

## Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates von Zürich

15.11.2006

**1395.**

### **Schriftliche Anfrage von Salvatore Di Concilio und Rebekka Wyler betreffend Restaurant Cooperativo, Kündigung des Mietvertrages**

Am 6. September 2006 reichten die Gemeinderäte Salvatore Di Concilio (SP) und Rebekka Wyler (SP) folgende Schriftliche Anfrage GR Nr. 2006/370 ein:

Die Liegenschaftsverwaltung der Stadt Zürich hat auf Ende 2006 den Mietvertrag der Società Cooperativo, welche zurzeit das Restaurant Cooperativo führt, gekündigt. Seit 1970 befindet sich das Restaurant Cooperativo am Werdplatz, doch als Treffpunkt und italienisches Speiselokal gibt es das „Coopi“ seit über hundert Jahren.

Der Entscheid, den Mietvertrag zu kündigen, hat uns, die italienische Gemeinschaft („Sfrattato il Coopi a Zurigo – Schiaffo all'italianità“, so die italienische Wochenzeitung La Pagina), die Zürcher Linke und die BewohnerInnen der angrenzenden Quartiere sehr getroffen.

Die Diskussion um die Zukunft des „Coopi“ hat politische, juristische und finanzielle Dimensionen. In diesem Zusammenhang bitten wir den Stadtrat um die Beantwortung folgender Fragen:

1. Weshalb war es nicht möglich, vor der Bekanntgabe der Kündigung einen Termin für eine gemeinsame Sitzung mit der betroffenen Società Cooperativa und ihrer Anwältin zu vereinbaren, an der über die Zukunft der Lokalität Strassburgstrasse 5 hätte diskutiert werden können? Wie uns bekannt ist, hat die Anwältin der Società frühzeitig ein solches Treffen vorgeschlagen.
2. Welcher Art und Grössenordnung sind die finanziellen Differenzen zwischen der Società Cooperativa und der städtischen Liegenschaftsverwaltung? Weshalb sind die dringend nötigen Renovationen bisher nicht in Angriff genommen worden?
3. Ist der Stadtrat der Meinung, dass einzig finanzielle Überlegungen ausschlaggebend sein sollen bei der Vermietung der Lokalität Strassburgstrasse 5? Wenn nicht, welche Überlegungen werden in die Entscheidung miteinbezogen? Sieht der Stadtrat die Möglichkeit zu einem Kompromiss mit der Società Cooperativa?
4. Hat sich der Stadtrat bereits Gedanken über eine räumliche Alternative für die Società Cooperativa gemacht?
5. Im (kostenlosen) Saal des heutigen Restaurant Cooperativo finden pro Jahr über 200 verschiedene gesellschaftliche, politische und kulturelle Anlässe statt. Viele der beteiligten Gruppen, davon ein grosser Teil aus dem Kreis 4 und den benachbarten Quartieren, sind auf einen kostenlosen Saal angewiesen. Plant der Stadtrat, einem allfälligen Neumieter diesbezüglich Auflagen zu machen? Falls nein: Wo können die genannten Anlässe in Zukunft stattfinden?

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

### **Vorbemerkung**

Zwischen der Società Cooperativa Italiana Zurigo (nachfolgend Coopi genannt) und der Stadt Zürich besteht seit der Übernahme der Liegenschaft (Mitte 1981) ein Mietverhältnis über das Restaurant Cooperativo im Erdgeschoss des städtischen Verwaltungsgebäudes Strassburgstrasse 5. Bis Juli 1981 gehörte das Haus aufgrund eines Baurechtsvertrages der damaligen Gewerkschaft Bau und Holz; bei der Auflösung des Baurechtsvertrages wurde das bestehende Mietverhältnis mit dem Coopi übernommen.

Der Mietvertrag ist periodisch angepasst und erneuert worden. Letztmals wurde am 4. April 1997 ein bis 31. Dezember 2006 befristeter Mietvertrag abgeschlossen. Befristete Mietverhältnisse enden zum festgelegten Zeitpunkt automatisch, ohne dass es dazu einer Kündigung bedarf. Entgegen der Einleitung zur Schriftlichen Anfrage hat die Liegenschaftsverwaltung somit den Mietvertrag nicht gekündigt; sie bestätigte lediglich in einem vom 14. Juli 2006 datierenden Bestätigungsschreiben das Auslaufen des Mietverhältnisses auf Ende Jahr mit der Vorinformation der Neuausschreibung des Mietobjektes in der Kalenderwoche 34.

Der Abschluss von befristeten Mietverträgen ist bei Geschäftslokalitäten und Restaurants heute nicht unüblich. Den Parteien ist so bewusst, dass es beidseits nicht automatisch zu einer Fortsetzung des Mietverhältnisses kommt.

Das Coopi war bis zur Pensionierung des langjährigen Geschäftsführers ein gut besuchter und stadtbekannter Gastronomiebetrieb. Es wurde dank seines vielfältigen Angebots und des guten Preis-/Leistungsverhältnisses von einer vielfältigen Kundschaft frequentiert. In den 90-er Jahren erzielte das Coopi Umsätze weit über 2 Mio. Franken pro Jahr.

**Zu Frage 1:** Unter Führung des Präsidenten des Coopi einerseits und dem Vorsteher des Finanzdepartements andererseits verhandelten die Parteien die Zukunft des Lokals und die Erneuerung des Mietverhältnisses über einen Zeitraum von rund drei Jahren. Mitte Mai 2006 wurde der Präsident des Coopi von der Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich für eine erneute Sitzung auf den 11. Juli 2006 eingeladen. In der Folge ergab sich kurz vor der Sitzung eine Konfusion darüber, ob der Termin wegen der Verhinderung der neu bestellten Rechtsvertreterin des Coopi hinfällig geworden wäre. Die Liegenschaftenverwaltung bestätigte daher den Besprechungstermin dem Präsidenten mit E-Mail vom 10. Juli 2006 unter Verweis auf die Unmöglichkeit eines Ersatztermins infolge der überbuchten Agenda des Finanzvorstandes. Die Vertretung des Coopi erschien indessen am 11. Juli 2006 nicht, sondern liess sich nachträglich per E-Mail entschuldigen, da der fragliche Termin weder vereinbart noch bestätigt worden sei.

Der erfolglose Verlauf der langjährigen Verhandlungen, wiederholt auch von Drittseite gemahnte Mängel in der Betriebsführung (u. a. auch Hygiene), die ausgebliebene erhoffte Umsatzsteigerung sowie unüberbrückbare Differenzen in der Gestaltung der Mietzinskonditionen waren in der Summe für die Stadt ausschlaggebend, die Verhandlungen abzubrechen und die Neuausschreibung des Lokales vorzunehmen. Das Coopi war im Übrigen während der Verhandlungen bereits von Anfang an rechtskundig beraten. Die Beauftragung der neuen Rechtsvertreterin ändert nichts am Sachverhalt und vermag keinen Aufschub zu rechtfertigen.

**Zu Frage 2:** Der Mietvertrag vom 4. April 1997 sah nach der letzten Staffelung ab dem Jahr 1999 eine Umsatzmiete von 10 Prozent bei einem Jahresnetto-Mindestmietzins von Fr. 200 000.-- zuzüglich Heizung-Akontozahlung vor. Auf Ersuchen der Mieterin und wegen der markant zurückgegangenen Umsätze wurde der Mindestmietzins nachträglich auf Zusehen schrittweise um rund einen Drittel reduziert. Dieser ist nicht kostendeckend, was nur vorübergehend und in Ausnahmefällen toleriert werden kann. Die Stadt ging bei der Reduktion davon aus, dass sie so dem Coopi einen Neustart ermöglicht, um an die eingangs erwähnte frühere Erfolgsgeschichte anknüpfen zu können. Das Coopi verlangte hingegen eine Vertragsverlängerung unter Fortführung der reduzierten Mietzinskonditionen, währenddessen die Stadt auf einer zumindest kostendeckenden und (nach Auffassung der Liegenschaftenverwaltung und von externen Fachpersonen) dem Potenzial des Lokales entsprechenden Jahresnetto-Mindestmiete von Fr. 180 000.-- beharrte. Auf dieser Mietzinsbasis erfolgte Ende August 2006 die Ausschreibung des Lokales. Die bisherigen Rückmeldungen und Verhandlungen mit Interessenten bestätigen die Einschätzung bezüglich dem Umsatz- und Ertragspotenzial.

Über die im Restaurant notwendigen Renovationsarbeiten einigten sich die Parteien dem Grundsatz nach schon im Februar 2003. Es wurde ein Gesamtbudget von 1 Mio. Franken vereinbart, welches zu 80 Prozent durch die Stadt und zu 20 Prozent durch das Coopi zu finanzieren gewesen wäre. Das Coopi hätte gemäss beschlossenenem Konzept die Kosten der Möblierung sowie der Erneuerung von Einrichtung/Ausstattung im Betrag von Fr. 200 000.-- übernommen. Die im Jahr 2003 unter Leitung der Sozialdemokratischen Partei der Stadt Zürich durchgeführte Sammelaktion vermochte jedoch nicht genügend Mittel für das Coopi zu beschaffen. Damit war für die Stadt die geforderte Voraussetzung nicht erfüllt, das Renovationsprojekt zu realisieren. Ausgeführt wurden im Jahr 2005 von der Stadt lediglich unaufschiebbare Sanitärarbeiten im Bereich der Toilettenanlagen im Untergeschoss.

**Zu Frage 3:** Wie bei der Ausschreibung von städtischen Gastronomielokalen oftmals üblich, sind für den Stadtrat auch bei der Ausschreibung des „Coopi“ nicht bloss finanzielle Überlegungen für den Zuschlag ausschlaggebend. Im Rahmen der Neuvermietung wird angestrebt, den geeignetsten Partner für ein Mietobjekt zu finden. Gesucht ist eine Lösung, die eine nachhaltig erfolgreiche objektadäquate Betriebsführung verspricht. Selbstverständlich stellen Wirtschaftlichkeitsaspekte ein wichtiges Entscheidungskriterium beim Offertvergleich dar (nach den übergeordneten kantonalen haushaltsrechtlichen Erlassen ist die Stadt gehalten, ihre Liegenschaften im Finanzvermögen nach kaufmännischen Grundsätzen zu bewirtschaften). Genauso geprüft werden aber auch die Person des Bewerbers oder der Bewerberin (Persönlichkeit, Ruf, Solvenz), der berufliche und ausbildungsmässige Werdegang, der Leistungsausweis sowie die betrieblichen Konzeptvorstellungen. Analoges gilt für juristische Personen.

Der Stadtrat sieht nach den rund dreijährigen, im Ergebnis erfolglosen Verhandlungen keine Möglichkeit mehr für einen Kompromiss mit dem Coopi, zumindest nicht, was eine freiwillige Fortführung der Miete anbelangt. In der Vergangenheit hat die Stadt sehr viel Goodwill und Geduld gezeigt, ohne dass sich ein spürbarer Fortschritt ergeben hätte. Den vielfältigen langjährigen Bemühungen, das Mietverhältnis auf eine neue Basis zu stellen, war kein Erfolg beschieden. Der Stadtrat bedauert dies sehr; er ist sich der grossen Tradition der Institution Coopi bewusst. Für die Betriebsführung und das Betriebsergebnis ist jedoch ausschliesslich die Leitung des Coopi verantwortlich. Die Abgabe des operativen Geschäftes an einen „Gastro-Profi“ wurde von der Stadt verschiedentlich angeregt, von der Spitze des „Coopi“ jedoch stets verworfen.

In der Zwischenzeit hat das Coopi bei der Schlichtungsbehörde Zürich ein Begehren um Erstreckung des befristeten Mietverhältnisses gestellt. Vom Entscheid dieser Stelle oder beim Weiterzug von übergeordneten Instanzen wird es abhängen, wann das Coopi definitiv das Lokal verlässt.

**Zu Frage 4:** Der Stadtrat kann dem Coopi kein Ersatzdomizil für ein neues Restaurant anbieten. Unter Würdigung der beschriebenen Ursachen und Umstände der Trennung wäre es unverständlich, wenn das Coopi an neuer Adresse in einer städtischen Liegenschaft einen Gastronomiebetrieb führen würde. Nicht ausschliessen will der Stadtrat ein Mietverhältnis zu Marktkonditionen für einen Sitz mit einem Versammlungslokal, damit die Società Cooperativa Italiana Zurigo ihre ideelle Zweckverfolgung fortführen kann. Dazu ist das Coopi jedoch nicht zwingend auf eine städtische Liegenschaft angewiesen. Aufgrund der Entwicklung der Verhandlungen war die Konsequenz des Domizilverlusts absehbar. Es ist dem Stadtrat nicht bekannt, ob das Coopi schon selber Ersatzobjekte evaluiert hat; deren Leitung hat sich im Verlauf der Verhandlungen mit der Stadt immerhin auch schon dahin gehend geäussert, eventuell ein Objekt käuflich zu erwerben, anstatt wie bisher ein Mietverhältnis einzugehen.

**Zu Frage 5:** Die Saalvermietungspolitik bildete im Rahmen der Verhandlungen ebenfalls ein Gesprächsthema. Die bisher praktizierte kostenlose Saalbenützung war für die Stadt in Anbetracht der enttäuschenden Umsatzentwicklung und finanziellen Schwierigkeiten des „Coopi“ schwer nachvollziehbar.

Die Stadt hat im Wissen um die bestehenden Bedürfnisse in der Ausschreibung die Aufrechterhaltung des Saales vorgesehen. Von den Bewerbern werden konzeptionelle Vorstellungen verlangt, wie der Saal künftig den interessierten Quartierbewohnerinnen und -bewohnern, Vereinen und politischen Gruppierungen kostengünstig zur Verfügung gestellt werden kann. Wie bei anderen städtischen Lokalen mit Saalangebot ist eine moderate Entschädigung des Betreibers für die Saalnutzung angebracht.

Vor dem Stadtrat  
der Stadtschreiber  
**Dr. André Kuy**