

## Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates von Zürich

06.07.2005

### **972. Interpellation von Bruno Sidler und Theo Hauri betreffend Villa Mooser, Nutzungskonzept betreffend den künftigen Künstlerischen Leiter des Schauspielhauses**

Am 17. November 2004 reichten Bruno Sidler (SVP) und Theo Hauri (SVP) folgende Interpellation GR Nr. 2004/610 ein:

Einer Meldung im Tages-Anzeiger vom 12. November 2004 ist zu entnehmen, dass die Villa Mooser (15 Zimmer, mit unverbautem Seezugang) in Wollishofen renoviert und dann dem neuen künstlerischen Direktor des Schauspielhauses als Wohnsitz für dessen dreiköpfige Familie vermietet werden soll.

Dazu bitten wir den Stadtrat um die Beantwortung folgender Fragen:

1. Aus welchem Anlass und zu welchem Zweck wurde 1989 die Liegenschaft gekauft?
2. Wie hoch war der damalige Kaufpreis?
3. Wurde die Liegenschaft seit 1989 zur Nutzung ausgeschrieben? Wenn nein, warum nicht? Wenn ja, wie oft und mit wie vielen Bewerbungen?
4. Wie wurde die Liegenschaft von 1989 bis 2004 genutzt (detaillierte Angaben über Nutzer, Einnahmen und Rentabilität pro Jahr)?
5. In welchen Bereichen wird die Liegenschaft renoviert und wie hoch belaufen sich die Kosten für die Instandstellung?
6. Welches Nutzungskonzept für die nächsten zehn Jahre hat der Stadtrat für die Villa Mooser vorgesehen?
7. Wird die neu renovierte Liegenschaft zur Nutzung ausgeschrieben? Wenn nein, warum nicht?
8. Hat der Stadtrat von sich aus die Liegenschaft dem neuen künstlerischen Leiter des Schauspielhauses zur Miete als Wohnsitz für dessen dreiköpfige Familie angeboten? Wenn ja, wie lauten die Gründe für dieses Vorgehen und wie hoch ist der offerierte Mietpreis?
9. Hat der Stadtrat auch den Verkauf der Villa Mooser in Erwägung gezogen? Wenn nein, warum nicht?

Auf den im Einvernehmen mit dem Stadtpräsidenten gestellten Antrag des Vorstehers des Finanzdepartements beantwortet der Stadtrat die Interpellation wie folgt:

**Zu den Fragen 1 und 2:** Die 1912 erbaute Villa Seestrasse 431 wurde 1990 von der Stadt für 2,5 Mio. Franken erworben, um in diesem Bereich die spätere Erstellung eines Seeuferweges zu ermöglichen (Gemeinderatsbeschluss vom 31. Januar 1990). Grundlage für diesen Erwerb bildete eine vom Quartierverein Wollishofen lancierte Volksinitiative bzw. die in der Gemeindeabstimmung vom 8. Juni 1986 angenommene Vorlage über die Seeufergestaltung mit Seeuferweg zwischen der Werft der Zürichsee-Schiffahrtsgesellschaft und dem Bootshafen Wollishofen.

Als der Stadtrat dem Gemeinderat in der Folge auch den Kauf der Nachbarliegenschaft Seestrasse 441 beantragte, lehnte dieser den Kauf am 15. April 1992 ab. Stattdessen überwies er dem Stadtrat ein Kommissionspostulat der Rechnungsprüfungskommission, mit dem der Stadtrat beauftragt wurde, die kostengünstigere Variante eines Steges vor der Ufermauer zu prüfen.

Heute sind rund zwei Drittel der Wegverbindung, nämlich jene zwischen der Werft und der Roten Fabrik, realisiert. Da das kantonale Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) die erforderliche Bewilligung für eine Seeaufschüttung oder die Errichtung eines Stegs nicht in Aussicht stellen konnte, blieb die letzte Wegstrecke bis zur Badeanstalt bzw. zum Bootshafen Wollishofen ungebaut.

Zwar rekurrierte die Stadt Zürich seinerzeit gegen den ablehnenden Entscheid, der Regierungsrat wies den Rekurs 1993 jedoch ab. Massgebend war die fischereiliche Bedeutung

des Uferabschnitts im Sinne des Bundesgesetzes über die Fischerei. Dieser sei wegen der geringen Tiefe, des nicht verschlammten Grundes und der spezifischen Temperaturverhältnisse ein einzigartig günstiger Lebensraum im unteren Seeabschnitt, insbesondere für die frühlingslaichenden einheimischen Fischarten. Ein Steg in der Flachwasserzone würde akustisch und optisch stören und im Sommer sei nicht auszuschliessen, dass der Steg für Badezwecke benutzt werde. Unter Abwägung der Interessen sei es vertretbar, wenn der Uferweg über das grösstenteils bereits der Stadt gehörende Land bzw. für eine kurze Strecke über das Trottoir der Seestrasse führe.

Zur Wegführung über die Seeufergrundstücke fehlen der Stadt in diesem Abschnitt die erwähnte Villa Seestrasse 441 sowie ein unüberbautes Grundstück. Aus gartendenkmalpflegerischen Überlegungen wäre eine Wegführung durch die Anlage der Liegenschaft Seestrasse 431 jedoch abzulehnen.

Das städtische Tiefbauamt wird noch dieses Jahr eine Vorstudie über eine mögliche Wegführung veranlassen, damit eine Beurteilung aus heutiger Sicht vorgenommen werden kann.

**Zu den Fragen 3 und 4:** Die Liegenschaft konnte nach dem Erwerb nicht zur Vermietung ausgeschrieben werden, da den 1908 und 1912 geborenen Verkäuferinnen im Kaufvertrag ein lebenslängliches Mietrecht eingeräumt worden war. Die ehemaligen Eigentümerinnen verstarben im Jahr 2000.

Die Liegenschaftsverwaltung beabsichtigte danach, das Objekt im Baurecht oder zum Verkauf auszuschreiben. Eine übliche Vermietung für die kurze Zwischenzeit schied aus. Sie suchte deshalb nach einer flexiblen Lösung und vermietete das Objekt schliesslich an eine aus vier jüngeren Personen bestehende Wohngemeinschaft, deren Mietvertrag sich kurzfristig wieder auflösen liess.

In der Folge verzögerte sich jedoch die für ein Baurecht oder einen Verkauf erforderliche Klärung der Seeuferwegführung aus den erwähnten Gründen. Das Mietverhältnis wurde deshalb schrittweise bis Ende September 2004 verlängert. Danach setzten die Renovationen ein.

Der Mietzins trug dem provisorischen Charakter des Mietverhältnisses und dem unrenovierten Zustand des Objekts Rechnung. Nähere Angaben zu Mieterschaft und Mietzins sind aus Datenschutzgründen nicht möglich.

**Zu Frage 5:** Die 1912 erstellte und 1924 mit einem Bootshaus ergänzte Villa verblieb - abgesehen von einem 1939 erfolgten Garageneinbau – bis heute im ursprünglichen Zustand. Die Liegenschaft ist deshalb für die Stadt Zürich ein seltenes Beispiel vollständig erhaltener bürgerlicher Wohnkultur zu Beginn des letzten Jahrhunderts.

Die im Einvernehmen mit der Denkmalpflege vorgenommene Innenrenovation bestand zur Hauptsache aus Pflege, Reinigung, Wiederherstellung und partieller Retusche. Ferner waren die überalterten Elektro- und Wasserleitungen zu erneuern. Die einzigen komfortverbessernden Massnahmen bestanden in der Verglasung der Veranda als Lärmschutz und dem Einbau einer Küchenkombination sowie je einer Dusche im 1. und im 2. Obergeschoss.

Das ebenfalls schützenswerte Bootshaus, dessen Holzteile grossflächig angefault und morsch waren, musste umfassend überholt werden. Ferner bedurfte die Ufermauer einer Reparatur. Auch waren Teile der Kanalisation zu erneuern. Schliesslich wurde der Umschwung in Übereinstimmung mit den Anliegen der Gartendenkmalpflege instand gestellt.

Die Herrichtung eines Parkplatzes, verbunden mit einer geringfügigen Verbreiterung der Zufahrt, musste wegen eines nachbarlichen Rekurses zurückgestellt bleiben. Ausgeklammert wurde sodann die gelegentlich fällige Renovation von Fassade und Dach.

Der Stadtrat bewilligte für diese Renovation gebundene Ausgaben von Fr. 3 100 000.-- (bzw. Fr. 2 670 000.-- ohne Reserve für Unvorhergesehenes und Ungenauigkeitszuschlag).

**Zu den Fragen 6, 7 und 8:** Als das Schauspielhaus vor zwei Jahren auf der Suche nach einem neuen künstlerischen Leiter war, sprach sich die Findungskommission einstimmig für

den erfolgreich in Bochum tätigen Matthias Hartmann aus. Dieser wurde zwar von anderen Städten ebenfalls umworben, er entschied sich jedoch schliesslich für Zürich. Im Zuge der Verhandlungen wurde ihm das Einfamilienhaus Seestrasse 431 als befristete Wohnmöglichkeit während seiner Intendanz in Zürich als Zwischennutzung bis zur definitiven Disposition über die Liegenschaft angeboten. Diese Wohnungsnutzung wurde der Familie Hartmann vor zwei Jahren vertraglich zugesichert. Im Einvernehmen mit dem Mieter waren denn auch zunächst nur einfache Instandstellungen geplant. Auflagen der Feuerpolizei im Bereich der Elektroleitungen, der Zustand des Sanitärleitungsnetzes sowie denkmalpflegerische Anliegen im Zusammenhang mit notwendigen Reparaturen an Boden- und Wandbelägen führten jedoch schliesslich zur vorzeitigen vertieften Renovation der Liegenschaft.

Der Mietvertrag ist bis längstens Ende Juni 2014 befristet. Endigt die Intendanz am Schauspielhaus vorher, kann die Stadt den Mietvertrag mit einer Kündigungsfrist von zwölf Monaten auflösen. Da die Höhe des Mietzinses bereits Gegenstand von Presseberichterstattungen war, soll er trotz des sonst zu beachtenden Datenschutzes genannt werden. Der Nettomietzins beträgt Fr. 5500.-- monatlich. Hinzu kommen Nebenkosten von rund Fr. 1500.-- monatlich.

Die Miete trägt insbesondere der lärmigen Lage und der Vertragsbefristung Rechnung sowie der Verpflichtung des Mieters, die Wohnräume im zweiten Obergeschoss an Gäste und Künstler des Schauspielhauses zu den Selbstkosten unterzuvermieten.

**Zu Frage 9:** Bis zur Beendigung des Mietverhältnisses dürfte die Frage der Seeuferwegführung entschieden sein, so dass die Liegenschaftsverwaltung das Objekt dannzumal zur Abgabe im Baurecht oder zum Verkauf wird ausschreiben können.

Mitteilung an den Stadtpräsidenten, den Vorsteher des Finanzdepartements, die übrigen Mitglieder des Stadtrates, den Stadtschreiber, den Rechtskonsulenten, die Liegenschaftsverwaltung (3) und den Gemeinderat.

Für getreuen Auszug  
der Stadtschreiber