

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 7. September 2016

Kultur und Liegenschaftenverwaltung, Cabaret Voltaire, Betriebsbeiträge 2017–2020 und langfristige Sicherung durch Liegenschaftentausch mit der Anlagestiftung Swiss Life, Objektkredit

1. Zweck der Weisung

Das Cabaret Voltaire ist die Geburtsstätte der Dada-Bewegung. Der Ort ist von hoher kultureller Bedeutung. Besitzerin der Liegenschaft an der Spiegelgasse 1 ist die Anlagestiftung Swiss Life. Der Trägerverein Cabaret Voltaire bespielt die untersten beiden Geschosse. Er widmet sich der Pflege, der attraktiven Präsentation und der gegenwartsbezogenen Reflexion von Dada.

Im Jahr des 100-jährigen Dada-Jubiläums bietet sich der Stadt Zürich die Chance, die Liegenschaft des Cabaret Voltaire in einem Tauschgeschäft zu erwerben. Dies trägt wesentlich zur langfristigen Sicherung der kulturellen Nutzung dieser historisch bedeutenden Räumlichkeiten bei.

Die Stadt Zürich unterstützt den Trägerverein Cabaret Voltaire bislang, indem sie seit 2004 für den Mietzins aufkommt. Mit dem beantragten Tausch, einer Abschreibung und einer daraus resultierenden Kostenmiete würde sich dieser Mietzins deutlich reduzieren.

Mit der vorliegenden Weisung beantragt der Stadtrat dem Gemeinderat die weitere Übernahme des Mietzinses für die Räumlichkeiten des Cabaret Voltaire, die finanzielle Unterstützung der kulturellen Vermittlungsarbeit des Trägervereins Cabaret Voltaire für die Jahre 2017–2020 sowie den Liegenschaftentausch.

1.1 Unterstützung der kulturellen Vermittlungsarbeit durch Beiträge an den Trägerverein Cabaret Voltaire

Für die Jahre 2017–2020 soll die Stadt Zürich dem Trägerverein Cabaret Voltaire einen Betriebsbeitrag in der Höhe von Fr. 150 000.– pro Jahr ausrichten, damit er sein Potenzial im Bereich der kulturellen Vermittlungsarbeit besser ausschöpfen und innovative kulturelle Veranstaltungen durchführen kann.

Gleichzeitig soll sie die Mietkosten für die Räumlichkeiten in der Höhe der neuen, durch eine Neuberechnung und Abschreibung reduzierte Kostenmiete von höchstens Fr. 212 056.– pro Jahr übernehmen – unter der Voraussetzung, dass das ebenfalls mit dieser Weisung beantragte Liegenschaftentauschgeschäft bewilligt wird. Durch den Liegenschaftentausch und die beantragte Abschreibung reduzieren sich die Mietkosten um Fr. 101 000.– bzw. um mehr als 30 Prozent. Wird der Liegenschaftentausch nicht bewilligt, soll die Stadt wie bisher die Mietzinszahlungen an die Anlagestiftung Swiss Life von höchstens Fr. 313 056.– pro Jahr übernehmen.

Einen wichtigen Schritt hin zu einer wesentlich verbesserten Ertragslage kann der Trägerverein Cabaret Voltaire mit der Übernahme der festen Betriebseinrichtung (insbesondere der Gastronomie-Infrastruktur) erreichen. Für diese Investition soll die Stadt den Trägerverein mit einem einmaligen Beitrag von Fr. 55 000.– unterstützen.

Mit diesen Massnahmen erreicht das Cabaret Voltaire eine solidere wirtschaftliche Basis. Es kann somit seine kulturelle Kernaufgabe – die Pflege, die attraktive Präsentation und die gegenwartsbezogene Reflexion des ideellen Erbes von Dada – wesentlich stärker wahrnehmen.

1.2 Langfristige Sicherung des Cabaret Voltaire durch Liegenschaftentausch mit der Anlagestiftung Swiss Life

Mit der Übernahme der Wohn- und Geschäftsliegenschaft Spiegelgasse 1 im Quartier Altstadt will die Stadt Zürich die kulturhistorisch bedeutsame Ursprungsstätte des Cabaret Voltaire langfristig für die Öffentlichkeit sichern. Die bisherige Eigentümerin, die Anlagestiftung Swiss Life, hat anstelle eines Verkaufs ein Tauschgeschäft in gleichwertiger Höhe verlangt. Damit der gesamte Liegenschaftentauschwert zwischen der Stadt und der Swiss Life in der Balance bleibt, soll die Stadt Zürich neben der Liegenschaft des Cabaret Voltaire auch die Wohnliegenschaft Engimattstrasse 17 im Quartier Enge von der Anlagestiftung Swiss Life übernehmen. Im Gegenzug tritt sie ihr die Geschäftsliegenschaft Rämistrasse 39 im Quartier Altstadt und das Parkhaus-Grundstück Hallenstrasse 8 im Quartier Riesbach ab. Weil der Wert der von der Stadt zu übernehmenden Liegenschaften höher ist, leistet sie eine Aufzahlung von Fr. 500 000.–.

Die erworbenen Liegenschaften sollen dem Verwaltungsvermögen der Liegenschaftsverwaltung (LVZ) zugeordnet werden, wofür dem Gemeinderat ein Objektkredit von Fr. 16 000 000.– beantragt wird. Weiter soll der Buchwert der Liegenschaft Spiegelgasse 1 (Cabaret Voltaire) mittels einer mit dem Budget 2017 zu beantragenden Zusatzabschreibung um 2 Millionen Franken reduziert werden.

Durch dieses Tauschgeschäft entsteht ein Buchgewinn von rund 4,9 Millionen Franken zugunsten der Stadtkasse. Davon werden (rechnerisch) 2 Millionen Franken für die beantragte Zusatzabschreibung der Liegenschaft Spiegelgasse 1 (Cabaret Voltaire) beansprucht, der Rest (nach Abzug der Transaktionskosten) von 2,93 Millionen Franken fliesst dem allgemeinen Finanzhaushalt zu.

2. Ausgangslage

2.1 Das Cabaret Voltaire als Geburtsstätte von Dada und seine Bedeutung für das Kulturleben der Stadt Zürich

Im Kriegsjahr 1916 eröffnete ein Kreis junger Emigrantinnen und Emigranten (Hugo Ball, Emmy Hennings, Hans Arp, Tristan Tzara und Marcel Janco) in der Künstlerkneipe Voltaire das Cabaret. Dieses war die Keimzelle des Dadaismus, der sich von Zürich aus international verbreitete. Das heutige Cabaret Voltaire ist deshalb der wichtigste Gedächtnisort für den Dadaismus. Es hat sich zu einem lebendigen Kunst- und Kulturvermittlungsort entwickelt, an dem die vielfältigen Beziehungen zwischen Dada und zeitgenössischen Kunst- und Kulturthemen untersucht, dargestellt und diskutiert werden. Dies alles macht das Cabaret Voltaire einzigartig in der Zürcher Kulturlandschaft.

Dada und das Cabaret Voltaire sind eng mit der Stadt Zürich verbunden. Die kulturelle Bedeutung dieses historischen Begegnungsorts strahlt weit über Zürich hinaus. Das zeigte zuletzt die sehr breite internationale Berichterstattung zum 100-jährigen Dada-Jubiläum 2016. Hunderte von Medien auf der ganzen Welt beleuchteten die Beziehung zwischen Zürich und Dada und berichteten über das Cabaret Voltaire. Die europäische Biennale Manifesta11 hat das Cabaret Voltaire als einen ihrer Hauptstandorte ausgewählt, was seine historische wie aktuelle Bedeutung nachdrücklich unterstreicht.

2.2 Chance zur langfristigen Sicherung des Cabaret Voltaire für die Öffentlichkeit

Die im Jahr 1542 erstellte historische Liegenschaft des Cabaret Voltaire ist seit 2000 im Besitz der Swiss Life. Der Trägerverein Cabaret Voltaire ist im Erdgeschoss und im Untergeschoss eingemietet. Die Mietkosten – die von der Stadt Zürich getragen werden – sind verhältnismässig hoch. Ob die kulturelle Vermittlungsarbeit des Trägervereins Cabaret Voltaire langfristig an der Ursprungsstätte des Dadaismus erhalten werden kann, ist von den Plä-

nen der Eigentümerin abhängig. Deshalb bemühte sich die Stadt Zürich seit längerer Zeit um den Erwerb der Liegenschaft. Im Einvernehmen mit der Anlagestiftung Swiss Life bietet sich nun die Chance, im Zuge eines ausbalancierten Liegenschaftentauschgeschäfts das Geburtshaus von Dada mit der vorliegenden Weisung langfristig für die kulturelle Nutzung zu sichern. Mit dem jährlichen Betriebsbeitrag und der Verlängerung der bisherigen Übernahme der Mietkosten ermöglicht die Stadt Zürich dem Cabaret Voltaire, auch künftig seine Rolle als kulturell und touristisch attraktiver Ort für ein lokales und auswärtiges Publikum wahrzunehmen.

3. Trägerverein Cabaret Voltaire, Beiträge für die Jahre 2017–2020 und Einmalbeitrag für die Übernahme der festen Betriebseinrichtung

2004 wurde der Kulturbetrieb in den historischen Räumlichkeiten des Cabaret Voltaire eröffnet. Seither haben verschiedene private Geldgeberinnen und Geldgeber das Cabaret Voltaire mit Beiträgen an die Betriebs- und Programmkosten unterstützt, während die Stadt Zürich die Mietkosten des Cabaret Voltaire getragen hat. 2008 hat die Zürcher Stimmbewölkerung in einer Referendumsabstimmung die Verlängerung der Mietkostenübernahme um drei Jahre mit zwei Dritteln der Stimmen gutgeheissen. Eine weitere Verlängerung um sechs Jahre (April 2011 bis April 2017) wurde im November 2010 vom Gemeinderat bewilligt (GR Nr. 2010/284). Künftig soll neben der Mietkostenübernahme (Mai 2017 bis Ende 2020) ein jährlicher Betriebsbeitrag in der Höhe von Fr. 150 000.– an den Trägerverein Cabaret Voltaire gezahlt werden, damit das Kulturhaus sein Potenzial in der Vermittlungsarbeit besser ausschöpfen kann.

3.1 Aktuelle Rahmenbedingungen und Tätigkeit

Der Trägerverein Cabaret Voltaire beschäftigt acht Angestellte. Sie teilen sich insgesamt vier Vollzeitstellen (künstlerische Leitung 80 Prozent, Geschäftsführung 70 Prozent, Kuratorische Assistenz 50 Prozent, Kommunikation 40 Prozent, Shop-Management 50 Prozent, Shop-/Empfangs-Personal 100 Prozent, Technik 10 Prozent).

2012 hat sich das Cabaret Voltaire neu ausgerichtet. Es widmet sich seither verstärkt der Pflege, attraktiven Präsentation und gegenwartsbezogenen Reflexion des ideellen Erbes von Dada. Das Cabaret Voltaire legt dabei einen besonderen Fokus auf Veranstaltungen und Projekte, in denen Kunst, Literatur, Film, Performance und Philosophie dialogisch miteinander verschränkt sind.

Die 2012 eröffnete Dauerausstellung zu Dada («Dada in nuce») vermittelt auf ansprechende, leicht zugängliche Weise Sachwissen zum historischen Cabaret Voltaire und zur Gründung von Dada als künstlerische Avantgardebewegung. Zur Lebendigkeit des Cabaret Voltaire als Auftrittsort für Kunst- und Kulturschaffende tragen regelmässig kleinere Ausstellungen, Filmscreenings, Lesungen, Buchvernissagen und Performances bei. Die integrierte Bar ist, wie schon beim historischen Cabaret Voltaire, Teil des attraktiven Rahmens, zudem wird ein kleiner Shop betrieben.

Das Cabaret Voltaire hat in den letzten Jahren kontinuierlich sein Profil als lokale, unkompliziert zugängliche Plattform der kulturellen Reflexion und des künstlerischen Dialogs geschärft. Dazu hat es unter anderem seine Partnerschaften mit der Universität, der ETH sowie Studiengängen der Zürcher Hochschule der Künste ausgebaut. Es fördert einen unkomplizierten Austausch zwischen den Hochschulen, den Studierenden / Kunstschaffenden und einem allgemeinen Publikum. Die Vermittlungsangebote, insbesondere für eine jüngere Generation, hat das Cabaret Voltaire im Rahmen seiner Möglichkeiten stetig verstärkt. So finden seit März 2014 unter dem Titel «School of Dada» fast wöchentlich Führungen und Workshops für Mittelschülerinnen und Mittelschüler aus dem Kanton Zürich statt.

Das Cabaret Voltaire wird jährlich von rund 30 000 Menschen besucht, davon viele internationale Gäste. Daneben ziehen die Bar und die Veranstaltungen rund 30 000 weitere Personen jährlich an. Zahlreiche Reiseberichte und Dokumentationsfilme über Zürich und/oder Dada präsentieren es als historischen und zugleich aktuellen Ort. Die Institution arbeitet mit Zürich Tourismus zusammen und hat beispielsweise einen «Dada-Stadtplan» für Rundgänge zu historischen Orten der Dada-Bewegung entwickelt, der sich grosser Beliebtheit erfreut. Eine mobile Version der Dauerausstellung wurde in renommierten Kunstinstitutionen und bei viel beachteten Kunstanlässen in New York, Hong Kong und an publikumsträchtigen Veranstaltungen gezeigt – unter anderem im Salon Suisse an der Biennale für zeitgenössische Kunst in Venedig 2015 und an der Weltausstellung in Mailand 2015.

Zuletzt wurde im Rahmen des Kulturfests «dada 100 Zürich 2016» zum 100-jährigen Jubiläum von Dada breit in lokalen, nationalen und internationalen Medien über Dada und seine Beziehung zu Zürich berichtet. Dies hat weiter dazu beigetragen, dass das Cabaret Voltaire als wichtige historische Stätte international auf der Landkarte für kulturell interessierte Besuche Zürichs bestens verankert ist.

3.2 Herausforderungen und Risiken

Parallel zur inhaltlichen Neuausrichtung hat sich das Cabaret Voltaire in den letzten Jahren auch organisatorisch verstärkt. Mit der Anstellung eines Finanzverantwortlichen (2013, seit 2015 auch Geschäftsführer), der Schaffung einer 40-Prozent-Kommunikationsstelle und einer kuratorischen 50-Prozent-Assistenzstelle (beide Mitte 2015) hat eine Professionalisierung stattgefunden.

Da das Cabaret Voltaire abgesehen von der Miete bisher keine Betriebsbeiträge der öffentlichen Hand erhielt, konnte es sein Potenzial für Veranstaltungs- und Vermittlungstätigkeit bisher nicht ausreichend ausnützen.

Wegen der knappen finanziellen Ausstattung muss das Cabaret Voltaire seit geraumer Zeit die finanzielle Situation mit Raumvermietungen aufbessern. Darunter leidet der zentrale Auftrag des Cabaret Voltaire: die Pflege des kulturhistorischen Erbes. Es ist zwar möglich, das Cabaret Voltaire ohne Betriebssubventionen aus öffentlichen Mitteln als Shop, Bar und Raum für externe Vermietungen rentabel zu führen. Der kulturelle Leistungsauftrag der Stadt Zürich an den Trägerverein Cabaret Voltaire wird aber nicht mehr erfüllt, wenn bei sämtlichen Aktivitäten der betriebswirtschaftliche Gedanke in den Vordergrund rücken muss.

Die betriebsnotwendige Infrastruktur ist im Durchschnitt mindestens zehn Jahre alt und gerät angesichts der steigenden Besuchszahlen an ihre Grenzen. Unter den gegebenen Bedingungen ist nur ein reduzierter Betrieb möglich. Um diesen Umstand zu beheben, ist das Cabaret Voltaire bestrebt, künftig Rückstellungen für infrastrukturelle Verbesserungen zu bilden.

3.3 Zukünftiges Angebot und Zielsetzungen

Im Cabaret Voltaire soll auch in Zukunft eine möglichst facettenreiche Vermittlung und Reflexion von Dada als zentraler Quelle der künstlerischen Moderne gepflegt werden. Neben der Fortführung und Weiterentwicklung eines qualitativ hochstehenden Angebots im Bereich des ausserschulischen Lernens für Zürcher Schulklassen soll die Zusammenarbeit mit den Zürcher Hochschulen ausgedehnt werden. Das Cabaret Voltaire will sein Profil als Ort für einen aktuellen künstlerischen und philosophischen Austausch mit eigenen Formaten und inhaltlichen Schwerpunkten weiter schärfen.

Im Rahmen der Möglichkeiten sollen wie bisher innovative Kunstprojekte mit konzeptuellem Bezug zu Dada realisiert werden. Zu diesem Zweck soll das Cabaret Voltaire auch weiterhin

Drittmittel generieren, wie zuletzt mit einer äusserst erfolgreichen Crowdfunding-Kampagne für eine spezielle und viel beachtete Veranstaltungsreihe zum Dada-Jubiläum 2016.

Ab 2017 soll ein spezieller Fokus auf die Digitalisierung gelegt werden. Das Cabaret Voltaire geht online. Dokumente der Dada-Bewegung sollen nach Möglichkeit sichtbar und leicht zugänglich gemacht werden, zugleich soll aber auch die Präsenz des Cabaret Voltaire als Kultur- und Kunstvermittlungsplattform im Internet gestärkt werden.

Zur vermehrten Quersubventionierung des kulturellen Angebots soll der Trägerverein Cabaret Voltaire künftig nebst dem Shop auch die Bar selber betreiben. Damit wird das historische Betriebsmodell des Cabaret Voltaire als Varieté-Theater aufgenommen, das sich ebenfalls aus dem Barbetrieb mitfinanzierte. Die Räume des Cabaret Voltaire werden auch weiterhin für private Anlässe vermietet, sofern das Programm dies erlaubt.

3.4 Finanzen Trägerverein Cabaret Voltaire

Aufwand	Laufende Beitragsperiode				Nächste Beitragsperiode			
	RE 2011/12	RE 2013	RE 2014	RE 2015	BU 2016	BU 2017	BU 2018	BU 2019
Löhne	274 488	140 720	206 853	325 522	316 000	544 000	544 000	544 000
Sozialabgaben	53 453	45 590	14 658	35 661	32 000	90 000	90 000	90 000
Honorare	0	0	0	108 680	63 000	30 000	30 000	30 000
Übrige Personalkosten	2 110	463	1 744	- 8 757	2 000	5 000	5 000	5 000
Personalaufwand	330 051	186 773	223 255	461 106	413 000	669 000	669 000	669 000
Verwaltungskosten	14 796	33 998	16 117	18 216	20 000	20 000	20 000	20 000
Produktionskosten	304 566	164 258	21	49 753	63 000	110 000	110 000	110 000
Warenaufwand	156 316	61 959	92 099	115 532	90 000	290 000	290 000	290 000
Miete Cabaret Voltaire	420 000	315 000	315 000	315 000	315 000	247 000	212 620	212 620
Miete Büroräume Trägerverein				20 176	36 000	36 000	36 000	36 000
Immobilien, Unterhalt und Betriebskosten	39 642	36 524	4 073	10 638	15 000	30 000	30 000	30 000
Rechte, Tantiemen	0	6 000	0	0	0	5 000	5 000	5 000
Werbung	13 124	12 100	0	4 879	9 000	25 000	25 000	25 000
Drucksachen	10 000	25 000	3 211	28 184	32 000	30 000	30 000	30 000
Versicherungen	1 685	1 685	1 366	1 538	2 000	4 000	4 000	4 000
Finanzaufwand (z. B. Passivzinsen)	3 352	2 009	1 997	2 393	2 000	4 000	4 000	4 000
Steuern (MwSt.)	0	0	8 000	5 623	4 000	35 000	35 000	35 000
Abschreibungen	4 591	8 700	12 306	13 355	15 000	25 000	25 000	25 000
Sachaufwand	968 072	667 233	454 190	585 287	603 000	861 000	826 620	826 620
TOTAL AUFWAND	1 298 123	854 006	677 445	1 046 392	1 016 000	1 530 000	1 495 620	1 495 620
Ertrag	RE 2011/12	RE 2013	RE 2014	RE 2015	BU 2016	BU 2017	BU 2018	BU 2019
Eintritte	3 740	2 729	3 439	2 191	2 000	3 000	3 000	3 000
Mitgliederbeiträge	10 681	2 719	15 242	23 847	25 000	20 000	20 000	20 000
Dienstleistungen	2 685	0	16 800	36 104	80 000	10 000	10 000	10 000
Warenverkäufe	262 770	150 639	193 237	209 994	168 000	750 000	750 000	750 000
Inserateinnahmen	0	0	0	18 300	37 000	0	0	0
Raumvermietung	46 555	74 277	86 347	100 027	52 000	50 000	50 000	50 000
Umsatzbeteiligungen (Umsatzmiete Cafèbar)	0	158	2 234	17 502	24 000	0	0	0
Betriebsbeiträge	326 431	230 522	317 299	407 964	388 000	833 000	833 000	833 000
Betriebsbeiträge Stadt Zürich						150 000	150 000	150 000
Mietübernahme/Erläss Kostenmiete Stadt Zürich	420 000	315 000	315 000	315 000	315 000	247 000	212 620	212 620
Beiträge Stadt Zürich	420 000	315 000	315 000	315 000	315 000	397 000	362 620	362 620
Weitere Beiträge Dritter (Private) z.B. Spenden, Projektbeiträge, Stiftungen	457 759	292 500	124 813	471 151	408 000	300 000	300 000	300 000
Weitere Erträge	457 759	292 500	124 813	471 151	408 000	300 000	300 000	300 000
TOTAL ERTRAG	1 204 190	838 022	757 112	1 194 115	1 111 000	1 530 000	1 495 620	1 495 620
TOTAL AUFWAND	1 298 123	854 006	677 445	1 046 392	1 016 000	1 530 000	1 495 620	1 495 620
TOTAL ERTRAG	1 204 190	838 022	757 112	1 194 115	1 111 000	1 530 000	1 495 620	1 495 620
JAHRESERGEBNIS	- 93 933	- 15 984	79 667	147 723	95 000	0	0	0

Abbildung 1: Erfolgsrechnungen und Finanzplanung

2012 wurde von unterjährigem auf kalenderjährigen Abschluss gewechselt, die Zahlen 2011/12 umfassen 16 Monate und sind deshalb nur bedingt aussagekräftig.

Die Neuausrichtung im Geschäftsjahr 2012 hat erhebliche Ausgaben mit sich gebracht, wie beispielsweise die Dauerausstellung in der Krypta und die Neugestaltung des Shops. Daraus resultierte der ausgewiesene Verlust. 2013 wurde die Stelle für einen Finanzverantwortlichen geschaffen. Mit der Aufteilung in künstlerische Leitung und kaufmännische Leitung wird seit 2014 in beiden Bereichen wieder profitabel gewirtschaftet, und der angehäuften Vorjahresverlust konnte bereits Ende 2014 grösstenteils getilgt werden.

Neue Projekte wurden 2013 und 2014 nur noch durchgeführt, wenn sie vollumfänglich extern finanziert waren und einen Deckungsbeitrag an den Betrieb abwarfen. Dies führte zur Reduktion des Produktionsaufwands in den Jahren 2013 und 2014. 2015 konnten unter den neuen Voraussetzungen erstmals wieder grössere Projekte realisiert werden. Sämtliche operativen Erträge konnten ab 2014 erhöht werden, während die Projektbeiträge, die aus oben erwähnten Gründen bis 2014 rückläufig waren, sich 2015 wieder nach oben korrigierten.

Die 2015 tiefer anfallenden Eintritte sind auf Fremdprojekte im Cabaret Voltaire zurückzuführen, die ihren Besuchenden kostenlosen Eintritt gewährten. Der Dienstleistungsertrag besteht zu einem Grossteil aus kuratorischen Leistungen für diese Fremdprojekte.

Im Dada-Jubiläumsjahr 2016 spiegelt das Budget die Ausnahmesituation (Jubiläumsveranstaltungen, teilweise durch Dritte und Crowdfunding finanziert, Manifesta-Austragungsort) wider. Die Zunahme des Personalaufwands im Jahr 2015 steht im Zusammenhang mit den Vorbereitungen des Jubiläumsjahrs. Die Inserate-Einnahmen in den Jahren 2015 und 2016 betreffen den zum 100-Jahr-Jubiläum herausgegebenen Dada-Stadtplan. Der für 2016 budgetierte Gewinn von Fr. 95 000.– basiert auf den einmaligen Beiträgen zum mehrjährigen Vermittlungsprojekt «School of Dada».

In den Budgets der Folgejahre (ab 2017) ist der Barbetrieb enthalten. Durch die Übernahme der Gastronomie-Infrastruktur können deutlich höhere Einnahmen (Warenverkäufe) erzielt werden. Gleichzeitig steigen Personalaufwand, Warenaufwand und die Mehrwertsteuer-Abgaben. Der beantragte Betriebsbeitrag der Stadt Zürich in der Höhe von jährlich Fr. 150 000.– ist ebenfalls in den Budgets 2017–2020 berücksichtigt.

Aktiven	RE 2011/12	RE 2013	RE 2014	RE 2015
Kasse/Banken/Post	82 013	24 964	29 200	315 466
Debitoren	32 496	11 520	10 131	8 412
Sonstige Forderungen	50	0	0	
Transitorische Aktiven	1 741	13 530	6 276	39 074
Warenlager	0	44 000	49 000	54 000
Umlaufvermögen	116 300	94 014	94 607	416 952
Anteilscheine	0	0	0	8 300
Sachanlagen	5 012	46 368	35 792	38 946
Anlagevermögen	5 012	46 368	35 792	47 246
Total Aktiven	121 312	140 382	130 399	464 197

Passiven	RE 2011/12	RE 2013	RE 2014	RE 2015
Kreditoren und Vorauszahlungen	5 603	116 317	60 009	41 646
Ubrige Verbindlichkeiten	0	0	0	26 785
Transitorische Passiven	80 000	13 340	19 997	237 648
Darlehen	120 000	111 000	71 000	31 000
Rückstellungen	0	0	0	0
Fremdkapital	205 603	240 657	151 006	337 080
Einbezahltes Kapital	0	0	0	0
Reserven	0	0	0	0
Gewinn- / Verlustvortrag	9 643	- 84 291	- 100 275	- 20 607
Jahreserfolg	- 93 934	- 15 984	79 668	147 724
Eigenkapital	- 84 291	- 100 275	- 20 607	127 118
Total Passiven	121 312	140 382	130 399	464 197

Abbildung 2: Bilanzen der letzten Beitragsperiode

Die im Rahmen der Erfolgsrechnung erwähnten Entwicklungen zeigen sich bilanzseitig durch eine Abnahme offener Debitoren, die Aktivierung des Warenlagers und der Investitionen und einer vorübergehenden Zunahme der Kreditoren (RE 2013). Ein früheres Sanierungsdarlehen konnte der Stadt Zürich zurückbezahlt werden.

3.4.1 Übernahme der Mietkosten durch die Stadt Zürich

Die Stadt Zürich hat bisher die Mietkosten des Cabaret Voltaire in der Höhe von jährlich Fr. 313 056.– (netto, Stand per 1. Januar 2016) getragen. Im November 2010 wurde der Mietvertrag mit der Eigentümerin Anlagestiftung Swiss Life verlängert, er läuft Ende April 2017 aus. Um den Erhalt des Cabaret Voltaire zu sichern, soll die Stadt wie bisher die Mietkosten für die Dauer vom 1. Mai 2017 bis 31. Dezember 2020 übernehmen.

Die aktuellen Mietzinse der Liegenschaft bewegen sich am oberen Bereich der Marktmiete. Mit Vollzug des Liegenschaftentauschs, der ebenfalls mit dieser Weisung beantragt wird, würde die Liegenschaft dem Verwaltungsvermögen der Liegenschaftsverwaltung zugewiesen und der Mietzins des Cabaret Voltaire anhand der Kalkulationsgrundsätze der Liegenschaftsverwaltung und unter Berücksichtigung einer Abschreibung des Tauschwertes um 2 Millionen Franken neu berechnet. Die Mietzinsbelastung für das Cabaret Voltaire könnte damit um Fr. 101 000.– bzw. um mehr als 30 Prozent auf Fr. 212 056.– netto pro Jahr reduziert werden.

3.4.2 Betriebsbeitrag der Stadt Zürich

Dem Trägerverein des Cabaret Voltaire ist es gelungen, den Betrieb dank einem disziplinierten Umgang mit den finanziellen Mitteln sowie einem intensivierten Fundraising in den vergangenen Jahren zu gewährleisten. Diese Überlebenssicherung war jedoch nur möglich durch eine Maximierung der kommerziellen Anstrengungen: durch eine Priorisierung des Shops, der Vermietungen sowie der Gastronomie gegenüber dem kulturellen Angebot. Die kulturelle Vermittlungsarbeit sowie die kulturelle Präsentation, die eigentlich im Zentrum stehen sollten, mussten aufgrund der knappen Finanzen stark beschränkt werden. Kulturelle Leistungen konnten nur realisiert werden, wenn sich Drittmittel dafür finden liessen. Dies kann jedoch kein nachhaltiges Konzept für diesen kulturhistorisch wichtigen Ort der Stadt Zürich sein. Wenn das Cabaret Voltaire kein Grundangebot an kultureller Vermittlung und kultureller Leistung unabhängig von Drittgeldern garantieren kann, droht seine kulturelle Identität verloren zu gehen. Langfristig würde die Ausstrahlung des Orts stark darunter leiden. Der Trägerverein Cabaret Voltaire hat der Stadt Zürich deshalb beantragt, den Betrieb künftig mit einem jährlichen Betriebsbeitrag von Fr. 250 000.– zu unterstützen. Damit soll die programmatische und vermittelnde Tätigkeit des Cabaret Voltaire künftig auf eine solidere Basis gestellt und die Erfüllung des Leistungsauftrags der Stadt Zürich gesichert werden.

Der Stadtrat anerkennt, dass der Trägerverein des Cabaret Voltaire neben seiner Anstrengung zur Eigenfinanzierung eine Betriebsunterstützung durch die Stadt Zürich braucht, um seine Identität als innovativer Kulturort langfristig zu sichern. Er ist deshalb bereit, auf das Gesuch einzugehen. Statt der beantragten Fr. 250 000.– möchte er jedoch nur jährlich Fr. 150 000.– sprechen, die jährlich der Teuerung angepasst werden. Im Gegenzug soll das Cabaret Voltaire zusätzlich mit einem einmaligen Beitrag von Fr. 55 000.– unterstützt werden, damit der Trägerverein die Betriebseinrichtung vom ehemaligen Pächter abkaufen kann. Durch die Übernahme der Gastronomie-Infrastruktur kann das jährliche Ertragspotenzial des Cabaret Voltaire deutlich verbessert werden. Das Gros der Finanzierung des Cabaret Voltaire soll jedoch auch in Zukunft projektspezifisch sowie via Shop, Raumvermietungen und den Barbetrieb erfolgen. Unterstützt wird diese Finanzierung durch Crowdfunding sowie durch Benefizveranstaltungen.

Mit dem jährlichen Betriebsbeitrag will die Stadt Zürich ein klares Signal für die Weiterführung des Cabaret Voltaire als einer der bedeutendsten kulturhistorischen Stätten in Zürich setzen. Die Neuausrichtung des Cabaret Voltaire und die bemerkenswerte Entwicklung seit 2012 überzeugen den Stadtrat.

4. Liegenschaftentausch mit Anlagestiftung Swiss Life

4.1 Ausgangslage

Die Anlagestiftung Swiss Life ist, wie ausgeführt, Eigentümerin des 228 m² grossen Grundstücks Kat.-Nr. AA2105 mit dem denkmalgeschützten Gebäude Spiegelgasse 1, Quartier Altstadt und des 777 m² grossen Grundstücks Kat.-Nr. EN2129 in der Wohnzone W3 (Wohnanteil 90 Prozent) mit dem Wohnhaus Engimattstrasse 17, Quartier Enge.

Die Stadt ist Eigentümerin des insgesamt 784 m² grossen Grundstücks Kat.-Nr. RI4497 in der Quartiererhaltungszone QI (Wohnanteil 20 Prozent), u. a. mit dem 127 Einstellplätze umfassenden Parkhaus Hallenstrasse 8, Quartier Riesbach, mit einer Teilfläche von 585 m². Des Weiteren ist die Stadt Eigentümerin des 256 m² grossen Grundstücks Kat.-Nr. AA2873 im Kernzonengebiet Rämistrasse (Wohnanteil 20 Prozent) mit dem Wohn- und Geschäftshaus Rämistrasse 39, Quartier Altstadt.

Mit dem Ziel, das kulturhistorisch bedeutende Cabaret Voltaire dauerhaft für die Öffentlichkeit zu sichern, sind die Stadt und die Anlagestiftung Swiss Life übereingekommen, die vorgenannten Liegenschaften gegenseitig abzutauschen.

4.2 Tauschinteresse Stadt Zürich

Mit dem Erwerb der Wohnliegenschaft Engimattstrasse 17 kann der Bestand an städtischen Mietwohnungen erhöht werden. Der Erwerb steht im Einklang mit dem von den Stimmberechtigten am 27. November 2011 beschlossenen wohnpolitischen Grundsatzartikel. Gemäss Art. 2^{quater} der Gemeindeordnung soll der Bestand an Mietwohnungen im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgern bis 2050 auf einen Drittel des Gesamtbestands an Mietwohnungen angehoben werden.

Das städtische Grundstück RI4497 mit dem Parkhaus Hallenstrasse 8 eignet sich als Tauschobjekt, weil das Parkhaus mit Baujahr 1964 seit dem Einbau einer vollautomatischen Parkieranlage im Jahr 2001 entgegen den Erwartungen nicht kostendeckend betrieben werden konnte. Die Anlage hat das Ende ihrer Lebensdauer erreicht und die bis heute nicht amortisierten damaligen Anlagekosten stehen der Realisierung eines Ersatzneubaus mit kostengünstigen gemeinnützigen Wohnungen entgegen.

Die abzutretende Liegenschaft Rämistrasse 39 verfügt einzig im obersten Geschoss über eine 2,5-Zimmer-Wohnung, währenddem die Räumlichkeiten in den darunter liegenden Stockwerken ausschliesslich als Ladenlokale, Geschäftsräume sowie als Zahnarzt- und Arztpraxen genutzt werden.

4.3 Erwerbsobjekte der Stadt im Einzelnen

Spiegelgasse 1, Kat.-Nr. AA2105, Zürich-Altstadt (Cabaret Voltaire)



Die Liegenschaft befindet sich inmitten der Zürcher Altstadt in der Kernzone mit einem vorgeschriebenen Wohnanteil von 60 Prozent. Das im Jahr 1542 erstellte Gebäude steht unter Denkmalschutz und ist gut unterhalten.

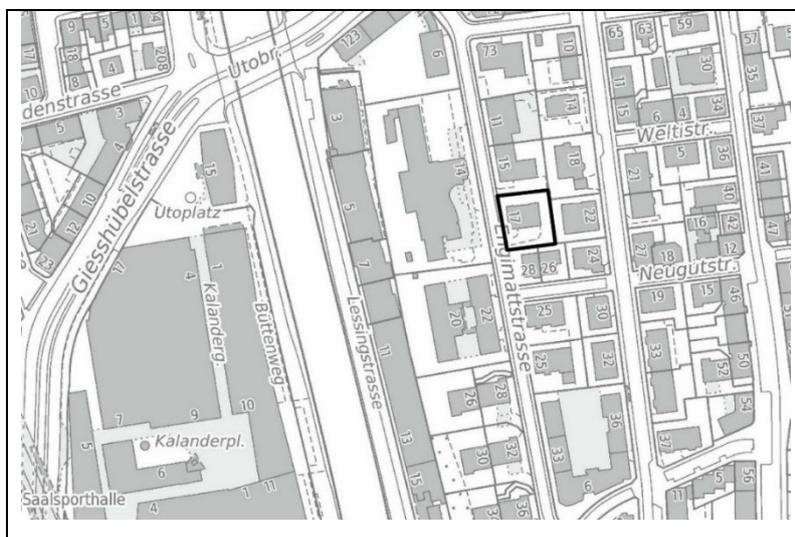
Das Gebäude ist voll vermietet und weist folgende Nutzungen auf:

Objekt	Mieterschaft	Nutzfläche m ² (etwa)	Total Nettomiet- ertrag/Jahr (Fr.)
Spiegelgasse 1			
Cabaret Voltaire	Präsidialdepartement	292	
2½-Zimmer-Wohnung, 1. OG	Privatperson	55	
4½-Zimmer-Wohnung, 2. OG	Privatperson	127	
4½-Zimmer-Wohnung, 3. OG	Privatperson	135	
3½-Zimmer-Wohnung, DG	Privatperson	92	
Total		701	492 660

Vom gesamten jährlichen Nettomietertag entfallen Fr. 303 060.– (netto) auf das Cabaret Voltaire. Beim Innenausbau des Cabaret Voltaire handelt es sich um Mieterausbauten, die in den nächsten fünf Jahren teilweise instandgesetzt werden müssen.

Die Liegenschaft wurde durch zwei unabhängige Schätzer und durch die städtische Fachstelle Liegenschaftenökonomie des Amts für Städtebau (AfS) bewertet. Die Parteien einigten sich im Laufe der Verhandlungen auf einen Tauschwert von Fr. 12 800 000.–.

Engimattstrasse 17, Kat.-Nr. EN 2129, Zürich-Enge



Die Parzelle Kat.-Nr. EN2129 mit dem Wohnhaus Engimattstrasse 17 liegt im Quartier Enge an ruhiger Lage in der Zone W3 mit einem vorgeschriebenen Wohnanteil von 90 Prozent. Das Gebäude wurde 1951 in Massivbauweise erstellt und befindet sich in einem durchschnittlichen bis guten Zustand. Die Liegenschaft ist zurzeit etwas unter dem Marktwert vermietet und weist ein Ausnutzungspotenzial auf. Gemäss Bau- und Zonenordnung könnte ein Geschoss mehr erstellt werden.

Die Liegenschaft ist wie folgt vermietet:

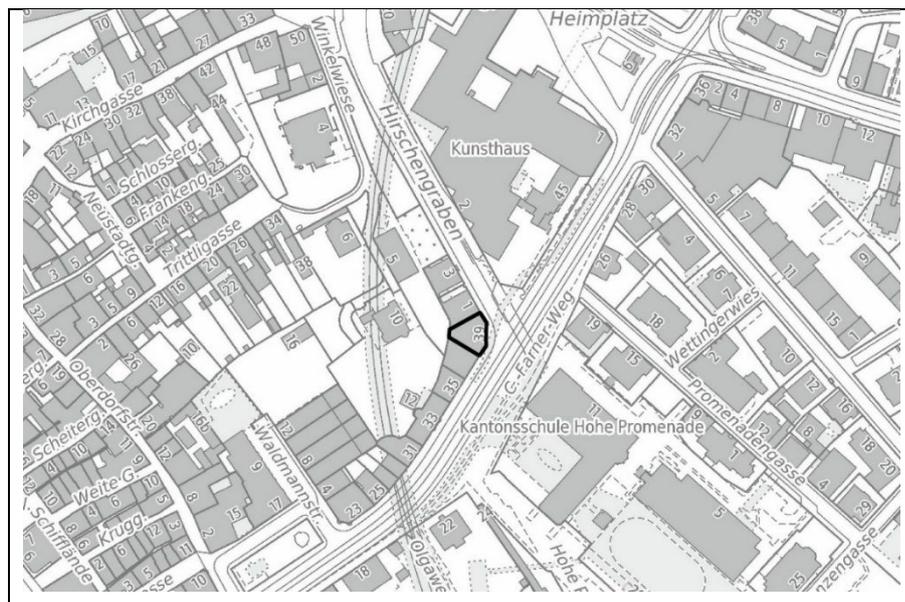
Objekt	Nutzfläche m ² (etwa)	Total Nettomiet- ertrag/Jahr (Fr.)
Wohnhaus, Engimattstrasse 17		
3½-Zimmer-Wohnung, EG	83	
3½-Zimmer-Wohnung, EG	83	
3½-Zimmer-Wohnung, 1. OG	83	
3½-Zimmer-Wohnung, 1. OG	83	
3-Zimmer-Wohnung, 2. OG	69	
3-Zimmer-Wohnung, 2. OG	69	
4 Einstellplätze in Einzelgaragenboxen	-	
Total	470	107 424

Die einzelnen Mietzinse sind unterschiedlich; im Durchschnitt beträgt der Ansatz für eine 3,5-Zimmer-Wohnung Fr. 1580.– netto pro Monat.

Die Liegenschaft wurde durch zwei unabhängige Schätzer bewertet. Die Parteien einigten sich im Laufe der Verhandlungen auf einen Tauschpreis von Fr. 3 200 000.–.

4.4 Erwerbsobjekte der Anlagestiftung Swiss Life im Einzelnen

Rämistrasse 39, Kat.-Nr. AA2873, Zürich-Altstadt



Das Wohn- und Geschäftshaus Rämistrasse 39 liegt in der Zürcher Altstadt in der Kernzone mit einem vorgeschriebenen Wohnanteil von 20 Prozent. Die Stadt Zürich konnte das Objekt 1963 käuflich erwerben.

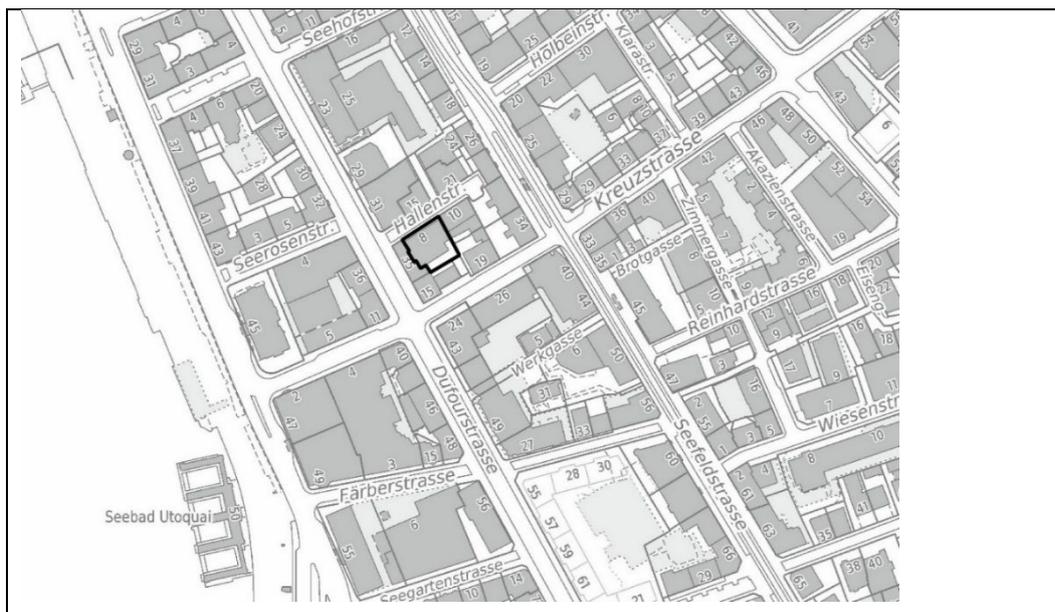
Beim Gebäude handelt es sich um ein regionales Schutzobjekt und es befindet sich in einem guten Allgemeinzustand. Im 4. OG befindet sich eine Wohnung, in den übrigen Geschossen Praxen und Büroräume. Die Liegenschaft lässt keine umfassende Nutzungsänderung zu.

Die sich im Finanzvermögen der Liegenschaftsverwaltung (Gewerbeliegenschaften) befindende Liegenschaft ist voll vermietet und weist folgende Nutzungen auf:

Objekt	Nutzfläche m ² (etwa)	Total Nettomiet- ertrag/Jahr (Fr.)
Wohn- und Geschäftshaus Rämistrasse 39		
Ladenlokal, EG links	78	
Ladenlokal, EG rechts	86	
Praxisräume, 1. OG links	85	
Arztpraxis, 1. OG rechts	69	
Büroräume, 2. OG links	70	
Büroräume, 2. OG rechts	95	
Büroräume, 3. OG (Nutzerin Schul- und Sportdepartement, s. unten Ziffer 4.9)	156	
2.5-Zimmer-Wohnung, 4. OG links	69	
Arztpraxis, 4. OG rechts	92	
Lagerraum UG	50	
Total	580	279 924

Die Liegenschaft wurde durch zwei unabhängige Schätzer bewertet. Die Parteien einigten sich im Laufe der Verhandlungen auf einen Tauschpreis von Fr. 7 650 000.–.

Hallenstrasse 8, Teil von Kat.-Nr. RI4497, Zürich-Riesbach



Das Parkhaus Hallenstrasse 8 befindet sich sehr zentral mit optimaler Anbindung an den öffentlichen Verkehr im Seefeld in Zürich-Riesbach und ist der Zone Q1 mit einem vorgeschriebenen Wohnanteil von 20 Prozent zugeordnet. Es befindet sich im kantonalen Gewässerschutzbereich und liegt in einer archäologischen Zone, in der Seeufersiedlungen vermutet werden. Seit 1908 ist die Stadt Eigentümerin des Grundstücks. In den 50/60er-Jahren wurde ein gesteigertes Bedürfnis an Parkierungsmöglichkeiten in der Innenstadt verzeichnet. 1958 beschloss der Stadtrat, das Grundstück an der Dufourstrasse/Hallenstrasse für die Erstellung eines Parkhauses zur Verfügung zu stellen.

Im Jahr 2001 wurde die Parkhausanlage von der Stadt saniert, aufgestockt und als unbemannte automatisierte Einrichtung ausgerüstet. Heute umfasst sie 127 Einstellplätze. Der Betrieb als öffentliche Parkanlage stellte sich jedoch als schwierig heraus. Die Wartezeiten bis das Auto in der vollautomatischen Anlage untergebracht bzw. wieder bereitgestellt war, dauerten zu lange. Zudem war die ganze Anlage von Anfang an störungsanfällig und auf-

wändig im Unterhalt. Deshalb wird das Parkhaus ab November 2002 nicht mehr öffentlich betrieben, sondern an die AMAG Automobil und Motoren AG zur Nutzung als Autolager vermietet. Der aktuelle Nettomietzins beträgt Fr. 82 500.–. Die in Stahl und Beton erstellte Rohbaute befindet sich in gutem Zustand, hingegen ist die störungsanfällige Parkieranlage (Lift- und Palettensystem) ersatzbedürftig. Studien zeigen aber auf, dass dieser Grundstücksteil gut neu überbaut werden kann und einer Mischnutzung (Wohn- und Geschäftsnutzung) zugeführt werden kann.

Mit Inanspruchnahme der Bestandesgarantie kann ein Neubau mit einem Untergeschoss mit Tiefgarage sowie 4 Vollgeschossen erstellt werden. Die gesamthaft realisierbare Hauptnutzfläche beträgt rund 1347 m², die sich in Dienstleistungs- und Wohnnutzung aufteilen lässt.

Die Liegenschaft wurde durch zwei unabhängige Schätzer bewertet. Die Parteien einigten sich im Laufe der Verhandlungen auf einen Tauschwert von Fr. 7 850 000.–.

Das Parkhaus Hallenstrasse 8 befindet sich im Finanzvermögen der Stadt Zürich (Zuständigkeit Liegenschaftenverwaltung, Rechnungskreis Parkhäuser).

Bestandteil des Tauschpakets ist nur der Grundstücksteil mit dem Parkhaus Hallenstrasse 8 mit einer Fläche von etwa 585 m²; die Restfläche von etwa 199 m² mit dem Geschäftshaus Dufourstrasse 35 verbleibt bei der Stadt Zürich (Liegenschaftenverwaltung, Gewerbeliegenschaften).

4.5 Nutzungsbeschränkung

Mit der Übernahme der Liegenschaften Rämistrasse 39 und Hallenstrasse 8 von der Stadt verpflichtet sich die Anlagestiftung Swiss Life, diese während mindestens 20 Jahren ab Datum Eigentumsübertragung nicht in Stockwerkeigentum umzuwandeln, sondern diese zu vermieten. Dies gilt insbesondere auch im Falle einer Neuüberbauung der Liegenschaft Hallenstrasse 8, in diesem Fall ab Bezugsbereitschaft.

4.6 Altlasten- und Ausnutzungsregelung betr. Hallenstrasse 8

Keines der vorstehend beschriebenen Objekte befindet sich im Kataster der belasteten Standorte (KbS). Falls wider Erwarten trotzdem Belastungen an Gebäuden oder Boden zum Vorschein kommen, trägt jeder die Kosten bezüglich der übernommenen Liegenschaften selber. Betreffend dem Tauschobjekt Hallenstrasse 8 vereinbaren die Parteien, dass die Stadt während 5 Jahren ab Datum Eigentumsübertragung die den Betrag von Fr. 50 000.– übersteigenden Mehrkosten, die aufgrund von bereits vorhandenen Altlasten und abfallrechtlichen Belastungen anfallen, übernimmt. Gemäss Einschätzung der Fachstelle Ingenieurwesen des Amtes für Hochbauten vom 13. April 2016 ist bei diesem Objekt nicht mit Mehrkosten zu rechnen.

Für den Fall, dass (entgegen der Machbarkeitsstudie) mindestens 100 m² weniger Mietfläche auf dem Objekt Hallenstrasse 8 realisiert werden können, entschädigt die Stadt die Anlagestiftung Swiss Life mit pauschal Fr. 100 000.–. Können umgekehrt mindestens 100 m² mehr Mietfläche erstellt werden, erfolgt eine Entschädigung in derselben Höhe seitens der Anlagestiftung Swiss Life an die Stadt. Diese Vereinbarung gilt ebenfalls für die Dauer von 5 Jahren ab Datum Eigentumsübertragung.

Falls Kosten von der Stadt zu übernehmen sind, wird der Stadtrat oder der Vorsteher des Finanzdepartements die entsprechenden Aufwendungen als an den Vertrag gebundene Ausgabe bewilligen. Sie sind vorgängig zulasten der Laufenden Rechnung der Stadtkasse von der LVZ zu budgetieren. Eine allfällige Einnahme fliesst in die Stadtkasse.

4.7 Tauschvertrag

Der am 26. August 2016 öffentlich beurkundete Tauschvertrag weist grob zusammengefasst folgende wesentlichen Bestimmungen auf:

- Die Stadt Zürich erwirbt von der Anlagestiftung Swiss Life tauschweise die unter Ziff. 3.3 beschriebenen Objekte zum Preis von Fr. 16 000 000.–.

Im Gegenzug erwirbt die Anlagestiftung Swiss Life von der Stadt Zürich die unter Ziff. 3.4 beschriebenen Objekte zum Preis von Fr. 15 500 000.–.

Die Stadt Zürich leistet der Anlagestiftung Swiss Life eine Tauschzahlung von Fr. 500 000.–.

- Die Eigentumsübertragung erfolgt innert 60 Tagen nach rechtskräftiger Genehmigung durch die zuständigen Instanzen der Stadt Zürich.
- Die Gewährspflicht im Sinne des OR wird aufgehoben. Spezielle Altlastenregelung siehe Ziff. 4.6 vorn.
- Für die betreffend Tauschobjekt Rämistrasse 39 bestehende stadtinterne Büroflächenüberlassung (IMMO, für SSD) errichtet die Stadt einen entsprechenden Mietvertrag. Siehe hierzu Ziff. 4.9 nachstehend.
- Bei einer neuen Überbauung auf dem Tauschobjekt Hallenstrasse 8 muss der Neubau eine gute architektonische Qualität aufweisen (Planung usw. im Einvernehmen mit dem AfS).
- Mit der Eigentumsübertragung werden diverse Dienstbarkeiten zugunsten der Stadt im Grundbuch eingetragen.

4.8 Finanzielles

4.8.1 Tauschwerte

Erwerb Stadt	Tauschwert Fr.	Finanz- / Verwaltungsvermögen	Erwerb Swiss Life	Tauschwert Fr.
Spiegelgasse 1 (Cabaret Voltaire), Altstadt	12 800 000	V	Rämistrasse 39, Altstadt	7 650 000
Engimattstrasse 17, Enge	3 200 000	V	Hallenstrasse 8, Riesbach	7 850 000
Total	16 000 000			15 500 000

Die Stadt hat der Anlagestiftung Swiss Life somit eine Tauschzahlung von Fr. 500 000.– zu leisten.

Die beiden Liegenschaften werden ins Verwaltungsvermögen der Liegenschaftenverwaltung erworben und in einem ersten Schritt dem Rechnungskreis 2028 (Liegenschaften des Verwaltungsvermögens) zugeordnet; sie sind sodann der periodischen Neubewertungsvorgabe entzogen. Parallel zum anstehenden Vollzug der am 13. Juni 2010 von der Gemeinde befürworteten Volksinitiative «Für bezahlbare Wohnungen und Gewerberäume in der Stadt Zürich» werden sie in den noch neu zu bildenden Rechnungskreis im Verwaltungsvermögen der Liegenschaftenverwaltung übertragen.

4.8.2 Bilanzierung, Buchgewinn

Die aktuellen Buchwerte der im Finanzvermögen bilanzierten Liegenschaften Rämistrasse 39 und Hallenstrasse 8 betragen:

- Fr. 3 235 000.– für das Wohnhaus, Rämistrasse 39, Kat.-Nr. AA2873, Altstadt, und
- Fr. 2 670 000.– für das Parkhaus, Hallenstrasse 8, Kat.-Nr. RI4497, Riesbach.

Bezüglich des Parkhauses Hallenstrasse 8 besteht aufgrund der defizitären Betriebsrechnung der letzten Jahre und der noch nicht amortisierten Sanierung aus dem Jahr 2001 ein negatives Ausgleichskonto; bei der Liegenschaft Rämistrasse 39 ist dieses positiv. Nach Berücksichtigung dieser Ausgleichskonten sowie den Verkaufs-/Kaufkosten von rund Fr. 60 000.– resultiert aus diesem Tauschgeschäft folgender Buchgewinn:.

Objekt	Buchwert (Fr.)	Gewinn-/Verlustvortrag (Fr.)	Tauschwert (Fr.)	Buchgewinn/-verlust (Fr.)
Rämistr. 39	3 235 000	2 272 866	7 650 000	6 687 866
Hallenstr. 8	2 670 000	-6 873 908	7 850 000	-1 693 908
Total	5 905 000	-4 601 042	15 500 000	4 993 958
Grundbuch- und Transaktionskosten (geschätzt)				-60 000
Total Buchgewinn				4 933 958

Hinweis zur Tabelle: Stand Ende 2015 (Ergebnisse 2016 werden bei der Endabrechnung berücksichtigt)

Der Buchgewinn von rund 4,9 Millionen Franken (abzüglich der Transaktionskosten) fliesst dem allgemeinen Finanzhaushalt zu. Die beantragte Zusatzabschreibung von 2 Millionen Franken der Liegenschaft Spiegelgasse 1 (Cabaret Voltaire) belastet im Gegenzug die Verwaltungsrechnung 2017. Durch diese Abschreibung und aufgrund der Kalkulationsgrundsätze der Liegenschaftenverwaltung zur Kostenmiete können die Mietkosten für die Räumlichkeiten des Cabaret Voltaire gesenkt werden. Der Mietzins ermässigt sich somit um Fr. 101 000.– auf Fr. 212 056.– bzw. um mehr als 30 Prozent. Verrechnet man den Buchgewinn von 4,9 Millionen Franken mit der Zusatzabschreibung von 2 Millionen Franken, so ergibt dies für den städtischen Finanzhaushalt einen Nettogewinn von 2,93 Millionen Franken.

4.8.3 Objektkredit für die Übertragung der zu erwerbenden Liegenschaften ins Verwaltungsvermögen, Zusatzabschreibung

Für die Übertragung der tauschweise zu erwerbenden Liegenschaften Spiegelgasse 1, (Cabaret Voltaire), und dem Wohnhaus, Engimattstrasse 17, ins Verwaltungsvermögen der Liegenschaftenverwaltung, wird ein Objektkredit von Fr. 16 000 000.– beantragt. Die gemäss kantonalen Vorgaben auszuweisenden Kapitalfolgekosten belaufen sich auf Fr. 1 600 000.– pro Jahr und die betrieblichen Folgekosten auf Fr. 320 000.– pro Jahr, entsprechend 10 bzw. 2 Prozent der Nettoinvestitionen (vgl. § 37 des Kreisschreibens der Direktion für Justiz und des Innern vom 10. Oktober 1984 über den Gemeindehaushalt).

Für die gemäss Ziff. 4.8.2 erwähnte und zur Reduktion des Buchwerts der durch den Trägerverein Cabaret Voltaire mitgenutzten Liegenschaft Spiegelgasse 1, Altstadt (Cabaret Voltaire), verwendete Abschreibung werden mit dem Novemberbrief 2016 für das Budget 2017 Fr. 2 000 000.– beantragt.

4.9 Mietvertrag für städtische Büroräumlichkeiten

Im 3. Obergeschoss des im Rahmen des Tauschgeschäfts an die Anlagestiftung Swiss Life abzugebenden Wohn- und Geschäftshaus Rämistrasse 39 nutzt das SSD für die beiden Fachstellen Logopädie und Psychomotorik rund 176 m² Büroflächen und Nebenräume. Es handelt sich dabei um einen Verwaltungs- und Fachleistungsbetrieb, verantwortlich für die Personalführung, die Qualitätsentwicklung und -sicherung sowie die Administration des Therapiegeschäfts. Die Fachstellen sind nicht standortgebunden, jedoch zentral unterzubringen.

Die bisherige stadtinterne Raumabgeltung seitens IMMO an die LVZ beträgt pro Monat netto Fr. 2831.– bzw. Fr. 33 972.– pro Jahr (zuzüglich jährlichen Treppenhausreinigungs- sowie Heiz-/Warmwasserkosten). Auf den Zeitpunkt der Abtretung dieses Objekts an die Anlagestiftung Swiss Life wird mit der Erwerberin ein externer Mietvertrag mit der IMMO mit glei-

chen Mietzinskonditionen ausgehandelt, der dem Gemeinderat mit dieser Weisung zur Genehmigung beantragt wird.

Das Mietverhältnis darf beidseits frühestens per 31. Dezember 2020, unter Voranzeigefrist von zwölf Monaten, gekündigt werden. Die zu Beginn vereinbarten Miet(zins)konditionen dürfen während dieser Zeit nicht verändert werden. In der Zwischenzeit wird für diese beiden Fachstellen des SSD stadtintern vorsorglich eine neue Lösung gesucht.

5. Zusammenfassung

Das Cabaret Voltaire hat sich seit seiner Gründung vor zehn Jahren zu einem auch international stark beachteten und bekannten, lebendigen kulturellen Gedächtnisort für die in Zürich entstandene, historisch bedeutsame Dada-Bewegung entwickelt und konsolidiert. Es hat die zum Teil enormen Herausforderungen, die mit dieser Entwicklung verbunden waren, sowohl personell, organisatorisch wie finanziell erfolgreich gemeistert. Allerdings zeigt sich auch, dass der hohe Grad der Eigenfinanzierung das Cabaret Voltaire sowohl inhaltlich wie organisatorisch an die Grenzen bringt. Eine regelmässige Betriebssubvention zusätzlich zur bisherigen Übernahme der Mietkosten durch die Stadt Zürich sowie ein Einmalbeitrag zur Übernahme der festen Betriebseinrichtung helfen dem Trägerverein Cabaret Voltaire, auch künftig seine Rolle als sowohl kulturell wie touristisch attraktiver Ort für ein lokales wie auswärtiges Publikum zu spielen.

Dank dem Liegenschaftentauschgeschäft mit der Anlagestiftung Swiss Life kann der grosse Wert der historischen Liegenschaft mit dem Cabaret Voltaire langfristig für die Kulturstadt Zürich gesichert werden. Mit der Übernahme der Liegenschaft in das Verwaltungsvermögen und der beantragten Abschreibung der Stadt reduziert sich zudem die Mietzinsbelastung für die Räumlichkeiten des Cabaret Voltaire deutlich.

6. Zuständigkeit

Gemäss Art. 41 lit. c GO liegt die Finanzkompetenz für jährlich wiederkehrende Beiträge von mehr als Fr. 50 000.– bis Fr. 1 000 000.– beim Gemeinderat. Die Bewilligung der jährlich wiederkehrenden Beiträge von je Fr. 150 000.– (Betriebsbeitrag) und je Fr. 313 056.– beziehungsweise Fr. 212 056.– (Übernahme der Mietkosten) für die Jahre 2017–2020 liegt daher in der Kompetenz des Gemeinderats.

Gemäss Art. 39 lit. a der Geschäftsordnung des Stadtrates (AS 172.100) liegt die Finanzkompetenz für einmalige nicht budgetierte Ausgaben für einen bestimmten Zweck bis Fr. 2 000 000.– beim Stadtrat. Aufgrund des engen Sachzusammenhangs liegt die Bewilligung des Einmalbetrags von Fr. 55 000.– für die Übernahme der bestehenden Betriebseinrichtungen daher ebenfalls in der Kompetenz des Gemeinderats.

Bei einem Tauschwert von Fr. 16 000 000.– für die von der Stadt zu erwerbenden Objekte und einem Tauschwert von Fr. 15 500 000.– für die abzutretenden Objekte ist gemäss Art. 41 lit. m der Gemeindeordnung der Stadt Zürich (GO, AS 101.100) der Gemeinderat für dieses Tauschgeschäft zuständig.

Gemäss Art. 40 lit. e der Geschäftsordnung des Stadtrates (AS 172.100) liegt die Finanzkompetenz für den Abschluss von Miet- und Pachtverträgen mit einer festen Vertragsdauer bis zu 10 Jahren bei der oder dem Departementsvorstehenden. Aufgrund des engen Sachzusammenhangs liegt die Bewilligung des jährlichen Mietzinses von Fr. 33 972.– (zuzüglich jährlichen Treppenhausreinigungs- sowie Heiz-/Warmwasserkosten) für den bis 31. Dezember 2020 unkündbaren Mietvertrag daher ebenfalls in der Kompetenz des Gemeinderats.

Gemäss Art. 41 lit. c GO liegt die Finanzkompetenz für einmalige Ausgaben für einen bestimmten Zweck von mehr als Fr. 2 000 000.– beim Gemeinderat. Die Bewilligung des Objektkredits von Fr. 16 000 000.– für den Erwerb der beiden Liegenschaften Kat.-Nr. AA2105,

Spiegelgasse 1, Altstadt, und Kat.-Nr. EN2129, Engimattstrasse 17, Enge, ins Verwaltungsvermögen der Liegenschaftenverwaltung liegt daher in der Kompetenz des Gemeinderats.

Der Stadtrat unterbreitet die beiden Geschäfte Betriebsbeiträge an das Cabaret Voltaire und Liegenschaftentausch in einer Weisung, da zwischen den beiden Geschäften ein sachlicher Zusammenhang besteht. Dieser Zusammenhang ist kulturpolitisch und wirtschaftlich eng, von einer Einheit der Materie im rechtlichen Sinn kann jedoch nicht ausgegangen werden. Der Liegenschaftentausch behält auch dann seinen Sinn, wenn die Subvention an das Cabaret Voltaire einmal nicht verlängert werden sollte, und die Subvention macht auch Sinn, wenn der Gemeinderat dem Tausch nicht zustimmen sollte. Es darf damit i.S.v. Art. 38 der Geschäftsordnung des Gemeinderats (AS 171.100) keine gemeinsame Schlussabstimmung über beide Vorlagen erfolgen. Beide Vorlagen müssen einzeln publiziert werden und unterliegen einzeln dem fakultativen Referendum.

7. Budgetnachweis

Der jährlich wiederkehrende Betriebsbeitrag und die jährliche Übernahme der Mietkosten werden im Budget 2017 ordentlich beantragt. Sie sind im Kulturleitbild 2016–2019 ausgewiesen und im Aufgaben- und Finanzplan 2016–2019 der Dienstabteilung Kultur eingestellt.

Der Einmalkredit von Fr. 55 000.– an den Trägerverein Cabaret Voltaire für die Übernahme der bestehenden Betriebseinrichtungen wird mittels Novemberbrief 2016 im Budget 2017 eingestellt.

Den für die Übertragung der erworbenen Liegenschaften Spiegelgasse 1 und Engimattstrasse 17 ins Verwaltungsvermögen der Liegenschaftenverwaltung notwendige Objektkredit von Fr. 16 000 000.– wird mittels Novemberbrief 2016 im Budget 2017 eingestellt.

Der Betrag für die Zusatzabschreibung der Liegenschaft Spiegelgasse 1 von Fr. 2 000 000.– wird ebenfalls mittels Novemberbrief 2016 im Budget 2017 eingestellt, ebenso die aufgrund der ordentlichen Abschreibung der ins Verwaltungsvermögen erworbenen Liegenschaften Ende 2017 von 10 Prozent anfallenden Folgekosten von Fr. 1 400 000.–.

Die jährlich wiederkehrenden Mietkosten für die Büroräumlichkeiten der Liegenschaft Rämistrasse 39 sind im Budget 2017, Konto Nr. (4040) 3160 0100 Miete und Pacht von Liegenschaften, Verwaltung und öffentliche Einrichtungen der Immobilien Stadt Zürich, eingestellt.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

1. a) **Dem Trägerverein Cabaret Voltaire wird für die Jahre 2017–2020 ein wiederkehrender Gesamtbeitrag von höchstens Fr. 463 056.– pro Jahr bewilligt. Dieser Beitrag setzt sich zusammen aus einem Betriebsbeitrag von Fr. 150 000.– pro Jahr und der Übernahme der Mietzinszahlungen von Fr. 313 056.– (brutto) pro Jahr an die Anlagestiftung Swiss Life bzw. dem Einnahmeverzicht der Stadt Zürich. Für das Jahr 2017 werden die anteilmässigen Mietzinszahlungen (nach Ablauf der bestehenden Mietkostenübernahme) für die Monate Mai bis Dezember übernommen.**

Unter Voraussetzung der Zustimmung zu Dispositiv-Ziff. I.2.a) und der Bewilligung der mit dem Budget 2017 beantragten Zusatzabschreibung von 2 Millionen Franken durch den Gemeinderat reduziert sich der wiederkehrende Gesamtbeitrag auf höchstens Fr. 362 620.– pro Jahr. Dieser Beitrag setzt sich zusammen aus einem Betriebsbeitrag von Fr. 150 000.– pro Jahr und dem Erlass der Kostenmiete in der Höhe von maximal Fr. 212 056.– (brutto) pro Jahr. Für das Jahr 2017 werden die anteilmässigen Mietzinszahlungen (nach Ablauf der bestehenden Mietkostenübernahme) für die Monate Mai bis Dezember übernommen.

- b) Der wiederkehrende Betriebsbeitrag von Fr. 150 000.– gemäss Dispositiv-Ziff. I.1.a) wird jährlich der Teuerung angepasst. Massgebend ist der Zürcher Index der Konsumentenpreise (als Basis gilt der Wert von Dezember 2016). Eine negative Jahresteuern führt nicht zu einer Beitragsreduktion, wird aber in den Folgejahren mit positiven Indexwerten verrechnet. Weist die letzte städtische Jahresrechnung einen Bilanzfehlbetrag aus, kann der Stadtrat ganz oder teilweise auf die Anpassung verzichten.
- c) Der Stadtrat kann den Betriebsbeitrag gemäss Dispositiv-Ziff. I.1.a) für das Folgejahr um bis zu 10 Prozent kürzen, sofern die städtische Jahresrechnung des letzten Jahres einen Bilanzfehlbetrag aufweist. Zeigen die städtischen Jahresrechnungen in zwei aufeinanderfolgenden Jahren einen Bilanzfehlbetrag, kann der Stadtrat den Beitrag für das Folgejahr um bis zu 20 Prozent kürzen.
- d) Dem Trägerverein Cabaret Voltaire wird für die Übernahme der festen Betriebs-einrichtungen zusätzlich ein Einmalbeitrag von Fr. 55 000.– bewilligt.
2. a) Der Tauschvertrag vom 26. August 2016 mit der Anlagestiftung Swiss Life über die Übernahme der Liegenschaften Kat.-Nr. AA2105, Cabaret Voltaire, Spiegelgasse 1, Altstadt, und Kat.-Nr. EN2129, Wohnhaus, Engimattstrasse 17, Enge, bzw. die Abgabe der Liegenschaften Kat.-Nr. AA2873, Wohn- und Geschäftshaus, Rämistrasse 39, Altstadt, und Teil von Kat.-Nr. RI4497, Parkhaus, Hallenstrasse 8, Riesbach, mit einer Tauschzahlung von Fr. 500 000.– zugunsten der Anlagestiftung Swiss Life und in Kenntnis der vereinbarten Regelungen bezüglich Altlasten und Ausnützung betreffend die Liegenschaft Hallenstrasse 8, wird genehmigt.
- b) Für die Übertragung der tauschweise zu erwerbenden Liegenschaften Kat.-Nr. AA2105, Cabaret Voltaire, Spiegelgasse 1, Altstadt, und Kat.-Nr. EN2129, Wohnhaus, Engimattstrasse 17, Enge, ins Verwaltungsvermögen der Liegenschaftsverwaltung wird ein Objektkredit von Fr. 16 000 000.– bewilligt.
- c) Der bis 31. Dezember 2020 unkündbare Mietvertrag zwischen der Anlagestiftung Swiss Life und der Stadt Zürich für die etwa 156 m² Büroräumlichkeiten, zwei Vestibülen, zwei WC und einen Putzraum im 3. OG und etwa 20 m² Lagerraum im Keller der tauschweise abgetretenen Liegenschaft Rämistrasse 39, Altstadt, mit einer jährlichen Nettomiete von Fr. 33 972.– (zuzüglich jährlichen Treppenhausreinigungs- sowie Heiz-/Warmwasserkosten) und einer anschliessenden Kündigungsfrist von 12 Monaten auf jedes Monatsende (frühestens per 31. Dezember 2020) wird genehmigt.
3. Unter Ausschluss des Referendums: Es wird zur Kenntnis genommen, dass dem Gemeinderat mit dem Budget 2017 zur Reduktion des Buchwerts der durch den Trägerverein Cabaret Voltaire in der Liegenschaft Kat.-Nr. AA2105, Spiegelgasse 1, Altstadt, belegten Räumlichkeiten auf Konto (2028) 3320 0000, Zusätzliche Abschreibungen auf Investitionen und Sachgütern des Verwaltungsvermögens, ein Betrag in der Höhe von Fr. 2 000 000.– beantragt wird.

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist der Stadtpräsidentin übertragen.

Im Namen des Stadtrats
die Stadtpräsidentin
Corine Mauch
die Stadtschreiberin
Dr. Claudia Cuche-Curti