

Viaduktbögen zu zwei Dritteln vermietet

Die Läden, Restaurants und Treffpunkte im Zürcher Kreis 5 sollen im nächsten Frühling eröffnet werden

Nach anfänglichen Verzögerungen läuft der Umbau der Bahnviadukte im Kreis 5 nun nach Plan. In knapp einem Jahr soll die neue Einkaufs- und Begegnungsmeile eröffnet sein.

ak. Die Baustelle ist um einiges komplizierter, als man auf den ersten Blick meinen könnte: Sie ist nämlich 600 Meter lang, nur über enge Strassen zugänglich und deshalb logistisch äusserst anspruchsvoll. Kommt hinzu, dass es sich eigentlich um vier ganz unterschiedliche Baustellen handelt: Die städtische Stiftung PWG baut – nach einem Konzept des Architekturbüros EM2N – Läden und Restaurants in die etwa 50 Viaduktbögen im Kreis 5. Gleichzeitig hat die Stadt die Josefweise aufgemöbelt, baut oben auf dem Lettenviadukt einen neuen Fuss- und Veloweg und kümmert sich um die Umgebungsarbeiten entlang des Viadukts.

Recht aufwendig ist auch die Erschliessung: Jeder Bogen muss wie ein Einfamilienhaus mit Strom und Wasser versorgt werden. Das verschlingt einen Achtel der gut 32 Millionen Franken, die man für den Umbau berechnet hat. Alles in allem läuft es momentan – nach anfänglichen Verzögerungen – dennoch nach Plan, wie Adrian Rehmann, der Geschäftsleiter der PWG, sagt. Eröffnet wird der Viadukt voraussichtlich im Mai oder Juni 2010. Die PWG ist eine städtische Stiftung, die Abkürzung steht für «Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigem Wohn- und Gewerbe- raum der Stadt Zürich».

Riesiges Interesse

Das Interesse an den neuen Lokalitäten im Bahnviadukt war riesig, wie Daniel Bollhalder von der PWG erklärt. Allein für die 3 Gastgewerbebetriebe hätten sich 100 Bewerber gemeldet. Hinzu kamen 50 Architekten, die hier gern ihr Büro aufgeschlagen hätten – dabei sind gar keine Büroräumlichkeiten geplant. Wichtig ist der PWG, dass der Mix in jedem der fünf Viaduktabschnitte stimmt. Zwei Drittel aller Bögen sind heute vermietet, wobei man keinerlei Abstriche bei den Qualitätsansprüchen gemacht habe, sagt Rehmann. Besonders mit der Vermietung der Markthalle ist er sehr glücklich. Die Gasometer AG («Josef») betreibt das Restaurant in der Halle, der Fisch kommt von Braschler, das Gemüse von Käfers Schloss, das Brot vom St.-Jakob-Beck, der Wein von der Südhang Vinothek, der Käse von Tritt Käse und die Blumen von Marsano. Einzig beim Metzger haben verschiedene Anläufe noch nicht zum definitiven Abschluss geführt. Offenbar ist das Risiko für die kleineren Metzgereibetriebe schwer zu kalkulieren; ausserdem fehlt es vielfach an geeignetem Personal zum selbständigen Führen einer weiteren Filiale.

Die Bandbreite an neuen Mietern ist gross; sie reicht von den trendigen Mode- und Schmuckgestaltern über einen Caritas-Laden bis hin zur Jugendkirche direkt an der Josefweise. Zum Teil gibt es Shop-in-Shop-Konzepte mit mehreren Zürcher Labels, die im Viadukt auf kleinem Raum die Angebote ihres Stammgeschäfts anderswo in der Stadt anpreisen. Bei der Josefweise wird die Stiftung Netzwerk ein Restaurant betreiben. Die Stiftung bemüht sich um die Integration Jugendlicher und führt beispielsweise in Wetzikon das Restaurant Konter.

Mieten im Schnitt von 3000 Franken

Die Nettomieten betragen im Schnitt 3000 Franken im Monat – es gibt aber die Möglichkeit, wichtigen Mietern Rabatt zu gewähren. Damit lässt sich laut Rehmann kein Gewinn erzielen. Eine Bank jedenfalls würde das Projekt nicht anpacken, ist er überzeugt. Die PWG strebt an, die eigenen Ausgaben inklusive der Kapitalkosten decken zu können – was etwa nach drei Jahren möglich sein dürfte.