

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 27. Mai 2020

452.

Dringliche Schriftliche Anfrage der SP-, Grüne- und AL-Fraktionen betreffend Bauvorhaben Brunaupark, Beurteilung der rechtlichen Zulässigkeit einer Realisierung der zweiten Bauphase von 2024 bis 2026 und einer möglichen Baufreigabe bei einem Abbruch von Wohnen 4 vor Ablauf der Mietzinskontrolle sowie Folgen einer Verletzung des Vertrags mit der Stadt durch die Bauherrschaft

Am 29. April 2020 reichten die SP-, Grüne- und AL-Fraktionen folgende Dringliche Schriftliche Anfrage, GR Nr. 2020/140, ein:

Gemäss Vertrag von 2002 unterliegen die 92 Wohnungen von Etappe 3 und die 78 Wohnungen von Etappe 4 der Siedlung Brunaupark bis im September 2023 respektive September 2026 der Mietzinskontrolle durch die Stadt. An seiner Sitzung vom 27. März 2019 hat der Stadtrat eine vorzeitige Beendigung der Kontrolle für Wohnen 4 abgelehnt und beschlossen, an der ursprünglich vereinbarten Mietzinskontrolle festzuhalten. In der Medienmitteilung vom 28. März 2019 heisst es: «Der Stadtrat hat (. .) entschieden, den Vertrag aufrecht zu erhalten und mit der Pensionskasse der Credit Suisse Group (Schweiz) das Gespräch zu suchen, um eine angepasste Etappierung der Bauphasen zu vereinbaren. Damit sichert er die vertraglich vereinbarte Mietzinskontrolle für die 78 Wohnungen bis (...) 2026» Aus dem Bauentscheid 41 1/20 vom 10. März 2020 zum Bauprojekt der Pensionskasse der Credit Suisse geht nicht hervor, ob diese Gespräche stattgefunden und was sie ergeben haben. Der Bauherrschaft wurde aber die Auflage gemacht, «vor Baubeginn dem Amt für Baubewilligungen im Sinne der Erwägung lit. A.g ein vollständiges Etappierungskonzept einzureichen und beurteilen zu lassen.» Der mit dem Baugesuch am 15. März 2019 eingereichte «Etappierungsplan» geht von einer Realisierung in zwei Bauphasen aus: Phase 1 von 2021 bis 2023, Phase 2 von 2023 bis 2026. Die Webseite der Bauherrschaft zum Brunaupark enthält die gleichen Daten. Auf seiner Internet-Werkliste gab Adrian Streich für die Fertigstellung des Neubaus Brunaupark im Februar 2020 noch das Jahr 2028 an. Inzwischen ist dieses Datum auf 2026 vorverschoben worden⁵. Dieser Zeitplan geht davon aus, dass die 78 Wohnungen der alten Bauetappe 4, für die die Mietzinskontrolle im Herbst 2026 ausläuft, bereits 2024 abgebrochen würden. Für diese Wohnungen sind im März 2019 Kündigungen per 30. Juni 2020 beziehungsweise 30. Juni 2023 ausgesprochen worden.

In diesem Zusammenhang bitten wir den Stadtrat um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Wann haben die im März 2019 vom Stadtrat angekündigten Gespräche mit der Eigentümerin stattgefunden? Was haben diese ergeben?
2. Wie beurteilt der Stadtrat die rechtliche Zulässigkeit der von der Eigentümerin vorgesehenen Realisierung der zweiten Bauphase von 2024 bis 2026? Ist sie vereinbar mit der vertraglich mit der Stadt Zürich abgemachten Mietzinskontrolle?
3. Könnte das Amt für Baubewilligung der Bauherrschaft die Baufreigabe erteilen, wenn das vorgelegte Etappierungskonzept den Abbruch von Wohnen 4 vor Ablauf der Mietzinskontrolle vorsieht?
4. Welche Folgen hätte es, wenn die Bauherrschaft den Vertrag mit der Stadt Zürich verletzt?
5. Die Realisierung des Bauvorhabens ist durch Rekurse und die laufenden Kündigungsschutzverfahren in Frage gestellt. Für die Wohn- und Gewerbemieterrinnen und -mieter des Brunauparks ist es trotzdem heute schon relevant, ob schon 2021 mit den Bauarbeiten begonnen werden kann oder ob dies erst 2024 möglich ist. Ist der Stadtrat bereit, mit der Bauherrschaft noch einmal das Gespräch zu suchen, um hier Klarheit herzustellen und den Mieterinnen und Mietern eine grössere Planungssicherheit zu verschaffen?

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Zu Frage 1 («Wann haben die im März 2019 vom Stadtrat angekündigten Gespräche mit der Eigentümerin stattgefunden? Was haben diese ergeben?»):

Die Stadträte Daniel Leupi und André Odermatt führten am 11. April 2019 ein Gespräch mit einer Delegation der Pensionskasse der Credit Suisse Group (Schweiz). Dabei wurden die Beweggründe dargelegt, warum der Stadtrat den Vertrag betreffend Mietzinskontrolle zu halten gewillt ist. Die am Gespräch beteiligten Stadträte betonten zudem, dass sie es begrüsst, wenn die Pensionskasse und die IG Brunaupark in einen konstruktiven Dialog träten, um Zeitpunkt und Etappierung des Ersatzneubaus zu besprechen.

Zu Frage 2 («Wie beurteilt der Stadtrat die rechtliche Zulässigkeit der von der Eigentümerin vorgesehenen Realisierung der zweiten Bauphase von 2024 bis 2026? Ist sie vereinbar mit der vertraglich mit der Stadt Zürich abgemachten Mietzinskontrolle?»):

Es ist nicht am Stadtrat, die rechtliche Zulässigkeit zu prüfen. Bei Bedarf wäre dies die Aufgabe der gerichtlichen Instanzen in einem allfälligen Rechtsverfahren. Wie in der Antwort auf Frage 5 ausgeführt, geht der Stadtrat aufgrund der Aussagen der Pensionskasse jedoch davon aus, dass die der Mietzinskontrolle unterliegenden Wohnungen solange und zu den vereinbarten Konditionen vermietet werden, wie vertraglich vereinbart.

Zu Frage 3 («Könnte das Amt für Baubewilligung der Bauherrschaft die Baufreigabe erteilen, wenn das vorgelegte Etappierungskonzept den Abbruch von Wohnen 4 vor Ablauf der Mietzinskontrolle vorsieht?»):

Ja. Gemäss § 326 Planungs- und Baugesetz (LS 700.1) kann mit dem Bauvorhaben begonnen werden, wenn die nötigen baurechtlichen Bewilligungen rechtskräftig erteilt und alle auf den Baubeginn gestellten Nebenbestimmungen erfüllt sind. Die Mietzinskontrolle basiert auf einem Vertrag zwischen der Stadt und der Eigentümerschaft. Die entsprechende Festlegung ist kein Thema des öffentlichen Baurechts und kann daher auch nicht als Nebenbestimmung in der Baubewilligung aufgenommen werden.

Zu Frage 4 («Welche Folgen hätte es, wenn die Bauherrschaft den Vertrag mit der Stadt Zürich verletzt?»):

Im Vertrag ist geregelt, dass die Stadt für den Fall einer nicht vertragsgemässen Mietzinsfestsetzung durch die Vermieterin berechtigt ist, den Mehrbetrag im eigenen Namen zugunsten der Mieterinnen und Mieter zurückzufordern. Weiter ist in derselben Vertragsbestimmung festgehalten, dass die Stadt Zürich berechtigt ist, die Herstellung des vertraglichen Zustands auf dem Zivilweg zu verlangen.

Zu Frage 5 («Die Realisierung des Bauvorhabens ist durch Rekurse und die laufenden Kündigungsverfahren in Frage gestellt. Für die Wohn- und Gewerbemieterrinnen und -mieter des Brunauparks ist es trotzdem heute schon relevant, ob schon 2021 mit den Bauarbeiten begonnen werden kann oder ob dies erst 2024 möglich ist. Ist der Stadtrat bereit, mit der Bauherrschaft noch einmal das Gespräch zu suchen, um hier Klarheit herzustellen und den Mieterinnen und Mietern eine grössere Planungssicherheit zu verschaffen?»):

Der Stadtrat hat gegenüber der Pensionskasse der Credit Suisse Group (Schweiz) deutlich gemacht, dass der Vertrag bezüglich der Mietzinskontrolle einzuhalten ist. Nach Auskunft der Pensionskasse ist sie mit der Mieterschaft in Kontakt. Die Pensionskasse hat gegenüber der Stadt verlauten lassen, dass sie verschiedene Etappierungs-Varianten prüft; dies mit dem Ziel, die vertraglichen Verpflichtungen gegenüber der Stadt Zürich zu erfüllen.

Vor dem Stadtrat

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti