

## Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates von Zürich

vom 19. August 1998

**1376. Interpellation von Monjek Rosenheim und Markus Schwyn betreffend Aufhebung des Saales im Restaurant Falken, Quartier Wiedikon.** Am 6. Mai 1998 reichten die Gemeinderäte Monjek Rosenheim (FDP) und Markus Schwyn (SVP) folgende Interpellation GR Nr. 98/138 ein:

Im Stadtkreis 3 war der Gasthof Falken schon lange vor der Eingemeindung Wiedikons in die Stadt Zürich (Ende des letzten Jahrhunderts) ein gesellschaftlicher Mittelpunkt. Seit dem Jahre 1620 zählt der «Falken» als Ort der Begegnung für die Bevölkerung Wiedikons, mit Gastwirtschaft und entsprechender Saalinfrastuktur. Auch in der heutigen Zeit gehört der Gasthof Falken an der Birmensdorferstrasse 150, dessen Eigentümerin die Stadt ist, mit seinem Garten- und Saalangebot zum Zentralsten, was der Kreis 3 zu bieten hat.

Wie wir kürzlich vernehmen konnten, wird es per Ende März 1999 zu einem Wirtewechsel im Gasthof Falken kommen. Bei diesem Wirtewechsel soll auch das, wie es heisst, unrentable Saalgeschäft neu diskutiert werden. Insbesondere der grosse Saal mit Infrastruktur im ersten Stock soll in Wohnungen oder allenfalls in Hotelzimmer umfunktioniert werden. Der grosse Saal dient seit jeher unzähligen Vereinen, politischen Parteien, dem Quartierverein, der Zunft zu Wiedikon und anderen interessierten Kreisen in vorbildlicher «soziokultureller Art und Weise».

In diesem Zusammenhang bitten wir den Stadtrat um die Beantwortung folgender Fragen:

1. Trifft es zu, dass die Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich per Frühling 1999 einen neuen Mieter für den Gasthof Falken sucht und in diesem Zusammenhang eine Umfunktionierung des ersten Stockes, insbesondere des grossen Falkensaales, prüft oder in Erwägung zieht?

2. Welcher neuen Nutzung soll der erste Stock des Gasthofs Falken aus Sicht des Stadtrates zugeführt werden? Welche finanziellen, jährlichen Vorteile ergäben sich hieraus für die Stadt als Eigentümerin (unter Berücksichtigung allfälliger Investitionen für eine Umnutzung)?

3. Teilt der Stadtrat die Ansicht, dass mit einem Wegfall des grossen Falkensaales der zentralste und verkehrsmässig am besten erschlossene, mietbare, grosse (Vereins-)Saal in Wiedikon verschwinden würde, und dies für die Vereine im Stadtkreis 3 weder wünschbar noch zumutbar ist?

4. Vor einigen Monaten bewilligte der Gemeinderat für mehrere Millionen Franken ein Quartierzentrum mit entsprechendem Saalangebot in Zürich Nord. Seit Jahrzehnten fehlt dort eine angemessene Saalinfrastuktur für die zahlreichen Vereine. Unter anderem aus soziokulturellen Überlegungen wurde den jahrzehntelangen Wünschen/Forderungen Rechnung getragen. Findet es der Stadtrat unter Berücksichtigung dieser politischen Willenskundgebung der Legislative nun richtig, dass in Zürich West, in Wiedikon, der zentralste grosse (Vereins-)Saal einfach aufgegeben würde?

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

**Zu den Fragen 1 bis 3:** Das Gasthaus «Falken» wurde 1721 erstellt und 1881 mit einem Restaurantanbau und Tanzsaal ergänzt. 1907 ging die Liegenschaft durch Kauf an die Stadt Zürich über. 1988 wurde das Haus für rund 4 Mio. Franken renoviert. Darin eingeschlossen waren Fr. 310 000.– für die von der gemeinderätlichen Kommission zusätzlich verlangte Verschönerung des Saales.

Bereits seit einiger Zeit muss festgestellt werden, dass die Umsätze des Restaurants Falken und insbesondere die Einnahmen aus der Saalvermietung im 1. Stock als Folge verschiedener Faktoren stark rückläufig sind. Da die Mietzinseinnahmen der Stadt vom Um-

satz abhängig sind, vermindern sich dadurch auch die Einnahmen der Stadt, wobei der Aufwand in etwa gleich bleibt. Die Liegenschaftsverwaltung führte in der Folge darüber und auch über die Betriebsführung mit dem Wirtehepaar diverse Gespräche. Schlussendlich kamen die Parteien überein, das Mietverhältnis per 31. März 1999 aufzulösen.

Der grosse Saal dient wegen der eingeschränkten Nutzung (nicht unterteilbar, nur ein Zugang) schwerpunktmässig nur grösseren Vereinen, politischen Parteien und der Zunft zu Wiedikon für die Durchführung ihrer beiden Grossanlässe und der Zunftbotte. Für andere Anlässe ist er wegen seiner Grösse und des nicht mehr zeitgemässen Ambientes immer weniger gefragt. Obwohl zentral gelegen und verkehrsmässig gut erschlossen, wies der Raum lediglich in der ersten Phase nach dem Umbau eine gute Belegung auf. Die Nachfrage ist stark zurückgegangen. Dies betrifft Vereinsanlässe, Firmenanlässe sowie private und öffentliche Veranstaltungen. Eine kostendeckende Bewirtschaftung ist unter den jetzigen Umständen jedenfalls nicht möglich. Die Belegung der letzten 3 Jahre gibt folgendes Bild:

Veranstaltungen	1995	1996	1997
Vereins- und politische Anlässe*	51	36	38
Zunftanlässe	6	6	5
Firmenanlässe	30	20	18
Private/Familien	23	16	16
Öffentliche	20	8	10
<b>Total Anlässe</b>	<b>130</b>	<b>86</b>	<b>87</b>

\* Je etwa ein Drittel Vereinsanlässe ohne wesentliche Konsumationen (wie z. B. GV), ein Drittel Anlässe mit Essen oder Imbiss und ein Drittel politische Anlässe mit kleiner Konsumation.

Aus der Analyse der Frequenzen, Aussagen des Wirtes und Hinweisen aus dem Quartier musste der Schluss gezogen werden, dass eine Neuvermietung ohne jegliche Veränderung nicht zum Erfolg führt. Vor allem ist festzuhalten, dass die in der Interpellation und auch an anderen Orten gemachte Aussage, der Saal sei für das Quartier und die Vereine unverzichtbar, durch die geschilderten Belegungszahlen nicht erhärtet wird. Allerdings haben der Stadtrat und der Vorsteher des Finanzdepartements zu keinem Zeitpunkt eine Aufhebung des Saales in Betracht gezogen. Die Liegenschaftsverwaltung hielt es aber für ihre Pflicht, ihrem betriebswirtschaftlichen Auftrag entsprechend, Optionen für einen insgesamt kostendeckenden Betrieb untersuchen zu lassen. Sie hat deshalb eine Fachperson aus der Gastronomie beauftragt, das Umfeld und die Gästebedürfnisse zu analysieren sowie mögliche und sinnvolle Veränderungen mit Varianten vorzuschlagen. Insbesondere sollte die Studie auch aufzeigen, wie künftig der Saal genutzt werden soll und ob allenfalls andere Nutzungen angezeigt sind.

In diesem Zusammenhang, aber auch um frei für eine allfällige andersartige Nutzung des Saales zu sein, wurde der Gastrechts- und Mietvertrag mit der Zunft Wiedikon auf den 30. Juni 1999 gekündigt.

Die Studie wurde inzwischen abgeliefert und stadintern geprüft sowie mit dem Verfasser besprochen. Im Vordergrund steht

nun eine Lösung, bei welcher im Erdgeschoss verschiedene Anpassungen im Restaurantbereich vorgesehen sind. Im 2. Obergeschoss ist die Einrichtung von etwa 7 Hotelzimmern anstelle von Personalzimmern und der Wirtewohnung geplant. Damit wird ein weiterer Kostenträger geschaffen, der ohne wesentliche betriebliche und personelle Erweiterungen bewirtschaftet werden kann. Eine Option bildet das Dachgeschoss; im Detail ist noch zu prüfen, ob auch dort der Einbau von Hotelzimmern möglich und sinnvoll ist.

Im 1. Obergeschoss bildet der grosse Saal nach wie vor ein Problem. Sollte die Liegenschaft insgesamt nicht kostendeckend bewirtschaftet werden können, so wäre die Liegenschaftsverwaltung auf einen städtischen Beitrag angewiesen. Wenn sich jedoch die Prognosen der Fachpersonen bestätigen, sind bei einer markanten Erneuerung des Erscheinungsbildes des Restaurants und der erwähnten Ergänzung des Betriebes mit Gästezimmern – auch unter Beibehaltung des unrentablen Saalgeschäftes – eine Verbesserung der aktuellen ungünstigen Betriebszahlen des Wirtes und der Stadt als Eigentümerin denkbar. Im Saalbereich sollen verschiedene Investitionen geprüft werden, wie etwa ein Bühnenaufbau, eine mobile Unterteilung sowie eine Auffrischung des Erscheinungsbildes usw. Damit können insbesondere neue Kundensegmente erschlossen werden, welche bisher den Falken nicht berücksichtigt. Es ist aber künftig für einen Erfolg von zentraler Bedeutung, dass auch die im Quartier ansässigen Vereine und Organisationen durch vermehrte Aktivitäten im Saal einen Beitrag zu dessen Belebung und Erhaltung leisten.

Die Liegenschaftsverwaltung wird in Kürze den «Falken» mit den geschilderten Randbedingungen neu zur Vermietung ausschreiben, damit eine reibungslose Übergabe für die Nachfolge möglich wird. Die erwähnten baulichen Massnahmen erfolgen nach einer detaillierten Planung in einem zweiten Schritt.

**Zu Frage 4:** Da wie vorstehend ausgeführt, der Saal des «Falken» erhalten bleiben soll, erübrigen sich Aussagen zu Projekten in anderen Quartieren.

Mitteilung an die Vorsteher des Finanz- und des Hochbaudepartements, die übrigen Mitglieder des Stadtrates, den Stadtschreiber, den Rechtskonsulenten, die Liegenschaftsverwaltung (3), das Amt für Hochbauten und den Gemeinderat.

Für getreuen Auszug  
der Stadtschreiber