

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates von Zürich

vom 31. Mai 2000

941. Interpellation von Christian Mettler und Armin Schilter betreffend Renovation des Restaurants Hirschen in Schwamendingen. Am 29. März 2000 reichten die Gemeinderäte Christian Mettler (SVP) und Armin Schilter (SVP) folgende Interpellation GR Nr. 2000/164 ein:

Dem Vernehmen nach ist für die Renovation des Restaurants Hirschen in Schwamendingen eine Projektänderung vorgesehen. Es werden nicht sieben Hotelzimmer, sondern eine zusätzliche Wohnung gebaut.

In diesem Zusammenhang bitten wir den Stadtrat um die Beantwortung folgender Fragen.

1. Wie wird diese Projektänderung begründet?
2. Weshalb wird auf die für Schwamendingen notwendigen Hotelzimmer verzichtet?
3. Welchen Nutzen sieht der Stadtrat bei einer Kündigung bzw. einem Wechsel der Pächter für die zweite Wohnung vor?
4. Wie hoch berechnet der Stadtrat den notwendigen täglichen Umsatz?
5. Wie hoch ist der monatliche Mietzins der Liegenschaft nach der Renovation?
6. Wie lange dauert der Pächtervertrag?
7. Ist eine spätere Umnutzung der Wohnung zu Hotelzimmern überhaupt noch möglich?
8. Wie viel müsste zurzeit für eine solche Umnutzung aufgewendet werden?

Auf den Antrag des Vorstehers des Finanzdepartements beantwortet der Stadtrat die Interpellation wie folgt:

Ausgangslage

Der Gasthof Hirschen im Zentrum von Schwamendingen lässt sich bis 1638 zurückverfolgen. Er erhielt 1826 die heute noch ablesbare Bauform. Die letzte grössere Veränderung erfolgte 1939.

Die Stadt erwarb die Liegenschaft 1955, um die Nutzung als Quartier-Restaurant mit Saal sicherzustellen. Der Hirschen mit seiner Gartenwirtschaft ist ein beliebter Treffpunkt im Quartier. Er dient Vereinen, Organisationen und der Zunft als Stammlokal.

Wegen verschiedener baulicher und betrieblicher Mängel hat die Liegenschaftsverwaltung Ende 1998 unter Einbezug des Wirtes mit der Ausarbeitung eines umfassenden Renovationsprojektes begonnen. Das Projekt enthielt zunächst im zweiten Stock sieben Hotelzimmer und im dritten Stock eine Wirtewohnung.

Zu den Fragen 1 und 2: Wegen der zwischenzeitlich erfolgten Mietvertragskündigung durch den Wirt schrieb die Liegenschaftsverwaltung den Hirschen zur Vermietung aus. Das Objekt stiess auf geringes Interesse. Die bei einem Saalbetrieb und Gästezimmern gegebene Betriebsstruktur, verbunden mit der erforderlichen hohen persönlichen Präsenz, schreckten viele Bewerbende ab.

Anfang dieses Jahres wurde der Hirschen schliesslich an vier engagierte jüngere Personen vermietet. Eine aktuelle Einschätzung ergab eine sehr unsichere Wirtschaftlichkeit der Gästezimmer, nicht zuletzt deshalb, weil in Zürich Nord verschiedene neue Hotels geplant

worden sind. Mit der Genehmigung des Mietvertrages stimmte der Stadtrat deshalb auch einer Projektänderung zu. Anstelle der Gästezimmer soll eine zweite Wohnung eingebaut werden.

Zu Frage 3: Beide Wohnungen sind, obwohl sie von den neuen Mietern des Hirschen übernommen werden, als vom Betrieb unabhängige Mietwohnungen konzipiert. Sie können, wie das andernorts auch der Fall ist, an Dritte vermietet werden. Die Wohnungen werden als Maisonettes ausgebildet, so dass beide Einheiten über ruhige, vom Saalbetrieb nicht belastete Schlafräume verfügen.

Zu Frage 4: Die prognostizierten Umsätze für das Projekt mit sieben Hotelzimmern lauteten:

	Fr.
Umsatz Hotel	270 000
Umsatz Restaurant und Saal	1 800 000
Umsatz Total	2 070 000

Um den Umsatz der Gästezimmer von Fr. 270 000.- erreichen zu können, hätten die sieben Zimmer eine durchschnittliche Auslastung von 80 Prozent (aktuelle durchschnittliche Zimmerbelegung in der Flughafenregion) bzw. einen Übernachtungspreis von etwa Fr. 130.- aufweisen müssen. Diese Voraussetzungen wurden an diesem Standort als nicht realisierbar eingeschätzt.

Zu Frage 5: Der Mietzins für Restaurant und Saal ist umsatzabhängig und lässt sich daher nur abschätzen. Die Liegenschaftsverwaltung rechnet mit einem anfänglichen Umsatz von 1,8 Mio. Franken bzw. einem Mietzins (einschliesslich Wohnungen) von rund Fr. 200 000.- jährlich.

Zu Frage 6: Der Restaurant-Mietvertrag ist befristet auf 10 Jahre und während der ersten fünf Jahre unkündbar.

Zu den Fragen 7 und 8: Eine spätere Umnutzung der Wohnungen in Hotelzimmer ist nicht ausgeschlossen, aufgrund der Entwicklung des Hotelangebotes in der Region aber auf längere Zeit wenig realistisch. Die nachträgliche Einrichtung von Gästezimmern wäre – je nach Anzahl und Konzept – mit Kosten von rund Fr. 50 000.- pro Zimmer verbunden.

Mitteilung an die Vorsteher des Finanz- und des Hochbaudepartements, die übrigen Mitglieder des Stadtrates, den Stadtschreiber, den Rechtskonsulenten, die Liegenschaftsverwaltung (3), das Amt für Hochbauten und den Gemeinderat.

Für getreuen Auszug
der Stadtschreiber