

Zürich,
6. Oktober 2010

Weisung des Stadtrates an den Gemeinderat

Liegenschaftsverwaltung, Erhöhung des Projektierungskredits für den Ersatzneubau Restaurant Fischerstube am Zürichhorn

1. Zweck der Vorlage

Das Zürichhorn ist wegen seiner einmaligen Lage am See ein beliebter Erholungs- und Freiraum. Dort befinden sich zwei denkmalpflegerisch wertvolle, sich in Privatbesitz befindende Zeugen aus der Zeit der Landesausstellung 1939: Die auf Pfählen über dem See stehende Fischerstube (Restaurant «Fischstube») mit dem Nebengebäude (Fischerhütte).

Die wasserrechtliche Konzession des Kantons läuft am 16. Dezember 2010 ab, ebenso der Baurechtsvertrag mit der Stadt über das angrenzende Land, auf dem sich das Gartenbuffet befindet. Um den Fortbestand des Ensembles zu sichern, hat die Liegenschaftsverwaltung mit dem Eigentümer einen Vertrag über den Kauf der Bauten samt Inventar für Fr. 170 000.– abgeschlossen. Das Eigentum geht am 17. Dezember 2010 an die Stadt über.

Im Gegensatz zur Fischerhütte lässt sich das Hauptgebäude nicht mit vertretbarem Aufwand in Stand setzen. Es soll deshalb im Einvernehmen mit der Denkmalpflege durch einen wesensgleichen Neubau ersetzt werden. Gestützt auf den inzwischen durchgeführten Projektwettbewerb wird dem Gemeinderat beantragt, den vom Vorsteher des Finanzdepartements bewilligten Projektierungskredit von Fr. 530 000.– auf Fr. 2 200 000.– zu erhöhen, um ein baueingabereifes Projekt mit detailliertem Kostenvoranschlag zu entwickeln.

2. Ausgangslage

Die heutige Gestaltung des Zürichhorns am rechten Seeufer ist das Ergebnis einer gut 100-jährigen Entwicklung. Bis weit ins 19. Jahrhundert war das Delta des Wildbachs eine kaum berührte Idylle. 1879 bis 1881 erfuhr die Landschaft eine durchgreifende Veränderung. Der stets zu Überschwemmungen führende Bach wurde südlich in den See abgeleitet und hiess fortan im unteren Teil Hornbach. 1887, ein halbes Jahr nach der Eröffnung der Quaianlagen, beschloss man die Erweiterung der Parkanlage vom Seefeldquai bis zum Zürichhorn. Die künftige Anlage sollte nicht nur Naturgenuss bieten, sondern auch der «Geselligkeit, Erholung und Belustigung» dienen. Die mit der Gestaltung beauftragten Landschaftsarchitekten Otto Froebel und Evariste Mertens entwarfen eine grosszügige Parklandschaft unter Einbezug der bestehenden Bäume. Weitere Spuren hinterliessen die Schweizerische Landesausstellung «Landi 1939» und die Schweizerische Gartenbauausstellung G59. Bei schönem Wetter wird die Anlage abends und an den Wochenenden von zahlreichen Gästen besucht. Von diesem Ort aus bietet sich eine einmalige Aussicht über den See hinweg bis zu den Alpen.

Die an der linken und rechten Seeseite realisierte Landesausstellung von 1939 präsentierte am Zürichhorn das «Landi-Dörfli», das im Wesentlichen Landwirtschaft und Fischerei gewidmet war. Von den zahlreichen Holzbauten existieren heute noch das von den Architekten Karl Kündig und Heinrich Oetiker erstellte Restaurant «Fischstube» und die daneben liegende «Fischerhütte», in der die Fischgeräteausstellung untergebracht war. Der Seeraum zwischen den beiden Bauten war mit einem Drahtgeflecht abgesperrt und diente dem Wettfischen. Das wuchtige Walmdach der ursprünglichen Fischerstube war strohbedeckt, und die

Wände waren mit Schilf verkleidet.

Das auf Pfählen über dem See stehende Hauptgebäude brannte 1956 nieder und wurde danach in der ursprünglichen Form, jedoch teilweise mit anderen Materialien neu aufgebaut. Bei der Fischerhütte handelt es sich dagegen um den ursprünglichen Bau von 1939. Das sich heute auf dem angrenzenden Land befindende Gartenbuffet wurde 1940 erstellt und 1978 zur heutigen Form ausgebaut.

Fischerstube und Fischerhütte sind im kommunalen Inventar der schützenswerten Bauten als wichtige Zeugen «Landi 1939» aufgeführt. Auch Teile der Parkanlage wie der Ententeich oder der Rhododendron-Garten sind inventarisierte Schutzobjekte. Die Denkmalpflege schätzt den Stellenwert der gesamten Anlage für Zürich als sehr hoch ein.

Fischerstube, Fischerhütte und Gartenbuffet, alles einfache Holzbauten, sind Eigentum von Hans Karl Hohl. Dieser lässt das Restaurant «Fischstube» durch die H. & P. Hohl AG jeweils während der Sommermonate betreiben, wofür er eine wasserrechtliche Konzession des Kantons besitzt. Für das angrenzende Land in der Freihaltezone, auf dem das Hauptgebäude abgestützt ist und das Gartenbuffet steht, räumte die Stadt Hans Karl Hohl ein Baurecht ein. Über das Umgelände (Gartenwirtschaft) besteht ein Mietvertrag mit Grün Stadt Zürich. Konzession und Baurecht laufen am 16. Dezember 2010 ab.

3. Baulicher Zustand, Denkmalpflege

Eine Analyse des baulichen Zustands ergab, dass die Pfählung der Fischerstube samt Trägerrost und die darauf stehende Holzkonstruktion ersetzt werden müssen. Die KÜcheneinrichtungen sind veraltet und die Gebäudetechnik entspricht nicht mehr heutigen Standards.

Während sich die kleine Fischerhütte mit verhältnismässig geringen Verbesserungen an Statik und Gebäudehülle erhalten lässt, wäre bei einer Instandsetzung der Fischerstube mit unverhältnismässig hohen Kosten zu rechnen. Diese würden gemäss einer eingeholten Kostenschätzung für die Aufrechterhaltung des Sommerbetriebs 82 Prozent der Kosten für einen ganzjährig betreibbaren Neubau ausmachen. Ein Neubau erweist sich daher als die wirtschaftlichere Lösung.

Gemäss Raumplanungsgesetz ist ein Ersatzneubau möglich, wenn dieser die Wesensgleichheit mit dem Altbau bezüglich Nutzung, Lage, Anzahl Geschosse, Dachform und Materialisierung gewährleistet.

Denkmalpflege und Denkmalpflegekommission erachten einen Neubau der Fischerstube ebenfalls als möglich. Das Projekt ist jedoch unter Berücksichtigung des Originalzustands von 1939 bzw. vor dem Hintergrund der historischen Bedeutung und Qualität der Gesamtanlage zu entwickeln.

4. Erwerb durch die Stadt Zürich

Nachdem das markante Gebäude-Ensemble das Zürichhorn seit vielen Jahrzehnten prägt und als denkmalpflegerisch wertvoll gilt, soll der Weiterbestand durch die Stadt gesichert werden.

Die Liegenschaftenverwaltung hat deshalb mit dem Eigentümer und der Betreiberin der «Fischstube» eine Vereinbarung abgeschlossen, wonach die Stadt die beiden über dem Wasser stehenden Bauten sowie das Gartenbuffet samt Inventar per 17. Dezember 2010 für Fr. 170 000.– erwirbt.

Diese Lösung erlaubt es der Liegenschaftenverwaltung nicht zuletzt, bis zum Baubeginn einen provisorischen Betrieb aufrechtzuerhalten. Der Kanton hat hierfür eine Verlängerung der wasserrechtlichen Konzession in Aussicht gestellt.

5. Projektwettbewerb

Die künftige Fischerstube soll wieder als Fisch-Restaurant betrieben werden und den Gästen die einmalige Situierung am See künftig zu allen Jahreszeiten erlebbar machen.

Um den hohen Anforderungen aufgrund der einzigartigen Lage am See und der historischen Bedeutung von Ensemble mit Umgebung gerecht zu werden, hat das Amt für Hochbauten 2009 einen einstufigen, anonymen Projektwettbewerb im selektiven Verfahren durchgeführt. Den Architekten wurde empfohlen, Fachleute der Sparten Bauingenieurwesen, Landschaftsarchitektur und Gastronomie beizuziehen.

Vorzuschlagen waren ein wesensgleicher Ersatzneubau der Fischerstube, die Instandsetzung der Fischerhütte sowie ein neues Gartenbuffet mit Gartenwirtschaft. Das heutige, nicht im Inventar der schützenswerten Bauten eingetragene Buffet verstellt den Blick auf Ensemble und See und genügt den künftigen betrieblichen Anforderungen nicht mehr. Es ist ebenfalls zu ersetzen und mit einem öffentlich zugänglichen Züri-WC zu ergänzen.

Schliesslich waren der Bezug zum See und die Weitsicht unter den Bäumen mit gestalterischen Massnahmen, insbesondere im Uferbereich, sicherzustellen.

Das Planungsteam unter der Leitung des Architekturbüros Patrick Thurston aus Bern setzte sich gegen fünf Mitbewerbende durch. Mit dem Siegerprojekt «Fischers Lust» fand das Preisgericht eine adäquate Antwort auf der Suche nach Wesensgleichheit zur ursprünglichen Fischerstube, was nicht einfach Rekonstruktion des Vergangenen bedeutet, sondern eine sensible und intelligente Auseinandersetzung mit den Werten der «Landi-Architektur» und ihre Übersetzung in einen neuzeitlichen Bau beinhaltet.

Konstruktion, Baukörper und Innenräume verfügen über ein hohes Mass an Selbstverständlichkeit und lassen eine gute Raumstimmung aufkommen. Der Bau erhält ein grosses, steiles Schilfdach, dessen Traufen teilweise tief heruntergezogen sind. Die Hauptproportionen der Fassaden sind gut geschnitten. Dies gilt auch für den Stützenraster von Pfählen und Skelett, der den Konstruktionsaufbau widerspiegelt. Der Stützenraster wird von den neuen Betonrampfpfählen im See übernommen und ergänzt.



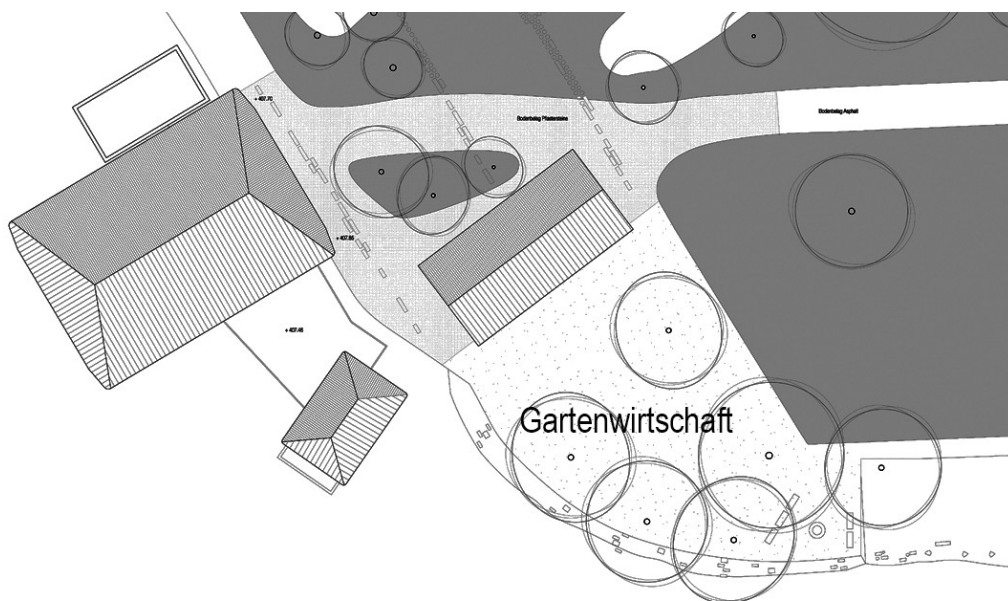
In den hohen Dachstuhl über dem Gastraum wird eine ovale Wand-/Deckenform eingezogen.

Beidseitig des Gastraums sind zwei Raumschichten angeordnet: Eine Lounge als Innenraum und eine geschützte Terrasse unter dem ausladenden Dach.

Der Vergleich des heutigen und künftigen Platzangebots präsentiert sich wie folgt:

	<i>Fischerstube</i>	<i>Fischerhütte</i>	<i>Veranda/ Terrasse</i>	<i>Garten</i>
Heute	100	30	220	250
Neu	113	30	140	216

Durch die Neugestaltung der Ufermauer wird eine Platzierung der Aussensitzplätze direkt am Wasser möglich:



Das Wettbewerbsprojekt soll nun bis zur Baueingabereife entwickelt und der detaillierte Kostenvoranschlag erstellt werden, damit dem Gemeinderat der Baukredit beantragt werden kann.

6. Postulat betreffend Terrasse

Das Wettbewerbsprojekt sieht eine seitliche gedeckte Veranda und eine angrenzende Terrasse zwischen Fischerstube und -hütte vor. Eine Terrasse auf der seeseitigen Stirnseite des Hauptgebäudes, wie sie heute vorhanden ist, wird nicht mehr vorgesehen.

Nach Bekanntgabe des Wettbewerbsergebnisses reichten Markus Schwyn (PFZ) und Susi Gut (PFZ) am 10. Februar 2010 folgendes Postulat (GR Nr. 2010/97) ein:

Der Stadtrat wird gebeten zu prüfen, wie beim Neubau der «Fischerstube» eine Terrasse am See realisiert werden kann.

Begründung: Ohne die Terrasse beim See verliert die «Fischerstube» den grössten Anziehungspunkt.

Der Gemeinderat überwies das Postulat dem Stadtrat am 10. März 2010 zur Prüfung. Diese führte zu folgendem Ergebnis:

- Aus denkmalpflegerischer Sicht ist ein Ersatzneubau der Fischerstube nur vertretbar, wenn er sich am Originalbau von 1939 orientiert. Dieser wies keine Terrasse an der Stirnseite auf. Es handelte sich um einen speziellen Bautyp in Form eines urgeschichtlichen Pfahlbauernhauses, vermischt mit Elementen eines mittelalterlichen Bauernhauses. Beiden Typen ist ein Balkon in dieser Form fremd.

- Aus architektonischer Sicht ist die im Projekt vorgeschlagene gedeckte seitliche Veranda die korrekte bautypologische Antwort auf den geforderten Aussenraum. Eine stirnseitige Terrasse würde als angehängtes Element in Erscheinung treten und das in sich klare Volumen des Neubaus unhaltbar verunklären.
- Da der Gastraum künftig auch in der kühleren Jahreszeit benutzt wird, würde der Blick aufs Wasser verstellt. Eine Tieferlegung der Terrasse, wie dies heute der Fall ist, ist aus architektonischen Gründen undenkbar.

Der Stadtrat vertritt die Auffassung, dass mit der seitlichen Terrasse zwischen Fischerstube und Fischerhütte sowie der grossen Gartenwirtschaft direkt an der Ufermauer ausreichend Bezug zum Wasser hergestellt wird. Er beantragt deshalb dem Gemeinderat, das Postulat als nicht erfüllbar abzuschreiben.

7. Geschätzte Baukosten

Die voraussichtlichen Gesamtkosten setzen sich wie folgt zusammen:

etwa Fr. <i>(ohne Reserven)</i>		
Gastronomie: Ersatzneubau Fischerstube samt Abbruch Instandsetzung Fischerstube Neues Gartenbuffet und Gestaltung Gartenwirtschaft	LV	9 950 000
Erneuerung Uferanlage	GSZ	1 800 000
Öffentliche WC-Anlage	ZüriWC	250 000
Total		12 000 000

8. Projektierungskredit

Zur Projektentwicklung bis zur Baueingabereife ist der vom Vorsteher des Finanzdepartements mit Verfügung vom 22. April 2009 bewilligte Projektierungskredit für die Vorabklärungen und den Projektwettbewerb von Fr. 530 000.– auf Fr. 2 200 000.– (einschliesslich MwSt) zu erhöhen. Die bei Liegenschaftenverwaltung (LV) und Grün Stadt Zürich (GSZ) anfallenden Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

	LV Fr.	GSZ Fr.	Total Fr.
Vorstudien	130 000		130 000
Holzbau-/Brandschutzexperte	50 000		50 000
Projektwettbewerb	330 000		330 000
Architektur	680 000		680 000
Bauingenieurwesen	100 000	35 000	135 000
Elektroingenieurwesen	50 000		50 000
HLKS-Planung	75 000		75 000
Baugrunduntersuchung/Geologie	25 000	15 000	40 000
Landschaftsarchitektur	70 000	80 000	150 000

Diverse Fachplaner	85 000	45 000	130 000
Projektmanagement	220 000		220 000
Nebenkosten	120 000		120 000
Reserve	90 000		90 000
Gesamtkosten	2 025 000	175 000	2 200 000

9. Finanzierung

Die Liegenschaftenverwaltung rechnet mit einem erzielbaren jährlichen Umsatz von 4 bis 6 Mio. Franken. Ausgehend von einem mittleren Umsatz von 5 Mio. Franken und einem umsatzabhängigen Mietzins von 10 Prozent bzw. 12 Prozent für die Gartenwirtschaft lässt sich eine Investition von ¹ 5,55 Mio. Franken verzinsen und amortisieren. Daraus ergibt sich folgende Finanzierung:

	Fr.	Fr.
Baukosten	9 950 000	
Übernahme Gebäude/Inventar/Diverses	200 000	
Aktivierung Investition im Finanzvermögen		5 550 000
Abschreibungsbeitrag aus Reserven Restaurants (geschlossener Rechnungskreis 2025)		2 500 000
Abschreibungsbeitrag aus allgemeinen Mitteln	<u> </u>	<u>2 100 000</u>
Total	10 150 000	10 150 000

¹ Die voraussichtliche Konzessionsgebühr des AWEL basiert auf einem Landwert von 1830 Fr./m² und einem Zinssatz von derzeit 3 Prozent, was bei einem Ganzjahresbetrieb eine Gebühr von rund Fr. 74 000.– ergibt. Der Entscheid des AWEL steht noch aus.

Aus allgemeinen Mitteln sind somit zu finanzieren:

	Fr.
Abschreibungsbeitrag	2 100 000
Sanierung Uferanlage	1 800 000
Öffentliche WC-Anlage	<u>250 000</u>
Total	4 150 000

Es ist davon auszugehen, dass die Kosten für die Sanierung der Uferanlage und das öffentliche WC früher oder später ohnehin anfallen.

10. Termine

Es ist vorgesehen, die Projektierung mit Kostenvoranschlag bis im Herbst 2011 abzuschliessen. Nach der Bewilligung des Objektkredits durch den Gemeinderat im Frühling 2012 ist ein Baubeginn im Herbst 2012 möglich. Die Neueröffnung kann somit im Frühjahr 2014 erfolgen.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

1. Für die Ausarbeitung eines Bauprojekts mit Kostenvoranschlag für den Ersatzneubau des Restaurants Fischstube am Zürichhorn wird der vom Vorsteher des Finanzdepartements mit Verfügung vom 22. April 2009 bewilligte Projektierungskredit für die Vorabklärungen und den Projektwettbewerb um Fr. 1 670 000.– auf Fr. 2 200 000.– (Preisstand 1. April 2009) erhöht.

2. Das Postulat (GR Nr. 2010/97) von Markus Schwyn (PFZ) und Susi Gut (PFZ) vom 10. Februar 2010 betreffend Erstellung einer Terrasse auf der Stirnseite der neuen Fischstube wird als erledigt abgeschrieben.

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Finanzdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrates

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

der Stadtschreiber

Dr. André Kuy