

Auszug
aus dem Protokoll des Stadtrates von Zürich

vom 20. Dezember 2000

2188. Schriftliche Anfrage von Emil Seliner über den Verkauf des Restaurants Schönau (Liegenschaft Hohlstrasse 78). Am 25. Oktober 2000 reichte Gemeinderat Emil Seliner (SP) folgende Schriftliche Anfrage GR Nr. 2000/518 ein:

Die unhaltbare Lage im Bereich der Bäckeranlage wird durch den heutigen Betrieb des Restaurants Schönau mitverursacht. Zudem haben verschiedene Anwohnerkreise Bedenken für einen vernünftigen Betrieb im projektierten Quartierzentrum, wenn das Problem «Schönau» nicht gelöst ist.

Seit einigen Tagen wird die Liegenschaft durch eine Aussenwerbung zum Verkauf ausgeschrieben. Der Verkaufspreis wird in den Verkaufsunterlagen mit 2,5 Mio. Franken beziffert. Die Mietverträge des Restaurants, des Ladens sowie der Wohnungen laufen auf den 31. März 2001 aus. In diesem Zusammenhang bitte ich den Stadtrat um die Beantwortung folgender Fragen:

1. Ist der Stadtrat bereit, mit der Verkäuferschaft in Kaufverhandlungen einzutreten mit dem Ziel, die Liegenschaft zu einem wesentlich tieferen Preis zu erwerben und einer quartierverträglichen Nutzung zuzuführen?
2. Welche Möglichkeiten hat der Stadtrat zu verhindern, dass die Liegenschaft dem Milieu zugeführt wird?
3. Welche Möglichkeit hat der Stadtrat, die zukünftigen LiegenschaftsbesitzerInnen zu einer quartierverträglichen Nutzung zu verpflichten, wenn ein Verkauf an die Stadt nicht zustande kommt (Schliessung bzw. Auflagen für den weiteren Betrieb des Restaurants)?
4. Ist der Stadtrat auch der Meinung, dass mit der Lösung des Problemfalls «Schönau» ein wesentlicher Beitrag zur Aufwertung des Langstrassenquartiers, insbesondere im Bereich der Bäckeranlage, geleistet werden kann und somit dem Legislaturziel des Stadtrates entspricht?

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Nachdem den Medien im Oktober 2000 zu entnehmen war, dass die Liegenschaft Hohlstrasse 78 mit dem Restaurant Schönau (neben der Bäckeranlage) verkauft werden soll, hat die städtische Liegenschaftsverwaltung die Verkaufsunterlagen angefordert. Gleichzeitig wurde in der Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich (Stiftung PWG) durch die Stiftungsratsmitglieder Placid Maissen und Emil Seliner der Antrag eingebracht, diese Liegenschaft durch die Stiftung, im Zusammenwirken mit der Stadt, zu erwerben. Anlässlich seiner Sitzung vom 26. Oktober 2000, an welcher das Finanzdepartement vertreten war, hat der Stiftungsrat nach längerer Diskussion und im Einvernehmen mit dem Vertreter des Finanzdepartements beschlossen, dass die Stiftung Kaufverhandlungen aufnehmen solle, unter der Voraussetzung, dass die Stadt einen namhaften Abschreibungsbeitrag an den Kaufpreis leisten würde. Gleichzeitig wurde festgehalten, dass bei einem allfälligen Kauf die Stiftung selbständig über die künftige Nutzung – im Rahmen ihrer Statuten und Vermietungsrichtlinien – entscheiden wolle und sich diesbezüglich nicht im Voraus Beschränkungen (z.B. hinsichtlich einer Nutzung als Quartierzentrum) auferlegen lassen wolle.

Zweck des Erwerbes und der finanziellen Beteiligung der Stadt ist es, einen spekulativen Verkauf der Liegenschaft mit nachfolgender Nutzung durch das Sexmilieu und den sich damit ergebenden quartierunverträglichen Auswirkungen zu verhindern. Gleichzeitig kann

damit ein Beitrag an die Quartieraufwertung im Umfeld der Bäckereianlage geleistet werden. Mit der Umnutzung des bestehenden Restaurants Schönau dürfte auch eine weitgehende Auflösung der Alkoholikerszene an diesem Standort erreicht werden.

Gemäss den Verkaufsunterlagen wollte der Verkäufer die Liegenschaft zu einem Preis von 2,5 Mio. Franken verkaufen. Aufgrund des vernachlässigten Unterhaltes war mit Sanierungsaufwendungen von schätzungsweise 1 Mio. Franken zu rechnen. Die von der Stiftung PWG angestellte Renditeberechnung zeigte, dass die heutige Rendite von rund 6,9 Prozent nach Sanierung und bei einer quartierverträglichen Nutzung auf rund 4 Prozent absinken würde. Die Stiftung war daher nur bereit, die Liegenschaft unter der Voraussetzung zu erwerben, dass die Stadt bei einem Verkaufspreis von 2,5 Mio. Franken einen Abschreibungsbeitrag von maximal 1 Mio. Franken leisten würde, damit die Liegenschaft nach der Sanierung im Rahmen des üblichen Mietzinsniveaus der Stiftung vermietet werden könnte. Der Stadtrat hat diesem Anliegen einfrageweise zugestimmt.

Mit der Stiftung PWG wurde vereinbart, dass diese die Kaufverhandlungen sogleich aufnimmt und so rasch es ohne negative Auswirkungen auf die Preisverhandlungen möglich ist, abschliesst.

Nach zähen Verhandlungen ist es der Stiftung PWG in der zweiten Hälfte November gelungen, die Liegenschaft zum Preis von 2,0 Mio. Franken zu erwerben. Der Kauf mit Eigentumsübertragung soll noch vor Ende November vollzogen werden. Damit die Stiftung nicht unnötig Fremdmittel für den Kauf aufnehmen muss, soll der städtische Investitions- bzw. Abschreibungsbeitrag von nun 0,5 Mio. Franken gleichzeitig bereit gestellt und verfügbar sein. Die Beschlussfassung musste jedoch gestützt auf die Dringlichkeitsklausel von Art. 5 Abs. 2 der Finanzverordnung (GRB vom 18. Dezember 1985), mit Orientierung der Rechnungsprüfungskommission des Gemeinderates, erfolgen. Die Überweisung des städtischen Beitrages erfolgt im Zeitpunkt, in dem das Kaufgeschäft rechtskräftig abgewickelt worden ist und die Kaufpreissumme zu bezahlen ist.

Die Stiftung wird nach Vollzug des Kaufes und der Eigentumsübertragung gemäss ihrer Zweckbestimmung und ihren Richtlinien ein Sanierungs- und Nutzungskonzept entwickeln und nach Beschlussfassung durch den Stiftungsrat umsetzen.

Zu Frage 1: Mit dem zwischen der Stadt und der Stiftung PWG vereinbarten Vorgehen konnte die Liegenschaft zu einem um 0,5 Mio. Franken tieferen Kaufpreis von 2,0 Mio. Franken durch die Stiftung PWG erworben werden. Diese wird die Liegenschaft einer den stiftungseigenen Statuten und Richtlinien entsprechenden quartierverträglichen Nutzung zuführen. Die Stadt leistet der Stiftung an den Kaufpreis einen Abschreibungsbeitrag von 0,5 Mio. Franken.

Zu den Fragen 2 und 3: Durch den Kauf seitens der Stiftung PWG ist die Gefahr einer milieunahen quartierunverträglichen Nutzung gebannt.

Zu Frage 4: Der Stadtrat ist der Auffassung, dass mit dem Kauf dieser Liegenschaft durch die Stiftung PWG ein Beitrag zur Aufwertung des Umfeldes der Bäckeranlage – im Sinne des Legislaturzieles «Aufwertung von Stadtgebieten» – geleistet werden kann. Ein weiterer Schritt in diese Richtung wird die Einrichtung des geplanten Quartierzentrums sein.

Es wäre jedoch unrealistisch zu glauben, dass sich durch die Umnutzung des Restaurants Schönau, eines in der Alkoholikerszene beliebten Treffpunktes, die Alkoholikerszene gänzlich aus dem Umfeld des Bäckeranlagen-Quartiers verbannen liesse. Aufgrund der Erfahrungen mit der Auflösung der offenen Drogenszene Letten ist jedoch nicht von der Hand zu weisen, dass das Verschwinden einer langjährigen und gewohnten Infrastruktur Veränderungen auslösen und für eine auffällige Randständigenszene auch eine positive Wirkung haben kann. Eine solche Szene muss sich deshalb nicht zwingend 1:1 an einen andern Ort verlagern, wie das Beispiel der Drogenszene Letten glücklicherweise zeigte.

Vor dem Stadtrat
der Stadtschreiber
Martin Brunner