

## Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates von Zürich

06.07.2005

### 971. Interpellation von Peter Püntener betreffend Villa Mooser, Mietkonditionen für den künftigen Künstlerischen Leiter des Schauspielhauses

Am 17. November 2004 reichte Gemeinderat Peter Püntener (FDP) folgende Interpellation GR Nr. 2004/611 ein:

In Medienberichten wurde bekannt, dass die Stadt beabsichtigt, bei der Vermietung einer Villa am See an den künftigen Künstlerischen Leiter des Schauspielhauses, auf einen marktüblichen Mietzins zu verzichten.

Ich bitte den Stadtrat um Beantwortung folgender Fragen:

1. Trifft der Sachverhalt zu und wie beurteilt er ihn?
2. Wie hoch ist der im vorbereiteten Mietvertrag vorgesehene Preis? Wie hoch ist der Kostendeckungsgrad und wie schätzen die Experten der Stadt die übliche Marktmiete für dieses Grundstück ein?
3. Welche Rolle spielte bei der Vermittlung dieses Mietobjektes der Stadtpräsident?
4. Wie stellt sich der Stadtrat zu Sonderkonditionen, welche „begehrten Personen“ (z. B. Künstler) ausserhalb der Arbeitsverträge gewährt werden sollen.
5. Gibt es ähnlich gelagerte Fälle, in denen im Kulturbereich auf Kosten der Steuerzahler Spezialkonditionen ausserhalb des eigentlichen Arbeitsvertrages abgemacht werden. Wenn ja, welche und in welchem Umfang?
6. Ist der Stadtrat bereit, das Objekt zu normalen Konditionen an die Schauspielhaus AG zu vermieten, sodass letztere für besondere Mietabmachungen mit ihrem Direktor zuständig wird?

Auf den im Einvernehmen mit dem Stadtpräsidenten gestellten Antrag des Vorstehers des Finanzdepartements beantwortet der Stadtrat die Interpellation wie folgt:

**Zu den Fragen 1 und 2:** Der erfolgreich in Bochum tätige Matthias Hartmann wurde von anderen Schauspielhäusern in Europa ebenfalls umworben. Er entschied sich jedoch schliesslich für Zürich. Im Zuge der Verhandlungen wurde ihm das Einfamilienhaus Seestrasse 431 als befristete Wohnmöglichkeit während seiner Intendanz in Zürich als Zwischennutzung bis zur definitiven Disposition über das Gebäude angeboten. Diese Wohnungsnutzung wurde der Familie Hartmann vor zwei Jahren vertraglich zugesichert. Im Einvernehmen mit dem Mieter waren denn auch zunächst nur einfache Instandstellungen geplant. Auflagen der Feuerpolizei im Bereich der Elektroleitungen, der Zustand des Sanitärleitungsnetzes sowie denkmalpflegerische Anliegen im Zusammenhang mit notwendigen Reparaturen an Boden- und Wandbelägen führten jedoch schliesslich zur vorzeitigen vertieften Renovation der Liegenschaft.

Der Mietvertrag ist bis längstens Ende Juni 2014 befristet. Endigt die Intendanz am Schauspielhaus vorher, kann die Stadt den Mietvertrag mit einer Kündigungsfrist von zwölf Monaten auflösen. Da die Höhe des Mietzinses bereits Gegenstand von Presseberichterstattungen war, soll er trotz des sonst zu beachtenden Datenschutzes genannt werden. Der Nettomietzins beträgt Fr. 5500.-- monatlich. Hinzu kommen überbundene Nebenkosten von rund Fr. 1500.-- monatlich.

Die Miete trägt insbesondere der lärmigen Lage, dem befristeten Vertragsverhältnis sowie der Absicht des Mieters Rechnung, die Wohnräume im zweiten Obergeschoss für Gäste und Künstler des Schauspielhauses anzubieten.

Wo der Marktpreis für ein derartiges Objekt liegt, das zwar einerseits über einen attraktiven Seeanstoss verfügt, andererseits aber einem hohen Lärmpegel ausgesetzt ist und aussen noch nicht renoviert ist, lässt sich nur schwer abschätzen.

Von nicht zu unterschätzender Bedeutung ist dabei die geplante Realisierung des öffentlichen Seeuferwegs. Eine solche hat, auch wenn der genaue Erstellungszeitpunkt noch nicht genau bekannt ist, bereits eine drastische Marktwerteinbusse zur Folge, da die Privatsphäre mit der Wegerstellung deutlich beeinträchtigt wird.

Als die Stadt die Liegenschaft im Hinblick auf die Erstellung des Seeuferwegs erworben hat, war sie sich dieser Werteinbusse bewusst. Die Liegenschaftsverwaltung hat deshalb den seinerzeitigen Kaufpreis nicht mehr in die Mietzinskalkulation einbezogen. Der Mietzins deckt jedoch sämtliche Bewirtschaftungskosten und erlaubt auch die notwendigen Rückstellungen für kommende umfassende Renovationen gemäss der üblichen Kostenmietekalkulation.

**Zu Frage 3:** Der Stadtpräsident hat bei den intensiven Bemühungen, Matthias Hartmann als künstlerischen Leiter des Schauspielhauses zu gewinnen, wesentlich mitgewirkt. Einerseits in seiner Eigenschaft als Stadtpräsident und Vorsteher des Präsidialdepartements, dem die hervorragende Besetzung der Intendanz ein grosses Anliegen war, andererseits als Vizepräsident des Schauspielhausverwaltungsrats und Vorsitzender der Findungskommission.

**Zu Frage 4:** Im vorliegenden Fall geht es nicht um Sonderkonditionen für eine begehrte Person. Wie erwähnt, erachtet der Stadtrat den Mietzins für die Liegenschaft unter den örtlichen und vertraglichen Voraussetzungen als durchaus angemessen.

**Zu Frage 5:** Weder dem Stadtrat noch der Liegenschaftsverwaltung sind derartige Fälle bekannt.

**Zu Frage 6:** Die Vermietung ist direkt an den Intendanten erfolgt. Damit ist sichergestellt, dass die Stadt nach Beendigung der Intendanz wieder frei über die Liegenschaft verfügen können. Die Liegenschaftsverwaltung plant, das Objekt anschliessend zur Abgabe im Baurecht oder zum Verkauf auszuschreiben. Dies ist im Moment noch nicht möglich, da Angaben über die konkrete Führung des geplanten Seeuferwegs zwingende Voraussetzung für die an einer Übernahme Interessierten ist. Die erforderliche Klärung nimmt noch etwas Zeit in Anspruch und muss im Einvernehmen mit den kantonalen Instanzen erfolgen.

Mitteilung an den Stadtpräsidenten, den Vorsteher des Finanzdepartements, die übrigen Mitglieder des Stadtrates, den Stadtschreiber, den Rechtskonsulenten, die Liegenschaftsverwaltung (3) und den Gemeinderat.

Für getreuen Auszug  
der Stadtschreiber