



# Eigentümerstrategie Schiffbau Immobilien AG (SIAG) 2022–2025

Eine Mehrheitsbeteiligung der Kategorie B

Beilage zu GR Nr. 2023/468

**Herausgeberin**

Stadt Zürich  
Präsidialdepartement  
Stadthausquai 17  
8001 Zürich

Zürich, 7. Oktober 2022

# Inhalt

<b>1</b>	<b>Ausgangslage</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Umfeldentwicklung</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Strategische Schwerpunkte und Ziele</b>	<b>8</b>
<b>4</b>	<b>Wirtschaftliche Ziele</b>	<b>9</b>
<b>5</b>	<b>Personelle und soziale Ziele</b>	<b>10</b>
<b>6</b>	<b>Kooperationen</b>	<b>11</b>
<b>7</b>	<b>Steuerung, Führung und Risikomanagement</b>	<b>12</b>
<b>8</b>	<b>Controlling und Reporting</b>	<b>13</b>
<b>9</b>	<b>Schlussbestimmungen</b>	<b>14</b>

# 1 Ausgangslage

## 1.1 Zweck der Eigentümerstrategie

- Die Stadt Zürich erlässt gestützt auf die Richtlinien zum Beteiligungsmanagement für die bedeutenden Beteiligungen Eigentümerstrategien (STRBNr. 941/2019). Die einzelnen Eigentümerstrategien basieren auf der übergeordneten Beteiligungsstrategie des Stadtrats. Diese gibt den ordnungspolitischen Rahmen vor für die einzelnen Beteiligungen an Institutionen, die Aufgaben im öffentlichen Interesse wahrnehmen sowie für Ausgliederungen von öffentlichen Aufgaben.
- Die vorliegende Eigentümerstrategie beschreibt die strategischen Interessen, Absichten und Ziele, die die Stadt Zürich als Mehrheitsaktionärin der Schiffbau Immobilien AG (SIAG) verfolgt.
- Die städtischen Vertretungen im Verwaltungsrat und an der Generalversammlung bringen die städtischen Vorgaben in den jeweiligen Gremien ein und sorgen für deren geeignete Umsetzung.

## 1.2 Die SIAG

- Die Schauspielhaus Zürich AG (nachstehend SHZ genannt) kaufte 1996 die Parzelle, auf dem der Schiffbau steht. Die denkmalgeschützte Industriehalle wurde zwischen 1996 und 2000 von der SHZ mit Unterstützung der Stadt umgebaut und um Neubauten ergänzt. In der Folge verwaltete und bespielte die SHZ den Schiffbau. 2010 gründete die Stadt zusammen mit der SHZ die SIAG, um den Theaterbetrieb des SHZ von der komplexen Immobilienverwaltung für den unter Denkmalschutz stehenden Schiffbau zu trennen (GR Nr. 2010/229). In der Folge ist die SIAG für die Immobilienverwaltung und die SHZ für den Theaterbetrieb zuständig.
- Die aktuelle Tätigkeit der SIAG als Eigentümerin und Vermieterin des Schiffbaus besteht primär in der Immobilienverwaltung, Bewirtschaftung und Instandhaltung der Gebäude. Im Eigentum der SIAG ist der denkmalgeschützte Teil des Schiffbaus sowie rund 70 Prozent des im Jahr 2000 erstellten Hofgebäudes mit einer vermietbaren Fläche von total 22 132 m<sup>2</sup> sowie einer Umgebungsfläche von 3908 m<sup>2</sup>. Die übrigen Flächen im Hofgebäude stehen im Eigentum von diversen privaten Stockwerkeigentümerinnen und -eigentümern. Ferner betreibt die SIAG im Schiffbau-Areal eine öffentliche Parkieranlage mit 29 PP und drei Behinderten-PP.
- Die SIAG garantiert mit ihrer Tätigkeit den Fortbestand des Schiffbau-Areals als Schauplatz für Theater und kulturelle Veranstaltungen. Sie leistet damit einen wesentlichen Beitrag zum Veranstaltungsangebot in der Stadt Zürich und somit für die Lebensqualität der Bevölkerung. Die SIAG ist für die Stadt Zürich von hoher kulturpolitischer Bedeutung.

- Mietende der SIAG sind:
  - SHZ (Hauptmieterin mit 18 705,02 m<sup>2</sup> vermietbare Fläche)
  - Moods (587,93 m<sup>2</sup> vermietbare Fläche)
  - LaSalle (800,11 m<sup>2</sup> vermietbare Fläche)
  - Venice Bar (210,78 m<sup>2</sup> vermietbare Fläche)
  - sowie die Parkplatznutzenden in der öffentlichen UN-Garage
- Das Aktienkapital der SIAG beläuft sich auf 9 Mio. Franken; die Stadt Zürich hält 2/3 (6 Mio. Franken), das SHZ 1/3 (3 Mio. Franken).
- Der Verwaltungsrat der SIAG setzt sich gemäss Statuten und Aktionärsbindungsvertrag zwischen der Stadt Zürich und der SHZ aus drei Personen zusammen, zwei Mitglieder werden von der Stadt Zürich abgeordnet, ein Mitglied wird vom Verwaltungsrat der SHZ bestimmt und an der Generalversammlung der SIAG gewählt. Der Aktionärsbindungsvertrag legt fest, dass das Präsidium von der Stadt Zürich bestimmt wird.
- Die SIAG beschäftigt keine Mitarbeitenden. Die Geschäftsführung für die SIAG wird im Auftragsverhältnis wahrgenommen.
- Die SIAG ist Teil der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft Schiffbau (Neubau Hofgebäude) zu der Büros, Werkstätten, Wohnungen, Lager und Parkplätze gehören.

## 2 Umfeldentwicklung

- Kulturelle Veranstaltungen und geeignete Infrastruktur für deren Durchführung sind für die Stadt Zürich essentiell. Sie leisten einen wertvollen Beitrag zur Lebensqualität der Bevölkerung und Ausstrahlung sowie zur Standortattraktivität der Stadt Zürich.
- Der Schiffbau steht mitten im Quartier Escher Wyss, das zum Kreis 5 gehört. Seit Ende der 1990er-Jahre hat sich das ehemalige Industriequartiers stark entwickelt und ist heute ein lebendiges Ausgeh- und Eventquartier mit Restaurants, Clubs, Hotels, Geschäften sowie einem breiten kulturellen Angebot. In der ehemaligen Toni Molkerei sind die Hochschule der Künste (ZHdK) und Teile der Hochschule für angewandte Wissenschaften (ZHAW) situiert.
- Die dynamische Entwicklung des Quartiers hält weiter an. Beispielsweise sind der Umbau und die künftige Nutzung des Maag-Areals im Grundbesitz der Swiss Prime Site (SPS) zurzeit Gegenstand von öffentlichen Diskussionen.
- Das Quartier und damit auch der Schiffbau sind zentral gelegen und verkehrstechnisch gut erschlossen (Hardstrasse/Hardbrücke mit dem Bahnhof Hardbrücke als grosser Frequenzbringer und eigener Tram- und Bushaltestelle Schiffbau). Im Bedeutungsplan der Stadträume ist der Raum der Hardstrasse von den Gleisen bis zum Schiffbauplatz als Stadtraum von internationaler/landesweiter Bedeutung eingestuft.
- In Fussdistanz des Schiffbaus befinden sich zahlreiche kulturelle Institutionen für unterschiedliche Publikumssegmente (Publikumsinteressen) wie beispielsweise Maag Music- und Eventhall, Multiplexkino Abaton, Löwenbräu Areal mit dem Migros Museum für Gegenwartskunst und der Kunsthalle sowie unzählige kleinere Galerien, Konzertlokale und Clubs. Die zwei im Schiffbau beheimateten Kulturinstitutionen nehmen in diesem Umfeld eine herausragende Stellung ein.
- Das Schauspielhaus Zürich ist das grösste Sprechtheater der Schweiz und zählt zu den führenden deutschsprachigen Bühnen. Nebst der Pfauenbühne am Heimplatz nutzt das Schauspielhaus den Schiffbau als zweite Produktions- und Spielstätte. Die modular wandelbaren, offenen Raumbühnen (Grosse Halle, Box) und Zuschauertribünen im Schiffbau ermöglichen komplementär zur traditionellen Guckkastenbühne des Pfauens die Inszenierung von innovativen und spartenübergreifenden Formaten für unterschiedliche Besucherkapazitäten. Für Theatererlebnisse in dieser Form ist der Schiffbau für Zürich einzigartig.
- Das Moods gehört zu den renommiertesten Jazzclubs in Europa und ist mit seinem abwechslungsreichen und anspruchsvollen Konzertprogramm ein Fixpunkt im städtischen Kulturleben und in der schweizerischen Konzertlandschaft. Mit seinen rund 300 Konzerten jährlich von lokalen, nationalen und internationalen Musikerinnen und Musikern trägt das Moods zur kulturellen Prägung und Bereicherung des Quartiers bei.

- Die Restaurant- und Barbetriebe im Schiffbau befinden sich in einem kompetitiven Umfeld, weil das gastronomische Angebot im Quartier gross und vielseitig ist. Andererseits ist aber auch die Nachfrage gross, denn das Quartier ist tagsüber dank Büros und Geschäften sowie abends dank Events und Kulturveranstaltungen hoch frequentiert. Die Wohnbevölkerung im Quartier rund um den Schiffbau ist tendenziell zwischen 30 und 50 Jahre alt und lebt in wirtschaftlich guten Verhältnissen. Es gibt wenig Kinder oder ältere Menschen. Im Quartier befinden sich überdurchschnittlich viele grosse Wohnungen mit überdurchschnittlich hohen Mietpreisen.
- Die SIAG als Immobilienfirma ist betroffen von den aktuell (Jahr 2022) steigenden Energiekosten.

### **3 Strategische Schwerpunkte und Ziele**

Die Stadt erwartet, dass die SIAG

- a. das Schiffbau-Areal unterhält, vermietet bzw. aktiv bewirtschaftet;
- b. die Bewirtschaftung so ausrichtet, dass ein lebendiger Kultur-, Gastro- und Eventort mit Ausstrahlung beibehalten werden kann;
- c. den bedeutenden Schauplatz für zeitgenössisches Theater und Jazz erhält;
- d. die Positionierung des Schiffbaus gemeinsam mit den Mietenden weiterentwickelt und Strukturen schafft, die ein optimales Zusammenspiel der Mietenden und ihrer Angebote ermöglicht;
- e. eine partnerschaftliche Zusammenarbeit mit den anderen Eigentümerinnen und Eigentümern auf dem Schiffbau-Areal pflegt, während sie ihre Interessen in der SWEG vertritt;
- f. ihre Tätigkeit bezüglich dem Gebäudeunterhalt im Rahmen ihrer wirtschaftlichen Möglichkeiten an den umwelt-, klima- und energiepolitischen Zielen der Stadt Zürich ausrichtet.

## 4 Wirtschaftliche Ziele

Die Stadt erwartet, dass die SIAG

- a. als Unternehmen nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen geführt wird;
- b. die Eigenwirtschaftlichkeit nachhaltig sicherstellt;
- c. eine ausreichende Ertragskraft und Profitabilität generiert, um die zur Erhaltung der Wettbewerbsfähigkeit nötigen Investitionen selbst tragen zu können;
- d. eine Gewinnverwendung verfolgt, die der Erreichung der strategischen Schwerpunkte und Ziele dient.

## 5 Personelle und soziale Ziele

Die Stadt erwartet, dass die SIAG

- a. auf der strategischen Führungsebene (VR) die erforderlichen Kompetenzen für die Erarbeitung und Durchsetzung der Unternehmensstrategie im Sinne einer nachhaltigen Unternehmensentwicklung sicherstellt und vorausschauend plant;
- b. auf der operativen Führungsebene (GL) über die erforderlichen Kernkompetenzen für die Mitgestaltung und Umsetzung der Unternehmensstrategie sowie zur Führung von strategischen und Kooperationspartnern verfügt;
- c. ihre Infrastruktur in Bezug auf den Ausbaustandard, Gesundheitsvorgaben usw. im Rahmen ihrer wirtschaftlichen Möglichkeiten am Niveau der städtischen Infrastruktur-Standards orientiert;
- d. falls sie Mitarbeitende beschäftigt, sich ihren Mitarbeitenden gegenüber als soziale und verantwortungsvolle Arbeitgeberin verhält.

## 6 Kooperationen

Die Stadt sieht bezüglich Kooperationen folgendes vor:

- a. Die SIAG kann ihr Angebot mit strategischen Partnerschaften und Kooperationen komplettieren, wenn dies zur Belebung des Kultur-, Gastro- und Eventorts Schiffbau und zur Zielerreichung beiträgt.
- b. Der Zweck von Kooperationen muss klar definiert und diese führungsmässig eng betreut werden. Dabei ist dem Risikoaspekt gebührend Rechnung zu tragen.

## 7 Steuerung, Führung und Risikomanagement

Die Stadt erwartet, dass die SIAG

- a. die Grundsätze in dieser Eigentümerstrategie bei ihren Tätigkeiten auf der strategischen und operativen Führungsebene im Rahmen ihrer wirtschaftlichen Möglichkeiten beachtet;
- b. nach den Richtlinien zum städtischen Beteiligungsmanagement (Public Corporate Governance) der Stadt Zürich geführt wird;
- c. die Zuständigkeiten von Generalversammlung und Verwaltungsrat an den entsprechenden Bestimmungen im Obligationenrecht (OR, SR 220) ausrichtet. Insbesondere wird auf die unübertragbaren Befugnisse der Generalversammlung gemäss Art. 698 OR und auf die unübertragbaren und unentziehbaren Aufgaben des Verwaltungsrats gemäss Art. 716a OR verwiesen;
- d. die Verordnung über städtische Vertretungen in Organen von Drittinstitutionen (VVD, AS 177.300), die für die städtischen Mitglieder gilt, entsprechend beachtet;
- e. ihre Organisation nach den Grundsätzen einer zeitgemässen und transparenten Corporate Governance gestaltet und über eine klare und auf Kontinuität angelegte Organisationsstruktur verfügt. Die wesentlichen Aufgaben und Zuständigkeiten der Organe und der Geschäftsführung sind in den Statuten und in dem vom Verwaltungsrat genehmigten Organisationsreglement geregelt;
- f. die Vergütungen des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung durch die Generalversammlung genehmigen lässt und alle Vergütungen im Geschäftsbericht zugunsten der Mitglieder des Verwaltungsrats und zugunsten der Geschäftsleitung im Total, unter Angabe der höchsten Vergütung, ausweist;
- g. die Risikopolitik in der Verantwortung des Verwaltungsrats ansiedelt und für ein angemessenes und auf die Unternehmensgrösse ausgerichtetes Risk-Management sorgt. Als Bestandteil des Risk-Managements soll ein internes Kontrollsystem (IKS) betrieben werden;
- h. Beschaffungen entsprechend dem öffentlichen Beschaffungsrecht durchführt;
- i. in ihren Handlungen und in ihrer Kommunikation politisch soweit neutral bleibt, wie ihre Geschäftsinteressen es erlauben. Bei der Kommunikation nach aussen soll die SIAG berücksichtigen, dass sie ein Unternehmen mit einer Aktienmehrheit der Stadt Zürich ist, und dass sie die Interessen der Stadt Zürich zu vertreten hat.

## 8 Controlling und Reporting

Die Stadt erwartet, dass die SIAG

- a. ihr Geschäft mit einem verantwortungsbewussten, nachhaltigen und soliden Finanzplan betreibt;
- b. eine eingeschränkte Revision entsprechend den Vorgaben des OR vornimmt und als Revisionsstelle eine zugelassene Revisorin / einen zugelassenen Revisor nach den Vorschriften des Revisionsaufsichtsgesetzes vom 16. Dezember 2005 durch die Generalversammlung wählt;
- c. für die strategisch wichtigen Entwicklungen und Projekte ein effektives Controlling sicherstellt;
- d. das Reporting gegenüber den Eigentümerinnen über ihre Vertretungen im Verwaltungsrat transparent sicherstellt.

## 9 Schlussbestimmungen

- Die Eigentümerstrategie wird vom Präsidialdepartement periodisch auf Vollständigkeit und Aktualität überprüft.
- Die Eigentümerstrategie ist öffentlich.
- Die Eigentümerstrategie wurde von der Stadtpräsidentin am 30.09.2022 erlassen und den städtischen Mitgliedern im Verwaltungsrat zur Kenntnis abgegeben.

Genehmigt durch



Stadtpräsidentin  
Corine Mach

