



Beschluss des Stadtrats

vom 18. Mai 2022

GR Nr. 2022/51

Nr. 415/2022

Schriftliche Anfrage von Alan David Sangines, Stefan Urech und 5 Mitunterzeichnenden betreffend Vermietung des Limmathauses an den Impact Hub, Hintergründe zum Vergabeprozess und Vergabeentscheid, Gründe und Rahmenbedingungen für die Nichtberücksichtigung der X-TRA-Production AG sowie generelle Strategie für die städtischen Nachtkulturlokalitäten

Am 9. Februar 2022 reichten Gemeinderat Alan David Sangines (SP) und Gemeinderat Stefan Urech (SVP) sowie fünf Mitunterzeichnende folgende Schriftliche Anfrage, GR Nr. 2022/51, ein:

Die Stiftung Limmathaus, in deren Stiftungsrat auch die Stadt Zürich vertreten ist, hat entschieden, ihren Vertrag mit der X-TRA-Production AG (welche den gleichnamigen Club betreibt) nicht zu erneuern und die Räumlichkeiten ab 2025 an den Impact Hub zu vermieten. Obschon zu begrüessen ist, dass der Stadtrat die Wichtigkeit des Impact Hubs anerkannt und er das Postulat 2019/58 umsetzt und den Impact Hub bei der Suche einer Ersatzliegenschaft zu unterstützen scheint, stellen sich im Zusammenhang mit dem Limmathaus einige Fragen.

So handelt es sich beim X-TRA Club (der sich seit 25 Jahren im Limmathaus befindet) um einen der letzten Clubs in der Stadt Zürich, in welchem Veranstaltungen für bis zu 1'500 Personen stattfinden können. Nach der Schliessung der Maag Halle gibt es dafür noch das Volkshaus, die rote Fabrik und das Komplex. Damit verschwindet eine weitere Lokalität aus dem Stadtzentrum, die im Jahr rund 250 kulturelle Veranstaltungen mit mehr als 300'000 Besucherinnen und Besucher durchführt. Für die Stadt Zürich wäre der Wegfall des Limmathauses als Konzertlocation ein herber Rückschlag und würde den Kulturstandort schwächen. Es ist damit zu rechnen, dass wesentlich weniger Konzerte in der Stadt durchgeführt würden. Dadurch würde das kulturelle Angebot nicht nur massiv reduziert, die Stadt würde auch nicht mehr von der Wertschöpfungskette profitieren und vor allem musikbegeisterte Zürcher*innen würde ein Stück Identität genommen. Dies betrifft insbesondere auch die städtische Jugend, die einen beliebten Treffpunkt verlieren würde. Es ist unklar, weshalb ein nicht Kulturunternehmen, in eine der letzten Lokalitäten einziehen soll, welche sich (seit 25 Jahren!) für publikumsintensive (Nacht)Kultur, insbesondere in der Nacht, eignet.

In diesem Zusammenhang bitten wir den Stadtrat um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Wie beurteilt der Stadtrat die Tatsache, dass in der Stadt Zürich zunehmend grössere Lokalitäten des Nachtlebens verschwinden?
2. Welche Strategie verfolgt der Stadtrat, um dem Verschwinden von Nachtkulturlokalitäten entgegenzuwirken (Reduktion von 100 Nachtkaffees in den letzten Jahren)?
3. Wie schätzt der Stadtrat den Bedarf nach Nachtkulturlokalitäten, insbesondere Clubs und Bar ein angesichts der Tatsache, dass die Stadt Zürich immer jünger wird und eine aktive Nachtszene daher sowohl kulturell wie auch wirtschaftlich attraktiv für die Stadt Zürich ist? Zudem die Erfahrung aus der Coronapandemie zeige, dass Nachtkulturorte wichtig sind für Entlastung des öffentlichen Raumes in der Nacht?
4. Aus welchen Gründen wurde gemäss Kenntnissen des Stadtrats entschieden, den Vertrag mit der X-TRA Production AG nicht zu verlängern und den Zuschlag dem Impact Hub zu geben?
5. Gemäss Aussagen der Stadt hätten Sitzungen mit «Pitches» stattgefunden. Wurde die X-TRA Production AG vorgängig jeweils informiert, dass an den entsprechenden Sitzungen Pitches stattfinden werden? Wenn ja, in welcher Form?
6. Trifft es zu, dass an Workshops zur Zukunft des Limmathauses mit dem Impact Hub Vertretungen der Stadt teilgenommen haben? Wenn ja wer hat dazu eingeladen und aus welchen Dienstabteilungen nahmen Vertretungen der Stadt und aus welchen Gründen teil?



2/11

7. Trifft es zu, dass die Stadt Zürich Empfehlungen dem Stiftungsrat der Stiftung Limmathaus abgegeben hat in Bezug auf die weitere Nutzung des Limmathauses? Wenn ja, bitte um genaue Ausführungen zu den Empfehlungen.
8. Wurden die Interessen der X-tra Production AG, als langjährige Nutzerin des Limmathauses mit tausenden Veranstaltungen von der Stadt und ihren Vertretungen an Workshops und im Stiftungsrat berücksichtigt? Wenn ja, wie? Wenn nein, weshalb nicht?
9. Hat sich der Stadtrat Gedanken zu allfälligen Ersatzräumlichkeiten innerhalb der Stadt für die X-tra Production AG gemacht, um dem Lokaltätensterben für publikumsintensive kulturelle Nutzungen auch in der Nacht Einhalt zu gebieten? Wenn ja, inwiefern? Wenn nein, weshalb nicht?
10. Wie wird die notwendige Sanierung durch die Stiftung Limmathaus begründet und auf wie hoch werden die entsprechenden Kosten beziffert?
11. Wurde der Stadtrat von der Stiftung Limmathaus um finanzielle Mittel angefragt, um die Sanierung durchführen zu können? Wenn ja, in welcher Höhe und in welcher Form?
12. Handelt es sich bei der geplanten Sanierung lediglich um Instandhaltungen des Gebäudes oder werden damit auch Umbauten für künftige Nutzungen durch den Impact Hub vorgenommen? Sind für den Betrieb des Impact Hub weitere Unterstützungen geplant?
13. Gemäss Medienberichten vertritt die X-tra Production AG die Ansicht, dass das Limmathaus weitere rund fünf bis zehn Jahre Veranstaltungen durchführen könnte, während gleichzeitig Sanierungen stattfinden. Wurde eine Sanierung während des laufenden Betriebs geprüft? Falls ja, weshalb wurde dies verworfen? Falls nein, weshalb nicht?
14. Wurde beim Zeitplan der Sanierung berücksichtigt, dass der Anschluss an das Fernwärmenetz voraussichtlich erst 2026 bis 2030 stattfinden kann? Sind der Stadt weitere Baupläne von angrenzenden Gebäuden bekannt wie beispielsweise die Post oder Kirche und wenn ja, wie wurden diese berücksichtigt?
15. Ist vorgesehen, dass auch künftig das Limmathaus für publikumsintensive, kommerzielle kulturelle Nutzungen, auch in der Nacht zur Verfügung steht? Wenn ja, wie wird dies sichergestellt?
16. Trifft es zu, dass der Stadtrat plant, ihre Vertretungen in der Stiftung Limmathaus zu erhöhen? Falls ja, um wie viele und aus welchen Gründen?
17. Welche weiteren Lokaltäten wurde für den Umzug des Impact Hub (auch im Rahmen der Umsetzung des Postulats 2019/58) geprüft und aus welchen Gründen verworfen? Wurde dabei der hohe Leerbestand von Büroräumlichkeiten sowie bevorstehende Bauten von städtischen Liegenschaften / Projekten berücksichtigt?

Die Stiftung Limmathaus Zürich (SLZ) ist Eigentümerin des Limmathauses und damit auch zuständig für die Verpachtung der Räumlichkeiten. Seit 2017 bereitet SLZ im Hinblick auf das ins Alter gekommene und seit 1990 nicht mehr in grösserem Umfang sanierte Haus eine grosszyklische Instandsetzung vor.

Die X-TRA Production AG (X-TRA) ist seit 1997 Pächterin und Betreiberin des Limmathauses. Der ursprüngliche und auch der aktuell geltende Vertrag ist befristet. Das bestehende Pachtverhältnis wurde zwischenzeitlich bis Ende 2023 verlängert, da sich die Instandsetzung der Liegenschaft durch die SLZ gegenüber dem ursprünglichen Zeitplan verzögert hat.

Als Betreiberin des Limmathauses verfügte die X-TRA bis zum Beginn der Corona-Pandemie über drei geschäftliche Standbeine: den Hotelbetrieb, die Gastronomie, die teilweise ausgelagert war, und die Veranstaltungen im grossen Saal (Partys und Konzerte) beziehungsweise externe Events (wie Geschäftsanlässe). Der letztgenannte Clubbetrieb der X-TRA stellt einen geschäftlichen Teilbereich der Firma dar, der sich nicht vollständig isoliert von den anderen Standbeinen betrachten lässt.

Auch nach der geplanten Instandsetzung des Limmathauses durch die SLZ wird der grosse Saal einer praktisch gleich hohen Zahl von Besucherinnen und Besuchern Raum bieten



und für Konzerte und andere Veranstaltungen genutzt werden können. Im Endeffekt wird im Saal wohl ein vergleichbarer Beitrag zum Stadtzürcher Kulturleben mit entsprechender Wertschöpfung geleistet.

Aus heutiger Sicht lässt sich nur wenig über die künftige Veranstaltungs- und Kulturagenda des Impact Hub Zürich (IHZ) im Limmathaus und das angestrebte Zielpublikum sagen. Beides wird im Rahmen der weiteren Entwicklung und Erarbeitung des künftigen Nutzerkonzepts ausgearbeitet und präzisiert.

Nach diesen einleitenden Bemerkungen können die Fragen wie folgt beantwortet werden:

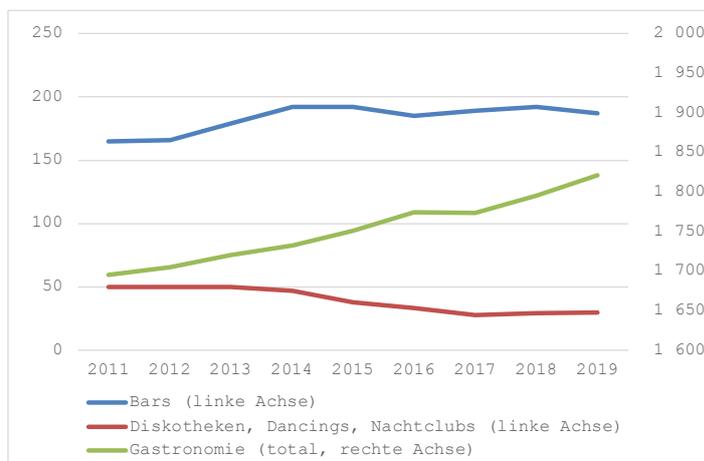
Frage 1

Wie beurteilt der Stadtrat die Tatsache, dass in der Stadt Zürich zunehmend grössere Lokalitäten des Nachtlebens verschwinden?

Zu einer attraktiven Stadt gehört auch ein attraktives Nachtleben mit Clubs, Diskotheken, Bars, Gastronomielokalen sowie Kultur- und Freizeiteinrichtungen. Wichtige Daten dazu lassen sich der Unternehmensstatistik STATENT des Bundesamts für Statistik entnehmen. Bars bilden in der Unternehmensstatistik eine eigene Subbranche, die Clubs sind dagegen in der Kategorie der Diskotheken, Dancings und Nachtclubs erfasst. Eine feinere Unterteilung der STATENT ist nicht möglich.

Gemäss den Zahlen der STATENT ist die Zahl der Bars (gemäss den Arbeitsstätten in Abbildung 1) zwischen 2011 und 2019 in der Stadt Zürich von 165 auf 187 angestiegen. Die Zahl der Arbeitsstätten in der gesamten Stadtzürcher Gastrobranche (alle Restaurants, Cafés, Caterer, Bars usw.) hat sich im gleichen Zeitraum ebenfalls deutlich erhöht. Bei den Diskotheken, Dancings und Nachclubs zeigt sich dagegen eine Abnahme bei den Arbeitsstätten von 50 auf 30, wobei der Rückgang vor allem zwischen 2014 und 2017 stattfand. Ob dies vor allem grössere Lokalitäten betrifft, lässt sich nicht sagen.

Abbildung 1: Anzahl Arbeitsstätten, 2011–2019

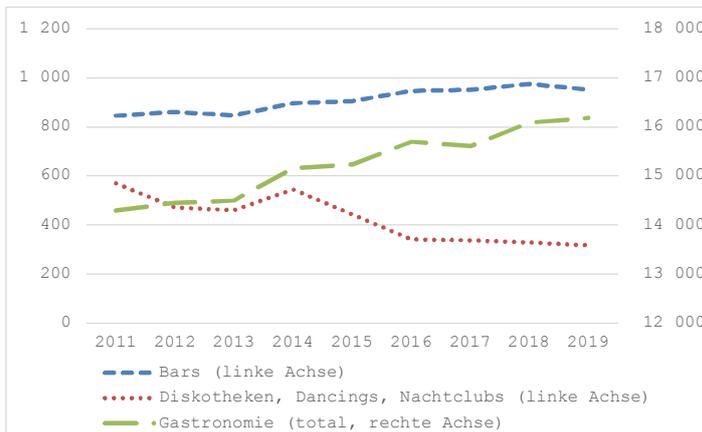


Quelle: STATENT, Statistik Stadt Zürich

Analog zu den Arbeitsstätten entwickelte sich auch die Beschäftigung (gemessen in Vollzeitäquivalenten in Abbildung 2), sowohl bei der Gastronomie wie auch bei den Bars und bei den Diskotheken, Dancings und Nachtclubs. Die Beschäftigung bei den Bars und der Gastronomie total ist zwischen 2011 und 2019 merklich gestiegen, während sie bei den Diskotheken, Dancings, Nachtclubs einen stärkeren Rückgang erfahren hat.

4/11

Abbildung 2: Anzahl Beschäftigte (Vollzeitäquivalente), 2011–2019



Quelle: STATENT, Statistik Stadt Zürich

In den Jahren vor der Corona-Pandemie wies die Branche gemäss eigenen Aussagen in der Stadt Zürich eine gute Umsatzentwicklung auf. Zugleich wurden jedoch sinkende Pro-Kopf-Umsätze durch Besucherinnen und Besucher beobachtet, was auf ein verändertes Konsumverhalten mit weniger Alkoholkonsum und/oder vermehrten Einkäufen in den 24-Stunden-Shops schliessen liess. Die steigende Anzahl an Gastronomiebetrieben lässt zudem ein verändertes Ausgehverhalten vermuten, mit einer höheren Nachfrage nach Bars und Restaurants.

Seit dem Ausbruch der Corona-Pandemie ist die Bar- und Clubbranche stark unter Druck geraten. Zum jetzigen Zeitpunkt kann, da erst seit Kurzem wieder ein grösseres Publikum ohne nennenswerte Einschränkungen zugelassen ist, noch keine wirtschaftliche Beurteilung vorgenommen werden, wo sich der geschäftliche Erfolg der Bars und Clubs mittelfristig einpendeln wird. Auch die konjunkturelle Entwicklung hat einen Einfluss auf das Wirtschaftsgeschehen der Branche.

Eine Reduktion von 100 Nachtcafés kann statistisch also nicht bestätigt werden und die Gründe für die Abnahme der Diskotheken, Dancings und Nachtclubs können nur erahnt werden. Letztlich handelt es sich bei der Bar- und Clubbranche um eine privatwirtschaftliche Branche, deren Angebot und Nachfrage den Marktkräften unterliegen. Insofern sieht der Stadtrat derzeit keinen Handlungsbedarf, gleichzeitig ist er mit diversen Förderbeiträgen im Bereich der Kultur aktiv (siehe Antwort auf Frage 2, unten).

Frage 2

Welche Strategie verfolgt der Stadtrat, um dem Verschwinden von Nachtkulturlokalitäten entgegenzuwirken (Reduktion von 100 Nachtkaffees in den letzten Jahren)?

Gemäss den Ausführungen in der Antwort zu Frage 1 kann eine Reduktion von 100 Nachtcafés statistisch nicht bestätigt werden und die Gründe für die Veränderungen bezüglich der Anzahl Clubs können nicht eindeutig identifiziert werden. Die Entwicklung einer Strategie für den Stadtrat ist somit aufgrund fehlender gesicherter Daten zum Rückgang der Clubs nicht möglich und nicht sinnvoll.

Die Corona-Pandemie hat aber vor Augen geführt, wie zentral das Nachtleben für Zürich und besonders für die jungen Menschen ist. Ergänzend zu den nationalen und kantonalen



5/11

Unterstützungsmassnahmen, hat der Stadtrat daher aufgrund dieser unvorhersehbaren Krisensituation schnell und unkompliziert subsidiäre Covid-19-Massnahmen umgesetzt (u. a. das Drei-Drittels-Modell Mieten, Mietzinsreduktionen in eigenen Liegenschaften, Gebührenerlasse für die Nutzung des öffentlichen Grundes, Ausdehnung und Kapazitätserweiterungen bei Boulevardflächen).

Zudem erhalten Betriebe oder einzelne Veranstaltungen der Bar- und Clubbranche seit mehreren Jahren Beiträge aus städtischen Mitteln. Neben einzelnen Förderbeiträgen der Abteilung Kultur für Veranstaltungen stehen seit 2020 im Kulturbudget Fr. 100 000.– für Clubförderungen zur Verfügung (GR Nr. 2009/171, Teil II, Seite 70 ff.). Ausserdem richtet die Stadt für den Betrieb der Roten Fabrik jährlich Fr. 3 216 100.– (GR Nr. 2002/115) aus und unterstützt den Jazzclub Moods mit einem jährlichen Betriebsbeitrag von Fr. 865 000.– (GR Nr. 2019/387) und die Lebewohlfabrik im Seefeld mit einem jährlichen Betriebsbeitrag von Fr. 50 000.– (Stadtratsbeschluss Nr. 1244/2021). Zusätzlich betreibt die Stadt unter anderem das Jugendkulturhaus Dynamo und hat den Kulturraum in der Zwischennutzung Zentralwäscherei Zürich ermöglicht und unterstützt ihn (GR Nr. 2019/35 und GR Nr. 2020/431).

Frage 3

Wie schätzt der Stadtrat den Bedarf nach Nachtkulturlokalitäten, insbesondere Clubs und Bar ein angesichts der Tatsache, dass die Stadt Zürich immer jünger wird und eine aktive Nachtszene daher sowohl kulturell wie auch wirtschaftlich attraktiv für die Stadt Zürich ist? Zudem die Erfahrung aus der Corona-Pandemie zeigte, dass Nachtkulturorte wichtig sind für Entlastung des öffentlichen Raumes in der Nacht?

Eine lebendige Bar-, Gastro- und Clubszene und viele weitere Angebote aus Kommerz und Kultur bei sehr kurzen Distanzen zeichnen Zürichs Nachtleben aus. Anerkanntermassen hat die Zürcher Szene diesbezüglich ein ausgezeichnetes, auch international beachtetes Image seit der Liberalisierung des Gastgewerbegesetzes aufgebaut.

Aktuell hat der Stadtrat keine Anhaltspunkte dafür, dass sich die Bar- und Clubbranche, die sich zwar immer noch mit wirtschaftlichen und pandemiebedingten Unsicherheiten konfrontiert sieht, nicht erholen sollte. Erst in zwei, drei Jahren werden die langfristigen Folgen der Corona-Pandemie sowie konjunkturelle Einflüsse und strukturelle Veränderungen bei Nachfrage und Angebot klarer erkennbar sein. Eine gesteigerte Nachfrage nach Bars und Clubs dürfte mittelfristig auch ein entsprechendes Angebot oder auch neue Anbieter in bestehenden oder neuen Locations hervorrufen. Aktuell sieht der Stadtrat keinen zusätzlichen Handlungsbedarf der öffentlichen Hand für die Bar- und Clubbranche. Der Dialog und Austausch mit der Branche wird im Rahmen des bisherigen Engagements weiter gepflegt.

Frage 4

Aus welchen Gründen wurde gemäss Kenntnissen des Stadtrats entschieden, den Vertrag mit der X-TRA Production AG nicht zu verlängern und den Zuschlag dem Impact Hub zu geben?

Gemäss Angaben der SLZ ist der X-TRA seit der Konkretisierung des Bauvorhabens bekannt, dass die Bauarbeiten eine Schliessung des Hauses und die Einstellung des Betriebs vor Ort für eineinhalb bis zwei Jahre sowie die Erarbeitung eines neuen Pachtvertrags auf der Basis einer noch zu sichernden Mitfinanzierung der Instandsetzung bedeutet.

Die SLZ ist als Eigentümerin des Limmathauses auch Verpächterin der Räumlichkeiten. Im Rahmen eines vierstufigen Verfahrens wurden Ende 2019 die bisherige Pächterin, die



6/11

X-TRA, und die in unmittelbarer Nachbarschaft domizilierte IHZ, deren Raumsuche der SLZ auch aufgrund politischer Vorstösse bekannt war, von der SLZ eingeladen, bei Interesse ihre Vision sowie ihr betriebswirtschaftliches Konzept für eine Pacht im Limmathaus nach Instandsetzung zu unterbreiten. Der Stiftungsrat wollte durch die Einladung von zwei Unternehmen einerseits sicherstellen, dass er zu Vergleichswerten gelangt, andererseits machten nach Angaben der SLZ die Jahresabschlüsse der X-TRA seit 2012 deutlich, dass sich mit dem bisherigen Geschäftsmodell der für die Zeit nach der Instandsetzung ermittelte Minimalpachtzins nicht erzielen lassen würde.

In einem zweiten Schritt wurden beide Unternehmen zu einer Präsentation vor dem vollständigen Stiftungsrat gebeten und ersucht, Fragen zu beantworten. Die dritte Stufe bestand in einem Analyse- und Bewertungsverfahren (Nutzwertanalyse), an dem sich wiederum alle Mitglieder des Stiftungsrats der SLZ beteiligten. Aufgrund von Rückfragen und Klärungsbedarf bei den offerierenden Firmen traf sich der Stiftungsrat am 29. Juni 2020 zur Entscheidungsfindung als vierter Stufe.

Der Stiftungsrat entschied sich, für die Pacht des Limmathauses nach der grosszyklischen Instandsetzung und der Umbauphase ein Vertragsverhältnis mit der IHZ in Aussicht zu nehmen. Die beiden Unternehmen und die Stadt, vertreten durch das Finanzdepartement, wurden zeitnah informiert. Mittels Communiqué vom 7. Oktober 2020 kommunizierte die SLZ diesen Entscheid auch an die Öffentlichkeit. Die SLZ begründete ihren Entscheid mit dem gesellschaftspolitisch, programmatisch, inhaltlich und zielgruppenbezogen breiter angelegten Konzept, das auf eine auch zeitlich intensivere öffentliche Nutzung ausgelegt ist. Die vom IHZ geplante Nutzung verspricht für die SLZ eine grössere ökonomische Tragfähigkeit und eröffnet somit der Stiftung wieder eine langfristige Perspektive für das Limmathaus.

Frage 5

Gemäss Aussagen der Stadt hätten Sitzungen mit «Pitches» stattgefunden. Wurde die X-TRA Production AG vorgängig jeweils informiert, dass an den entsprechenden Sitzungen Pitches stattfinden werden? Wenn ja, in welcher Form?

Wie in der Antwort zu Frage 4 festgehalten, hat die SLZ ein mit Fristen versehenes Verfahren auf Einladung an die X-TRA sowie IHZ durchgeführt, die vertraulich, aber stets parallel, ihre Eingaben erstellten, die wiederum parallel begrüsst, befragt und beurteilt wurden.

Frage 6

Trifft es zu, dass an Workshops zur Zukunft des Limmathauses mit dem Impact Hub Vertretungen der Stadt teilgenommen haben? Wenn ja wer hat dazu eingeladen und aus welchen Dienstabteilungen nahmen Vertretungen der Stadt und aus welchen Gründen teil?

Ja, es haben mehrere Vertreterinnen und Vertreter der Stadt auf Einladung des IHZ an – teilweise digital durchgeführten – Veranstaltungen teilgenommen. Diese haben erst einige Monate nach der Einreichung des Finanzierungsgesuchs durch die SLZ beim Finanzdepartement im Oktober 2020, und somit nach dem Entscheid der Stiftung im Juni 2020 für den IHZ als Hauptpächter im Limmathaus, stattgefunden.

Die Teilnahme von städtischen Mitarbeitenden der Dienstabteilungen Stadtentwicklung (STEZ), Departementssekretariat FD (DS FD), Dienstabteilung Verkehr (DAV), Umwelt und Gesundheitsschutz (UGZ), Schulamt (SAM) sowie Soziale Dienste (SOD) sind im Kontext der Anliegen des IHZ zu sehen, sein künftiges Betriebs- und Nutzungskonzept für das Limmathaus unter Berücksichtigung unterschiedlichster Perspektiven weiter auszuarbeiten. Aufgrund der historischen Bedeutung der SLZ und der denkmalgeschützten Liegenschaft



7/11

im Kreis 5, aber auch aufgrund der zukünftigen Ausrichtung und Nutzung des Hauses, ist ein Austausch mit der Stadtverwaltung als zweckdienlich einzustufen und durchaus üblich für derartige Bau- und Finanzierungsvorhaben.

Frage 7

Trifft es zu, dass die Stadt Zürich Empfehlungen dem Stiftungsrat der Stiftung Limmathaus abgegeben hat in Bezug auf die weitere Nutzung des Limmathauses? Wenn ja, bitte um genaue Ausführungen zu den Empfehlungen.

Wie in der Antwort auf Frage 4 festgehalten, ist die SLZ als Eigentümerin des Limmathauses auch die alleinige Verpächterin der Räumlichkeiten.

Für eine finanzielle Unterstützung durch die Stadt muss ein finanziell tragbares Betriebskonzept vorliegen, das durch die SLZ zu erarbeiten ist. Im Rahmen der Anfrage zur finanziellen Unterstützung wurden die Nutzung des Limmathauses durch die aktuelle Pächterin sowie allfällige zukünftige Nutzungen durch neue Pächterinnen wiederholt thematisiert. Dabei standen insbesondere die Hotelnutzung und der kommerzielle Clubbetrieb im Fokus der Diskussion. So wurden 2017 bei der erstmaligen Anfrage zur finanziellen Unterstützung auch Betriebsbeiträge angefragt. Diese sollten die Lücke zwischen dem für einen nach der Instandsetzung notwendigen kostendeckenden Pachtzins und dem damals aus dem Business-Case der aktuellen Pächterin als erwirtschaftbar geschätzten – aber für die SLZ bei weitem nicht kostendeckenden – Pachtzins decken. Dies hätte eine indirekte Subventionierung einer gewinnorientierten Aktiengesellschaft mit einem kommerziellen Club und Hotelbetrieb bedeutet, wofür aus Sicht der Stadt kein zwingendes öffentliches Interesse bestand.

Das Finanzdepartement bestand aus diesem Grund darauf, dass für eine finanzielle Unterstützung zwingend die Nutzung unter dem Gesichtspunkt der wirtschaftlich nachhaltigen Sicherung der Eigenständigkeit der Stiftung sowie Möglichkeiten der finanziellen Unterstützung von Nutzungen im öffentlichen Interesse geprüft werden müssten. Aus diesem Zweck fanden im Sommer 2019 zwei gemeinsame Workshops mit der Stiftung statt, an denen von Seiten Stadt Vertreterinnen und Vertreter des Präsidialdepartements, des Finanzdepartements und des Sozialdepartements teilnahmen.

Dabei wurden mit der Stiftung unterschiedliche Szenarien diskutiert, eine Empfehlung von Seiten Stadt zu einem allfälligen Pachtwechsel oder für eine bestimmte zukünftige Pächterin gab es daraus keine. Es wurde von der Stadt einzig festgestellt, dass eine indirekte Subventionierung einer gewinnorientierten AG mit kommerziellem Club und Hotelbetrieb aus Sicht der anwesenden Departemente nicht als im öffentlichen Interesse bewertet wird, sondern einen einseitigen Eingriff in die Privatwirtschaft dargestellt hätte. Die so gewonnene Erkenntnis nutzte die Stiftung sodann für das Auswahlverfahren im Jahr 2020, an dem die Stadt nicht beteiligt war.

Frage 8

Wurden die Interessen der X-tra Production AG, als langjährige Nutzerin des Limmathauses mit tausenden Veranstaltungen von der Stadt und ihren Vertretungen an Workshops und im Stiftungsrat berücksichtigt? Wenn ja, wie? Wenn nein, weshalb nicht?

Wie in der Antwort auf Frage 4 aufgezeigt, wurde die X-TRA von der SLZ eingeladen, sich um die zukünftige Nutzung des Limmathauses zu bewerben. Die Entscheidung für eine zukünftige Pächterin liegt ausschliesslich beim Stiftungsrat der SLZ. Die SLZ betont denn



8/11

auch, dass sowohl die SLZ als auch der IHZ deutlich geäußert haben, sich eine Zusammenarbeit mit der X-TRA vorstellen zu können, bspw. indem Konzerten der X-TRA Gastrecht zu geben wäre.

Die Interessen der X-TRA wurden von der SLZ im Rahmen des Pachtverhältnisses klar mitberücksichtigt und auch beim Einladungsverfahren zur Neuausrichtung der Pacht angehört und in der gemeinsamen Diskussion thematisiert. Im Rahmen der langjährigen Pachtbeziehung erliess bzw. reduzierte die SLZ der X-TRA aufgrund schwieriger Geschäftsentwicklungen Pachtzinszahlungen in erheblicher Höhe und machte mit seinem pandemiebedingten Entgegenkommen im Juni 2020 eine Fortsetzung des bestehenden Vertragsverhältnisses möglich.

Das im November 2019 dem Stiftungsrat der SLZ vorgestellte Vorprojekt zur umfassenden Instandsetzung des Limmathauses ging von einer nächsten neuen und langjährigen Pachtphase nach Abschluss der Bauarbeiten mit der X-TRA aus. Wie in der Antwort auf Frage 4 erörtert, ergab erst die aufgrund der Eingaben der X-TRA und der IHZ im Vorfeld der Stiftungsratsentscheidung vom Juni 2020 erstellte systematische Nutzwertanalyse der SLZ eine bessere Beurteilung des Angebots des IHZ, der der Stiftungsrat der SLZ in seiner strategischen Beurteilung und Entscheidung mit seinem Votum vom 29. Juni 2020 folgte.

Frage 9

Hat sich der Stadtrat Gedanken zu allfälligen Ersatzräumlichkeiten innerhalb der Stadt für die X-tra Production AG gemacht, um dem Lokaltätensterben für publikumsintensive kulturelle Nutzungen auch in der Nacht Einhalt zu gebieten? Wenn ja, inwiefern? Wenn nein, weshalb nicht?

Das Pachtverhältnis der X-TRA wurde von der SLZ zwischenzeitlich bis Ende 2023 verlängert, da sich die Instandsetzung der Liegenschaft gegenüber dem ursprünglichen Zeitplan verzögert hat. Mit der Instandsetzung des Limmathauses wird eine komplette Schliessung notwendig. Die X-TRA hätte auch bei einem fortgesetzten Pachtverhältnis einen Unterbruch ihrer Aktivitäten oder eine Verlagerung ins Auge fassen müssen.

Es ist nicht Aufgabe der Stadt, sich um Ersatzstandorte von auslaufenden Miet- oder Pachtverhältnissen Dritter, insbesondere von kommerziellen Betrieben, zu kümmern.

Frage 10

Wie wird die notwendige Sanierung durch die Stiftung Limmathaus begründet und auf wie hoch werden die entsprechenden Kosten beziffert?

Wie in der Antwort zu Frage 4 erwähnt, liegt die letzte grössere Investition in eine Teilsanierung der Liegenschaft Limmathaus mehr als 30 Jahre zurück. Der Stiftung ist es ein grosses Anliegen, die Substanz und damit den Wert der Liegenschaft zu erhalten. Die Instandsetzung gewisser Gebäudeteile ist dringlich: Einzelne Infrastrukturen sind am Ende ihrer Lebensdauer angelangt. Zudem sind behördliche Auflagen zu erfüllen, deren Fristen bereits überschritten sind, was toleriert werden, sofern die entsprechenden Massnahmen im Rahmen der in Aussicht genommenen grosszyklischen Instandsetzung erfolgen. Es mussten bereits Investitionen vorgezogen werden, die die Stiftung aus naheliegenden Gründen gerne als Teil der Gesamtsanierung getätigt hätte.

2018 wurde von der SLZ die Erarbeitung eines umfassenden Vorprojekts für die Instandsetzung 2024 des Limmathauses in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse des Vorprojekts lagen der SLZ als Bericht der Architekten sowie der Bauherrenberatung im Herbst 2019 vor.



9/11

Der gemäss der SLZ baulich überzeugende und auch vom Denkmalschutz unterstützte Vorschlag wies Kosten von rund 24 Millionen Franken \pm 15 Prozent (Vorprojekts-Reserve) aus. Diese Kosten werden aktuell überprüft, speziell mit Blick auf die Bauteuerung, erforderliche Reserven und Anpassungen an jüngste Entwicklungen. Ein höherer Betrag ist deshalb nicht auszuschliessen. Am 11. Mai 2022 hat der Stadtrat einen Nachtragskredit von 1,9 Millionen Franken (Nachtragskredite 1. Serie 2022) für einen möglichen Investitionsbeitrag an die Stiftung Limmathaus Zürich zur weiteren Ausarbeitung des Bauprojekts beantragt (STRB Nr. 392/2022).

Frage 11

Wurde der Stadtrat von der Stiftung Limmathaus um finanzielle Mittel angefragt, um die Sanierung durchführen zu können? Wenn ja, in welcher Höhe und in welcher Form?

Die SLZ trat erstmals im Jahr 2017 an die Stadt heran und ersuchte unter Hinweis auf die Bedeutung des Gebäudes als Baudenkmal des Neuen Bauens, des Schutzvertrags mit der Stadt und insbesondere der Bedeutung des Saaltrakts als öffentliches Angebot um finanzielle Unterstützung für die anstehende grosszyklische Instandsetzung des Limmathauses. Aufgrund offener Fragen zur Wirtschaftlichkeit, zur Organisation, aber auch zur Nutzung (siehe Antworten zu Frage 7) wurden bis ins Frühjahr 2019 intensive Diskussionen zwischen dem Departementssekretariat des Finanzdepartements und der SLZ geführt. Nach den Workshops von Sommer 2019 (siehe Antworten zu Frage 7) und dem Entscheid des Stiftungsrats für eine neue Hauptnutzung im Juni 2020, reichte der Stiftungsrat der SLZ dem Finanzdepartement am 4. Oktober 2020 ein überarbeitetes Gesuch zur Gewährung eines Darlehens und zur Bewilligung eines finanziellen Beitrags an die grosszyklische Instandsetzung ein. Zu derzeit laufenden Diskussionen mit Privaten kann der Stadtrat aber keine Stellung nehmen. Die detaillierten Konditionen werden in Zusammenarbeit mit der SLZ und den zuständigen Dienstabteilungen des Finanzdepartements unter Beachtung der langfristigen Plan-Erfolgsrechnung der Stiftung festgesetzt. Bei einer positiven Beurteilung durch den Stadtrat sollen dem Gemeinderat im Verlaufe des Jahres 2022 die entsprechenden Mittel beantragt werden. Einen Nachtragskredit (Nachtragskredite 1. Serie 2022) für einen möglichen Investitionsbeitrag an die Stiftung Limmathaus Zürich hat der Stadtrat bereits beantragt, wie in der Antwort auf Frage 10 ausgeführt.

Frage 12

Handelt es sich bei der geplanten Sanierung lediglich um Instandhaltungen des Gebäudes oder werden damit auch Umbauten für künftige Nutzungen durch den Impact Hub vorgenommen? Sind für den Betrieb des Impact Hub weitere Unterstützungen geplant?

Wie in den Antworten auf die Fragen 4 und 10 dargelegt, ist eine umfassende Instandsetzung nötig, nicht nur eine Instandhaltung. Das denkmalgeschützte Objekt verfügt zum Teil noch über Installationen aus der Zeit der Erstellung im Jahr 1930/31, die dringend zu ersetzen sind. Das Limmathaus bedarf einer grundlegenden Instandsetzung in seiner Substanz, damit es einer weiteren mindestens 30-jährigen intensiven betrieblichen Nutzung als öffentliches Haus mit ganzjährigem Gebrauch einschliesslich Nachtbetrieb (Musik-Veranstaltungen, Partys usw.) wieder gerecht werden kann. Nur relativ wenige Investitionen sind nach Angaben der SLZ durch die neue betriebliche Nutzung des IHZ bedingt. Es ist überdies vorgesehen, dass die neue Pächterin die Anlagen und Einrichtungen, die sie für ihre spezifisch betriebliche Nutzung benötigt, selbst finanziert und dafür in der Beschaffung bedarfsgerecht frei ist.



10/11

Frage 13

Gemäss Medienberichten vertritt die X-tra Production AG die Ansicht, dass das Limmathaus weitere rund fünf bis zehn Jahre Veranstaltungen durchführen könnte, während gleichzeitig Sanierungen stattfinden. Wurde eine Sanierung während des laufenden Betriebs geprüft? Falls ja, weshalb wurde dies verworfen? Falls nein, weshalb nicht?

In der Antwort auf Frage 4 wird aufgezeigt, dass die SLZ die Möglichkeit einer Sanierung unter Betrieb und mittels Bauabschnitten geprüft hatte und aus Zeit- und Kostengründen verwarf. Jegliche Nutzung wäre sehr grossen Einschränkungen unterworfen, so dass die Mehrkosten und die Verlängerung der Bauzeit nicht zu begründen wären.

Frage 14

Wurde beim Zeitplan der Sanierung berücksichtigt, dass der Anschluss an das Fernwärmenetz voraussichtlich erst 2026 bis 2030 stattfinden kann? Sind der Stadt weitere Baupläne von angrenzenden Gebäuden bekannt wie beispielsweise die Post oder Kirche und wenn ja, wie wurden diese berücksichtigt?

Nach Angaben der SLZ wird der Anschluss ans Fernwärmenetz erfolgen, wenn die Installationen verfügbar sind. Im Haus können die technischen Vorbereitungen bei der Instandsetzung erfolgen, da die technischen Erfordernisse bekannt sind.

Von Seiten SLZ wurde die Stadt brieflich auf ein allfälliges Neubauprojekt der Post in direkter Nachbarschaft informiert. Dem Finanzdepartement sind dazu aber keine konkreten Baupläne bekannt. Es liegt im Verantwortungsbereich der SLZ, entsprechende Projekte in der Nachbarschaft und daraus entstehende Konsequenzen bzw. Chancen zu analysieren und im eigenen Bauprojekt zu berücksichtigen.

Frage 15

Ist vorgesehen, dass auch künftig das Limmathaus für publikumsintensive, kommerzielle kulturelle Nutzungen, auch in der Nacht zur Verfügung steht? Wenn ja, wie wird dies sichergestellt?

Ja, nach Angaben der SLZ sieht das Nutzungs- und Betriebskonzept des IHZ dies vor. Die IHZ plant, im grossen Saal regelmässig Konzerte und Partys mit maximaler Auslastung des grossen Saals zu organisieren bzw. den grossen Saal an entsprechende Veranstaltende und Kooperationspartnerinnen und -partner zu vermieten. Darüber hinaus hat die IHZ vorgeschlagen, mit dem Foyer einen weiteren, neuen Raum für kulturelle Nutzung zu schaffen, um damit die kulturelle Bespielung des Limmathauses noch auszuweiten.

Die Pläne des IHZ sind für den Stadtrat glaubwürdig, da IHZ heute bereits regelmässig kulturelle Veranstaltungen mit bis zu 800 Gästen, auch in der Nacht, im Kraftwerk Zürich durchgeführt hat und durchführt, sowie vereinzelt auch Veranstaltungen mit über 1000 Besucherinnen und Besuchern organisiert. Die Konkretisierung dieser Pläne ist Teil der Pachtvertragsverhandlungen.

Frage 16

Trifft es zu, dass der Stadtrat plant, ihre Vertretungen in der Stiftung Limmathaus zu erhöhen? Falls ja, um wie viele und aus welchen Gründen?

In den in der Antwort auf Frage 11 festgehaltenen Gesprächen mit der SLZ hat der Stadtrat als Bedingung für die städtische Mitfinanzierung Vorgaben fixiert, die von der SLZ in drei Phasen erfüllt werden. Diese Vorgaben dienen der Absicherung des finanziellen Engagements der Stadt.



11/11

Das Stiftungsstatut und das Organisationsreglement werden sobald wie möglich, spätestens bis zum Bauabschluss, dahingehend angepasst, dass sie folgende Vorgaben des Stadtrats erfüllen und der Stiftungsaufsicht zur Prüfung und späteren Genehmigung unterbreitet werden können:

- Der Stiftungsrat umfasst maximal neun für die Aufgabe geeignete Mitglieder, wovon fünf Mitglieder vom Stadtrat bezeichnet werden.
- Allfällige Austritte aus dem Stiftungsrat werden bis zum Bauabschluss nur ersetzt, falls sie statuarisch notwendig oder sinnvoll sind.
- Der Stiftungsrat konzentriert sich ab Bauabschluss auf die strategischen Aufgaben. Die operative Leitung – bisher durch den Stiftungsratsausschuss wahrgenommen – wird einer dedizierten Geschäftsleitung übertragen.

Frage 17

Welche weiteren Lokalitäten wurde für den Umzug des Impact Hub (auch im Rahmen der Umsetzung des Postulats 2019/58) geprüft und aus welchen Gründen verworfen? Wurde dabei der hohe Leerbestand von Büroräumlichkeiten sowie bevorstehende Bauten von städtischen Liegenschaften / Projekten berücksichtigt?

Das Postulat betreffend den Umzug des IHZ wurde im Februar 2019 eingereicht. Ursprünglich hätte der IHZ per Ende 2020 seinen Standort am Sihlquai 131/135 verlassen sollen. Bereits im März 2019 schrieb der Regierungsrat des Kantons Zürich gemäss dem dringlichen Postulat des Kantonsrats (Planungssicherheit für den Standort des IHZ, KR-Nr. 45/2019), dass ein Antrag auf Verlängerung bis zum 31. Dezember 2021 durch die Stadt gestellt wurde. Die Verlängerung wurde später gewährt. Heute verfügt der IHZ für die von ihm genutzte Lokalität am Sihlquai über einen befristeten Mietvertrag bis Ende 2024 mit der städtischen Raumbörse, diese wiederum mietet vom Kanton Zürich.

Weil sich der Auszugstermin des IHZ damit nach hinten geschoben hatte, hat die Stadt keine weiteren Lokalitäten als Ersatzstandort geprüft. Auch eine weitere Zwischennutzung wurde vorderhand nicht in Betracht gezogen.

Im Namen des Stadtrats
Die Stadtschreiberin
Dr. Claudia Cuche-Curti