

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates von Zürich

vom 31. März 1999

599. Interpellation von Romeo Steiner und Armin Schilter betreffend Umbau des «Schwamendingerhauses». Am 10. März 1999 reichten die Gemeinderäte Romeo Steiner (CVP) und Armin Schilter (SVP) folgende Interpellation GR Nr. 99/100 ein

In einer durch die Liegenschaftenverwaltung kurzfristig einberufenen Sitzung am 1. März 1999 mit der Mieterschaft des «Schwamendingerhauses» wurde den Detaillisten mitgeteilt, dass mit dem Coop ZH-Linth ein Vorvertrag abgeschlossen und die ganze Ladenstrasse im Rohbau per 1. Oktober 2001 an den Coop vermietet werde und dass damit allen Mietern auf dieses Datum hin gekündigt werde.

Auf eine Interpellation vom 7. September 1994 betreffend den Stellenwert der Gewerbepolitik antwortete der Stadtrat auf die Frage 4 u. a. Das Hauptziel der städtischen Gewerbepolitik ist die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen und weiter schreibt er: Aus diesen Gründen betreibt die Stadt bei der Vermietung von Liegenschaften, insbesondere um die Nahversorgung der Quartiere zu gewährleisten, eine aktive Gewerbe-förderung.

In diesem Zusammenhang ersuchen wir um Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Welche Überlegungen und Gründe veranlassten den Stadtrat, die Mietverhältnisse aufzulösen? Welche Betriebe sind davon betroffen? Ergeben sich durch diese Massnahmen Betriebsschliessungen mit entsprechenden Arbeitsplatzverlusten?
2. Wie lässt sich diese Handlungsweise mit den Grundsätzen der Gewerbe-förderung, vorab der Forderung der KMU, vereinbaren?
3. Gewerbebetriebe weisen in der Regel eine kleinere Wertschöpfung und damit auch geringere Mietzinse aus, ist denn der Stadtrat mit dem Ertrag nicht mehr zufrieden, zahlt denn die neuen Mieterinnen soviel mehr, dass die Kündigungen sich rechtfertigen lassen könnten? Wenn ja, wieviel? Hat die Liegenschaftenverwaltung mit den bisherigen Mietern über eine allfällige Mietzinserhöhung gesprochen oder hat sie jenes Angebot auch den bisherigen Mietern gemacht?
4. Ist denn der Stadtrat der Meinung, mit der Vermietung an einen Grossen wie dem Coop diene er dem Quartier mehr als mit dem doch gut funktionierenden Mix an Detaillisten?
5. Teilt der Stadtrat die Meinung, dass mit dem Verdrängen der letzten Kleingewerbler und Detaillisten an dieser sicher attraktiven Lage ein weiterer Qualitätsverlust für das Quartier entsteht?
6. Ist der Stadtrat sich bewusst, was zusätzlich zu diesem erzwungenen Mieterwechsel des weiteren um unseren Schwamendingerplatz herum geschieht: leerstehendes Noldingebäude, zurückgestelltes Quartierzentrum, verlotternde Gebäude hinter dem Hirschen, leerstehende sonstige Ladenflächen um das Zentrum, neuestens dubiose Lokalitäten usw., welche Zukunftsvision bezüglich Stadtentwicklung hat der Stadtrat für Schwamendingen?
7. Ist der Stadtrat bereit, auf seinen Entscheid zurückzukommen, den Vertrag mit dem Coop zurückzunehmen und längerfristige Verträge mit den bisherigen Mietern abzuschliessen?

Auf den Antrag des Vorstehers des Finanzdepartements beantwortet der Stadtrat die Interpellation wie folgt:

Zur Ausgangslage:

1974 erwarb die Stadt die infolge Wegzugs ins neue Glattzentrum frei gewordene Jelmoli-Filiale am Schwamendingerplatz. Gemäss

dem damaligen Antrag des Stadtrates an den Gemeinderat (Weisung 40 vom 24. Juli 1974) wurde der Kauf hauptsächlich mit der zentralen Unterbringungsmöglichkeit von verschiedenen, privat eingemieteten städtischen Diensten (Kreisbüro, Kreiswache, Friedensrichter, Stadtmann) in den Räumen im 1. Stock begründet. Die Nutzung der Verkaufsräume im Erdgeschoss blieb gemäss Antrag offen. Der Gemeinderat genehmigte den Kaufvertrag mit einem Erwerbspreis von 11,5 Mio. Franken am 11. September 1974. Das Gebäude wurde den damals so genannten «realisierbaren Liegenschaften» zugeordnet, wobei für die Verkaufsflächen im Erdgeschoss (ohne Restaurant) sowie die dazugehörigen Lagerräume im Untergeschoss intern eine Ausscheidung im Umfang von 5,2 Mio. erfolgte.

Im Rahmen der Bilanzanpassung bei Einführung des neuen Rechnungsmodells sind die Räume im Ober- und im Untergeschoss dem Verwaltungsvermögen und die vermietbaren Verkaufs- und Lagerflächen sowie das Restaurant dem Finanzvermögen zugeteilt worden. Für die Ladenflächen wurde damals ein Buchwert von rund 1,7 Mio. Franken eingesetzt; es erfolgte somit eine Abschreibung im Umfang von etwa 3,5 Mio. Franken.

Trotz dieser Anpassung wies das Ladenzentrum nie kostendeckende Mietzinse auf. Mit der genannten Abschreibung wurde zwar eine Entlastung bei den Kapitalkosten erzielt. Der Aufwand für den Betrieb und die Betreuung der Liegenschaft sowie der Unterhalts- und Rückstellungsbedarf blieben trotz der Abschreibung gleich hoch bzw. stiegen im Laufe der Jahre stetig an.

Der kostendeckende Mietzins, welcher auch die notwendigen Rückstellungen beinhalten würde, beläuft sich beim aktuellen Hypothekenzinsfuss von 4 Prozent auf rund Fr. 262 000.– pro Jahr. Nach Abzug von Nebenerträgen (Parkplätze, Vitrinen) entfallen auf die Verkaufs- und Lagerflächen Fr. 254 000.– pro Jahr. Demgegenüber betragen die Mietzinseinnahmen zurzeit lediglich Fr. 167 000.– pro Jahr. Somit wäre, um nur schon für die heutige Situation eine Kostendeckung zu erzielen, ein Mietzinsaufschlag von rund 50 Prozent notwendig. Nach Vornahme der notwendigen Innenrenovation ist der Aufschlag noch höher.

Dass die aktuellen Mietzinseinnahmen nicht nur kalkulatorisch, sondern auch tatsächlich nicht genügen, belegt die effektive Betriebsrechnung der letzten 10 Jahre (1988 bis 1997). Diese schliesst, ohne einen Franken Rückstellungen für eine Gesamtrenovation getätigt zu haben, mit einem negativen Ergebnis von etwa Fr. 150 000.– ab. Wäre der Rückstellungsbedarf in diesen 10 Jahren zusätzlich als Aufwand verbucht worden, läge der negative Saldo in der genannten Zeitperiode im Bereich von mindestens Fr. 650 000.–.

Noch nicht berücksichtigt ist die kürzlich vorgenommene Aussenrenovation. Der auf die Ladenflächen entfallende Anteil ist erst 1998 verbucht worden. Unter Einschluss des Jahres 1998 präsentiert sich das Ergebnis noch ungünstiger.

Im Rahmen der Einführung von kostendeckenden Mietzinsen in den Fiskalliegenschaften zeigte die Liegenschaftsverwaltung Anfang der neunziger Jahre auch den Mietern und Mieterinnen der Läden im Schwamendingerhuus Mietzinserhöhungen an. Diese wurden angefochten; bei den folgenden Gesprächen konnte keine Einigung erzielt werden. Die Mieterschaft störte sich hauptsächlich an dem mit

dem ersten Erhöhungsschritt verbundenen Vorbehalt, welcher den schlussendlich kostendeckenden Mietzins deklariert und aus mietrechtlichen Gründen immer anzubringen ist. Im übrigen musste die Liegenschaftsverwaltung damals aufgrund eines bundesgerichtlichen Pilotentscheides zur Kenntnis nehmen, dass bei laufenden Mietverhältnissen Mietzinsanpassungen zur Verbesserung der Kostendeckung nicht möglich sind. In einem andern, nicht die Stadt betreffenden, Fall erklärte das Bundesgericht hingegen, dass Kündigungen zwecks anschliessender Neuvermietung zu einem kostendeckenden Mietzins denkbar sind.

Zu bedenken ist auch, dass die für eine Kostendeckung notwendigen Mietzinse pro m² Verkaufsfläche auch nach Einschätzung der Stadt sehr hoch und für die heutigen Ladenmieterinnen und -mieter schwer verkraftbar sind. Dies ist dem Umstand zuzuschreiben, dass der Anteil von vermietbarer Fläche und Verkehrsfläche im Schwamendingerhaus sehr ungünstig ist. Der Entscheid nach dem Erwerb, die von Jelmoli betriebene Verkaufsfläche im Erdgeschoss aufzuteilen und durch eine interne Passage zu erschliessen, ist aus heutiger Sicht betriebswirtschaftlich nicht mehr haltbar. Die aktuelle Ladenfläche beträgt 580 m²; die gesamte vermietbare Fläche könnte sich aber nach Aufhebung der Passage auf knapp 900 m² belaufen. Ohne pro m² eine Mietzinserhöhung vornehmen zu müssen, kann bei einer Eliminierung der Verkehrsfläche ein Mehrertrag von rund 50 Prozent erzielt werden.

Die Liegenschaftsverwaltung kann bei Liegenschaften, welche sie im Finanzvermögen bewirtschaftet, nicht dauernd eine Unterdeckung in Kauf nehmen. Ein Einsatz von Mitteln von andern Liegenschaften (im Finanzvermögen befinden sich hauptsächlich Wohnliegenschaften) steht nicht zur Diskussion und wäre auch mietrechtlich problematisch. Als Konsequenz müsste entweder das Schwamendingerhaus zum Verwaltungsvermögen (unter Abschreibung des Buchwertes und des bisher aufgelaufenen Negativsaldos zu Lasten der Stadtkasse) übertragen werden oder die Stadt müsste laufend die fehlenden Mittel (ebenfalls zu Lasten der Stadtkasse) einschiessen.

Unter diesen Umständen suchte die Liegenschaftsverwaltung nach alternativen Wegen. Zur Diskussion standen folgende Varianten und Überlegungen:

1. Einfache Renovation des heutigen Zustandes: Angesichts der schwierigen Vermietbarkeit der heutigen Ladenflächen bei anstehenden Neuvermietungen, den unbefriedigenden Frequenzen, den Klagen über soziale Probleme und dem Umstand, dass eine Mietzinserhöhung im notwendigen Ausmass rechtlich nicht durchsetzbar und betriebswirtschaftlich für die Ladeninhaber schwer verkraftbar ist, wurde diese Variante nicht weiter verfolgt.
2. Aufhebung der Ladenstrasse mit neuer Anordnung der Läden: Diese Variante ergibt trotz hoher Einrichtungskosten wegen der grossen Raumtiefe ungünstige, unbeliebte Ladengrundrisse. Zudem wäre die Anlieferung und der Warenumsatz mit Problemen verbunden.
3. Aufhebung der Ladenstrasse; neuer Grundriss mit einem Grossverteiler und wenigen Kleinläden: Mit einem solchen Konzept hätten verschiedene Anliegen berücksichtigt werden können. Einerseits würde ein Grossverteiler als Publikumsmagnet wirken

und die rückliegenden Raumflächen belegen, andererseits könnten entlang der Schaufenster etwa zwei bis drei attraktive Kleinläden untergebracht werden. Mangels genügender Fläche konnte jedoch keiner der angefragten Interessenten für diese Lösung gewonnen werden. Für Coop kommt ein Umzug nur in Frage, wenn er seine heutige Ladenfläche am Schwamendingerplatz auf den für ein Coop-Center notwendigen Umfang vergrössern kann.

4. Aufhebung der Ladenstrasse, Vermietung der ganzen Fläche im Rohbau an einen Grossverteiler: Mit Coop konnte für diese Variante ein Vorvertrag abgeschlossen werden. Durch die Vermietung der ganzen Fläche an einen Mieter im Rohbau fallen bei der Stadt weniger Umbaukosten und künftig auch tiefere Betriebs- und Unterhaltsaufwendungen an. Der vereinbarte Mietzins sichert künftig die Kostendeckung, auch wenn der Ansatz pro m² aus den genannten Gründen nicht dem von den heutigen Ladenmietern nach einem Umbau geforderten Niveau entspricht. Ein attraktives Coop-Center erfüllt aber auch Anliegen der Quartierbevölkerung. Wenn Coop sich mangels Alternative aus Schwamendingen zurückziehen würde, wäre der Verlust für Schwamendingen ebenfalls schwerwiegend. Ein gut frequentiertes Coop-Center belebt aber auch den Schwamendingerplatz stärker und kann als Magnet wirken für die umliegenden, in privaten Liegenschaften eingemieteten Kleinläden.

Zu den Fragen 1 und 2: Die Überlegungen und Gründe sind vorstehend dargelegt. Betroffen sind alle im Erdgeschoss eingemieteten Läden (ohne das benachbarte Restaurant). Die Ankündigung erfolgte bewusst so frühzeitig (Anfang März 1999 auf 1. Oktober 2001), damit für alle Beteiligten Zeit besteht, sich auf die neue Situation einzustellen. Der Stadtrat geht davon aus, dass sich für diejenigen Betriebe, welche aufgrund ihres Angebotes auch langfristig gute Zukunftsaussichten aufweisen, eine Lösung gefunden werden kann. So hat sich die Liegenschaftsverwaltung bereit erklärt, mit Unterstützung eines externen Beraters zusammen mit den Vermietern von privaten Liegenschaften Ersatzlösungen zu prüfen. Damit sollten Betriebsschliessungen und damit verbundene Arbeitsplatzverluste wenn möglich ausbleiben. Im übrigen ist auch zu bedenken, dass ein neuer vergrösserter Coop auch Potential für neue Arbeitsplätze schafft und das neue Center wie erwähnt auch positive Ausstrahlungen auf die umliegenden Läden haben kann.

Zu Frage 3: Gemäss dem abgeschlossenen Vorvertrag würde Coop einen kostendeckenden Mietzins bezahlen. Dieser ist aus den dargelegten Gründen nicht vergleichbar mit dem Mietzins, den die Stadt bei der aktuellen Ladenstruktur erheben müsste. Deshalb hat die Stadt den heutigen Mieterinnen und Mietern nicht das gleiche Angebot gemacht. Wie erwähnt musste die Liegenschaftsverwaltung aufgrund der früheren Erfahrungen und gemäss einer eigenen Einschätzung davon ausgehen, dass der beim heutigen Ladenstrassenkonzept notwendige Mietzins nicht durchsetzbar und betriebswirtschaftlich auch kaum verkraftbar ist.

Zu den Fragen 4 bis 6: Wie erwähnt sucht die Stadt nach Lösungen, um denjenigen Läden, welche nach Einschätzung von Fachleuten auch künftig in Schwamendingen gute Überlebenschancen besit-

zen, eine Ersatzfläche vermitteln zu können. Die Liegenschaftsverwaltung hat bereits Kontakt mit den Vermietern des sogenannten «Noldin-Hauses» und des heutigen Coop-Ladens aufgenommen. Wenn sich eine Lösung ergibt, sollte der bestehende Mix zwischen Gross- und Kleinläden in Schwamendingen soweit möglich erhalten bleiben und kein Qualitätsverlust entstehen. Wie dargelegt ist der Stadtrat der Meinung, dass von einem neuen Ladencenter positive Impulse für Schwamendingen ausgehen können. Davon können unter Umständen auch die von den Interpellanten erwähnten privaten Ladenvermieter profitieren.

Im übrigen kennt der Stadtrat die Situation in Schwamendingen und ist bereit, im Rahmen des zurzeit eingeschränkten finanziellen Rahmens zu Verbesserungen beizutragen. Insbesondere bezüglich des Restaurants Hirschen und der dahinterliegenden Gebäude zeichnen sich Lösungen ab.

Zu Frage 7: An seiner Generalversammlung verabschiedete der Quartierverein Schwamendingen einen Antrag der SP-Kreispartei, einen sogenannten Runden Tisch einzuberufen, um eine gute Lösung für die Problematik zu suchen. Da der Antrag nicht allein auf die Erhaltung des Status quo abzielt, sondern im Sinne der vorstehenden Ausführungen verschiedene Lösungen zulässt, ist der Stadtrat bereit, die Verwaltung an entsprechende Gespräche zu delegieren und bis zum Vorliegen der entsprechenden Erkenntnisse keine weiteren präjudiziellen Schritte zu veranlassen.

Mitteilung an den Vorsteher des Finanzdepartements, die übrigen Mitglieder des Stadtrates, den Stadtschreiber, den Rechtskonsulenten, die Fachstelle für Stadtentwicklung, die Liegenschaftsverwaltung (3), das Amt für Hochbauten und den Gemeinderat.

Für getreuen Auszug
der Stadtschreiber