

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 23. Oktober 2019

Liegenschaften Stadt Zürich, Quartier Seebach, Fernsehstudio Leutschenbach, Nachtrag Baurechtsvertrag SRG (Schweizerische Radio- und Fernsehgesellschaft), Genehmigung

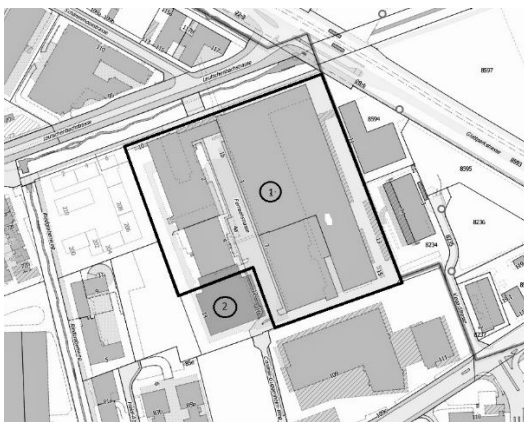
1. Zweck der Vorlage

Die Stadt Zürich hat mit der Schweizerischen Radio- und Fernsehgesellschaft (SRG) am 21. Januar 1966 über das Grundstück Kat.-Nr. 5181, heute Kat.-Nr. SE6755, in Seebach einen Baurechtsvertrag mit einer Vertragsdauer von 75 Jahren abgeschlossen. Gemäss Baurechtsvertrag «ist die Bauberechtigte berechtigt und verpflichtet, im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen ein Fernsehstudio zu erstellen und zu betreiben». Schweizer Radio- und Fernsehen (SRF) plant die Verlegung des Radiostudios Zürich-Brunnenhof auf das Baurechtsareal Leutschenbach. Aufgrund der geänderten Nutzungsabsichten der Bauberechtigten bedarf der Baurechtsvertrag einer Anpassung.

2. Ausgangslage

Die Stadt ist Eigentümerin des Grundstücks Kat.-Nr. SE6755 mit 33 318 m² an der Leutschenbachstrasse im Quartier Seebach. Das Grundstück ist der Zentrumszone Z6 mit einer Ausnutzungsziffer von 230 Prozent und einem Wohnanteil von 0 Prozent zugewiesen. Das Areal liegt zudem im Hochhausgebiet II (maximale Gebäudehöhe 80 m).

Im Baurechtsvertrag vom 21. Januar 1966 zwischen der Stadt Zürich und der Schweizerischen Radio- und Fernsehgesellschaft (SRG) wurde vereinbart, dass der SRG das Baurechtsgrundstück Kat.-Nr. SE6755 unentgeltlich für den Bau und Betrieb eines Fernsehstudios überlassen werden soll. Hintergrund dieses Baurechtsvertrags und dessen Konditionen war die Standortauswahl für das deutschschweizerische Fernsehstudio Ende der 1950er-Jahre. Um sich im Standortwettbewerb zwischen den verschiedenen Städten zu behaupten, beschloss die Stadt Zürich, der SRG das Grundstück unentgeltlich im Baurecht zur Verfügung zu stellen und sich an den Baukosten des neuen Fernsehstudios zu beteiligen (Beschluss des Stadtrats vom 16. November 1962, S. 13 ff.).



Situationsplan

- 1 Areal Leutschenbach, Baurechtsgrundstück SRG, Kat.-Nr. SE6755, 33 318 m²
- 2 Technikcenter SRF (Neubau), Grundstück Kat.-Nr. SE6756, im Baurecht von privaten Dritten

SRF als Unternehmenseinheit der SRG beabsichtigt u. a. eine Verlegung des Radiostudios Zürich-Brunnenhof auf das Areal Leutschenbach. Die Gründe dafür sind einerseits die Nutzung von Synergien bei der Produktion von Radio und Fernsehen – insbesondere bei der Entwicklung digitaler Inhalte, die heute vorwiegend am Standort Leutschenbach produziert werden und andererseits die Reduktion der Produktionskosten durch die Zusammenlegung von Produktionsstandorten.

3. Baurechtsnehmerin SRG

Die SRG ist ein privatrechtlich organisiertes, föderalistisches Unternehmen mit rund 6000 Mitarbeitenden. Es umfasst die fünf Unternehmenseinheiten Radiotelevisione svizzera (RSI), Radiotelevision Svizra Rumantscha (RTR), Radio Télévision Suisse (RTS), Schweizer Radio und Fernsehen (SRF) und swissinfo.ch (SWI) sowie die Generaldirektion (GD). Sie ist ein Verein i. S. v. Art. 60 ff. Schweizerisches Zivilgesetzbuch (ZBG, SR 210) mit Sitz in Bern.

4. Masterplan «Mélange»

In den Jahren 2012 und 2013 führte SRG/SRF privat unter Mitwirkung des Amtes für Städtebau einen zweistufigen Studienauftrag mit fünf Planungsteams durch. Das Ziel der Studie war, mit den eingereichten Vorschlägen eine qualitativ hochwertige städtebauliche Gesamtsicht bzw. Vision für den Standort Leutschenbach zu entwickeln. Im Rahmen dieser Vision werden die kurz-, mittel- und langfristigen Projekte gemäss den betrieblichen und programmlichen Bedürfnissen in Etappen umgesetzt. Das von der Jury ausgewählte Projekt «Mélange» der Penzel Valier AG, Zürich, stärkt die bestehende Gebäudestruktur und ergänzt die Baukuben überzeugend. Das Projekt bzw. der Masterplan sieht vor, dass sich SRF durch eine modulare Etappierung flexibel den verändernden Verhältnissen anpassen kann, und belegt, dass die räumlichen Anforderungen von SRF mittels der Konzentration auf das Stammareal Leutschenbach erfüllt werden kann.



Modell Projekt «Mélange» aus Studienauftrag; Endausbau; Sicht auf das Modell von Süden.

In einer 1. Bauetappe, die 2019 abgeschlossen wird, wurden die Grundvoraussetzungen zur Umsetzung des Masterplans geschaffen: Eine Tiefgarage zur Sicherstellung der Parkierungsflächen, Neuerschliessungen von Versorgungsleitungen und eine Technikzentrale Süd zur Sicherstellung der Campusversorgung, der Medienkanal West zur Sicherstellung der Verbunderschliessung, ein Neubau Technikcenter «TEC» mit Medien Data Center und die Neugestaltung der Aussenräume mit Mediengarten.

5. Projekt «Radio Hall»

Die Baurechtsnehmerin SRG bzw. SRF beabsichtigt, ein heute als Garage für Produktionsfahrzeuge genutztes Gebäude auf dem Areal Leutschenbach in ein Radiostudio umzunutzen. Im vorliegenden Projekt «Radio Hall» werden die Mitarbeitenden und Nutzungen des heutigen Radiostudios Zürich-Brunnenhof und weitere Bereiche eine neue, moderne Arbeitsumgebung finden. Die sich heute im Garagentrakt befindenden Nutzungen werden an andere Standorte auf dem Areal Leutschenbach verlegt. Das Projekt sieht vor, durch eine Reihe von kosteneffizienten, aber räumlich erheblichen Eingriffen moderne und komfortable Arbeitsplätze mit allen technologischen und akustischen Anforderungen an zeitgenössische Radio- und Multimedia-Produktion innerhalb einer bestehenden Struktur zu realisieren. Das Umwandeln vom Garagentrakt in neue Arbeitsplätze wird Büroflächen von rund 4000 m² Nettogeschossfläche, verteilt auf zwei Geschosse, ergeben.

Der Garagentrakt wurde 1967 als Betonelementstruktur erbaut und hat sich seitdem nur wenig verändert. Die Räumlichkeiten werden heute hauptsächlich als Werkstatt und Ateliers sowie als Archiv genutzt.

Die neue «Radio Hall» wird durch eine Reihe von baulichen Eingriffen in den Garagentrakt entstehen, die sich auf Subtraktion, Addition und Ersatz in der bestehenden Struktur stützt. Durch den Rückbau von Dach- und Deckenelementen sowie Teilen der Fassade wird das Gebäude perforiert, um so das Innere mit dem notwendigen Tageslicht zu versorgen. Durch den Einbau einer neuen, innenliegenden Dämmung und einem kompletten Ersatz von Fenstern und Türen wird das Gebäude mit der notwendigen Wärmedämmung für ein zeitgemäßes Büroklima ausgestattet. Im Inneren bleibt die bestehende Tragstruktur sichtbar und wird durch Materialien wie Holz, Textil und Stuck kontrastiert. Neue pavillonartige Bauten im Innern nehmen Arbeitsräume, Studios und Nebenräume auf. Ergänzt wird dies durch ein komplett neues, weitgehend sichtbares Lüftungs- und Heiz-/Kühlsystem.

Die Baueingabe für das Projekt «Radio Hall» ist im Juni 2019 erfolgt. Der Baubeginn ist Anfang 2020 geplant. Der Umzug der Radioeinheiten sowie die Inbetriebnahme des neuen Radiostudios sind 2021 geplant.

6. Nachtrag zum bestehenden Baurechtsvertrag

1966 wurde der SRG auf dem Grundstück Kat.-Nr. SE6755 (damals Kat.-Nr. 5181; Baurechtsfläche: 31 722 m²) ein auf 75 Jahre dauerndes Baurecht, bis 22. Januar 2041, eingeräumt. Der SRG ist gemäss Baurechtsvertrag die Erstellung und der Betrieb eines Fernsehstudios gestattet. Die Einräumung des Baurechts erfolgte unentgeltlich.

Der Baurechtsvertrag wurde in der Gemeindeabstimmung vom 22. September 1963 angenommen und am 21. Januar 1966 ins Grundbuch eingetragen. In den Folgejahren wurden vier geringfügige Nachträge, die hauptsächlich die Baurechtsfläche betrafen, abgeschlossen. Heute beträgt die Baurechtsfläche 33 318 m².

Gemäss Baurechtsvertrag «ist die Bauberechtigte berechtigt und verpflichtet, nach Massgabe dieses Vertrages und im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen ein Fernsehstudio zu erstellen und zu betreiben». Für die von der Bauberechtigten geplante Radionutzung und allfällige kommerzielle Drittnutzflächen auf dem Baurechtsgrundstück besteht dagegen bis dato keine vertragliche Grundlage. Diese Nutzungsarten sind durch den damals vereinbarten Vertragszweck (Betrieb eines Fernsehstudios) aus dem Jahre 1966 nicht abgedeckt.

Die SRG und die Stadt einigten sich dahingehend, dass die Bauberechtigte neu Nutzflächen, die ganz oder überwiegend der Radionutzung dienen oder als kommerzielle Drittnutzflächen verwendet werden, auf dem Baurechtsgrundstück realisieren und betreiben darf. Für diese Nutzungen hat die Baurechtsnehmerin jedoch neu einen Baurechtszins zu bezahlen.

Als Grundlage für die Festlegung des jährlichen Baurechtszinses diente eine Schätzung der städtischen Schätzungskommission vom 20. März 2019 (GV-Nr. 8/2019). Die Parteien einigten sich schliesslich auf einen innerhalb der allgemein anerkannten Schätzertoleranz (± 10 Prozent) liegenden anfänglichen Baurechtszins von Fr. 159 000.– pro Jahr.

Der am 15. August 2019 öffentlich beurkundete Nachtrag zum Baurechtsvertrag enthält folgende wesentliche Bestimmungen:

- Die Stadt räumt der SRG neu das Recht ein, zusätzlich zur Fernsehnutzung auch Flächen, die ganz oder überwiegend der Radionutzung dienen oder als kommerzielle Drittnutzflächen verwendet werden, zu realisieren und zu betreiben.
- Die baurechtszinspflichtige projektierte Nutzfläche des Projekts «Radio-Hall» beträgt 3992 m².
- Für die neuen Nutzungsarten bezahlt die Baurechtsnehmerin einen anfänglichen Baurechtszins von Fr. 159 000.– pro Jahr. Dieser beruht auf einem Basislandwert von Fr. 9 085 714.– und einem Baurechtszinssatz von 1,75 Prozent.
- Der Baurechtszins gilt erstmals für die Dauer von fünf Jahren ab Grundbucheintrag. Der Grundbucheintrag hat spätestens 60 Tage nach Erfüllung aller Vertragsbedingungen zu erfolgen.
- Der Baurechtszins wird alle fünf Jahre angepasst. Dabei wird der Basislandwert zu 50 Prozent der Teuerung gemäss Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) und in Relation zu allfälligen Veränderungen der baurechtszinspflichtigen Nutzflächen angepasst. Der bei der Baurechtszinsanpassung neu anwendbare Zinssatz ermittelt sich aufgrund des auf 0,25 Prozent gerundeten 5-Jahres-Durchschnitts des Referenzzinssatzes für Hypotheken im Mietrecht.
- Der Heimfall wurde für die Radio- und kommerziellen Nutzungen gegenüber der bestehenden Regelung aus dem Baurechtsvertrag vom 21. Januar 1966 neu geregelt. Bei Ablauf des Baurechts entschädigt die Stadt der SRG 80 Prozent des dannzumaligen Verkehrswerts der baurechtszinspflichtigen Bauten und Anlagen (Heimfallentschädigung). Die Gebäude sind der Stadt im Grundausbau zu übergeben.
- Die Notariats- und Grundbuchkosten werden von den Parteien je zur Hälfte bezahlt.
- Vorbehalten bleibt die rechtskräftige Genehmigung des Nachtrags durch die zuständigen Instanzen der Stadt und das Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung für das Bauprojekt «Radio Hall».

7. Zuständigkeit

Gemäss Art. 41 lit. O Gemeindeordnung (AS 101.100) ist der Gemeinderat zuständig für die Gewährung eines Baurechts bei Grundstücken im Verkehrswert von über einer Million Franken wie auch für wesentliche Anpassungen von solchen Baurechtsverträgen.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Der am 15. August 2019 mit der Schweizerischen Radio- und Fernsehgesellschaft öffentlich beurkundete Nachtrag zum bestehenden Baurechtsvertrag vom 21. Januar 1966 betreffend Grundstück Kat.-Nr. SE6755, Leutschenbachstrasse, Quartier Seebach, mit einem anfänglichen Baurechtszins von Fr. 159 000.– pro Jahr wird genehmigt.

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Finanzdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti