

**Auszug
aus dem Protokoll des Stadtrates von Zürich**

vom 9. Dezember 2009

1617. Dringliche Schriftliche Anfrage von Marcel Z'graggen und 36 Mitunterzeichnenden betreffend Waldrestaurant Jägerhaus, Sanierungsprogramm. Am 11. November 2009 reichten Marcel Z'graggen (CVP) und 36 Mitunterzeichnende folgende Dringliche Schriftliche Anfrage, GR 2009/522, ein:

Das traditionelle Waldrestaurant Jägerhaus wird seit dem 21. Januar 2009 für eine befristete Dauer von zwei Jahren als Tessiner Grotto vom Pächter des Restaurants «Die Waid» geführt und erfreut sich nach der Wiedereröffnung nach wie vor grosser Beliebtheit in der Quartierbevölkerung, dient aber auch einem grösseren städtischen Publikum als willkommener Ort der Begegnung in einer attraktiven, gut erschlossenen Naherholungszone.

Gemäss den vertieften Abklärungen der Liegenschaftenverwaltung genügt der Betrieb in baulicher Hinsicht den heutigen Anforderungen und Auflagen nicht mehr und lässt sich nur mit einem umfangreicheren Bauprogramm sanieren. Die Bevölkerung zeigt sich besorgt und fragt sich, wie es nach der befristeten Dauer von zwei Jahren als Tessiner Grotto mit dem Waldrestaurant Jägerhaus weitergehen soll.

In diesem Zusammenhang stellen sich folgende Fragen:

1. Geht der Stadtrat bei der Planung des Sanierungsprogramms davon aus, dass das Waldrestaurant Jägerhaus und die dazugehörigen Nebengebäude grundsätzlich im bisherigen Rahmen weitergeführt werden sollen?
2. Wie weit sind die Abklärungen bezüglich des Sanierungsprogramms fortgeschritten?
3. Ist angesichts der zu erwartenden Kosten die Schliessung des Waldrestaurants Jägerhaus und ein eventueller Rückbau eine Option, die geprüft wird? Was würde in diesem Fall mit dem TC Waidberg passieren?
4. Wird die Option, das Waidbad mit Blick auf dessen Geschichte, im Rahmen einer zukunftsgerichteten, visionären Perspektive neu im «alten» Kleid als umfassendes Gesundheitsbad mit vielfältigen Aufgaben neu auferstehen zu lassen, in den Planungshorizont einbezogen. Die an der ETH 2001 unter Prof. M. Sik entstandenen Projekte könnten aufzeigen, in welche Richtung auch gedacht werden könnte

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Historie

Bildlegenden sprechen von einem 1877 auf dem Waidberg erbauten Ökonomiegebäude, das ab 1903 als Kuranstalt und Pension und ab 1926 als Restaurant genutzt wurde. In den Dreissigerjahren ist direkt oberhalb des Restaurants die Freibadanlage Waidbad mit einem 50-Meter-Schwimmbecken und Garderobengebäude erstellt worden, etwas später entstanden dann mehrere Tennisplätze sowie ein grosser Parkplatz. Die grössten Eingriffe fanden 1941 und 1948 statt, als zuerst Restaurant und Saal umgebaut und dann der Zwischentrakt mit Küche und Nebenräumen erstellt wurden.

Die Badeanlage ist mit den Jahren in einen immer schlechteren Zustand geraten und wurde 1970 geschlossen. Der damalige Eigentümer plante eine Überbauung mit Appartementshäusern und Garagen, deren Bewilligung aber mehrmals abgelehnt und angefochten wurde. In der Zwischenzeit verhandelte die Stadt mit dem

Eigentümer, was zu einer Übernahme der Liegenschaft durch die Stadt im Jahr 1972 führte, mit der Absicht, sie als Sportanlage und Familienerholungsgebiet zu entwickeln und den Restaurantbetrieb weiterzuführen. Der Kaufvertrag vom 28. April 1972 wurde mittels Gemeinderatsbeschluss vom 21. Juni 1972 genehmigt.

1976 wurden das Restaurant und der Wohntrakt renoviert. Infolge eines Brandfalls fand 1980 nochmals eine Erneuerung statt. Das Schwimmbecken wurde 1983 teilweise abgebrochen (Teile des Beckens wurden im Untergrund belassen) und zugeschüttet; an seinem Ort befindet sich heute eine von Grün Stadt Zürich betreute Grünfläche mit Spielplatz. Das Jägerhaus und seine Umgebung sind ein beliebtes Ziel für Spaziergänger, Sportler und Familien, die das schöne Erholungsgebiet in Stadtnähe schätzen. Weiter wird das Gebiet gerne von Personen aufgesucht, die auf dem nahen ETH-Gelände tätig sind.

Das Restaurant erlebte seit der Übernahme durch die Stadt wiederholt Mieterwechsel. Die verschiedenen Betreiber agierten unterschiedlich erfolgreich. Der Mietvertrag mit dem vorletzten Mieter, Herr Roland Thalmann, endete per Ende 2008. Seit 1. Januar 2009 führen die heutigen Mieter Thomas und Susanne Hofstetter-Staffa (Thomas Hofstetter ist auch Mit-Mieter des nahe gelegenen städtischen Betriebs «Die Waid») im Sinne einer Zwischenlösung mit einem vorerst bis 31. Dezember 2010 befristeten Vertrag das Restaurant Jägerhaus. Mindestens bis zum Umbau sollen die heutigen Mieter den Betrieb weiterführen. Die neue Mieterschaft hat mit eigenen Investitionen von rund Fr. 300 000.- ein Grotto-Konzept umgesetzt und dementsprechend auch die Namensgebung auf TESSIN Grotto angepasst. Das Restaurant wurde neu möbliert, die Beleuchtung ausgetauscht und der ehemalige Kühlraum zum begehbaren Weinkeller umfunktioniert. Der Betrieb bietet Tessiner Spezialitäten in heimeligem und ungezwungenem Ambiente.

Aktuelle Situation, Zustand

Das städtische Grundstück auf dem Waidberg umfasst insgesamt eine Grundstückfläche von 16 131 m² (davon etwa 2450 m² in der Bauzone W2bII) sowie folgende Nutzungen:

Was	Zuordnung	Inhalt	Bemerkungen	Zustand
Restaurant	Finanzvermögen der LV	TESSIN Grotto, Gartenrestaurant, Umgelände		Bausubstanz i.O., mittelfristig sind Renovationen notwendig
Tennisanlage	Verwaltungsvermögen der Immo	Tennisplätze, Clubhaus und Garderoben	Durch Sportamt bis 31. Dezember 2027 an Tennisclub Waidberg vermietet	Zustand i.O., normaler Unterhalt notwendig
Grünanlage	Verwaltungsvermögen von Grün Stadt Zürich	Familienerholungsanlage		Zustand i.O., normaler Unterhalt notwendig
Gemeinsamer Parkplatz	Finanzvermögen der LV			i.O.

Das Gebäude und die Grünanlage sind weder im Inventar der schützenswerten Objekte noch bei der Gartendenkmalpflege aufgeführt.

Der kalkulierte Aufwand für den Teil der Liegenschaftenverwaltung (Finanzvermögen) zeigt sich wie folgt:

Aufwand				
	Massgebender Wert	Betrag/Fr.	Ansatz	Summe/Fr. ²
Finanzierungskosten	Aktueller Buchwert	1 488 000	3,5%	52 000
Bewirtschaftungskosten	Gebäudeversicherungswert ¹	3 618 000	4,5%	163 000
Total Betriebsaufwand pro Jahr				215 000

¹ GVZ-Index: 1025 Punkte

² Summe gerundet

Um diesen Aufwand decken zu können, müsste die Stadt einen Mietzins in mindestens gleicher Höhe erzielen. Aufgrund der üblichen Ansätze für umsatzabhängige Mietzinse ist dazu ein Umsatz von rund 2 Mio. Franken pro Jahr notwendig. Die Umsätze des Restaurants in den letzten fünf Jahren präsentieren sich wie folgt:

2004*	2005	2006	2007	2008	2009**
1 898 000	1 592 000	1 324 000	1 012 000	880 000	1 392 000

* Brandfall «Die Waid»

** Laufendes Jahr Januar bis September, Hochrechnung auf 12 Monate = rund 1,65 Mio. Franken.

In den letzten Jahren wurden die für eine Kostendeckung notwendigen Umsätze nicht erreicht; nach einer Erneuerung und Neupositionierung scheint dieses Ziel aufgrund der aktuellen Erfahrungen mit dem neuen Pächter-Ehepaar jedoch mittelfristig machbar.

Baulicher Zustand

Die gesamte Kanalisation ist in prekärem sanierungsbedürftigem Zustand. Für die Instandstellungsarbeiten besteht eine bis 31. März 2011 zu erledigende Auflage. Die Kosten werden sich aufgrund einer ersten Abschätzung zwischen 1,5 und 1,8 Mio. Franken bewegen. Die ausserordentlich hohen Aufwendungen für die Sanierung erklären sich durch die lange Streckendistanz (bis zur Strasse beim Restaurant «Die Waid») und die topografisch schwierige Wegführung im Wald. Die Planung für die Ausführung der Arbeiten ist, in Zusammenarbeit mit dem AHB und der Mieterschaft, bereits gestartet.

Ein Kostenteiler wurde vorgängig mit der Immobilien-Bewirtschaftung (IMMO für die Anteile der Tennisanlage und der Grünanlage) in der Grössenordnung von rund der Hälfte der Kosten diskutiert, jedoch noch nicht abschliessend festgelegt.

Die Gast-Räumlichkeiten des Restaurants befinden sich soweit in gutem Zustand. Die Küche entspricht technisch den aktuellen Anforderungen und weist auch betrieblich keine gravierenden Mängel auf. Handlungsbedarf besteht bei den rückwärtigen Räumen wie Lager und Zimmer im 1. OG oder bei den Elektro-, Kühl- und Sanitäreanlagen.

Mittelfristig muss die Stadt deshalb mit namhaften Aufwendungen für die Instandhaltung und Werterhaltung rechnen. Die Liegenschaftenverwaltung veranlasste im Zusammenhang mit der Auflage für die Kanalisationssanierung eine Abklärung über die künftig anfallenden Kosten. Ziel war es, eine Entscheidungsgrundlage zu erhalten, damit die aufwändige Kanalisationssanierung nicht losgelöst vom sonst noch anstehenden Sanierungsbedarf beurteilt wird.

Die Abklärungen des Amtes für Hochbauten ergaben, dass für eine langfristige (rund 25 Jahre) Substanz- und Werterhaltung in den nächsten Jahren Aufwendungen von rund 5,0 bis 6,5 Mio. Franken zu tätigen sind (einschliesslich den erwähnten Kosten für die Kanalisation).

Wegen der dargelegten, seit Jahren fehlenden Kostendeckung verfügt die Liegenschaftsverwaltung bezüglich der Liegenschaft Jägerhaus nicht über entsprechende Erneuerungsreserven; diese können auch bei guten Umsätzen in den nächsten Jahren nicht in der notwendigen Höhe erwirtschaftet werden.

Umgekehrt würde jedoch auch ein Abbruch des Restaurants hohe Kosten verursachen. Einerseits ist der aktuelle Buchwert im Finanzvermögen von rund 1,5 Mio. Franken zwingend abzuschreiben, andererseits sind für einen geordneten Rückbau und die Planierung des Geländes nochmals Aufwendungen von 1 Mio. Franken notwendig.

Bei einem Abbruch stellt sich zudem das Problem, dass die verbleibenden Teile im städtischen Besitz (Familienerholungsanlage, Tennisanlage) ebenfalls an die Kanalisation angeschlossen sind und deren Sanierung somit so oder so notwendig ist.

Der Stadtrat hat sich deshalb in Anbetracht der geschilderten Umstände dazu entschlossen, das Restaurant Jägerhaus auf dem Waidberg zu erhalten. In einem ersten Schritt wird die Kanalisation instand gestellt und später in einem oder mehreren Schritten das Restaurant samt Umgebung baulich und betrieblich erneuert. Die Finanzierung des auf den Restaurantbetrieb entfallenden Teils der Aufwendungen (ein Teil der Kanalisations- und Umgebungskosten tragen die Nutzungen im Verwaltungsvermögen) erfolgt über den Rechnungskreis 2025 der Restaurants. Da der Betrieb Jägerhaus Waidberg selber wie erwähnt nicht über die notwendige Erneuerungsreserve verfügt, sind die Überschüsse von andern Betrieben heranzuziehen. Die Stadtkasse wird somit nicht belastet.

Aus diesem Grund und wegen der Verbindungen zur Familienerholungs- und Tennisanlage möchte der Stadtrat den Betrieb auch selber renovieren und in städtischem Besitz halten. Er wird deshalb auch das am 18. November 2009 von den Gemeinderäten Dr. Guido Bergmaier und Martin Bürlimann eingereichte Postulat (GR Nr. 2009/539), welches eine Abgabe der Liegenschaft im Baurecht an eine Privatperson anregt, ablehnen. Damit kann auch langfristig sichergestellt werden, dass das Restaurant im Sinne des «Service public» und im Einklang mit den benachbarten Nutzungen betrieben wird.

Zu Frage 1: Der Stadtrat ist der Meinung, dass das Bedürfnis nach einem Restaurant auf dem Waidberg als Ergänzung zur Tennisanlage und zur Familienerholungsanlage vorhanden ist. Die vorhandenen Räume reichen für die Führung eines Betriebs aus. Trotz der anstehenden Sanierungskosten hat der Stadtrat die weiteren Planungsschritte ausgelöst, und er wird nach Vorliegen des Projekts die notwendigen Aufwendungen als gebundene Ausgabe bewilligen.

Zu Frage 2: Bezüglich der dringlichen Kanalisationssanierung (Erfüllung der Auflage bis 31. März 2011) sind die Planungsarbeiten pendent; mit der Ausführung kann im Laufe des nächsten Jahres gerechnet werden.

Die mittelfristig notwendigen Massnahmen sind in einer Machbarkeitsstudie des Amtes für Hochbauten in Varianten dargelegt. Wie in der Antwort zu Frage 1 erwähnt, werden die Planungsarbeiten im Jahr 2010 aufgenommen. Mindestens bis zum Umbau sollen die heutigen Mieter den Betrieb weiterführen.

Zu Frage 3: Ein Rückbau und die damit verbundene Betriebschliessung wurden zwar wegen den hohen Kosten als Option geprüft; der Stadtrat hat sich aber für die Erhaltung des Restaurants Jägerhaus entschieden. Eine kurzfristige Betriebschliessung ist ausschliesslich im Zusammenhang mit den späteren Unterhalts- und Instandsetzungsmassnahmen denkbar.

Mit der Erhaltung des Restaurants ist auch der Weiterbestand der Tennisanlage gesichert. Geprüft wird im Zusammenhang mit der Renovation des Restaurants auch eine Neugestaltung der Umgebung. Dabei wird geklärt, ob aufgrund der aktuellen Auslastung die heutige Ausdehnung der Tennisanlage noch sinnvoll ist.

Zu Frage 4: Das Waidbad wieder zu aktivieren und ein umfassendes Gesundheitsbad anzubieten, kommt aufgrund der fehlenden finanziellen Mittel für den Stadtrat nicht in Frage. Die Stadt Zürich verfügt mit den sieben Hallenbädern, siebzehn Schulschwimmanlagen und achtzehn Sommerbädern (einschliesslich Dolder) bereits heute über die weltweit grösste Bäderdichte.

Vor dem Stadtrat
der Stadtschreiber
Dr. André Kuy