auf, die Aufgaben der Stadt klar zu definieren. Es braucht eine gesamtheitliche*



Strategie, bevor man Teilstrategien von unten nach oben entwickeln kann. Um zu wissen, wo es und wie weit es sinnvoll ist, dass die Verwaltung Immobilienbereiche innerhalb der Stadt zusammenlegt, muss eine Chancen- und Risikoanalyse gemacht werden. Momentan haben sieben von neun Departementen mit Immobilien zu tun. Sie alle haben Fachexperten und beschäftigen sich teils mit den gleichen Aufgaben. Es ergibt sicherlich Sinn, dass Stiftungen bei den städtischen Werken involviert sind, weil sie teilweise das gleiche machen –auch wenn die einen Stiftungen eine Zusammenlegung und andere eigenständig bleiben möchten. Eine Bündelung von Fachwissen und Ansprechpersonen in der Stadt ergibt Sinn und spart Steuergelder, die man wieder in Wohnungen oder das Gewerbe investieren kann. Deshalb ist dieses Thema so wichtig. In der Schriftlichen Anfrage GR Nr. 2022/299 zur Umnutzung von Büros in Wohnräume fragten wir die Stadt, was neben der Fachstelle Gemeinnütziger Wohnraum effektiv gemacht wird, um den Wohnraum oder die Umnutzung zu fördern. Die ernüchternde Antwort war, dass es in der Verwaltung keinen Fachbereich gibt, der sich diesem Thema fachspezifisch annimmt. Wir wissen nicht, wie viele Gremien im Bereich Immobilien in der Stadt involviert sind. Deshalb braucht es von oben nach unten eine einheitliche Lösung. Die FDP möchte das Kaufmoratorium streichen. Wir nehmen die Textänderung an, weil es uns in erster Linie um die Strategie geht.

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Finanzdepartements Stellung.

STR Daniel Leupi: *Das Postulat wäre in einem juristischen Lehrbuch kein gutes Beispiel für die Einheit der Materie, weil es eine Sammlung von Wünschen darstellt. Wir haben mittlerweile einen klar definierten Prozess mit einer Delegation des Stadtrats (Delfi), die sich genau anschaut, welches Areal wofür genutzt wird. Eine Superstrategie würde in Anbetracht der unterschiedlichen Bedürfnisse der Dienstabteilungen ein Papiermonster werden. Ein Postulat, dass die Stadt auffordert, ihr Kaufrecht nicht mehr wahrzunehmen, kann nicht im Interesse der Stadt sein. Bietet sich die Möglichkeit, beispielsweise bei einem Schulhaus eine Liegenschaft zu kaufen, muss die Stadt diese Möglichkeit haben.*

Hans Dellenbach (FDP) *stellt folgenden Textänderungsantrag: Die FDP unterstützt die Kernforderungen des Postulats. Es ist in der Tat so, dass viele städtische Departemente, Dienststellen und Stiftungen involviert sind und sich in der Immobilienstrategie zum Teil in die Quere kommen. Das geplante und gewollte starke Wachstum in der Stadt in den nächsten Jahren erfordert eine klare Strategie und ein schnelles und effizientes Umsetzen selbiger. Solange sich im Immobilienmarkt vier Stiftungen der Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ) gegenüberstehen und sogar gegeneinander antreten, gibt es auf jeden Fall Verbesserungspotential. Ausserdem soll weiterhin viel Geld und Zeit in den Immobilienbereich fließen. Das ist ein deklariertes Schwerpunktthema der Stadt. Es ist deshalb umso befremdlicher, dass der Stadtrat das Postulat nicht entgegennehmen oder es wenigstens prüfen möchte. Ich gebe STR Daniel Leupi aber recht, dass das Postulat ein wenig so wirkt, als möchte man gleich mehrere Ziele zusammen erreichen. Das Verhindern des Kaufs des Uetlihofs oder auch der Verzicht von Käufen durch den Stadtrat stehen etwas quer in der Landschaft. Die Stimmbevölkerung stärkt dem Stadtrat genau in diesem Punkt den Rücken. Wird der zweiten Absatz ganz gestrichen und bleibt nur der erste Absatz stehen, unterstützen wir das Postulat.*



3 / 3

Reto Brüesch (SVP) ist mit der Textänderung einverstanden.

Angenommene Textänderung:

Der Stadtrat wird aufgefordert zu prüfen, wie er eine ganzheitliche Immobilienstrategie vorlegen und die verschiedenen Immobilienbereiche der Stadt Zürich und ihre Institute (Stiftungen und Werke) zusammenlegen kann.

~~Bis eine ganzheitliche Immobilienstrategie und Bündelung der Aktivitäten vorliegt, verzichtet der Stadtrat auf den Kauf von jeglichen weiteren Immobilien, die nicht der sofortigen Wohnnutzung dienen sowie einen Kaufpreis von 20 Millionen Franken übersteigen. Dies betrifft auch den Uetlihof. Die Strategie soll nur Kernaufgaben der öffentlichen Hand abdecken.~~

Das geänderte Postulat wird mit 43 gegen 64 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) abgelehnt.

Mitteilung an den Stadtrat

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat