

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom

20.12.2012

1700.

Finanzdepartement, Gewährung eines verzinslichen Darlehens an die Kongresshaus-Stiftung für die Finanzierung des Vorprojekts der Gesamtrenovation von Tonhalle und Kongresshaus

IDG-Status: öffentlich

1. Zweck der Weisung

Mit der vorliegenden Weisung soll der Kongresshaus-Stiftung ein verzinsliches und rückzahlungspflichtiges Gesamtdarlehen im Verwaltungsvermögen in der Höhe von höchstens 4 Millionen Franken für die Finanzierung der aufgelaufenen Planungs- und Projektierungskosten von 3,9 Millionen Franken für das Vorprojekt der Gesamtrenovation von Tonhalle und Kongresshaus gewährt werden. Das bereits früher (STRB 527/2004 und STRB 1314/2009) gewährte niederverzinsliche Darlehen von 2 Millionen Franken wird rückwirkend in das vorliegende Darlehen eingeschlossen, mit denselben Konditionen wie das Gesamtdarlehen (die Verzinsung wird von 2 auf 2,5 Prozent erhöht).

2. Ausgangslage

Das Nein der Stadtzürcher Stimmberechtigten vom 1. Juni 2008 zum Erwerb eines Grundstücks, der die Realisierung des Neubauprojekts von Moneo am bisherigen Standort ermöglicht hätte, hat zur Folge, dass der bestehende Gebäudekomplex Kongresshaus/Tonhalle bestehen bleibt und eine umfassende Sanierung unumgänglich wird, zumal namentlich der Tonhallensaal über herausragende Qualitäten verfügt.

Mit STRB 527/2004 wurde der Stiftung ein niederverzinsliches Darlehen von 2 Millionen Franken für «dringend notwendige Sanierungsarbeiten während der Übergangszeit» bis zum damals vorgesehenen Bau des neuen Kongresszentrums im Sinne eines Planungskredits gewährt. Dieses Darlehen wurde von der Stiftung nicht beansprucht, weil der Planungsprozess rund um das neue Kongresszentrum dazu führte, dass Sanierungsarbeiten entweder verschoben oder anderweitig finanziert wurden.

Um die richtigen baulichen Massnahmen für die Übergangszeit zu treffen, setzte der Stadtrat mit Beschluss 1314/2009 einen achtköpfigen Planungsausschuss ein. Gleichzeitig wurde die Zweckbestimmung des im Jahr 2004 gewährten Darlehens in «dringend notwendige Sanierungsplanung» umgeändert. Zum damaligen Zeitpunkt konnte davon ausgegangen werden, dass der Betrag von 2 Millionen Franken für die konkreten Planungsarbeiten des Planungsausschusses ausreichend bemessen war. Das niederverzinsliche (Verzinsung zu 2 Prozent) Darlehen von 2 Millionen Franken wurde durch die Kongresshaus-Stiftung in verschiedenen Tranchen bereits vollständig bezogen. Die Stiftung finanziert damit die für die Vorprojektarbeiten auflaufenden Kosten.

3. Aktuelle Situation

Die Planungs- und Projektierungsarbeiten werden im Auftrag der Kongresshaus-Stiftung durch das Amt für Hochbauten (AHB) federführend ausgeführt. Eine Machbarkeitsstudie des AHB hatte die Zielkosten für die notwendigen Investitionen, um das Kongresshaus für die nächsten 15 Jahre und die Tonhalle für die nächsten Jahrzehnte wieder fit zu machen, auf 55 Millionen Franken (Stand Frühling 2011) veranschlagt. Im Rahmen des Vorprojekts haben die Planer und das AHB diese Kosten dank vertiefter Studien genauer abschätzen können. Dabei stellte sich heraus, dass die Instandsetzung des über 70 Jahre alten Kongresshauses

und der 115-jährigen Tonhalle auf rund 80 Millionen Franken (einschliesslich 15 Prozent Reserven, Kostenschätzung +/-25 Prozent) zu stehen kommen dürfte.

Am 12. September 2012 hat der Stadtrat an einer Medienkonferenz darüber informiert, dass die notwendige Instandsetzung von Tonhalle und Kongresshaus teurer zu stehen kommen wird, als bisher angenommen. Weil der Stadtrat die langfristige Ausrichtung des Kongresshauses am See auch vom Fortgang der Planung des neuen Kongresszentrums abhängig machen will, hat er das Bauprojekt um zwei Jahre verschoben.

Als sich 2011 bereits bei einem Kostenstand von 55 Millionen Franken abzeichnete, dass das bewilligte Planungsdarlehen von 2 Millionen Franken nicht ausreichen würde, nahm die Kongresshaus-Stiftung mit Banken zwecks Finanzierung des Fehlbetrags Verhandlungen auf. Der stetig steigende Geldbedarf erschwerte diese Verhandlungen und führte dazu, dass in Absprache mit der Stadt auf die Aufnahme von Fremdmitteln verzichtet wurde.

4. Bisherige Darlehensgewährung

Der Kongresshaus-Stiftung wurden bereits für verschiedene Zwecke die nachfolgend aufgeführten Darlehen (s genannte Investitionsdarlehen mit Zwecksicherung) der Stadt Zürich aus Mitteln des Verwaltungsvermögens ausgerichtet.

Zweck	Rechtsgrundlage	Betrag Fr.	Zins	Rückzahlungspflichtig
Bestuhlung Tonhallsaal	STRB 1674/1968	550 000	1)	2)
Sanierung	u. a. GDE 25.1.1981	50 993 125	1)	2)
dringliche Sanierungsarbeiten	GRB 2.3.1994	5 000 000	1)	2)
Machbarkeitsstudie für künftige Gebäudenutzung	STRB 326/2002	300 000	1)	2)
dringend notwendige Sanierungsplanung	STRB 527/2004 und STRB 1314/2009	2 000 000	2 %	2)
Total		58 843 125		

1) Unverzinslich

2) bei Vertragsverletzung bzw. Zweckentfremdung

In obiger Tabelle nicht aufgeführt sind Darlehen, die inzwischen zurückgezahlt wurden.

5. Aktuelles Darlehensgesuch

Anlässlich der letzten Sitzung des Steuerungsausschusses vom 26. September 2012 wurde offenbar, dass allein bis Ende 2012 für das Vorprojekt Planungskosten in der Höhe von 3,9 Millionen Franken (einschliesslich MWST) auflaufen werden. Davon sind bis jetzt jedoch erst die mit STRB 1324/2009 bewilligten Kosten von 2 Millionen Franken in Form des bewilligten Darlehens gedeckt, und es bleibt somit ein offener Betrag von 1,9 Millionen Franken. Da das AHB als Projektführerin bis Anfang 2013 die aufgelaufenen Vorprojektkosten (externe Planungs- und Projektierungskosten) auf Basis fälliger Rechnungen bezahlen muss, musste eine gangbare Lösung gefunden werden, um die dafür notwendigen Mittel bei der Kongresshaus-Stiftung bereitstellen zu können. Wie nachfolgend aufgezeigt, soll deshalb der Kostenrahmen des Vorprojekts mit einem Gesamtdarlehen von 4 Millionen Franken – unter Einschluss des bereits bewilligten früheren Darlehens von 2 Millionen Franken – abgedeckt werden. Das ermöglicht der Stiftung, die beim AHB fälligen Zahlungen auszugleichen.

Der Vollständigkeit halber sei jedoch bereits an dieser Stelle auf die weit höheren Kosten für die Gesamtprojektierung bis zur geplanten Volksabstimmung im Jahr 2015 hinzuweisen. Gemäss einer aktuellen Schätzung des AHB belaufen sich diese Planungs- und Projektierungskosten bis zum baureifen Projekt auf insgesamt 10,5 Millionen Franken (einschliesslich der Vorprojektkosten von 3,9 Millionen Franken).

Es ist zurzeit geplant, dem Stadt- und Gemeinderat zuhanden der Gemeindeabstimmung frühzeitig den notwendigen Objektkredit, einschliesslich der gesamten Projektierungskosten zu beantragen. Gleichzeitig soll beantragt werden, den Projektierungskredit in Kompetenz Gemeinderat in der Höhe des Gesamtbetrags von 10,5 Millionen Franken (einschliesslich Vorprojektkosten von 3,9 Millionen Franken) zu bewilligen. Das würde der Kongresshaus-Stiftung bei Zustimmung des Gemeinderats ermöglichen, das Darlehen von 4 Millionen Franken gegebenenfalls vorzeitig zurückzuzahlen.

6. Zuständigkeit

Gemäss Art. 41 lit. c Geschäftsordnung Stadtrat (AS 172.100) ist der Vorsteher Finanzdepartement zuständig für die Gewährung von Darlehen mit einem Zins, der demjenigen der Zürcher Kantonalbank (ZKB) für 1. Hypotheken auf Wohnliegenschaften entspricht bzw. darüber liegt. Diese Zuständigkeit gilt sowohl für Darlehen im Finanz- als auch im Verwaltungsvermögen. Der Richtsatz der ZKB liegt derzeit bei 2,5 Prozent. Da das mit STRB 1324/2009 bereits bewilligte frühere Darlehen von 2 Millionen Franken mit einbezogen werden soll, liegt die Zuständigkeit vorliegend wiederum beim Stadtrat (Parallelität der zuständigen Instanzen).

7. Darlehenskonditionen

Das Darlehen aus Mitteln des Finanzvermögens soll zu folgenden Konditionen gewährt werden:

Betrag	Fr. 4 000 000.– (einschliesslich Darlehen von 2 Millionen Franken gemäss STRB 527/2004 und 1314/2009)
Zweckbestimmung	Finanzierung Vorprojektkosten bis Ende 2012
Zinssatz	2,5 % p.a. fix für das Gesamtdarlehen, während der gesamten Laufzeit, Verzinsung ab Auszahlungszeitpunkt (gilt insbesondere für die bereits ausbezahlten 2 Millionen Franken)
Sicherstellung	Grundpfandsicherheit in Form eines Schuldbriefs
Laufzeit	Maximal 25 Jahre, von 2013 bis 2038
Amortisationen	Fr. 200 000.– p.a. ab 2019
Sofortige Rückzahlung	Die Stadt hat das Recht, das gesamte Darlehen sofort zurückzufordern bei <ul style="list-style-type: none"> – Verletzung des neuen oder eines bestehenden Darlehensvertrags mit der Stadt Zürich – Konkurs, Auflösung oder Liquidation der Stiftung – Zweckentfremdung des Darlehens oder der Liegenschaft – Verzicht auf das Projekt Gesamtsanierung Kongresshaus und Tonhalle
Vorzeitige Rückzahlung	Die freiwillige vorzeitige Rückzahlung oder die Teilrückzahlungen sind im Einvernehmen mit der Finanzverwaltung jederzeit möglich.
Auszahlung	Das Darlehen wurde im Umfang von 2 Millionen Franken bereits ausbezahlt. Der Restbetrag von 2 Millionen Franken wird nach Rechtskraft dieses Beschlusses als Einmalzahlung ausgerichtet. Mit Zustimmung der Kongresshaus-Stiftung kann die Zahlungsanweisung direkt an das AHB zur Begleichung der Vorprojektkosten erfolgen.

Das bereits mit STRB 1324/2009 bewilligte Darlehen von 2 Millionen Franken wird den neuen Konditionen unterstellt und bildet Bestandteil des neuen Gesamtdarlehens von 4 Millionen Franken. Die Kongresshaus-Stiftung hat sich mit diesem Vorgehen einverstanden erklärt.

Indem die Stadt das vorliegende Darlehen zu einem Zinsfuss von 2,5 Prozent ausrichtet, die dafür notwendigen Mittel am Kapitalmarkt aber zu einem günstigeren Zinsfuss aufnehmen kann, erleidet sie trotz dem auf die ganze Laufzeit fixen Zinsfuss mit der Darlehensgewährung keine finanzielle Einbusse. Die zu den aktuell günstigen Konditionen aufgenommenen Mittel werden der Kongresshaus-Stiftung nach Rechtskraft dieses Beschlusses als Einmalzahlung ausgerichtet und ab Auszahlung verzinst. Das gilt auch für die Umwandlung des früheren Darlehens von 2 Millionen Franken und dessen Einbezug in das neue Gesamtdar-

lehen. Auch hier läuft die Verzinsung des Darlehens zu einem um 0,5 Prozent höheren Zinsfuss (Verzinsung zu 2,5 Prozent statt bisher 2 Prozent) ab Ausrichtung der bereits erfolgten Auszahlungstranchen. Die Finanzverwaltung wird die entsprechenden Zinsbetroffene (Differenz von bisher 2 auf neu 2,5 Prozent Zins) nachfordern.

Dieses Darlehen im Verwaltungsvermögen wird in der städtischen Bilanz aufgrund der Laufzeit von höchstens 25 Jahren nicht abgeschrieben.

Auf Antrag des Vorstehers des Finanzdepartements beschliesst der Stadtrat:

1. Der Kongresshaus-Stiftung wird für die Kosten des Vorprojekts für die Gesamtrenovation von Kongresshaus und Tonhalle ein zu 2,5 Prozent verzinsliches, rückzahlungspflichtiges Darlehen von Fr. 4 000 000.– aus Mitteln des Verwaltungsvermögens gewährt. Das bereits mit STRB 527/2004 bzw. STRB 1314/2009 bewilligte Darlehen von Fr. 2 000 000.– (im Verwaltungsvermögen) wird rückwirkend ab Beschlussfassung in das vorliegende Darlehen, mit denselben Konditionen, eingeschlossen.
2. Die Finanzverwaltung wird beauftragt, im Einvernehmen mit der Kongresshaus-Stiftung den Darlehensvertrag mit rückwirkender Integration des 2-Millionen-Franken-Darlehens gemäss Dispositiv Ziff. 1 abzuschliessen, die rückwirkende Zinskorrektur in Rechnung zu stellen und die Vornahme der Grundpfandsicherheit zu veranlassen.
3. Das Darlehen ist dem Konto (2000) 525102, Verzinsliches Darlehen an Kongresshaus-Stiftung Zürich, zu belasten.
4. Mitteilung an die Stadtpräsidentin, die Vorsteher des Finanz- sowie des Hochbaudepartements, die übrigen Mitglieder des Stadtrats, die Stadtschreiberin, den Rechtskonsulenten, die Finanzverwaltung, das Amt für Hochbauten und die Kongresshaus-Stiftung Zürich, Postfach 9075, 8036 Zürich.

Für getreuen Auszug
die Stadtschreiberin