

Auszug aus dem substanziellen Protokoll 198. Ratssitzung vom 11. April 2018

3938. 2017/363

Weisung vom 05.10.2017:

Liegenschaftenverwaltung, Immobilien Stadt Zürich, Soziale Einrichtungen und Betriebe, Wohnhaus Neufrankengasse 6, Quartier Aussersihl, Kauf ins Verwaltungsvermögen und Instandhaltungsmassnahmen, Objektkredit

Antrag des Stadtrats

Für den Kauf des Wohnhauses Neufrankengasse 6, 8004 Zürich, mit dem 620 m² messenden Grundstück Kat.-Nr. AU6010 ins Verwaltungsvermögen (Rechnungskreis 2033) der Liegenschaftenverwaltung (Fr. 14 566 000.–) sowie für die Instandhaltung und Nutzbarmachung des Wohnhauses Neufrankengasse (Fr. 3 386 000.–) wird ein Objektkredit von Fr. 17 952 000.– bewilligt. Die Kreditsumme für die Instandhaltung und Nutzbarmachung der Liegenschaft erhöht oder vermindert sich entsprechend der Änderung des Baukostenindex zwischen der Aufstellung der Kostenschätzung (1. April 2017) und der Bauausführung.

Referent zur Vorstellung der Weisung / Kommissionmehrheit:

Matthias Probst (Grüne): *Die Liegenschaft ist einigen als sogenannte «Problemliegenschaft» bekannt. Ein Sozialschmarotzer bot darin überbeuerte Wohnungen an, die vom Sozialdepartement (SD) bezahlt werden mussten. Der Stadtrat hatte sich deshalb entschieden, die Liegenschaft mit einem dringlichen Beschluss zu kaufen. Der Kauf wurde von bürgerlicher Seite juristisch angegriffen und die Ankläger bekamen vor dem Verwaltungsgericht Recht. Das Geschäft hätte demnach nicht per dringlichem Beschluss gekauft werden dürfen, weil der Gemeinderat zuständig gewesen wäre. Wir wissen aber alle, dass dies keinen Sinn macht, da der Gemeinderat öffentlich tagt und längere Fristen hat. Die Liegenschaft an der Neufrankengasse wird von der Stadt instand gesetzt werden, weshalb der Gemeinderat über eine Gesamtsumme von 18 Millionen Franken zu entscheiden hat. Die Liegenschaft beinhaltet 44 Kleinwohnungen, die in einem miserablen Zustand sind und bis anhin von Menschen am Rande der Gesellschaft bewohnt wurden. Die Wohnungen wurden entsprechend vom Sozialdepartement bezahlt. Eine Wohnung kostete 1100 Franken, was genau dem maximalen Betrag entspricht, der vom Sozialdepartement für eine Wohnung bezahlt wird. Werden die Wohnungen von der Stadt instand gesetzt, kosten sie noch 720 Franken und das Sozialdepartement spart dadurch rund 380 Franken pro Wohnung. Bis anhin musste die Stadtpolizei rund 10 Mal am Tag in die Liegenschaft ausrücken und intervenieren. Neu wird das Sozialdepartement die Wohnungen betreuen. Es wird einen kontrollierten Eingangsbereich geben und die Wohnungen werden mit Monitoren direkt überwacht. Somit soll sichergestellt werden, dass nur die Bewohner die Wohnungen betreten. Es gibt eine hohe Nachfrage nach Wohnungen für Einzelpersonen, die weder*

auf dem normalen Wohnungsmarkt noch in den bestehenden Hilfsangeboten untergebracht werden können. Der Geschäftsbereich Wohnen und Obdach von den Sozialen Einrichtungen und Betrieben (SEB) wird die Liegenschaft betreiben. Es handelt sich dabei um ein auf 15 Jahre befristetes Pilotprojekt. Danach muss die Liegenschaft wahrscheinlich grundsätzlich saniert werden. In dieser Zeit soll das Projekt eine wichtige Lücke im sozialen Versorgungssystem der Stadt füllen. Wenn Sie dieses Geschäft heute ablehnen, muss der Kauf rückgängig gemacht werden. Die Liegenschaft würde dann wahrscheinlich an den Meistbietenden verkauft und abgerissen werden. Die auf den Wohnungsplatz angewiesenen Personen würden keine Unterkunft finden. Die Mehrheit des Parlaments findet es deshalb ein sinnvolles Projekt und sieht, dass man hier eine Menge Geld sparen kann. Es handelt sich um bezahlbare Wohnungen, bei der die Stadt, ohne viel Geld auszugeben, durch kostendeckende Investitionen ein Loch zu füllen versucht. Einmal mehr versucht die bürgerliche Seite, dies zu verhindern. In diesem Fall wurde das Projekt juristisch angegriffen. Ich finde es speziell, dass die SVP sich an jedem Ecken gegen bezahlbaren Wohnraum einsetzt, obwohl Ihre Wähler auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen wären. Diese Vorlage ist ein kleines Spargeschäft für die Stadt und ein Aufräumen einer juristisch schwierigen Situation und ich möchte Sie deshalb bitten, die Vorlage zu unterstützen.

Kommissionsminderheit:

Dr. Urs Egger (FDP): *Ich bin ein wenig erstaunt über das Rechts- und Demokratieverständnis des Präsidenten der Finanzkommission. Ich erinnere daran, dass der Rekurs auf bezirksgerichtlicher Stufe zwar abgewiesen wurde, das Verwaltungsgericht der Beschwerde aber zugestimmt hat. Den Vorwurf der fehlenden Demokratie durch Befolgung rechtlicher Abläufe kann ich damit nur zurückgeben. Auch die von Matthias Probst (Grüne) angesprochene Verzögerung ist Teil des demokratischen Systems. Die Käufe müssen entsprechend abgewickelt werden. Die Liegenschaften wurden aus unsrer Sicht zu teuer erworben. Auch die ZKB schätzte einen tieferen Wert. Die Wohnungen sollen an eine sehr spezielle Gruppe von Personen vermietet werden, aber gerade aus Sicht von rot-grün wäre es sinnvoll gewesen, die Liegenschaft für gemeinnützigen Wohnungsbau einzusetzen. Die Liegenschaft wird jetzt im Sozialbereich für betreuungsresistente Einzelpersonen eingesetzt. Deshalb wird die Einrichtung sehr einfach ausfallen. Es ist aber auch klar, dass in Kürze Ersatzrenovierungen gemacht werden müssen und nochmals Geld in die Hand genommen werden muss. Deshalb sind wir der Meinung, dass man diese Liegenschaft nicht hätte kaufen sollen und empfehlen Ihnen die Ablehnung dieser Weisung.*

Weitere Wortmeldungen:

Christina Schiller (AL): *Die AL-Fraktion ist der Meinung, dass die Gemeindeordnung angepasst werden muss und der Stadtrat dem Gemeinderat eine Weisung zur künftigen Handhabung von Dringlichkeitskäufen vorlegen muss. Bei der Liegenschaft an der Neufrankengasse wurde genau gemacht, was wir vom Stadtrat erwarten. Innerhalb der Frist von zwei Jahren wurde uns eine Weisung vorgelegt, die durch den Gemeinderat legitimiert wird. Die AL-Fraktion wird den beiden Weisungen zustimmen, ist aber auch*

der Meinung, dass 50 000 Franken pro Quadratmeter ein zu hoher Kaufpreis für die Liegenschaft ist. Es ist zu hoffen, dass Peter Sandler mit den Millionen nicht in andere Liegenschaften investiert und erneut seine Unterhaltspflichten verletzt. Da uns die Liegenschaftsverwaltung sowie das Sozialdepartement klar aufzeigen konnten, wie die Liegenschaften zukünftig genutzt werden sollen, werden wir den Weisungen zustimmen.

Vera Ziswiler (SP): Der Kauf und die Räumung der Liegenschaft durch die Stadt haben die angespannte Situation im Quartier beruhigt. Gleichzeitig führte der Kauf dazu, dass nun eine langfristige Vermietung von Kleinwohnungen an bedürftige Personen zu vertretbaren Konditionen möglich wird. Dadurch können Lücken von Seiten der Sozialen Einrichtungen und Betrieben (SEB) geschlossen werden. Wir kommen mit dieser Weisung unserem Drittel-Ziel ein kleines Stück näher. Deshalb ist die SP bereit, dem Kauf der beiden Liegenschaften zuzustimmen. Mit der Motion 2018/2 fordern wir gemeinsam mit der AL und den Grünen eine Änderung der Gemeindeordnung, damit der Stadtrat in Zukunft höhere Kompetenzen für den Kauf von Grundstücken und Liegenschaften zur Erfüllung von kommunalen Aufgaben besitzt. Der Bedarf an Wohnraum für das angesprochene Klientel wurde plausibel begründet. Es kommt hier zu einer Lückenschliessung im Versorgungssystem der Abteilung Wohnen und Obdach im SEB. Ein möglichst konfliktloses Zusammenleben und Prävention bezüglich Fremd- und Selbstgefährdung der Betroffenen scheinen uns sinnvolle Mittel zur Erreichung der Ziele. Die bestehende Anzahl an Kleinwohnungen bietet sich für ein Pilotprojekt in der vorgeschlagenen Form an. Die SP-Fraktion hat betreffend der Lage eine Abwägung vorgenommen und kam zum Schluss, dass die Nähe zu anderen ergänzenden Angeboten im Quartier nicht zu unterschätzen und die Lage deshalb gerechtfertigt ist.

Urs Fehr (SVP): Christina Schiller (AL) geht mit keinem Wort auf die Videoüberwachung der Wohnungen ein, obwohl Videoüberwachungen sonst immer stark kritisiert werden. Auch dass die AL den Kaufpreis einfach so durchwinkt, finde ich speziell. Die Stadt setzt mit dem Kaufpreis ein verheerendes Zeichen. Andere Liegenschaftsbesitzer orientieren sich am hohen Kaufpreis der Stadt und werden die Mietpreise anpassen. Dadurch werden Menschen aus ihren Wohnungen vertrieben. Es ist mir ein Rätsel, wie Matthias Probst (Grüne) von 380 Franken Einsparung pro Wohnung sprechen kann, wenn dabei eine Investition von über 14 Millionen Franken getätigt werden muss, die schon in einigen Jahren nutzlos ist. 3,3 Millionen Franken in ein Haus zu investieren, das in 15 Jahren renoviert oder abgerissen werden muss, ist absolut verschwenderisch und sehr bedenklich. Keine Privatperson würde so mit ihrem Geld umgehen. Sie wollen für ein spezielles Klientel, das häufig mit Suchtproblemen zu kämpfen hat, eine Unterkunft direkt neben der Langstrasse in Reichweite jeglicher Drogen bauen – das macht doch keinen Sinn. Wir sind der Meinung, dass die betreffenden Personen ein Recht auf eine menschenwürdige Unterbringung haben, aber sicher nicht direkt in der Problemzone im Kreis 4 und 5. Das ist meiner Meinung nach der komplett falsche Ansatz. Es wäre beispielsweise auch eine Möglichkeit gewesen, Studentenwohnungen in der Liegenschaft einzurichten. Wir kritisieren scharf, dass man den Kauf, den wir stark ablehnen, zusammen mit der Betreuung, die wir an diesem Standort auch ablehnen, in eine Weisung gepackt hat. Der Finanzvorsteher hat diese Mogelpackung taktisch gut geplant, sie ist aber aus unserer Sicht nicht ehrlich.

Pirmin Meyer (GLP): Die GLP beleuchtete den Kauf kritisch und stellte einen grossen Fragenkatalog zusammen. Aufgrund der Antworten kommt die GLP zum Schluss, dass die Stadt durch den dringlichen Kauf keinen Schaden erlitten hat. Im Gegensatz zu anderen Parteien finden wir nicht, dass ein überhöhter Kaufpreis bezahlt wurde. Zudem ist es für uns nachvollziehbar, weshalb das Gebäude für dieses Pilotprojekt geeignet ist und es wurde uns auch glaubhaft dargelegt, dass keine geeigneten alternativen Standorte vorhanden sind. Wir sind überzeugt, dass es ein solches Angebot für betreuungsresistente Personen braucht und es eine sinnvolle Ergänzung zu den bestehenden Angeboten darstellt. Wir sehen zudem, dass es im Einklang mit den vier Stossrichtungen der Strategie Wohnintegration steht. Das Pilotprojekt soll zu einer merklichen Entlastung von städtischen und privaten Wohnintegrationsangeboten führen.

Christoph Marty (SVP): Den Vorwurf der Grünen, die SVP wehre sich gegen bezahlbaren Wohnraum, weisen wir in aller Form zurück. Wir wehren uns gegen die Verstaatlichung des ganzen Gemeindegebiets und vor allem gegen die grenzwertige Behandlung von Amts- und Rechtsgeschäften. Eine schmutzige Geschichte wird nun politisch rein gewaschen. Alles begann im Mai 2015 mit der Ankündigung des Sozialvorstehers STR Raphael Golta, man wolle strafrechtlich gegen Hausbesitzer, die sich auf Kosten der Stadt bereichern, vorgehen. Am 10. Juli 2015 kündigte der Vermieter Peter S. allen Mietern. Das Mietgericht gewährte den sogenannten Randständigen eineinhalb Jahre Aufschub. Die AL behauptet zu Recht, der Vorbesitzer habe sich eine goldige Nase verdient – das Geld angeboten hat ihm aber die Stadt. Die Justiz liess sich von der Politik korrumpieren und Peter S. wurde im Oktober 2015 wegen Mietwucher verhaftet. In den Medien entstand der Eindruck, der Vermieter trage die Verantwortung für den Abfall in den Wohnungen und die zerstörten Sanitäranlagen. Das Verfahren ist gemäss den Medienberichten immer noch anhängig. Dem Vorbesitzer wurde vorgeworfen, die Wohnungen zu völlig überrissenen Preisen an Menschen in Notlage vermietet zu haben. Wir wissen heute alle, dass dieser Vorwurf missbräuchlich war. Wenn Peter S. für zwei Monate zu Unrecht inhaftiert wurde, muss er dafür entschädigt werden. Wird er nicht entschädigt, muss Anklage erhoben werden. Hier wird Amtsmissbrauch mit Steuergeld rein gewaschen. Im Februar 2017 konnte die Stadt das Wohnhaus an der Neufrankengasse per Dringlichkeitsbeschluss für 14,566 Millionen Franken übernehmen. Mit dem Erwerb durch die Stadt wurden die bestehenden Mietverhältnisse beendet und die Liegenschaft geräumt. Mit dem Beschluss des Stadtrats die Liegenschaft unter Umgehung des Parlaments in einer Hauruckaktion zu kaufen, wurden alle Probleme unter Einsatz von Steuergeldern gelöst.

Karin Weyermann (CVP): Da der dringliche Kauf bereits abgehandelt ist, haben wir uns mit der Frage der Rechtfertigung des Kaufs zum ausgewiesenen Zweck auseinandergesetzt – unabhängig der ordentlichen Behandlung der Weisung. Wir sind dabei zum Schluss gekommen, dass wir die Weisung ablehnen werden. Wir sind der Meinung, dass der Bedarf, diese Liegenschaft für das Sozialdepartement und den ausgewiesenen Zweck zu kaufen, nicht gegeben ist. Wir konnten uns des Eindrucks nicht erwehren, dass zuerst der Kaufentscheid gefällt wurde und erst dann die Idee kam, die Wohnungen für betreuungsresistente Einzelpersonen zu nutzen. Auch finden

wir, dass man für ein Pilotprojekt nicht gerade eine ganze Liegenschaft kaufen muss. Über den Preis kann man streiten, dennoch glauben auch wir, dass er eher hoch ist.

Christoph Marty (SVP): *Gegen den Kauf der drei Liegenschaften und den Übertrag ins Finanzvermögen wurde am 8. Februar 2018 Stimmrechtsbeschwerde erhoben. Strittig war, ob der Stadtrat in eigener Kompetenz über den Kauf hätte beschliessen dürfen. Am 4. Mai 2017 wies der Bezirksrat die Beschwerde ab, worauf die Rekurrenten aus dem bürgerlichen Lager den Beschluss an das Verwaltungsgericht weiterzogen. Mit dem Urteil vom 20. September 2017 wurde die Beschwerde gutgeheissen und die Beschlüsse des Stadtrats aufgehoben. Der Stadtrat zog es vor, anstelle eines Weiterzugs an die nächst höhere Instanz, die Angelegenheit von seiner Parlamentsmehrheit absegnen zulassen. Die Stadt gibt 31 690 Franken Steuergelder pro Quadratmeter aus, um die Immobilienspekulation weiter anzuhetzen. Die grösste Stadt der Schweiz befindet sich mitten in einem grossen Gesellschaftsexperiment mit unbekanntem Ausgang. Der Umgang mit Gemeindevermögen ist absolut verantwortungslos und wir werden diesen Umgang nicht mittragen.*

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Finanzdepartements Stellung.

STR Daniel Leupi: *Sie beraten heute in mehrfacher Hinsicht ein spezielles Geschäft. Dieses Geschäft war stark durch die unhaltbare Situation in den Häusern getrieben – es bestand Handlungsbedarf. Der Stadtrat wendete deshalb das dringliche Kaufrecht an, das nicht wie erwähnt vom Gericht aufgehoben wurde, sondern vom Gericht als «nicht ausreichend begründet» erklärt wurde. Der Stadtrat akzeptiert diesen Entscheid, es macht unsere Handlungsfähigkeit mit Blick auf das Erfüllen des Drittel-Ziels der Gemeindeordnung aber nicht einfacher. Der Stadtrat war immer der Meinung, dass das Parlament am Schluss entscheiden soll. Wir wünschten uns zuerst einen Kauf und in einem zweiten Schritt die Behandlung der Umsetzungsvorlage im Parlament. Heute entscheiden Sie nun über beides gleichzeitig. Der Stadtrat wird eine Ablehnung natürlich akzeptieren und die Häuser wieder verkaufen. Die Häuser sind nicht günstig, aber sie sind gut als Lösung für dieses Klientel geeignet. Wir sind deshalb froh, dass eine Mehrheit der Kommission überzeugt werden konnte, dass hier ein gutes und notwendiges Angebot entsteht.*

Schlussabstimmung

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

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

Mehrheit:	Präsident Matthias Probst (Grüne), Referent; Simon Diggelmann (SP), Corina Gredig (GLP), Elena Marti (Grüne), Pirmin Meyer (GLP), Gabriela Rothenfluh (SP), Christina Schiller (AL), Dr. Pawel Silberring (SP), Vera Ziswiler (SP)
Minderheit:	Vizepräsident Dr. Urs Egger (FDP), Referent; Roger Bartholdi (SVP), Onorina Bodmer (FDP), Urs Fehr (SVP)

6 / 6

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

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 74 gegen 48 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu. Somit ist das Quorum von 63 Stimmen für die Ausgabenbremse erreicht.

Damit ist in Übereinstimmung mit dem Stadtrat beschlossen:

Für den Kauf des Wohnhauses Neufrankengasse 6, 8004 Zürich, mit dem 620 m² messenden Grundstück Kat.-Nr. AU6010 ins Verwaltungsvermögen (Rechnungskreis 2033) der Liegenschaftenverwaltung (Fr. 14 566 000.–) sowie für die Instandhaltung und Nutzbarmachung des Wohnhauses Neufrankengasse (Fr. 3 386 000.–) wird ein Objektkredit von Fr. 17 952 000.– bewilligt. Die Kreditsumme für die Instandhaltung und Nutzbarmachung der Liegenschaft erhöht oder vermindert sich entsprechend der Änderung des Baukostenindex zwischen der Aufstellung der Kostenschätzung (1. April 2017) und der Bauausführung.

Mitteilung an den Stadtrat sowie amtliche Publikation am 18. April 2018 gemäss Art. 12 der Gemeindeordnung (Ablauf der Referendumsfrist: 18. Juni 2018)

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat