



## Auszug aus dem substanziellen Protokoll 151. Ratssitzung vom 27. August 2025

4974. 2025/92

**Weisung vom 12.03.2025:**

**Liegenschaften Stadt Zürich, Zehntenhausstrasse 8, 8a, Nutzungsänderungen, Umgebungsgestaltung und Photovoltaik-Anlage, neue einmalige Ausgaben**

Antrag des Stadtrats

Für die neuen Massnahmen bezüglich der Liegenschaft Zehntenhausstrasse 8/8a werden neue einmalige Ausgaben von 2,9 Millionen Franken bewilligt (Preisstand: 1. Oktober 2024, Zürcher Index der Wohnbaupreise).

Referat zur Vorstellung der Weisung:

**Karin Stepinski (Die Mitte):** Es geht um Nutzungsänderungen, Umgebungsgestaltung und eine neue Photovoltaik-Anlage für eine Liegenschaft der Stadt Zürich an der Zehntenhausstrasse 8 und 8a. Die Liegenschaft in Zürich Affoltern ist ein denkmalgeschütztes Gebäude aus dem 17. Jahrhundert und Teil des schützenswerten Ortsbilds Oberdorf. Sie befindet sich in einem denkbar schlechten baulichen Zustand. Das Dach ist undicht, die Gebäudetechnik veraltet und es gibt viele andere Mängel. Deshalb sind nur noch ganz kleine Teile der Liegenschaft nutzbar. Der Quartiertreff Zehntenhaus ist beispielsweise noch dort. Die aktuell sieben Wohnungen sind seit Jahren nicht nutzbar, weil Fluchtwege fehlen. Diese Wohnungen sollen zu vier grösseren zusammengelegt und anschliessend an die Asylorganisation Zürich (AOZ) vermietet werden. Im Parterre soll der Quartiertreff weiterbetrieben und die Werkstatt und das Ladenlokal sollen zu drei Ateliers für lokale Gewerbebetreibende umgenutzt werden. Das Nebengebäude soll denkmalgerecht zu einem Veloraum, einem Lager und einem Gemeinschaftsraum instandgesetzt werden. Es gibt eine Aussenraumgestaltung mit Begrünung. Des Weiteren wird entsiegelt, es werden Spiel- und Sitzbereiche eingerichtet und auf dem Dach wird eine neue Photovoltaik-Anlage (PV-Anlage) gebaut. Die Baumassnahmen umfassen die Sanierung der Gebäudehülle, Dämmung, Erneuerung der Haustechnik sowie Massnahmen zur Hitzeminderung und Biodiversität. Selbstverständlich werden die Wohnungen renoviert und mit neuen Küchen und Nasszellen ausgestattet. Die bestehenden Nutzungen werden auf den Zeitpunkt des Baubeginns gekündigt. Die Mieterschaft wurde informiert. Das Sozialdepartement ist als spätere Nutzerin und Nutzungskordinatorin in die Projektorganisation integriert. So kann sie den Bedürfnissen der künftigen Nutzenden schon im Bau Rechnung tragen. Nach der Fertigstellung werden die Wohnungen, der



Quartiertreff und die Ateliers für insgesamt 166 000 Franken pro Jahr vermietet. Die kostendeckende Miete wäre etwas höher. Deshalb entsteht ein Aufwandüberschuss zu Lasten der Stadtkasse von ungefähr 257 000 Franken. Betrachtet man die öffentliche Nutzung und die sozialen Zielsetzungen, scheint der Aufwandüberschuss akzeptabel. Der Bezug der sanierten Räume ist auf Januar 2027 geplant. Die Kosten des Bauvorhabens belaufen sich auf rund 8,9 Millionen Franken. Der Ausführungskredit inklusive Reserven beläuft sich aber auf 10,7 Millionen Franken. Im Kreditbetrag ist der vom Stadtrat im Jahr 2022 bereits bewilligte Projektierungskredit enthalten. Die Ausgaben sind im Budget und im Finanz- und Aufgabenplan (FAP) vermerkt. Die Instandsetzung kostet 7,8 Millionen Franken. Diese dient dem langfristigen Substanzerhalt der Liegenschaft, so wie es die Gemeindeordnung für den Umgang mit Sachwerten vorsieht. Da weder ein erheblicher sachlicher, zeitlicher oder örtlicher Ermessensspielraum besteht, handelt es sich bei den 7,8 Millionen Franken um gebundene Ausgaben in der Kompetenz des Stadtrats. In der vorliegenden Weisung geht es nur um die Massnahmen der Nutzungsänderung, die Umgebungsgestaltung und die PV-Anlage. Diese kosten 2,9 Millionen Franken und sind nicht gebunden. Die gebundenen und die neuen Ausgaben bedingen sich gegenseitig nicht, weil die Arbeiten rechnerisch, tatsächlich, buchtechnisch und zeitlich getrennt werden könnten. Deshalb ist das Kreditsplitting in diesem Fall zulässig.

Kommissionsminderheit Rückweisungsantrag und Schlussabstimmung:

**Samuel Balsiger (SVP):** Bei dieser Weisung sieht man, wie leiderlich mit Steuergeldern umgegangen wird. Im Jahr 2010 hat der Stadtrat das unbewohnbare und zerfallene Haus gekauft. Er hat es 15 Jahre lang ohne Nutzung weiter zerfallen lassen. Wenn der Stadtrat dieses Gebäude nicht gekauft hätte, wäre es weiter zerfallen und – trotz denkmalpflegerischer, schützenswerter Vergangenheit – abgebrochen worden. Das sagte der Stadtrat in der Kommissionsberatung. Ein Privater hätte dort mit einer viel höheren Ausnutzung ein Wohngebäude mit viel mehr Wohnungen bauen können. Jetzt geht es zwar nur um 2,9 Millionen Franken, aber eigentlich geht es um 11 Millionen Steuerfranken. Für diese 11 Millionen Steuerfranken sollen drei kleine Wohnungen entstehen, die die AOZ für Wirtschaftsflüchtlinge, die in der Schweiz tendenziell nichts zu suchen haben, mieten wird. Es gibt noch ein paar kleine Appartementwohnungen. Die Kostenmiete kommt nur wegen weiterer «Buebetrickli» zustande. Es werden 9 Millionen Franken abgeschrieben. Ohne diese Abschreibungen wäre das nicht möglich. Ich habe mit dem Leiter eines Departements, das mit Bau zu tun hat, gesprochen. Auch er sagte, diese Abschreibungen seien ein «Buebetrickli». Es ist im Rahmen des Rechtsstaats, aber es sind Finanztricks, die mit der Berechnungsgrundlage, wie die Kostenmiete zustande kommen sollte, nichts zu tun haben. Private können es besser. Der Stadtrat verschwendet Millionen. Deshalb wollen wir eine motivierte Rückweisung. Der Stadtrat soll eine neue Weisung vorlegen, in der er das Grundstück an Private verkauft. Der Verkaufsbetrag soll den ursprünglichen Betrag plus die Teuerung, die bisherigen Investitionen und einen angemessenen Gewinn beinhalten. Die Begründung für die Rückweisung ist, dass am Schluss 11 Millionen Franken für drei Wohnungen für Asylanten ausgegeben werden. Die Mieteinnahmen in den nächsten 30 Jahren sollen 5 Millionen Franken



sein, die die AOZ bezahlt. Wieder ein «Buebetrickli», weil es am Schluss die Steuerzahler sind.

Kommissionsmehrheit Rückweisungsantrag und Schlussabstimmung:

**Karin Stepinski (Die Mitte):** Die Mehrheit der Kommission empfiehlt den Rückweisungsantrag zur Ablehnung. Er macht nicht viel Sinn. Ich habe es ausgeführt: Wir stimmen über 2,9 Millionen Franken zusätzliche Kosten ab, deshalb kann man das so nicht verlangen. Ausserdem möchte ich betonen, dass die Liegenschaft denkmalgeschützt ist. Auch Private könnten sie nicht abreißen und etwas viel Grösseres bauen. Der Stadtrat handelt vollumfänglich in seiner legitimierten Kompetenz. Er konnte das Gebäude im Jahr 2010 für einen sehr guten Preis kaufen. Die Weisung wurde der Kommission sehr gut vorgestellt. Unsere Fragen wurden abschliessend beantwortet. Wir konnten uns davon überzeugen, dass die zusätzlichen Ausgaben bei diesem Projekt Denkmalschutz, Quartierentwicklung, dringend benötigten Wohnraum für Asylbewerbende und ökologische Nachhaltigkeit optimal vereinen. Deshalb stimmt die Mehrheit der Weisung zu.

Weitere Wortmeldung:

**Samuel Balsiger (SVP):** Wenn man hört, wie gut diese Weisung vorgestellt wurde, erinnern sich die Kommissionsmitglieder vielleicht an die Aussage des Stadtrats, dass die Liegenschaft weiter zerfallen und abgerissen worden wäre, wenn er sie nicht gekauft hätte. In der Weisung steht nicht, dass die Liegenschaft denkmalgeschützt ist und nichts verändert werden kann. Wie würde der Stadtrat ein abbruchreifes Gebäude denkmalgeschützt erneuern, damit man darin wohnen kann? Jetzt ist das Gebäude unbewohnbar. Es ist gar nicht möglich, dass ein unbewohnbares Gebäude denkmalgeschützt ist und für Millionen Steuerfranken erneuert wird. Das wäre denkmalpflegerisch schützenswert. Das ist etwas anderes. Sonst könnte der Stadtrat dort gar keine PV-Anlage einbauen. Wir fühlen uns nicht Wirtschaftsflüchtlingen gegenüber verpflichtet, sondern gegenüber jenen, die am Morgen aufstehen, arbeiten gehen, unternehmerisches Risiko auf sich nehmen und etwas für dieses Land bewegen. Das sind die Leute, die Steuern zahlen. Deshalb muss man alles, was unsinnig ist, ablehnen – und das ist fast alles, was wir im Gemeinderat behandeln. Wir müssen bewahren, was unser Land reich gemacht hat. Hier geht es um 11 Millionen Franken für drei Wohnungen für Leute, die gar nicht in der Schweiz sein dürften. Was ist das für eine Wohnbaupolitik? Das ist einfach irrsinnig.

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:



4 / 5

Der Stadtrat soll eine neue Weisung vorlegen, die ein Verkauf des Grundstückes an Private beinhaltet. Der entsprechende Verkaufspreis soll den ursprünglichen Kaufpreis, die Teuerung, alle bisherigen Investitionen und einen angemessenen Gewinn beinhalten.

Mehrheit: Referat: Karin Stepinski (Die Mitte); Serap Kahrman (GLP), Präsidium; Dr. Emanuel Tschannen (FDP), Vizepräsidium; Ivo Bieri (SP), Martin Busekros (Grüne), Lara Can (SP), Simon Diggelmann (SP), Selina Frey (GLP), Anjushka Früh (SP), Anthony Goldstein (FDP), Luca Maggi (Grüne), Patrik Maillard (AL)

Minderheit: Referat: Samuel Balsiger (SVP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 100 gegen 11 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

#### Schlussabstimmung

Die Mehrheit der SK FD beantragt Zustimmung zum Antrag des Stadtrats.

Die Minderheit der SK FD beantragt Ablehnung des Antrags des Stadtrats.

Mehrheit: Referat: Karin Stepinski (Die Mitte); Serap Kahrman (GLP), Präsidium; Dr. Emanuel Tschannen (FDP), Vizepräsidium; Ivo Bieri (SP), Martin Busekros (Grüne), Lara Can (SP), Simon Diggelmann (SP), Selina Frey (GLP), Anjushka Früh (SP), Anthony Goldstein (FDP), Luca Maggi (Grüne), Patrik Maillard (AL)

Minderheit: Referat: Samuel Balsiger (SVP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 100 gegen 11 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Damit ist in Übereinstimmung mit dem Stadtrat beschlossen:

Für die neuen Massnahmen bezüglich der Liegenschaft Zehntenhausstrasse 8/8a werden neue einmalige Ausgaben von 2,9 Millionen Franken bewilligt (Preisstand: 1. Oktober 2024, Zürcher Index der Wohnbaupreise).

Mitteilung an den Stadtrat sowie amtliche Publikation am 3. September 2025 gemäss Art. 36 und 38 der Gemeindeordnung (Ablauf der Referendumsfrist: 3. November 2025)



5 / 5

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat