

Auszug aus dem substanziellen Protokoll 164. Ratssitzung vom 30. August 2017

3194. 2016/328

Motion der SP-, SVP-, Grüne-, GLP-, AL- und CVP-Fraktion vom 28.09.2016: Aushandlung eines neuen Basislandwerts mit der AG Hallenstadion unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit und der neuen Nutzung auf den Auszugs- termin des ZSC

Gemäss schriftlicher Mitteilung lehnt der Vorsteher des Finanzdepartements namens des Stadtrats die Entgegennahme der Motion ab, ist jedoch bereit, sie als Postulat zur Prüfung entgegenezunehmen.

***Simon Diggelmann (SP)** begründet die Motion (vergleiche Beschluss-Nr. 2265/2016): Die Motion wurde vor einem Jahr von allen Fraktionen ausser der FDP eingereicht, im Nachgang zur Abstimmung über die Finanzierung des neuen Eisstadions für die ZSC Lions. Dass sich in einem Jahr die Meinungen gewisser Fraktionen ändern können, zeigt, dass die politische Glaubwürdigkeit oder Verlässlichkeit nicht bei allen Fraktionen gleich ist. Die Motion fordert, dass mit dem Auszug des ZSC aus dem Hallenstadion, mit der Hallenstadion AG als Betreiberin des Hallenstadions, ein neuer Baurechtszins ausgehandelt wird. Wir sind der Meinung, dass der Basislandwert zur Berechnung oder zur Festlegung des Baurechtszins auf der Wirtschaftlichkeit der damaligen Nutzung des Hallenstadions festgelegt werden soll. Im Jahr 2003, dem Jahr der Abstimmung zur Sanierung des Hallenstadions, war der ZSC im Abstimmungskampf ein zentraler Faktor. Der Buchwert des Landes ist im Rahmen der Abstimmung um 50 % abgeschrieben worden, nämlich von 31,5 auf 13,4 Millionen Franken. Auf Basis des abgeschriebenen Buchwerts ist entsprechend der Baurechtszins festgelegt worden. Es ist anzunehmen, dass die gegenüber Events, Konzert- und Kongressveranstaltungen weniger lukrative Durchführung von Eishockeyspielen ein sehr zentraler Faktor war, dass die Stadt zur Abschreibung in Millionenhöhe bereit gewesen ist. In der Abstimmungszeitung von 2003 war auch zu lesen, dass eine reine Eishockeyhalle kaum rentabel wäre. Vierzehn Jahre später sieht die Situation anders aus, der ZSC bekommt eine eigene Hockeyhalle und was die Stadt dies kostet, wissen wir und dass dies einigermaßen verkraftbar ist, dafür haben wir uns im Rahmen der Weisung zur Finanzierung eingesetzt. Das finanzielle Engagement der Stadt beim Hallenstadion ist somit massgeblich damit verbunden, dass das Hallenstadion als Spielstätte für den ZSC erhalten werden konnte. Mit dem Auszug des ZSC aus dem Hallenstadion wird sich die Situation verändern. Selbstverständlich weiss zum heutigen Zeitpunkt noch niemand, in welche Richtung sich die Wirtschaftlichkeit bewegen wird, es gibt aber klare Hinweise aus der Kommissionsdiskussion rund um die Finanzierung des neuen Stadions, dass sich die Situation verbessern wird, weil die Events, die jetzt durch die zusätzlichen Zeiten angeboten werden, lukrativer sind als Eishockeyspiele. Das war auch einer der Gründe, warum der ZSC vehement darauf gedrängt hat, dass er ein eigenes Stadion bekommt,*

damit er die Terminalsicherheit im eigenen Stadion hat. Mit dem Auszug des ZSC muss die Hallenstadion AG ein neues Geschäftsmodell erarbeiten. Sie wird darauf achten, lukrative Events anzubieten, mit denen sie die neuen Terminoptionen füllen kann. Deshalb ist eine grosse Mehrheit des Rats der Auffassung, dass es angebracht ist, den Basislandwert für den Baurechtszins neu auszuhandeln und voraussichtlich auch entsprechend nach oben zu korrigieren. Die Hallenstadion AG hat für das letzte Jahr einen Jahresgewinn von über einer Million Franken ausgewiesen. Es ist davon auszugehen, dass dieser Betrag bei ertragsreicheren Nutzungen in Zukunft noch höher sein wird. In dem Sinne ist es nicht Aufgabe der Stadt auf einen ursprünglich fürs Eishockey reduzierten Baurechtszins zu verzichten. Die Sympathien für die ZSC Lions sollen in Zukunft nicht missbraucht werden, um den Gewinn der privaten Aktionäre zu subventionieren.

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Finanzdepartements Stellung.

STR Daniel Leupi: *Der Stadtrat lehnt die Motion ab, ist aber bereit, sie als Postulat entgegenzunehmen. Die Aushandlung der Verträge fällt in die Stadtratskompetenz und deshalb ist der Antrag schon per se nicht motionabel. Wir sind der Meinung, das formell keine Nutzungsänderung eintritt und in dem Sinne auch rechtlich keine Handhabe besteht, um die Hallenstadion AG zur einer Vertragsverhandlung zu zwingen. Es gibt aber auch noch einen klaren ökonomischen Grund. Wenn man den Ansatz neu festlegen will, muss man wissen, wie sich der Markt mit einem realistischen Baurechtszins definiert. Es ist am Ende schlicht nicht möglich. Der Markt verändert sich und der ZSC ist noch nicht ausgezogen. Beim neuen Stadion ist noch nicht einmal der Spatenstich gemacht, es muss erst einmal realisiert werden und dann muss man eine neue Einschätzung davon bekommen, wie sich der Markt tatsächlich entwickelt. Das ist ein dynamischer Markt, wir haben weitere Veranstaltungsorte, die realisiert werden, beispielsweise das neue Kongresshaus oder Angebote in Zürich-Nord, die frisch entstehen – wenn man das verhandeln will, muss man in dem Moment den Markt abschätzen. Im Moment ist der Antrag so nicht erfüllbar, rechtlich wie auch, dass man auf einen seriösen Betrag kommt. Aber der Stadtrat ist bereit, wenn das Stadion realisiert ist, mit der Hallenstadion AG das Gespräch zu führen und in dem Sinne auch die Angemessenheit des Baurechtszins zu diskutieren.*

Weitere Wortmeldungen:

Christina Schiller (AL): *2003 ist den Stimmberechtigten die millionenschwere Sanierung des Hallenstadions vor allem mit dem Argument, dem ZSC eine Heimbasis zu sichern, schmackhaft gemacht worden. Der Stadtrat hat damals in der Abstimmungszeitschrift geschrieben: Schliesslich ist das Hallenstadion die Heimat der ZSC Lions, eines unserer sportiven Fahnenträger. Ohne das Hallenstadion müsste eine spezielle Eishockeyhalle errichtet werden, was kaum rentabel wäre. Das Abstimmungsversprechen ist gebrochen worden. Nach den Subventionsmillionen für das Hallenstadion ist die nächste Subventionsrunde für die zusätzliche Hockeyhalle, vor der man vor zehn Jahren noch gewarnt hat, zustande gekommen. Die Profiteure sind*

der Hauptaktionär und Gastrobetreiber Henri Wüger und Klaus-Peter Schulenberg, die beide im Verwaltungsrat sitzen. Sie können die mit Steuermitteln umgebaute Spielstätte des ZSC ganz in eine Kommerzarena verwandeln. Die Argumentation des Stadtrats, wieso die Motion nicht motionabel ist, ist scheinheilig. Es wurde ein schlechter Baurechtsvertrag ausgehandelt. In der Abstimmungszeitschrift wird der Abschreiber auf dem Basislandwert auch klar mit dem ZSC in Verbindung gebracht. Der Stadtrat muss aufgefordert werden, den Basislandwert und die daraus resultierenden Baurechtszinsen neu auszuhandeln.

Urs Fehr (SVP): Natürlich war der ZSC damals ein Argument, aber im Abstimmungsbuch von damals stand das Argument ZSC an siebter Stelle und nicht an erster. Die Weisung ist nicht motionabel, so wie es der Stadtrat erklärt hat, ein Postulat macht mehr Sinn. Der Stadtrat wird dies sicher entsprechend so einbringen, wenn er wieder in Verhandlungen mit dem Hallenstadion steht. Das Hallenstadion hat sehr langfristige Verträge abgeschlossen, welche nicht mehr so korrigiert werden können, wie man es sich vorstellt. Der ZSC spielt ebenfalls noch im Stadion in den nächsten Jahren.

Pirmin Meyer (GLP): Die GLP hat die Motion mitunterzeichnet. Es scheint uns wichtig, dass zwischen den verschiedenen grösseren Veranstaltungslokalen ein fairer Wettbewerb herrscht. Es kann nicht sein, dass sich ein grosser Akteur einen ungerechtfertigten Vorteil verschafft, durch einen Umstand, der mit dem Auszug des ZSC wegfällt. Der Baurechtszins ist derart tief angesetzt worden zu Gunsten der Hallenstadion AG, im Hinblick auf den Umstand, dass der ZSC auch Sportförderung und Nachwuchsförderung betreibt. Auch wenn der Stadtrat der Meinung ist, dies sei nicht motionabel, empfehlen wir die Zustimmung zur Motion.

Karin Weyermann (CVP): Auch die CVP bleibt bei der Motion. Der Markt ändert sich, es ist noch nicht absehbar wohin. Seit der Sanierung des Hallenstadions hat sich der Markt schon geändert, das ist schliesslich auch der Grund, warum der ZSC sein eigenes Stadion benötigt. Die Samsung Hall Zürich steht, die ersten Erfahrungswerte wird man damit machen können und schauen, wie sich diese so entwickelt. Es ist nicht so, dass die Motion gerade morgen umgesetzt werden muss. Auch hier besteht eine gewisse Zeit, in der man Erfahrungen sammeln kann. Wir sind ebenfalls der Meinung, dass der Baurechtszins tief ist und das mit dem Auszug des ZSC eine neue Ausgangslage entsteht, die durchaus zu neuen Verhandlungen berechtigt.

Matthias Probst (Grüne): Es sind sich alle einig, dass wir neue wesentliche Änderungen im Hallenstadion haben werden. Es ist deshalb wichtig, dass man auch ein Signal Richtung Hallenstadion AG aussendet, dass die Stadt nicht bereit ist, immer noch unter den gleichen Bedingungen weiterzuarbeiten. Man hat den Vertrag mit einer anderen Ausgangslage gemacht, auch wenn es jetzt noch eine Weile dauert, bis der ZSC aus dem Hallenstadion auszieht. Es ist völlig klar, dass das Hallenstadion wesentlich rentabler wird, wenn der ZSC auszieht und das ist insgeheim auch ein wenig der Grund, warum er dort hinaus muss. Wenn wesentlich mehr Einnahmen generiert

werden, ist die Frage, was damit passiert? Ob sie einfach verteilt werden oder die Stadt sie bekommt, als eigentliche Finanziererin des Hallenstadions. Wenn man alles einrechnet, hätte die Stadt sicher um die 80 % gezahlt. Es ist schon fast eine öffentliche Institution. Der Antrag ist dann motionabel, wenn man einmalig ein bisschen viel Geld ausgibt oder wiederkehrend über 50 000 Franken ausgibt und hierbei geht es um mehr als 50 000 Franken. Die Frage ist, ob dies auch dann gilt, wenn man wiederkehrend mehr als 50 000 Franken einnimmt, weil man schlussendlich damit die Stadtkasse verbessert? Es geht um einiges, aber auch um die Glaubwürdigkeit der Stadt. Wenn man wesentliche Bedingungen ändert, muss man auch damit rechnen, dass die Stadt nachher neu verhandelt. Dies ist das einzige, was man in einem Baurechtsvertrag wirklich anführen kann, um diesen frühzeitig ändern zu wollen. Es steht explizit, wenn sich wesentliche Bedingungen verändert haben, kann man Neuverhandlungen führen und die Stadt ist legitimiert, diese zu führen. Die anderen Aktionäre müssen darauf eingehen. Neu kann das Stadion nun voll auf Konzerte und Generalversammlungen setzen, die wesentlich mehr Geld einbringen werden. Die Motion sollte so überwiesen werden und nicht in ein Postulat umgewandelt werden.

Dr. Urs Egger (FDP): *Der Stadtrat legt über mehrere Seiten klar dar, wie man den Vertrag interpretieren muss und dass das Vorhaben, aufgrund der Vertragsbedingungen, nicht funktioniert. Und nun spielt Recht keine Rolle. Wir sind ganz klar dafür, dass man sich an vertragliche Vereinbarungen hält. Der Stadtrat lässt eine Möglichkeit offen, das ist auch etwas, das zu einem liberalen Verständnis gehört. Wenn beide Seiten freiwillig einer Diskussion zustimmen, dann ist das in Ordnung. Es ist ein ganz sauberes Rechtsverständnis, das vom Stadtrat dargelegt wird. Der Markt verändert sich und man weiss nicht wohin. Die Veränderungen sind schon längstens da, die neuen Akteure sind schon da. In Dübendorf ist eine Halle für bis zu 5000 Menschen realisiert worden, das ist eine Dimension, die heute für ganz viele Veranstaltungen die richtige ist. Das Hallenstadion hat 13 000 Plätze, in den nächsten 5 bis 8 Jahren wird das Hallenstadion eher in Schwierigkeiten geraten und nicht die grossen Einnahmen generieren, wie es die Grünen prognostizieren. Es werden noch weitere Hallen gebaut, diese stehen jetzt vor dem Abschluss, beispielsweise am Flughafen mit dem «The Circle», es gibt in Rümlang nochmal eine Halle. Diese Projekte werden nicht erst in fünf Jahren realisiert, die Konkurrenz ist jetzt schon da. Das Hallenstadion wird also einige Veranstaltungen, die sich in der mittleren Dimension bewegen, nicht mehr haben. Deshalb unterstützen wir die Motion nicht. Wenn das Anliegen in ein Postulat umgewandelt wird, könnten wir uns diesem anschliessen.*

Simon Diggelmann (SP) *ist nicht einverstanden die Motion in ein Postulat umzuwandeln: Wir möchten an der Motion festhalten. In der Debatte und ganzen Geschichte des Hallenstadions und der Diskussion über die neue Sportarena, die gebaut wird, haben wir gemerkt, dass es in punkto Hallenstadion Handlungsbedarf gibt. Wir möchten hier Verbindlichkeiten bekommen und nicht warten, bis es zu spät ist. Das Hallenstadion ist in seiner Grössenordnung weltweit eine der erfolgreichsten Arenen. Dies soll sie auch bleiben, für die Stadt ist das attraktiv. Aber sie soll dann auch entsprechend für den Boden, worauf alles stattfindet, zahlen.*

5 / 5

Die Motion wird mit 78 gegen 40 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) dem Stadtrat überwiesen.

Mitteilung an den Stadtrat

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat