



Beschluss des Stadtrats

vom 7. September 2022

GR Nr. 2022/175

Nr. 818/2022

Schriftliche Anfrage von Markus Knauss und Brigitte Fürer betreffend Wirtschaft Neumarkt, Auswahlkriterien und Chancen für eine erfolgreiche Neuverpachtung, Einbezug des Theaters in die Ausschreibung, Massnahmen zur Sicherstellung einer friedlichen Koexistenz der verschiedenen Nutzungen und allfällige Modernisierung des Betriebs

Am 4. Mai 2022 reichten die Mitglieder des Gemeinderats Markus Knauss und Brigitte Fürer (beide Grüne) folgende Schriftliche Anfrage, GR Nr. 2022/175, ein:

Attraktive Innenstädte zeichnen sich durch ein Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen aus. Die Vielfalt von Restaurants, Kaffees, Theatern, Läden etc. wird generell als Bereicherung empfunden. In der Realität kann dies jedoch auch zu Konflikten führen. So auch bei Kulturbetrieben mit umliegenden Nutzungen (z.B. McDonalds/Spar beim Schauspielhaus oder auch beim Theater Hechtplatz). Zu Konflikten kann es auch bei Kulturbetrieben mit Abendpublikum kommen. Jüngstes Beispiel hierfür ist der Restaurantbetrieb «Wirtschaft Neumarkt», dessen Pächter sich über die «unerträglichen Lärmimmissionen» durch das Theater Neumarkt beschwert und anschliessend gekündigt hat.

Damit die gemeinsame Nutzung dieses historischen Gebäudes in Zukunft konfliktarm verläuft, ist schon bei der Neuverpachtung der Wirtschaft auf die entsprechenden Rahmenbedingungen zu achten. Es erstaunt daher, dass bei der Ausschreibung der Wirtschaft zum Neumarkt zwar auf die Problematik im Hinblick auf den Betrieb eines Theaters hingewiesen und eine positive Koexistenz verlangt wird. Bei den Auswahlkriterien wird aber die Verträglichkeit des präsentierten Konzepts mit dem von der Stadt Zürich subventionierten Theaterbetriebs mit keinem Wort erwähnt.

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

1. Wie beurteilt der Stadtrat angesichts der bekannten Ringhörigkeit und der gemeinsam zu nutzenden Fläche die Chancen für eine erfolgreiche Neuvermietung?
2. Aus welchen Gründen wurde bei den Auswahlkriterien auf Erfahrungen mit dem Umgang mit unterschiedlichen Nutzungen, in diesem Fall mit einem Kulturbetrieb, verzichtet?
3. Sind weitere Massnahmen vorgesehen, um eine friedliche Koexistenz zwischen Restaurant- und Theaterbetrieb sicherzustellen?
4. Wurde eine Modernisierung des Betriebs, im Sinne einer modernen Kulturbaute, die Restaurant und Theater unter einem Dach und einer Verantwortung vereint, in Erwägung gezogen? Falls nein, was spricht dagegen?
5. Wurde das Theater Neumarkt anlässlich der anstehenden Ausschreibung konsultiert, um Konfliktpotenziale möglichst früh zu eruieren? Falls nein, weshalb wurde darauf verzichtet?
6. Welche Strategie verfolgt der Stadtrat, um Kulturbauten mit Abendpublikum auch an beliebten Orten in der Innenstadt halten zu können?

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Zur Liegenschaft Neumarkt gehören die beiden Hauptgebäude Neumarkt 5 und 7 sowie die Nebengebäude Neumarkt 5a und Synagogengasse 6. Die Hauptgebäude sind im Inventar der Denkmalschutzobjekte mit überkommunaler Bedeutung, die Nebengebäude im Inventar der Denkmalschutzobjekte mit kommunaler Bedeutung eingetragen. Das Theater Neumarkt und die Wirtschaft Neumarkt sind in kultureller und gastronomischer Hinsicht sehr



2/4

bedeutsame Betriebe. Gleichzeitig nutzt die Zunft Hottingen die Liegenschaft seit mehreren Jahrzehnten als ihr Zunfthaus.

Die Wirtschaft Neumarkt mit Restaurant, Banketträumen und Café-Bar ist eine gastronomische Institution im Niederdorf. Sie ist bei Besuchenden aus der ganzen Stadt und der Umgebung sowie bei Tourismuskästen äusserst beliebt und erfüllt gleichzeitig eine wichtige Funktion für das Quartierleben. Die grosszügige, lauschige Gartenwirtschaft im Hinterhof rundet im Sommer das Angebot ab.

Das Mietverhältnis mit der Neumarkt AG mit Mietbeginn 1996 wurde, gestützt auf einen Vergleich vor der Schlichtungsbehörde per 15. Februar 2022, aufgehoben. Die Mieterin begründete die ausserordentliche Kündigung mit den Lärmimmissionen des Theaterbetriebs. Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ) hat das Mietobjekt daraufhin neu ausgeschrieben und dabei die Lärmsituation in der Liegenschaft transparent kommuniziert.

Die mehrere Jahrhunderte alte Liegenschaft ist aufgrund der damaligen Bauweise ringhörig. Zwischen den beiden Betrieben gibt es zudem eine Vielzahl von Schnittstellen wie gemeinsam benutzte Flächen, Treppenhäuser, Anlieferung, Lift usw. Damit die Wirtschaft Neumarkt erfolgreich geführt werden kann, braucht es ein positives Neben- und Miteinander von Restaurant und Theater.

Das Vorgehen und die Ausarbeitung der Ausschreibungsunterlagen erfolgte im Austausch mit den involvierten städtischen Stellen Immobilien Stadt Zürich (IMMO) und der Dienstabteilung Kultur. Auch Anliegen des Theaters sind bereits in die Ausschreibungsunterlagen eingeflossen. Daraus resultierende betriebstechnische Erfordernisse (z. B. Verzicht auf Livemusik in den Banketträumen, Festlegen der gemeinsam genutzten Flächen) fanden Eingang in den Mietvertrag. Eine Hausordnung regelt neu für Restaurant und Theater verbindlich Rechte und Pflichten auf Allgemeinflächen sowie die Pflicht zum proaktiven regelmässigen Austausch. Bewerbende der engeren Wahl wurden anlässlich der Gespräche darauf angesprochen, wie sie sich die Zusammenarbeit mit dem Theater vorstellen. Sie betonten, dass ihnen ein gutes nachbarschaftliches Verhältnis wichtig sei.

Der Stadtrat hat den Mietvertrag mit der neuen Mietpartei (Bauernschänke AG) am 31. August 2022 genehmigt. Die Mietpartei hat sich mit einem Konzept beworben, das auf konsequente Regionalökulinarik setzt. Ihr erklärtes Ziel ist es, grösstenteils authentische und unverfälschte Produkte aus dem Kanton Zürich zu verarbeiten, einen hohen und stetig wachsenden Anteil an Bio-Produkten zu verwenden und dabei den Produzierenden sowie Partnerinnen und Partnern bewusst auch eine Plattform für Produkte zu bieten, die vom Handel zurückgewiesen oder gar weggeworfen werden (Vermeidung von Foodwaste). Das Angebot ist eine Weiterentwicklung des regional orientierten Konzepts des vorherigen Betreibers. Die Wirtschaft Neumarkt soll einer «Gasthof- und Bistroküche» nachleben und dank einem preislich konkurrenzfähigen Angebot eine Destination für alle sein.

Der obere Stock soll einerseits weiterhin für Zunftanlässe und ausgewählte, lärmunempfindliche Bankette genutzt werden. Andererseits soll ein *Gastro Social Club* entstehen, ein Ort des Austauschs, der Weiterbildung und der Vernetzung für Lernende, Köchinnen und Köche, Gastronomen und Gastronominnen. Sie finden hier eine umfassende Bibliothek zu allen für sie wichtigen Berufsthemen und erhalten auch die Möglichkeit für Workshops und



3/4

Round-Tables, um ihre Anliegen voranzutreiben und den Branchennachwuchs und Interessierte nachhaltig zu vernetzen. Diese Nutzung wird ebenfalls als nicht lärmempfindlich eingestuft.

Nach diesen einleitenden Bemerkungen können die Fragen wie folgt beantwortet werden:

Frage 1

Wie beurteilt der Stadtrat angesichts der bekannten Ringhörigkeit und der gemeinsam zu nutzenden Fläche die Chancen für eine erfolgreiche Neuvermietung?

Bei der Beantwortung dieser und weiterer Fragen kann auch auf die einleitenden Bemerkungen verwiesen werden. Die einmalige Lage des idyllischen Gartens sowie das Restaurant und die Café Bar bieten eine gute Ausgangslage für einen erfolgreichen Gastronomiebetrieb – auch ohne bzw. mit anders als bisher genutzten Banketträumen. Die Qualität der eingegangenen Bewerbungen war erfreulich und der Betrieb konnte erfolgreich vermietet werden.

Frage 2

Aus welchen Gründen wurde bei den Auswahlkriterien auf Erfahrungen mit dem Umgang mit unterschiedlichen Nutzungen, in diesem Fall mit einem Kulturbetrieb, verzichtet?

Für die erfolgreiche Führung eines Betriebs in der Grösse der Wirtschaft Neumarkt steht die Erfahrung in der Führung eines Gastronomiebetriebs im Vordergrund. Es gibt nur sehr wenige Betreibende, die Erfahrung mit einer vergleichbaren Kombination aus Kulturbetrieb und Gastronomie vorweisen können. Bewerbungen, die eine solche Erfahrung bereits auswiesen, sind nicht eingegangen.

Die Bedeutung einer positiven Koexistenz mit dem Theater war bereits Gegenstand in den Ausschreibungsunterlagen. Zudem wurden die Bewerbenden der engeren Wahl, wie einleitend erwähnt, in den Gesprächen explizit auf diese Thematik angesprochen.

Frage 3

Sind weitere Massnahmen vorgesehen, um eine friedliche Koexistenz zwischen Restaurant- und Theaterbetrieb sicherzustellen?

Wichtig ist neben den schriftlich vereinbarten Massnahmen (Mietvertrag, Hausordnung), dass sich im Alltag eine gutnachbarliche Beziehung entwickelt. LSZ wird deshalb Theater und Restaurant-Mietpartei zu einem ersten gemeinsamen Gespräch einladen. Dieses dient dem Kennenlernen und soll dazu genutzt werden, die Bedürfnisse und Erwartungen beider Seiten darzulegen. Die beiden Parteien sollen künftig in erster Linie selbst für einen regelmässigen Austausch besorgt sein, um eine positive Koexistenz zu fördern und ihr Synergiepotenzial auszuloten. Bei verbleibender Uneinigkeit besteht die Möglichkeit, Sitzungen unter Beizug von LSZ und IMMO einzuberufen.

Frage 4

Wurde eine Modernisierung des Betriebs, im Sinne einer modernen Kulturbauweise, die Restaurant und Theater unter einem Dach und einer Verantwortung vereint, in Erwägung gezogen? Falls nein, was spricht dagegen?

Eine Studie zum Gesamtzustand des Hauses zeigte, dass eine Gesamtinstandsetzung der Gebäude in den nächsten 10 Jahren nicht zwingend notwendig ist. Deshalb und da der Vertrag mit der bisherigen Mietpartei vorzeitig endete, lag der Fokus auf einer möglichst



4/4

zeitnahen Zwischenvermietung des Restaurants unter Hinweis auf die lärmempfindlichen Banketträume im 1. Obergeschoss bei gleichzeitiger Weiterführung des Theaters mit Nutzung der Räumlichkeiten im bisherigen Umfang.

Langfristig ist eine Gesamtinstandsetzung der Liegenschaft angezeigt. In diesem Rahmen wird zu prüfen sein, inwiefern sich Nutzungsanpassungen und eine grundlegende Modernisierung unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Anliegen realisieren lassen. Die Erarbeitung einer entsprechenden Objektstrategie und die Planung der Umsetzung sind anspruchsvoll und zeitintensiv. Im Rahmen des vorliegenden Mietendenwechsels wären sie nicht zu leisten gewesen.

Frage 5

Wurde das Theater Neumarkt anlässlich der anstehenden Ausschreibung konsultiert, um Konfliktpotenziale möglichst früh zu eruieren? Falls nein, weshalb wurde darauf verzichtet?

Das Theater wurde im Vorfeld zur Ausschreibung kontaktiert, seine Anliegen sind, wie einleitend erwähnt, bestmöglich in die Ausschreibungsdokumentation eingeflossen.

Frage 6

Welche Strategie verfolgt der Stadtrat, um Kulturbauten mit Abendpublikum auch an beliebten Orten in der Innenstadt halten zu können?

In der Innenstadt gibt es zahlreiche Kulturinstitutionen, die das Stadtleben und -bild seit Jahrzehnten mitprägen. Es handelt sich dabei um grosse Kulturinstitutionen wie das Kunsthaus, das Schauspielhaus oder das Theater Neumarkt, aber auch um viele kleinere Institutionen wie das Theater STOK, das Cabaret Voltaire oder das Theater Winkelwiese. Viele davon sind in städtischen Liegenschaften untergebracht. Diese Gebäude werden von der Stadt unterhalten und den Kulturinstitutionen zum Gebrauch überlassen. Die Stadt versucht dabei, den Kulturinstitutionen die bestmöglichen Rahmenbedingungen zu ermöglichen, damit diese ihr kulturelles Angebot für die Zürcher Bevölkerung erarbeiten können. In einigen historischen Gebäuden, die denkmalgeschützt sind und verschiedene Nutzende beherbergen, kann es zu Interessenkonflikten kommen. Die Stadt ist dabei bemüht, die verschiedenen Interessen sorgfältig abzuwägen und Lösungen zu suchen, um eine lebendige und attraktive (Innen-)Stadt für Anwohnende und Besuchende von Veranstaltungen zu erhalten. Die Kulturinstitutionen sind ein wichtiger Bestandteil der Zürcher Innenstadt und sie sollen es auch in Zukunft bleiben. Das zeigt sich, um nur ein Beispiel anzuführen, etwa daran, dass eben erst das Cabaret Voltaire instandgesetzt und wiedereröffnet wurde.

Im Namen des Stadtrats
Die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti