

Auszug aus dem substanziellen Protokoll 44. Ratssitzung vom 11. März 2015

771. 2014/304

Weisung vom 01.10.2014:

Immobilien-Bewirtschaftung, Kauf der Liegenschaft Florhofgasse 6 für die Musikschule Konservatorium Zürich und bauliche Sofortmassnahmen, Objektkredit

Antrag des Stadtrats:

A. Zuhanden der Gemeinde:

Für den Erwerb der Liegenschaft Florhofgasse 6, 8001 Zürich, Kat.-Nr. AA2984, in das Verwaltungsvermögen der Immobilien-Bewirtschaftung wird ein Objektkredit von Fr. 30 100 000.– (einschliesslich Gebühren) bewilligt.

Für die Instandsetzung und Anpassung der Liegenschaft Florhofgasse 6 an Auflagen wird ein Objektkredit von Fr. 3 500 000.– bewilligt. Die Kreditsumme erhöht oder vermindert sich entsprechend der Änderung des Baukostenindexes zwischen der Aufstellung der Kostenschätzung (1. April 2014) und der Bauausführung.

B. Zur Beschlussfassung in eigener Kompetenz und vorbehältlich der Beschlussfassung von Ziff. A. durch die Gemeinde:

Der Kaufvertrag mit der Förderstiftung Musikschule Konservatorium Zürich, Weinbergstrasse 29, 8006 Zürich, über den Erwerb des 2545 m² grossen Grundstücks Kat.-Nr. AA2984 mit Gebäude Vers.-Nr. 1073 an der Florhofgasse 6 im Quartier Altstadt zum Preis von Fr. 30 000 000.– (Fr. 28 475 000.– plus Reservationsgebühr von Fr. 1 525 000.–) wird genehmigt.

Referent zur Vorstellung der Weisung / Kommissionsmehrheit Rückweisungsantrag:

Mark Richli (SP): *Im Kaufpreis sind die Reservationsgebühr und weitere Gebühren, die bei einer solchen Handänderung anfallen, inbegriffen. Mit dem Kauf ist eine Nutzungsbeschränkung für 30 Jahre verbunden, im Gegenzug garantiert die Förderstiftung Musikschule Konservatorium Zürich (MKZ) einen jährlichen Förderbetrag von wenigstens 300 000 Franken an die MKZ. Die Musikschule Zürich wurde 1876 durch die wichtigsten Träger des Musiklebens in der Stadt gegründet. Der Bau an der Florhofgasse 6 fand von 1899 bis 1901 statt. Ab 1907 nannte sich die Schule «Konservatorium» und führte eine Berufsabteilung sowie eine allgemeine Musikschule. 1989 wurde durch Fusion mit der Musikakademie die Stiftung «Konservatorium und Musikhochschule Zürich» gegründet. 1984 bis 1986 wurde das Gebäude saniert und umgebaut, wobei Stadt und Kanton je gut 9 Millionen Franken à fonds perdu zahlten. 1999 wurde die Berufsabteilung ausgegliedert; zunächst lief sie als Hochschule für Musik und Theater (HMT) weiter, bis 2007 aus einer weiteren Fusion die Zürcher Hochschule der Künste (ZHdK) entstand. Die Florhofgasse war weiterhin im Besitz der Stiftung und wurde an die HMT/ZHdK vermietet. Die Stiftung betrieb die frühere allgemeine Abteilung weiter unter dem Namen*

«Konservatorium und Musikschule Zürich» und nach der Fusion mit der Jazzschule Zürich als «Zürich Konservatorium Klassik und Jazz (ZKKJ)». 2011 wurde die ZKKJ schliesslich mit der Jugendmusikschule zur «Musikschule Konservatorium Zürich (MKZ)» fusioniert. Die Stiftung wurde in eine Förderstiftung umgewandelt, die Schule wird seither von der Stadt geführt. Die Florhofgasse verblieb aber weiterhin im Stiftungsbesitz und wurde an die ZHdK vermietet. 2015 ist die ZHdK bekanntlich ausgezogen. In der Folge kam es zu Verhandlungen zwischen der Stiftung und der Stadt: Die Stiftung will das Gebäude nicht vermieten, sondern verkaufen, wobei der Kapitalertrag zur Förderung der MKZ verwendet werden soll. Die Stadt ist an einem Kauf interessiert; für ein langfristiges Engagement ist ein Kauf vorteilhafter als eine Miete. Da die Stiftung höhere Angebote erhalten hat, fällt eine Reservationsgebühr bis August 2015 an, und zwar unabhängig vom Ausgang des Geschäfts. Das Gebäude ist ideal für eine Musikschule. 1986 wurde es zwar nicht besonders schön, aber zweckmässig umgebaut. Es handelt sich um eine wertvolle, geschützte Gebäudehülle im Zentrum der Stadt mit guter historischer Substanz. Die MKZ leidet heute unter Raumnot, an der Florhofgasse stehen viele Unterrichts-, Probe- und Konzerträume zur Verfügung sowie auch Raum für die zentrale Verwaltung, deren Platzbedarf aber zurückgeht. Andere, weniger geeignete Mietobjekte können zurückgegeben werden. Der Konzertsaal und andere Räume sowie Parkplätze können vermietet werden, wenn sie nicht durch die MKZ belegt sind. Die AL will das Geschäft an den Stadtrat zurückweisen mit dem Ziel, einen günstigeren Preis auf Grundlage einer Gebäudeschätzung von rund 20 Millionen Franken auszuhandeln. Dieser Rückweisungsantrag kann nicht zielführend sein: Das Gebäude ist bis August 2015 reserviert. Erfolgt die Zustimmung des Volkes nicht bis dahin, verfällt das Angebot. Zwar wäre die Stiftung bereit, den Termin aufgrund kleinerer Verzögerungen um zwei, drei Monate hinauszuschieben, doch eine Volksabstimmung hat in dieser Zeit nicht Platz. Weitere Verhandlungen sind zwecklos, verfügt die Stiftung doch über höhere Angebote.

Kommissionsminderheit Rückweisungsantrag:

Andreas Kirstein (AL): Dem Kauf stehen wir grundsätzlich positiv gegenüber, der Kaufpreis ist aber zu hoch. Er schwächt die MKZ massgeblich: Mit dem aktuell ausgehandelten Preis führt das Investitionsvorhaben für die MKZ zu jährlichen Folgekosten in der Höhe von rund 3 Millionen Franken. Eine entsprechende Jahresmiete hätte analog zu den Reservationskosten lediglich etwa die Hälfte, also 1,5 Millionen Franken betragen. Zwar verhalten sich die Kapitalfolgekosten auch bei diesem Geschäft degressiv, doch schon in zehn Jahren führen Gesamtinstandsetzungskosten von geschätzten 20 Millionen Franken, die die Stadt als Besitzerin der Liegenschaft alleine zu finanzieren hat, zu neuen Kapitalfolgekosten – wiederum zu Ungunsten der MKZ. Diese Mehrkosten werden durch die vertraglich zugesicherten Leistungen der Förderstiftung nicht aufgewogen. Mit 300 000 Franken pro Jahr entsprechen diese etwa den letztes Jahr gesprochenen Fördergeldern. Das Budget der MKZ würde in einem hohen Ausmass nachhaltig belastet. Angesichts der angespannten Situation der städtischen Finanzen drohen unweigerlich Leistungskürzungen, die wir klar ablehnen. Das Argument der Förderstiftung, wonach sie mit dem Verkauf der Liegenschaft der Erfüllung des Stiftungszwecks bestmöglich nachkommen möchte, ist für die AL nach

3 / 5

dem Gesagten nicht nachvollziehbar, bedeutet ein hoher Kaufpreis doch eine Schwächung der MKZ. Die Stiftung kann einen tieferen Kaufpreis hingegen durchaus verkraften. Die Stadt ist angehalten, einen massgeblich tieferen Kaufpreis auszuhandeln.

Weitere Wortmeldungen:

Severin Pflüger (FDP): Für uns wäre auch eine Miete denkbar gewesen. Mit den Mieterträgen könnte das Gebäude unterhalten und mit dem Überschuss die MKZ unterstützt werden. Auf den Kaufpreis kommt es nicht so sehr an. Entscheidend ist vielmehr, dass die Stadt – sofern sie die Liquidität auf dem Kapitalmarkt relativ günstig beschaffen kann – als Käuferin bessergestellt ist, indem sie nämlich die Liegenschaft abschreibt und selber unterhält.

Isabel Garcia (GLP): Die GLP unterstützt den Rückweisungsantrag. Es leuchtet uns nicht ein, warum eine Stiftung, deren Hauptzweck die Förderung und Unterstützung der MKZ ist, bei einem solchen Geschäft einen derart hohen Preis verlangt.

Rückweisungsantrag

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

Die Minderheit der SK PRD/SSD beantragt Rückweisung des Antrags des Stadtrats mit dem Auftrag, mit der Stiftung Musikschule Konservatorium Zürich einen realistischeren, auf dem städtischen Schätzwert beruhenden Kaufpreis auszuhandeln.

Mehrheit:	Mark Richli (SP), Referent; Präsidentin Christina Hug (Grüne), Cordula Bieri (Grüne), Heidi Egger (SP), Nicolas Esseiva (SP), Martin Götzl (SVP), Christian Huser (FDP), Severin Pflüger (FDP), Dr. Daniel Regli (SVP), Hans Urs von Matt (SP)
Minderheit:	Rosa Maino (AL), Referentin
Enthaltung:	Vizepräsidentin Isabel Garcia (GLP), Markus Merki (GLP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 93 gegen 21 Stimmen zu.

Kommissionmehrheit/-minderheit Dispositivpunkte A und B:

Mark Richli (SP): Die Kommissionmehrheit wie auch die SP-Fraktion finden die Vorlage unter den jetzigen Umständen gut und bitten um Zustimmung.

Dr. Daniel Regli (SVP): Das Gebäude weist grosse innenarchitektonische Defizite auf: Gebaut wurde es mit zu viel Verkehrsfläche, also mit vielen Treppen und breiten Gängen, und beim Umbau 1984 bis 1986 wurden ihm Licht und Luft genommen, indem die beiden Lichthöfe einfach aufgefüllt wurden. Es finden sich heute zahlreiche fensterlose und aufwendig zu belüftende Räume an der Florhofgasse 6. Die Cafeteria ist ebenfalls unattraktiv. Es kann nicht sein, dass dies alles aufrechterhalten wird. Der

4 / 5

Kaufpreis ist überteuert und wird hohe Folgekosten nach sich ziehen: Die städtische Schätzungskommission schätzte das Gebäude auf 20,2 Millionen Franken, während Wüest & Partner auf 40,2 Millionen Franken kamen, und die Zürcher Kantonalbank (ZKB) auf 37 Millionen Franken. Mit einem Gefälligkeitsgutachten liess sich die städtische Schätzungskommission schliesslich erweichen. Dabei hat sie bei ihrer Schätzung einen grossen angestauten Unterhalt festgestellt, so u. a. feuchte Aussenmauern, eine ungenügende Beleuchtung, ein mangelhaftes Sicherheitssystem. Zudem ist der grosse Konzertsaal akustisch nicht befriedigend. Mit 3,5 Millionen Franken lassen sich diese Probleme nicht lösen. Die Folgekosten werden weitaus höher ausfallen. Der Aufwandüberschuss beträgt heute 38 Millionen Franken. Gleichzeitig entwickeln sich die Einnahmen nicht wie gewünscht. Aus Sicht der SVP ist das Gebäude ungeeignet, deshalb konnten wir auch den Rückweisungsantrag der AL nicht unterstützen.

Schlussabstimmung über den Dispositivpunkt A

Die Mehrheit der SK PRD/SSD beantragt Zustimmung zum Dispositivpunkt A.

Die Minderheit der SK PRD/SSD beantragt Ablehnung des Dispositivpunkts A.

Mehrheit:	Mark Richli (SP), Referent; Präsidentin Christina Hug (Grüne), Cordula Bieri (Grüne), Heidi Egger (SP), Nicolas Esseiva (SP), Christian Huser (FDP), Severin Pflüger (FDP), Hans Urs von Matt (SP)
Minderheit:	Dr. Daniel Regli (SVP), Referent; Martin Götzl (SVP)
Enthaltung:	Vizepräsidentin Isabel Garcia (GLP), Rosa Maino (AL), Markus Merki (GLP)

Abstimmung gemäss Art. 43^{bis} Abs. 2 Gemeindeordnung (Ausgabenbremse):

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 75 gegen 20 Stimmen zu. Somit ist das Quorum von 63 Stimmen für die Ausgabenbremse erreicht.

Schlussabstimmung über den Dispositivpunkt B

Die Mehrheit der SK PRD/SSD beantragt Zustimmung zum Dispositivpunkt B.

Die Minderheit der SK PRD/SSD beantragt Ablehnung des Dispositivpunkts B.

Mehrheit:	Mark Richli (SP), Referent; Präsidentin Christina Hug (Grüne), Cordula Bieri (Grüne), Heidi Egger (SP), Nicolas Esseiva (SP), Christian Huser (FDP), Severin Pflüger (FDP), Hans Urs von Matt (SP)
Minderheit:	Dr. Daniel Regli (SVP), Referent; Martin Götzl (SVP)
Enthaltung:	Vizepräsidentin Isabel Garcia (GLP), Rosa Maino (AL), Markus Merki (GLP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 76 gegen 19 Stimmen zu.

5 / 5

Damit ist in Übereinstimmung mit dem Stadtrat beschlossen:

A. Zuhanden der Gemeinde:

Für den Erwerb der Liegenschaft Florhofgasse 6, 8001 Zürich, Kat.-Nr. AA2984, in das Verwaltungsvermögen der Immobilien-Bewirtschaftung wird ein Objektkredit von Fr. 30 100 000.– (einschliesslich Gebühren) bewilligt.

Für die Instandsetzung und Anpassung der Liegenschaft Florhofgasse 6 an Auflagen wird ein Objektkredit von Fr. 3 500 000.– bewilligt. Die Kreditsumme erhöht oder vermindert sich entsprechend der Änderung des Baukostenindexes zwischen der Aufstellung der Kostenschätzung (1. April 2014) und der Bauausführung.

B. Zur Beschlussfassung in eigener Kompetenz und vorbehältlich der Beschlussfassung von Ziff. A. durch die Gemeinde:

Der Kaufvertrag mit der Förderstiftung Musikschule Konservatorium Zürich, Weinberg-strasse 29, 8006 Zürich, über den Erwerb des 2545 m² grossen Grundstücks Kat.-Nr. AA2984 mit Gebäude Vers.-Nr. 1073 an der Florhofgasse 6 im Quartier Altstadt zum Preis von Fr. 30 000 000.– (Fr. 28 475 000.– plus Reservationsgebühr von Fr. 1 525 000.–) wird genehmigt.

Mitteilung an den Stadtrat und amtliche Publikation am 18. März 2014 gemäss Art. 10 der Gemeindeordnung

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat