

Radio- und Fernsehgenossenschaft Zürich Schaffhausen (RFZ)

# **URABSTIMMUNG**

## ZUR UMNUTZUNG DES AREALS RADIOSTUDIO BRUNNENHOF

Mitgliedgesellschaft der SRG Deutschschweiz **SRG SSR**

**Antrag A**  
Aufhebung des  
Baurechts der SRG

**Antrag B**  
Vergabe eines  
neuen Baurechts an  
die Stadt Zürich

*Sehr geehrte Mitglieder*

*Der Vorstand der RFZ\* unterbreitet Ihnen zwei Anträge zur Abstimmung. In beiden geht es um eine entscheidende Weichenstellung für die Zukunft unserer Genossenschaft.*

## Inhalt

- 03 In Kürze:  
Darüber stimmen Sie ab
- 05 Antrag A: Aufhebung des  
Baurechts der SRG
- 11 Antrag B: Vergabe eines neuen  
Baurechts an die Stadt Zürich

### Impressum

Herausgeberin, Konzeption und Texte: Radio- und Fernsehgenossenschaft Zürich Schaffhausen (RFZ); Geschäftsbezeichnung SRG Zürich Schaffhausen\*, Brunnenhofstrasse 22, 8057 Zürich  
Grafikdesign: P-ART, Winterthur  
Foto: Roland Fischer, Zürich  
Auflage: 5800 Exemplare  
Druck: Mattenbach AG, Winterthur

Klimaneutral gedruckt auf 100% Recyclingpapier. Urkundennummer: 01-21-351869, [myclimate.org](http://myclimate.org)

\*Die Genossenschaft firmiert im Handelsregister des Kantons Zürich unter der Bezeichnung **Radio- und Fernsehgenossenschaft Zürich Schaffhausen (RFZ)**. Als Mitglied der SRG Deutschschweiz führt sie die **Geschäftsbezeichnung SRG Zürich Schaffhausen**, unter der sie in der Regel nach aussen auftritt.

In den Vertragsverhandlungen mit dem **nationalen Medienhaus SRG** und der Stadt Zürich zur Immobilie Brunnenhof, in den beurkundeten Verträgen und Vereinbarungen sowie im Rahmen dieser Urabstimmung wird die Kurzbezeichnung RFZ verwendet, um die Unterscheidung zum Medienhaus SRG auf lesefreundliche Weise zu gewährleisten.

**Schweizer Radio und Fernsehen SRF**, die Deutschschweizer Unternehmenseinheit des Medienhauses SRG, ist unter anderem in der Liegenschaft Radiostudio Brunnenhof ansässig, über deren zukünftige Verwendung mit dieser Urabstimmung entschieden wird.

# In Kürze: Darüber stimmen Sie ab

## Antrag A: Aufhebung des Baurechts der SRG

Das Grundstück Areal Radiostudio Brunnenhof in Zürich Unterstrass gehört seit langer Zeit der Radio- und Fernsehgenossenschaft Zürich Schaffhausen (RFZ). Das Medienhaus SRG, Baurechtsnehmer und Eigentümer der Brunnenhof-Gebäude, wird diese definitiv nicht mehr benötigen, denn die Redaktionen werden voraussichtlich im zweiten

*Der Vorstand der  
RFZ empfiehlt ein  
Ja zum Antrag A.*

Halbjahr 2022 in die neue «Radio Hall» auf dem Areal in Zürich Leutschenbach umziehen. Die dort entstehende Arbeitsumgebung wird dem technologischen Wandel und der veränderten Mediennutzung des Publikums Rechnung tragen. Die «Radio Hall» wird aber auch dem Austausch zwischen Schweizer Radio und Fernsehen

SRF und Ihnen, den RFZ-Mitgliedern, sowie der regionalen Bevölkerung zugutekommen. Das Medienhaus SRG, Mutterhaus von SRF, ersucht deshalb um eine vorzeitige Aufhebung des Baurechts. Der Vorstand der RFZ will für die Umsetzung dieser Pläne Hand bieten und die Aufhebung des Baurechts ermöglichen.

## Antrag B: Vergabe eines neuen Baurechts an die Stadt Zürich

Das Medienhaus SRG zahlt der RFZ Baurechtszinsen – unsere wichtigste Einnahmequelle, damit wir unseren Genossenschaftszweck erfüllen können. Die RFZ hat deshalb für das Areal Radiostudio Brunnenhof nach einer neuen Nutzung und Finanzierungsquelle gesucht. Die Stadt Zürich will das Brunnenhof-Areal im Baurecht von der RFZ übernehmen und für ein Sekundarschulhaus nutzen. Zudem ist ein Zentrum der Musikschule Konservatorium Zürich vorgesehen. Die Stadt Zürich ist eine finanziell solide Baurechtsnehmerin, die auf dem Brunnenhof-Areal wieder einen öffentlichen Dienst (Service public) erbringen und die zum Teil denkmalgeschützte Bausubstanz um-

*Der Vorstand der  
RFZ empfiehlt ein  
Ja zum Antrag B.*

sichtig pflegen wird. Die Stadt Zürich wird Baurechtszinsen zahlen, die höher sind als die heute vom Medienhaus SRG entrichteten Baurechtszinsen (jährlich CHF 420 000 statt CHF 280 000). Der neue Baurechtsvertrag läuft über 50 Jahre, mit Option auf Verlängerung.

## Wie hängen die beiden Anträge zusammen?

Das neue Baurecht an die Stadt Zürich kann nur vergeben werden, wenn Antrag A angenommen wird und das bestehende Baurecht des Medienhauses SRG aufgehoben werden kann. Antrag B fällt folglich dahin, falls Antrag A abgelehnt wird.



# Antrag A: Aufhebung des Baurechts der SRG

Das Baurecht des Medienhauses SRG für die Liegenschaft Radiostudio Brunnenhof in Zürich Unterstrass ist vorzeitig aufzuheben. Die rechtlichen Grundlagen sind in der Aufhebungsvereinbarung zwischen SRG und RFZ auf [www.srgzhsh.ch](http://www.srgzhsh.ch) ersichtlich (Dokument «Vereinbarung über die Aufhebung eines Baurechts [vorzeitige Vertragsauflösung]»).

## Ausgangslage

Die Radio- und Fernsehgenossenschaft Zürich Schaffhausen (RFZ) hat ihre Mitglieder bereits darüber informiert, dass das Schweizer Radio und Fernsehen (SRF) im Lauf des Jahres 2022 das Radiostudio Brunnenhof in Zürich Unterstrass nicht mehr benötigen wird. Die Redaktionen sollen die neu errichtete «Radio Hall» im Leutschenbach-Areal in Zürich Seebach beziehen. Deshalb ersuchte das Medienhaus SRG, dem die Gebäude gehören, im Frühjahr 2018 die Landeigentümerin RFZ um eine vorzeitige Aufhebung der bestehenden, noch bis 31. Dezember 2031 laufenden Baurechtsverträge aus den Jahren 1982 bzw. 2002. Der RFZ-Vorstand hat Verständnis für die strategischen Überlegungen von SRG und SRF. Die neue Arbeitsumgebung wird dem technologischen Wandel und der veränderten Mediennutzung des Publikums Rechnung tragen. Deshalb will der RFZ-Vorstand zu den

erforderlichen Veränderungen Hand bieten. Das geräumige, gut gelegene Brunnenhof-Areal will er wieder im Baurecht abgeben.

Die Baurechtszinsen der SRG sind heute die wichtigste Einnahmequelle der RFZ, um ihren Genossenschaftszweck zu erfüllen. Mit der Stadt Zürich fand sich eine Interessentin, die einen neuen Baurechtsvertrag mit der RFZ abschliessen und das Brunnenhof-Areal einer neuen Nutzung zuführen will: als Sekundarschulhaus und Zentrum für Musikunterricht.

Die Vereinbarung zur Aufhebung des Baurechts der SRG (vorzeitige Vertragsauflösung) ebenso wie der neue Baurechtsvertrag mit der Stadt Zürich wurden am 22. Dezember 2020 im Notariat Zürich Unterstrass öffentlich beurkundet. Beide Dokumente können unter [www.srgzhsh.ch](http://www.srgzhsh.ch) eingesehen werden. Damit diese Vertragswerke in Kraft treten, ist zusätzlich die Zustimmung mehrerer Instanzen erforderlich, so auch diejenige der RFZ-Genossenschafterinnen und -Genossenschafter. Sie, geschätzte RFZ-Mitglieder, stimmen über zwei Anträge des RFZ-Vorstands ab: über die Aufhebung des Baurechts der SRG (Antrag A) und über die Vergabe eines neuen Baurechts an die Stadt Zürich (Antrag B). Mit der Zustimmung zu den beiden Anträgen wird der Vorstand ermächtigt, die in den Anträgen aufgeführten Verträge zu vollziehen. Weiter wird der Vorstand ermächtigt, kleinere, nicht wesentliche Anpassungen und Bereinigungen an diesen Verträgen vorzunehmen.

### **Wie hängen die beiden Anträge zusammen?**

Das neue Baurecht kann nur an die Stadt Zürich vergeben werden, wenn Antrag A angenommen wird und das bestehende Baurecht der SRG aufgehoben werden kann. Antrag B fällt folglich dahin, falls Antrag A abgelehnt wird.

### **Wie gelangte der Vorstand zu seinen Entscheidungen?**

Im Frühsommer 2018 ernannte der RFZ-Vorstand einen Immobilienausschuss, bestehend aus dem Vorsitzenden der Finanzkommission, zwei weiteren Mitgliedern dieser Kommission sowie der Präsidentin der Genossenschaft, die den Ausschuss leitet. Der Ausschuss trat als Verhandlungspartner gegenüber der SRG und später gegenüber der Stadt Zürich auf. Der Vorstand der RFZ wurde regelmässig und zeitnah über die Arbeit des Ausschusses ins Bild gesetzt und genehmigte das Vorgehen zu allen entscheidenden Verhandlungsetappen.

So entschied der Vorstand im Herbst 2018, die von der SRG nicht mehr benötigte Liegenschaft Brunnenhof wieder im Baurecht abzugeben. Dabei leitete ihn auch Artikel 2 Ziffer 6 der RFZ-Statuten: «Die RFZ verwaltet ihr Vermögen mit dem Ziel, nachhaltige Erträge zur langfristigen Wahrung ihres Zwecks zu erwirtschaften.» Der Vorstand erachtet die Zinsen einer soliden Baurechtsnehmerin als eine optimal sichere und berechenbare Einnahmequelle für die langfristige Zukunft der Genossenschaft. Ebenso entschied er, dass eine neue Nutzerin auf dem Areal wieder einen Service public erbringen und die gut erhaltenen, teils denkmalgeschützten Bauten weiter mit Umsicht pflegen sollte. Unter diesen Voraussetzungen schrieb die RFZ im Frühsommer 2019 eine Reihe von öffentlichen Institutionen an, um sich über deren Interessen und Bedürfnisse zu informieren. Daraus ergaben sich verschiedene Kontakte. Besonders zügig meldete die Stadt Zürich ihr starkes Interesse an und unterbreitete der RFZ ein detailliertes Angebot. Mit ihrer hohen Bonität und ihren Plänen für ein Sekundarschulhaus samt Zentrum für Musikunterricht erfüllte sie das Wunschprofil des RFZ-Vorstands.

Expertinnen und Experten aus den folgenden Firmen erarbeiteten für die RFZ Entscheidungsgrundlagen und unterstützten sie bei ihren Verhandlungen mit der SRG und der Stadt Zürich:

- **Bewertungen und Schätzungen:** Privera AG, Gümligen;  
Wüest Partner AG, Zürich
- **Machbarkeitsstudie:** Spillmann Echsle Architekten AG, Zürich
- **Bauschadstoffe:** Friedli Partner AG, Zürich
- **Verträge, Vereinbarungen, Genehmigungsprozesse:**  
Schiller Rechtsanwälte AG, Winterthur
- **Steuern:** TBO Treuhand AG, Zürich

Ebenso konnte der RFZ-Vorstand bei seiner Entscheidungsfindung vom Fachwissen der Immobilienverantwortlichen von SRG und SRF sowie – in der zweiten Projektphase – von den beteiligten Fachstellen der Stadt Zürich profitieren.

## **Was bewirkt es für die Genossenschaft, wenn die Mitglieder dem Antrag des Vorstands zur Aufhebung des Baurechts SRG zustimmen?**

- Bei der Umsetzung der strategischen Pläne des Medienhauses SRG will die Genossenschaft RFZ eine verlässliche Partnerin sein, die Hand bietet für Erneuerungsprozesse und den technologischen Wandel, welcher der veränderten Mediennutzung des Publikums Rechnung trägt. Die neue «Radio Hall» im Leutschenbach-Areal wird aber auch dem Austausch zwischen Schweizer Radio und Fernsehen SRF und den RFZ-Mitgliedern sowie der regionalen Bevölkerung zugutekommen – ganz im Sinne des statutarischen Genossenschaftszwecks der RFZ.
- Der Weg wird frei für eine neue Nutzung des Brunnenhof-Areals, das von SRG und SRF nicht mehr gebraucht wird.
- Die Stadt Zürich will in den Gebäuden ein Sekundarschulhaus einrichten, aber auch die historischen, teils denkmalgeschützten Radiostudios renovieren und für Musikaktivitäten nutzen. Damit bietet sich für die RFZ eine Anschlusslösung, die finanziell solide ist und dem Service-public-Grundgedanken unserer Genossenschaft entspricht.
- Die gute Zusammenarbeit zwischen Schweizer Radio und Fernsehen SRF und der RFZ wird weitergeführt. Die RFZ-Geschäftsstelle wird Büros im Leutschenbach-Areal beziehen, und die RFZ-Mitglieder werden von den Aktivitäten an diesem grössten SRF-Standort noch stärker als bisher profitieren können. SRF hat sich verpflichtet, nach dem Umzug für die RFZ zusätzliche Gegenleistungen zu erbringen. Die entsprechende Vereinbarung kann auf [www.srgzhsh.ch](http://www.srgzhsh.ch) eingesehen werden.

## **Was würde geschehen, wenn der Antrag abgelehnt würde?**

Dass die Radioredaktionen aus dem Brunnenhof-Areal ausziehen und die «Radio Hall» im Leutschenbach-Areal beziehen, wurde von der SRG und SRF bereits entschieden. Das Medienhaus SRG wird also ungefähr ab dem dritten Quartal 2022 für die Brunnenhof-Gebäude definitiv keine Verwendung mehr haben. Weil die heutigen Baurechtsverträge zwischen SRG und RFZ bis Ende 2031 laufen, müsste man gemeinsam eine Zwischennutzung für die Zeit bis zum Vertragsablauf suchen. Zwar wäre die SRG bis dahin vertraglich verpflichtet, der RFZ zu den heutigen Konditionen weiterhin Baurechtszinsen

zu bezahlen. Nach Einschätzung des Vorstands hätte aber die RFZ in diesen verbleibenden Vertragsjahren nur Nachteile:

- Die Suche nach einer Zwischennutzung als Alternative zum vorliegenden Antrag wäre mit einem hohen Zusatzaufwand verbunden. Dieser wäre einerseits personeller Art, zum anderen entstünden weitere erhebliche Kosten für externe Unterstützung. Auf Jahre hinaus würden Ressourcen für Arbeiten gebunden, die nicht dem ideellen Zweck der Genossenschaft entsprechen.
- Die grosse, teils denkmalgeschützte Liegenschaft erfordert für die Bewirtschaftung sowohl Finanzkraft als auch Fachwissen. Im heutigen Zustand ist sie für die Nutzung als Radiostudio angelegt und nicht für andere Betriebe. Es wäre für die RFZ sehr anspruchsvoll, nach dem Auszug von SRF mit dem weiterlaufenden Baurechtsvertrag Zwischennutzer zu finden, die eine verlässliche und mit überschaubarem Aufwand erzielbare Finanzierung ermöglichen würden.

### **Wie viel Geld fliesst von der RFZ an die SRG, und warum?**

Wenn ein Baurecht aufgehoben wird, spricht man von einem sogenannten Heimfall. Für das vorliegende Geschäft bedeutet dies: Die RFZ als Landeigentümerin muss das Medienhaus SRG als Gebäudeeigentümerin entschädigen. Nachher kann die RFZ über das Brunnenhof-Areal verfügen. Die Transaktion ist ausführlich in Ziffern 2 und 3 der Aufhebungsvereinbarung beschrieben: Die technische Heimfallentschädigung beträgt CHF 13,4 Mio.; dazu kommt eine zusätzliche Zahlung von CHF 7,485 Mio., die zwischen RFZ und SRG vereinbart wurde, also insgesamt CHF 20,885 Mio. Eine Berechnungsgrundlage für die zusätzliche Zahlung bildet u. a. der Kaufpreis von CHF 24 Mio., welchen die Stadt Zürich der RFZ für die Gebäude bei Inkrafttreten des neuen Baurechtsvertrags offeriert hat, siehe Informationen zum Antrag B.

- Die technische Heimfallentschädigung haben die renommierten Büros Privera (beauftragt von SRG) und Wüest Partner (beauftragt von RFZ) ermittelt. Die beiden Büros haben ihre Schätzungen auf Wunsch der Auftraggeber konsolidiert und eine gemeinsame Schätzung abgegeben.
- Die zusätzliche Zahlung ist ideell begründet und dient der nachhaltigen Förderung unseres Genossenschaftszwecks: Das Medienhaus SRG wird am Standort Zürich Leutschenbach sub-

stanziale Investitionen tätigen und damit die Region Zürich als «Medien-Cluster» stärken. Die RFZ hat von jeher die SRG-Aktivitäten am Standort Zürich gefördert. Bei der Genossenschaftsgründung im Jahr 1924 strebten die damaligen Radiopioniere an, mit finanziellen Mitteln eine zeitgemässe Sende-Infrastruktur zu ermöglichen. Den Ausbau auf dem Brunnenhof-Areal gemeinsam mit der SRG ab den 1930er-Jahren hat die RFZ über all die Jahrzehnte unterstützt. Indem die RFZ jetzt mit einem grossen Teil des Erlöses von CHF 24 Mio. aus dem Brunnenhof dazu beitragen will, die «Radio Hall» auszustatten, folgt sie einer langen Tradition. Diese finanziellen Mittel werden der medialen Versorgung der Deutschschweizer Bevölkerung, der Regionalberichterstattung für das RFZ-Gebiet Zürich Schaffhausen, aber auch einem verstärkten Austausch zwischen den SRF-Programmschaffenden und den RFZ-Mitgliedern zugutekommen.

### **Wie ist die Finanzierung der RFZ nach Wegfall der SRG-Baurechtszinsen sichergestellt?**

Der Vorstand beurteilt die Finanzierung der Genossenschaft in allen heute bekannten Szenarien als gesichert:

- Das Medienhaus SRG zahlt der RFZ Baurechtszinsen im heutigen Umfang bis zum Umzug der Redaktionen in die «Radio Hall».
- Nahtlos übernimmt zu diesem Zeitpunkt die Stadt Zürich das Areal für eine Zwischennutzung. Sie zahlt der RFZ einen Mietzins bis zur Annahme des Schulhauskredits, der auch den Gebäudekauf von CHF 24 Mio. umfasst, durch die Stimmbevölkerung und zum Vorliegen der rechtskräftigen Bau- und Umnutzungsbeurteilung. Anschliessend tritt der Baurechtsvertrag in Kraft, die Stadt zahlt die genannten CHF 24 Mio. und Baurechtszinsen. Die Volksabstimmung ist für Frühling 2022 vorgesehen.
- Würde der Schulhauskredit von den Stimmberechtigten abgelehnt oder die städtische Baubewilligung nicht erteilt werden, wird die Stadt Zürich die RFZ mit einer namhaften Zahlung (CHF 1,2 Mio.) entschädigen sowie weiterhin Mietzinsen entrichten (max. 5 Jahre), bis die RFZ eine neue Nutzung gefunden hat.

**Der Vorstand der RFZ will für die Umsetzung der Pläne von SRG und SRF Hand bieten und empfiehlt ein Ja zum Antrag A.**

# Antrag B: Vergabe eines neuen Baurechts an die Stadt Zürich

Der Stadt Zürich ist für 50 Jahre, mit Option auf Verlängerung, ein Baurecht für das Brunnenhof-Areal zu erteilen. Die rechtlichen Grundlagen sind im Baurechtsvertrag auf [www.srgzhsh.ch](http://www.srgzhsh.ch) ersichtlich (Dokument «Öffentliche Beurkundung Baurechtsvertrag»).

## Ausgangslage

Die Stadt Zürich braucht dringend neuen Schulraum. Sie will das Areal im Baurecht von der RFZ übernehmen und für ein Sekundarschulhaus nutzen. Zudem ist ein Zentrum der Musikschule Konservatorium Zürich vorgesehen.

Die RFZ wiederum benötigt die Baurechtszinsen aus der Liegenschaft Brunnenhof zur Erfüllung ihres Genossenschaftszwecks. Die Baurechtszinsen, welche heute die SRG entrichtet, bilden für die RFZ die wichtigsten Einnahmen. Der Vorstand der RFZ will deshalb das Areal nach dem Wegzug von SRF wieder im Baurecht abgeben. Mit der Stadt Zürich hat der RFZ-Vorstand eine neue Baurechtsnehmerin gefunden, die seinem Wunsch entsprechend einen Service public erbringt, finanziell solide ist und die Bauten umsichtig pflegen wird. Der neue Baurechtsvertrag mit der Stadt Zürich ebenso wie die Vereinbarung

zur Aufhebung des Baurechts der SRG (vorzeitige Vertragsauflösung) wurden am 22. Dezember 2020 im Notariat Zürich Unterstrass öffentlich beurkundet (vgl. S. 6).

### **Was verändert sich für die Genossenschaftsmitglieder durch diesen geplanten Schritt?**

- Es handelt sich um eine entscheidende Weichenstellung für unsere Zukunft ab ca. Herbst 2022, wenn die SRG für das Radiostudio Brunnenhof keine Verwendung mehr hat. Nach einer zweijährigen Zwischenphase, in der die Stadt Zürich das Areal für das Schulhaus umgestaltet, sollte die RFZ dank der neuen Nutzung mehr Mittel als heute zur Verfügung haben: Die Stadt wird Baurechtszinsen zahlen, die höher sind als die heute von der SRG entrichteten (CHF 420 000 statt CHF 280 000). Die Stadt ist eine finanziell solide Baurechtsnehmerin, so dass mit den Baurechtszinsen die wichtigste Einnahmequelle der RFZ langfristig sichergestellt ist. Der Baurechtsvertrag läuft über 50 Jahre, mit Option auf weitere 50 Jahre Verlängerung. Zudem bleibt der RFZ nach den Transaktionen gemäss den Anträgen A und B ein Gewinnanteil von rund CHF 3 Mio. (Zahlung der Stadt Zürich von CHF 24 Mio. für die Brunnenhof-Gebäude minus rund CHF 21 Mio. an die SRG als heutige Gebäudeeigentümerin, vgl. S. 9).
- Die RFZ wird die zusätzlichen Mittel im Rahmen ihres gemeinnützigen Genossenschaftszwecks nutzen, um neue Angebote zu entwickeln und zukunftsgerichtete Projekte zu unterstützen (vgl. S. 14/15).
- Die Vergabe des Baurechts an die Stadt Zürich hat auch einen ideellen Nutzen: Die Stadt hat sich verpflichtet, die beiden grossen historischen Radiostudios im Brunnenhof nicht nur baulich zu unterhalten. Vielmehr will sie die Studios auch weiterhin als Säle für Aufnahmen und Konzerte nutzen und ergänzend zum Schulbetrieb für die Öffentlichkeit verfügbar machen. Die Säle sind vor allem unter Klassik- und Jazz-Musikerinnen und -Musikern weitherum bekannt für ihre ausgezeichnete Akustik und erfreuen sich grosser Beliebtheit. Dem RFZ-Vorstand war bei der Suche nach einer neuen Baurechtsnehmerin sehr daran gelegen, dass dieses wertvolle Kulturerbe von RFZ und SRG bzw. SRF nicht nur architektonisch, sondern auch im Sinne der ursprünglichen Erbauer, der Radiopioniere, gepflegt wird.

### **Was würde geschehen, wenn Antrag B des RFZ-Vorstands abgelehnt würde?**

- Da SRG und SRF bereits entschieden haben, dass die Radio-redaktionen ab ca. Mitte 2022 von den Brunnenhof-Studios in das Leutschenbach-Areal umziehen werden, müsste die RFZ eine andere Anschlusslösung für die Nutzung suchen. Was dies bedeuten würde, ist auf S. 8/9 dargelegt: Es kämen Jahre finanzieller Ungewissheit auf die Genossenschaft zu.
- Die RFZ würde die Chance verpassen, gleich nach dem Auszug von SRF mit der Stadt Zürich über einen neuen Baurechtsnehmer zu verfügen, der durch ein langfristiges Vorhaben und hohe Solvenz die Finanzierung der RFZ-Genossenschaft auch für künftige Generationen sicherstellt.
- Es erscheint wenig wahrscheinlich, dass ein anderer Nutzer als die Stadt Zürich auch die historischen Radiostudios pflegen, diese für die musikinteressierte Öffentlichkeit nutzbar machen und damit eine Verwendung nahe am ursprünglichen Zweck gewährleisten würde.

### **Wie viel Geld fließt von der Stadt Zürich an die RFZ?**

- Die Stadt wird die Gebäude für CHF 24 Mio. von der RFZ käuflich erwerben, sofern die Stimmberechtigten dem Schulhausprojekt zustimmen und nachdem die Bau- und Umnutzungsbewilligungen vorliegen. (Würde der Schulhauskredit von den Stimmberechtigten abgelehnt oder die städtische Baubewilligung nicht erteilt werden, wird die Stadt Zürich die RFZ mit einer namhaften Zahlung über CHF 1,2 Mio. entschädigen sowie weiterhin Mietzinsen entrichten für max. 5 Jahre, bis die RFZ eine neue Nutzung gefunden hat.)
- Für die Zwischenphase nach dem Auszug von SRF und in einer zweijährigen Umbauphase zahlt die Stadt Zürich der RFZ einen jährlichen Zins von CHF 320 000.
- Nach der zweijährigen Umbauphase beträgt der Baurechtszins CHF 420 000 jährlich (heutiger Baurechtszins, von der SRG entrichtet: CHF 280 000).

### **Wie kam der Kaufpreis zustande? Wie wurde sichergestellt, dass er fair ist? Und warum der gegenüber heute höhere Baurechtszins?**

- Der RFZ-Vorstand beurteilt die geplante Transaktion als finanziell gut austariert und stimmig für beide Parteien. Der Kaufpreis wurde von renommierten Experten auf der Basis von verschiedenen Gutachten abgeleitet (vgl. S. 7). Die Zahlen und weitere wichtige Informationen, die im Auftrag der RFZ erhoben wurden, sind der Stadt Zürich zur Verfügung gestellt worden.
- Der in Zukunft zu entrichtende Baurechtszins wurde aufgrund einer gängigen Formel neu berechnet.
- Der tiefere Baurechtszins, den die SRG heute bezahlt, beruht einerseits auf älteren Berechnungen, andererseits sind RFZ und SRG durch einen 90-jährigen gemeinsamen Weg ideell verbunden.

### **Wie wird die RFZ den Gewinn aus der Transaktion einsetzen?**

Die Stadt Zürich entschädigt die RFZ einerseits beim Gebäudekauf mit einer einmaligen Zahlung von CHF 24 Mio., andererseits mit einem jährlichen Baurechtszins von CHF 420 000. Der grösste Teil der einmaligen Zahlung, nämlich fast CHF 21 Mio., geht von der RFZ als Heimfallentschädigung an das Medienhaus SRG, dem die Gebäude heute gehören (vgl. S. 9/10). Zudem fielen und fallen durch die gesamte Transaktion bei der RFZ erhebliche Kosten an, die gedeckt werden müssen.

- Die Baurechtszinsen der SRG sind heute die wichtigste Einnahmequelle der RFZ. Sie wird auch in Zukunft diese Einnahmen zur Erfüllung ihres statutarisch verankerten gemeinnützigen Zwecks benötigen. Die vorgesehene Erhöhung ab ca. 2024/2025 ist sehr willkommen: Die Mitgliederzahl der RFZ ist über die letzten Jahre ständig gewachsen und wird sich hoffentlich auch in Zukunft positiv entwickeln. Dies stärkt die RFZ, ist aber auch mit höheren Aufwendungen verbunden. Auch entwickelt die RFZ immer wieder neue Angebote für die Mitglieder, zum Beispiel Bildungsveranstaltungen und Formate für den Austausch mit Programmschaffenden von SRF. Höhere Mittel werden mehr Innovation ermöglichen.
- Den fixen Geldbetrag von rund CHF 3 Mio., den die RFZ zusätzlich zu den Baurechtszinsen aus dem Gebäudeverkauf erzielen wird, will sie in einem zweckmässigen finanziellen «Gefäss» anlegen.

- Mit den daraus erwarteten zusätzlichen Vermögenserträgen kann die RFZ im Rahmen ihres Zwecks bedeutende und zukunftsgerichtete Vorhaben fördern. Aus Überlegungen im RFZ-Vorstand ergaben sich drei mögliche Ansätze:
  - Die Entwicklung innovativer Angebote für unsere Mitglieder vor dem Hintergrund der Digitalisierung.
  - Die Förderung von Mediantalenten.
  - Die Unterstützung von neuen Möglichkeiten, die sich dank der weiteren Nutzung der beiden grossen historischen Brunnenhof-Studios durch die Stadt Zürich ergeben werden. Dass die Stadt dieses gemeinsame Kulturerbe von SRG, SRF und RFZ pflegt, war der RFZ bei der Neuvergabe des Baurechts ein grosses Anliegen.

***Der Vorstand der RFZ  
empfiehlt ein Ja zum  
Antrag B.***



**Ergänzende Informationen:**  
[www.srgzhsh.ch](http://www.srgzhsh.ch)

**SRG Zürich Schaffhausen  
Geschäftsstelle**

**Brunnenhofstrasse 22  
8057 Zürich**

**Telefon 058 135 05 80  
info@srgzhsh.ch**

**[www.srgzhsh.ch](http://www.srgzhsh.ch)**