

Auszug aus dem substanziellen Protokoll 24. Ratssitzung vom 19. November 2014

526. 2014/235

Weisung vom 09.07.2014:

Immobilien-Bewirtschaftung, Mediacampus, befristete Miete und Einrichtung von Ersatzräumen für das Tanzhaus und die Rote Fabrik sowie von zusätzlichen Musikproberäumen, Objektkredit

Ausstand: Katharina Prelicz-Huber (Grüne)

Antrag des Stadtrats

1. Die Immobilien-Bewirtschaftung wird ermächtigt, mit der SGI Schweizerische Gesellschaft für Immobilien AG, vertreten durch Intershop Management AG, Puls 5, Giesereistrasse 18, 8031 Zürich, einen Mietvertrag für Ersatzräume für das Tanzhaus sowie für Musikräume und Kunstateliers in der Liegenschaft Mediacampus, Baslerstrasse 30, 8048 Zürich, zu einem jährlichen Nettomietzins von Fr. 396 000.– (indexiert; während den ersten, festen fünf Jahren) bzw. Fr. 412 500.– (zuzüglich Indexanpassungen nach Ablauf der Mindestdauer von fünf Jahren) für rund 1650 m² teilweise ausgebaute Gewerbefläche, zuzüglich Heiz- und Betriebskosten-akonto von Fr. 74 280.– pro Jahr, abzuschliessen. Der Mietbeginn erfolgt am 1. November 2014 und die Miete dauert fest bis mindestens 31. Oktober 2019, mit einseitigem Kündigungsrecht der Mieterin während der festen Dauer unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 18 Monaten auf jedes Quartalsende sowie beidseitigem Kündigungsrecht nach Ablauf der Mindestdauer von fünf Jahren und – die dannzumalige Zustimmung des Gemeinderats vorausgesetzt – unbefristetem Weiterlaufen des Mietvertrags unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 18 Monaten auf jedes Quartalsende.
2. Der vom Gemeinderat am 30. Januar 2008 dem Verein Tanzhaus Zürich bewilligte Mieterlass von Fr. 584 994.– wird befristet für die Nutzungsdauer der Mietersatzflächen im Mediacampus um Fr. 15 976.– auf Fr. 600 970.– erhöht.
3. Für die Einrichtung der Räume im Mediacampus Zürich, Baslerstrasse 30, 8048 Zürich, wird ein Objektkredit von Fr. 400 000.– (Preisstand 1. April 2013) bewilligt.

Referent zur Vorstellung der Weisung / Kommissionsmehrheit:

Mark Richli (SP): *Für Kulturschaffende ist es schwierig, in der Stadt Räume zum Arbeiten zu finden. Dies hat unter anderem mit der allgemeinen Immobiliensituation zu tun sowie mit der Tatsache, dass in den letzten Jahrzehnten kaum mehr ehemalige Industrieareale für eine kulturelle Nutzung zur Verfügung standen. Brände in der Roten Fabrik und im Tanzhaus haben das bestehende Raumangebot massiv reduziert. Ein Teil davon konnte zwar kompensiert werden, doch fehlen insbesondere für den Tanz noch geeignete Räume. Jetzt hat die Stadt die Möglichkeit, im Mediacampus ein*

Stockwerk zu mieten. Dort sollen auch sechs sogenannte Musikboxen eingebaut werden – Musikräume sind allgemein besonders schwer zu finden. Konkret geht es um rund 685 m² für Tanzräume (mit dem unabdingbaren Schwingboden), um 295 m² für Musikproberäume und um 236 m² für Atelierräume. Hinzu kommen natürlich noch Gänge, WCs usw. Bei einer internen Verrechnung ergibt sich ein jährlicher Minderaufwand von 127 000 Franken. Ebenfalls nötig ist ein Objektkredit, um die Räume in den vorgesehenen Zustand bringen zu können. Darin enthalten sind auch die Investitionen für die Musikboxen, die nach Ablauf der fünf Jahre übrigens an einem anderen Standort weiterverwendet werden könnten.

Kommissionsminderheit Änderungsanträge:

Markus Merki (GLP): *Die GLP will einen Ersatz für die brandversehrten Räumlichkeiten, jedoch ist es nicht der richtige Zeitpunkt, um über 240 000 Franken in Musikboxen zu investieren – diese könnten günstiger untergebracht werden. Der Objektkredit soll deshalb auf 160 000 Franken gekürzt werden.*

Kommissionsminderheit Schlussabstimmungen:

Dr. Daniel Regli (SVP): *Für happige 3 Millionen Franken will der Stadtrat während fünf Jahren 1000 m² Nutzfläche und 600 m² Nebenfläche mieten. Wir haben selbstverständlich nach günstigeren Lösungen und anderen Zwischenlösungen gefragt und gesucht: Nun, Zwischenlösungen für das Tanzhaus und die Rote Fabrik bestehen bereits und könnten ausgebaut werden, weitere wären verfügbar. Und die 300 m² Übungsräume für Musiker könnte man anderswo viel günstiger mieten.*

Weitere Wortmeldungen:

Rosa Maino (AL): *Kulturförderung in Form von subventionierten Ateliers ist ein unverzichtbares Angebot für Kunstschaffende aller Sparten. Der von der Dienstabteilung Kultur (KTR) für die Ateliers und Musikproberäume angewendete Vermietungspreis von 90 Franken pro Quadratmeter und Jahr ist angebracht und adäquat. Mühe haben wir aber damit, dass Räume von Dritten verhältnismässig teuer angemietet werden. Für die Ersatzräume für das Tanzhaus und die Rote Fabrik sowie die zusätzlichen Musikproberäume im Mediacampus belaufen sich die Kosten für Miete und Amortisation auf über 500 000 Franken pro Jahr. Umgelegt auf die gut 1000 m² Nutzfläche macht das rund 500 Franken pro Quadratmeter und Jahr; diese stehen 90 Franken pro Quadratmeter und Jahr gegenüber. Laut dem Novemberbrief stellt der Kanton der Stadt am Sihlquai 125/131/133 rund 5500 m² für jährlich 375 000 Franken, also für 68 Franken pro Quadratmeter und Jahr, in Form einer Gebrauchsleihe zur Verfügung. Mit der vorliegenden Weisung wird uns demnach kaum die beste Lösung präsentiert.*

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Hochbaudepartements Stellung.

STR André Odermatt: *Die effektiven Mietkosten für die Stadt betragen rund 290 Franken pro Quadratmeter. Der von der IMMO verrechnete Betrag beinhaltet noch*

Reinigungsdienstleistungen, Unterhalt und anderes. Beim Beurteilen des Mietpreises ist stets an die Gegenleistung zu denken, die wir erhalten – z. B. an die wichtigen Schwingböden. Da die Musikboxen wieder ausgebaut werden könnten, ist diese Investition langfristig zu betrachten. Insofern ist die Lösung ein Glücksfall. Der wichtige Standortfaktor Kultur hat seinen Ausgangspunkt in den Ateliers.

Dr. Daniel Regli (SVP): *Uns geht es um die Frage, wie viel Kultur kosten darf. Natürlich weist das Angebot am Sihlquai eine andere Infrastruktur auf, aber den Unterschied von 30 Franken zu 500 Franken pro Quadratmeter muss man unserer Meinung nach auch berücksichtigen.*

Walter Angst (AL): *Wir schliessen hier einen Mietvertrag mit einer Firma, die klar Rendite machen will. Was nach fünf Jahren ist, wissen wir nicht. Die IMMO tut gut daran, mit dem Mietpreis auch die Investitionen zu amortisieren. Fremdmieten sind für uns bekanntlich immer ein Negativgeschäft. Den Tanzboden hätte man auch separat kaufen und einbauen können; es wäre auf das gleiche Preis-/Leistungsverhältnis hinausgelaufen.*

Änderungsantrag zu Dispositivziffer 1

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

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

1. Die Immobilien-Bewirtschaftung wird ermächtigt, mit der SGI Schweizerische Gesellschaft für Immobilien AG, vertreten durch Intershop Management AG, Puls 5, Giessereistrasse 18, 8031 Zürich, einen Mietvertrag für Ersatzräume für das Tanzhaus sowie für ~~Musikräume und~~ Kunstateliers in der Liegenschaft Mediacampus, Baslerstrasse 30, 8048 Zürich, zu einem jährlichen Nettomietzins von Fr. 396 000.– (indexiert; während den ersten, festen fünf Jahren) bzw. Fr. 412 500.– (zuzüglich Indexanpassungen nach Ablauf der Mindestdauer von fünf Jahren) für rund 1650 m² teilweise ausgebaute Gewerbefläche, zuzüglich Heiz- und Betriebskostenkonto von Fr. 74 280.– pro Jahr, abzuschliessen. Der Mietbeginn erfolgt am 1. November 2014 und die Miete dauert fest bis mindestens 31. Oktober 2019, mit einseitigem Kündigungsrecht der Mieterin während der festen Dauer unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 18 Monaten auf jedes Quartalsende sowie beidseitigem Kündigungsrecht nach Ablauf der Mindestdauer von fünf Jahren und – die dannzumalige Zustimmung des Gemeinderats vorausgesetzt – unbefristetem Weiterlaufen des Mietvertrags unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 18 Monaten auf jedes Quartalsende.

Mehrheit: Mark Richli (SP), Referent; Präsidentin Christina Hug (Grüne), Cordula Bieri (Grüne), Heidi Egger (SP), Nicolas Esseiva (SP), Christian Huser (FDP), Rosa Maino (AL), Hans Urs von Matt (SP)

Minderheit: Markus Merki (GLP), Referent; Martin Götzl (SVP), Dr. Daniel Regli (SVP)

4 / 6

Abwesend: Vizepräsidentin Isabel Garcia (GLP), Severin Pflüger (FDP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 83 gegen 35 Stimmen zu.

Änderungsantrag zu Dispositivziffer 3

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

Die Minderheit der SK PRD/SSD beantragt folgende Änderung der Dispositivziffer 3:

3. Für die Einrichtung der Räume im Mediacampus Zürich, Baslerstrasse 30, 8048 Zürich, wird ein Objektkredit von Fr. ~~400 000.–~~ 160 000.– (Preisstand 1. April 2013) bewilligt.

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

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 83 gegen 35 Stimmen zu.

Schlussabstimmung über die Dispositivziffer 1

Die Mehrheit der SK PRD/SSD beantragt Zustimmung zur Dispositivziffer 1.

Die Minderheit der SK PRD/SSD beantragt Ablehnung der Dispositivziffer 1.

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

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 75 gegen 22 Stimmen zu.

Schlussabstimmung über die Dispositivziffer 2

Die Mehrheit der SK PRD/SSD beantragt Zustimmung zur Dispositivziffer 2.

Die Minderheit der SK PRD/SSD beantragt Ablehnung der Dispositivziffer 2.

5 / 6

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

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 75 gegen 22 Stimmen zu.

Schlussabstimmung über die Dispositivziffer 3

Die Mehrheit der SK PRD/SSD beantragt Zustimmung zur Dispositivziffer 3.

Die Minderheit der SK PRD/SSD beantragt Ablehnung der Dispositivziffer 3.

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

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 75 gegen 22 Stimmen zu.

Damit ist in Übereinstimmung mit dem Stadtrat beschlossen:

1. Die Immobilien-Bewirtschaftung wird ermächtigt, mit der SGI Schweizerische Gesellschaft für Immobilien AG, vertreten durch Intershop Management AG, Puls 5, Giessereistrasse 18, 8031 Zürich, einen Mietvertrag für Ersatzräume für das Tanzhaus sowie für Musikräume und Kunstateliers in der Liegenschaft Mediacampus, Baslerstrasse 30, 8048 Zürich, zu einem jährlichen Nettomietzins von Fr. 396 000.– (indexiert; während den ersten, festen fünf Jahren) bzw. Fr. 412 500.– (zuzüglich Indexanpassungen nach Ablauf der Mindestdauer von fünf Jahren) für rund 1650 m² teilweise ausgebaute Gewerbefläche, zuzüglich Heiz- und Betriebskosten-akonto von Fr. 74 280.– pro Jahr, abzuschliessen. Der Mietbeginn erfolgt am 1. November 2014 und die Miete dauert fest bis mindestens 31. Oktober 2019, mit einseitigem Kündigungsrecht der Mieterin während der festen Dauer unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 18 Monaten auf jedes Quartalsende sowie beidseitigem Kündigungsrecht nach Ablauf der Mindestdauer von fünf Jahren und – die dazumalige Zustimmung des Gemeinderats vorausgesetzt – unbefristetem Weiterlaufen des Mietvertrags unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 18 Monaten auf jedes Quartalsende.
2. Der vom Gemeinderat am 30. Januar 2008 dem Verein Tanzhaus Zürich bewilligte Mieterlass von Fr. 584 994.– wird befristet für die Nutzungsdauer der Mietersatzflächen im Mediacampus um Fr. 15 976.– auf Fr. 600 970.– erhöht.

6 / 6

3. Für die Einrichtung der Räume im Mediacampus Zürich, Baslerstrasse 30, 8048 Zürich, wird ein Objektkredit von Fr. 400 000.– (Preisstand 1. April 2013) bewilligt.

Mitteilung an den Stadtrat und amtliche Publikation am 26. November 2014 gemäss Art. 12 der Gemeindeordnung (Ablauf der Referendumsfrist: 25. Dezember 2014)

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat