



Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 9. Juni 2021

Sportamt, Immobilien Stadt Zürich, Dolder Bad und Kunsteisbahn Dolder, Instandsetzung Bad, Projektierungskredit, Dolder Eis und Bad AG, Beiträge 2022–2026

1. Zweck der Vorlage

Mit vorliegender Weisung beantragt der Stadtrat dem Gemeinderat:

- Die Erhöhung des Projektierungskredits für die Ausarbeitung eines Bauprojekts mit detailliertem Kostenvoranschlag für die Instandsetzung des Dolder Bads auf Fr. 2 005 000.–.
- Die Gewährung eines jährlichen Betriebsbeitrags von Fr. 550 000.– zugunsten der Dolder Eis und Bad AG für den Betrieb des Dolder Bads und der Kunsteisbahn Dolder für die Jahre 2022–2026.

In eigener Kompetenz genehmigt der Stadtrat die Übernahme eines selbstständigen und dauernden Baurechts für eine Sport- und Badeanlage mit dazugehörigen Bauten und Anlagen zulasten des Grundstücks Kat.-Nr. HO4041 mit einer Dauer von 30 Jahren und einem Baurechtszins von jährlich Fr. 47 020.–.

2. Ausgangslage Dolder Bad

Das Dolder Bad ist Eigentum der Dolder Hotel AG (DHAG), im Gegensatz zur benachbarten Kunsteisbahn Dolder, die sich in städtischem Eigentum befindet. Die Kunsteisbahn und das Bad bilden örtlich und betrieblich eine Einheit mit zahlreichen Schnittstellen und Abhängigkeiten. Beispielsweise werden die Angestellten abwechselnd in beiden Anlagen beschäftigt und auch der Gastro-Bereich dient beiden Betrieben.

Das Dolder Bad ist das einzige Freibad für die Quartiere Fluntern, Hirslanden, Hottingen, Oberstrass und Witikon. In den ersten Betriebsjahren hatte das Wellenbad einige Bedeutung für die Gäste des Dolder Hotels, die jedoch nach einer gewissen Zeit deutlich abnahm. Zu Beginn der 1990er-Jahre sanken die Besucherzahlen. Deshalb wurde erwogen, das Bad zu schliessen. In der Folge beschloss der Gemeinderat, die DHAG als Betreiberin des Bads mit einem jährlichen Betriebsbeitrag zu unterstützen. Dank dieses Betriebsbeitrags konnte das Bad für die Bevölkerung erhalten bleiben.

Aufgrund der Beschlüsse des Gemeinderats vom 15. September 1993 und 10. Dezember 1997 leistete die Stadt in den Jahren 1993–2002 einen jährlichen Beitrag von 100 000 Franken an das Betriebsdefizit des Dolder Bads. Am 18. Dezember 2002 wurde der Betriebsbeitrag für die Periode 2003–2007 auf 125 000 Franken erhöht und jeweils unverändert für die folgenden zwei Fünfjahresperioden 2008–2012 und 2013–2017 sowie zuletzt für eine Vierjahresperiode von 2018 bis ins Jahr 2021 beschlossen (zuletzt GR Nr. 2017/120).

In der Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat vom 3. Mai 2017 (GR Nr. 2017/120) zur Verlängerung der Betriebsbeiträge bis 2021 wurde darauf hingewiesen, dass die Infrastruktur des Bads in baulicher und technischer Hinsicht veraltet und entsprechend in einem schlechten Zustand ist. Zudem wurde festgehalten, dass die DHAG signalisiert hat, dass sie angesichts des defizitären Betriebs nicht in der Lage ist, grössere Investitionen in das Bad zu tätigen, und dessen längerfristigen Betrieb nicht sicherstellen kann. Während der vergangenen fünf Badesaisons (2016–2020) lag die Anzahl Besucherinnen und Besucher bei durchschnittlich 37 748, was im Vergleich mit anderen Freibädern eine gute Besucherzahl darstellt und den Bedarf deutlich aufzeigt. Aus diesen Gründen wies der Stadtrat in der

Weisung vom 3. Mai 2017 darauf hin, dass er das Bad langfristig erhalten möchte und gemeinsam mit der DHAG nach Möglichkeiten suchen wird, damit dieses wertvolle Angebot der Bevölkerung weiterhin zur Verfügung gestellt werden kann.

Anzahl Besuchende Dolder Bad für die Jahre 2011–2020:

| Jahr | Besuchende |
|------|------------|
| 2011 | 24 945 |
| 2012 | 23 655 |
| 2013 | 28 553 |
| 2014 | 23 605 |
| 2015 | 41 578 |

| Jahr | Besuchende |
|------|------------|
| 2016 | 34 809 |
| 2017 | 39 292 |
| 2018 | 48 081 |
| 2019 | 36 014 |
| 2020 | 30 545 |

3. Ausgangslage Kunsteisbahn Dolder

Die Kunsteisbahn Dolder umfasst drei von sieben Eisfeldern in der Stadt Zürich und stellt somit einen wichtigen Bestandteil des Sportanlagenangebots der Stadt Zürich dar. Sie dient sowohl dem freien Sportbetrieb der Bevölkerung als auch dem Vereins- und Schulsport.

Bis 1996 war die Dolder Kunsteisbahn AG (DKAG) aufgrund eines Baurechts Eigentümerin der auf einem Grundstück der Stadt erstellten Sportanlage. Zur Abdeckung des Betriebsdefizits gewährte die Stadt der DKAG zuletzt einen jährlichen Beitrag von 500 000 Franken. Im Zusammenhang mit der notwendig gewordenen Gesamtinstandsetzung und dem entsprechend grossen Engagement der Stadt musste eine neue Lösung gefunden werden. Am 7. Februar 1996 stimmte der Gemeinderat dem Um- und Neubau der Kunsteisbahn Dolder zu und bewilligte zusätzlich zu den gebundenen Ausgaben von 12,15 Millionen Franken für die Instandsetzung einen Objektkredit für neue Ausgaben von 5,6 Millionen Franken (GR Nr. 1995/392). Der Stadtrat löste daraufhin den mit der DKAG im Jahr 1961 abgeschlossenen Baurechtsvertrag im gegenseitigen Einvernehmen auf und überführte die Kunsteisbahn ins Eigentum der Stadt (Verwaltungsvermögen Immobilien Stadt Zürich, Buchungskreis 4040). Für den Betrieb blieb weiterhin die DKAG zuständig. Die Aktien befinden sich zu 34,9 Prozent im Besitz der Dolder Hotel AG, 33,3 Prozent gehören der Stadt (verwaltet durch Finanzdepartement) und 31,8 Prozent sind unter Kleinaktionärinnen und -aktionären bestehend aus Einzelpersonen und Vereinen verteilt. Der aktuelle Betriebsvertrag, der nach der Überführung der Kunsteisbahn ins Eigentum der Stadt abgeschlossen wurde, datiert vom 27. November 1996.

1998 konnte der Betriebsbeitrag an die inzwischen erneuerte Kunsteisbahn um 100 000 Franken auf 400 000 Franken gesenkt werden, und mit Gemeinderatsbeschluss Nr. 963 vom 18. Dezember 2002 wurde der Beitrag für die Jahre 2003–2007 auf 375 000 Franken festgesetzt. Die Weiterführung dieses Beitrags wurde vom Gemeinderat für die folgenden zwei Fünfjahresperioden 2008–2012 und 2013–2017 und zuletzt für eine Vierjahresperiode von 2018 bis ins Jahr 2021 beschlossen (zuletzt GR Nr. 2017/119).

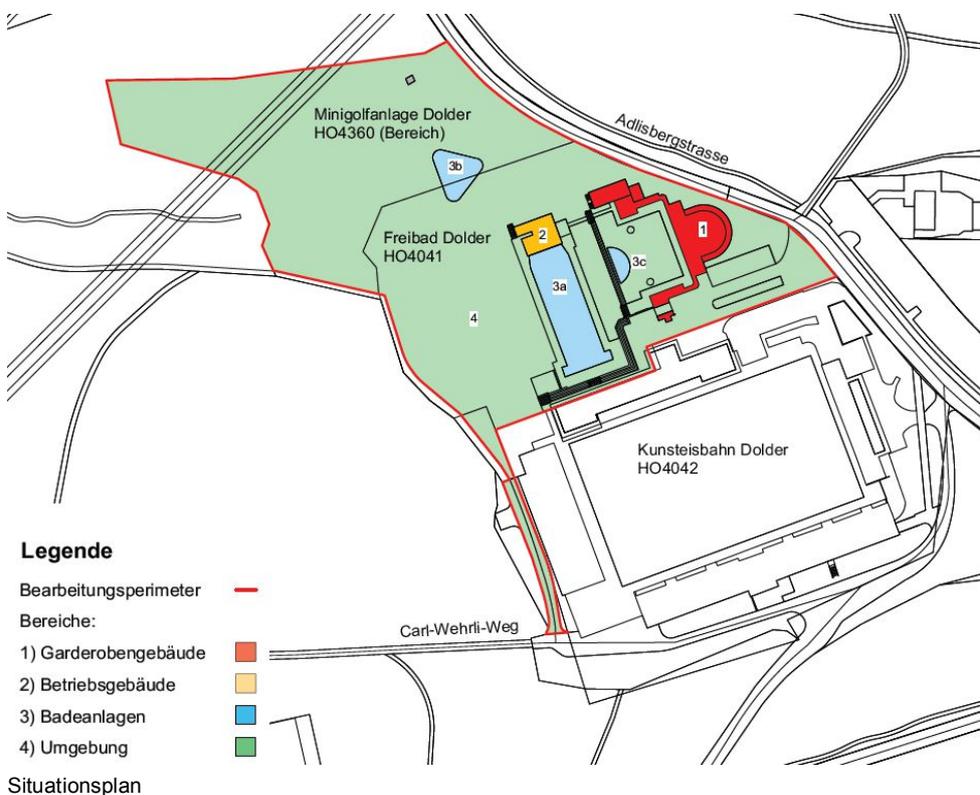
Anzahl Besuchende Kunsteisbahn Dolder für die Jahre 2011–2020:

| Jahr | Besuchende |
|------|------------|
| 2011 | 135 342 |
| 2012 | 120 941 |
| 2013 | 159 297 |
| 2014 | 123 037 |
| 2015 | 162 842 |

| Jahr | Besuchende |
|------|------------|
| 2016 | 166 487 |
| 2017 | 153 109 |
| 2018 | 161 672 |
| 2019 | 177 073 |
| 2020 | 161 '213 |

4. Baurechtsvertrag

Die DHAG ist nicht bereit, das Grundstück (Kat.-Nr. HO4041), auf dem das Dolder Bad hauptsächlich liegt, zu verkaufen. Sie hat jedoch zugestimmt, das Bad sowie die Minigolfanlage für 30 Jahre, von der Grundbucheintragung an gerechnet, im Baurecht an die Stadt abzugeben. Damit sind die Voraussetzungen für Investitionen der Stadt (zur Sicherstellung der Fortführung des Badebetriebs) in das Dolder Bad gegeben. Für die dazugehörige Liegewiese und Minigolfanlage (Teil von Kat.-Nr. HO4360) wird im Baurechtsvertrag zugunsten des Baurechtsgrundstücks ein Benützungsrecht als Grunddienstbarkeit vereinbart und im Grundbuch für die Dauer des Baurechtsvertrags eingetragen. Für das Nichtschwimmerbecken, das sich auf beiden Parzellen (Kat.-Nr. HO4360 und HO4041) befindet, wird für den sich auf dem Grundstück Kat.-Nr. HO4360 befindlichen Teil zugunsten des Baurechtsgrundstücks ein Überbaurecht als Grunddienstbarkeit (für die Dauer des Baurechtsvertrags) im Grundbuch eingetragen.



Die Grundeigentümerin, die DHAG, und die Stadt haben (unter Vorbehalt der nachfolgend genannten Erfüllungsbedingungen) einen Baurechtsvertrag mit folgendem wesentlichen Vertragsinhalt ausgehandelt:

- Die DHAG räumt der Stadt am Grundstück Kat.-Nr. HO4041 ein selbstständiges und dauerndes Baurecht für eine Sport- und Badeanlage für 30 Jahre ein.
- Der jährliche Baurechtszins, mit dem über die Laufzeit des Vertrags auch die eingeräumten Grunddienstbarkeiten abgegolten werden, beträgt Fr. 47 020.–. Der Baurechtszins bleibt während der gesamten Dauer des Baurechts unverändert. Obwohl der Besitzantritt per 1. Januar 2022 erfolgt, beginnt die Zinspflicht erst mit dem grundbuchlichen Vertragsvollzug (nach Vorliegen rechtskräftiger Objektkredit für Instandsetzung der Bauten des Baurechtsgrundstücks, voraussichtlich Herbst 2023).

- Ordentlicher Heimfall: Auf den Zeitpunkt des Ablaufs des Baurechts gehen die Bauten und Anlagen in das Eigentum der Grundeigentümerin über. Sie entschädigt 100 Prozent des dannzumaligen Zeitbauwerts der von der Bauberechtigten getätigten Investitionen in die Bauten und Anlagen.
- Die bestehenden Bauten und Anlagen gehen mit der Eintragung des Baurechts im Grundbuch entschädigungslos ins Eigentum der Bauberechtigten über.
- Der Besitzesantritt durch die Bauberechtigte in Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr erfolgt per 1. Januar 2022. Die Parteien rechnen per Antrittstag mittels separater Abrechnung (marchzählig) über die laufenden Einnahmen und Aufwendungen ab.
- Gewährleistung: Jegliche Gewährleistungspflicht der Grundeigentümerin für Sach- und Rechtsmängel am Vertragsobjekt wird wegbedungen.
- Altlasten: Die belastungsbedingten Mehrkosten, die bei der fachgerechten Entsorgung der Gebäudeschadstoffe und Bodenbelastungen anfallen, trägt die Grundeigentümerin (vgl. dazu hinten Kapitel 5.1).
- Das mit Sunrise Communications AG bestehende Mietverhältnis bezüglich Rundstrahlantenne wird übernommen.
- Unterhaltsverpflichtung: Die Bauberechtigte ist verpflichtet, die Bauten und Anlagen sowie den Umschwung während der Dauer des Baurechts ordnungsgemäss zu unterhalten.
- Es werden folgende Grunddienstbarkeiten (jeweils zu Gunsten des Baurechtsgrundstücks und zulasten des Grundstücks Kat.-Nr. HO4360) vereinbart, welche gleichzeitig mit dem Baurecht im Grundbuch einzutragen sind:
 1. Überbaurecht für Badeanlage (Nichtschwimmerbecken),
 2. Ausschliessliches Benützungsrecht an Bade- und Freizeitanlagen, Wiese und Umgebung,
 3. Mitbenützungsrecht an Parkplätzen und Zufahrtsstrasse,
 4. Fuss- und Fahrwegrecht, als Zugang zur Wiese.
- Alle mit dem Baurechtsvertrag verbundenen Notariats- und Grundbuchkosten werden durch die Stadt übernommen.
- Erfüllungsbedingungen: Der Abschluss des Baurechtsvertrags erfolgt unter folgenden Bedingungen:
 - Vorliegen rechtskräftige Genehmigung dieses Baurechtsvertrags durch die zuständigen Instanzen der Stadt,
 - Vorliegen rechtskräftiger Objektkredit für Instandsetzung der Bauten des Baurechtsgrundstücks durch die zuständigen Instanzen der Stadt.
- Wird das Baurecht aus irgendwelchen Gründen nicht innert fünf Jahren seit der Vertragsbeurkundung im Grundbuch eingetragen, kann jede Partei die entschädigungslose Aufhebung des Baurechtsvertrags verlangen. Seitens der Bauberechtigten ist der oder die Vorstehende des Hochbaudepartements zuständig.

Gemäss Beurteilung der Schätzungskommission beträgt der Verkehrswert des belasteten Grundstücks Kat.-Nr. HO4041 Fr. 1 258 100.– (GV 44/2020 vom 21. Oktober 2020). Der Wert der ebenfalls einzuräumenden Dienstbarkeiten wurde auf 433 288 Franken angesetzt. Der jährliche Baurechtszins von 47 020 Franken, der wie erwähnt auch die Abgeltung der Dienstbarkeiten einschliesst, wurde durch die Schätzungskommission festgelegt.

5. Instandsetzung Dolder Bad und Minigolfanlage

5.1 Baulicher Zustand

Das Dolder Bad umfasst ein Garderobengebäude mit Umkleiden, Eingangsportale und Kassenhäuschen, ein Betriebsgebäude mit Badewasseraufbereitungs- und Filteranlagen und einen Wellenmaschinenraum, ein 50-Meter-Freiluftbecken mit Sprungbrett, eine von Bäumen umgebene Spiel- und Liegewiese sowie einen Kinderspielbereich mit einem Nichtschwimmer- und einem Planschbecken. Hinter der Liegewiese befindet sich eine Minigolfanlage, die über das Bad erschlossen wird.

Die Gebäude weisen teilweise grosse Schäden am Rohbau auf, die Dächer sind zum Teil undicht, die Elektro- und Sanitärinstallationen sowie die Warmwasseraufbereitung sind veraltet.

Die Badewassertechnik des 50-Meter-Beckens und des Nichtschwimmerbeckens genügt den Vorschriften nicht und hat das Ende der Lebensdauer überschritten, sodass auch keine Ersatzteile mehr verfügbar sind. Eine Überlaufrinne fehlt bei beiden Becken. Das 50-Meter-Becken ist undicht. Das Planschbecken verfügt über keine Badewasseraufbereitung. Da die Wasserhygiene wiederholt beanstandet wurde, wird das Planschbecken seit 2019 als Sandkasten verwendet.

Früher war das Dolder Bad dank des Wellenbads über die Stadtgrenzen hinaus sehr bekannt. Infolge von Defekten und fehlenden Ersatzteilen musste die Wellenmaschine 2006 ausser Betrieb genommen werden. Auf einen Ersatz wurde wegen der hohen Kosten verzichtet.

Die Umgebung ist mehrheitlich in einem guten, gepflegten Zustand. Die Gehwegplatten weisen jedoch Unebenheiten und Risse auf.

Die Anforderungen des Behindertengleichstellungsgesetzes (BehiG, SR 151.3) werden im Dolder Bad nicht erfüllt.

In einzelnen Gebäudeteilen wurden Schadstoffe nachgewiesen, die bei einem baulichen Eingriff fachgerecht entsorgt werden müssen.

5.2 Gegenstand der Projektierung

Gemäss einer Machbarkeitsstudie des Amts für Hochbauten (AHB) sind für einen reibungslosen und normkonformen Betrieb der Anlage folgende Massnahmen erforderlich.

Garderobengebäude:

- Fundamentverstärkungen infolge Setzungen des Baugrundes
- Ersatz des Säulengangs und der Wendeltreppe sowie der Handläufe und Absturzsicherungen
- Instandsetzung der Stahlbetonbauteile (Risse, Korrosion)
- Brandschutzmassnahmen
- Instandsetzung der Gebäudehülle: Fenster, Aussentüren, Dachabdichtungen und Spenglerarbeiten
- Auffrischung und Anpassung des Innenausbau und der Oberflächen an betriebliche Anforderungen
- Instandhaltung und diverse Reparaturen am Kassenhaus
- Totalersatz der Elektroanlagen, der Sanitärinstallationen und der Gebäudetechnik

- Vergrösserung und Ersatz der Dusch- und Toilettenanlagen
- Einbau einer neuen Warmwasseraufbereitung mit erneuerbaren Energieträgern
- Erneuerung des Leitungssystems (Schmutz- und Regenwasserkanalisation)

Betriebsgebäude und Wasserbecken:

- Teilersatz der Technikräume der Schwimmerbecken für Badwasseraufbereitungs- und Filteranlagen, Funktionsbecken mit Zugängen
- Instandsetzung, Abdichtung und Neuauskleidung der Publikumsbecken (50-Meter-Freiluftbecken, Nichtschwimmer- und Planschbecken) einschliesslich Überlaufriegen und Reinwasserzuführung

Allgemein:

- Schadstoffsanierung aller Gebäude, Publikumsbecken und Hartflächen
- Anpassungen zur Sicherstellung der hindernisfreien Zugänglichkeit
- Instandsetzung bzw. Teilersatz der Treppen, Natursteinmauern und Hartflächen in der Umgebung
- Geländeanpassungen der Minigolfanlage, Erneuerung der Bepflanzung
- Erneuerung Spielplatz
- Erneuerung der Anlageneinfriedung mit Zugängen
- Instandhaltung und diverse Reparaturen in der Minigolfanlage.

5.3 Kosten

Um möglichst rasch mit der Projektierung beginnen zu können, hat der Vorsteher des Hochbaudepartements mit Verfügung Nr. 210033 vom 21. Januar 2021 für die Durchführung des Planerwahlverfahrens eine erste Tranche des Projektierungskredits von Fr. 90 000.– bewilligt. Die Vergabe des Planungsauftrags erfolgt erst nach Bewilligung des gesamten Projektierungskredits.

Für die Ausarbeitung eines Bauprojekts mit detailliertem Kostenvoranschlag ist der Projektierungskredit um Fr. 1 915 000.– auf Fr. 2 005 000.– zu erhöhen (in Franken):

| | Bewilligt 21.1.2021 | Erhöhung | Total |
|--|------------------------|------------------|------------------|
| Planerwahlverfahren | 50 000 | 0 | 50 000 |
| Gebäude-/Geländeaufnahmen | 34 000 | 0 | 34 000 |
| Architektur-Leistungen | 0 | 644 000 | 644 000 |
| BauingenieurInnen-Leistungen | 0 | 119 000 | 119 000 |
| ElektroingenieurInnen-Leistungen | 0 | 81 000 | 81 000 |
| HLKKS-IngenieurInnen-Leistungen | 0 | 162 000 | 162 000 |
| Baugrunduntersuchungen / Geologie | 0 | 22 000 | 22 000 |
| Bauphysik | 0 | 7 000 | 7 000 |
| Landschaftsarchitektur-Leistungen | 0 | 131 000 | 131 000 |
| Spezialisten und Spezialistinnen sowie Diverse | 0 | 105 000 | 105 000 |
| Projektmanagement AHB | 0 | 221 000 | 221 000 |
| Nebenkosten | 0 | 94 000 | 94 000 |
| Reserve/Rundung | 6 000 | 329 000 | 335 000 |
| Total Projektierungskredit | 90 000 | 1 915 000 | 2 005 000 |

Die Erstellungskosten für die Instandsetzung des Dolder Bads werden auf rund 16 Millionen Franken geschätzt (Kostengenauigkeit ± 25 Prozent, ohne Reserven, einschliesslich Mehrwertsteuer). Einschliesslich Reserven wird mit einem Objektkredit von rund 19,2 Millionen Franken gerechnet. Darin ist der Projektierungskredit eingerechnet.

5.4 Termine

| | |
|------------------------------------|-------------|
| Abschluss Planerwahlverfahren | August 2021 |
| Objektkredit | Herbst 2023 |
| Baubeginn / Schliessung der Anlage | Herbst 2024 |
| Wiedereröffnung Anlage | Mai 2026 |

6. Betriebsvertrag

6.1 Künftige Betriebsführung

Der bisherige Betrieb der Kunsteisbahn wie auch des Bads wurde durch dieselben Mitarbeitenden sichergestellt. Während der Wintersaison wurden sie von der DKAG entlohnt und während der Sommersaison von der DHAG. An dieser bewährten operativen Betriebsführung von Kunsteisbahn und Bad «aus einer Hand» soll im Interesse der Öffentlichkeit und der Nutzung der betrieblichen Synergien festgehalten werden. Hierbei verfolgen Stadt und DHAG das gemeinsame Ziel, die Führung des Dolder Bads neu ebenfalls an die DKAG zu übertragen, sodass Bad und Eisbahn neu unter derselben Rechtsträgerschaft betrieben werden. Die Statuten der DKAG sollen entsprechend diesem erweiterten Aufgabenbereich angepasst und die Gesellschaft in «Dolder Eis und Bad AG» (DEBAG) umbenannt werden. Die Besitzverhältnisse der Aktiengesellschaft bleiben unverändert.

Im bisherigen Betriebsvertrag vom 27. November 1996 zwischen der DKAG und der Stadt wurden die Rahmenbedingungen für den Eisbetrieb festgelegt. Dieser Vertrag soll durch einen neuen, per 1. Januar 2022 in Kraft tretenden Betriebsvertrag zwischen der DEBAG und der Stadt ersetzt werden.

Der neue Vertrag soll die bisherigen Bedingungen für den Betrieb der Kunsteisbahn beinhalten, ergänzt mit den Bedingungen für den Betrieb des Sommerbads. Im Wesentlichen soll die DEBAG verpflichtet werden, die Dolder Kunsteisbahn jeweils von Oktober bis März sowie das Dolder Bad jeweils von Mai bis September zu betreiben.

Die Eisflächen sollen mindestens im bisherigen Rahmen für die Sportvereine und die Schulen zur Verfügung gestellt werden. Die Öffnungszeiten für die Bevölkerung sowohl der Kunsteisbahn wie auch des Bads werden angeglichen an diejenigen der durch das Sportamt betriebenen Kunsteisbahnen und Sommerbäder. Die Gebührenordnungen der durch das Sportamt betriebenen Badeanlagen und Kunsteisbahnen gelten neu auch für das Dolder Bad und die Kunsteisbahn Dolder.

Die DEBAG ist verpflichtet, die Gebäude und Einrichtungen des Bads und der Kunsteisbahn ordnungsgemäss zu unterhalten. Sie trägt alle mit der Anlage und dem Betrieb des Bads und der Kunsteisbahn verbundenen öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Verpflichtungen.

Die Stadt ist verpflichtet, die Gebäude und Einrichtungen des Bads sowie der Kunsteisbahn in einem für den Betrieb tauglichen Zustand zu erhalten. Die Verantwortung und Durchführung sowie die Kosten für Erneuerung, Umbau und Erweiterung obliegen der Stadt.

6.2 Finanzplanung

Wie alle öffentlichen Bäder kann auch das Dolder Bad nicht kostendeckend betrieben werden. Das trotz des städtischen Beitrags von 125 000 Franken pro Jahr entstandene Defizit wurde bisher von der DHAG getragen.

| Dolder Bad | Rechnung 2017 | Rechnung 2018 | Rechnung 2019 | Rechnung 2020 |
|---------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Ertrag | | | | |
| Betriebsertrag Dolder Bad | 186 409 | 247 426 | 216 147 | 195 016 |
| Diverse Erträge | 32 751 | 53 905 | 42 801 | 46 990 |
| Total Ertrag | 219 160 | 301 331 | 258 948 | 242 007 |
| Aufwand | | | | |
| Personalaufwand | 230 423 | 257 227 | 299 714 | 206 824 |
| Betriebsaufwand | 229 879 | 225 418 | 268 729 | 208 500 |
| Total Aufwand | 460 302 | 482 645 | 568 443 | 415 325 |
| Bruttoerfolg I | -241 142 | -181 314 | -309 495 | -173 318 |
| Anteil Erfolg Restaurant | -13 765 | -501 | 23 308 | 3 805 |
| Bruttoerfolg II | -254 907 | -181 815 | -286 187 | -169 513 |
| Stadtbeitrag | 125 000 | 125 000 | 125 000 | 125 000 |
| Nettoerfolg | -129 907 | -56 815 | -161 187 | -44 513 |

Die Rechnung der DKAG konnte dank dem städtischen Beitrag von 375 000 Franken pro Jahr jeweils mit einem positiven Ergebnis abgeschlossen werden.

| Kunsteisbahn Dolder | Saison 2016/2017 | Saison 2017/2018 | Saison 2018/2019 | Saison 2019/2020 |
|--------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Ertrag | | | | |
| Ertrag Eisbahnbetrieb | 1 363 831 | 1 181 460 | 1 340 349 | 1 470 223 |
| Diverse Erträge | 226 251 | 187 285 | 336 818 | 228 183 |
| Total Ertrag | 1 590 082 | 1 368 745 | 1 677 167 | 1 698 406 |
| Aufwand | | | | |
| Personalaufwand | 726 916 | 776 119 | 772 516 | 772 428 |
| Betriebsaufwand | 1 122 556 | 948 604 | 1 261 322 | 1 229 477 |
| Total Aufwand | 1 849 472 | 1 724 723 | 2 033 837 | 2 001 905 |
| Bruttoerfolg I | -259 390 | -355 978 | -356 670 | -303 499 |
| Anteil Erfolg Restaurant | -99 871 | -2 274 | 150 960 | 26 704 |
| Bruttoerfolg II | -359 261 | -358 252 | -205 710 | -276 795 |
| Stadtbeitrag | 375 000 | 375 000 | 375 000 | 375 000 |
| Nettoerfolg | 15 739 | 16 748 | 169 290 | 98 205 |

Bilanz DKAG per 30. Juni 2020 und 30. Juni 2019

| | 30. Juni 2020 | Vorjahr |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Aktiven | | |
| Umlaufvermögen | 689 974.90 | 799 857.36 |
| Anlagevermögen | 155 756.00 | 81 772.00 |
| Total Aktiven | 845 730.90 | 881 629.36 |
| Passiven | | |
| Kurzfristiges Fremdkapital | 78 686.87 | 159 275.20 |
| Eigenkapital | 767 044.03 | 722 354.16 |
| Total Passiven | 845 730.90 | 881 629.36 |

Die finanzielle Situation der Betriebsgesellschaft DKAG kann als solid betrachtet werden. Deshalb ist davon auszugehen, dass die DKAG (künftig DEBAG) den «Kombi-Betrieb» Bad und Kunsteisbahn tragen kann. Es sind genügend Reserven vorhanden, um auch grössere

Ertragsausfälle und/oder unvorhergesehene Zusatzkosten verkraften zu können, ohne in existenzielle Schwierigkeiten zu geraten.

Sowohl der Bad- wie auch der Eisbetrieb werden auch mit der Zusammenlegung nicht kostendeckend geführt werden können. Dennoch wird die gemeinsame Betriebsführung die Abläufe vereinfachen und mittelfristig zu kostensenkenden Synergien führen. Das Geschäftsjahr der DEBAG wird künftig die Periode vom 1. April bis 31. März umfassen, damit die jeweilige Eissaison vollständig im Geschäftsjahr abgebildet werden kann.

Für die ersten vier Betriebsjahre der DEBAG wurde folgende Finanzplanung erarbeitet:

| «Kombi-Betrieb» | 2022/23 | 2023/24 | 2024/25 | 2025/26 |
|--------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Ertrag | | | | |
| Ertrag Eisbahnbetrieb | 1 500 000 | 1 525 000 | 1 545 000 | 1 565 000 |
| Ertrag Badbetrieb | 270 000 | 275 000 | 280 000 | 285 000 |
| Total Ertrag | 1 770 000 | 1 800 000 | 1 825 000 | 1 850 000 |
| Aufwand | | | | |
| Personalaufwand | 1 000 000 | 1 015 000 | 1 030 000 | 1 045 000 |
| Betriebsaufwand | 1 300 000 | 1 320 000 | 1 340 000 | 1 360 000 |
| Total Aufwand | 2 300 000 | 2 335 000 | 2 370 000 | 2 405 000 |
| Bruttoerfolg I | -530 000 | -535 000 | -545 000 | -555 000 |
| Erfolg Restaurant | 22 000 | 23 000 | 24 000 | 25 000 |
| Bruttoerfolg II | -508 000 | -512 000 | -521 000 | -530 000 |
| Erforderl. Stadtbeitrag | 550 000 | 550 000 | 550 000 | 550 000 |
| Nettoerfolg | 42 000 | 38 000 | 29 000 | 20 000 |

6.3 Beiträge

Die Zusammenarbeit zwischen der Stadt und der DHAG bzw. der Betriebsgesellschaft DKAG hat sich bewährt und soll mit der neuen DEBAG weitergeführt werden. Zur Deckung des absehbaren Defizits soll angesichts der in Kapitel 6.2 dargestellten Finanzplanung ein jährlicher Betriebsbeitrag von 550 000 Franken für die Jahre 2022–2026 bewilligt werden. Damit kann sichergestellt werden, dass sowohl die Kunsteisbahn Dolder als auch das Dolder Bad der Bevölkerung weiterhin zur Verfügung gestellt werden können.

In den vergangenen vier Jahren (2017–2020) betrug das jährliche Defizit, das aus dem Betrieb des Dolder Bads hervorging, durchschnittlich rund 98 000 Franken und wurde vollständig von der DHAG getragen. Ab 2022 muss dieses Defizit von der DEBAG getragen werden. Zu diesem Zweck wird der Betriebsbeitrag der Stadt um 50 000 Franken erhöht, von bisher 500 000 Franken (125 000 Franken für den Badbetrieb und 375 000 Franken für den Betrieb der Kunsteisbahn) auf neu 550 000 Franken. Die Differenz von rund 48 000 Franken zwischen dem bisherigen jährlichen Defizit von durchschnittlich rund 98 000 Franken (2017–2020) und der Erhöhung des Betriebsbeitrags um 50 000 Franken (ab 2022) soll mittels Nutzung von Synergien kompensiert werden, welche sich aus dem Betrieb beider Anlagen durch eine einzige Betriebsgesellschaft (DEBAG) ergeben.

Obwohl ein Vergleich mit den vom Sportamt betriebenen Eisbahnen und Freibädern wegen der grossen Unterschiede bei den Flächen, dem Ausbaustandard, der Besucherinnen- und Besucherstruktur sowie der geografischen Lage nur bedingt möglich ist, steht fest, dass die Betriebsführung durch die private Betriebsgesellschaft DEBAG eine für die Stadt kostengünstige Lösung darstellt.

Falls die Instandsetzung von Bad und Minigolfanlage wie geplant während der Beitragsperiode 2022–2026 erfolgen kann, führt dies innerhalb dieses Zeitraums voraussichtlich zu einer Betriebsschliessung während einer Badesaison. Im Fall einer solchen Betriebsschliessung wird zu prüfen sein, inwieweit im Rahmen der möglichen Einsparungen bei den Betriebskosten eine Kürzung der Betriebsbeiträge erfolgen soll. Der Stadtrat ist zu ermächtigen, eine solche Kürzung in eigener Kompetenz vorzunehmen. Er kann die Kompetenz dazu an den Vorsteher des Schul- und Sportdepartements delegieren.

Die Betriebsbeiträge hängen rechtlich nicht vom Objektkredit für die Instandsetzung ab. Die Betriebsbeiträge würden, soweit der Badebetrieb aufrechterhalten werden kann, während der Beitragsperiode auch dann ausgerichtet, wenn das Bad nicht während der laufenden Beitragsperiode saniert werden könnte.

7. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Der jährliche Baurechtszins wird von Immobilien Stadt Zürich zur gegebenen Zeit ordentlich budgetiert und in den Finanz- und Aufgabenplan (FAP) eingestellt. Die Projektierungsarbeiten sind im Budget 2021 sowie im FAP 2021–2024 enthalten.

Die jährlich wiederkehrenden Betriebsbeiträge von Fr. 550 000.– sind im Globalbudget des Sportamts (Produktegruppe 1, «Bereitstellung und Betrieb von Sportanlagen») sowie im FAP 2021–2024 enthalten.

Die Erhöhung des Projektierungskredits um 1,915 Millionen Franken auf 2,005 Millionen Franken fällt in die Zuständigkeit des Gemeinderats, weil dieser gemäss Art. 41 lit. c Gemeindeordnung (GO, AS 101.100) für die Bewilligung von einmaligen neuen Ausgaben von 2 bis 20 Millionen Franken zuständig ist (vgl. § 109 Abs. 2 Gemeindegesetz, [GG, LS 131.1], sowie Art. 19 Abs. 4 Finanzhaushaltverordnung, [FHVO, AS 611.101]).

Die jährlich wiederkehrenden Betriebsbeiträge belaufen sich auf Fr. 550 000.– pro Jahr. Für deren Bewilligung ist aufgrund von Art. 41 lit. c GO ebenfalls der Gemeinderat zuständig.

Projektierungskredit und Betriebsbeiträge sollen vom Gemeinderat separat bewilligt werden, weil es sich teils um einmalige und teils um wiederkehrende Ausgaben handelt und weil ihre Beanspruchung (namentlich auch bezüglich Betriebsschliessung während der geplanten Gesamtinstandsetzung) unterschiedlichen Regeln unterliegt.

Gemäss Art. 39 lit. g Geschäftsordnung des Stadtrats (GeschO STR, AS 172.100) ist der Stadtrat zuständig für die Übernahme eines Baurechts und die damit verbundenen Baurechtszinsen bei Grundstücken im Verkehrswert von bis 2 Millionen Franken, wie dies vorliegend mit einem Verkehrswert von Fr. 1 258 100.– der Fall ist (vgl. vom Kapitel 4). Für die Abgeltung anderer Dienstbarkeiten enthält das anwendbare Finanzrecht keine ausdrückliche Zuständigkeitsvorschrift. Weil das Baurecht eine Dienstbarkeit besonderer Art darstellt und vorliegend unmittelbar mit den Grunddienstbarkeiten zugunsten des Baurechtsgrundstücks verknüpft ist, erscheint angezeigt, für die Bestimmung der Zuständigkeit integral auf die entsprechenden Vorgaben für Baurechte abzustellen und den Verkehrswert von Baurecht und Grunddienstbarkeiten dafür zusammenzurechnen. Dies führt zu einem Gesamtverkehrswert von Fr. 1 691 388.–, wofür in Anwendung von Art. 39 lit. g GeschO STR der Stadtrat zuständig ist.

Die Übernahme des Baurechts und der Dienstbarkeiten erfolgt unter dem Vorbehalt, dass der Gemeinderat einem Objektkredit für die Erstellungskosten für die Instandsetzung des Dolder Bads zustimmt.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 1. Für die Ausarbeitung eines Bauprojekts mit detailliertem Kostenvoranschlag für die Instandsetzung des Dolder Bads wird der vom Vorsteher des Hochbaudepartements am 21. Januar 2021 mit Verfügung Nr. 210022 bewilligte Projektierungskredit von Fr. 90 000.– um Fr. 1 915 000.– auf Fr. 2 005 000.– erhöht.**
- 2. Der künftigen Dolder Eis und Bad AG, bislang Dolder Kunsteisbahn AG, Zürich, wird für die Jahre 2022–2026 ein jährlicher Betriebsbeitrag von Fr. 550 000.– für den Betrieb des Dolder Bads und der Kunsteisbahn Dolder bewilligt.**
- 3. Der Stadtrat wird ermächtigt, im Fall einer Betriebsschliessung des Dolder Bads während der Beitragsperiode 2022–2026 infolge Instandsetzung den Betriebsbeitrag gemäss Ziffer 2 im Rahmen der möglichen Einsparungen bei den Betriebskosten zu kürzen.**

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Schul- und Sportdepartements sowie dem Vorsteher des Hochbaudepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti