

Auszug aus dem Beschlussprotokoll 105. Ratssitzung vom 15. Juni 2016

2013. 2015/283

Weisung vom 02.09.2015:

Finanzdepartement, Eishockey- und Sportarena, Gewährung eines Baurechts, eines rückzahlungspflichtigen Darlehens von 120 Millionen Franken und eines jährlichen Betriebsbeitrags von 2 Millionen Franken an die ZSC Lions Arena Immobilien AG sowie Objektkredite von 2,8 Millionen Franken für Altlastenbereinigung und von 1,9 Millionen Franken für allfällige Erschliessungsmassnahmen

Antrag des Stadtrats

Zuhanden der Gemeinde:

1. Der Baurechtsvertrag vom 27. August 2015 mit der ZSC Lions Arena Immobilien AG über die Begründung eines selbständigen, dauernden und übertragbaren Baurechts i.S.v. Art. 675 und 779 ZGB über eine etwa 28 000 m² messende Fläche des Grundstücks, Kat.-Nr. AL8211, Untere Isleren, Bernerstrasse Süd / Vulkanstrasse, Quartier Altstetten, mit einer Dauer von vorerst 65 Jahren und einem anfänglichen Baurechtszins von Fr. 35 000.– pro Jahr wird genehmigt.
2. Der ZSC Lions Arena Immobilien AG wird ein grundpfandgesichertes und rückzahlbares Darlehen von höchstens Fr. 120 000 000.– mit einer Laufzeit von 65 Jahren gewährt. Der Zinssatz bis 2040 beträgt 1,6 Prozent und richtet sich für die restliche Laufzeit nach den dannzumaligen Selbstkosten.
3. Für einen Betriebsbeitrag an die ZSC Lions Arena Immobilien AG werden jährlich wiederkehrende Ausgaben von höchstens Fr. 2 000 000.– bewilligt.
4. Für die Altlastensanierung wird ein Objektkredit von maximal Fr. 2 800 000.– bewilligt.
5. Für allfällige von der Stadt zu tragende Erschliessungsmassnahmen wird (im Sinne einer Eventualverpflichtung) ein Objektkredit in der Höhe von Fr. 1 900 000.– bewilligt.

Referent zur Vorstellung der Weisung: Urs Fehr (SVP)

(Fraktionserklärungen siehe Beschluss-Nrn. 2014/2016–2020/2016)

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Finanzdepartements Stellung.

Rückweisungsantrag

Die Mehrheit der SK FD beantragt Ablehnung des nachfolgenden Rückweisungsantrags.

Die Minderheit der SK FD beantragt Rückweisung des Antrags des Stadtrats mit folgendem Auftrag:

Die Stadt Zürich strebt pro EinwohnerIn eine bestimmte Fläche an Grün- und Erholungsflächen bzw. pro Arbeitsplatz als Zielgrösse an. Dennoch ist Zürich insgesamt, aber auch in einzelnen Quartieren, gemäss den gesetzlichen Vorgaben mit Grünraum unterversorgt. Die vorhandenen Flächen sind ungenügend geschützt, gerade auch weil verdichtetes Bauen angestrebt wird. Deshalb fordern die Grünen in der Grünstadt-Initiative die Sicherung dieser Flächen und postulieren bis zum Inkrafttreten der rechtlichen Grundlagen ein Moratorium für Umzonungen von Grünraum in Bauzone. Entsprechend können wir der vorliegenden Weisung nicht zustimmen.

Die Standortfrage soll deshalb neu gestellt werden. Ein allfällig neuer Standort soll optimal an den öffentlichen Verkehr angebunden sein und keine unversiegelten Flächen tangieren.

Mehrheit:	Urs Fehr (SVP), Referent; Vizepräsident Dr. Urs Egger (FDP), Linda Bär (SP), Onorina Bodmer (FDP), Simon Diggelmann (SP), Dr. Bernhard im Oberdorf (SVP) i. V. von Katharina Widmer (SVP), Martin Luchsinger (GLP), Gabriela Rothenfluh (SP), Dr. Pawel Silberring (SP)
Minderheit:	Eva Hirsiger (Grüne), Referentin; Präsident Matthias Probst (Grüne)
Enthaltung:	Niklaus Scherr (AL)
Abwesend:	Adrian Gautschi (GLP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 96 gegen 13 Stimmen (bei 9 Enthaltungen) zu.

Änderungsantrag zu Dispositivziffer 1

Die SK FD beantragt folgende Änderung der Dispositivziffer 1:

1. Der Baurechtsvertrag vom 27. August 2015 mit der ZSC Lions Arena Immobilien AG über die Begründung eines selbständigen, dauernden und übertragbaren Baurechts i.S.v. Art. 675 und 779 ZGB über eine etwa 28 000 m² messende Fläche des Grundstücks, Kat.-Nr. AL8211, Untere Isleren, Bernerstrasse Süd / Vulkanstrasse, Quartier Altstetten, mit einer Dauer von vorerst 65 Jahren und einem anfänglichen Baurechtszins von Fr. 35 000.– pro Jahr wird unter Vorbehalt der folgenden Vertragsanpassungen genehmigt.



2.2 Vorzeitiger Heimfall

[...] Für die Festsetzung der Entschädigung gilt sinngemäss die Regelung des ordentlichen Heimfalls. Entsprechend ist der dannzumalige Verkehrswert der Bauten und Anlagen (abzüglich allfälliger Subventionen, ohne Berücksichtigung von und Betriebskostenzuschüssen) zu ermitteln. [...]

Wird die Baurechtsdauer aufgrund der Option gemäss Ziff. 4.20 verlängert und erfolgt der Heimfall in der Verlängerungszeit, so beträgt die Entschädigung 50 % des dannzumaligen Verkehrswerts der Bauten und Anlagen (abzüglich allfälliger Subventionen, ohne Berücksichtigung von und Betriebskostenzuschüssen). [...]

Zustimmung: Simon Diggelmann (SP), Referent; Präsident Matthias Probst (Grüne), Vizepräsident Dr. Urs Egger (FDP), Linda Bär (SP), Onorina Bodmer (FDP), Urs Fehr (SVP), Eva Hirsiger (Grüne), Dr. Bernhard im Oberdorf (SVP) i. V. von Katharina Widmer (SVP), Martin Luchsinger (GLP), Gabriela Rothenfluh (SP), Niklaus Scherr (AL), Dr. Pawel Silberring (SP)
Abwesend: Adrian Gautschi (GLP)

Der Rat stimmt dem Antrag der SK FD stillschweigend zu.

Änderungsantrag zu Dispositivziffer 3

Die SK FD beantragt folgende Änderung der Dispositivziffer 3:

3. Für einen Betriebsbeitrag an die ZSC Lions Arena Immobilien AG werden ab Inbetriebnahme der Arena (voraussichtlich 2022) für 30 Jahre jährlich wiederkehrende Ausgaben von höchstens Fr. 2 000 000.– bewilligt. Über die Gewährung zeitlich daran anschliessender Betriebsbeiträge nimmt der Stadtrat rechtzeitig Neuverhandlungen auf und stellt Antrag an das zuständige Organ.

Zustimmung: Präsident Matthias Probst (Grüne), Vizepräsident Dr. Urs Egger (FDP), Linda Bär (SP), Onorina Bodmer (FDP), Simon Diggelmann (SP), Urs Fehr (SVP), Eva Hirsiger (Grüne), Dr. Bernhard im Oberdorf (SVP) i. V. von Katharina Widmer (SVP), Martin Luchsinger (GLP), Gabriela Rothenfluh (SP), Niklaus Scherr (AL), Dr. Pawel Silberring (SP)
Abwesend: Adrian Gautschi (GLP), Referent Zustimmung

Der Rat stimmt dem Antrag der SK FD stillschweigend zu.

Änderungsantrag, neue Dispositivziffer B1

Die SK FD beantragt folgende neue Dispositivziffer B1 (Der Antrag des Stadtrats wird zu Dispositivziffern A1–A5):



B. Zur Beschlussfassung in eigener Kompetenz unter Ausschluss des Referendums:

1. Folgende Anpassung des vom Vorsteher des Schul- und Sportdepartements unterzeichneten Betriebsbeitragsvertrags wird zur Kenntnis genommen:

Ziff. 3 wird gemäss Dispositivziffer A3 ergänzt.

Zustimmung: Präsident Matthias Probst (Grüne), Vizepräsident Dr. Urs Egger (FDP), Linda Bär (SP), Onorina Bodmer (FDP), Simon Diggelmann (SP), Urs Fehr (SVP), Eva Hirsiger (Grüne), Dr. Bernhard im Oberdorf (SVP) i. V. von Katharina Widmer (SVP), Martin Luchsinger (GLP), Gabriela Rothenfluh (SP), Niklaus Scherr (AL), Dr. Pawel Silberring (SP)

Abwesend: Adrian Gautschi (GLP), Referent

Der Rat stimmt dem Antrag der SK FD stillschweigend zu.

Änderungsantrag, neue Dispositivziffer B2

Die SK FD beantragt folgende neue Dispositivziffer B2 (Der Antrag des Stadtrats wird zu Dispositivziffern A1–A5):

2. Folgende Anpassung des vom Vorsteher des Schul- und Sportdepartements unterzeichneten Betriebsbeitragsvertrags wird zur Kenntnis genommen:

Ziff. 10.1 d) wird wie folgt ergänzt:

d) Nutzung Arena durch Stadt für Veranstaltungen: Der Stadt wird das Recht eingeräumt, die Trainingshalle in der Arena während maximal zehn Tagen pro Jahr für sportliche oder andere nicht kommerzielle Zwecke in Absprache mit der ZSC/GCK Lions Organisation ohne Verrechnung der ordentlichen Mietkosten zu nutzen. Davon sollen mindestens vier Halbtage (Wochenende / Feiertage) der Bevölkerung zum Eislaufen zur Verfügung stehen.

Zustimmung: Simon Diggelmann (SP), Referent; Präsident Matthias Probst (Grüne), Vizepräsident Dr. Urs Egger (FDP), Linda Bär (SP), Onorina Bodmer (FDP), Urs Fehr (SVP), Eva Hirsiger (Grüne), Dr. Bernhard im Oberdorf (SVP) i. V. von Katharina Widmer (SVP), Martin Luchsinger (GLP), Gabriela Rothenfluh (SP), Niklaus Scherr (AL), Dr. Pawel Silberring (SP)

Abwesend: Adrian Gautschi (GLP)

Der Rat stimmt dem Antrag der SK FD stillschweigend zu.

Änderungsantrag, neue Dispositivziffer B3

Die SK FD beantragt folgende neue Dispositivziffer B3 (Der Antrag des Stadtrats wird zu Dispositivziffern A1–A5):



3. Folgende Anpassung des vom Vorsteher des Schul- und Sportdepartements unterzeichneten Betriebsbeitragsvertrags wird zur Kenntnis genommen:

Ziff. 10.1 wird wie folgt ergänzt (neuer Abschnitt g):

g) Die Gesellschaft verpflichtet sich, mit der noch zu gründenden ZSC Lions Arena Betriebs AG folgende Umsatzbeteiligung im Mietvertrag vorzusehen:

An der Vermietung der Arena (Haupthalle) für Drittevents (nicht ZSC/GCK Lions Organisation) wird eine Umsatzbeteiligung gewährt. Diese orientiert sich an der Miete, welche die ZSC Lions Arena Betriebs AG an die ZSC Lions Arena Immobilien AG zahlt (gemäss Businessplan Fr. 20 000.– pro Event).

Die Umsatzbeteiligung sieht wie folgt aus:

- ab dem 36. Event bis zum 40. Event: 25 % der Miete.
- ab dem 41. Event: 50 % der Miete.

Die Umsatzbeteiligung, welche an die ZSC Lions Arena Immobilien AG geleistet wird, dient ausschliesslich der rascheren Amortisation des Darlehens.

Zustimmung: Simon Diggelmann (SP), Referent; Präsident Matthias Probst (Grüne), Vizepräsident Dr. Urs Egger (FDP), Linda Bär (SP), Onorina Bodmer (FDP), Urs Fehr (SVP), Eva Hirsiger (Grüne), Dr. Bernhard im Oberdorf (SVP) i. V. von Katharina Widmer (SVP), Martin Luchsinger (GLP), Gabriela Rothenfluh (SP), Niklaus Scherr (AL), Dr. Pawel Silberring (SP)

Abwesend: Adrian Gautschi (GLP)

Der Rat stimmt dem Antrag der SK FD stillschweigend zu.

Änderungsantrag, neue Dispositivziffer B4

Die SK FD beantragt folgende neue Dispositivziffer B4 (Der Antrag des Stadtrats wird zu Dispositivziffern A1–A5):

4. Die Absichtserklärung der ZSC Lions Arena Immobilien AG und der ZLE Betriebs AG vom 26. Mai 2016 betreffend Eishockey- und Sportarena wird zur Kenntnis genommen.

Zustimmung: Simon Diggelmann (SP), Referent; Präsident Matthias Probst (Grüne), Vizepräsident Dr. Urs Egger (FDP), Linda Bär (SP), Onorina Bodmer (FDP), Urs Fehr (SVP), Eva Hirsiger (Grüne), Dr. Bernhard im Oberdorf (SVP) i. V. von Katharina Widmer (SVP), Martin Luchsinger (GLP), Gabriela Rothenfluh (SP), Niklaus Scherr (AL), Dr. Pawel Silberring (SP)

Abwesend: Adrian Gautschi (GLP)

Der Rat stimmt dem Antrag der SK FD stillschweigend zu.

Schlussabstimmung über die bereinigten Dispositivziffern A1–A5

Die Mehrheit der SK FD beantragt Zustimmung zu den bereinigten Dispositivziffern A1–A5.

Die Minderheit der SK FD beantragt Ablehnung der bereinigten Dispositivziffern A1–A5.

Mehrheit:	Urs Fehr (SVP), Referent; Vizepräsident Dr. Urs Egger (FDP), Linda Bär (SP), Onorina Bodmer (FDP), Simon Diggelmann (SP), Dr. Bernhard im Oberdorf (SVP) i. V. von Katharina Widmer (SVP), Martin Luchsinger (GLP), Gabriela Rothenfluh (SP), Dr. Pawel Silberring (SP)
Minderheit:	Präsident Matthias Probst (Grüne), Referent; Eva Hirsiger (Grüne), Niklaus Scherr (AL)
Abwesend:	Adrian Gautschi (GLP)

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

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 93 gegen 19 Stimmen (bei 6 Enthaltungen) zu. Somit ist das Quorum von 63 Stimmen für die Ausgabenbremse erreicht.

Schlussabstimmung über die neue Dispositivziffer B1

Die SK FD beantragt Zustimmung zur neuen Dispositivziffer B1.

Zustimmung:	Präsident Matthias Probst (Grüne), Referent; Vizepräsident Dr. Urs Egger (FDP), Linda Bär (SP), Onorina Bodmer (FDP), Simon Diggelmann (SP), Urs Fehr (SVP), Eva Hirsiger (Grüne), Dr. Bernhard im Oberdorf (SVP) i. V. von Katharina Widmer (SVP), Martin Luchsinger (GLP), Gabriela Rothenfluh (SP), Niklaus Scherr (AL), Dr. Pawel Silberring (SP)
Abwesend:	Adrian Gautschi (GLP)

Der Rat stimmt dem Antrag der SK FD mit 118 gegen 0 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Schlussabstimmung über die neue Dispositivziffer B2

Die SK FD beantragt Zustimmung zur neuen Dispositivziffer B2.

Zustimmung:	Präsident Matthias Probst (Grüne), Referent; Vizepräsident Dr. Urs Egger (FDP), Linda Bär (SP), Onorina Bodmer (FDP), Simon Diggelmann (SP), Urs Fehr (SVP), Eva Hirsiger (Grüne), Dr. Bernhard im Oberdorf (SVP) i. V. von Katharina Widmer (SVP), Martin Luchsinger (GLP), Gabriela Rothenfluh (SP), Niklaus Scherr (AL), Dr. Pawel Silberring (SP)
Abwesend:	Adrian Gautschi (GLP)

Der Rat stimmt dem Antrag der SK FD mit 117 gegen 0 Stimmen (bei 0 Enthaltungen)



7 / 9

zu.

Schlussabstimmung über die neue Dispositivziffer B3

Die SK FD beantragt Zustimmung zur neuen Dispositivziffer B3.

Zustimmung: Präsident Matthias Probst (Grüne), Referent; Vizepräsident Dr. Urs Egger (FDP), Linda Bär (SP), Onorina Bodmer (FDP), Simon Diggelmann (SP), Urs Fehr (SVP), Eva Hirsiger (Grüne), Dr. Bernhard im Oberdorf (SVP) i. V. von Katharina Widmer (SVP), Martin Luchsinger (GLP), Gabriela Rothenfluh (SP), Niklaus Scherr (AL), Dr. Pawel Silberring (SP)

Abwesend: Adrian Gautschi (GLP)

Der Rat stimmt dem Antrag der SK FD mit 116 gegen 0 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Schlussabstimmung über die neue Dispositivziffer B4

Die SK FD beantragt Zustimmung zur neuen Dispositivziffer B4.

Zustimmung: Präsident Matthias Probst (Grüne), Referent; Vizepräsident Dr. Urs Egger (FDP), Linda Bär (SP), Onorina Bodmer (FDP), Simon Diggelmann (SP), Urs Fehr (SVP), Eva Hirsiger (Grüne), Dr. Bernhard im Oberdorf (SVP) i. V. von Katharina Widmer (SVP), Martin Luchsinger (GLP), Gabriela Rothenfluh (SP), Niklaus Scherr (AL), Dr. Pawel Silberring (SP)

Abwesend: Adrian Gautschi (GLP)

Der Rat stimmt dem Antrag der SK FD mit 116 gegen 0 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Damit ist beschlossen:

A. Zuhanden der Gemeinde:

1. Der Baurechtsvertrag vom 27. August 2015 mit der ZSC Lions Arena Immobilien AG über die Begründung eines selbständigen, dauernden und übertragbaren Baurechts i.S.v. Art. 675 und 779 ZGB über eine etwa 28 000 m² messende Fläche des Grundstücks, Kat.-Nr. AL8211, Untere Isleren, Bernerstrasse Süd / Vulkanstrasse, Quartier Altstetten, mit einer Dauer von vorerst 65 Jahren und einem anfänglichen Baurechtszins von Fr. 35 000.– pro Jahr wird unter Vorbehalt der folgenden Vertragsanpassungen genehmigt.

2.2 Vorzeitiger Heimfall

[...] Für die Festsetzung der Entschädigung gilt sinngemäss die Regelung des ordentlichen Heimfalls. Entsprechend ist der dannzumalige Verkehrswert der Bauten und Anlagen (abzüglich allfälliger Sub-



ventionen und Betriebskostenzuschüssen) zu ermitteln. [...]

Wird die Baurechtsdauer aufgrund der Option gemäss Ziff. 4.20 verlängert und erfolgt der Heimfall in der Verlängerungszeit, so beträgt die Entschädigung 50 % des dannzumaligen Verkehrswerts der Bauten und Anlagen (abzüglich allfälliger Subventionen und Betriebskostenzuschüssen). [...]

2. Der ZSC Lions Arena Immobilien AG wird ein grundpfandgesichertes und rückzahlbares Darlehen von höchstens Fr. 120 000 000.– mit einer Laufzeit von 65 Jahren gewährt. Der Zinssatz bis 2040 beträgt 1,6 Prozent und richtet sich für die restliche Laufzeit nach den dannzumaligen Selbstkosten.
3. Für einen Betriebsbeitrag an die ZSC Lions Arena Immobilien AG werden ab Inbetriebnahme der Arena (voraussichtlich 2022) für 30 Jahre jährlich wiederkehrende Ausgaben von höchstens Fr. 2 000 000.– bewilligt. Über die Gewährung zeitlich daran anschliessender Betriebsbeiträge nimmt der Stadtrat rechtzeitig Neuverhandlungen auf und stellt Antrag an das zuständige Organ.
4. Für die Altlastensanierung wird ein Objektkredit von maximal Fr. 2 800 000.– bewilligt.
5. Für allfällige von der Stadt zu tragende Erschliessungsmassnahmen wird (im Sinne einer Eventualverpflichtung) ein Objektkredit in der Höhe von Fr. 1 900 000.– bewilligt.

B. Zur Beschlussfassung in eigener Kompetenz unter Ausschluss des Referendums:

1. Folgende Anpassung des vom Vorsteher des Schul- und Sportdepartements unterzeichneten Betriebsbeitragsvertrags wird zur Kenntnis genommen:

Ziff. 3 wird gemäss Dispositivziffer A3 ergänzt.

2. Folgende Anpassung des vom Vorsteher des Schul- und Sportdepartements unterzeichneten Betriebsbeitragsvertrags wird zur Kenntnis genommen:

Ziff. 10.1 d) wird wie folgt ergänzt:

d) Nutzung Arena durch Stadt für Veranstaltungen: Der Stadt wird das Recht eingeräumt, die Trainingshalle in der Arena während maximal zehn Tagen pro Jahr für sportliche oder andere nicht kommerzielle Zwecke in Absprache mit der ZSC/GCK Lions Organisation ohne Verrechnung der ordentlichen Mietkosten zu nutzen. Davon sollen mindestens vier Halbtage (Wochenende / Feiertage) der Bevölkerung zum Eislaufen zur Verfügung stehen.

3. Folgende Anpassung des vom Vorsteher des Schul- und Sportdepartements unterzeichneten Betriebsbeitragsvertrags wird zur Kenntnis genommen:

Ziff. 10.1 wird wie folgt ergänzt (neuer Abschnitt g):

g) Die Gesellschaft verpflichtet sich, mit der noch zu gründenden ZSC Lions Arena Betriebs AG folgende Umsatzbeteiligung im Mietvertrag vorzusehen:

An der Vermietung der Arena (Haupthalle) für Drittevents (nicht ZSC/GCK Lions Organisation) wird eine Umsatzbeteiligung gewährt. Diese orientiert sich an der Miete, welche die ZSC Lions Arena Betriebs AG an die ZSC Lions Arena Immobilien AG zahlt (gemäss Businessplan Fr. 20 000.– pro Event).

Die Umsatzbeteiligung sieht wie folgt aus:



9 / 9

- ab dem 36. Event bis zum 40. Event: 25 % der Miete,
- ab dem 41. Event: 50 % der Miete.

Die Umsatzbeteiligung, welche an die ZSC Lions Arena Immobilien AG geleistet wird, dient ausschliesslich der rascheren Amortisation des Darlehens.

4. Die Absichtserklärung der ZSC Lions Arena Immobilien AG und der ZLE Betriebs AG vom 26. Mai 2016 betreffend Eishockey- und Sportarena wird zur Kenntnis genommen.

Mitteilung an den Stadtrat und amtliche Publikation am 22. Juni 2016 gemäss Art. 10 der Gemeindeordnung

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat