

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 11. Juni 2014

519.

Schriftliche Anfrage von Patrick Hadi Huber, Katrin Wüthrich und drei Mitunterzeichnenden betreffend städtische Liegenschaft am Stauffacherquai 3, Hintergründe zur Neunutzung als Boutique-Hotel

Am 2. April 2014 reichten Gemeinderat Patrick Hadi Huber (SP), Gemeinderätin Katrin Wüthrich (SP) und drei Mitunterzeichnende folgende Schriftliche Anfrage, GR Nr. 2014/112, ein:

Die städtische Liegenschaft neben dem Hotel Helvetia am Stauffacherquai 3 soll 2015 saniert werden. In diesem Zusammenhang sollen die Wohnungen und die Gewerbebetriebe im Erdgeschoss zugunsten von Zimmern für das Boutique-Hotel aufgehoben werden. In der städtischen Medienmitteilung heisst es, dass das Hotel Helvetia auf die Stadt zugekommen sei, weil sich die 14 bestehenden Zimmer und zwei Businessapartments kaum betriebswirtschaftlich betreiben lassen. Den Medien war des Weiteren zu entnehmen, dass dies zu einer Belebung des Stauffacher führen würde und es sich nur um ein paar wenige Wohnungen/ Gewerberäumlichkeiten handle.

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

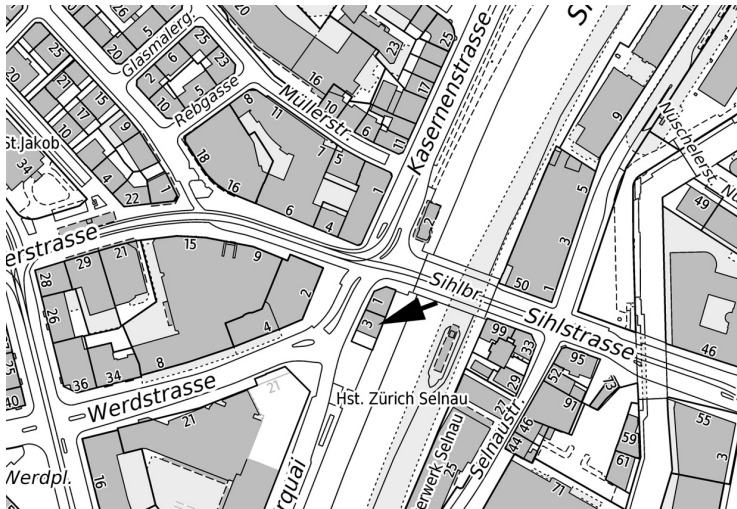
1. Wieso wird diesem Wunsch so schnell stattgegeben, Geld investiert und ein einwandfreies über fast drei Jahrzehnte dauerndes Mietverhältnis mit dem Coiffeurbetrieb deshalb gekündigt?
2. Steht das Vorhaben der Stadt nicht in offensichtlichem Widerspruch der auch durch das Volk getragenen Politik der Durchmischung und Förderung von günstigem Wohn- und Gewerberaum auch und gerade bei der Bewirtschaftung von Liegenschaften im Finanzvermögen?
3. Besteht angesichts der Verdrängung des Kleingewerbes aus der Innenstadt nicht ein dringendes Bedürfnis, bestehende Betriebe innerhalb städtischer Liegenschaften zu unterstützen, statt diese aktiv zu verdrängen?
4. Wie beurteilt die Stadt die Kündigung im Lichte ihrer eigenen Bemühungen zur Aufwertung und Durchmischung im Kreis 4?
5. Wie steht es angesichts des 27-jährigen Mietverhältnisses mit dem im Quartier sehr geschätzten Coiffeurbetrieb am Stauffacherquai 3 um die Verhältnismässigkeit der Kündigung zugunsten eines Ausbaus des nicht durch die Quartierbevölkerung genutzten Hotelbetriebes?
6. Welche Erstreckung und Alternativen ermöglicht die Stadt den betroffenen Mieterinnen und Mietern?

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Liegenschaft

Die Stadt erwarb die fünfgeschossige Liegenschaft Stauffacherquai 3 1969, weil diese wegen eines Strassenausbauprojekts hätte abgebrochen werden sollen. Das Projekt erfuhr jedoch eine Anpassung, so dass das Haus stehen bleiben konnte. Das Gebäude befindet sich am Kopf der Sihlbrücke und somit unmittelbar am Sihlufer, gleichzeitig aber auch an stark befahrenen Verkehrsachsen. Ein privater Aussenraum fehlt. Das Haus wurde 1872 erbaut und ist unter Schutz gestellt.

Das 228 m² grosse Grundstück ist dem Finanzvermögen zugeteilt und befindet sich in der Quartiererhaltungszone Q6a. Der vorgeschriebene Wohnanteil beträgt 33 Prozent.



Das Gebäude enthält folgende Nutzungen:

	Nutzung	Fläche
Erdgeschoss	Laden (Coiffeur)	67 m ²
	Laden (Schuhmacher)	18 m ²
Obergeschosse	4 x 4-Zimmer-Wohnungen	96,5–98,5 m ² ; 4. OG: 104,7 m ²

Die letzte umfassende Gebäuderenovation liegt bald 30 Jahre zurück. 2007 wurden die Kücheneinrichtungen erneuert, 2012 die Heizung ersetzt.

Hotelnutzung

Das Gebäude ist einseitig an die Liegenschaft Stauffacherquai 1 angebaut, in dem Restaurant und Kleinhotel «Helvetia» untergebracht sind. Das Hotel verfügt lediglich über 14 Zimmer und 2 Apartments. Zudem fehlen die für einen Hotelbetrieb notwendigen Nebenräume (Gepäckdepot, Büro, Frühstücksraum). Als Rezeption dient heute die Restaurant-Bar.

2011 nahm der Eigentümer der Liegenschaft Stauffacherquai 1 das Gespräch mit der Liegenschaftsverwaltung auf, um den Einbezug des städtischen Nachbargebäudes in ein Hotelweiterungsprojekt zu klären.

Da das Gebäude der Stadt in den nächsten Jahren ohnehin einer umfassenden Renovation unterzogen werden muss, während der ein Verbleiben der Mieterschaft unzumutbar wäre, und die Wohnqualität an diesem Standort eingeschränkt ist (Verkehr, fehlender Aussenraum), wurde die Hotelweiterung näher geprüft. Es zeigte sich, dass sich durch den Einbezug der städtischen Liegenschaft zusätzliche 20 Hotelzimmer im Dreisterne-Standard schaffen lassen. Im Erdgeschoss können zudem die erwähnten fehlenden Einrichtungen untergebracht werden. Mit einer solchen Erweiterung erhält das Hotel verbesserte Chancen für eine erfolgreiche Positionierung in einem für die Stadt Zürich wichtigen touristischen Sektor. Von einem Verkauf der städtischen Liegenschaft wurde abgesehen und stattdessen die Form eines langfristigen Mietvertrags gewählt. Der Stadtrat genehmigte diesen am 26. März 2014. Er weist eine Vertragsdauer von 30 Jahren (einschliesslich Verlängerungsoptionen) auf.

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

Zu den Fragen 1 und 5 («Wieso wird diesem Wunsch so schnell stattgegeben, Geld investiert und ein einwandfreies über fast drei Jahrzehnte dauerndes Mietverhältnis mit dem Coiffeurbetrieb deshalb gekündigt? Wie steht es angesichts des 27-jährigen Mietverhältnisses mit dem im Quartier sehr geschätzten Coiffeurbetrieb am Stauffacherquai 3 um die Verhältnismässigkeit der Kündigung zugunsten eines Ausbaus des nicht durch die Quartierbevölkerung genutzten Hotelbetriebes?»):

Der Entscheid, die renovationsbedürftige städtische Liegenschaft für die Hotelerweiterung mietweise zur Verfügung zu stellen, erfolgte gestützt auf eine Interessenabwägung, wie einleitend dargelegt. Was das finanzielle Engagement der Stadt betrifft, so investiert diese zwar in die Erhaltung der Bausubstanz, was aber auch bei einer Fortführung der bisherigen Nutzung der Fall gewesen wäre. Die Kosten für die Einrichtung des Hotelbetriebs trägt allein die Mieterschaft.

Zu Frage 2 («Steht das Vorhaben der Stadt nicht in offensichtlichem Widerspruch der auch durch das Volk getragenen Politik der Durchmischung und Förderung von günstigem Wohn- und Gewerberaum auch und gerade bei der Bewirtschaftung von Liegenschaften im Finanzvermögen?»):

Die Stimmberechtigten haben zu dieser Frage letztmals am 27. November 2011 Stellung genommen. Sie stimmten der Aufnahme des neuen Art. 2^{quater} in die Gemeindeordnung zu. Deren erster Absatz lautet wie folgt:

«Die Gemeinde setzt sich aktiv für den Schutz, die Erhaltung und die Erhöhung des Anteils von preisgünstigen Wohnungen und Gewerberäumen ein und verpflichtet sich dem Ziel einer sozialen Durchmischung in allen Quartieren und der Sicherung von Familienwohnungen.»

Der Stadtrat erachtet diese Zielsetzung nach wie vor als zentral. Er ist denn auch auf verschiedenen Ebenen bestrebt, diese laufend umzusetzen. Die Förderung preisgünstiger Wohn- und Gewerberäume bedeutet jedoch nicht, dass keinerlei Veränderungen im Bestand mehr möglich sind. Sonst dürfte beispielsweise eine überalterte Wohnüberbauung mit günstigen Mieten nicht mehr durch neue Wohnungen ersetzt werden. Im vorliegenden Fall wurde die längerfristige Existenz eines Dreisternehotels gesichert, das eine touristisch erwünschte Belegung durch in- und ausländische Gäste bringt.

Zu den Fragen 3 und 4 («Besteht angesichts der Verdrängung des Kleingewerbes aus der Innenstadt nicht ein dringendes Bedürfnis, bestehende Betriebe innerhalb städtischer Liegenschaften zu unterstützen, statt diese aktiv zu verdrängen? Wie beurteilt die Stadt die Kündigung im Lichte ihrer eigenen Bemühungen zur Aufwertung und Durchmischung im Kreis 4?»):

Die Stadt trägt mit ihrem Liegenschaftenbestand – insbesondere in der Innenstadt – traditionell zu einer guten Durchmischung bei. Bei der Vermietung von Gewerberäumen achtet die Liegenschaftenverwaltung nicht zuletzt auf den Angebotsmix und die Quartiersversorgung. Dass es nach Abwägung der Interessen im Einzelfall zu einer sinnvollen Nutzungsänderung kommen kann, darf nicht ausgeschlossen werden (vgl. Antwort zu Frage 2).

Was die angesprochene Durchmischung im Kreis 4 betrifft, so wird die Aufhebung von zwei Ladengeschäften am Stauffacherquai 3 nicht zu einer spürbaren Verschlechterung führen, da die Versorgung mit Ladengeschäften im Gebiet Stauffacher–Sihlporte als sehr hoch bezeichnet werden kann.

Zu Frage 6 («Welche Erstreckung und Alternativen ermöglicht die Stadt den betroffenen Mieterinnen und Mietern?»):

Die Liegenschaftenverwaltung hat die Kündigung mit einer Frist von zwölf Monaten anstelle der vertraglichen sechs Monate ausgesprochen, wobei anzufügen ist, dass zwei Wohnungen untervermietet sind. Ausserdem ist die Liegenschaftenverwaltung mit den betroffenen Mietparteien im Gespräch über Ersatzobjekte. Eine Wohnungsmieterin und der Schuhmacher verzichteten auf Ersatzangebote.

Vor dem Stadtrat
die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti