

Auszug aus dem substanziellen Protokoll 92. Ratssitzung vom 30. November 2011

2019. 2011/325

Weisung vom 07.09.2011:

Immobilien-Bewirtschaftung, Miete von Räumen der Liegenschaft Ausstellungsstrasse 88, für das Sozialzentrum Ausstellungsstrasse

Antrag des Stadtrats

Dem Mietvertrag mit dem Kanton Zürich, vertreten durch die Kantag Liegenschaften AG, Josefstrasse 84, 8021 Zürich, über etwa 3531 m² ausgebaute Bürofläche und etwa 235 m² Lager und 2 Aussenparkplätze in der Liegenschaft Ausstellungsstrasse 88, 8005 Zürich, zu einem jährlichen Nettomietzins von total Fr. 1 302 954.–, zusätzlich Nebenkostenkonto von jährlich Fr. 110 166.–, ab 1. Januar 2012 mit einer Mindestvertragsdauer bis am 31. März 2018 und einer 12-monatlichen Kündigungsfrist auf Ende März/September, wird zugestimmt.

Kommissionsmehrheit/-minderheit:

Mario Mariani (CVP): *Mietweisungen haben in der Hochbaukommission seit jeher einen eher schweren Stand. Denn die Parteien sind sich einig, dass, bevor keine Immobilienportfolio-Strategie vorliegt, sich die Kommission weigert, über neue Mietverträge zu diskutieren. Die erwähnte Strategie wurde uns im Frühling dieses Jahres präsentiert, was aber zu mehr Fragen als Antworten geführt hat.*

Wichtig erscheint mir, zu betonen, dass die Strategie in diesem Fall keinen Einfluss hat. Die Liegenschaft gehört noch kurze Zeit der Stadt selbst und geht dann im Rahmen eines Abtauschs an den Kanton über. Dadurch muss die Stadt sie wieder mieten, da das Sozialzentrum dort bleiben will. Die Mietkosten dafür sind nicht unbedingt günstig, aber leider sind keine Alternativen vorhanden. Zudem müssen keine Investitionen in die Bausubstanz getätigt werden. Der Mietbeginn soll per 1. Januar 2012 erfolgen. Da wir heute bereits den 30. November 2011 schreiben, reicht es wahrscheinlich ganz knapp, diesen Beschluss fristgerecht zu publizieren, sodass der Mietantritt per Anfang Jahr erfolgen kann. Daher bitte ich Sie um Zustimmung zur Weisung.

Dr. Daniel Regli (SVP) *bemerkte, dass die SVP die Fremdmieten situativ betrachten möchte. Er stört sich an der Kurzfristigkeit der Weisung, die aus seiner Sicht einen un-*

nötigen Druck aufbaue. Dem werde die SVP nicht nachgeben und einfach Ja stimmen. Vielmehr lege sie den Ratsmitgliedern die Ablehnung der Weisung nahe, auch wenn die Mehrheit dem nicht folgen werde.

Er erinnert daran, dass die Überschreibung der Liegenschaft an den Kanton bereits 2003 stattgefunden habe. Aufgrund dessen habe das Sozialzentrum bereits damals nach Alternativen Ausschau gehalten. Unter anderem sei ein Umzug an den Escher-Wyss-Platz zur Diskussion gestanden, der 2006 aber leider nicht mehr zur Auswahl stand. Daraufhin sei der Reflex zum Zuge gekommen, eine Fremdmiete ins Auge zu fassen, was der SVP nicht gefalle.

Immerhin sei das erklärte Ziel der Stadt, eigene Verwaltungsstandorte zu schaffen. Die SVP sei der Überzeugung, dass es möglich gewesen wäre, in den vergangenen fünf Jahren eine geeignete Alternative zu finden. Daher empfehle die SVP ein deutliches Nein zu dieser Weisung.

Weitere Wortmeldungen:

Dr. Richard Wolff (AL): *Auch die AL ist von diesem Geschäft nicht begeistert. Daher bin ich versucht, Dr. Daniel Regli (SVP) recht zu geben und die Weisung abzulehnen. Schliesslich wird meine Partei ihr aber zustimmen.*

Wir sind generell mit der Immobilienpolitik nicht zufrieden. Oft fehlt es an Transparenz und die Planung ist zu wenig langfristig ausgerichtet. Zudem ist dieses Projekt nicht gerade billig, sondern im Gegenteil schweineteuer. Auch hat sich die Stadt selbst in eine Lage manövriert, in der keine Alternativen mehr möglich waren. So kann der Kanton diese Notlage zu seinem Vorteil nutzen und den Mietpreis sehr nahe an der städtischen Schmerzgrenze ansetzen. Das finden wir sehr stossend. Wir fragen uns, was der Stadtrat genau unternimmt, damit er in solchen Verhandlungen mit dem Kanton nicht derart ausgepresst wird. Trotzdem werden wir dieser Weisung zustimmen, wenn auch mit grossen Vorbehalten.

Gabriela Rothenfluh (SP): *Auch die SP findet es stossend, dass der Kanton die Situation ausgenützt hat und einen hohen Marktpreis verlangt. Trotzdem wird sie der Weisung zustimmen, da an diesem Standort bereits ein eingerichtetes Sozialzentrum besteht. Die Mitarbeitenden müssen nicht umziehen und die Kunden wissen, wohin sie sich wenden müssen. Schliesslich ist diese Lösung günstiger als ein Umzug an die Förlibuckstrasse.*

Michael Baumer (FDP) hält fest, dass die Strategiefindung in der Immobilienbewirtschaftung der Stadt Zürich (IMMO) tatsächlich verbesserungswürdig sei. Es sei zudem stossend, dass man trotz langer Vorbereitungszeit am heutigen Tag nicht bereit sei. Eine Alternativlösung hätte auf jeden Fall früher angegangen werden müssen. Bei einer Zustimmung dieser Weisung handle es sich nicht um eine Freudenbekundung, sondern vielmehr um die Vermeidung eines zusätzlichen Umzugs. Daher sei es sinnvoll, an diesem Standort zu bleiben. In Anbetracht der Umstände bleibe dem Gemeinderat nicht viel anderes übrig, als der Weisung zuzustimmen.

Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP): Auch die Grünliberalen hadern mit dieser Weisung. Dies vor allem aus den folgenden zwei Gründen: Einerseits können wir nur retrospektiv die Abkommen von 2003 zwischen der Stadt und dem Kanton zur Kenntnis nehmen. Andererseits bekunden wir auch Mühe, den Überblick bei diesen Rochadenweisungen zu bewahren.

Das Geschäft ist leider durch Parameter bestimmt, die für die Fremdmiete sprechen. Als eines der fünf Sozialzentren der Stadt ist diese Einrichtung an den kreisspezifischen Standort gebunden. Auch wir hätten einen eigenen Standort dafür befürwortet. Realistischerweise muss zugegeben werden, dass die Alternative an der Förrlibuckstrasse nicht nur Umzugs- und Umbaukosten generiert hätte, sondern auch nicht optimal gelegen wäre. Aus diesen Überlegungen unterstützt die GLP zwar die Weisung, aber wir sind uns wohl bewusst, dass das wiederkehrende Problem des Platzmangels damit nicht gelöst wird.

Thomas Schwendener (SVP) zeigt sich erstaunt über die vielen erhobenen Zeigefinger zu dieser Weisung und dem fehlenden Ziehen der Konsequenzen. Er ist davon überzeugt, dass ohne die Forderung der SVP die bereits erwähnte Immobilienstrategie immer noch nicht vorliegen würde. Es nütze aus seiner Sicht nichts, zu schimpfen, aber die Konsequenzen daraus nicht zu ziehen. Er wäre neugierig, was der Stadtrat machen würde, sollte die Weisung abgelehnt werden.

Michael Baumer (FDP) erinnert daran, dass die IMMO erst vor kurzem diesbezüglich einen sehr deutlichen Auftrag erhalten habe. Er verweist auch auf das Postulat der FDP, das die Zusammenlegung mit der Liegenschaftsverwaltung fordert. Man könne dem Gemeinderat daher in diesem Bereich keine Untätigkeit vorwerfen.

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Hochbaudepartements Stellung.

STR André Odermatt gibt den Votanten insofern recht, dass es sich um eine Notlage handle, da das Sozialzentrum auf die Räumlichkeiten angewiesen sei. Der Kanton habe vom Kantonsrat den Auftrag erhalten, kantonale Gebäude nach den üblichen Marktpreisen zu vermieten. Zur Miete habe es zudem auch Nachverhandlungen gegeben und man stehe heute bei einer sogenannten Marktmiete.

Er wehrt sich gegen den Vorwurf der Intransparenz bei der IMMO. Er sei der Ansicht, dass inzwischen sehr viele Informationen in die Hochbaukommission getragen und dort auch offengelegt würden. Gerade in Bezug auf das Sozialzentrum sei bereits darüber informiert worden, wo dieses nach 2018 untergebracht werden soll.

Er habe zudem erfreut zur Kenntnis genommen, dass Investitionen in eigene Gebäude bzw. ein Verwaltungszentrum inzwischen breit abgestützt seien und auch gefordert würden. Daher werde er alles daran setzen, die Fremdmieten nach Möglichkeit zu vermeiden und die bestehenden weiter abzubauen. Leider sei dies aber nicht von heute auf morgen möglich.

4 / 4

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:	Vizepräsident Mario Mariani (CVP), Referent; Marianne Aubert (SP) i. V. von Jacqueline Badran (SP), Christoph Gut (SP), Patrick Hadi Huber (SP), Gabriele Kisker (Grüne), Markus Knauss (Grüne), Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Gabriela Rothenfluh (SP), Cäcilia Hänni-Etter (FDP) i.V. von Heinz F. Steger (FDP), Walter Angst (AL) i. V. von Dr. Richard Wolff (AL)
Minderheit:	Dr. Daniel Regli (SVP), Referent; Präsident Thomas Schwendener (SVP)
Abwesend:	Michael Baumer (FDP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 96 gegen 22 Stimmen zu.

Damit ist in Übereinstimmung mit dem Stadtrat beschlossen:

Dem Mietvertrag mit dem Kanton Zürich, vertreten durch die Kantag Liegenschaften AG, Josefstrasse 84, 8021 Zürich, über etwa 3531 m² ausgebaute Bürofläche und etwa 235 m² Lager und 2 Aussenparkplätze in der Liegenschaft Ausstellungsstrasse 88, 8005 Zürich, zu einem jährlichen Nettomietzins von total Fr. 1 302 954.–, zusätzlich Nebenkostenkonto von jährlich Fr. 110 166.–, ab 1. Januar 2012 mit einer Mindestvertragsdauer bis am 31. März 2018 und einer 12-monatlichen Kündigungsfrist auf Ende März/September, wird zugestimmt.

Mitteilung an den Stadtrat und amtliche Publikation am 7. Dezember 2011 gemäss Art. 12 der Gemeindeordnung (Ablauf der Referendumsfrist: 6. Januar 2012)

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat