

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates von Zürich

vom 31. August 2005

1136. Schriftliche Anfrage von Rolf Stucker betreffend Liegenschaft Hellmutstrasse 12 und Baurecht für das Restaurant Zum alten Löwen, Besitz- und Eigentumsverhältnisse. Am 22. Juni 2005 reichte Gemeinderat Rolf Stucker (SVP) folgende Schriftliche Anfrage GR Nr. 2005/247 ein:

Am 10. März 2004 behandelte der Gemeinderat den stadträtlichen Antrag auf Ablehnung der Einzelinitiative Cadonau, welche die Erhaltung des historischen Gebäudes «Alter Löwen» mit bestmöglicher Sanierung verlangte (Weisung 172). Bekannterweise stimmte der Gemeinderat im Verhältnis von 61 zu 52 Stimmen für die Rückweisung der Vorlage an den Stadtrat mit dem Auftrag, es sei eine Weisung auszuarbeiten, welche die Erhaltung des Restaurants und dessen Sanierung im Sinne der Einzelinitiative Cadonau vorsieht, wobei die Abgabe im Baurecht vorzusehen ist.

Im März 2004 wurde das Restaurant erneut im Baurecht ausgeschrieben. Bei den Verfassern der verbliebenen Offerte handelte es sich um [REDACTED] Zürich und [REDACTED] Mönchaltorf. Im Verlaufe der Kommissionsarbeit wurden die beiden Herren als einerseits sehr erfahren in der Renovation von schätzenswerten Gebäudesubstanzen bezeichnet und andererseits auch als über jeden Verdacht erhaben.

Der Weisung 304 (Abgabe des Rest. «zum alten Löwen» im Baurecht) wurde gegen die Stimmen von SVP und FDP zugestimmt. U. a. wurde von den Gegnern dieser Weisung der hohe Heimfall von 90 Prozent, welcher das Risiko der Baurechtsnehmer stark mindert, kritisiert.

In der dringlichen schriftlichen Anfrage von Scherr (AL) vom 8.6.05 (GR 2005/229) wird erwähnt, dass der Hausbesitzer der Liegenschaft Hellmutstrasse 12, [REDACTED] vor zweieinhalb Jahren durch die Baupolizei aufgefordert worden war, die gegen die BZO verstossenden Nutzungen (Prostitution) zu beenden.

Ich bitte den Stadtrat um Beantwortung folgender Fragen:

1. Handelt es sich beim Hausbesitzer der Hellmutstrasse 12 in 8004 Zürich um denselben [REDACTED] der als Baurechtsnehmer in der Weisung 304 erwähnt ist?
2. Wenn ja: Am 26. Okt. 04 wurde der Baurechtsvertrag öffentlich beurkundet. War zu diesem Zeitpunkt dem Stadtrat bekannt, dass [REDACTED] Besitzer der Liegenschaft Hellmutstrasse 12 ist, deren Zimmer überwiegend an Frauen aus Afrika und der Karibik vermietet sind?
3. Welche Häuser im Milieu gehören [REDACTED] oder hat er im Teilbesitz?
4. Wie stellt sich der Stadtrat zur Tatsache, dass er einem Besitzer von Liegenschaften im Milieu scheinbar ohne nähere Prüfung der Person den «alten Löwen» zu einem Mindestrisiko-Einsatz im Baurecht abgegeben hat?
5. Welche Abklärungen tätigt der Stadtrat über natürliche oder juristische Personen, die gedenken, mit der Stadt Baurechtsverträge abzuschliessen?

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Zu Frage 1: [REDACTED] Gesellschafter jener einfachen Gesellschaft, mit der die Stadt den Baurechtsvertrag über die Liegenschaft Zum alten Löwen in Oberstrass abgeschlossen hat, ist Miteigentümer der Liegenschaft Hellmutstrasse 12.

Zu Frage 2: Der Liegenschaftsverwaltung war im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses nicht bekannt, an welchen Liegenschaften die Baurechtsnehmer sonst noch beteiligt sind. Diese hatten im Hinblick auf die Übernahme des Restaurants Zum alten Löwen lediglich jene Referenzobjekte dokumentiert, die ihre Erfahrung bei der Instand-

stellung denkmalpflegerisch wertvoller Bausubstanz belegen. Dazu gehörte auch ein Objekt, das ihnen die Stadt Dübendorf verkauft hatte.

Zu Frage 3: Im Hinblick auf die Beantwortung der vorliegenden Anfrage wurden bei [REDACTED] zusätzliche Auskünfte eingeholt. Dieser ist an insgesamt zehn Liegenschaften in den Kreisen 4 und 5 beteiligt, in vier Fällen zusammen mit dem zweiten Gesellschafter für das Baurecht Zum alten Löwen. Sechs Liegenschaften waren ursprünglich von Personen aus dem Drogen- und Sexmilieu belegt.

Vier Häuser, nämlich Motorenstrasse 12, Heinrichstrasse 25, Zini-strasse 8 und Sihlfeldstrasse 139, wurden in den letzten fünf Jahren aus Konkursverfahren erworben. Nach jeweiliger Auflösung der Mietverhältnisse bauten die Eigentümer die vormals 120 Appartements zu 37 Drei-, Vier- und Fünfzimmer-Wohnungen um. Die Umnutzung steht völlig im Einklang mit den städtischen Bemühungen um eine Quartieraufwertung und wird vom Stadtrat sehr begrüsst.

Beim Erwerb der Bäckerstrasse 60 mussten die Eigentümer offenbar einen mehrjährig unkündbaren Mietvertrag mit einer Einzelperson, welche die Appartements untervermietet hatte, übernehmen. Das Vertragsverhältnis ist inzwischen beendet. Wegen des guten Zustands der 24 Appartements verzichteten die Eigentümer hier auf einen Umbau und vermieteten diese ab Ende 2004 neu an Personen, die keinen Bezug zum Drogen- oder Sexmilieu haben.

Bei der Mitte der Neunzigerjahre aus einem Konkurs erworbenen Hellmutstrasse 12 mit 30 Appartements waren die Erwerber ebenfalls an einen langjährig unkündbaren Mietvertrag über die ganze Liegenschaft gebunden. Um zumindest die äussere Erscheinung des Hauses aufzuwerten, renovierten die neuen Eigentümer vor einigen Jahren die Gebäudehülle. Als der Mietvertrag vor einem Jahr auslief, vermieteten sie die Appartements neu. Die Mietverträge wurden jeweils von einer Fachstelle des Projekts Langstrasse Plus begutachtet. Trotzdem liess sich nicht verhindern, dass verschiedene Mieter ihre Zimmer später Personen überliessen, die der Prostitution nachgingen.

Um eine endgültige Lösung des Problems zu finden, offerierten die Eigentümer ihre Liegenschaft im Einvernehmen mit der Leitung des Projekts Langstrasse Plus der Wohn- und Obdachlosenhilfe des Sozialdepartements (Begleitetes Wohnen). In der Folge kam ein Mietvertrag über die 28 Einzimmer- und die 2 Zweizimmer-Wohnungen per 1. Juli 2005 zustande. Der vereinbarte Nettomietzins für die ganze Liegenschaft betrug Fr. 16 000.- pro Monat, was einer Miete von Fr. 500.- pro Zimmer entspricht.

Da die Wohn- und Obdachlosenhilfe die bis 31. März 2005 befristeten Mietverträge für zwei andere Liegenschaften um 18 Monate verlängern konnte, steht bis September 2006 genügend Wohnraum für das Begleitete Wohnen zur Verfügung. Angesichts des Widerstandes der Nachbarschaft gegen ein Begleitetes Wohnen an der Hellmutstrasse 12 nahm deshalb das Amt für Soziale Einrichtungen und Betriebe mit dem Vermieter Gespräche über alternative Nutzungsmöglichkeiten auf. Dabei kam man überein, den Vertrag ohne Kostenfolge für die Stadt vor dem 1. Juli 2005 im gegenseitigen Einvernehmen aufzulösen.

Zu den Fragen 4 und 5: Aus Gründen des Daten- und Persönlichkeitsschutzes ist es der Liegenschaftenverwaltung verwehrt, Bewerbende für ein städtisches Mietobjekt oder auch ein Baurecht Fragen zu stellen bzw. Abklärungen zu treffen, die nicht in direktem Zusammenhang mit dem Geschäft stehen.

Vertiefte Abklärungen werden dort vorgenommen, wo die relevanten finanziellen oder geschäftlichen Verhältnisse der Bewerbenden unklar sind oder wo eine Unverträglichkeit mit den städtischen Zielsetzungen vermutet werden kann. So würde der Stadtrat eine Liegenschaft zweifellos nicht an eine Person abgeben, wenn ihm deren Verbindungen zum Drogen- oder Sexmilieu bekannt wären. Wie sich im vorliegenden Fall gezeigt hat, stellt sich die Situation anders dar, indem sich die Eigentümer im Rahmen ihrer Möglichkeiten stets aktiv bemüht haben, die unerwünschten Zustände nach dem Liegenschaftenerwerb zu beseitigen.

Vor der Tätigkeit eines Immobiliengeschäfts prüft die Liegenschaftenverwaltung jeweils standardmässig:

- Angaben zu Person/Familie bzw. Tätigkeitsfeld und Aufbau des Unternehmens sowie Handelsregistereinträge
- Nutzungsabsichten und Qualifikation der architektonischen Umsetzung, evtl. Prüfung von Referenzobjekten
- Finanzieller Hintergrund, Finanzierungsnachweis einer Bank

Besteht Anlass zu einer Vertiefung der Angaben, wird jeweils eine professionelle Auskunft mit weiteren Abklärungen beauftragt. Im vorliegenden Fall verzichtete die Liegenschaftenverwaltung auf diesen Schritt, da die vorhandenen Informationen ein positives Bild ergaben.

Es ist noch darauf hinzuweisen, dass auch die Möglichkeiten einer Auskunft aus Datenschutzgründen limitiert sind und die Liegenschaftenverwaltung auch weiterhin in gewissem Umfang auf die Selbstdeklaration ihrer Vertragspartner angewiesen ist. Sie wird jedoch künftig von den Vertragspartnern eine Offenlegung ihres vollständigen Immobilienbesitzes verlangen.

Vor dem Stadtrat
der Stadtschreiber
Dr. André Kuy