

## Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 28. Juni 2017

**523.**

### **Schriftliche Anfrage von Markus Baumann, Isabel Garcia und 1 Mitunterzeichnenden betreffend Übersicht über die städtischen Restaurantbetriebe und deren wirtschaftliche Situation sowie Einschätzung der allgemeinen Marktsituation für die Restaurationsbetriebe und deren wirtschaftliche Situation sowie Einschätzung der allgemeinen Marktsituation für die Restaurationsbranche in der Stadt**

Am 29. März 2017 reichten Gemeinderat Markus Baumann, Gemeinderätin Isabel Garcia (beide GLP) sowie ein Mitunterzeichnender folgende Schriftliche Anfrage, GR Nr. 2017/85, ein:

Die Stadt Zürich besitzt, führt und/oder verpachtet seit vielen Jahrzehnten zahlreiche Restaurantbetriebe. Während vor einigen Jahrzehnten Überlegungen wie die Sicherstellung eines minimalen Angebots an Gaststätten in allen Quartieren noch eine zentrale Rolle spielten, hat sich der Gastronomiemarkt und die regulatorischen Rahmenbedingungen (Liberalisierung zahlreicher relevanter Bereiche) in der Zwischenzeit völlig gewandelt und private Restaurantbetriebe sehen sich gerade in der Stadt einem starken Verdrängungswettbewerb ausgesetzt.

In diesem Zusammenhang bitten wir den Stadtrat um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Wir bitten um eine tabellarische Übersicht für die Jahre 2006 bis 2016 zu allen Restaurantbetrieben, die sich im städtischen Liegenschaftenportfolio (ausgenommen in Sportstätten) befinden, und zwar mit den folgenden Punkten:
  - Städtische Restaurantbetriebe, die durch die städtische Liegenschaftsverwaltung verwaltet werden.
  - Städtische Restaurantbetriebe, die an Dritte verpachtet sind.
  - Städtische Restaurantbetriebe, die durch die Stadt Zürich auch operativ betrieben werden. Jeweils mit Begründungen, warum die Betriebe durch die Stadt Zürich, geführt bzw. eben nicht durch die Stadt betrieben werden.
  - Übersicht von Gewinnen und/oder Verlusten der jeweiligen Restaurantbetriebe sowie über die jeweilige direkte und/oder indirekte finanzielle Unterstützung durch die Stadt.
  - Übersicht über die Höhe der städtischen Investitionen in die jeweiligen Restaurantimmobilien.
  - Übersicht über Mieter-Wechsel bei den verpachteten Restaurantbetrieben.
  - Übersicht über die anfallenden Kosten bei Neuausschreibungen.
  - Übersicht über die Abschreibungskosten in den jeweiligen städtischen Rechnungen.
  - Übersicht über die ausstehenden Mieten.
  - Übersicht über Verkehrswert/Buchwert der Restaurantbetriebe in den jeweiligen städtischen Bilanzen.
  - Übersicht über die Wertabschöpfung pro Objekt, welche ergebniswirksam in die jeweiligen Rechnungen der Stadt Zürich fließen.
2. Wie viele Verwaltungsangestellte in der Liegenschaftsverwaltung sind in die verwaltenden Aufgaben bezüglich der Restaurationsbetrieben involviert und welche Aufgaben sind den Positionen zugewiesen?
3. Wie schätzt der Stadtrat die allgemeine Marktsituation der Restaurationsbranche in der Stadt Zürich ein und welche Haltung nimmt er gegenüber dem Vorwurf der Wettbewerbsverzerrung und Verdrängung von privat geführten Restaurantbetrieben durch städtische Gaststätten ein?

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Die Stadt Zürich ist Eigentümerin von 61 klassischen Restaurantlokalitäten (Stand Ende 2016), die im Rechnungskreis «2025 Restaurants» zusammengefasst und durch die Liegenschaftsverwaltung der Stadt Zürich verwaltet werden. Im gleichen Rechnungskreis befinden sich überdies 19 Kioske, die teilweise Take-away-Charakter aufweisen.

Der Zugang dieser Restaurantlokalitäten zum Portfolio der Liegenschaftsverwaltung beruht zur Hauptsache auf folgenden Gründen:

- Kommerzielle Nutzung der Erdgeschoss-Flächen von Amtshäusern wie beispielsweise bei den Restaurants «Casa Mia» (ab Sommer 2017 «Lotti») und «Chez Marion» in Zürich-Altstadt oder «Certo» in Zürich-Aussersihl
- Randnutzungen im Erdgeschoss (EG) von städtischen Einzelwohnliegenschaften und Geschäftshäusern wie beispielsweise bei den Restaurants «Rechberg», «Mohrenkopf» oder «Raclette Factory» in Zürich-Altstadt
- Erhalt von Restaurantbetrieben, die aufgrund ihrer Ausrichtung oder ihres Saalangebots wichtige Quartierfunktionen erfüllen wie beispielsweise bei den Restaurants «Zum Hüsli» in Zürich-Leimbach, «Landhus» in Zürich-Seebach oder «Hirschen» in Zürich-Schwamendingen
- Sicherstellung des Betriebs als Ausflugsrestaurant wie beispielsweise bei den Restaurants «Alter Tobelhof» in Zürich-Hottingen, «Die Waid» in Zürich-Höngg oder «Ziegelhütte» in Zürich-Schwamendingen
- Neue gastronomische Nutzung zur Belegung von Wohnüberbauungen, Quartieren und Plätzen wie beispielsweise bei den Restaurants «Bistro Werdwies» in Zürich-Altstetten, «Grand Café Lochergut» in Zürich-Aussersihl, «Wilder Mann» in Zürich-Hirslanden oder «Collana» auf dem Sechseläutenplatz
- Gastronomische Nutzung zur attraktiven Gestaltung und Diversifizierung von Ladenpassagen wie beispielsweise bei den Restaurants «Hallo ShopVille», «Espressino» oder «Züri Bistro» im städtischen ShopVille im Zürcher Hauptbahnhof
- Liegenschaftenerwerbe aus planerischen Gründen (geplante Strassenausbauten, Mitsprache bei Quartierplanungen usw.) wie beispielsweise bei den Restaurants «Frieden» in Zürich-Affoltern, «Schlüssel» in Zürich-Riesbach oder «Hornegg» in Zürich-Riesbach
- Standortpolitische Gründe wie beispielsweise beim Restaurant «Belvoirpark», das von der benachbarten Belvoirpark Hotelfachschule Zürich betrieben wird

Die Liegenschaftsverwaltung führt sämtliche Betriebe nicht selbst, sondern vermietet sie ausnahmslos an Dritte zu einem umsatzabhängigen Mietzins oder, bei kleineren Lokalen, zu festen Mieten. Die Mietpartei führt den Betrieb jeweils auf eigene Rechnung und Verantwortung.

Neben den Betrieben im Portfolio der Liegenschaftsverwaltung bestehen auch in anderen städtischen Liegenschaften vereinzelt Verpflegungsbetriebe. Die meisten von ihnen weisen einen engen Zusammenhang mit dem in der Liegenschaft angesiedelten städtischen Betrieb auf und haben sich nach dessen betriebsspezifischen Erfordernissen zu orientieren (Öffnungszeiten, Zutrittsbeschränkungen mittels Eintrittskarten usw.). Sie werden teilweise durch eigenes Personal und teilweise von Drittpersonen geführt. Die Betriebe können unter folgenden Kategorien zusammengefasst werden:

- Kantinen und Cafeterias für städtisches Personal
- Verpflegungsbetriebe und Cafeterias in Spitälern sowie Alters- und Pflegeheimen
- Verpflegungsangebote in kulturell genutzten Gebäuden (Museen), Sport- und Badeanlagen sowie Gemeinschaftszentren
- Verpflegungsbetriebe im Zusammenhang mit Arbeitsintegrationsangeboten
- Kleinbetriebe mit einem Take-away-Angebot bei Tramhaltestellen der Verkehrsbetriebe

Hinzu kommt die Vermietung von Grünflächen ohne Infrastruktur an Dritte zur Aufwertung und sozialen Kontrolle aufgrund von Missständen im Quartier (beispielsweise zum Betrieb einer Sommerwirtschaft).

Gesondert zu erwähnen sind das Restaurant «Schlachthof» in Zürich-Aussersihl und das Restaurant «Birchegg» in Zürich-Unterstrass sowie die Restaurants «Chuchi am Wasser» (Jugendkulturhaus Dynamo), Restaurant «Karl» (Zentrum Karl der Grosse) und Restaurant «B»

(Quartierzentrum Aussersihl). Das Restaurant «Schlachthof» wird aus historischen Gründen nicht durch die Liegenschaftenverwaltung, sondern durch die Dienstabteilung Umwelt- und Gesundheitsschutz verwaltet, obwohl es als klassisches Restaurant ohne betrieblichen Zusammenhang mit dem benachbarten Schlachthofbetrieb steht. Auch dieser Betrieb ist indessen an Dritte vermietet. Das Restaurant «Birchegg» kam durch Erwerb der Liegenschaft Wehntalerstrasse 115 im Jahr 2015 ins Eigentum der Stadt. Durch den Kauf der Liegenschaft, die an eine nicht selbstständig erschlossene städtische Baulandreserve angrenzt, konnte der städtische Grundbesitz entlang der Wehntalerstrasse (Nähe Guggach-Areal) ideal arrondiert werden. Das Objekt ist derzeit dem Rechnungskreis «2022 Einzelwohnliegenschaften» zugeordnet. Im Sinne einer Zwischennutzung werden die sich über dem Restaurant befindenden Einzelzimmer bei Neuvermietungen sukzessive der Asylorganisation Zürich zur Verfügung gestellt und das Restaurant durch den bisherigen Wirt weitergeführt. Die Restaurants «Chuchi am Wasser» und «Karl» sind integrierte Bestandteile des soziokulturellen Angebots, als Begegnungs- und Aufenthaltsorte, analog den Angeboten in den Gemeinschaftszentren. Die beiden Restaurants werden durch die Sozialen Dienste geführt. Das Restaurant «B» in der Bäckeranlage wurde gebaut zur Belegung der Bäckeranlage und als Begegnungs- und Aufenthaltsort. So hat der Pächter die Auflage, eine Kinderecke ohne Konsumationszwang im Restaurant zu betreiben. Das Restaurant ist von den Sozialen Diensten an Private verpachtet. Alle drei Restaurants sind im Rechnungskreis 5550 der Sozialen Dienste.

Die vorliegende Antwort beschränkt sich mit Blick auf die Zielrichtung der Schriftlichen Anfrage (Verdrängung privat geführter Restaurants durch städtische Gaststätten) auf die Restaurationsbetriebe im herkömmlichen Sinn, die sich im Rechnungskreis «2025 Restaurants» der Liegenschaftenverwaltung befinden.

Nach diesen einleitenden Bemerkungen können die Fragen wie folgt beantwortet werden:

**Zu Frage 1** («Wir bitten wir um eine tabellarische Übersicht für die Jahre 2006 bis 2016 zu allen Restaurantbetrieben, die sich im städtischen Liegenschaftsportfolio (ausgenommen in Sportstätten) befinden, und zwar mit den folgenden Punkten:

- Städtische Restaurantbetriebe, die durch die städtische Liegenschaftsverwaltung verwaltet werden.
- Städtische Restaurantbetriebe, die an Dritte verpachtet sind.
- Städtische Restaurantbetriebe, die durch die Stadt Zürich auch operativ betrieben werden. Jeweils mit Begründungen, warum die Betriebe durch die Stadt Zürich, geführt bzw. eben nicht durch die Stadt betrieben werden.
- Übersicht von Gewinnen und/oder Verlusten der jeweiligen Restaurantbetriebe sowie über die jeweilige direkte und/oder indirekte finanzielle Unterstützung durch die Stadt.
- Übersicht über die Höhe der städtischen Investitionen in die jeweiligen Restaurantimmobilien.
- Übersicht über Mieter-Wechsel bei den verpachteten Restaurantbetrieben.
- Übersicht über die anfallenden Kosten bei Neuausschreibungen.
- Übersicht über die Abschreibungskosten in den jeweiligen städtischen Rechnungen.
- Übersicht über die ausstehenden Mieten.
- Übersicht über Verkehrswert/Buchwert der Restaurationsbetriebe in den jeweiligen städtischen Bilanzen.
- Übersicht über die Wertabschöpfung pro Objekt, welche ergebniswirksam in die jeweiligen Rechnungen der Stadt Zürich fließen.»):

*Bestandesentwicklung der Restaurants im Rechnungskreis «2025 Restaurants»*

Die in der einleitenden Bemerkungen genannten 61 Restaurantbetriebe verteilen sich wie folgt über die zwölf Stadtkreise:

<b>Restaurantbetrieb</b>	<b>Adresse</b>	<b>Kreis / Quartier</b>	<b>Grund für Zugehörigkeit zum Bestand</b>
Corso / Mascotte	Theaterstrasse 10	1 / Altstadt	EG-Nutzung einer Wohn-/Geschäftsliegenschaft in der Innenstadt
Weisse Rose	Torgasse 9	1 / Altstadt	EG-Nutzung in Einzelwohnliegenschaft in der Innenstadt
Le Dézaley	Römergasse 7/9	1 / Altstadt	EG-Nutzung in Einzelwohnliegenschaft in der Innenstadt
Raclette Factory	Rindermarkt 1	1 / Altstadt	EG-Nutzung in Einzelwohnliegenschaft in der Innenstadt
Bauernschänke	Rindermarkt 24	1 / Altstadt	EG-Nutzung in Einzelwohnliegenschaft in der Innenstadt
Neumarkt	Neumarkt 5/7	1 / Altstadt	Kommerzielle EG-Nutzung eines Verwaltungsgebäudes in der Innenstadt
Rechberg	Chorgasse 20	1 / Altstadt	EG-Nutzung in Einzelwohnliegenschaft in der Innenstadt
Zum Grobe Ernst	Stüssihofstatt 16	1 / Altstadt	EG-Nutzung in Einzelwohnliegenschaft in der Innenstadt
Chez Marion	Mühlegasse 22	1 / Altstadt	EG-Nutzung in Amtshaus
Mohrenkopf	Niederdorfstrasse 31	1 / Altstadt	EG-Nutzung in Einzelwohnliegenschaft in der Innenstadt
Barfüsser	Spitalgasse 14	1 / Altstadt	EG-Nutzung in Einzelwohnliegenschaft in der Innenstadt
Bauschänzli Restaurant	Stadthausquai 2	1 / Altstadt	Ausflugsrestaurant
Schipfe 16	Schipfe 16	1 / Altstadt	EG-Nutzung in Einzelwohnliegenschaft in der Innenstadt; vormaliges Speiselo- kal der Stadtküche, heute Arbeitsinteg- rationsprogramm
Hallo ShopVille	Bahnhofpassage Shop Ville	1 / Altstadt	Diversifizierung Ladenpassage
Espressino	Bahnhofpassage Shop Ville	1 / Altstadt	Diversifizierung Ladenpassage
Züri Bistro	Bahnhofpassage Shop Ville	1 / Altstadt	Diversifizierung Ladenpassage
Restaurant «Lotti»	Werdmühleplatz 3	1 / Altstadt	EG-Nutzung in Amtshaus
Rio Bar	Gessnerallee 17	1 / Altstadt	Platzbelebung
Collana	Theaterstrasse 9	1 / Altstadt	Platzbelebung
Quai 61	Mythenquai 61	2 / Enge	Ausflugsrestaurant
Le Rendez-vous	Seestrasse 3	2 / Enge	EG-Nutzung einer Wohn-/Geschäftslie- genschaft
Belvoirpark	Seestrasse 125	2 / Enge	Standortpolitische Gründe
Seerose	Seestrasse 493	2 / Wollishofen	Ausflugsrestaurant
Bürgli	Kilchbergstrasse 15	2 / Wollishofen	Ausflugsrestaurant
Trampoint-Take-away	Albisstrasse 105	2 / Wollishofen	Quartierbelebung
Muggenbühl	Muggenbühlstrasse 15	2 / Wollishofen	Ausflugsrestaurant
Zum Hüsli	Risweg 1	2 / Leimbach	Quartierbelebung
Falcone	Birmensdorferstrasse 150	3 / Wiedikon	Quartierbelebung
Helvti-Diner	Kasernenstrasse 2	4 / Aussersihl	Quartierbelebung / Planerische Gründe
Certo	Strassburgstrasse 5	4 / Aussersihl	EG-Nutzung Amtshaus
Bar Rossi	Sihlhallenstrasse 3	4 / Aussersihl	EG-Nutzung einer Wohn-/Geschäftslie- genschaft
Grand Café Lochergut	Badenerstrasse 230	4 / Aussersihl	Quartierbelebung / EG-Nutzung einer Wohnüberbauung / Diversifizierung La- denpassage
Herdernstrasse 50/56	Herdernstrasse 50/56	4 / Aussersihl	EG-Nutzung einer Wohn-/Geschäftslie- genschaft
Take-Away Hardbrücke	Hardstrasse 210	5 / Industrie	Diversifizierung Ladenpassage

Primitivo	Wasserwerkstrasse / Oberer Letten	6 / Unterstrass	Ausflugsrestaurant
Alter Tobelhof	Tobelhofstrasse 236	7 / Hottingen	Ausflugsrestaurant
Adlisberg	Adlisbergstrasse 75	7 / Hottingen	Ausflugsrestaurant
Rosengarten	Gemeindestrasse 60	7 / Hottingen	Quartierbelebung
Santa Lucia Teatro	Rämistrasse 32	7 / Hottingen	Quartierbelebung / EG-Nutzung einer Wohn-/Geschäftsliegenschaft
Wilder Mann	Freiestrasse 221	7 / Hirslanden	EG-Nutzung in Einzelwohnliegenschaft / Quartierfunktion
Degenried	Degenriedstrasse 135	7 / Hirslanden	Ausflugsrestaurant
Pumpstation	Utoquai 10	8 / Riesbach	Ausflugsrestaurant
Kiosk Hafen Riesbach	Klausstrasse 2	8 / Riesbach	Ausflugsrestaurant
Fischstube	Bellerivestrasse 160	8 / Riesbach	Ausflugsrestaurant
Hornegg	Seefeldstrasse 201	8 / Riesbach	EG-Nutzung in Einzelwohnliegenschaft / Quartierfunktion
Schlüssel	Seefeldstrasse 177	8 / Riesbach	EG-Nutzung in Einzelwohnliegenschaft / Quartierfunktion
Freieck	Wildbachstrasse 42	8 / Riesbach	EG-Nutzung in Einzelwohnliegenschaft / Quartierfunktion (Schliessung Mai 2017)
Emilia	Albisriederstrasse 330	9 / Albisrieden	EG-Nutzung in Einzelwohnliegenschaft / Quartierfunktion
Lindenhof	Dachslernstrasse 5	9 / Altstetten	EG-Nutzung in Einzelwohnliegenschaft / Quartierfunktion
Bistro Werdwies	Bändlistrasse 34	9 / Altstetten	EG-Nutzung in Wohnüberbauung / Quartierfunktion
Turbinenhaus	Am Wasser 55	10 / Höngg	Ausflugsrestaurant
Desperado	Limmattalstrasse 215	10 / Höngg	Quartierfunktion
Die Waid	Waidbadstrasse 45	10 / Höngg	Ausflugsrestaurant
Tessin Grotto (Jägerhaus)	Waidbadstrasse 151	10 / Höngg	Ausflugsrestaurant
Frieden	Wehntalerstrasse 444	11 / Affoltern	Quartierfunktion / Planerische Gründe
Landhus	Katzenbachstrasse 10	11 / Seebach	Quartierfunktion
Aux Carrés	Leutschenbachstrasse 71	11 / Seebach	Quartierfunktion
Dorflinde	Saatlenstrasse 12	11 / Oerlikon	Quartierfunktion / EG-Nutzung Verwaltungsgebäude
Hirschen	Winterthurerstrasse 519	12 / Schwamendingen	Quartierfunktion
SchwamEdinge	Schwamendingerplatz 2	12 / Schwamendingen	Quartierfunktion / EG-Nutzung Verwaltungsgebäude
Ziegelhütte	Hüttenkopfstrasse 70	12 / Schwamendingen	Ausflugsrestaurant

Es besteht keine Absicht, das bestehende, aus verschiedensten Gründen entstandene Restaurantportfolio planmässig auszubauen. Vereinzelt Zugänge sind aber aus den in den einleitenden Bemerkungen genannten Gründen möglich. Der letzte Zugang zum Rechnungskreis «2025 Restaurants» fand im Zusammenhang mit der Neugestaltung des Sechseläutenplatzes im Jahr 2012 statt (Restaurant «Collana»).

Ebenso kann es zu Abgängen durch Schliessungen und Umnutzungen kommen, wenn der Weiterbetrieb eines Restaurants in der betreffenden Liegenschaft nicht mehr sinnvoll erscheint. Das kann der Fall sein, wenn ein überdurchschnittlich hoher Renovationsbedarf ansteht, ein veränderter oder nicht mehr vorhandener Quartierbedarf vorliegt, keine geeigneten Bewerbungen bei Ausschreibungen zur Neuvermietung eingehen oder andere Voraussetzungen für einen erfolgreichen Betrieb nicht mehr gegeben sind. Als jüngste Beispiele können die im Jahr 2016 erfolgten Schliessungen der Restaurants «Urania» (neu genutzt als Poststelle) und «Bistro Parkhaus» im Seefeld (beim Parkhaus Hallenstrasse) und im laufenden Jahr des Restaurants Freieck genannt werden.

In den letzten zehn Jahren haben sich die Neuzugänge und Abgänge im Rechnungskreis «2025 Restaurants» gänzlich ausgeglichen, wie nachstehende Tabelle zeigt:

	Bestand	Neuzugänge	Abgänge
2007	62	3: «Werdwies», Altstetten; «Turbinenhaus», Höngg; «elvetino Café-Bar», Industrie	1: «Chnelle 4», Aussersihl
2008	61		1: «Forsthaus Sihlwald», Langnau am Albis
2009	62	1: «Rio Bar», Altstadt	
2010	64	2: «Aux Carrés», Seebach; «Fischstube», Riesbach	
2011	63		1: «ZahlBar», Höngg
2012	64	1: «Collana», Altstadt	
2013	63		1: «Bistro Hardau», Aussersihl
2014	63		
2015	63		
2016	61		2: «Urania», Altstadt; «Bistro Parkhaus», Riesbach

### *Verwaltung, Betriebsführung und Vergabe*

Wie einleitend erwähnt, führt die Liegenschaftenverwaltung keines der Restaurationsbetriebe selber, sondern vermietet sie ausnahmslos an Dritte zu branchenüblichen Ansätzen, d. h. zu einem umsatzabhängigen Mietzins oder, bei kleineren Lokalen, zu festen Mieten.

Bei Neuvermietungen infolge Kündigungen, nicht verlängerten Mietverträgen, vorzeitiger Geschäftsaufgabe oder im Rahmen von umfassenden Instandhaltungen, schreibt die Liegenschaftenverwaltung ihre Betriebe öffentlich aus. Im Zuge von ausserterminlichen Kündigungen durch vorzeitige Geschäftsaufgabe kann es auch zu einer Übertragung des Mietverhältnisses ohne Ausschreibung kommen.

Die Auswahl der neuen Restaurantbetreiberinnen und Restaurantbetreiber richtet sich insbesondere nach folgenden Kriterien:

- Schlüssige Konzeptidee, Abdecken der Quartierbedürfnisse, Ergänzung zu Angeboten in der Umgebung, Innovation (nicht zwingend Trend), Realisierbarkeit mit bestehender oder geplanter Infrastruktur
- Leistungsausweis und Referenzen der Bewerbenden (glaubwürdige und erfolgsversprechende Konzeptumsetzung), Bezug zu Zürich
- Realistisches finanzielles Angebot (in der Regel kommt ein Mindestmietzins mit einer umsatzabhängigen Miete zum Tragen)
- Bonität der Bewerbenden

Die Auswahl wird mit grosser Sorgfalt getroffen. Die Quartierverträglichkeit des Konzepts steht im Zentrum. Die finanziellen Aspekte sind wichtig, stehen aber nicht an erster Stelle.

Die Ausschreibungsbroschüren werden seit mehreren Jahren vollumfänglich durch das Team der Liegenschaftenverwaltung erarbeitet und nicht mehr extern in Auftrag gegeben. Die Publikation der Angebote erfolgt über das Städtische Amtsblatt, die Onlineplattform [www.homegate.ch](http://www.homegate.ch) und die Homepage der Liegenschaftenverwaltung. Inserate in Tages- und Fachzeitingen werden nur in Spezialfällen platziert. Der Versand der Unterlagen erfolgt in der Regel per E-Mail. Für Neuausschreibungen fallen damit insgesamt lediglich geringe externe Kosten an, die nicht separat ausgewiesen werden. Zum internen Aufwand kann auf die Antwort zu Frage 2 verwiesen werden.

In den vergangenen zehn Jahren kam es zu folgenden Neuvermietungen nach öffentlichen Ausschreibungen:

	Neuvermietungen nach Ausschreibungen
2007	7: «Wilder Mann», Hirslanden; «Tramstation (neu Bubü)», Aussersihl; «Adlisberg», Hottingen; «Cooperativo (neu Certo)», Aussersihl; «Werdwies», Altstetten; «Turbinenhaus», Höngg; «elvetino Café-Bar», Industrie
2008	1: «Hirschen», Schwamendingen
2009	5: «Rio Bar», Altstadt; «Adlisberg», Hottingen; «Muggenbühl», Wollishofen; «Rechberg», Altstadt; «Jägerhaus», Höngg
2010	5: «Degenried», Hirslanden; «Emilia», Albisrieden; «Le Rendez-vous», Enge; «Mohrenchopf», Altstadt; «Ziegelhütte», Schwamendingen
2011	2: «Helviti-Diner», Aussersihl; «Freieck», Riesbach
2012	3: «Werdwies», Altstetten; «Collana», Altstadt; «Hirschen», Schwamendingen
2013	1: «Bistrot Chez Marion», Altstadt
2014	
2015	2: «espressino», Altstadt; «Restaurant Zum Hüsli», Leimbach
2016	4: «Wilder Mann», Hirslanden; «Grand Café Lochergut», Aussersihl; «Rechberg», Altstadt; «Raclette Factory», Altstadt

Über die Neuvermietungen wird alljährlich in den Geschäftsberichten des Stadtrats (Teil Finanzdepartement, einsehbar unter [https://www.stadt-zuerich.ch/portal/de/index/politik\\_u\\_recht/stadtrat/geschaefte-des-stadtrates/geschaeftsbericht\\_u\\_rechnung.html](https://www.stadt-zuerich.ch/portal/de/index/politik_u_recht/stadtrat/geschaefte-des-stadtrates/geschaeftsbericht_u_rechnung.html)) und der Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich (einsehbar unter <https://www.stadt-zuerich.ch/fd/de/index/liegenschaftenverwaltung/Publikationen.html>) unter Nennung der betroffenen Betriebe Bericht erstattet.

### *Finanzielle Aspekte*

Informationen zu finanziellen Positionen einzelner Restaurants, die Rückschlüsse auf die Ertragsfähigkeit und den Geschäftsverlauf des betreffenden Betriebs und die Konditionen des Mietverhältnisses zulassen, beschlagen die schützenswerte Privatsphäre Dritter und können mit Blick auf § 23 Abs. 3 des Gesetzes über die Information und den Datenschutz (LS 170.4, IDG) nicht veröffentlicht werden. Zu beachten ist, dass auch juristische Personen ein Recht auf den Schutz ihrer Privatsphäre haben, wobei hierzu insbesondere das Geschäftsgeheimnis zu zählen ist. Die nachstehenden Angaben beziehen sich entsprechend auf die Werte und Ergebnisse des Rechnungskreises «2025 Restaurants» insgesamt. Da diese Kennzahlen alljährlich im Geschäftsbericht der Liegenschaftenverwaltung publiziert werden, beschränken sich die Ausführungen zudem auf eine zusammenfassende Darstellung der Entwicklung der letzten zehn Jahre. Die vollständige Zahlenreihe des Rechnungskreises ist über die Homepage der Liegenschaftenverwaltung einsehbar (Bereich Publikation; vgl. Link weiter oben).

Es ist an dieser Stelle darauf hinzuweisen, dass es im Rahmen von Auskunftsbegehren regelmässig zu detaillierten, objektbezogenen Informationen über die Finanzkennzahlen einzelner oder aller Restaurantbetriebe an die Rechnungsprüfungskommission des Gemeinderats kommt, die besonderen Geheimhaltungsvorgaben untersteht. Eine Gesamtinformation mit Detailinformationen über sämtliche Betriebe fand im November 2013 statt.

Der Rechnungskreis «2025 Restaurants» wird als geschlossener Rechnungskreis, einer sogenannten Spezialfinanzierung i.S.v. § 126 des Gemeindegesetzes (LS 131.1) geführt. Eine Spezialfinanzierung ist eine besondere, kostendeckend geführte Betriebsrechnung, die das Rechnungsergebnis des allgemeinen Steuerhaushalts nicht belastet; ein geschlossener Rechnungskreis ist selbsttragend zu bewirtschaften. Aus den Miet- und Pachtzinseinnahmen sind sämtliche Aufwände wie Kapitalkosten, Unterhalt- und Instandsetzungskosten sowie die übrigen Betriebs- und Verwaltungskosten zu decken. Der Rechnungssaldo wird jährlich auf das Spezialfinanzierungskonto (Ausgleichskonto) vorgetragen. Diese Einlage ist jedoch nicht mit einem Gewinn gleichzusetzen, da aus dem Spezialfinanzierungskonto die langfristig grosszyklisch anfallenden Instandsetzungs- und Erneuerungsmassnahmen zu decken sind. In den letzten zehn Jahren betragen die Einlagen rund drei Millionen Franken pro Jahr. Abführungen

aus Spezialfinanzierungskonten an die Stadtkasse dürfen nur erfolgen, wenn entsprechende nicht betriebsnotwendige Mittel vorhanden sind. Letztmals wurden im Jahr 2007 Fr. 500 000.– an die Stadtkasse abgeführt. Das Spezialfinanzierungskonto weist per Ende 2016 einen Saldo von 49 Millionen Franken aus. Dem stehen ein Anlagewert von 102 Millionen Franken und ein Gebäudeversicherungswert von 195 Millionen Franken gegenüber.

Der Rechnungskreis «2025 Restaurants» wird im Finanzvermögen geführt. Liegenschaften des Finanzvermögens sind nach den einschlägigen Vorschriften der Verordnung über den Gemeindehaushalt (VGH, LS 133.1) zum Verkehrswert zu bilanzieren. Die Objekte unterliegen keiner ordentlichen Abschreibung, sondern sind gemäss § 16 Abs. 4 VGH nach jeweils längstens zehn Jahren einer Neubewertung nach kantonalen Richtlinien und Vorgaben zu unterziehen. Die Neubewertung 2006 führte zu einer Aufwertung von Fr. 930 000.–, die letztjährige Neubewertung zu einer Aufwertung von Fr. 1 280 000.–. Der Anlagebuchwert des Rechnungskreises betrug im Jahr 2006 insgesamt 85,50 Millionen Franken und Ende 2016 102,11 Millionen Franken. Somit betragen die Nettoinvestitionen in diesem Zeitraum rund 14 Millionen Franken.

Eine Übersicht über die ausstehenden Mieten je Betrieb der letzten zehn Jahre ist systemmässig nicht möglich und wäre nur mit hohem Aufwand manuell erzeugbar. Im Durchschnitt der Jahre 2006–2016 erwirtschaftete das Portfolio der Liegenschaftenverwaltung über 12,2 Millionen Franken an Mietzinsen (Konto 4230 0001). Dem stehen im gleichen Zeitraum jährliche Debitorenverluste von durchschnittlich rund Fr. 9000.– gegenüber (weniger als 0,1 Prozent der Mieteinnahmen).

Die Vermietung der Restaurantbetriebe im Rechnungskreis «2025 Restaurants» erfolgt insgesamt kostendeckend. Ein Teil der Betriebe deckt die bei der Stadt anfallenden Kosten nicht. Das kann durch die periphere Lage oder durch besondere, mit den jeweiligen Gebäulichkeiten in Zusammenhang stehende Kostenfaktoren bedingt sein. Diese Einbussen werden durch die Überschüsse anderer Betriebe ausgeglichen. Die diversifizierte Zusammensetzung des Gesamtbestands ermöglicht es, auch Betriebe zu halten, die eine wichtige Funktion für die Bevölkerung erfüllen, jedoch nicht kostendeckend betrieben werden können.

**Zu Frage 2 («Wie viele Verwaltungsangestellte in der Liegenschaftsverwaltung sind in die verwaltenden Aufgaben bezüglich der Restaurationsbetrieben involviert und welche Aufgaben sind den Positionen zugewiesen»):**

Die 61 Restaurants und 19 Kioske des Rechnungskreises «Restaurants und Kioske» mit einem Gebäudeversicherungswert von über 190 Millionen Franken, einem Nettoumsatz von über 100 Millionen Franken und einem Ertrag von über 10 Millionen Franken werden von einem speziellen, vierköpfigen Team der Liegenschaftenverwaltung bewirtschaftet. Das Team umfasst eine Bereichsleiterin, zwei Bewirtschaftende und eine Assistenz und beansprucht 380 Stellenprozente.

Teamleitung und Bewirtschaftende haben langjährige operative Erfahrung im Bereich Gastronomie. Zwei Mitarbeitende verfügen zudem über einen Hotelfachschulabschluss.

Die Aufgaben sind wie folgt aufgeteilt:

- Teamleitung: Budgetverantwortung, Konzeptüberwachung, fachliche Unterstützung, Teamleitung, Vorschläge zu Mieterauswahl und Vertragsverhandlungen, Bewirtschaftung von Key Account-Positionen, Krediteinholung, Unterstützung der Bereichsleitung, Bereichsübergreifende Beratung in Gastronomiefragen usw.
- Bewirtschaftende: Durchführen von Neuvermietungen in Zusammenarbeit mit Teamleitung, Erstellen von Mietverträgen, Überwachung der Rahmenbedingungen bei Konzept und Öffnungszeiten, Betreuung und Beratung der Mietparteien, Sicherstellen des laufenden Unterhalts, Projektbetreuung bei Bauvorhaben (grössere Vorhaben zusammen mit dem Amt für Hochbauten) usw.



- Assistenz: Korrespondenz, Datenpflege SAP, Verarbeiten der monatlichen Umsatzmeldungen, Einfordern der Unterlagen für die jährlichen Mietzinsabrechnungen und Rechnungsstellung, Durchführen von Heiz- und Nebenkostenabrechnungen, Betreuung der Mahnläufe, Kontieren von Rechnungen, Administrative Entlastung für Bereichs- und Teamleitung usw.

**Zu Frage 3 («Wie schätzt der Stadtrat die allgemeine Marktsituation der Restaurationsbranche in der Stadt Zürich ein und welche Haltung nimmt er gegenüber dem Vorwurf der Wettbewerbsverzerrung und Verdrängung von privat geführten Restaurantbetrieben durch städtische Gaststätten ein»):**

Zürich bietet im gastronomischen Bereich eine breite und innovative Palette an Verpflegungsmöglichkeiten an. Neben den Restaurants im herkömmlichen Sinn existieren diverse neue Konzepte, die beispielsweise u. a. die Möglichkeit bieten, sich rasch, gesund und auf dem Weg verpflegen zu können. So steht heute z. B. in einem Velogeschäft ganz selbstverständlich eine Kaffeemaschine und es werden Cappuccinos «to go» verkauft, Ladenlokale werden nach Ladenschluss zum Club umfunktioniert und bieten Cocktails an. Diese vielen neuen Kleinkonzepte haben starken Einfluss auf die Restaurantbranche.

Auch das Gästeverhalten hat sich in den vergangenen Jahren stark verändert, so dass Betriebe mit ausschliesslich klassischen Hauptspeisezeiten (Mittag- und Abendessen) und herkömmlichem Angebot vor besonderen Herausforderungen stehen. Restaurants in Quartieren ohne Ausgehangebot müssen sich zwingend durch ein einzigartiges Verkaufsmerkmal positionieren können (spezielle Ausrichtung, Innovation, Qualität usw.), um eine für einen wirtschaftlichen Betrieb ausreichende Gästefrequenz zu erreichen.

Der Anteil der hier thematisierten 61 Restaurantbetriebe im Portfolio der Liegenschaftenverwaltung am Gesamtbestand der Verpflegungsbetriebe in der Stadt Zürich ist sehr gering (per Ende 2014 stadtweit 2133 Verpflegungsbetriebe; Quelle: Statistisches Jahrbuch Stadt Zürich 2016, S. 254). Eine Wettbewerbsverzerrung oder Verdrängung von privat geführten Restaurantbetrieben durch städtische Gaststätten findet nicht statt. Hinzu kommt, dass die Stadt ihre Restaurants nicht selber betreibt, sondern zu branchenüblichen Ansätzen vermietet und die Mietverhältnisse regelmässig öffentlich ausschreibt. Die Gleichbehandlung der Gewerbege nossen ist somit gewährleistet.

Die städtischen Restaurants im Portfolio der Liegenschaftenverwaltung leisten einen wertvollen Beitrag zur gastronomischen Vielfalt der Stadt und dem Quartierleben. Sie ergänzen andere Betriebe in der Umgebung und ziehen über die Quartiersgrenzen hinaus Publikum an. Davon profitieren Gewerbe und andere Gastronomiebetriebe im ganzen Quartier.

Vor dem Stadtrat

die Stadtschreiberin

**Dr. Claudia Cuche-Curti**