

An das Stadtparlament

Winterthur

Beantwortung der Schriftlichen Anfrage betreffend Aufsichtspflicht bei verpachteten städtischen Restaurantliegenschaften, eingereicht von Stadtparlamentarier B. Oeschger (GLP)

Am 8. Mai 2025 reichte der Stadtparlamentarier Benedikt Oeschger (GLP) folgende Schriftliche Anfrage ein:

«Der Bereich Immobilien der Stadt Winterthur ist verantwortlich für die Verpachtung von acht Restaurants, welche den Winterthurerinnen und Winterthurem attraktive Begegnungsmöglichkeiten bieten sollen, überprüft die Standards und interveniert bei Bedarf auf angemessene Art und Weise [1].

In der Vergangenheit gab es öffentliche Medienberichte zu den verpachteten Restaurantliegenschaften bezüglich Geschäftstätigkeiten, die gegen die guten Sitten verstossen [2], oder mangelhaften Deklarationen [3].

Daraus ergeben sich folgende Fragen:

- 1) Welche Vorgaben sind bezüglich Untervermietung in den Pachtverträgen enthalten?*
- 2) Gab es in der Vergangenheit Meldungen zuhanden der Stadt Winterthur bezüglich Untervermietungen für zweifelhafte Zwecke oder Vorkommnisse dubioser Geschäftstätigkeiten in städtischen Pachtbetrieben? Wie hat die Stadt Winterthur reagiert?*
- 3) Ist die Stadt Winterthur im Austausch mit anderen relevanten Anspruchsgruppen wie GastroWinterthur, wenn es um die Ausgestaltung von Pachtverträgen und die Bewirtschaftung städtischer Restaurationsbetriebe geht?»*

[1] Stadt Winterthur. Restaurants. 2025. Abgerufen am 29. April 2025 von <https://stadt.winterthur.ch/gemeinde/verwaltung/finanzen/immobilien/restaurants>

[2] SRF Kassensturz. 2025. Abgerufen am 29. April 2025 von <https://www.srf.ch/news/schweiz/undercover-recherche-abzocke-beim-goldhaendler-sotricksen-clans-ihre-kunden-aus> und <https://www.srf.ch/play/tv/-/video/-?urn=urn:srf:video:062f512d-c181-4817-977b-22e7c9565f4a>

[3] Tagesanzeiger. 10. Dezember 2024. Restaurant Strauss wirbt mit veralteten «Gault Millau»-Punkten. Abgerufen am 29. April 2025 von <https://www.tagesanzeiger.ch/gastronomie-in-winterthur-restaurant-strauss-wirbt-mitveralteten-gault-millau-punkten-420222903727>

Der Stadtrat erteilt folgende Antwort:

Die Stadt Winterthur besitzt sieben Restaurantliegenschaften im Finanzvermögen.¹ Für deren Bewirtschaftung ist der Bereich Immobilien zuständig.

Die Restaurants sollen den Winterthurerinnen und Winterthurern – jedes auf seine spezielle Art – attraktive Begegnungsmöglichkeiten bieten. Den Pächterinnen und Pächtern ihrerseits sollen sie ein angemessenes Einkommen mit möglichst viel freiem unternehmerischem Handlungsspielraum sichern. Die städtischen Restaurants sind für die hiesige Gastroszene wichtig und eine Bereicherung.

Der Bereich Immobilien überprüft die Standards, die Infrastruktur sowie die Zukunftsperspektiven der einzelnen Restaurants anlässlich von regelmässigen Besuchen vor Ort und interveniert bei Bedarf auf angemessene Art und Weise. Er steht im regelmässigen Austausch mit den Pächterschaften, insbesondere auch mit Bezug auf Rückmeldungen aus der Bevölkerung. Der Vollzug der Gesetzgebung über das Gastgewerbe obliegt grundsätzlich der Wirtschafts- bzw. Verwaltungspolizei.

Zu den einzelnen Fragen:

Zur Frage 1:

«Welche Vorgaben sind bezüglich Untervermietung in den Pachtverträgen enthalten?»

Gemäss Art. 275 des Obligationenrechts (OR) verpflichten sich durch den Pachtvertrag der Verpächter, dem Pächter eine nutzbare Sache oder ein nutzbares Recht zum Gebrauch und zum Bezug der Früchte oder Erträge zu überlassen, und der Pächter, dafür einen Pachtzins zu leisten. Der Pächter kann die Sache mit Zustimmung des Verpächters ganz oder teilweise unterverpachten oder vermieten (Art. 291 Abs. 1 OR). Der Pächter haftet dem Verpächter dafür, dass der Unterpächter oder der Mieter die Sache nicht anders benutzt, als es ihm selbst gestattet ist (Art. 291 Abs. 3 OR).

In den bestehenden Pachtverträgen mit den städtischen Restaurants finden sich betreffend «Franchisenehmer / Unterpacht / Gérance» einheitliche Regelungen. Ohne vorgängige, schriftliche Zustimmung der Verpächterin sind untersagt:

- das Pachtobjekt ganz oder teilweise unterzuverpachten oder auf einen Franchisenehmer bzw. eine Franchisenehmerin zu übertragen
- den vorliegenden Pachtvertrag ganz oder teilweise auf eine Drittperson zu übertragen
- den Betrieb oder einen Teil davon durch eine/n unselbständige/n Géranten / Gérantin, Betriebsleiter/Betriebsleiterin, Direktor/Direktorin oder eine/n selbständige/n Geschäftsführer/Geschäftsführerin betreiben zu lassen

Mit diesen Bestimmungen soll der Gebrauchszweck gemäss Pachtvertrag sichergestellt werden, namentlich dass das Pachtobjekt nur als Gesellschafts-, Zentrums- und Speiserestaurant und damit verbundene Nutzungen gebraucht wird. Die Pächterschaft hat eine allfällige Untervermietung – in Nachachtung der Bestimmungen in Art. 291 OR – vorgängig mit der Stadt bzw. dem Bereich Immobilien abzustimmen, damit Gewähr besteht, dass das Angebot, die Qualität sowie die Nutzung der Liegenschaft weiterhin im öffentlichen Interesse und im Einklang mit den städtischen Zielen stehen.

¹ Dabei handelt es sich um folgende Restaurants: Bruderhaus, Goldenberg, Obergass, Rheinfels Tres Amigos, Schlosshalde Mörsburg, Schloss Wülflingen und Strauss.

Zur Frage 2:

«Gab es in der Vergangenheit Meldungen zuhanden der Stadt Winterthur bezüglich Untervermietungen für zweifelhafte Zwecke oder Vorkommnisse dubioser Geschäftstätigkeiten in städtischen Pachtbetrieben? Wie hat die Stadt Winterthur reagiert?»

In der Vergangenheit hat keine Pächterschaft je ein Gesuch um Zustimmung zu einer Untervermietung gestellt. Zudem hat die Stadt Winterthur keine Kenntnis davon, dass Untervermietungen stattgefunden hätten.

Der Bereich Immobilien erhielt jüngst eine Meldung, wonach in einer der verpachteten Restaurantliegenschaften an vier Tagen Ankäufe von Gold- und Silberartikeln durch eine Drittfirma stattgefunden hätten. Für diese Ankaufstätigkeit sei auch geworben worden. Eine entsprechende Berichterstattung fand auch in den Medien statt. In der Folge wurde die Angelegenheit mit der betroffenen Pächterschaft besprochen. Dabei hat sich gezeigt, dass im betreffenden Restaurant in den letzten zwei Jahren drei solche Ankaufsanlässe stattgefunden haben. Die Pächterschaft hat die erzielten Einnahmen (Nutzungsentgelt und Gastroumsatz durch Essen und Getränke) jeweils ordentlich verbucht und den umsatzpflichtigen Pachtzinseinnahmen zugewiesen. Solche vereinzelten, tageweise Abgaben eines Saales – oder anderen Gastroräumlichkeiten – sind nicht unüblich. Dabei handelt es sich nicht um eine gemäss Mietrecht bzw. Pachtvertrag zustimmungsbedürftige (dauerhafte) Untervermietung.

Gemäss Abklärungen bei der für die Gastgewerbeaufsicht zuständigen Verwaltungspolizei der Stadt Winterthur und beim Kanton (Volkswirtschaftsdirektion) sind solche Ankäufe von Gold- und Silberartikeln legal und nicht bewilligungspflichtig. Polizeiliche Kontrollen im Rahmen der betreffenden Anlässe führten zu keinen Beanstandungen. Die Geschäftstätigkeit fällt unter die Wirtschaftsfreiheit gemäss Art. 27 der Bundesverfassung (BV) und ist grundsätzlich zulässig.

Zur Frage 3:

«Ist die Stadt Winterthur im Austausch mit anderen relevanten Anspruchsgruppen wie GastroWinterthur, wenn es um die Ausgestaltung von Pachtverträgen und die Bewirtschaftung städtischer Restaurationsbetriebe geht?»

Die Stadt Winterthur steht im Austausch mit relevanten Anspruchsgruppen wie z.B. GastroWinterthur, dies insbesondere, wenn es um grundsätzliche Entwicklungen in der lokalen Gastronomieszene geht.

Bei der konkreten Ausgestaltung von Pachtverträgen sowie bei Fragen zur Bewirtschaftung der städtischen Restaurationsbetriebe findet in der Regel ein direkter Austausch mit der Pächterschaft statt. Dabei stellt der Bereich Immobilien sicher, dass sowohl die Anforderungen der Stadt als auch die betrieblichen Realitäten, die Branchenüblichkeit und die Wirtschaftsfreiheit der Pächterschaft angemessen berücksichtigt werden.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

M. Künzle

Der Stadtschreiber:

A. Simon