

Auszug aus dem substanziellen Protokoll 74. Ratssitzung vom 20. November 2019

1909. 2019/242

Weisung vom 05.06.2019:

Liegenschaften Stadt Zürich, Wohnhaus Magnusstrasse 27, Quartier Aussersihl, Kauf ins Verwaltungsvermögen, Objektkredit, Projektierungskredit, Nachtragskredit

Antrag des Stadtrats

1. Für den Kauf des Wohnhauses Magnusstrasse 27, 8004 Zürich, Kat.-Nr. AU1189 mit einer Grundstücksfläche von 116 m² (sowie ¼ Miteigentum am Grundstück Kat.-Nr. AU1191 mit 42 m² befestigter Fläche) ins Verwaltungsvermögen (Rechnungskreis 2034) von Liegenschaften Stadt Zürich (Fr. 6 250 000.–) und für einen Projektierungskredit zur Ausarbeitung eines Bauprojekts mit detailliertem Kostenvorschlag einschliesslich der Vorbereitung der Ausführung (Fr. 675 000.–) wird ein Objektkredit von Fr. 6 925 000.– bewilligt.

Unter Ausschluss des Referendums:

2. Im Budget 2019 von Liegenschaften Stadt Zürich wird auf Konto (2034) 590039, Magnusstrasse 27: Erwerb, 5040 00 000 Hochbauten, ein Betrag von Fr. 6 250 000.– eingestellt.

Referentin zur Vorstellung der Weisung:

Zilla Roose (SP): *Es geht um das Wohnhaus an der Magnusstrasse 27, das der Stadtrat im Februar 2017 per Dringlichkeitsbeschluss erwarb. Zusammen mit diesem Haus erwarb er zwei weitere Gebäude an der Neufrankengasse 6 und 14. Der Stadtrat erwarb diese drei Gebäude wegen überhöhter Mietpreise, vernachlässigten Unterhalts und Drogenhandels. Die Liegenschaften waren aufgrund der unhaltbaren Zustände für die Bewohnerinnen, Bewohner und die Nachbarschaft regelmässig in den Schlagzeilen. Das wird dadurch illustriert, dass die Polizei in den Jahren vor dem Verkauf rund 2500 Mal in die drei Häuser ausrückte – manchmal bis zu zehn Mal pro Tag. Die PHS Immobilien AG mit Sitz in Küsnacht, die Alleineigentümerin der drei Liegenschaften, bot dem Stadtrat an, dass er die Häuser ohne vorhergehende öffentliche Ausschreibung erwerben kann. Das Angebot erfolgte trotz vorliegenden Angeboten von Dritten. Die Bedingung für den Erwerb war, dass die Beurkundung des Kaufvertrags vor den Sportferien und somit innerhalb von kürzester Zeit erfolgt. Der Stadtrat hat am 1. Februar 2017 in drei separaten Dringlichkeitsbeschlüssen die Kaufverträge für die drei Liegenschaften genehmigt und die Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ) mit dem Abschluss und dem grundbuchamtlichen Vollzug beauftragt. Die Kaufverträge wurden am 2. Februar 2017 öffentlich beurkundet und am gleichen Tag zur Eintragung ins Grundbuch angemeldet. Seither befinden sich die drei Liegenschaften im Besitz der Stadt Zürich. Der Kauf der drei Liegenschaften führte zu einer starken Beruhigung im Quartier. Gegen den dringlichen Kauf*

der Häuser durch den Stadtrat wurde ein Stimmrechtsrekurs erhoben. Der Bezirksrat wies ihn im Mai 2017 vollumfänglich zurück. Daraufhin wurde das Verwaltungsgericht angerufen, das die Beschwerde am 20. September 2017 guthiess und den Beschluss des Stadtrats des 1. Februar 2017 aufhob. Der Kauf der drei Häuser bedarf mit dem Entscheid des Verwaltungsgerichts einer nachträglichen Genehmigung durch den Gemeinderat. Für die beiden Wohnhäuser an der Neufrankengasse erteilte der Gemeinderat diese nachträgliche Genehmigung am 11. April 2018. Für das Wohnhaus an der Magnusstrasse ist die Genehmigung noch ausstehend und Gegenstand der heutigen Debatte. Das Gebäude befindet sich inmitten anderer Wohnhäuser, Verkaufsläden, Restaurants und Bars in einer sehr urbanen Gegend. Es liegt in einer Quartiererhaltungszone mit einem vorgeschriebenen Wohnanteil von 80 Prozent. Gebaut wurde es im Jahr 1894. Es besteht aus einem Keller- und einem Erdgeschoss, vier Obergeschossen und einem Dachgeschoss. Im Erdgeschoss und in den Obergeschossen befinden sich jeweils vier bis sechs Einzelzimmer, eine Dusche und ein separates WC. Die früheren Besitzer vermieteten die insgesamt 30 einzelnen Zimmer als Kleinstwohnungen hauptsächlich an Substanzabhängige und Sozialhilfebeziehende. Das Haus befand sich in einem schlechten Zustand, Unterhaltsarbeiten wurden nur in dringenden Fällen vorgenommen. Als die Eigentümerschaft allen Mieterinnen und Mietern kündete, wurde vorsätzlich ein Brand gelegt. Der Brand führte zu starken Beschädigungen in den oberen Stockwerken, sodass sämtliche Installationen demontiert werden mussten. Das Gebäude ist deshalb momentan nicht bewohnbar. Unter anderem darum wird es gemäss einer Abklärung des Amts für Hochbauten (AHB) eine Gesamtinstandsetzung des Hauses brauchen. Welche Massnahmen eine solche Instandsetzung erfordert, ist der Weisung zu entnehmen. In der Liste findet sich unter anderem die Befreiung der Liegenschaft von Unrat und Ungeziefer; sie war von Ratten, Kakerlaken und Bettwanzen befallen. Der Kaufpreis beläuft sich auf 6,25 Millionen Franken. Weitere 675 000 Franken sind als Projektionskredit für die Instandsetzung vorgesehen. Der Gesamtbetrag liegt somit bei 6,925 Millionen Franken. Beim geschätzten Kaufpreis kam es zu einer grossen Differenz. Die städtische Schätzkommission schätzte den Marktwert auf 2,45 Millionen Franken. Die von der Verkäuferschaft beauftragte Wüest Partner AG hingegen berechnete einen Marktwert von 6,71 Millionen Franken. Die grosse Differenz ist darauf zurückzuführen, dass die beiden Schätzungen von unterschiedlichen Szenarien ausgingen. Die städtische Schätzungskommission ging davon aus, dass die bestehende Struktur mit 30 Einzelzimmern zugunsten von einer Wohnung pro Stockwerk und einer Verkaufsfläche im Erdgeschoss aufgehoben wird. Die Wüest Partner AG hingegen ging von einer Sanierung der bestehenden Struktur und einer weiteren Vermietung von einzelnen Kleinstwohnungen aus. Da sich der Marktwert an der bestmöglich realisierbaren Nutzung orientiert, musste das umsetzbare Szenario von Wüest Partner AG berücksichtigt werden. So einigten sich die Parteien schliesslich auf einen Kaufpreis von 6,25 Millionen Franken. Es ist vorgesehen, dass die Liegenschaft nach der Genehmigung saniert wird. Dafür muss erst ein Bauprojekt erarbeitet und ein Zusatzkredit beantragt werden. Vorgeesehen ist, dass die Liegenschaft normalem Etagenwohnen dienen wird und einem offenen Nutzendenkreis zur Verfügung stehen soll. Konkret ist vorgesehen, pro Stockwerk eine Wohnung zu realisieren, was einfacher ist, als die bestehenden Strukturen zu sanieren. Gemäss der in der Weisung aufgeführten Planung sollen die Wohnungen rund drei Jahre nach der Kreditgenehmigung bezugsbereit sein. Basierend auf dem Kaufpreis

ergeben sich Mietzinse von rund 2580 Franken für eine 4-Zimmer-Wohnung zu 80 Quadratmeter im Obergeschoss und 2150 Franken für eine 3-Zimmer-Wohnung oder Gewerbenutzung zu 60 Quadratmeter im Erdgeschoss. Der Nettomietzins beläuft sich somit auf rund 390 Franken pro Quadratmeter. Mit dem Wohnanteil von 80 Prozent und der Kostenmiete soll das Wohnhaus ins Verwaltungsvermögen von LSZ, in den Eigenwirtschaftsbetrieb «Wohnen und Gewerbe (2034)», erworben werden. Dem Gemeinderat wird somit beantragt, für den Kauf des Wohnhauses Magnusstrasse 27 ins Verwaltungsvermögen der LSZ und für einen Projektierungskredit zur Ausarbeitung eines Bauprojekts mit detailliertem Kostenvoranschlag ein Objektkredit von 6,925 Millionen Franken zu bewilligen.

Kommissionsminderheit/-mehrheit Rückweisungsantrag:

Christina Schiller (AL): Zürich hat ein rasantes Bevölkerungswachstum hinter und ein grosses Wachstum vor sich. Vom Jahr 2007 bis ins Jahr 2017 nahm die Wohnbevölkerung von 376 000 auf 423 000 zu. Die mittlere Bevölkerungsprognose rechnet für das Jahr 2035 mit über 500 000 Einwohnerinnen und Einwohnern. Das sind über 4000 Personen mehr pro Jahr. Mit einer durchschnittlichen Belegung von zwei Personen müssen somit jedes Jahr mehr als 2000 Wohnungen neu erstellt werden. Wenn der Anteil von Mietwohnungen von gemeinnützigen Bauträger auf einen Drittel erhöht werden soll, müssen jedes Jahr bis zu 1000 gemeinnützige Wohnungen entstehen. Nur so kann Zürich eine Stadt für alle bleiben. Gilt das jedoch immer und unabhängig vom Preis? Das Wohnhaus an der Magnusstrasse ist unserer Meinung nach nicht für den kommunalen Wohnungsbau geeignet und steht nicht im Einklang mit dem wohnpolitischen Grundsatzartikel. Das Wohnhaus kostete 6,2 Millionen Franken. Dazu kommen rund 3 Millionen Franken Instandsetzungskosten. Es werden sechs Wohnungen entstehen. Die Stadt gibt also mehr als 9 Millionen Franken für sechs Wohnungen aus. Die Mietzinskalkulation mit dem aktuellen Referenzzinssatz von 1,5 Prozent ergibt für eine 3-Zimmer-Wohnung eine monatliche Nettomiete von rund 2150 Franken. Für eine 4-Zimmer-Wohnung sieht es noch schlimmer aus: Sie wird 2580 Franken kosten. Die Liegenschaft mit dieser Mietzinskalkulation passt unserer Meinung nach nicht ins städtische Liegenschaftsportfolio. Das Wohnhaus soll darum im Baurecht an eine Baugenossenschaft, Wohnbaustiftung oder innovative Gruppe abgegeben werden. Wir können uns gut vorstellen, dass eine Ausschreibung gemacht wird und sich Gruppen zusammenschliessen können, die kreative und innovative Projekte dem Stadtrat vorschlagen. Somit könnte ein Farbfleck anstelle von sechs Wohnungen für Wohngemeinschaften entstehen. Denn genau das wird eintreten: Solche Mieten können sich nur Wohngemeinschaften leisten. Im Kreis 4 und im Kreis 5 gibt es bereits genügend davon. Wenn Zürich das Wohnhaus im Baurecht abgibt, können 3 Millionen Franken Instandsetzungskosten gespart werden. Damit bleibt genügend Geld, um eine Abschreibung zu tätigen, die je nach dem zur Folge haben kann, dass die Mieten an der Magnusstrasse tiefer ausfallen werden.

Zilla Roose (SP): Die frühere Eigentümerschaft vermietete die Wohnungen vorwiegend an Sozialhilfebeziehende und an substanzabhängige Personen. In den Häusern herrschten absolut unhaltbare Zustände. Sie waren regelmässig in der Presse mit negativen Schlagzeilen. Als die sogenannten «Gammelhäuser» waren sie nicht nur jeder

Zürcherin und jedem Zürcher bekannt, sie wurden weit über die Stadtgrenze bekannt. Ich arbeitete während mehreren Jahren im *Piccolo Giardino*, einer Beiz und Bar, die zwischen den drei Häusern liegt. In dieser Zeit erfuhr ich nicht nur aus den Schlagzeilen, was in den Häusern läuft, sondern erlebte das nahe mit. Ich will nicht im Detail über bewusstlose Personen, Schlägereien und offene Spritzen berichten. Ich will jedoch betonen, dass es damals grauenhaft war. Vor diesem Hintergrund steht die SP voll und ganz hinter dem Entscheid des Stadtrats, die Häuser zu kaufen. Dass es damals nicht so weitergehen konnte, war sowohl für die Mieterinnen und Mieter als auch für die ganze Umgebung wichtig. Der Verkauf führte zu einer starken Beruhigung im Quartier. Wir sind uns bewusst, dass diese Personen, die vor dem Verkauf dort wohnten, mit dem Verkauf nicht verschwanden. Sie und viele weitere Personen leben in ähnlichen Situationen weiterhin in der Stadt. Sie sind nach wie vor auf einen Wohnort angewiesen. Darum begrüsst es die SP sehr, dass es in den beiden Häusern an der Neufrankengasse weiterhin Platz für Menschen gibt, die aus verschiedensten Gründen auf spezielle Wohnangebote angewiesen sind. Da die beiden Häuser mittlerweile bestehen, halten wir es für in Ordnung, wenn im dritten Haus eine andere Nutzung entsteht. Selbstverständlich ist der Kaufpreis ein Thema, wie das bereits bei den ersten beiden Häusern der Fall war. Auch wir halten den Preis für hoch. Mehr als der Preis stört uns, dass er der ehemaligen Eigentümerschaft zugutekommt, die ihre Mieterinnen und Mieter zu hohen Preisen in verlotterten Häusern leben liess. Trotz des Kaufpreises steht die SP hinter dem Entscheid des Stadtrats, die Liegenschaft an der Magnusstrasse 27 zu erwerben und stimmt der Weisung zu. Wir halten es nicht nur für richtig, dass der Stadtrat diese Häuser erwarb, um die Situation in der Gegend zu beruhigen, sondern halten auch die Mietzinse, die wegen dem hohen Kaufpreis entstanden, für in Ordnung. Sie sind zwar höher als sonst bei der Kostenmiete, wir finden jedoch, dass das Liegenschaftsportfolio der Stadt durchaus einige Wohnungen erträgt, die ein wenig teurer sind, als der Rest. Konkret können wir uns gut Wohngemeinschaften in diesem Haus vorstellen. Das wird in der Weisung explizit als Belegungsmöglichkeit aufgeführt. Eine 4-Zimmer-Wohnung kostet 2580 Franken. Wenn die Mietkosten auf drei Personen aufgeteilt werden, sind das 860 Franken pro Person, was wir nicht als überhöhten Preis betrachten. Zudem werden die Preise auf dem heutigen Niveau bleiben und somit zukünftig vergleichsweise tiefer werden. Die SP-Fraktion lehnt den Rückweisungsantrag der AL ab. Das Hauptargument für den Rückweisungsantrag sind die Preise der Wohnungen. Die AL ist der Meinung, dass diese Wohnungen zu teuer sind, und sie will, dass sie mittels des Rückweisungsantrags gesenkt werden. Wir sind der Meinung, dass die Wohnungen gut ins Portfolio der Stadt passen. Wir sehen keinen anderen Grund, der für die motivierte Rückweisung spricht. Die SP lehnt auch den Änderungsantrag der FDP zur Dispositivziffer 1 ab. Nicht nur begrüssen wir den Wert der Liegenschaft im Sinne der Beruhigung der Situation im Quartier. Der Erwerb der Liegenschaft steht auch im Einklang mit dem wohnpolitischen Grundsatzartikel der Stadt. Wir sehen darum keinen Anlass, warum die Stadt die Liegenschaft wieder veräussern sollte.

Kommissionsminderheit Änderungsantrag und Schlussabstimmungen:

Pärparim Avdili (FDP): Nachdem der Stadtrat, wie sich durch das Verwaltungsgericht bestätigen liess, nicht rechtmässig die verschiedenen Liegenschaften als «dringlicher

Kauf» erwarb, wird dieses Geschäft nun doch noch im Gemeinderat behandelt. Das hätte von Anfang an so sein sollen. Wenn es vor dem Kauf zu einer Debatte gekommen wäre, hätten wir ihn nicht unterstützt. Die sachpolitischen Gründe aus finanzieller Sicht liefert bereits die AL mit ihrem Rückweisungsantrag. Die Liegenschaft ist für den öffentlichen Auftrag, dem gemeinnützigen Wohnungsbau entsprechend zu bauen, nicht tauglich. Eine 80 Quadratmeter grosse 4-Zimmer-Wohnung kostet 2600 Franken – auf Kostenmiete. Was daran gemeinnützig ist, verstehe ich nicht. Pro Quadratmeter sind das 390 Franken; das ist die noch spannendere Zahl. Der motivierte Rückweisungsantrag der AL ist darum nicht verständlich, zumal die beanstandete finanzielle Verträglichkeit des Geschäfts nicht besser wird, wenn die Stadt nach dem Kauf eine freiwillige Abschreibung vornimmt, damit das jemand günstiger anbieten kann. Das ergibt keinen Sinn. Kürzlich diskutierten wir das Tramdepot und die Wohnüberbauung Hard. Die AL äusserte sich dabei kritisch über die Herstellungskosten und Mietzinse und lehnte das Geschäft deshalb ab. Dazu kommt, dass die städtische Schätzungskommission die Liegenschaft um mehrere Millionen tiefer einschätzt, als das, was schliesslich bezahlt wurde. Dazu kommen notwendige Investitionen, mit denen die Liegenschaft erst bewohnbar wird. Der Stadtrat kaufte die Liegenschaft dringlich und trieb damit den Preis in die Höhe. In aller Vernunft stoppte dann das Verwaltungsgericht die rot-grüne Überheblichkeit. Das führte zu einer anderen Dringlichkeit: Die Liegenschaft muss so schnell wie möglich aus dem städtischen Besitz entlassen werden. Neben den bereits genannten finanziellen Gründen, warum eine solche Liegenschaft von der Stadt im Auftrag der Schaffung von gemeinnützigem Wohnungsbau nicht gekauft werden kann, gibt es einen weiteren, gravierenden Grund: die Art und Weise, wie es zu diesem Kauf kam. Das Verwaltungsgericht schob dem Stadtrat den Riegel vor, das ist das Eine. Die folgende Reaktion und das Verhalten des Stadtrats ist das Andere, das dazukommt. Es ist erstaunlich, welches staatspolitische Verständnis die gewählte Exekutivpolitik der Stadt Zürich hat, wenn sie der Meinung ist, dass das Gericht nicht «Gott» ist. «Göttlichkeit» ist also den neun «heiligen» Stadträten überlassen, während die Gewaltenteilung ein formeller Fehler zu sein scheint. Ob der Kauf durch die Stadt tatsächlich zu einer nachhaltigen Beruhigung im Quartier führte, ist anzuzweifeln. Grundsätzlich ist zu hinterfragen, wenn der Stadtrat der Meinung ist, dass der Staat für Beruhigungen sorgen kann. Ich frage mich, warum der Stadtrat nicht die richtigen staatlichen Institutionen, namentlich die Polizei, dort einsetzt, wo es notwendig ist. Fakt ist, dass der Stadtrat mit seinen dringlichen Käufen nicht für eine Beruhigung sorgte, sondern vor allem für politische Unruhe. Mit der Finanzkraft des Staates wurde wieder in den Immobilienmarkt eingegriffen, was dazu führt, dass der Markt künstlich beeinflusst wird. Das ist ein relevanter Treiber der hohen Mietzinsen. Gleichzeitig entsteht Unruhe auf politischer Ebene und in den Quartieren, wie das der Fall «Koch-Areal» zeigte. Es handelt sich schliesslich um einen Affront aller privaten Eigentümer gegenüber, wenn so ausgesagt wird, dass nur Liegenschaften im Stadtbesitz etwas Gutes zustande bringen können. Wir beantragen darum die Änderung der Dispositivziffer 1, wonach die Liegenschaft bis Ende 2020 dem Meistbietenden verkauft wird. Damit wird mehr Recht und Ordnung geschaffen und es wird auf unsere Finanzen geachtet. Wir müssen dem undemokratischen Wirken, wonach Liegenschaften auf Dringlichkeit eingekauft werden, ein Ende setzen.

Weitere Wortmeldungen:

Martin Götzl (SVP): Die SVP-Fraktion ist dafür, dass das Wohnhaus an der Magnusstrasse 27 bis spätestens Ende 2020 dem Meistbietenden verkauft wird. Was rund um das Haus geschah, entspricht einer Aneinanderreihung von Pleiten, Pech und Pannen. Im Februar 2017 übergab der Stadtrat den Gemeinderat und auch das Stimmvolk, indem er die drei «Gammelhäuser» kaufte. Das geschah per Dringlichkeitsbeschluss und unter Ausbootung des Gemeinderats und somit des Stimmvolks. Der Stadtrat wollte sich so Ruhe mit teurem Steuergeld erkaufen. Bereits viele Monate vor dem Kauf waren die Liegenschaften für grössere Probleme und Beanstandungen bekannt, die bedauerlicherweise nicht bei der Wurzel gelöst werden konnten. In den «Gammelhäusern» waren insbesondere Sozialhilfebezüger wohnhaft. In den Wohnhäusern herrschten inakzeptable Zustände. Hygienische, lärmtechnische und rechtliche Verstösse waren während Wochen und Monaten an der Tagesordnung. Den zuständigen Behörden und dem damals zuständigen Stadtrat gelang es nicht, die unhaltbaren und sich stets zuspitzenden Situationen zu entschleunigen oder zu lösen. Betroffen waren neben den Mieterinnen und Mietern dieser Häuser auch Nachbarn, die das alles ertragen und erdulden mussten. Die stadträtlichen Ziele mit der Neunutzung sind offensichtlich Indizien dafür, dass die Stadt Zürich das Sozialsystem auf Kosten der Steuerzahler bewirtschaftet und nachhaltig aufbläht. Die vom Stadtrat eingeschlagene Strategie wird zusätzliche, erwartungsvolle Klientel in die Stadt locken. Auch die Medien fragten sich, ob es sich um einen Freipass für einen Einkauf handelt. Von Rüffel, Rüge und Fehlern war die Rede. Der 32-Millionen-Kauf der drei Häuser brockte dem Stadtrat eine grosse Rüge ein. Er hätte die «Gammelhäuser» nicht ohne die Zustimmung des Parlaments kaufen dürfen; das hielt sogar das Verwaltungsgericht fest. Das Gericht hob den Kauf im September 2017 auf. Die Stadt darf die Liegenschaften nur dann erwerben, wenn der Kauf objektiv betrachtet – sowohl sachlich als auch zeitlich – dringend ist. Nachträglich stimmte das Parlament dem Kauf zu. Die SVP missbilligt solche Käufe. Es ist keine Kernaufgabe einer Kommune, mit Steuergeldern zahlreiche Wohnhäuser zu erwerben und Liegenschaften zu horten. Zahlreiche Private, die sich für den Kauf der Liegenschaften interessierten, wurden mit dem Vorprellen der Stadt vor den Kopf gestossen. Der Kaufpreis von über 30 Millionen Franken ist eindeutig zu hoch. Die unabhängigen Experten bestätigten das mehrfach. Die SVP-Fraktion wird den Rückweisungsantrag der AL ablehnen. Wir fordern, das Wohnhaus an der Magnusstrasse 27 dem Meistbietenden zu verkaufen. Sollte dieser Antrag keine Mehrheit finden, wird die SVP die Dispositivziffern 1 und 2 ablehnen.

Primin Meyer (GLP): Die Grünliberalen stimmen der Weisung des Stadtrats zu und lehnen die Anträge der FDP und der AL ab. Gegen den Dringlichkeitskauf von drei Problemliegenschaften mit 111 Kleinwohneinheiten an der Neufrankengasse und an der Magnusstrasse wurde Stimmrechtsbeschwerde erhoben. Sie wurde erst vom Bezirksrat abgewiesen und danach vom Verwaltungsgericht gutgeheissen. Das Verwaltungsgericht hielt ausdrücklich fest, dass der Gemeinderat mit der nachträglichen Genehmigung den mangelnden rechtsgültigen Beschluss über den Kauf heilen kann. Das tat die Mehrheit des Gemeinderats bereits bei zwei Geschäften zu den Liegenschaften an der Neufrankengasse. Bei der Magnusstrasse 27 handelt es sich um den dritten und bisher noch

nicht genehmigten Kaufvertrag. Ursprünglich war eine Nutzung durch die Asylorganisation Zürich (AOZ) geplant. Die unter anderem von den Grünliberalen mitgetragenen grundsätzlichen Bedenken gegen eine Konzentration von vergleichbaren Angeboten – die Nutzung durch die Soziale Einrichtungen und Betriebe (SEB) der Liegenschaften an der Neufrankengasse – führten dazu, dass im jetzt vorliegenden Projekt normales Etagenwohnen in Kostenmiete mit offenem Nutzendenkreis mit Wohnungen mit 3 bis 5 Zimmern geplant ist. Vertieft überprüft haben wir, ob die Aufteilung in kleinere Wohnungen eine Option darstellen würde. Wir verwarfen die Idee eines entsprechenden Antrags jedoch, weil erstens an dieser Lage im Vergleich zu anderen Quartieren keine Unterversorgung von Kleinwohnungen statistisch ausgewiesen ist. Zweitens stehen die Mehrkosten von über 400 000 Franken in einem schlechten Verhältnis zu den statistischen Werten: Die zweite Option bedeutet einen Verlust der Wohnnutzfläche und eine Steigerung des Nebenflächenanteils. Den Antrag der FDP sehen wir nicht als gewinnbringend. Der vom Stadtrat bezahlte Preis war bereits relativ hoch und es ist unwahrscheinlich, dass ein Privater einen abweichenden Preis bezahlen würde. Wir lehnen deshalb diesen Antrag ab, der letztlich vor allem heisse Luft ist. Bei der AL ist es ähnlich gelagert. Die Abgabe an eine gemeinnützige oder innovative Trägerschaft lehnen wir aus finanziellen Gründen ab. Wir wollen weder eine kurzfristige Abschreibung noch mittelfristig, dass die Stadt entsprechende Mindereinnahmen haben wird. Deshalb lehnen wir auch diesen Antrag ab und stimmen der Weisung des Stadtrats zu.

Walter Angst (AL): Ich staune über die Debatte, die sich darum drehen müsste, was wir mit diesem Geschenk machen wollen, das wir eigentlich nicht wollten. Es sollte nicht um Vergangenheitsbewältigung, den wohnpolitischen Grundsatzartikel oder darum gehen, dass denen, die dort wohnten, wieder Wohnraum verschafft wird. Auch sollten die Neufrankengasse und die Magnusstrasse nicht vermischt werden. Es sind zwei vollständig verschiedene Dinge. Es ist klar, dass das Paket als Ganzes gekauft werden musste: Die Magnusstrasse wäre als Einzelobjekt nicht eingekauft worden. Wir machen Vergangenheitsbewältigung, während wir auf einen guten Weg kommen müssten. Der gute Weg ist nicht der Verkauf an einen Meistbietenden oder die Übertragung in das Portfolio der gemeinnützigen Wohnungen der LSZ. Gekauft wurde die Liegenschaft zu einem Preis, der dreimal höher als der Schätzwert ist. Es sollen sechs Wohnungen entstehen. Der Anlagewert pro Wohnung beträgt 1,5 Millionen Franken. Der ausgerechnete Bodenpreis entspräche etwa 53 000 Franken, wenn der Gebäudeversicherungswert abgezogen wird und der Rest dem Landwert entspricht. Das sind Beträge, die nicht im Geringsten dem entsprechen, was wir unter gemeinnützigem Wohnungsbau verstehen. Wenn der Referenzzinssatz auf 3 Prozent steigen wird, werden die Wohnungen 4000 Franken kosten. Wenn dem Meistbietenden verkauft werden soll, wird mit einem Wert von 1,2 Millionen Franken pro Wohnung gestartet. Wenn einem Privaten verkauft wird, werden dort Eigentumswohnungen für 2 Millionen Franken entstehen. Das kann nicht das Ziel der Stadt sein. Es kann auch nicht das Ziel sein, das im Portfolio der LSZ zu belassen. Es handelt sich um ein Objekt, das eindeutig weitergegeben werden muss, damit etwas Vernünftiges entsteht. Wenn man die Zahlen betrachtet, muss festgestellt werden, dass es sich bei der Idee, dass dort Asylbewerberwohnungen entstehen sollen, um nackten Wahnsinn handelt. Ein Zimmer mit einem Wert von ungefähr 600 000 Franken kann doch nicht an einen Asylbewerber vermietet werden. Die Zahlen sprechen für sich

selbst. Die FDP schlägt Eigentumswohnungen mit einem Wert von über 2 Millionen Franken vor. Als mögliches Anlageobjekt würde das noch höhere Preise bedeuten. Der andere Vorschlag ist, städtische, kommunale Wohnungen zu erstellen. Das entspricht eigentlich genauso einem Wahnsinn. Wir schlagen nicht vor, dass sogleich 3 Millionen Franken abgeschrieben werden. Unser Vorschlag ist, mit diesem Objekt etwas Kreatives anzufangen. Unglücklicherweise befindet es sich im Portfolio, da es zusammen mit den anderen Häusern gekauft werden musste. Wir sollten uns jetzt für eine sinnvolle Lösung entscheiden: die Lösung, die wir vorschlagen.

Përparim Avdili (FDP): *Der erste Teil des Votums von Walter Angst (AL) könnte deckungsgleich für den Antrag der FDP verwendet werden. Seine Argumente, warum das Objekt nicht in das städtische Portfolio gehört, entsprechen meinen: Es kostet zu viel. Was jedoch soll mit diesen Kosten geschehen? Die AL argumentiert, dass etwas Kreatives entstehen soll. Wieviel das kosten soll, wurde jedoch nicht erwähnt; dieser Betrag sollte abgeschrieben werden. Diese Kosten kann ich nicht nachvollziehen. Wir schreiben nicht vor, an wen verkauft werden soll. Die Verwendung geben wir nicht vor. Weil der Preis von der Stadt in die Höhe getrieben wurde, werden keine Preise entstehen, die wir als gemeinnützig verstehen. Das ist jedoch auch jetzt nicht der Fall. Das ist nicht die Idee oder Forderung, weil das bei diesem Objekt nicht möglich ist. Der Stadtrat beging einen Fehler und trieb den Preis nach oben. Das Einzelobjekt kann jetzt einzeln verkauft werden, indem der Antrag der FDP unterstützt wird. Mit den wenigen Wohnungen kann das Wohnproblem der zu wenigen gemeinnützigen Wohnungen in der Stadt nicht gelöst werden.*

Ernst Danner (EVP): *Aus unserer Sicht hat der Stadtrat mit diesem Geschäft drei Böcke auf einem Mal geschossen und sich damit keinen Ruhm erworben. Der erste Bock war die Kompetenz. Wenn es sich um ein gutes Geschäft gehandelt hätte, wäre das nicht tragisch gewesen; aus unserer Sicht war es jedoch ein schlechtes Geschäft. Der zweite Bock: Der Stadtrat wollte ein Problem mit einer «Spekulantenfütterung» lösen, anstatt mit den Instrumenten, über die er als hoheitlicher Stadtrat verfügt. Wenn es um eine private Liegenschaft geht, hat der Staat nicht nur die kaufmännischen Mittel des Dealens zur Verfügung; er verfügt über hoheitliche Mittel. Für mich als älterer Staatsbürger ist es nicht nachvollziehbar, dass es nicht möglich ist, die notwendige Ordnung mit den verfassungsmässigen Mitteln herzustellen, dass ein privatrechtlicher Verkauf getätigt werden muss und dass dem Spekulant Peter Sander Geld nachgeworfen wird, mit dem er weitere Spekulationsgeschäfte tätigen kann. Der Mediensprecher der Staatsanwaltschaft sagte auf meine Anfrage, dass das Strafverfahren noch nicht abgeschlossen ist. Eine weitere Methode wäre möglich gewesen: Peter Sander wuchs wie STR André Odermatt im Kreis 11 auf und ist etwa gleich alt. Man hätte das Gespräch suchen können. Wer in der Gesellschaft aufstieg, hat ein gewisses Sensorium für gesellschaftliche Akzeptanz, wie das auch bei Donald Trump der Fall gewesen wäre. Es ist möglich, mit solchen Leuten ohne Nötigung zu sprechen; man kann sie motivieren, Missstände zu beseitigen. Die hoheitlichen Mittel hätten jedoch bereits ausgereicht. Der dritte Bock ist, dass das jetzt als gemeinnütziger Wohnungsbau verkauft wird. Von der AL wurde diesbezüglich bereits alles genannt. Eine Abschreibung von über 4 Millionen Franken, der*

Differenz von 2,45 Millionen zu 6,2 Millionen Franken, ist ein solch starkes Missverhältnis, dass der Bogen überspannt wird. Beim Kostenmiete-Prinzip kann man tolerant sein. Eine solche Wohnbaupolitik soll aus unserer Sicht jedoch nicht betrieben werden. Die Lösung der AL ist noch teurer als die des Stadtrats, darum sehen wir keine andere Lösung als den Wiederverkauf des Objekts.

Florian Utz (SP): *Ich bin sowohl über das quantitative als auch über das qualitative Ausmass der Schelte an den Stadtrat erstaunt, die aus meiner Sicht in keiner Art und Weise gerechtfertigt ist. Ein Vorwurf war, dass das Vorgehen von STR Daniel Leupi undemokratisch gewesen sei. Es gibt zwei Volksentscheide. Ein Volksentscheid gab dem Stadtrat die Kompetenz, dringliche Liegenschaftskäufe zu tätigen. Dann gibt es den Volksentscheid, der dem Stadtrat den Auftrag erteilte, Liegenschaftskäufe zu tätigen, um das Drittelsziel zu erreichen. Zwei Volksentscheide unterstützen das Vorgehen des Stadtrats. Bezüglich des Kaufs der Liegenschaften handelte STR Daniel Leupi nicht undemokratisch, sondern als Musterdemokrat. Ein weiterer Vorwurf war, dass der Kauf auch zulasten der Steuerzahlerinnen und Steuerzahler getätigt wurde. Dieser Vorwurf würde allenfalls in Bezug zum Rückweisungsantrag zutreffen. Wir lehnen ihn ab, weil der Meinung sind, dass 4-Zimmer-Wohnungen, die 2500 Franken kosten, nicht mit einer Abschreibung auf 2200 Franken reduziert werden sollen. Wir sprechen Subventionen lieber im untersten Segment aus als bei mittelständischen Wohnungen. Mit der Weisung in der vom Stadtrat vorgelegten Version müssen die Steuerzahlerinnen und Steuerzahler keinen Franken Subventionen bezahlen. Die Mieterinnen und Mieter bezahlen alles, was für den Kauf und die Renovationen ausgegeben wurde. Ernst Danner (EVP) erhob den Vorwurf der «Spekulantenfütterung». Es kann kritisiert werden, dass die Liegenschaften gekauft werden mussten. Die Alternative, so wie ich das implizit verstand, wäre die Enteignung gewesen. Ich persönlich bin nicht der Meinung, dass das das richtige Vorgehen ist. Wenn nicht enteignet werden soll, ist die Alternative zum Kauf, dass die bisherigen Zustände aufrechterhalten werden. Dann wird jedoch nicht ein einmaliger Betrag an Peter Sander ausbezahlt, sondern haben wir von Monat zu Monat über die Sozialhilfe eine Belastung der Steuerzahlerinnen und Steuerzahler, die direkt in die Taschen von Peter Sander fliessen. Ich bevorzuge ein Ende mit einem relativ kleinen Schrecken gegenüber einem grossen Schrecken ohne Ende. Es wurde gefragt, was daran gemeinnützig ist, wenn eine 4-Zimmer-Wohnung 2500 Franken kostet. Gemeinnützig ist der Umstand, dass Kostenmiete verlangt wird. Mit der Frage ist jedoch eher gemeint, was denn daran sinnvoll oder was der Nutzen ist, wenn die Wohnung 2500 Franken kostet. Der Nutzen kann sehr illustrativ gezeigt werden, wenn der Änderungsantrag angenommen wird. Dann wird sich zeigen, wie teuer die Wohnungen werden, wenn die Liegenschaft von einem Privaten gekauft wird. Dann werden die Wohnungen mindestens 3500 Franken oder wahrscheinlich sogar 4500 Franken kosten. Das ist der Nutzen für die Bevölkerung. Für speziell schätze ich den Vorwurf der Unruhe ein, die vom Stadtrat angeblich geschaffen wurde. Es ist das gute Recht einer Partei, einen Stadtratsentscheid durch mehrere Instanzen anzufechten. Von diesem Recht werden wir vielleicht auch einst Gebrauch machen. Wir werden dann aber nicht den Vorwurf erheben, dass die andere Seite Unruhe geschaffen hat. Die Lösung des Stadtrats belastet die Steuerzahlerinnen und Steuerzahler nicht. Gleichzeitig ermöglicht sie einigen Mieterinnen und Mietern, dass sie für eine 4-Zimmer-Wohnung zwar 2500 Franken, jedoch nicht 3500 oder*

4500 Franken, bezahlen müssen. Auch bedeutet diese Lösung, dass es nicht zu einer jährlichen Mietzinssteigerung kommt.

Christina Schiller (AL): Die Redner der GLP, FDP und EVP unterliegen einem Grundlagenirrtum. Unser Vorschlag ist nicht teurer als die Weisung des Stadtrats, denn die Weisung beinhaltet Instandsetzungskosten in der Höhe von 3 Millionen Franken. Wenn das Land im Baurecht weggeht, verfallen diese Kosten. Somit kann unser Vorschlag nicht teurer sein. In unserem Rückweisungsantrag verlangen wir nicht eine Abschreibung, sondern geben dem Stadtrat diese Möglichkeit. Das wird abhängig davon sein, welche innovative und kreative Projekte dem Stadtrat vorgeschlagen werden. Wir wollen, dass ein Spielraum besteht, damit entsprechende Entscheidungen gefällt werden können. Ich finde es schade, dass es im Gemeinderat scheinbar nicht möglich ist, Kreativität und Innovationskraft gelten zu lassen. Ich bin der Überzeugung, dass unser Vorschlag der einzige Ausweg aus dieser Misere ist.

Ernst Danner (EVP): Wir sprechen uns nicht für eine Enteignung aus, sondern für den Einsatz von hoheitlichen polizeilichen Mitteln. Wenn Missstände bestehen, wie sie hier herrschten, kann der Stadtrat ein Benutzungsverbot erlassen. Diese Menschen mussten ohnehin umquartiert werden. Das hätte geschehen können, ohne dass die Stadt dafür Geld ausgibt und Peter Sander wäre im Besitz einer Liegenschaft, die er nicht mehr nutzen könnte. Darauf hätte er reagiert.

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Finanzdepartements Stellung.

STR Daniel Leupi: Wir hatten den Eindruck, dass wir einen Sumpf trockenlegten. Bei einer solchen Trockenlegung hat man am Ende schmutzige Hände und Stiefel. Die damaligen Zustände waren auch mit den häufigen Polizeieinsätzen nicht mehr haltbar. Es ist eine schwierige Geschichte; der Stadtrat sagte nie aus, dass es sich um ein gutes Geschäft handelte. Wir wussten, dass die Liegenschaft überteuert ist. Aber im Liegenschaftsmarkt ist es so, dass wenn es um Menschen an der Armutsgrenze geht, diese froh sind, wenn sie überhaupt ein Zimmer erhalten; so können die entsprechenden Preise entstehen. Es geht um ein sehr umstrittenes Geschäft. Ich danke daher der GLP, die ermöglichte, dass aus dem Dreierpaket eine 2-plus-1-Lösung entstand. Die GLP unterstützt die Umwandlung der beiden Häuser an der Frankengasse und erwartet dafür, dass die Wohnungen an der Magnusstrasse der normalen Kostenmiete zugeführt werden. Die Kostenmiete ist gemeinnützig, sodass es sich um einen sozialen Wohnungsbau handelt. Diese Wohnungen sind nicht günstig und befinden sich im oberen Bereich innerhalb des Portfolios der LSZ. Mit 390 Franken pro Quadratmeter sind es jedoch auch nicht Wohnungen für Millionäre. Die Struktur soll so angepasst werden, damit die Wohnungen auch Familienwohnungen werden können. Das Haus ist nicht die ideale Liegenschaft für die LSZ, aber sie wird die Wohnungen vermieten können. Ausserdem wird ein Beitrag zum Erreichen des Drittelsziels geleistet. Ein Abschreibungsbeitrag wäre unverhältnismässig bei einem solch grossen Betrag für so wenige Menschen. Ich bin froh, dass das Geschäft transferiert und die schwierige Geschichte abgeschlossen werden kann. Es handelt sich auch um einen Appell an Private, nicht ihre Liegenschaften auf diese Weise zu bewirtschaften, Notlagen auszunutzen, den Wert von solchen

11 / 13

Gebäuden ins Maximum zu treiben und für solch jämmerliche, menschenunwürdige Zustände zu sorgen. Die Menschen an der Neufrankengasse sind wieder dieselben. Sie sind jedoch betreut, leben in sicheren Umständen sowie mit mehr Lebenssicherheit und -qualität. Das sozialpolitische Ziel dieser Aktion wurde insofern erreicht.

Rückweisungsantrag

Die Mehrheit der SK FD beantragt Ablehnung des nachfolgenden Rückweisungsantrags.

Die Minderheit der SK FD beantragt Rückweisung des Antrags des Stadtrats mit folgendem Auftrag:

Der Stadtrat wird aufgefordert, das Wohnhaus Magnusstrasse 27, 8004 Zürich, Kat.-Nr. AU1189 mit einer Grundstücksfläche von 116 m² (sowie ¼ Miteigentum am Grundstück Kat.-Nr. AU1191 mit 42 m² befestigter Fläche) im Baurecht einer gemeinnützigen Wohnbaustiftung, gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft oder einer innovativen gemeinnützigen Organisation bzw. Gruppe abzugeben und eine freiwillige angemessene Abschreibung vorzunehmen.

Mehrheit: Präsident Përparim Avdili (FDP), Vizepräsident Simon Diggelmann (SP), Anjushka Früh (SP), Isabel Garcia (GLP) i. V. von Pirmin Meyer (GLP), Martin Götzl (SVP), Sabine Koch (FDP), Luca Maggi (Grüne), Elena Marti (Grüne), Maria del Carmen Señorán (SVP) i. V. von Emanuel Eugster (SVP), Dr. Pawel Silberring (SP), Vera Ziswiler (SP)

Minderheit: Christina Schiller (AL), Referentin

Abwesend: Zilla Roose (SP), Referentin Mehrheit

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 107 gegen 10 Stimmen (bei 3 Enthaltungen) zu.

Änderungsantrag zu Dispositivziffer 1

Die Mehrheit der SK FD beantragt Ablehnung des nachfolgenden Änderungsantrags.

Die Minderheit der SK FD beantragt folgende Änderung der Dispositivziffer 1:

- ~~Für den Kauf des~~ Das Wohnhauses Magnusstrasse 27, 8004 Zürich, Kat.-Nr. AU1189 mit einer Grundstücksfläche von 116 m² (sowie ¼ Miteigentum am Grundstück Kat.-Nr. AU1191 mit 42 m² befestigter Fläche) soll bis spätestens Ende 2020 dem Meistbietenden verkauft werden, ins Verwaltungsvermögen (Rechnungskreis 2034) von Liegenschaften Stadt Zürich (Fr. 6 250 000.-) und für einen Projektkredit zur Ausarbeitung eines Bauprojekts mit detailliertem Kostenvoranschlag einschliesslich der Vorbereitung der Ausführung (Fr. 675 000.-) wird ein Objektkredit von Fr. 6 925 000.- bewilligt.

12 / 13

Mehrheit: Zilla Roose (SP), Referentin; Vizepräsident Simon Diggelmann (SP), Anjushka Früh (SP), Isabel Garcia (GLP) i. V. von Pirmin Meyer (GLP), Luca Maggi (Grüne), Elena Marti (Grüne), Christina Schiller (AL), Dr. Pawel Silberring (SP), Vera Ziswiler (SP)
Minderheit: Präsident Përparim Avdili (FDP), Referent; Martin Götzl (SVP), Sabine Koch (FDP), Maria del Carmen Señorán (SVP) i. V. von Emanuel Eugster (SVP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 81 gegen 39 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Schlussabstimmung über die Dispositivziffer 1

Die Mehrheit der SK FD beantragt Zustimmung zur Dispositivziffer 1.

Die Minderheit der SK FD beantragt Ablehnung der Dispositivziffer 1.

Mehrheit: Zilla Roose (SP), Referentin; Vizepräsident Simon Diggelmann (SP), Anjushka Früh (SP), Isabel Garcia (GLP) i. V. von Pirmin Meyer (GLP), Luca Maggi (Grüne), Elena Marti (Grüne), Dr. Pawel Silberring (SP), Vera Ziswiler (SP)
Minderheit: Präsident Përparim Avdili (FDP), Referent; Martin Götzl (SVP), Sabine Koch (FDP), Maria del Carmen Señorán (SVP) i. V. von Emanuel Eugster (SVP)
Enthaltung: Christina Schiller (AL)

Abstimmung gemäss Art. 43^{bis} Abs. 1 lit. c Gemeindeordnung (Ausgabenbremse):

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 71 gegen 38 Stimmen (bei 10 Enthaltungen) zu. Somit ist das Quorum von 63 Stimmen für die Ausgabenbremse erreicht.

Schlussabstimmung über die Dispositivziffer 2

Die Mehrheit der SK FD beantragt Zustimmung zur Dispositivziffer 2.

Die Minderheit der SK FD beantragt Ablehnung der Dispositivziffer 2.

Mehrheit: Zilla Roose (SP), Referentin; Vizepräsident Simon Diggelmann (SP), Anjushka Früh (SP), Isabel Garcia (GLP) i. V. von Pirmin Meyer (GLP), Luca Maggi (Grüne), Elena Marti (Grüne), Dr. Pawel Silberring (SP), Vera Ziswiler (SP)
Minderheit: Präsident Përparim Avdili (FDP), Referent; Martin Götzl (SVP), Sabine Koch (FDP), Maria del Carmen Señorán (SVP) i. V. von Emanuel Eugster (SVP)
Enthaltung: Christina Schiller (AL)

Abstimmung gemäss Art. 43^{bis} Abs. 1 lit. b Gemeindeordnung (Ausgabenbremse):

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 71 gegen 39 Stimmen (bei 10 Enthaltungen) zu. Somit ist das Quorum von 63 Stimmen für die Ausgabenbremse erreicht.

13 / 13

Damit ist in Übereinstimmung mit dem Stadtrat beschlossen:

1. Für den Kauf des Wohnhauses Magnusstrasse 27, 8004 Zürich, Kat.-Nr. AU1189 mit einer Grundstücksfläche von 116 m² (sowie $\frac{1}{4}$ Miteigentum am Grundstück Kat.-Nr. AU1191 mit 42 m² befestigter Fläche) ins Verwaltungsvermögen (Rechnungskreis 2034) von Liegenschaften Stadt Zürich (Fr. 6 250 000.–) und für einen Projektierungskredit zur Ausarbeitung eines Bauprojekts mit detailliertem Kostenvoranschlag einschliesslich der Vorbereitung der Ausführung (Fr. 675 000.–) wird ein Objektkredit von Fr. 6 925 000.– bewilligt.

Unter Ausschluss des Referendums:

2. Im Budget 2019 von Liegenschaften Stadt Zürich wird auf Konto (2034) 590039, Magnusstrasse 27: Erwerb, 5040 00 000 Hochbauten, ein Betrag von Fr. 6 250 000.– eingestellt.

Mitteilung an den Stadtrat sowie amtliche Publikation am 27. November 2019 gemäss Art. 12 der Gemeindeordnung (Ablauf der Referendumsfrist: 27. Januar 2020)

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat