

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 4. November 2020

1017.

Schriftliche Anfrage von Heidi Egger, Peter Anderegg und 12 Mitunterzeichnenden betreffend geplanter Abriss des Restaurants Frieden in Affoltern, Stellenwert des Gebäudes aus Sicht des Denkmalschutzes und des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) und Gründe für den Verzicht auf die Erhaltung des Gebäudes sowie vorgesehene Ersatzangebote betreffend die soziokulturellen Funktionen für die Nutzenden

Am 26. August 2020 reichten Gemeinderätin Heidi Egger (SP) und Gemeinderat Peter Anderegg (EVP) sowie 12 Mitunterzeichnende folgende Schriftliche Anfrage, GR Nr. 2020/366, ein:

Für den Bau der Tramlinie nach Zürich Affoltern ist eine Verbreiterung des Strassenraums erforderlich. Das Restaurant Frieden an der Wehntalerstrasse steht weit vor der Baulinie und soll abgerissen werden. In diesem Zusammenhang bitten wir den Stadtrat um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Welchen Stellenwert hat das Gebäude mit dem Restaurant Frieden aus Sicht des Denkmalschutzes und aus Sicht von ISOS (Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung)?
2. Das Restaurant Frieden (1892) Wehntalerstrasse 444, das ehemalige Mehrzweckbauernhaus (1829, im Inventar) Wehntalerstrasse 469 und der Landstrassenbauernhof (1910, Denkmalschutz) Wehntalerstrasse 431 sind Zeugen der ersten Bebauung entlang der Wehntalerstrasse. Zusammen vertiefen sie die historische Dimension des Siedlungsbildes entlang der Wehntalerstrasse. Warum wurde auf die ursprünglichen Pläne das Gebäude des Restaurant Friedens zu erhalten und zu verschieben verzichtet? Der Platz dafür wurde beim Projekt Alterssiedlung vorgesehen.
3. Was hat sich an der Einschätzung des Restaurant Friedens als Teil dieser Zeitzeugen verändert?
4. Das Restaurant Frieden ist ein Teil des Versorgungsangebots und ein wichtiger Treffpunkt für das Quartier, die Alterssiedlung Frieden und verschiedene Gruppierungen und Vereine von Zürich-Affoltern. Der Frieden ist Kulturgut und gehört zum Quartierleben. Welche Ersatzangebote dieser soziokulturellen Funktionen sind für die Nutzenden vorgesehen?
5. Welche Vorteile entstehen für das Quartier durch einen Rückbau Wehntalerstrasse 444?
6. Wer wird darüber entscheiden, ob das Gebäude zurückgebaut oder verschoben wird?
7. Wieviel würde eine Verschiebung des Gebäudes kosten?

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Zu Frage 1 («Welchen Stellenwert hat das Gebäude mit dem Restaurant Frieden aus Sicht des Denkmalschutzes und aus Sicht von ISOS (Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung)?»):

Das Baumeisterhaus von 1892 mit dem Restaurant Frieden (Restaurantbetrieb ab 1900 nachgewiesen) an der Wehntalerstrasse 444 ist ein Zeugnis der Zeit, als das Bauerndorf Affoltern entlang der Landstrasse in Richtung Oerlikon wuchs (ab etwa 1820). Von 1900 bis 1907 mietete die Gemeinde Affoltern im Gebäude ein Büro als Gemeindeganzlei. Die Lage war geeignet, weil der «Frieden» ungefähr in der Mitte zwischen dem Dorf Oberaffoltern und dem neu entstandenen Gemeindeteil Neu-Affoltern situiert war. Neben bäuerlichen Gebäuden aus derselben Epoche (Wehntalerstrasse 469, 1829, unter Schutz, Wehntalerstrasse 431, 1910, unter Schutz) verkörpert der «Frieden» den bürgerlich-gewerblichen Aspekt dieser Entwicklung. In der Bevölkerung Affolterns gab es nun mehr Handwerker, Gewerbetreibende und Arbeiter als Landwirte. Das Gebäude wurde vor wenigen Jahren renoviert. Bei der Inventarerfüllung für Baumeisterhäuser 2014 wurde das Gebäude nicht berücksichtigt. Nicht inhaltliche Gesichtspunkte des spezifischen Objekts gaben dafür den Ausschlag (z. B. mangelnder Denkmalwert), sondern die Notwendigkeit, sich aus der grossen Zahl an Bauten dieses Gebäudetypus auf eine repräsentative Auswahl nach vordefinierten Kriterien zu beschränken.

Im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) ist das Gebäude als Einzelelement 4.0.3 mit Erhaltungsziel A (Substanzschutz) vermerkt. Die Beschreibung lautet: «*Restaurant Frieden, leicht in den Strassenraum vorspringender, traufständiger, dreigeschossiger Satteldachbau mit strassenseitiger Freitreppe, darüber Erker und Balkon, 1895.*» Im Abschnitt Entwicklung des Stadtteils wird im ISOS noch einmal auf das Gebäude Bezug genommen: «*Zwischen den Mehrfamilienhäusern haben sich [entlang der Wehntalerstrasse] wenige Relikte ländlicher Bebauung aus dem 19. Jahrhundert erhalten, von denen ein leicht schräg zur Fahrbahn stehendes städtisches Bauernhaus (4.0.7) und das Restaurant Frieden (4.0.3), ein dreigeschossiger Giebelbau mit Freitreppe und Erker, durch ihre leicht vorspringende Position im Strassenraum eine starke räumliche Wirkung entfalten.*» Die Darstellung im ISOS ist aus Sicht des Amtes für Städtebau (AfS), Fachstelle Denkmalpflege, zutreffend, im Rahmen der Inventarisierung wurde jedoch ein fachlich qualifizierter Entscheid getroffen, den «Frieden» aus erwähntem Grunde nicht ins Inventar aufzunehmen.

Zu Frage 2 («Das Restaurant Frieden (1892) Wehntalerstrasse 444, das ehemalige Mehrzweckbauernhaus (1829, im Inventar) Wehntalerstrasse 469 und der Landstrassenbauernhof (1910, Denkmalschutz) Wehntalerstrasse 431 sind Zeugen der ersten Bebauung entlang der Wehntalerstrasse. Zusammen vertiefen sie die historische Dimension des Siedlungsbildes entlang der Wehntalerstrasse. Warum wurde auf die ursprünglichen Pläne das Gebäude des Restaurant Friedens zu erhalten und zu verschieben verzichtet? Der Platz dafür wurde beim Projekt Alterssiedlung vorgesehen.»):

Das Gebäude mit dem Restaurant Frieden war Teil eines 6677 m² messenden städtischen Grundstücks, bevor dieses im Jahr 2009 an die Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW) zur Erstellung von Alterswohnungen verkauft wurde. Das Projekt der SAW war so angelegt, dass vor dem Verkauf ein Grundstücksanteil über 667 m², der auch das Restaurant Frieden umfasste, abparzelliert werden konnte. Damit sollte nicht eine spätere Verschiebung des Restaurantgebäudes, das bereits damals vollständig vor der Baulinie stand, sondern ein haushälterischer Umgang mit den städtischen Landreserven ermöglicht werden. Der Stadt verblieb auf diese Weise bei einem späteren Rückbau des Restaurantgebäudes eine selbstständig überbaubare Parzelle. Bis zu einer Überbauung sollte der nördliche Teil des abparzellierten Grundstücks der SAW unentgeltlich als Aussenfläche überlassen werden (vgl. GR Nr. 2008/571, Weisung des Stadtrats, Kapitel 4).

Eine Verschiebung des Gebäudes Wehntalerstrasse 444 war nie geplant. Aus Eigentümer-sicht bestand nie ein Interesse am Erhalt des nicht inventarisierten Gebäudes Wehntalerstrasse 444 über den Zeitpunkt der Realisierung der Tramlinie Affoltern hinaus. Eine Verschiebung des Gebäudes zwecks Wiederaufnahme eines Restaurantbetriebs an diesem Ort wäre mit sehr hohen Kosten und einer fehlenden Aussicht auf einen auch nur annähernd wirtschaftlichen Betrieb verbunden. Die Verschiebung selber ist lediglich für einen Teil der Aufwendungen verantwortlich. Zusätzlich müsste das Gebäude vollständig instandgesetzt werden. Hinzu kommt, dass das Restaurant die strengen rechtlichen und hygienischen Vorgaben eines neuen Betriebs zu erfüllen hätte, was im bestehenden Bau nur mit unverhältnismässig hohen Kosten umsetzbar wäre.

Zwar sollen städtische Gastronomiebetriebe wenn immer möglich und sinnvoll einen Beitrag an die Quartiersversorgung leisten. Sie werden deshalb je nach Lage und Art des Betriebs nicht ausschliesslich nach wirtschaftlichen Kriterien vermietet. Das Vorgehen muss aber aus Gesamtsicht vertretbar sein. Die Liegenschaft Wehntalerstrasse 444 (Restaurant und zwei Wohnungen) lässt sich bereits unter den heutigen Bedingungen nicht zu einem langfristig kostendeckenden Mietzins vermieten. Nach einer Verschiebung und Gesamtinstandsetzung würden sich die Voraussetzungen weiter deutlich verschlechtern. Eine Fortführung wäre nicht mehr vertretbar; der Eigenwirtschaftsbetrieb Gastronomie würde durch einen solchen Betrieb über Gebühr stark belastet.

Der Entscheid, ein Gebäude zurückzubauen, wird nie leichtfertig gefällt. Im Vordergrund steht das Interesse an einem nachhaltigen Gebäudebestand und den damit verbundenen tiefen

Mietzinsen für Wohnungen und Gewerbebetriebe. Dieses kann aber im vorliegenden Fall nicht sinnvoll gewahrt werden.

Zu Frage 3 («Was hat sich an der Einschätzung des Restaurant Friedens als Teil dieser Zeitzeugen verändert?»):

Für die Denkmalpflege hat sich die damalige Einschätzung nicht geändert. Mit der Inventarergänzung für Baumeisterhäuser hat der Stadtrat 2014 die wichtigsten Baumeisterhäuser auf Stadtgebiet neu ins Denkmalinventar aufgenommen. Bei der Auswahl wurden Gebäudegruppen mit Baumeisterhäusern, also Häuser, die zusammen ein Ensemble bilden, klar bevorzugt. Das Gebäude Restaurant Frieden wurde damals überprüft und als Solitärbau nicht berücksichtigt.

Zu Frage 4 («Das Restaurant Frieden ist ein Teil des Versorgungsangebots und ein wichtiger Treffpunkt für das Quartier, die Alterssiedlung Frieden und verschiedene Gruppierungen und Vereine von Zürich-Affoltern. Der Frieden ist Kulturgut und gehört zum Quartierleben. Welche Ersatzangebote dieser soziokulturellen Funktionen sind für die Nutzenden vorgesehen?»):

Das Gemeinschaftszentrum (GZ) Affoltern klärt ab, ob ihre Sitzungszimmer und der Saal (einschliesslich Catering) kostengünstig für Affolterner Vereine zur Verfügung gestellt werden können. Auch der Verein Zehntenhaus ist gerne bereit, Möglichkeiten für weitere Nutzungen zu prüfen und das Familienzentrum ELCH Frieden vermietet Räume, auch an Vereine.

Grundsätzlich ist festzuhalten: Die Zentrumsentwicklung Affoltern ist in vollem Gange. Grundlage der Planung bildet das «Leitbild Zentrumsentwicklung Affoltern», das die Stadtverwaltung gemeinsam mit Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern, der Bevölkerung und Expertinnen und Experten erarbeitet hat und dem der Stadtrat am 6. März 2019 (STRB Nr. 173/2019) zugestimmt hat. Dabei wird sich auch ein quartierorientiertes Gastronomieangebot herausbilden. Ob dies in einer städtischen oder privaten Liegenschaft geschieht, ist derzeit noch offen.

In der Sorge um den Verlust des beliebten Quartiertreffpunkts wurde eine Unterschriftensammlung lanciert, die auf grosses Echo stiess. Um die damit verbundenen Hauptanliegen vertiefter kennen zu lernen und die Möglichkeiten zu deren Berücksichtigung im Rahmen der weiteren Entwicklung des Quartiers zu erörtern, wird sich eine Delegation bestehend aus Vertreterinnen und Vertretern der Verkehrsbetriebe, der SAW und von Liegenschaften Stadt Zürich mit den Initiantinnen und Initianten der Unterschriftensammlung zusammensetzen.

Zu Frage 5 («Welche Vorteile entstehen für das Quartier durch einen Rückbau Wehntalerstrasse 444?»):

Der Rückbau des Gebäudes Wehntalerstrasse 444 steht in direktem Zusammenhang mit der Realisierung einer Tramlinie nach Affoltern und der vorgesehenen Neugestaltung der Wehntalerstrasse. Der Rückbau ist daher in diesem Zusammenhang zu betrachten.

Das Quartier Affoltern hat sich in den vergangenen Jahren stark entwickelt und zählt gemäss kommunalem Richtplan zu den Gebieten der Stadt Zürich mit grossem Verdichtungspotenzial. Heute wohnen rund 26 000 Personen im Quartier, rund 40 Prozent mehr als vor 15 Jahren. Bis zum Jahr 2040 werden voraussichtlich weitere 6000 Einwohnerinnen und Einwohner hinzukommen und viele zusätzliche Arbeitsplätze entstehen. Das Quartier Affoltern wird heute hauptsächlich durch die Buslinie 32 erschlossen. Diese ist während den Spitzenzeiten trotz Taktverdichtung bereits heute sehr stark ausgelastet. Die erwartete Bevölkerungszunahme und die damit zusammenhängenden zusätzlichen Mobilitätsbedürfnisse können mit den bestehenden öffentlichen Verkehrsträgern nicht mehr bewältigt werden. Aus diesem Grund muss die Erschliessung von Affoltern mittels einer neuen Tramlinie verbessert werden.

Affoltern erhält mit dem Tram eine direkte und komfortable Verbindung in die Innenstadt und an den Hauptbahnhof sowie längerfristig zum Zentrum und Bahnhof Oerlikon. Die Neugestaltung der Wehntalerstrasse mit einer durchgehenden Veloinfrastruktur, zusätzlichen Fussweg-

querungen und ebenerdig zugänglichen Haltestellen ermöglicht, dass die steigenden Mobilitätsbedürfnisse über den öffentlichen Verkehr, den Velo- und den Fussverkehr abgedeckt werden können.

Zu Frage 6 («Wer wird darüber entscheiden, ob das Gebäude zurückgebaut oder verschoben wird?»):

Zuständig für die Objektstrategie einer städtischen Liegenschaft ist grundsätzlich die für die Eigentümerversammlung zuständige Dienstabteilung, im vorliegenden Fall LSZ. Dabei werden die übergeordneten städtebaulichen oder verkehrsinfrastrukturellen Interessen der Stadt berücksichtigt. Entsprechend hat LSZ mit Blick auf das Projekt Tramlinie Affoltern den per Ende September 2021 auslaufenden Mietvertrag mit dem aktuellen Betreiber ein letztes Mal bis zum geplanten Baustart verlängert.

Entscheide mit departementsübergreifenden Auswirkungen oder politisch bedeutenden Inhalten werden gemäss Art. 39 lit. o Geschäftsordnung des Stadtrats (AS 172.100) dem Stadtrat vorgelegt. Die Frage des Rückbaus oder der Verschiebung des Gebäudes Wehntalerstrasse 444 würde auch ohne Tramprojekt in diese Kategorie von Geschäften fallen.

Ausstehend ist das eisenbahnrechtliche Plangenehmigungsverfahren, bei dem u. a. die Linieneinführung festgelegt wird.

Vorliegend erfolgt der Entscheid über die Verschiebung oder den Rückbau direkt oder indirekt im Rahmen der Beschlussfassung über die Weisung betreffend Objektkredit Tram Affoltern, indem die Kosten der Verschiebung mit entsprechender Begründung darin aufgenommen werden oder nicht.

Zu Frage 7 («Wieviel würde eine Verschiebung des Gebäudes kosten?»):

Für eine Schätzung der Kosten für die Verschiebung und Instandsetzung in einer verbindlichen Bandbreite (Kostengenauigkeit) wäre eine detaillierte Machbarkeitsstudie erforderlich, die aus den dargelegten Gründen nicht in Auftrag gegeben wurde.

Vor dem Stadtrat

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti