

Auszug aus dem substanziellen Protokoll 19. Ratssitzung vom 31. Oktober 2018

506. 2018/259

Weisung vom 04.07.2018:

Immobilien Stadt Zürich, Mediacampus, Quartier Altstetten, befristete Miete und Einrichtung von Ateliers, Objektkredit

Antrag des Stadtrats

1. Die Immobilien Stadt Zürich wird ermächtigt, mit der SGI Schweizerische Gesellschaft für Immobilien AG, vertreten durch Intershop Management AG, Puls 5, Giesereistrasse 18, 8031 Zürich, einen Mietvertrag über rund 1650 m² teilausgebaute Flächen im 2. Obergeschoss des Mediacampus an der Baslerstrasse 30, 8048 Zürich, abzuschliessen. Der indexierte jährliche Nettomietzins beträgt Fr. 379 500.–, zuzüglich Heiz- und Betriebskostenkonto von Fr. 74 280.–. Der Mietvertrag beginnt am 1. November 2019 und ist befristet bis 31. Oktober 2026, mit einseitigem Recht der Stadt Zürich, den Mietvertrag unter Einhaltung einer Frist von 18 Monaten auf 31. Oktober 2024 zu kündigen.
2. Für die Einrichtung der Räume im Mediacampus Zürich, Baslerstrasse 30, 8048 Zürich, wird ein Objektkredit von Fr. 83 000.– (Preisstand 1. April 2017) bewilligt.

Referent zur Vorstellung der Weisung:

Mark Richli (SP): *Nach zwei Bränden in der Roten Fabrik und im Tanzhaus im Jahr 2012 musste die Stadt Ersatz für die Tanzstudios und die sehr knappen Ateliers der Künstlerinnen und Künstler suchen. Seit dem 1. November 2014 belegt sie auf dem Mediacampus an der Baslerstrasse 30 Räume für Ateliers, Tanzstudios und Musikproberäume. Der Vertrag läuft im Jahr 2019 aus, kann aber bis ins Jahr 2026 mit einem einseitigen Kündigungsrecht der Stadt bis ins Jahr 2024 erneuert werden. Die nach dem Bezug des neuen Tanzhauses nicht mehr notwendigen Tanzstudios können zu Ateliers umgebaut werden. Die Mietkosten für die gleiche Mietfläche wie bisher verringert sich wegen eines höheren Mietzinsverlustes um 16 500 Franken pro Jahr. Der Mietvertrag musste gekündigt werden, weil der Ausgabenbeschluss nur bis ins Jahr 2019 bestand. Auf der Suche nach einer Lösung überprüfte die Immobilien Stadt Zürich (IMMO) viele stadteigene Liegenschaften auf eine mögliche bessere Eignung, kam aber in allen Fällen aus verschiedenen Gründen zu einem negativen Ergebnis. Im Mediacampus zu bleiben, ist die wirtschaftlichste Lösung. So können auch bauliche Investitionen bei allfälligen Umzügen gespart werden. Der Bedarf bis mindestens ins Jahr 2024 ist wegen der verzögerten Instandsetzung der Roten Fabrik ausgewiesen. Der Bauentscheid ist momentan beim Baurekursgericht hängig und war für den Sommer 2018 zu erwarten. Es ist davon auszugehen, dass die Rekurrierenden den Entscheid beim Verwaltungsgericht und wahrscheinlich sogar vor dem Bundesgericht anfechten werden, was zu einer weiteren Verzögerung führen wird. Für diesen Fall ist ein Mietvertrag vom Jahr 2019 bis*

ins Jahr 2026 notwendig. Das wird mit einem einseitigen Kündigungsrecht auf den 31. Oktober 2024 verbunden, falls die Rote Fabrik zu diesem Zeitpunkt bezogen werden kann. Die frei gewordenen Tanzflächen des Tanzstudios können zu normalen Ateliers umgenutzt und eingerichtet werden, was zu Umbaukosten führt. Der Antrag des Stadtrats besteht erstens aus der Erneuerung des Mietvertrags für die 1650 Quadratmeter grosse teilausgebaute Fläche vom 1. November 2019 bis zum 31. Oktober 2026 zu einem Bruttomietzins von 453 780 Franken pro Jahr und zweitens aus dem Objektkredit für den Umbau der Ateliers nach den Bezug des Tanzhauses für 83 000 Franken.

Kommissionsminderheit/-mehrheit Rückweisungsantrag:

Stefan Urech (SVP): *Die Kulturschaffenden mussten vor zwei Bränden flüchten, die ihr künstlerisches Zuhause zerstörten. In beiden Fällen wurde die Brandursache nicht erkannt, gemäss der Feuerpolizei handelt es sich um eine sehr seltene Angelegenheit, dass die Ursache nicht ermittelt werden kann. Man könnte davon ausgehen, dass sich die Kulturschaffenden selbst organisieren können, bis die Räumlichkeiten wieder restauriert werden. In einer Stadt, die zum europäischen Kultur-Hotspot werden will, ist das aber undenkbar. Das ist ein wenig nachvollziehbar, da sich die Kulturschaffenden darauf verlassen, dass die Ateliers und Tanzflächen zur Verfügung stehen. Wir verstehen aber nicht, dass eine Liegenschaft in einem der teuersten Kreise der Stadt genutzt werden soll. Wir zahlen 38 000 Franken Miete pro Monat für 1650 Quadratmeter. Umgerechnet auf eine Wohnung würde ein solcher Quadratmeterpreis von allen als zu hoch eingeschätzt werden. Wir präsentierten zwei alternative Vorschläge: Einerseits das Airgate, das bis heute teilweise leer steht, von dem aber gesagt wurde, dass die Räumlichkeiten nicht geeignet wären. Die Räumlichkeiten des Mediacampus sind aber kaum von den Airgate-Räumlichkeiten zu unterscheiden. Unser zweiter Vorschlag war eine günstigere Halle in der Agglomeration. Dort lassen sich viele leerstehende Industriehallen finden, die für Ateliers und Tanzflächen als Zwischennutzung geeignet sind. Die Kulturschaffenden aber, so die Begründung für die Ablehnung eines solchen Standorts, sollten nicht aus der Stadt gejagt werden, da sie einen massgeblichen Beitrag zur Urbanität der Stadt leisten. Was ein solcher Beitrag konkret bedeutet, müsste noch geklärt werden. Das mag auf Aufführungen oder Ausstellungen zutreffen. Aber dass der Arbeitsweg der Künstler massgeblich zur Urbanität beiträgt, halte ich für eine unverständliche Plattitüde. Eine günstigere Alternative wäre möglich, die Kostenfrage macht die Stadt aber nicht zum Thema. Wir begrüssen eine Zwischenlösung für die Kulturschaffenden, bitten aber um die Unterstützung der Rückweisung, damit diese preisgünstiger erfolgen kann.*

Mark Richli (SP): *Der Rückweisungsantrag negiert, dass es die Aufgabe der Stadt ist, in der Stadt Flächen für Zwischennutzungen zu finden und bereitzustellen. Beim Airgate handelt es sich nach Auskunft der IMMO um keine valable Option, insbesondere weil das Geschäftshaus ab diesem Jahr schrittweise nicht mehr zur Verfügung steht. Die Stadt untersuchte verschiedenste weitere Räumlichkeiten im eigenen Besitz auf eine Eignung und kam zu keiner alternativen Lösung. Auch der zweite Vorschlag stellt keine Option dar: In der näheren Agglomeration stehen keine passenden Räumlichkeiten zur Verfügung. Des Weiteren muss für ein neues Einrichten wiederum viel Geld investiert werden, wenn neue Räumlichkeiten bezogen werden.*

Weitere Wortmeldungen:

Yasmine Bourgeois (FDP): Ein Beatboxer gehört zu den Künstlern, die im Mediacampus unterstützt werden. Künstler gehören zum Kulturangebot der Stadt, das die Stadt für die Bevölkerung attraktiv machen soll. Die FDP unterstützt die motivierte Rückweisung. Für uns muss nicht immer alles innerhalb der Stadtgrenzen stattfinden. Hier handelt es sich schliesslich nur um Trainingsräume, es findet nicht Kultur für die Öffentlichkeit statt. Gewerbebetreibende, die einen deutlichen Mehrwert für die Stadt darstellen, ziehen massenweise in die Agglomeration, weil sie sich die Mieten nicht mehr leisten können. Künstler, die ein von oben angeordnetes Angebot vertreten, das meistens nicht den Wünschen eines breiten Publikums entspricht, sollen aber bequem im Stadtzentrum wirken können – in Trainingsräumen die vom Steuerzahlenden subventioniert werden, während sich Gewerbebetreibende diese teuren Mieten nicht leisten können.

Namens des Stadtrats nimmt die Stadtpräsidentin Stellung.

STP Corine Mauch: Es ist das Ziel der städtischen Kulturpolitik, Räume für Kulturschaffende zur Verfügung zu stellen, wenn sie auf Räume angewiesen sind, auch wenn diese Räume teilweise sehr teuer sind. Das machen wir nicht nur für Kulturschaffende, sondern auch für das Gewerbe. Das sollte nicht gegeneinander ausgespielt werden. Die städtische Atelier-Politik hält das fest, es handelt sich um eine stadträtliche Weisung. Es besteht eine riesige Nachfrage nach günstigen Räumen; wir wollen einen Beitrag für bessere Rahmenbedingungen für Kulturschaffende leisten. Für die in der Roten Fabrik und im Tanzhaus weggefallenen Räume wurden Ersatzräume im Mediacampus angemietet. Ein Teil wird nun mit der Eröffnung des neuen Tanzhauses nach der Zustimmung der Stimmbevölkerung zur Verfügung gestellt. Weil weiterhin in Folge der Brände ein Defizit an Flächen besteht, sollen die Räume weiterhin genutzt werden. Aus dem Mediacampus wegzuziehen, wäre eine schlechte Idee. Es mussten bereits Investitionen in den Mediacampus geleistet werden. Wenn die Möglichkeit besteht, den Mietvertrag zu verlängern, bedeutet das auch, dass die getätigten Investitionen länger genutzt und über eine längere Zeit abgeschrieben werden können. Ausserdem konnte eine reduzierte Miete ausgehandelt werden. Darum handelt es sich um eine teurere Lösung, wenn die Transaktionskosten für etwas neues Befristetes in Kauf genommen werden. Aufgrund der laufenden Rechtsverfahren wurde mit dem Vertrag die notwendige Flexibilität – abhängig davon, ob der Prozess bis vor das Bundesgericht gezogen wird – ausgehandelt. Die Kulturlandschaft ist extrem wichtig für unsere Lebensqualität, für die Attraktivität der Stadt, für unsere Bevölkerung und auch für unsere Unternehmen.

Rückweisungsantrag

Die Mehrheit der SK PRD/SSD beantragt Ablehnung des nachfolgenden Rückweisungsantrags.

4 / 6

Die Minderheit der SK PRD/SSD beantragt Rückweisung des Antrags des Stadtrats mit folgendem Auftrag:

Die Stadt wird beauftragt, einen kostengünstigeren Mietvertrag an einem anderen Standort auszuhandeln. Dazu bieten sich beispielsweise das für Zwischennutzungen optimal geeignete Airgate (im Besitz der Stadt) oder leerstehende Gewerberäume in der Agglomeration an. Die Nutzung soll in der Stadt Zürich wohnhaften Künstlern vorbehalten sein.

Mehrheit: Mark Richli (SP), Referent; Präsident Dr. Jean-Daniel Strub (SP), Dr. Balz Bürgisser (Grüne), Isabel Garcia (GLP), Maya Kägi Götz (SP), Muammer Kurtulmus (Grüne), Rosa Maino (AL), Markus Merki (GLP), Ursula Näf (SP)
Minderheit: Vizepräsident Stefan Urech (SVP), Referent; Roger Bartholdi (SVP), Yasmine Bourgeois (FDP), Christian Huser (FDP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 83 gegen 38 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Kommissionsmehrheit Änderungsantrag zu Dispositivziffer 1 und Schlussabstimmung:

Mark Richli (SP): *Der Änderungsantrag der GLP will die Miete auf den 31. Oktober 2024 begrenzen, was inhaltlich nicht sinnvoll ist. Der Zeitpunkt der Rechtsgültigkeit der Baubewilligung der Roten Fabrik ist nicht durch die Stadt beeinflussbar, er wird alleine durch die Rekurrierenden und die Gerichte beeinflusst. Wenn die Rote Fabrik im Herbst 2024 nicht bezugsbereit ist, würde die Stadt so in der Bredouille stecken. Zudem würde dieser Änderungsantrag das Vertragskonstrukt grundlegend verändern und hätte andere Vertragsbedingungen zur Folge: einen höheren Mietzins.*

Kommissionsminderheit Änderungsantrag zu Dispositivziffer 1:

Markus Merki (GLP): *Der jetzt verhandelte Mietvertrag soll bis ins Jahr 2026 laufen, obwohl der Umbau der Roten Fabrik bereits zwei bis zweieinhalb Jahre früher abgeschlossen sein sollte – dies auch unter der Berücksichtigung eines möglichen Rekurses beim Bundesgericht. Der neue Mietvertrag läuft also länger, als das notwendig ist. Die Stadt zahlt zwei bis zweieinhalb Jahre teure Räumlichkeiten, obwohl der weitere Bedarf nicht mehr ausgewiesen ist. Das hinterlässt den Eindruck eines überteuerten Providuriums. Bereits führt die Weisung GR Nr. 2014/235 prominent auf, dass der Mediacaampus mittel- bis langfristig die Nachfrage von Musik- und Atelier-Räumen decken soll. In der mündlichen Beratung des aktuellen Geschäfts beschrieb die Verwaltung den Mediacaampus stets als Provisorium, das einen kurzfristigen Charakter hat und zeitnahe verlassen werden kann. Grundsätzlich verschliessen wir uns nicht vor der städtischen Atelier-Strategie. Wir fordern aber, dass langfristige Lösungen in kostengünstigeren Immobilien angemietet werden, die nicht zwingend zentrumsnah liegen. Darum verlangen wir die Beschränkung des Mietvertrags bis in den Herbst 2024 ohne eine Verlängerungsmöglichkeit. Die GLP hat ein Herz für die stadtinternen Kulturflüchtlinge – aber nur bis in den Herbst 2024. Bis dahin ist die Rote Fabrik wieder bezugsbereit, weshalb ein Miet-*

5 / 6

vertrag bis 2026 nicht notwendig ist.

Kommissionsminderheit Schlussabstimmung:

Yasmine Bourgeois (FDP): *Wir sehen nicht ein, warum die Stadt für eine temporäre Lösung teure Räume mitten in der Stadt zur Verfügung stellen soll. Es gibt wesentlich günstigere Räumlichkeiten ausserhalb des Zentrums oder sogar ausserhalb der Stadt. Ausserdem war eine Mehrheit der Kommission nicht bereit, den Antrag der GLP zu unterstützen, der den Vertrag nach Ablauf der Frist nicht mehr verlängert. Wir befürchten, dass die Stadt ein Providurium einrichten wird. Es liegt nun am Stadtrat, das Gegenteil zu beweisen.*

Änderungsantrag zu Dispositivziffer 1

Die Mehrheit der SK PRD/SSD beantragt Ablehnung des nachfolgenden Änderungsantrags.

Die Minderheit der SK PRD/SSD beantragt folgende Änderung der Dispositivziffer 1:

1. Die Immobilien Stadt Zürich wird ermächtigt, mit der SGI Schweizerische Gesellschaft für Immobilien AG, vertreten durch Intershop Management AG, Puls 5, Giesereistrasse 18, 8031 Zürich, einen Mietvertrag über rund 1650 m² teilausgebaute Flächen im 2. Obergeschoss des Mediacampus an der Baslerstrasse 30, 8048 Zürich, abzuschliessen. Der indexierte jährliche Nettomietzins beträgt Fr. 379 500.–, zuzüglich Heiz- und Betriebskostenkonto von Fr. 74 280.–. Der Mietvertrag beginnt am 1. November 2019 und ist befristet bis 31. Oktober 2026, mit einseitigem Recht der Stadt Zürich, den Mietvertrag unter Einhaltung einer Frist von 18 Monaten auf 31. Oktober 2024 zu kündigen, 2024. Das Mietverhältnis wird über diesen Zeitpunkt hinaus weder verlängert noch erneuert.

Mehrheit: Mark Richli (SP), Referent; Präsident Dr. Jean-Daniel Strub (SP), Dr. Balz Bürgisser (Grüne), Maya Kägi Götz (SP), Muammer Kurtulmus (Grüne), Rosa Maino (AL), Ursula Näf (SP)

Minderheit: Markus Merki (GLP), Referent; Vizepräsident Stefan Urech (SVP), Roger Bartholdi (SVP), Yasmine Bourgeois (FDP), Isabel Garcia (GLP), Christian Huser (FDP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 69 gegen 52 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Schlussabstimmung über die Dispositivziffern 1–2

Die Mehrheit der SK PRD/SSD beantragt Zustimmung zu den Dispositivziffern 1–2.

Die Minderheit der SK PRD/SSD beantragt Ablehnung der Dispositivziffern 1–2.

6 / 6

- Mehrheit: Mark Richli (SP), Referent; Präsident Dr. Jean-Daniel Strub (SP), Dr. Balz Bürgisser (Grüne), Isabel Garcia (GLP), Maya Kägi Götz (SP), Muammer Kurtulmus (Grüne), Rosa Maino (AL), Markus Merki (GLP), Ursula Näf (SP)
- Minderheit: Yasmine Bourgeois (FDP), Referentin; Vizepräsident Stefan Urech (SVP), Roger Bartholdi (SVP), Christian Huser (FDP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 83 gegen 37 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Damit ist in Übereinstimmung mit dem Stadtrat beschlossen:

1. Die Immobilien Stadt Zürich wird ermächtigt, mit der SGI Schweizerische Gesellschaft für Immobilien AG, vertreten durch Intershop Management AG, Puls 5, Giesereistrasse 18, 8031 Zürich, einen Mietvertrag über rund 1650 m² teilausgebaute Flächen im 2. Obergeschoss des Mediacampus an der Baslerstrasse 30, 8048 Zürich, abzuschliessen. Der indexierte jährliche Nettomietzins beträgt Fr. 379 500.–, zuzüglich Heiz- und Betriebskostenkonto von Fr. 74 280.–. Der Mietvertrag beginnt am 1. November 2019 und ist befristet bis 31. Oktober 2026, mit einseitigem Recht der Stadt Zürich, den Mietvertrag unter Einhaltung einer Frist von 18 Monaten auf 31. Oktober 2024 zu kündigen.
2. Für die Einrichtung der Räume im Mediacampus Zürich, Baslerstrasse 30, 8048 Zürich, wird ein Objektkredit von Fr. 83 000.– (Preisstand 1. April 2017) bewilligt.

Mitteilung an den Stadtrat sowie amtliche Publikation am 7. November 2018 gemäss Art. 12 der Gemeindeordnung (Ablauf der Referendumsfrist: 7. Januar 2019)

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat