

An den Grossen Gemeinderat

## Winterthur

Beantwortung der Schriftlichen Anfrage betreffend "Rettet das Rössli Seen", eingereicht von den Gemeinderät/innen R. Kleiber (EVP), R. Isler (SVP), E. Wettstein (SP), H. Iseli (EDU), G. Bienz (CVP) M. Stutz (SD), J. Altwegg (Grüne/AL) und M. Zeuglin (GLP)

---

Am 16. März 2009 reichten die Gemeinderät/innen Ruth Kleiber (EVP), René Isler (SVP), Edi Wettstein (SP), Herbert Iseli (EDU), Gaby Bienz (CVP) Marcel Stutz (SD), Jürg Altwegg (Grüne/AL) und Michael Zeuglin (GLP) folgende Schriftliche Anfrage ein:

*"Mit 4167 Unterschriften hatte die Interessengemeinschaft (IG) Rössli-Seen am 19. September 2008 dem Stadtrat eine Petition eingereicht. Die Unterzeichnenden baten damit den Stadtrat, auf die definitive Schliessung des "Rössli Seen" als Restaurant zu verzichten und die für einen Weiterbetrieb nötigen Investitionen zu tätigen. Schon bei der Petitionsübergabe sagte Stadträtin Verena Gick, die Meinung der IG habe Gewicht, zuerst müsse aber eine Nutzungsstudie vorgenommen werden und man prüfe verschiedene Varianten. Das "Rössli Seen" gehört zu einem wunderschönen Flarzhausbau, in dem Ludothek und Bibliothek seit längerem eingemietet sind. Das Restaurant "Rössli" und die Wohnung oberhalb des "Rössli" stehen seit ca. einem halben Jahr leer und seit ca. vier Jahren stehen die Räumlichkeiten des ehemaligen Betriebs- und Friedensrichteramtes leer.*

*Wir stellen daher die folgenden Fragen:*

- 1. Wäre es nach einem halben Jahr seit Petitionsübergabe nicht an der Zeit, dass der Stadtrat das Gespräch mit der IG Rössli-Seen aufnimmt? Warum kommt die Stadt nicht auf die IG zu?*
- 2. Bei der Petitionsübergabe wurde versprochen, dass eine Nutzungsstudie gemacht wird. Liegt diese Nutzungsstudie vor?*
- 3. Wenn ja, was beinhaltet diese Nutzungsstudie?*
- 4. Wurden verschiedene Varianten geprüft, und wenn ja, ist es möglich, dass die IG über die verschiedenen Varianten informiert wird?*
- 5. Ist es möglich, dass die IG ihre Vorstellungen, wie das "Rössli" weiterbetrieben werden soll, einbringen kann?*
- 6. Hohe Priorität wurde vom Stadtrat dem Schloss Wülflingen und dem Restaurant Goldenberg zugesprochen. Warum wird das "Rössli Seen", das ja der Bevölkerung von Seen ebenso zur Verfügung stehen soll wie das Schloss den Wülflingern auf die lange Wartebank geschoben?*
- 7. Ist der Stadtrat bereit, zusammen mit der IG bzw. der Bevölkerung von Seen nach Lösungen zu suchen, wie das "Rössli" für die Bevölkerung erhalten werden kann?*
- 8. Zu den leer stehenden Räumlichkeiten: Warum wurden z.B. die Wohnung und vor allem die Räumlichkeiten des Betriebs- und Friedensrichteramtes nicht als Zwischennutzung vermietet oder als günstigen Wohnraum an Studierende abgegeben, anstatt die Räume mit finanziellen Abschreibungen ungenutzt zu lassen?*
- 9. Kann der Stadtrat beziffern, wie hoch die Mietzinsausfälle bei den leer stehenden Räumen sind?"*

### **Der Stadtrat erteilt folgende Antwort:**

Der Stadtrat hat am 25. Juni 2008 das Zukunftskonzept mit Empfehlungen über mögliche Entwicklungen und Investitionen zu den städtischen Restaurantbetrieben verabschiedet und für seine Restaurantpolitik klar definierte Grundsätze festgelegt: Er unterstützt und fördert die städtischen Restaurantbetriebe, soweit ihnen eine öffentliche oder strategische Bedeutung

zukommt und sie der Pächterschaft eine gesicherte Existenz zu bieten vermögen. Zudem stellt die Stadt, wenn finanziell tragbar, die erforderliche Infrastruktur zur Verfügung.

Nachdem das bisherige Wirte-Ehepaar den Pachtvertrag für das städtische Restaurant Rössli in Seen altershalber und aus gesundheitlichen Gründen per 30. September 2008 gekündigt hatte, hat die Stadt den Betrieb vorläufig geschlossen, um sich über die Zukunft der Liegenschaft Gedanken zu machen.

Die Schliessung des "Rössli" hat im Quartier zu grossem Widerstand und zur Bildung einer Interessengemeinschaft "IG Rössli-Seen" geführt. Dem Stadtrat wurde eine Petition mit über 4'000 Unterschriften eingereicht mit der Aufforderung, das "Rössli" als Restaurant zu erhalten.

Zum Zeitpunkt der Betriebsschliessung liefen bereits Abklärungen zum Renovationsbedarf der gesamten Liegenschaft Rössligasse 9 bis 11. Zu beachten gilt es, dass diese Liegenschaft als kommunales Denkmalpflege-Inventarobjekt geführt wird. Aufgrund des hohen Investitionsbedarfs für eine umfassende Renovation des "Rössli" als Restaurant hat der Bereich Immobilien ein Konzept mit Varianten für eine zukünftige Nutzung der Liegenschaft Rössligasse 7 bis 11 erarbeiten lassen. Um dem Stadtrat eine möglichst gut fundierte Entscheidungsgrundlage vorzulegen, wurden für die Erarbeitung dieser Studie externe Fachleute beigezogen. Die Ausarbeitung dieser umfangreichen Studie hat mehr Zeit benötigt, als ein grobes Nutzungskonzept.

### **Zu den einzelnen Fragen:**

#### Zur Frage 1:

*"Wäre es nach einem halben Jahr seit Petitionsübergabe nicht an der Zeit, dass der Stadtrat das Gespräch mit der IG Rössli-Seen aufnimmt? Warum kommt die Stadt nicht auf die IG zu?"*

Bevor die Stadt Winterthur externe Stellen informieren und in den Prozess einbeziehen konnte, musste zuerst die Meinungsbildung innerhalb der Stadt Winterthur abgeschlossen sein. Nachdem der Stadtrat am 18. März 2009 beschlossen hatte, das Restaurant "Rössli" sanft zu renovieren und im Herbst 2009 wieder zu eröffnen, ist die IG Rössli-Seen am 2. April 2009 umfassend über das geplante Vorgehen informiert worden. Die IG hat die Vorschläge positiv aufgenommen und wird den Prozess bis zur Wiedereröffnung des Restaurants begleiten. Der Bereich Immobilien wird die IG Rössli-Seen über den jeweiligen Stand der Dinge und die weiteren Schritte periodisch auf dem Laufenden halten.

#### Zu den Fragen 2 und 3:

*"2. Bei der Petitionsübergabe wurde versprochen, dass eine Nutzungsstudie gemacht wird. Liegt diese Nutzungsstudie vor?"*

*3. Wenn ja, was beinhaltet diese Nutzungsstudie?"*

Die Nutzungsstudie zeigt auf, wie der gesamte Gebäudekomplex Rössligasse 7 bis 11 neu genutzt werden könnte und mit welchen Investitionen gerechnet werden müsste (Variante 1). Einer Neunutzung wurde ein getrennter Umbau der beiden Teilbereiche Rössligasse 7 (Restaurant Rössli, Militärküche und Wirtewohnung im 1. OG) und Rössligasse 9 bis 11 (Erweiterung Bibliothek und Ludothek) mit den damit verbundenen Kosten gegenüber gestellt (Variante 2). Weiter werden in der Studie die Vor- und Nachteile der beiden Varianten sowie deren finanzielle Auswirkungen dargelegt.

Der Stadtrat hat die Nutzungsstudie an seiner Sitzung vom 18. März 2009 zur Kenntnis genommen. Angesichts der offensichtlich grossen Verankerung des Restaurants im Quartier hat sich der Stadtrat für den Weiterbetrieb des "Rössli" entschieden. Nach intensiver Diskussion über die beiden Zukunftsszenarien mit den entsprechenden Investitionsvolumen wurde beschlossen, das Restaurant "Rössli" lediglich sanft zu renovieren. Angesichts der gegenwärtigen schwierigen Finanzlage sollen nur die dringend notwendigen Renovationsarbeiten in der Grössenordnung von CHF 500'000.00 vorgenommen werden. Das heisst, es werden der veraltete Gaskessel und die Elektroinstallationen ersetzt sowie die Sanitärarmaturen teilweise erneuert. Die Lüftungsanlage wird gereinigt und im ersten Untergeschoss wird eine Personalgarderobe eingebaut. Die Oberfläche sämtlicher Räume wird behandelt und im Obergeschoss werden die Bodenbeläge ersetzt. Die Umbauzeit wird rund drei Monate betragen, sodass mit einer Wiedereröffnung voraussichtlich per 1. November 2009 gerechnet werden kann.

#### Zur Frage 4:

*"Wurden verschiedene Varianten geprüft, und wenn ja, ist es möglich, dass die IG über die verschiedenen Varianten informiert wird?"*

Die IG Rössli-Seen ist über die beiden Nutzungsvarianten und den Entscheid des Stadtrates für den Weiterbetrieb des Restaurants "Rössli" informiert worden und mit der geplanten Umsetzung einverstanden.

#### Zur Frage 5:

*"Ist es möglich, dass die IG ihre Vorstellungen, wie das "Rössli" weiterbetrieben werden soll, einbringen kann?"*

Der Bereich Immobilien wird das Restaurant "Rössli" zur Neuverpachtung ausschreiben und die IG Rössli-Seen nach einer Vorselektion der eingegangenen Bewerbungen in die Entscheidungsfindung einbeziehen. Der Stadtrat kann sich zudem die Übernahme der Verantwortung durch die IG-Rössli-Seen in einem noch zu definierenden Rahmen vorstellen.

#### Zur Frage 6:

*"Hohe Priorität wurde vom Stadtrat dem Schloss Wülflingen und dem Restaurant Goldenberg zugesprochen. Warum wird das "Rössli Seen", das ja der Bevölkerung von Seen ebenso zur Verfügung stehen soll wie das Schloss den Wülflingern auf die lange Wartebank geschoben?"*

Nachdem das bisherige Wirte-Ehepaar den Pachtvertrag für das Restaurant "Rössli Seen" altershalber und aus gesundheitlichen Gründen überraschend per 30. September 2008 gekündigt hatte, wurde der Betrieb vorläufig geschlossen, um sich über die Zukunft der Liegenschaft Gedanken zu machen. Aufgrund des hohen Investitionsbedarfs für eine umfassende Renovation des "Rössli" als Restaurant wurde ein detailliertes Konzept mit Varianten für eine zukünftige Nutzung der Liegenschaft Rössligasse 7 bis 11 erarbeitet. Die Erarbeitung dieser Studie hat einige Zeit in Anspruch genommen.

In diesem Zusammenhang möchte der Stadtrat auch an das Projekt "win.03" erinnern, welches zum Ziel hatte, den städtischen Finanzhaushalt nachhaltig zu entlasten. Eine der Massnahmen sah eine Reduktion der städtischen Liegenschaften mit Restaurantanteil vor. Bei der Ausarbeitung des neuen Immobilienkonzeptes hat der Stadtrat neben dem Kriterium der Wirtschaftlichkeit auch Strategieüberlegungen miteinbezogen. Die sich im Eigentum der Stadt Winterthur befindlichen Restaurantliegenschaften sind in drei Kategorien gegliedert

worden (Kategorie 1 = Verkauf / Kategorie 2 = vorläufig kein Verkauf / Kategorie 3 = kein Verkauf). Die Restaurants "Schloss Wülflingen" sowie "Goldenberg" wurden gestützt auf die erwähnten Kriterien in die Kategorie 3 (kein Verkauf), das Restaurant "Rössli-Seen" in die Kategorie 1 (Verkauf) eingeordnet. Massgebend für die unterschiedliche Priorisierung waren somit objektive Überlegungen, ohne dabei den einen oder anderen Stadtteil bevorzugt zu behandeln.

Die beiden Restaurants "Schloss Wülflingen" sowie "Goldenberg" können zudem in keiner Art und Weise mit dem Restaurant "Rössli" verglichen werden. Das "Schloss Wülflingen" sowie der "Goldenberg" sind gastronomisch überregional bekannt. Zudem ist der "Goldenberg" ein beliebtes Ausflugsrestaurant.

#### Zur Frage 7:

*"Ist der Stadtrat bereit, zusammen mit der IG bzw. der Bevölkerung von Seen nach Lösungen zu suchen, wie das "Rössli" für die Bevölkerung erhalten werden kann?"*

Nachdem sich der Stadtrat für eine Weiterführung des Restaurants entschieden hat, bleibt das "Rössli-Seen" somit der Seemer Bevölkerung erhalten.

#### Zur Frage 8:

*"Zu den leer stehenden Räumlichkeiten: Warum wurden z.B. die Wohnung und vor allem die Räumlichkeiten des Betriebs- und Friedensrichteramtes nicht als Zwischennutzung vermietet oder als günstigen Wohnraum an Studierende abgegeben, anstatt die Räume mit finanziellen Abschreibungen ungenutzt zu lassen?"*

Die Zwischennutzung einer Liegenschaft während eines laufenden Projektes ist heikel. Bei Wohnungen ist von Gesetzes wegen eine minimale 3-monatige und bei Geschäftsräumen eine 6-monatige Kündigungsfrist einzuhalten. Diese Kündigungsfristen dürfen vertraglich verlängert, aber nicht unterschritten werden. Möglich wäre der Abschluss befristeter Mietverträge, die bei Ablauf einer bestimmten Dauer oder beim Eintritt eines vorhersehbaren oder ungewissen Ereignisses ohne Kündigung enden. Der Abschluss solcher befristeter Verträge wäre vorliegend jedoch für beide Vertragsparteien uninteressant und mit zu viel Aufwand verbunden gewesen. Die Wirtewohnung steht seit dem 1. Oktober 2008 leer und hätte nur kurzfristig vermietet werden können. Die Räumlichkeiten des ehemaligen Betriebs- und Friedensrichteramtes, welche seit dem 1. August 2006 leer stehen, hätten zudem vorgängig instand gestellt werden müssen. Eine Instandstellung vor einer abgeschlossenen Planungsphase ist finanziell nicht vertretbar.

Für diese Räume hat die Quartierbibliothek zudem schon vor Eingang der Kündigung durch das Betriebsamt ihr Interesse für eine dringend notwendige Erweiterung angemeldet. Entsprechende Kredite für die Projektierung und Ausführung sind in der Investitionsplanung eingestellt. Das Projekt für den Umbau liegt vor und wird demnächst dem Stadtrat zur Beschlussfassung unterbreitet werden. Die Ausführung ist für 2010 geplant.

#### Zur Frage 9:

*"Kann der Stadtrat beziffern, wie hoch die Mietzinsausfälle bei den leer stehenden Räumen sind?"*

Die nachfolgend aufgeführten Mietzinsausfälle basieren auf den Miet- resp. Pachtzinsen der gekündigten Verträge:

Rössligasse 7, Wirtewohnung, Leerstand seit 01.10.2008

Nettomiete Fr. 13'320.--/Jahr

Mietzinsausfall für die Zeit vom 01.10.08 - 31.12.2008 Fr. 3'330.--

Rössligasse 7, Restaurant, Leerstand seit 01.10.2008

Mindestpachtszins Fr. 33'457.25/Jahr (exkl. MWSt)

Mietzinsausfall für die Zeit vom 01.10.08 - 31.12.2008 Fr. 8'364.--

TOTAL Mietzinsausfall Rössligasse 7 vom 01.10.08 - 31.12.08 Fr. 11'694.--

TOTAL Mietzinsausfall Rössligasse 7 vom 01.01.09 - 31.10.09 Fr. 38'981.--

Rössligasse 9/11, Gewerberaum, Leerstand seit 01.07.2006

Nettomiete Fr. 25'650.--/Jahr (interne Verrechnung)

Mietzinsausfall für die Zeit vom 01.07.06 - 31.12.2008 Fr. 64'125.--

Mietzinsausfall für die Zeit vom 01.01.09 - 31.12.2009 Fr. 25'650.--TOTAL Mietzinsausfall Rössligasse 7-11 Fr. 140'450.--

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

E. Wohlwend

Der Stadtschreiber:

A. Frauenfelder