

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates von Zürich

vom 11. Dezember 2002

1844. Interpellation von Katharina Prelicz-Huber betreffend Hochhaus Werd, Nutzung des Dachgeschosses. Am 19. Juni 2002 reichte Gemeinderätin Katharina Prelicz-Huber (Grüne) folgende Interpellation GR Nr. 2002/217 ein:

Mit der Zustimmung zum Kauf des Hochhauses Werd hat der Gemeinderat auch mein Postulat überwiesen, das den Stadtrat bat, das Dachgeschoss einer öffentlichen Nutzung zuzuführen.

Das Dachgeschoss, das heute schon als Restaurant ausgebaut ist, bietet sich geradezu für eine öffentliche Nutzung an. «Die einmalig schöne Lage mit Aussicht über die Stadt» (Stadtrat, 12. Juni 2002) wäre eine Attraktion für BewohnerInnen, Arbeitstätige und Touristinnen/Touristen von Zürich.

In seiner Medienmitteilung vom 12. Juni 2002 teilt der Stadtrat nun mit, dass er aus verschiedenen Gründen auf das Einrichten eines Restaurants im 17. Stock verzichtet und dafür ein Restaurant im 1. Stock prüfen will.

In diesem Zusammenhang bitte ich den Stadtrat, mir einige Fragen zu beantworten:

1. Wie waren die Geschäftskonditionen für potentielle RestaurantpächterInnen und wie präsentieren sie sich im Quervergleich?
2. Welche (baulichen) Investitionen müssten getätigt werden und wie sah der Kostenschlüssel zwischen PächterIn und Stadt aus?
3. Was passiert mit der vorhandenen Restaurantinfrastruktur im Dachgeschoss?
4. Die Idee war, vorhandene Infrastruktur sinnvoll zu nutzen und gleichzeitig eine Attraktion für die Bevölkerung und Touristinnen/Touristen zu bieten. Wurden alternative Ideen zu einem kommerziell geführten Restaurant geprüft, die eine öffentliche Nutzung beinhalten würden (z. B. Übergabe an den EAM oder Einrichtung eines nicht-kommerziell genutzten Treffpunktes)?
 - a) Wenn ja, welche Ideen wurden oder werden geprüft?
 - b) Wenn nein, warum nicht?
5. Welche Nutzung sieht der Stadtrat für das Dachgeschoss vor? Ist er nicht auch der Meinung, dass «die einmalig schöne Lage mit Aussicht über die Stadt» auf jeden Fall für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden muss?

Auf den Antrag der Vorsteherin des Hochbaudepartements beantwortet der Stadtrat die Interpellation wie folgt:

Auf die Ausschreibung der «Gastronomiefläche im 17. OG des Hochhaus Werd», welche die Liegenschaftsverwaltung im Auftrag der Immobilien-Bewirtschaftung durchführte meldeten sich 30 Interessentinnen und Interessenten. Zudem wurde die Dokumentation 13 bekannten grösseren Gastronomieunternehmen unverlangt zugestellt. Es gingen lediglich 2 ernsthafte Offerten ein. Die Interessenten sind beide in der Gastronomie tätig, haben aber noch nie einen grösseren Betrieb als selbständige Unternehmer geführt. Zudem schien die Finanzierung der eigenen Investition nicht gesichert. Gründe der anderen Interessentinnen und Interessenten, kein Angebot einzureichen, waren folgende:

- Fehlender Aussenraum
- Restaurant in einem Verwaltungsgebäude
- Investitionsvolumen
- Betriebswirtschaftliches Risiko.

Zu Frage 1: Die Geschäftskonditionen präsentieren sich wie folgt: In einem Restaurant mit etwa 200 Plätzen kann nach Einschätzung der Liegenschaftenverwaltung bei 75 Prozent Auslastung und einem Umsatz von durchschnittlich Fr. 70.- pro Platz und Tag an 360 Öffnungstagen ein Jahresumsatz von rund 3,8 Mio. Franken erzielt werden. Bei einer Vermietung eines zulasten des Vermieters ausgebauten Restaurants würde der Mietumsatz rund 10 Prozent betragen. Da die PächterInnen einen Anteil an den Ausbaurkosten zu tragen haben, wurde mit einem reduzierten Ansatz von 6,5 Prozent gerechnet, was einem zu erwirtschaftenden kostendeckenden Mietzins von Fr. 240 000.-/Jahr entspricht. Diese Konditionen sind aufgrund der Erfahrungen der Liegenschaftenverwaltung marktüblich.

Zu Frage 2: Die gesamten Investitionskosten wurden vom Amt für Hochbauten auf 2,5 Mio. Franken geschätzt. Seitens der Vermieterin wären rund 1,1 Mio. Franken für Erschliessung unter Sicherheitsaspekten und Fluchtwege, Schallisolation, Haustechnikinstallationen und Gästetoiletten angefallen, welche im Falle einer Verwaltungsnutzung nicht investiert werden müssen. Die PächterInnen hätten ihrerseits rund 1,4 Mio. Franken für Feinverteilung Haustechnik, sanitäre Apparate, Gastronomieeinrichtungen, Kühlung, Beleuchtung, Innenausbau und Mobiliar aufbringen müssen. Dieser Betrag könnte je nach Ausbaustandard noch erheblich höher ausfallen. Ein solcher Kostenteiler ist heute üblich, da sich damit das wirtschaftliche Risiko einer Investition auf Vermieterin und PächterInnen aufteilen lässt.

Zu Frage 3: Die veraltete Gastronomieeinrichtung, welche als Aufwärmküche für angelieferte Speisen aus der Hauptküche im 2. Geschoss konzipiert war, wurde bereits durch die UBS bei ihrem Auszug demontiert.

Zu Frage 4: Ein nicht kommerziell genutzter Treffpunkt oder eine andere öffentliche Nutzung im 17. Obergeschoss würden, wie zu Frage 2 erläutert, ähnlich hohe Investitionen auslösen, da im Verwaltungszentrum Werd sowohl das Finanzdepartement als auch das Sozialdepartement untergebracht werden. Beide Departemente sind in Bezug auf Persönlichkeits- und Datenschutz als besonders sensibel einzustufen. Eine Ausschreibung zu einem nicht kostendeckenden Mietzins wäre einer Subvention gleichgekommen. Wie die Stellungnahmen auf die Ausschreibung zeigten, war für viele Gastronomieunternehmen aber auch das betriebswirtschaftliche Risiko der zu tätigen Eigeninvestition zu gross. Eine Übernahme des Investitionsanteils der Pächterin durch die Stadt wiederum hätte zu einem erheblichen Investitionsrisiko zulasten der Stadtkasse geführt.

Zu Frage 5: Gestützt auf die umfangreichen Nutzungsüberlegungen und Variantenstudien hat sich der Stadtrat für folgendes Konzept entschieden: Der südwestliche Teil des 17. Stockwerks mit seiner schönen Aussichtslage wird als Sitzungsbereich mit Lounge eingerichtet und der Stadtverwaltung für Sitzungen, Empfänge, Pressekonferenzen und andere offizielle Anlässe zur Verfügung stehen. Damit kann zumindest eine halböffentliche Nutzung gewährleistet werden. Gleichzeitig lassen sich die erheblichen Investitionen mit den beträchtlichen Folgekosten einer öffentlichen Nutzung vermeiden. Der restliche Teil des Geschosses ist für Büronutzung vorgesehen.

Mitteilung an die Vorstehenden des Finanz- und des Hochbau-
departements, die übrigen Mitglieder des Stadtrates, den Stadt-
schreiber, den Rechtskonsulenten, die Liegenschaftenverwaltung,
das Amt für Hochbauten, die Immobilien-Bewirtschaftung Stadt
Zürich (3) und den Gemeinderat.

Für getreuen Auszug
der Stadtschreiber