

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates von Zürich

vom 22. März 2000

515. Schriftliche Anfrage von Peter Marti und Marcel Hohl über das Restaurant «Waldgarten» in Zürich-Schwamendingen. Am 15. Dezember 1999 reichten die Gemeinderäte Peter Marti (FDP) und Marcel Hohl (FDP) folgende Schriftliche Anfrage GR Nr. 99/630 ein:

Das städtische Quartierrestaurant «Waldgarten» an der Winterthurerstrasse 348 in Schwamendingen soll in «ein feines Speiserestaurant» umgewandelt werden. Während die Liegenschaftsverwaltung im Zusammenhang mit dem Umbauvorhaben und der Neuvermietung des Gasthofes Hirschen von sich aus offen und umfassend informierte und dokumentierte, wurde im Falle des «Waldgartens» bislang diskretes Stillschweigen geübt. Dieses unterschiedliche Vorgehen provoziert Fragen:

1. Trifft es zu, dass das kleine, um die hundert Jahre alte Quartierrestaurant mit heute 36 Plätzen in ein Speiserestaurant der gehobenen Klasse mit gegenüber heute stark eingeschränkten Öffnungszeiten umgewandelt werden soll? Was sehen die Umbau- und Erweiterungspläne im Einzelnen vor?
2. Lassen die enge Lage, der Umschwung, die räumlichen und baulichen Verhältnisse eine derartige Umnutzung vernünftig, sogar erfolgversprechend erscheinen? Wie lautet die Stellungnahme des Heimatschutzes zu diesem Vorhaben?
3. Werden die behördlichen Auflagen bezüglich Parkplatzangebot, Raumhöhe, Lüftung, sanitäre Einrichtungen, usw., wie sie für Private gefordert werden, erfüllt?
4. Wie hoch wird das Umbau- und Umnutzungsvorhaben veranschlagt? Wurden unabhängige Bedarfsanalysen und realistische Rentabilitätsberechnungen erstellt? Was ergaben diese?
5. Erachtet es der Stadtrat für sinnvoll, das Vorhaben gegen den entschlossenen Widerstand der Umgebung durchzusetzen oder ist er allenfalls und unter welchen Voraussetzungen bereit, darauf zu verzichten und unter Wahrung der Eigenwirtschaftlichkeit den Waldgarten als Quartierrestaurant zu erhalten?

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Die Stadt erwarb das 720 m² grosse Grundstück mit dem 1880 erstellten Restaurant Waldgarten, Winterthurerstrasse 348, im Jahre 1970. Man ging davon aus, dass das fast vollständig vor der Baulinie gelegene Haus im Rahmen des Nationalstrassenbaues bzw. des Ausbaus der Winterthurerstrasse abgebrochen werden müsse.

Das zweigeschossige Gebäude mit seiner bescheidenen Bausubstanz ist nicht im Inventar der Denkmalschutzobjekte enthalten. Es enthält im Erdgeschoss die Gaststube mit knapp 35 Sitzplätzen, eine kleine Küche und die Toiletten. Im Obergeschoss befindet sich eine kleinräumige 3-Zimmer-Wirtewohnung und im Dachraum sind zwei Mansarden untergebracht. Der Umschwung wird als Gartenwirtschaft mit 30 Sitzplätzen und als Parkplatz genutzt.

Eine Neuüberbauung des der Wohnzone W3 zugehörigen Grundstückes scheidet wegen der Baulinie aus.

Nachdem die Inanspruchnahme des «Waldgarten»-Grundstückes wegen einer Projektänderung nicht mehr für den Ausbau der Winterthurerstrasse nötig war, nahm die Stadt die 1982 erfolgte Kündigung der Wirtin zum Anlass, die renovationsbedürftige Liegenschaft zum Verkauf auszuschreiben.

In der Folge reichte Gemeinderat Eduard Amstutz eine Interpellation ein und ersuchte um einen Verzicht auf eine Veräusserung. Aufgrund der Interpellationsbehandlung im Rat vom 9. November 1983 verzichtete der Stadtrat auf den Verkauf und die Liegenschaftenverwaltung vermietete das Objekt weiter.

Ab 1986 wurde der Waldgarten während 10 Jahren von einem Wirt geführt, dessen Bündner und Fisch-Spezialitäten weitherum grossen Zuspruch fanden. Gegen Ende der Mietzeit reduzierte sich das Angebot jedoch auf eine einfache Kost, was zu empfindlichen Umsatzeinbussen führte.

Ab 1996 führte eine Wirtin den Betrieb, die zunächst richtigerweise die Anstrengungen im Küchenbereich verstärkte. Da diese jedoch nicht zum gewünschten Erfolg führten, beschränkte sie sich schliesslich auf günstige Mahlzeiten. Nachdem auch sie auf diese Weise keine befriedigenden Umsätze erzielen konnte, kündigte sie den Mietvertrag auf Ende März 2000.

Die Liegenschaftenverwaltung musste eine Neuvermietung auf der Basis eines ähnlichen einfachen Betriebskonzeptes ausschliessen, da ein solches keinen kostendeckenden Ertrag gewährleistet. Erschwerend kommt bei der Vermietung hinzu, dass der Wirt oder die Wirtin bereit sein muss, eine enorme Präsenzzeit in Kauf zu nehmen, da der Kleinbetrieb nur geringfügigen Aufwand für Personal zulässt.

Es ist deshalb ein Glücksfall, dass sich der erfolgreiche Wirt des städtischen Restaurants Hirschen in Schwamendingen für die Übernahme des «Waldgartens» interessierte. Er konnte sich nicht für eine Weiterführung des «Hirschens» nach der geplanten Renovation entschliessen und suchte einen kleinen Betrieb. Die Liegenschaftenverwaltung schloss deshalb mit ihm einen Mietvertrag über den «Waldgarten» ab. Die Betriebseröffnung ist auf Anfang Mai geplant.

Zu den Fragen 1 und 2: Wie einleitend ausgeführt, lässt sich die bisherige einfache Küche nicht weiterführen, wenn der Betrieb existenzfähig bleiben soll. Umgekehrt ist aber kein Spezialitätenrestaurant der gehobenen Preisklasse geplant. Der neue Wirt wird wie heute im «Hirschen» eine gute Küche anbieten. Über Mittag soll auch ein Menü (Suppe, Salat, Hauptgang) zu Fr. 20.- erhältlich sein. Die Öffnungszeiten sind von Montag bis Sonntag von 9.00 bis 24.00 Uhr (samstags ab Abend) geplant.

Baulich befindet sich die Liegenschaft in ordentlichem Zustand. 1988 nahm die Liegenschaftenverwaltung eine Aussenrenovation vor. Im Innern erfolgten jeweils bei Wirtewechseln die notwendigen Renovationen. Im vorliegenden Zusammenhang bestehen keine Umbau- und Erweiterungspläne. Es werden lediglich einige Auffrischungen vorgenommen. Gleichzeitig sind Belagsarbeiten beim Parkplatz sowie eine fällige Sanierung der Abwasserleitung vorzunehmen.

Zu Frage 3: Die Stadt muss in ihren Gastwirtschaftsbetrieben die gleichen Anforderungen erfüllen wie alle privaten Eigentümer.

Zu Frage 4: Vergleiche Antwort zu den Fragen 1 und 2.

Zu Frage 5: Im Dezember 1999 reichte die Interessengruppe «Quartierrestaurant Waldgarten» eine von 196 Personen unterzeichnete Eingabe ein. Diese verlangt, dass der «Waldgarten» «nicht zu einem feinen Speiserestaurant für die gehobene Klasse umfunktioniert wird mit angekündigten Öffnungszeiten von 11.00 bis 14.00 Uhr und ab 17.00 Uhr».

Entgegen den Befürchtungen der Interessengruppe lassen sich die Anforderungen an die Öffnungszeiten erfüllen, wie in der Antwort zu den Fragen 1 und 2 ausgeführt. Im Übrigen ist es der Liegenschaftsverwaltung durchaus bewusst, dass der «Waldgarten» mit seinem bisherigen einfachen Betriebskonzept von verschiedenen Personen geschätzt worden ist. Die Nachfrage erwies sich jedoch nicht als stark genug, um befriedigende Umsätze erwirtschaften zu können.

Der neue Wirt wird wie erwähnt kein Nobelrestaurant betreiben und wie bisher im «Hirschen» alle Gäste willkommen heissen, also auch jene, die nur etwas trinken möchten. Wegen der geringen Betriebsgrösse können aber über Mittag und am Abend nur Gäste bedient werden, die auch essen möchten. Abends ist eine warme Küche bis 22.00 Uhr vorgesehen, so dass voraussichtlich im Laufe des Abends auch Gäste bewirtet werden können, die nicht essen möchten. In diesem Punkt wird der Wirt jedoch zuerst Erfahrungen mit der Nachfrage seiner Gäste sammeln müssen.

Vor dem Stadtrat
der Stadtschreiber
Martin Brunner