

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates von Zürich

vom

27.03.96

624. Interpellation von Peter Niggli zum Projekt eines Literaturhauses. Am 13. Dezember 1995 reichte Gemeinderat Peter Niggli folgende Interpellation ein:

Kein Literaturhaus

Seit Dezember 1992 arbeiten Kulturschaffende am Projekt eines Literaturhauses Zürich, wie es ähnlich in deutschen und österreichischen Städten existiert. Schweizer VerlegerInnen, SchriftstellerInnen, BuchhändlerInnen und diverse Sponsoren zeigen Interesse am Projekt. Die InitiantInnen gingen ursprünglich davon aus, dass sie keine öffentlichen Subventionen erhalten werden und alles privat finanzieren müssen. Im Oktober 1993 schaltete sich die Präsidialabteilung ein, lobte das Projekt und kritisierte die bescheidenen Dimensionen, in welchen die InitiantInnen planten. Die Präsidialabteilung bot ihre Zusammenarbeit an, und das Projekt Literaturhaus wurde in das Wahlprogramm von Stadtpräsident Estermann aufgenommen.

Verschiedene Liegenschaften wurden im Laufe dieser Jahre evaluiert, ohne Erfolg. Im Mai 1995 bot die Liegenschaftsverwaltung zwei frisch renovierte Wohnungen im Haus zum Spiegel an der Spiegelgasse 2 an, die ausgezeichnet ins Konzept des Literaturhauses passen. Es konstituierte sich ein Trägerverein "Literaturhaus zum Spiegel", als Präsident fungiert Iso Camartin. Die Pro Helvetia sichert Fr. 100 000.-- für eine Stadtschreiberstelle, Landis & Gyr Fr. 40 000.-- für Literaturstipendien zu. Der Stadtrat spricht im Sommer Fr. 100 000.-- zu Lasten des freien Kulturkredits.

Darauf bindet Stadtrat Willy Küng die Liegenschaftsverwaltung zurück: Das WEG erlaube die Nutzung Literaturhaus nicht. Dies, obwohl das Projekt vorsieht, einen Kustos in der Liegenschaft wohnen zu lassen. Er setzt durch, dass die Liegenschaftsverwaltung die Wohnung (Mietzins Fr. 5 265.-- im Monat) zur Vermietung ausschreibt. Der Verein sucht das Gespräch mit Willy Küng, wird jedoch an Ursula Koch verwiesen, mit welcher kein Gespräch zustande kommt. Am 5. Dezember erfährt die Projektgruppe, dass die Liegenschaftsverwaltung den Mietvertrag mit einem kinderlosen Ehepaar unterzeichnet hat. Frustriert gaben dieser Tage die GründerInnen des Literaturhauses "ihr Mandat" dem Stadtpräsidenten zurück. Zu diesem kulturpolitischen Meisterstreich bitte ich den Stadtrat, folgende Fragen zu beantworten:

1. Will der Stadtrat ein Literaturhaus, und wenn ja, wo, wann und wie?
2. Wieso hat sich die Präsidialabteilung in das Projekt eingeschaltet? Woran lag es, dass sie ihre Versprechungen nicht halten konnte?
3. Wieso offerierte die Liegenschaftsverwaltung den InitiantInnen das Haus zum Spiegel? Und wieso stellte sich der zuständige Stadtrat quer?
4. Wieso hielten die StadträtInnen Willy Küng und Ursula Koch eine Ausnahmegewilligung für das Literaturhaus für unmöglich, obwohl solche erteilt werden dürfen?
5. Wieso hielten es die StadträtInnen Willy Küng und Ursula Koch nicht für notwendig, mit den Literaturhaus-InitiantInnen das persönliche Gespräch zu suchen?
6. Durfte die Präsidialabteilung zum Mietentscheid des Finanzamts etwas sagen? Falls ja, was sagte sie dazu? Warum wurde ihre allenfalls positive Haltung nicht berücksichtigt?
7. Hat Willy Küng alternative Angebote, die seinen Entscheid verständlicher machen?

Der Stadtrat beantwortet die Interpellation auf den im Einvernehmen mit dem Stadtpräsidenten und der Vorsteherin des Hochbaudepartements gestellten Antrag des Vorstehers des Finanzdepartements wie folgt:

Zu Frage 1: Der Stadtrat als Gremium hat sich bisher noch nie mit der Frage befasst, ob er ein Literaturhaus wolle. Es handelt sich um ein Projekt, das vom Präsidialdepartement befürwortet wird und das auch als Desideratum Aufnahme im "Leitbild für eine Kulturpolitik der 90er Jahre" vom 26. November 1993 gefunden hat. Punkt 5.7.3 dieses Papiers "Kulturpolitische Prioritäten in der Literaturförderung" hält fest: "Die Idee eines Literaturhauses ist ernsthaft zu

prüfen. Ihre Realisierung würde nicht nur der literarischen Szene bedeutende Impulse verleihen, sondern auch die Zusammenlegung der bisher verstreuten Archive ermöglichen und ihre öffentliche Zugänglichkeit verbessern."

Die Formulierung macht zwei Punkte deutlich: Zum einen wird von einer Idee gesprochen, also noch nicht von einem konkreten Projekt, das damals noch gar nicht vorlag. Zum anderen wurden die literarischen Dokumentations- und Forschungsarchive (Thomas-Mann-Archiv, Max-Frisch-Archiv, Robert-Walser-Archiv) in den Horizont der Überlegungen einbezogen. Die Meinung dabei war, dass unter einem Literaturhaus mehr als ein weiterer Veranstaltungsort zu verstehen sei, nämlich ein institutioneller Schwerpunkt des literarischen Lebens, der seine Attraktivität durch eine Mischung verschiedener auf die Literatur bezogener Aktivitäten beziehen sollte. Es kann nicht Aufgabe des Stadtrates sein, selber aktiv ein Literaturhaus anzustreben. Wie bei anderen kulturellen Initiativen kann er allenfalls zu einem konkreten Antrag Stellung beziehen. Ein solcher ist ihm nicht zur Beschlussfassung vorgelegen und konnte ihm auch nicht vorgelegt werden, weil das angestrebte Projekt nicht zustande kam.

Zu Frage 2: Das Präsidialdepartement hat sich nicht "in das Projekt eingeschaltet", sondern seine Vorstellungen mit dem Anliegen einer Gruppe von Initiantinnen und Initianten verbunden, die seit 1992 Möglichkeiten zur Gründung eines Literaturhauses untersuchte. Die Mitwirkung der Stadt wurde von dieser selber auch gewünscht. Im Kreis der Initiantinnen und Initianten war deshalb auch das Präsidialdepartement in der Person des Adjunkten Roman Hess vertreten. Diese Arbeitsgruppe prüfte zuerst den Standort Villa Tobler. Bald stellte sich heraus, dass wegen der sehr hohen Renovationskosten das Literaturhaus dort nicht zu realisieren sein würde. Ein Angebot von Vertretern der Neuhaus-Stiftung, das Literaturhaus in einer Villa an der Toblerstrasse einzurichten, scheiterte an den hohen Kosten und an der mangelnden Bereitschaft der meisten angefragten Geldgeber, ein solches Projekt zu unterstützen, wenn nicht auch die Stadt Zürich zur Finanzierung beitragen würde. Anfragen bei der Liegenschaftenverwaltung führten sodann zur Hoffnung, in der in Renovation befindlichen Liegenschaft an der Spiegelgasse 2 eine 5½-Zimmer-Wohnung für den Veranstaltungsbetrieb und eine 2-Zimmer-Wohnung für den Stipendiatenbetrieb mieten zu können.

Diese Hoffnung wurde bestärkt durch die Bereitschaft des Stadtpräsidenten, zur Unterstützung des Literaturhauses einen Betrag von Fr. 100 000.-- im allgemeinen Kulturkredit zu reservieren. In zwei Begehungen, an der Vertreterinnen und Vertreter der Initiativgruppe, der Liegenschaftenverwaltung, des Hochbaudepartements und des Präsidialdepartements teilnahmen, wurde die Eignung der Räumlichkeiten geprüft und bestätigt. Kurz vor den Sommerferien teilte die Liegenschaftenverwaltung jedoch mit, es gebe Schwierigkeiten mit der vorgesehenen Vermietung, da die Bausektion in der Baubewilligung für die Liegenschaft Spiegelgasse 2 von Wohnungen gesprochen habe. Eine Nutzung im Sinne des Literaturhauses gelte jedoch als Dienstleistung. Deshalb habe der Finanzvorsteher die Weisung erteilt, zuerst eine Vermietung des Objektes als Wohnung anzustreben. Am 5. Dezember erhielt das Präsidialdepartement die Bestätigung, dass die 5½-Zimmer-Wohnung an Private vermietet worden sei. In der Folge dieser entmutigenden Nachricht beschloss der inzwischen gegründete "Verein Literaturhaus zum Spiegel", sich wieder aufzulösen.

Es kann nicht die Rede davon sein, dass das Präsidialdepartement Versprechen nicht gehalten habe. Das Präsidialdepartement hat vielmehr alles getan, um die Idee eines Literaturhauses zu konkretisieren. Es wird weiter nach Möglichkeiten suchen, wenigstens Teile der ursprünglichen Idee, insbesondere Wohnungen für ausländische Stipendiaten, zu verwirklichen.

Zu Frage 3: Das Haus Spiegelgasse 2 wurde 1994/95 innen und aussen umfassend renoviert. Alle bisherigen Mietverhältnisse waren im Hinblick auf den eingreifenden Umbau aufgelöst worden. Es stand fest, dass die grosszügige Wohnung im 2. Obergeschoss mit einer Wohndiele von rund 60 m² und dem wertvollen Spiegelzimmer wegen des Grundrisses und des hohen Mietzinses nicht leicht zu vermieten sei. Nachdem die Realisierung des Literaturhauses in anderen Objekten gescheitert war, interessierte sich die Präsidialabteilung für dieses Objekt. Eine solche Nutzung erschien als prüfungswerte Alternative zur reinen Wohnnutzung, weil sie eine Öffnung der denkmalgeschützten Räume gestattet hätte. Zudem hätte es sich um eine gemischte Nutzung gehandelt, da die Kustodin oder der Kustos für das Literaturhaus in einem Teil der Wohnung gewohnt hätte. Eine benachbarte Wohnung wäre für Stipendiaten bestimmt gewesen. Im Hinblick auf diese Zweckbestimmung fanden Besichtigungen und Besprechungen auf Verwaltungsebene statt. Schon früh, nämlich im Juni 1995, wurde anlässlich einer verwaltungsinternen Besprechung unter Teilnahme von Vertretern des Trägervereins erwähnt, dass bei dieser Nutzung eine Ausnahmegewilligung wegen des Wohnhaltungsgesetzes und

möglicherweise auch wegen der Vorschriften über den Wohnanteilplan erforderlich ist. Ebenso wurde darauf hingewiesen, dass angesichts des jährlichen Mietzinses von über Fr. 50 000.-- der Finanzvorsteher für den Abschluss eines allfälligen Mietvertrages zuständig ist. Es erfolgte somit keine verbindliche Offerte der Liegenschaftenverwaltung, sondern es handelte sich um Vorgespräche und Abklärungen im Zuge der Neuvermietung aller Mietobjekte im Hause Spiegelgasse 2/Münstergasse 24/Napfgasse 3 und 5.

Der Finanzvorsteher erfuhr aus der Presse von der Absicht, im Wohnhaus Spiegelgasse 2 das Projekt Literaturhaus zu realisieren. Als einem der seinerzeitigen Initianten des Wohnanteilplanes in den 70er Jahren lag ihm daran, diese Vorschriften sowie jene des Wohnerhaltungsgesetzes zu respektieren. Als Ersatzmitglied der Bausektion waren ihm auch die Ausnahmetatbestände in groben Zügen bekannt. So kann z. B. aus Gründen des Denkmalschutzes von beiden Erlassen entbunden werden, falls eine Wohnnutzung die Erhaltung des Denkmalschutzobjektes verunmöglicht. Öffentliche Interessen allein genügen nicht, es sei denn, es liege eine Standortgebundenheit vor, was aber im gegebenen Fall sicher nicht zutrifft, zumal auf Stadtgebiet viel Büroraum leer steht. Weil die Zuständigkeit für die Beurteilung dieser Fragen aber nicht beim Finanzdepartement, sondern beim Hochbaudepartement liegt, richtete er eine entsprechende Frage an die Vorsteherin des Hochbaudepartements, die seine Interpretation der Rechtslage bestätigte. In der Folge beauftragte der Finanzvorsteher die Liegenschaftenverwaltung, die zur Diskussion stehende Wohnung an der Spiegelgasse auszuschreiben.

Bereits die erste Ausschreibung führte, was beim hohen Mietzins des Objekts nicht ganz selbstverständlich war, zum Erfolg. Mit der erfolgreichen Ausschreibung war damit für den Finanzvorsteher auch geklärt, dass sich für diese Wohnung - was zuvor bezweifelt worden war - durchaus Interessentinnen und Interessenten finden, die bereit und in der Lage sind, einen dem besonderen Objekt entsprechenden Mietpreis zu zahlen. Eine Familie mit zwei älteren Kindern verzichtete im letzten Moment auf den Vertragsabschluss. In der Folge wurde der Mietvertrag mit einem kinderlosen Ehepaar abgeschlossen, das unterdessen aus verschiedenen Gründen wieder vom Vertrag zurückgetreten ist. Es konnte jedoch bereits ein neuer Mietvertrag abgeschlossen werden. Ab April wird ein Paar in dieser Wohnung leben.

Zu Frage 4: Gemäss § 4 des Gesetzes über die Erhaltung von Wohnungen für Familien vom 30. Juni 1974 (WEG) sind alle Abbrüche, Umbauten und Zweckänderungen von Familienwohnungen bewilligungspflichtig. Da die 5½-Zimmer-Wohnung einen Raum mit einer Wohnfläche von über 35 m² enthält, handelt es sich um eine Luxuswohnung im Sinne von § 5 lit. d des Gesetzes. Für den Umbau einer solchen Wohnung besteht ein Anspruch auf Erteilung einer Bewilligung. Handelt es sich jedoch um eine reine Zweckänderung, wie dies vorliegend beabsichtigt war, so ist dieser Anspruch nicht gegeben. Indessen kann eine Bewilligung gemäss § 6 des Gesetzes bei besonderen Umständen und unter Abwägung der sich gegenüberstehenden Interessen erteilt werden. Bei der Anwendung dieser Generalklausel ist der Zielsetzung des Gesetzes, dem Schutz erhaltenswerter Familienwohnungen, gebührend Rechnung zu tragen.

Die Umwandlung einer Familienwohnung in nicht dem Wohnen dienende Räume, z. B. für Dienstleistungen, Gewerbe, kulturelle Nutzung, widerspricht grundsätzlich der Zielsetzung des WEG. Dieses ist Anfang der 70er Jahre angesichts der damals zunehmenden Umnutzung von Familienwohnungen zu gewerblichen Zwecken erlassen worden. Eine ersatzlose Aufhebung von Familienwohnungen kommt daher nur ausnahmsweise in Betracht. In den nachfolgenden Fällen erteilt die Bausektion nach ständiger Praxis in der Regel eine Bewilligung, wobei zu beachten ist, dass immer eine Interessenabwägung zwischen allen sich gegenüberstehenden Interessen stattzufinden hat:

- Einrichtung von Räumlichkeiten eines von der Eigentümerin bzw. dem Eigentümer oder von einer langjährigen Mieterin bzw. einem langjährigen Mieter geführten Betriebes, wenn zudem eine besondere Standortgebundenheit gegeben ist.
- Ganz erhebliche Lärmbelastung, die auch mit Sanierungsmassnahmen nicht wenigstens für die Hälfte der Räume auf ein zumutbares Mass reduziert werden kann.
- Wenn es sich um eine isolierte Wohnung (z. B. Hauswartwohnung) in einem sonst ausschliesslich zu anderen als Wohnzwecken genutzten Gebäude handelt, wobei zusätzlich die Wohnanteilsvorschriften gemäss Bauordnung (BauO) nicht verletzt werden dürfen.
- Wenn bei öffentlichen Bauten die zweckmässige Erfüllung der öffentlichen Aufgabe eine Befreiung von den Vorschriften erfordert. Das öffentliche Interesse an der Erfüllung dieser Aufgabe muss dasjenige am Fortbestand der Familienwohnung überwiegen.
- Wenn es sich um die Einrichtung eines Betriebes der Quartiersversorgung (z. B. Kinderarztpraxis) handelt, und das öffentliche Interesse an der Sicherstellung der Quartiersversorgung dasjenige an der Erhaltung der Familienwohnung überwiegt.

Im Rahmen einer Gesamtbetrachtung sind sodann folgende Faktoren mitzubersichtigen:

- Einhaltung des Wohnanteiles (WAP)
- Attraktivität und Eignung der Räume für Wohnzwecke
- Lage der Wohnung im Gebäude und in der baulichen Umgebung
- private und öffentliche Interessen an der Zweckänderung

Für den von den Initiantinnen und Initianten vorgesehenen Zweck wäre keiner der genannten Bewilligungsgründe gegeben gewesen. Das öffentliche Interesse an der Schaffung eines Literaturhauses, welches durch die Unterstützung durch die öffentliche Hand zum Ausdruck kommt, wäre zwar mitzubersichtigen gewesen. Im übrigen aber sind keine weiteren Gründe im Sinne des Wohnhaltungsgesetzes bzw. der darauf beruhenden Bewilligungspraxis ersichtlich, welche eine Nutzungsänderung hätten rechtfertigen können.

Das Umbauobjekt befand sich bisher auf zwei Grundstücken, deren Vereinigung in der Baubewilligung verlangt worden war. Für die Grundstücke war gemäss städtischer Bauordnung ein minimaler Wohnflächenanteil von 60 Prozent bzw. 80 Prozent vorgeschrieben. Nach Vereinigung der beiden Grundstücke war er eingehalten. Die Zweckänderung der hier zur Rede stehenden Wohnung hätte eine Unterschreitung des Wohnanteils um rund 150 m² bewirkt. Für die Nichteinhaltung der Vorschriften über den Wohnanteil kann nicht nach freiem Ermessen eine Ausnahmegewilligung erteilt werden. Vielmehr muss es sich um einen in der Bauordnung bereits formulierten Sachverhalt handeln, nämlich insbesondere die Erweiterung eines standortgebundenen Betriebes, die Einrichtung eines Betriebes der Quartiersversorgung oder die Einwirkung von Immissionen, welche das Wohnen unzumutbar machen. Keine dieser Voraussetzungen wäre vorliegend vorhanden gewesen, weshalb die Einrichtung des Literaturhauses auch wegen Verletzung der Vorschriften über den Wohnanteilsplan nicht möglich gewesen wäre.

Zu Frage 5: Die Initiantinnen und Initianten wandten sich mit Schreiben vom 27. September 1995 an den Finanzvorsteher, unterbreiteten darin kurz ihr Anliegen und ersuchten ihn, sich für das Literaturhaus statt für die Vermietung als Wohnung zu entscheiden. Schliesslich anboten sie sich, ihre Überlegungen in einem Gespräch detailliert darzulegen, falls der Finanzvorsteher dies vor der Entscheidung wünsche. Der Finanzvorsteher antwortete mit Brief vom 12. Oktober 1995 und erläuterte kurz die Gründe, welche die Nutzung der fraglichen Wohnung für das Literaturhaus ausschlossen. Er erklärte aber ausdrücklich, weder er noch die Liegenschaftenverwaltung seien für die Auslegung der massgeblichen Gesetzesbestimmungen zuständig, weshalb er das Schreiben an die Vorsteherin des Hochbaudepartements weiterleitete mit dem Ersuchen, den Initiantinnen und Initianten eine verbindliche Antwort zu erteilen, d. h. den rechtlichen Hintergrund zu erläutern.

Mit dem Brief des Vereins an den Finanzvorsteher wurde somit nicht um ein Gespräch ersucht, sondern die Bereitschaft dazu angeboten, falls der Finanzvorsteher und damit auch die ebenfalls befasste Vorsteherin des Hochbaudepartements es als nötig erachteten. Da die Sach- und Rechtslage indessen klar war, hätte ein solches Gespräch nicht mehr zur Erhellung der Situation beitragen oder zur Aenderung des Entscheides führen können, weshalb seitens des Finanzvorstehers und der Vorsteherin des Hochbaudepartements darauf verzichtet werden konnte. Es sei noch auf folgendes hingewiesen: Wäre das Interesse an der Einrichtung eines Literaturhauses frühzeitig angemeldet bzw. bekannt geworden, so hätte bei der Projektierung der Gesamtrenovation allenfalls eine Lösung gefunden werden können, weil die Liegenschaft auch gewerblich genutzte Teile aufwies. Anstelle dieser Gewerbefläche wäre eventuell eine Integration des Literaturhauses möglich gewesen.

Zu Frage 6: Den Entscheid, die Wohnung an der Spiegelgasse als Wohnung zu inserieren, hat der Finanzvorsteher aus folgender Überlegung allein getroffen: Jeder Private findet für sich Ausnahmegründe, weshalb in seinem Fall von baurechtlichen Vorschriften abgewichen werden soll. Die öffentliche Hand ist gehalten, sich selber nicht anders als Private zu behandeln. Selbstverständlich gilt dies erst recht auch - wie vorliegend - für private Institutionen, die von der öffentlichen Hand unterstützt werden oder künftig unterstützt würden. Im übrigen wird auf die Antworten zu den Fragen 4 und 5 verwiesen. Das Präsidialdepartement ersuchte um die Berücksichtigung des Projektes Literaturhaus. Der Finanzvorsteher wollte erst einmal den Erfolg oder Misserfolg der bereits erfolgten Ausschreibung abwarten. Über das Resultat gibt die Antwort auf Frage 3 Auskunft.

Zu Frage 7: Der Finanzvorsteher hat zurzeit keine alternativen Angebote, doch ist die Liegenschaftenverwaltung beauftragt, nach solchen Ausschau zu halten. Die Initiantinnen und

Initianten des Projektes sind aber auch aufgerufen, Angebote auf dem privaten Liegenschaftenmarkt zu prüfen.

Mitteilung an den Stadtpräsidenten, den Vorsteher des Finanzdepartements, die Vorsteherin des Hochbaudepartements, die übrigen Mitglieder des Stadtrates, den Stadtschreiber, den Rechtskonsulenten, die Liegenschaftenverwaltung (3), das Hochbauamt, das Büro für Denkmalpflege (2), die Baupolizei und den Gemeinderat.