

An den Grossen Gemeinderat

W i n t e r t h u r

Beantwortung der Schriftlichen Anfrage betreffend Missstände in der Liegenschaftenpolitik der Stadt Winterthur, eingereicht von den Gemeinderäten J. Würgler (SP) und D. Berger (Grüne/AL)

Am 14. Mai 2007 reichten die Gemeinderäte Jack Würgler und David Berger namens der SP- und der Grüne/AL-Fraktionen folgende schriftliche Anfrage ein:

„Die Stadt plant die Liegenschaft an der J.C. Heerstrasse 23 zu veräussern. In der Nachbarschaft regt sich zu Recht Widerstand. Vor allem aus folgendem Grund: beim Verkauf müsste einer Bewohnerin gekündigt werden, die seit gut 40 Jahren in dieser Liegenschaft wohnt.

Im Rathausdurchgang wurde ein grosser Teil des Durchgangs an das Kaffee Rathaus vermietet, so dass die bisherige abwechslungsreiche Nutzung nicht mehr möglich ist. Besonders störend ist, dass der Rathausdurchgang am Albanifest nicht mehr für eine Vereinsnutzung zur Verfügung steht. Es wurde von der Liegenschaftsverwaltung offenbar vergessen, im Mietvertrag den Vorbehalt des Albanifestes aufzunehmen.

Es stellen sich deshalb folgende Fragen:

- 1. Ist der Stadtrat von einer sozialen Mietpolitik vollkommen abgerückt? Wird in der Planung bei Liegenschaften-Verkäufen nur auf wirtschaftliche Faktoren Rücksicht genommen oder werden auch soziale und quartierpolitische Überlegungen mit einbezogen?*
- 2. Wer ist verantwortlich für diese Fehlleistungen in der städt. Liegenschaftenpolitik?*
- 3. Ist der Stadtrat willens, diese Fehlleistungen zu korrigieren?"*

Der Stadtrat erteilt folgende Antwort:

Gemäss den kantonalen Vorschriften über die Finanzführung ist die Stadt Winterthur verpflichtet, Liegenschaften, die sich im Finanzvermögen befinden, nach betriebswirtschaftlichen Massstäben zu bewirtschaften. Der Stadtrat hat deshalb als eine der win.03-Massnahmen beschlossen, pro Jahr rund zehn besonders unrentable Einfamilienhäuser zu verkaufen. Mit dieser Massnahme konnte die Laufende Rechnung bereits um Fr. 277'000.-- entlastet werden. Das Rechnungsergebnis für das Jahr 2006 weist in der Sparte Einfamilienhäuser jedoch nach wie vor einen Verlust von Fr. 205'000.-- aus, allfällig ausstehender Unterhaltsbedarf noch nicht eingerechnet. Eine nachhaltige Verbesserung der Laufenden Rechnung ist somit nur durch den konsequenten Vollzug der erwähnten win.03-Massnahme möglich.

Wie bereits in mehreren Kommissionssitzungen des Grossen Gemeinderates mündlich erläutert, werden die Liegenschaften-Verkäufe so sozialverträglich wie möglich abgewickelt. Dennoch lässt sich nicht ausschliessen, dass mit einem Verkauf ein Einzelschicksal verbunden ist, welches nicht in jedem Fall zur allseitigen Zufriedenheit gelöst werden kann.

Das Bistro im Rathaus wurde 2006 umfassend saniert und per 1. Dezember 2006 neu verpachtet. Zum Pachtobjekt gehört auch das Boulevard-Bistro in der Durchgangshalle. Das Lokal ist nicht gross und bietet eine eher knappe Existenzgrundlage für die Pächterin. Während der Sommersaison, d. h. vom 1. März bis 31. Oktober, steht der Pächterin daher zusätzlich der linke Teil des Rathausdurchganges (von der Marktgasse her betrachtet) zur Verfügung. Diese zusätzliche Fläche bietet der Pächterin die Möglichkeit, sich der Laufkundschaft in der Marktgasse zu präsentieren und gleichzeitig mit der starken Gastrokonkurrenz in der unmittelbaren Umgebung mitzuhalten. Der damit verbundene Mehrumsatz hilft der Pächterin, eine sichere, zukunftsgerichtete Existenz aufzubauen und wirkt sich positiv auf den Pachtzins aus.

Die für die Standplatzbewilligungen zuständige Gewerbebehörde hat auf Hinweis der Liegenschaftenverwaltung hin am 7. Februar 2007 sämtliche ihr bekannten Nutzerinnen und Nutzer des Rathausdurchganges angeschrieben und ihnen mitgeteilt, dass die erwähnte Fläche während der Sommersaison nicht mehr zur Verfügung gestellt werden kann. Eine Reaktion auf dieses Schreiben blieb aus. Die Pächterin selber hat das Albanifestkomitee bereits Mitte Dezember 2006 über den neu ihr zur Nutzung überlassenen Bereich im Rathausdurchgang in Kenntnis gesetzt und im Februar bzw. März 2007 diese Tatsache telefonisch und per E-Mail bestätigt. Dass der bisherige Albanifest-Nutzer dieser Fläche, der FCW, erst viel später davon erfahren hat, kann der Stadtverwaltung nicht zum Vorwurf gemacht werden, zumal die Albanifest-Nutzer ihre Vereinbarungen mit dem Albanifestkomitee abschliessen.

Hinzu kommt, dass der Rathausdurchgang aufgrund feuerpolizeilicher Auflagen für eine Vereinsnutzung am Albanifest in Zukunft nicht mehr von grossem Interesse sein wird, muss doch auf der gesamten Länge jederzeit ein Flucht- und Rettungsweg von 180 cm Breite frei begehbar bleiben. Falls der FCW unter diesen Umständen für 2008 an diesem Standplatz noch interessiert ist, wird die Liegenschaftenverwaltung zusammen mit der Pächterin eine einvernehmliche Lösung suchen.

Zur Frage 1:

"Ist der Stadtrat von einer sozialen Mietpolitik vollkommen abgerückt? Wird in der Planung bei Liegenschaften-Verkäufen nur auf wirtschaftliche Faktoren Rücksicht genommen oder werden auch soziale und quartierpolitische Überlegungen mit einbezogen?"

Der Stadtrat ist nie von einer sozialen Mietpolitik abgerückt. Die Stadt Winterthur vermietet 372 Wohnungseinheiten, welche sich im Portefeuille des Finanzvermögens befinden. Bei der Bewirtschaftung dieser Mietobjekte werden soziale Aspekte sehr wohl berücksichtigt. Zu erwähnen ist jedoch, dass alle unbefristeten Mietverträge von Gesetzes wegen ein gegenseitiges Kündigungsrecht beinhalten, das seine Grundlage im Schweizerischen Obligationenrecht (Mietrecht) hat. Ein Anrecht auf ein lebenslanges Mietverhältnis in einem Mietobjekt der Stadt Winterthur besteht somit nicht.

Ebenfalls ist unzutreffend, dass bei Liegenschaften-Verkäufen nur auf wirtschaftliche Faktoren abgestellt wird. Der ganze Verkaufsprozess ist klar strukturiert und in einem Flussdiagramm festgehalten. Bevor ein Objekt dem Stadtrat zum Verkauf vorgeschlagen wird, prüft die Liegenschaftenverwaltung verschiedene, klar definierte Faktoren. In der in jedem Verkaufsfall erstellten Bewertung sind folgende Komponenten enthalten: strategische Lage, Nutzen für die Stadt Winterthur, heutige Belegung, Ertragslage, Unterhalts- und Gebäudezustand sowie Zukunftsentwicklung. Auch soziale Aspekte spielen dabei eine Rolle, wobei allerdings nicht nur auf die Mietdauer abgestellt wird. Mitberücksichtigt werden auch die Anzahl Bewohner und Bewohnerinnen des Objektes, die wirtschaftliche Situation der Mieter und Mieterinnen sowie die Mietbedingungen. Beim Verkauf vermieteter Liegenschaften wird zudem in jedem Fall darauf Rücksicht genommen, dass die Mieterschaft bei Kaufinteresse und unter Berücksichtigung des Höchstangebotes den Vorrang erhält.

Dass bei der Bewirtschaftung von Liegenschaften verschiedene Interessen bestehen können, lässt sich nicht vermeiden. Aus finanzrechtlichen und finanzpolitischen Überlegungen sind die Interessen der Stadt Winterthur als Investorin zu berücksichtigen. Wie bereits in der Einleitung erwähnt, ist die Stadt Winterthur gestützt auf die Vorschriften des Kantons Zürich über die Finanzführung verpflichtet, ihre Liegenschaften im Finanzvermögen nach betriebswirtschaftlichen Massstäben zu bewirtschaften. Aus diesem Grund eignen sich Einfamilienhäuser nicht als Anlageobjekte des Finanzvermögens. Die Verkäufe jener unrentablen Liegenschaften erfolgen somit im Interesse der Stadt Winterthur und der Steuerzahlenden, welche derzeit solche Wohnsituationen subventionieren.

Zur Frage 2:

"Wer ist verantwortlich für diese Fehlleistungen in der städt. Liegenschaftenpolitik?"

Der Stadtrat erachtet die in der Anfrage erwähnten Vorfälle nicht als Fehlleistungen der städtischen Liegenschaftenpolitik.

Für die Verkaufsaktivitäten stützt sich der Stadtrat auf den win.03-Massnahmenkatalog mit dem Ziel einer nachhaltigen Entlastung der Laufenden Rechnung. Unrentable Liegenschaften werden deshalb unter Berücksichtigung der bei Frage 1 erwähnten Bewertungsfaktoren veräussert.

Bei der Neuverpachtung des Bistros wurden alle betroffenen Personen rechtzeitig über die Nutzungsänderungen im Rathausdurchgang informiert. Hinzu kommt, dass sich die Stadt Winterthur als Verpächterin auch für die Interessen ihrer Pächter und Pächterinnen einzusetzen hat. Mit der neu getroffenen Regelung wird zudem ein Beitrag zur Belebung der Altstadt während der Sommermonate geboten, was zusätzlich auch mehr Sicherheit für die Bevölkerung schafft.

Zur Frage 3:

"Ist der Stadtrat willens, diese Fehlleistungen zu korrigieren?"

Wie bereits zu Frage 2 ausgeführt, erachtet der Stadtrat die in der Anfrage erwähnten Vorfälle nicht als Fehlleistungen, weshalb er sich auch nicht zu einer entsprechenden Korrektur veranlasst sieht.

Der Verkauf von städtischen Liegenschaften wird deshalb gestützt auf den win.03-Massnahmenkatalog weiter vollzogen.

Die Verpachtung der erwähnten Teilflächen des Rathausdurchganges an die Pächterin des Bistros ist Bestandteil des gegenwärtigen Pachtvertrages. Sollte sich die Regelung nicht bewähren, müsste der Pachtvertrag im gegenseitigen Einverständnis angepasst werden. Für eine künftige optimale Nutzung des Rathausdurchgangs soll zudem ein Nutzungskonzept erarbeitet werden.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

E. Wohlwend

Der Stadtschreiber:

A. Frauenfelder