

## **Auszug aus dem substanziellen Protokoll 101. Ratssitzung vom 1. Juli 2020**

**2684. 2019/438**

**Weisung vom 23.10.2019:**

**Liegenschaften Stadt Zürich, Quartier Seebach, Fernsehstudio Leutschenbach, Nachtrag Baurechtsvertrag SRG (Schweizerische Radio- und Fernsehgesellschaft), Genehmigung**

Antrag des Stadtrats

Der am 15. August 2019 mit der Schweizerischen Radio- und Fernsehgesellschaft öffentlich beurkundete Nachtrag zum bestehenden Baurechtsvertrag vom 21. Januar 1966 betreffend Grundstück Kat.-Nr. SE6755, Leutschenbachstrasse, Quartier Seebach, mit einem anfänglichen Baurechtszins von Fr. 159 000.– pro Jahr wird genehmigt.

Referent zur Vorstellung der Weisung / Kommissionsreferent:

**Simon Diggelmann (SP):** *Die Anpassung des Baurechtsvertrags wird notwendig, weil an diesem Standort neu auch die Radioproduktion angesiedelt werden soll und weil das gemäss dem aktuell gültigen Baurechtsvertrag einer geänderten Nutzungsabsicht entspricht, was legalisiert werden muss. Das Grundstück ist 33 000 Quadratmeter gross und gehört der Stadt Zürich. Im Jahr 1966 wurde es der Schweizerischen Radio- und Fernsehgesellschaft (SRG) unentgeltlich für den Bau und Betrieb eines Fernsehstudios überlassen. Die Stadt stellte es ohne Baurechtszins zur Verfügung und beteiligte sich an den Baukosten des damaligen Fernsehstudios. Mit diesen Konditionen konnte sich Zürich im Standortwettbewerb behaupten, bei dem es um die Ansiedlung des deutschsprachigen Teils der SRG-Produktion ging. Die Stimmberechtigten stimmten dem Baurechtsvertrag im Jahr 1963 zu. Vor bald zehn Jahren führten die SRG und das Schweizer Radio und Fernsehen (SRF) unter der Mitwirkung der Stadt eine Standortuntersuchung aus. Überprüft wurde, wie am Leutschenbach eine Konzentration der Nutzungen der verschiedenen Tätigkeitsfelder der SRG stattfinden kann, damit Synergien insbesondere bei der digitalen Produktion sowie eine Reduktion der Produktionskosten erfolgen können. Zur Strategie gehört auch die Verlegung des Radiostudios auf das Areal Leutschenbach. In der Weisung wird pointiert festgehalten: «Das Projekt sieht vor, durch eine Reihe von kosteneffizienten, aber räumlich erheblichen Eingriffen moderne und komfortable Arbeitsplätze mit allen technologischen und akustischen Anforderungen an zeitgenössische Radio- und Multimedia-Produktion innerhalb einer bestehenden Struktur zu realisieren.» Um das zu ermöglichen, muss der Baurechtsvertrag angepasst werden. Neben der Radionutzung sollen zeitgleich allfällige kommerzielle Drittnutzflächen ermöglicht werden. Für die Änderung des Baurechtsvertrags und die neuen Nutzungsarten wird ein jährlicher Baurechtszins von 159 000 Franken festgelegt. Der Baurechtszins gilt nach Inkrafttreten des Baurechtsvertrags erstmals für die Dauer von fünf Jahren. Die Stadt und die SRG einigten sich auf die Modalitäten, wie alle fünf Jahre der Baurechtszins nach ei-*

*nem definierten Schlüssel neu festgelegt werden soll. Die Kommission empfiehlt einstimmig die Zustimmung. Trotzdem gibt es einen Änderungsantrag, der ebenfalls einstimmig von der Kommission unterstützt wird. Er betrifft aktuelle Geschehnisse rund um das heutige Areal «Radiostudio Brunnenhof». Die Stadt kann das Land langfristig im Baurecht für eine Schulnutzung und für eine Nutzung der Musikschule Konservatorium Zürich (MKZ) von der Grundeigentümerin, der Radio- und Fernsehgenossenschaft Zürich-Schaffhausen (RFZ), übernehmen. Damit das Geschäft möglich wird, muss die RFZ zusammen mit der SRG den heutigen Baurechtsvertrag für das Radiostudio vorzeitig auflösen. Der einstimmige Antrag stellt eine Bedingung für den Baurechtsvertrag: Er soll nur rechtskräftig werden, wenn für die Auflösung des anderen Baurechtsvertrags die vereinbarte Unterzeichnung von beiden Vertragsparteien vorliegt.*

Weitere Wortmeldung:

**Martin Götzl (SVP):** *Das SRF will das Radiostudio vom Brunnenhof auf das Leutschenbach-Areal verlegen. Der Baubeginn soll in diesem Jahr beginnen, der Umzug im Jahr 2021 stattfinden. Die SVP-Fraktion stimmt diesem Ansinnen zu, gleichwohl mit einem gewissen Zähneknirschen. Der Wirtschaftsstandort Zürich wird durch den Ausbau und die Sicherung des Areals Leutschenbach gestärkt. Im Zuge des Projekts «Radio Hall» und der Aufhebung des Standorts Brunnenhof wechseln rund 300 Mitarbeitende des Radiostudios ihren Arbeitsstandort. Das bewirkt eine erwünschte Verkehrsentslastung rund um den Bucheggplatz. Auch werden zukunftsweisend 70 weitere Mitarbeitende im Rahmen eines anderen Projekts ihren Arbeitsstandort in den Jahren 2021 und 2022 von Bern nach Zürich-Leutschenbach verlegen. Es gibt jedoch auch Bedenken. Der bisherige unentgeltliche Baurechtsvertrag aus dem Jahr 1966 ist trotz seiner Gültigkeit nicht mehr zeitgemäss. Die Gültigkeit behält der Vertrag während 75 Jahren, also bis ins Jahr 2041. Im Jahr 1963 stimmte das Volk über eine Fläche von 31 700 Quadratmeter ab. Heute sind es 33 300 Quadratmeter. Damals gab es Schwarz-Weiss-Fernsehen, heute ist das Digitalfernsehen Standard. Im Jahr 1987 wurden 280 Franken Gebühren verlangt, im Jahr 2010 waren es bereits 468 Franken. Nur nach grossem Druck der «No Billag»-Initiative wurden die Gebühren vor der Abstimmung auf 365 Franken gesenkt. Die Billag wurde zu 75 Prozent von Gebührengeldern finanziert, heute befinden sich 1,2 Milliarden Franken im Topf. Beim Geschäft, bei dem wir zustimmen, geht es um eine Grundfläche von 1820 Quadratmeter. Der Baurechtszins wird zeitgemäss jährlich 159 000 Franken für die Kasse der Stadt generieren. Wenn der Preis auf die gesamte Grundfläche von 33 318 Quadratmeter hochgerechnet wird, entspräche das einem Baurechtszins von 2,9 Millionen Franken. Der Vertrag ist bis ins Jahr 2041 gültig, diese Rechnung ist darum rein hypothetisch. Unser Anliegen an den Stadtrat ist, dass vor der Erneuerung des Vertrags die Preise adäquat und zeitgerecht mit einem neuen Betrag angepasst werden. Das Gebiet Leutschenbach entwickelte sich massiv, heute kostet dort ein Quadratmeter gegen 5000 Franken.*

3 / 4

### Änderungsantrag

Die SK FD beantragt folgende Änderung zum Antrag des Stadtrats:

Der am 15. August 2019 mit der Schweizerischen Radio- und Fernsehgesellschaft öffentlich beurkundete Nachtrag zum bestehenden Baurechtsvertrag vom 21. Januar 1966 betreffend Grundstück Kat.-Nr. SE6755, Leutschenbachstrasse, Quartier Seebach, mit einem anfänglichen Baurechtszins von Fr. 159 000.– pro Jahr wird genehmigt. Vorbehalten bleibt eine Ergänzung (Nachtrag) der Ziffer 7 des am 15. August 2019 beurkundeten Nachtrags zum bestehenden Baurechtsvertrag mit der folgenden zusätzlichen Erfüllungsbedingung: Vorliegen einer unterzeichneten Vereinbarung bezüglich der vorzeitigen Auflösung des laufenden Baurechtsvertrags zwischen der Radio- und Fernsehgenossenschaft Zürich Schaffhausen (RFZ, Grundeigentümerin) und der Schweizerischen Radio- und Fernsehgesellschaft (SRG, derzeitige Baurechtsnehmerin) bezüglich des Areals «Radiostudio Brunnenhof», Kat.-Nrn. UN4352 und UN4353 im Quartier Unterstrass.

- Zustimmung: Präsident Simon Diggelmann (SP), Referent; Përparim Avdili (FDP), Anjushka Früh (SP), Isabel Garcia (GLP), Urs Helfenstein (SP), Sabine Koch (FDP), Luca Maggi (Grüne), Elena Marti (Grüne), Christina Schiller (AL), Dr. Pawel Silberring (SP), Vera Ziswiler (SP)
- Enthaltung: Vizepräsidentin Maria del Carmen Señorán (SVP), Martin Götzl (SVP)

Der Rat stimmt dem Antrag der SK FD mit offensichtlichem Mehr zu.

### Schlussabstimmung über den bereinigten Antrag des Stadtrats

Die SK FD beantragt Zustimmung zum bereinigten Antrag des Stadtrats.

- Zustimmung: Präsident Simon Diggelmann (SP), Referent; Vizepräsidentin Maria del Carmen Señorán (SVP), Përparim Avdili (FDP), Anjushka Früh (SP), Isabel Garcia (GLP), Martin Götzl (SVP), Urs Helfenstein (SP), Sabine Koch (FDP), Luca Maggi (Grüne), Elena Marti (Grüne), Christina Schiller (AL), Dr. Pawel Silberring (SP), Vera Ziswiler (SP)

Der Rat stimmt dem Antrag der SK FD mit 111 gegen 0 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Damit ist beschlossen:

Der am 15. August 2019 mit der Schweizerischen Radio- und Fernsehgesellschaft öffentlich beurkundete Nachtrag zum bestehenden Baurechtsvertrag vom 21. Januar 1966 betreffend Grundstück Kat.-Nr. SE6755, Leutschenbachstrasse, Quartier Seebach, mit einem anfänglichen Baurechtszins von Fr. 159 000.– pro Jahr wird genehmigt. Vorbehalten bleibt eine Ergänzung (Nachtrag) der Ziffer 7 des am 15. August 2019 beurkundeten Nachtrags zum bestehenden Baurechtsvertrag mit der folgenden zusätzlichen



4 / 4

Erfüllungsbedingung: Vorliegen einer unterzeichneten Vereinbarung bezüglich der vorzeitigen Auflösung des laufenden Baurechtsvertrags zwischen der Radio- und Fernsehgenossenschaft Zürich Schaffhausen (RFZ, Grundeigentümerin) und der Schweizerischen Radio- und Fernsehgesellschaft (SRG, derzeitige Baurechtsnehmerin) bezüglich des Areals «Radiostudio Brunnenhof», Kat.-Nrn. UN4352 und UN4353 im Quartier Unterstrass.

Mitteilung an den Stadtrat und amtliche Publikation am 8. Juli 2020 gemäss Art. 12 der Gemeindeordnung (Ablauf der Referendumsfrist: 7. September 2020)

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat