

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 16. September 2015

Finanzdepartement, Instandsetzung und Umbau von Kongresshaus und Tonhalle (165 Millionen Franken), Beitrag an Tonhalle-Provisorium (höchstens 1,65 Millionen Franken) und Entschuldung der bestehenden Trägerschaft des Kongresshauses (72,8 Millionen Franken) mit Ausgaben von insgesamt 239,45 Millionen Franken; Genehmigung einer Grundstücksübertragung; jährlicher Beitrag an die Kongresshaus-Stiftung von höchstens 2,9 Millionen Franken und Erhöhung des jährlichen Beitrags an die Tonhalle-Gesellschaft um 2,5 Millionen Franken

Das Kongresshaus und die Tonhalle sind für die Stadt Zürich von hoher kultureller, gesellschaftlicher und wirtschaftlicher Bedeutung. Das denkmalgeschützte Gebäude ist jedoch sanierungsbedürftig und entspricht den heutigen Anforderungen teilweise nicht mehr. Es muss daher für die kommenden 30 Jahre renoviert und den Bedürfnissen entsprechend umgebaut werden. Der Gemeinderat hat der Kongresshaus-Stiftung Zürich in diesem Sinne mit Beschluss vom 4. Dezember 2013, GR Nr. 2013/247, eine Erhöhung des Darlehens auf insgesamt 15,5 Millionen Franken für die Finanzierung der Projektierungsarbeiten gewährt.

Gleichzeitig werden Massnahmen zur nachhaltigen Bewirtschaftung von Kongresshaus und Tonhalle getroffen und die Trägerschaft der beiden Gebäudeteile neu organisiert. Die bestehende privatrechtliche Kongresshaus-Stiftung soll in eine neue öffentlich-rechtliche Kongresshaus-Stiftung überführt werden (Erfüllung Postulat GR Nr. 2013/416). Die Finanzierung der Instandsetzung und des Umbaus der Gebäudeteile hängt eng mit dieser Überführung zusammen, da die heutige Kongresshaus-Stiftung Eigentümerin des Grundstücks und der Gebäudeteile ist. Mit separater Weisung GR Nr. 2015/94, die der Stadtrat am 1. April 2015 an den Gemeinderat überwiesen hat, sollen bei der Annahme der vorliegenden Weisung das Vermögen der bestehenden Stiftung auf die neue Stiftung übertragen sowie neue Rechtsgrundlagen und Statuten für diese neue Trägerschaft geschaffen werden. Zudem soll die rechtlich und wirtschaftlich notwendige Entschuldung der bestehenden Kongresshaus-Stiftung vorgenommen werden. Mit der neuen Stiftung und der vorliegende Weisung über die Finanzierung werden die organisatorischen und wirtschaftlichen Grundlagen für den erfolgreichen Weiterbetrieb des Kongress- und Tonhallengebäudes geschaffen.

1. Zweck der Weisung

1.1 Instandsetzung und Umbau des bestehenden Kongresshauses mit Tonhalle

Die gesamten Projektkosten für Instandsetzung und Umbau von Kongresshaus und Tonhalle belaufen sich auf 165 Millionen Franken. Die Bauherrin wird mit einem entsprechenden Dotationskapital ausgestattet, um die Kosten abzudecken.

1.2 Überführung der bestehenden Trägerschaft in eine neue öffentlich-rechtliche Stiftung

Damit die Grundlagen für die neue öffentlich-rechtliche Stiftung geschaffen werden können, sind die nachfolgenden Schulden der bestehenden Stiftung von insgesamt 72,8 Millionen Franken zu tilgen:

Die Stadt Zürich verzichtet definitiv auf die Rückzahlung von in der Vergangenheit gewährten Sanierungsdarlehen in der Höhe von 56,8 Millionen Franken an die bestehende Kongresshaus-Stiftung. Diese Sanierungsdarlehen wurden vor allem für Instandsetzungen und Umbauten in den Jahren 1981 bis 1985 gewährt und sind in der städtischen Rechnung bis auf einen aktuellen Buchwert von Fr. 836 544.– abgeschrieben. Der Grossteil dieser Darlehen ist

gemäss Darlehensvertrag weder rückzahlbar noch verzinslich, solange die Darlehen zweckdienlich genutzt werden.

Zusätzlich zum Darlehen der Stadt Zürich ist die bestehende Kongresshaus-Stiftung mit Bankschulden (Hypotheken) in der Höhe von rund 16 Millionen Franken belastet, die von der Stadt getilgt werden sollen.

Die Kongresshaus-Stiftung als Eigentümerin von Liegenschaft und der beiden Gebäudeteile überlässt der Stadt Zürich im Gegenzug zur Entschuldung das baurechtsbelastete Grundstück entschädigungslos.

1.3 Finanzierung des künftigen Betriebs des Kongress- und Tonhalle-Gebäudes

Das Kongresshaus- und Tonhallengebäude hat zwei Hauptnutzende: Die Betriebsgesellschaft Kongresshaus Zürich AG und die Tonhalle-Gesellschaft Zürich. Bisher hat nur die Betriebsgesellschaft einen Mietzins an die Kongresshaus-Stiftung bezahlt. Sie wird künftig einen fixen Mietzins von 2,65 Millionen Franken und einen umsatzabhängigen variablen Mietanteil entrichten. Die Tonhalle-Gesellschaft wird neu für die Nutzung der Räume eine anteilmässige Miete von 1,7 Millionen Franken und Nebenkosten und Betriebskosten von insgesamt 0,8 Millionen Franken bezahlen. Um dies finanzieren zu können, soll die jährliche Kultursubvention an die Tonhalle-Gesellschaft zweckgebunden um 2,5 Millionen Franken erhöht werden.

Die Gebäudeteile können auch in Zukunft nicht kostendeckend bewirtschaftet werden. Die Stadt Zürich beabsichtigt darum, die Deckungslücke von jährlich höchstens 2,9 Millionen Franken durch einen jährlichen Betriebsbeitrag an die neue Kongresshaus-Stiftung zu decken. Der Beitrag der Stadt reduziert sich bei gutem Geschäftsgang der Betriebsgesellschaft um deren variablen Mietzinsanteil.

1.4 Finanzielle Unterstützung an das Tonhalle-Provisorium

Für die Zeit während der Instandsetzung und des Umbaus braucht das rund 100-köpfige Tonhalle-Orchester einen alternativen Standort als Probe- und Spielstätte. Die Stadt Zürich gewährt der Tonhalle-Gesellschaft für die zusätzlichen Kosten des Provisoriums einen einmaligen Beitrag in der Höhe von höchstens 1,65 Millionen Franken und erhöht zur Deckung laufender Kosten im Provisorium die Subventionen im Ausmass der künftigen Miete für die Tonhalle bereits ab 2017.

1.5 Abschreibung parlamentarischer Vorstoss

Das Postulat von Dr. Pawel Silberring (SP) und Dr. Davy Graf vom 4. Dezember 2013 (GR Nr. 2013/418) verlangte die Prüfung eines reduzierten Betriebs von Kongresshaus und Tonhalle während des Umbaus. Die Tonhalle-Gesellschaft hat sich für den Betrieb in einem Provisorium entschieden und die Betriebsgesellschaft aus wirtschaftlichen Überlegungen dagegen. Mit dieser Vorlage wird der Antrag auf Abschreibung des Postulats von Dr. Pawel Silberring und Dr. Davy Graf gestellt.

2. Ausgangslage und Handlungsbedarf

2.1 Erneuerungsbedarf Kongresshaus und Tonhalle

Von 1893 bis 1895 wurde die ursprüngliche Tonhalle, bekannt unter dem Namen «Tro-cadero», vom auf Theaterbauten spezialisierten Wiener Architekturbüro Fellner & Helmer errichtet. Ihre Architektur ist von der Wiederentdeckung des Barocks geprägt.



Abb. 1: Ansicht der 1893 bis 1895 errichteten Tonhalle «Trocadero»

Bereits Anfang des 20. Jahrhunderts wurden sowohl Funktionalität als auch Form des «Trocadero» in Frage gestellt. Gleichzeitig begann man damit, die Notwendigkeit eines Kongresshauses für Zürich zu diskutieren. Diese Pläne konkretisierten sich während der Planung der Schweizerischen Landesausstellung. Das Kongresshaus sollte an zentraler Stelle stehen, ein zeitgemässes architektonisches Meisterwerk werden und bis zur Eröffnung der Landesausstellung erstellt sein. Trotz schwierigen Baubedingungen – die Gebäudeteile stehen auf aufgeschüttetem Seegebiet – und grossem Zeitdruck wurde beschlossen, das Kongresshaus mit der Tonhalle zu verbinden. Die beiden Kernstücke des Altbaus – der grosse und der kleine Tonhallensaal sowie das Tonhallenvestibül im Erdgeschoss samt Vorhalle – wurden beibehalten und der Rest im Jahre 1937 abgerissen.



Abb. 2: Das an den alten Konzertsaal-Trakt (hinten, mit Giebeldach) angefügte Kongresshaus

Die lückenlose Anfügung des Kongresshauses an den alten Konzertsaal-Trakt erfolgte nach der Vorstellung eines «Weiterbaus» am bereits Bestehenden. Die Architekten Haefeli Moser Steiger legten eine neue Struktur über die alte und betrachteten den Altbau als integrierenden Teil des Neubaus.

Die Geschichte des Kongresshauses und der Tonhalle wird im Bericht zur Weisung GR Nr. 2015/94 im Detail erläutert. Seit der Einweihung im Jahr 1939 haben bei Kongresshaus und Tonhalle mehrere Um- und Einbauten stattgefunden – stets mit dem Ziel einer partiellen Nutzungsoptimierung. Dem heutigen, verdichteten Gebäudekomplex fehlt die ursprüngliche lichte und festliche Atmosphäre. Die Strahlkraft von 1939 ist verblichen. Kongresshaus und Tonhalle wurden und werden intensiv genutzt. Vor allem in den Bereichen Gebäudetechnik, Brandschutz, Entfluchtung, Erdbebensicherheit und Behindertengerechtigkeit herrscht dringlicher Handlungsbedarf. Mit den notwendigen Arbeiten wurde lange zugewartet, weil anstelle des Kongresshauses der Neubau eines Kongresszentrums geplant war.

Nachdem der Landkauf für das von Raphael Moneo geplante neue Kongresszentrum 2008 an der Urne scheiterte, war vorgesehen, ein neues, grösseres Kongresszentrum an einem anderen Standort zu realisieren.

Parallel zur Standortsuche für ein neues Kongresszentrum startete die Planung für die Teilstandsetzung von Kongresshaus und Tonhalle. Das Kongresshaus sollte dabei lediglich für eine Übergangszeit von etwa zehn Jahren funktionstüchtig gemacht werden, das Tonhalle-Gebäude hingegen für eine Nutzungsdauer von dreissig Jahren. Die genauere Überprüfung der Substanz ergab dann hingegen, dass die beiden Gebäudeteile über ihre gemeinsame Infrastruktur (Gebäudetechnik, Tragwerk und Brandschutz) derart stark verbunden sind, dass Instandsetzungsmassnahmen mit so unterschiedlichen Zeitdauern nicht zweckmässig und nicht wirtschaftlich wären. Auch die Kosten in der Grössenordnung von 100 Millionen Franken für Instandsetzung von Kongresshaus und Tonhalle für einen nur zehnjährigen Übergangsbetrieb des Kongresshaus-Gebäudeteils erwiesen sich als zu hoch.

2.2 Strategie Kongressstadt Zürich

Vor diesem Hintergrund hat der Stadtrat im Herbst 2012 entschieden, die Projektierung der Instandsetzungsarbeiten des Kongresshauses zu sistieren und gleichzeitig im Rahmen der «Strategie Kongressstadt Zürich» die Kapazitätsbedürfnisse zu prüfen. Massgebend für die Gesamtkapazität eines Kongresszentrums ist die Platzzahl des grössten Saals. Grosse Kongresse haben üblicherweise mindestens eine Plenarveranstaltung, an der sich alle Teilnehmenden in einem Saal einfinden. Der grösste Saal im heutigen Kongresshaus hat 1700 Plätze, für ein neues Kongresszentrum war ein Saal mit 3000 Plätzen vorgesehen gewesen.

Es wurde eine Studie zur Abschätzung der Entwicklung der Nachfragesituation im Kongresswesen in Auftrag gegeben. Die Studie stellte für Kongresse in Europa eine Abflachung der Nachfrage bei einer gleichzeitigen Vergrösserung des Angebots an Kongressräumen in Kongresszentren, Hotels und Universitäten fest. Entsprechend herrscht heute ein verschärfter Wettbewerb zwischen den Kongressraumanbietenden, die sich strategisch gut positionieren und Kongresse aktiv akquirieren müssen.

In zwei Workshops mit potenziellen Nutzenden und Kongressspezialistinnen und -spezialisten sowie Veranstaltungsorganisierenden und in Gesprächen mit Expertinnen und Experten wurden fünf Strategieszzenarien ausgearbeitet. Die ausführliche Beschreibung der Szenarien sowie deren Erarbeitung ist im veröffentlichten Bericht «Strategie Kongressstadt Zürich» nachzulesen.

Ausgehend von der festgestellten Nachfragesituation und auch unter Berücksichtigung finanzieller Überlegungen entschied der Stadtrat, Tonhalle und Kongresshaus zu sanieren und unter Berücksichtigung denkmalgeschützer Aspekte optimal umzubauen und zum gegenwärtigen Zeitpunkt auf die Erstellung eines neuen grossen Kongresszentrums durch die Stadt zu verzichten. Die Gebäudeteile im bestehenden Kongresshaus werden durch den Umbau besser nutzbar gemacht. Mittels Live-Übertragung werden grosse Kongresse mit bis zu 2500 Teilnehmenden möglich. Gleichzeitig kann die städtebauliche Eingliederung durch

eine geänderte Gebäudeform verbessert werden. Der Bau eines neuen Kongresszentrums in Zürich wird derzeit hingegen auf privater Seite geprüft.

2.3 Bedeutung von Tonhalle und Kongresshaus für das Kultur- und Wirtschaftsleben der Stadt Zürich

Die Tonhalle-Gesellschaft ist mit der Führung des 1868 gegründeten Tonhalle-Orchesters beauftragt und veranstaltet in Zürich während jährlich mindestens zehn Monaten Konzerte. Sie garantiert die Pflege des sinfonischen Repertoires vom 18. Jahrhundert bis zur gross besetzten zeitgenössischen Orchestermusik. Das Tonhalle-Orchester hat sich zu einem der besten und gefragtesten Sinfonieorchester Europas entwickelt. Der grosse Konzertsaal der Tonhalle Zürich gehört in Europa neben den Sälen im Concertgebouw in Amsterdam und im Musikverein Wien zu den Sälen mit der besten Akustik. Die Räumlichkeiten des Tonhallegebäudes werden nicht nur vom Tonhalle-Orchester, sondern auch von weiteren Orchestern und Konzertveranstaltenden und von verschiedenen Zürcher Chören genutzt.

Das Kongresshaus ist ein Zürcher Traditionshaus mit starker Ausstrahlung. Es bietet Platz für eine Vielfalt an grossen und kleinen Veranstaltungen. Kongresse, Messen, Kunst und Design-Ausstellungen sowie Firmenanlässe und Events finden hier statt. Das Kongresshaus verfügt über den grössten Saal in Zürich, der ausdrücklich für Kongresse gebaut wurde und über 14 weitere grössere und kleinere Räume und Säle. Zwei Restaurants und ein Gartenrestaurant an der Seepromenade sowie ein Club gehören gegenwärtig ebenfalls zum Haus.

Von Bedeutung sind insbesondere internationale Kongresse, die sowohl im Tourismus Einnahmen generieren wie auch die Reputation der Stadt Zürich in bestimmten Branchen und Wissenschaftszweigen festigen. So gastierten unter anderem folgende wichtigen Veranstaltungen in letzter Zeit im Zürcher Kongresshaus: Die International Conference on Software Engineering (Veranstalter: Universität Zürich), das Internationale Alpensymposium, der Jahreskongress der European Society for Paediatric Urology, die International Conference on Computer Vision (Veranstalterin: ETH Zürich) oder auch der Ballon d'Or (Veranstalterin: FIFA). Daneben finden zahlreiche national relevante Anlässe im Kongresshaus statt, vom Prix Walo über Finanzmessen und ärztliche Fortbildungsanlässe bis zur Generalversammlung der NZZ AG.

Im Kongresshaus sind zudem viele Weltstars aufgetreten. Jazzlegenden wie Duke Ellington, Benny Goodman und Ella Fitzgerald haben genauso begeistert wie die Entertainerinnen und Entertainer Josephine Baker, Sammy Davis Jr. und Harry Belafonte oder Rock- und Popgrössen von Ray Charles, Tina Turner bis Deep Purple. Literaturnobelpreisträger, US-Präsidenten, Bundesrätinnen und Bundesräte oder Persönlichkeiten der Wirtschaft haben das Traditionshaus beehrt und auch die Weltfussballerin und der Weltfussballer des Jahres werden jedes Jahr darin gekürt.

Die Veranstaltungen von Tonhalle und Kongresshaus ziehen nationales und internationales Publikum an, das häufig auch andere Angebote in der Stadt nutzt – in erster Linie in den Bereichen Gastronomie, Hotellerie und Detailhandel. Damit profitieren das lokale Gewerbe und der gesamte Standort Zürich von der Anziehungskraft und Wertschöpfung von Tonhalle und Kongresshaus.

2.4 Erneuerungsbedarf Trägerschaft

Der Gebäudekomplex mit Kongresshaus und Tonhalle ist Eigentum der bestehenden Kongresshaus-Stiftung Zürich. Sie vermietet die Räume an die Betriebsgesellschaft, die wiederum eine Nutzungsvereinbarung mit der Tonhalle-Gesellschaft hat. Im Zusammenhang mit der Erhöhung des Darlehens an die Kongresshaus-Stiftung für die Finanzierung der Projektierung der Instandsetzung von Tonhalle und Kongresshaus reichte die Spezialkommission Finanzdepartement am 27. November 2013 ein Postulat (GR Nr. 2013/416) zur Überprüfung

von Organisation und Betrieb von Kongresshaus und Tonhalle ein. Das Postulat wurde dem Stadtrat am 4. Dezember 2013 zur Prüfung überwiesen.

Mit der Weisung GR Nr. 2015/94 vom 1. April 2015 beantragte der Stadtrat dem Gemeinderat die Gründung einer neuen öffentlich-rechtlichen Stiftung, die die bestehende privatrechtliche Kongresshaus-Stiftung ablösen soll. Mit dieser Massnahme soll die Trägerschaft des Kongress- und Tonhallegebäudes den aktuellen Erfordernissen angepasst und der Einfluss der Stadt Zürich auf die Stiftung – dem finanziellen Engagement entsprechend – verstärkt werden. Gleichzeitig wird die Abschreibung des Postulats GR Nr. 2013/416 beantragt.

3. Projektbeschreibung

3.1 Instandsetzung und Umbau Kongresshaus und Tonhalle

Die bestehende Kongresshaus-Stiftung ist gegenwärtig Bauherrin der Instandsetzung und des Umbaus. Sie soll von der neuen Stiftung in dieser Funktion abgelöst werden. Sie hat das Amt für Hochbauten als Bauherrenvertreterin beauftragt. Für die Architektur der Instandsetzung und des Umbaus zeichnet die ARGE Martin und Elisabeth Boesch, Zürich / Diener + Diener, Basel verantwortlich.

Von Mitte 2017 bis Mitte 2020 sollen Kongresshaus und Tonhalle umfassend instand gesetzt und mit einem Umbau aufgewertet werden. Die Instandsetzung hat zum Ziel, die Infrastruktur an notwendige Standards und feuerpolizeiliche Auflagen anzupassen, die Gebäudeteile hindernisfrei umzugestalten und insgesamt besser nutzbar zu machen. Die ursprüngliche Qualität des Ensembles soll wieder sicht- und erlebbar gemacht werden. Das architekturgeschichtlich bedeutende Haus soll nach erfolgter Instandsetzung wieder zu einer der ersten Adressen Zürichs für ein breites Angebot von attraktiven Veranstaltungen werden. Es ist geplant, den 1984 erstellten Panoramasaal zurückzubauen. Der bestehende Gartensaal soll zu einem neuen Foyer umgestaltet werden und ein neuer Gartensaal zum General-Guisan-Quai hin entstehen (siehe Grundrissplan Erdgeschoss, Abb. 3, Punkt 3).

Auf dem Niveau der Terrasse soll ein neues Restaurant entstehen und Kongresssaal und Konzertfoyer sollen die ursprüngliche Seesicht zurück erhalten – damit wird die Einzigartigkeit der Lage mit Blick auf See und Alpen wieder hergestellt (siehe Grundrissplan Obergeschoss, Abb. 4, Punkte 10 und 11 sowie Visualisierungen Abb. 5 und Abb. 7).

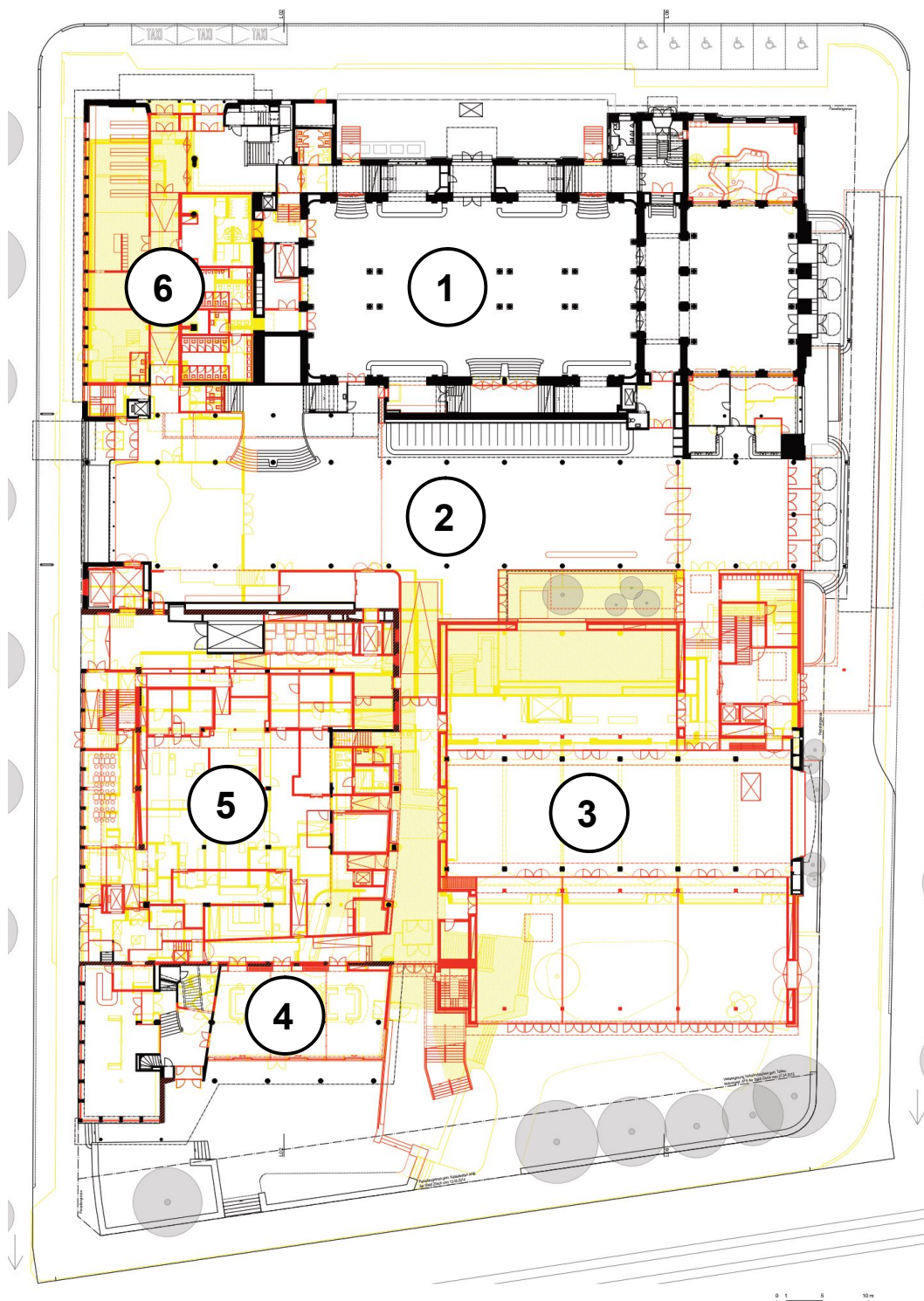


Abb. 3: Grundrissplan Erdgeschoss

1 Tonhalle-Vestibül,

2 Kongresshaus-Vestibül,

3 Gartensaaltrakt,

4 Seminarräume,

5 Küche,

6 Verwaltung

Schwarz = Bestand, Rot = Neu, Gelb = Abbruch

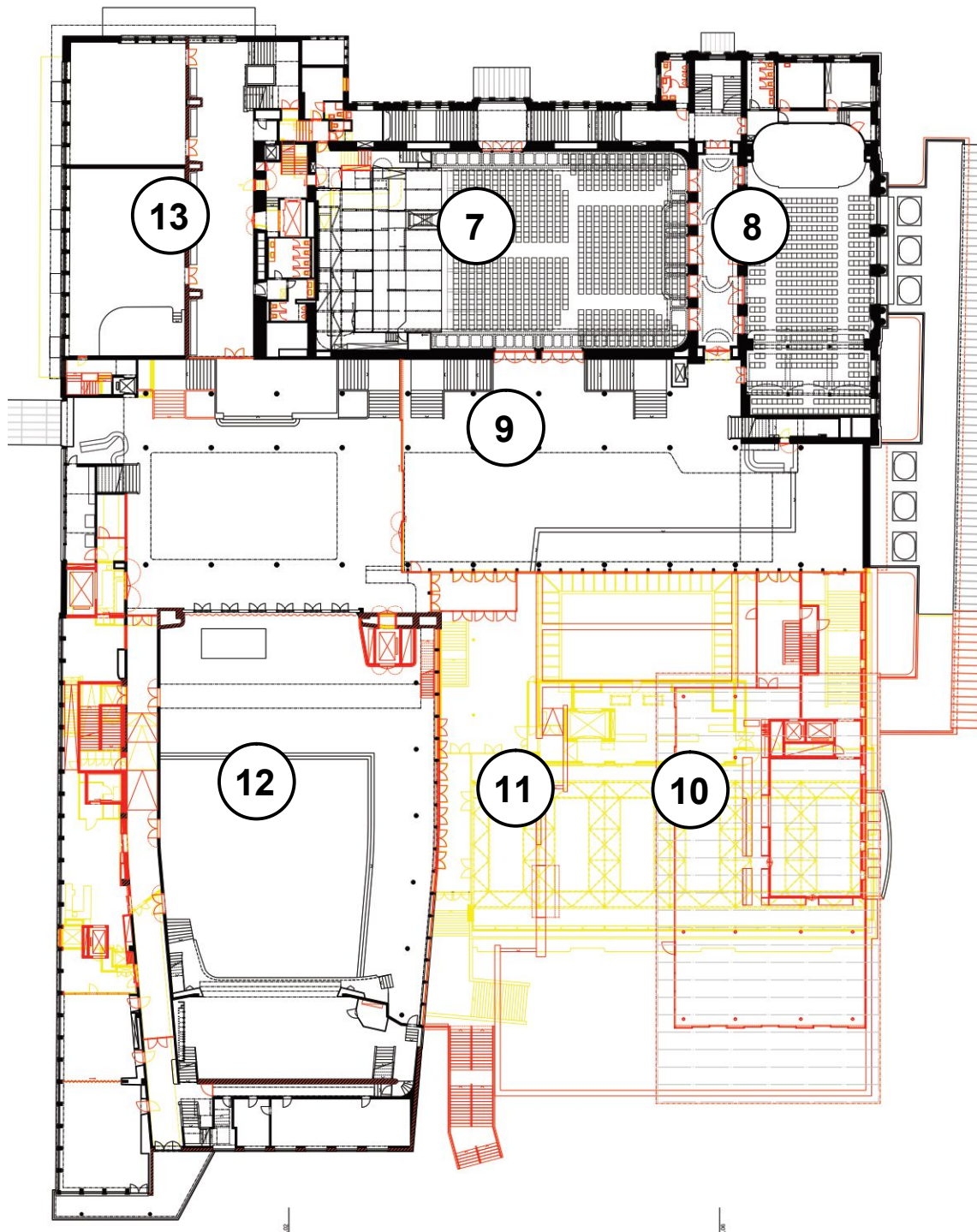


Abb. 4: Grundrissplan Obergeschoss

7 Grosser Tonhallsaal,

8 Kleiner Tonhallsaal,

9 Konzert-/Kongressfoyer,

10 Restaurant,

11 Terrasse,

12 Kongress-Saal,

13 Kammermusiksaal und Vortragssaal

Schwarz = Bestand, Rot = Neu, Gelb = Abbruch

Herstellung der Nutzungssicherheit

Die Instandsetzung und der Umbau der beiden Gebäudeteile sind auf einen Nutzungshorizont von rund dreissig Jahren ausgelegt. Dringend notwendige Eingriffe hinsichtlich Gebäudetechnik, Tragstruktur, Erdbebensicherheit, Gebäudehülle und Erschliessung sowie für verbesserten Brandschutz und optimale Fluchtwege ermöglichen die längerfristige Fortführung des Betriebs. Der Gebäudekomplex ist aus brandschutztechnischer Sicht in einem schlechten Zustand. Dieser wurde von der Feuerpolizei bereits bemängelt. Sollte der Gebäudekomplex nicht den heutigen Brandschutzanforderungen entsprechend instand gesetzt werden, drohen den Betreibenden massive, von der Feuerpolizei verordnete Nutzungseinschränkungen. Der vorgeschlagene Umbau verbessert die Fluchtwege in den Gebäudeteilen markant. Das Konzertfoyer und der Kongresshaussaal können künftig zusätzlich über die neue Terrasse verlassen werden. Unter die Nutzungssicherheit fallen auch zwingend notwendige Massnahmen für die Erneuerung der gesamten Gebäudetechnik, die Ertüchtigung des Tragwerks, die Herstellung der geforderten Erdbebensicherheit und der hindernisfreie Zugang.

Zeitgemässer Standard und höhere Funktionalität

Die Räume und Säle werden in Bezug auf Infrastruktur und Technik auf den heute von Veranstaltenden erwarteten Standard gebracht. Durch den Umbau im Kongressbereich können die verschiedenen Flächen besser und zeitgleich genutzt und die betrieblichen Abläufe im ganzen Komplex optimiert werden, soweit es die feuerpolizeilichen und denkmalschützerischen Vorgaben zulassen. Durch den Bau eines neuen, modernen und unterteilbaren Gartensaals im Erdgeschoss, der Umnutzung des bestehenden Gartensaals zu einem Foyer und dem Bau eines angrenzenden neuen Konferenzsaals entsteht ein neuer Kongressteil. Mit dieser Massnahme wird der bisherige Panoramasaal ersetzt. Die beiden Säle und das zwischenliegende Foyer ermöglichen flexiblere Nutzungsarten als die bisherigen Säle. Sie können sowohl als Einheit als auch getrennt genutzt werden. Durch diesen abtrennbaren, zweiten Kongressteil können im Kongresshaus auch mehrere grössere Veranstaltungen parallel durchgeführt werden. Zudem sind dank Live-Übertragung neu Kongresse mit bis zu 2500 Teilnehmenden möglich.

Durch die Verlagerung des Restaurants ins erste Obergeschoss können die bisherigen Gastrobereiche als Seminarräume genutzt und mit den Räumen in den oberen Geschossen optimal zu einem Seminartrakt verbunden werden. Damit können die Konzertbesuchenden direkt vom Konzertfoyer aus auf gleicher Ebene ins Restaurant wechseln. Der heutige, 1985 erstellte Panoramasaal wird entfernt, so dass Kongresssaal und Konzertfoyer die ursprüngliche Seesicht zurück erhalten (Abbildung 5). Der Umbau des Gartensaaltrakts macht eine Anpassung der Bau- und Zonenordnung notwendig, da die Zonengrenze auf den heutigen Bestand abgestimmt ist. Die Umzonung wurde dem Gemeinderat beantragt und ist in der Spezialkommission Hochbaudepartement, Stadtentwicklung derzeit in Beratung (GR Nr. 2015/213).

Im Bereich Tonhalle wird dem erstklassigen kulturellen Angebot eine adäquate Infrastruktur zur Verfügung gestellt. Neben der Restaurierung des Saals werden die Arbeitsbedingungen für Künstlerinnen und Künstler, die derzeit zum Teil sehr problematisch sind, sowie die Infrastruktur für die Administration verbessert. In den Räumen des heutigen Clubs Adagio entsteht die dafür notwendige Infrastruktur für das Tonhalle-Orchester.



Abb. 5: Aussicht vom Konzertfoyer (Visualisierung ARGE Boesch/Diener)

Wiederherstellung von Passagen

Durch die Entfernung von Einbauten, die nach 1939 erfolgt sind, kann das ursprüngliche innere Wegsystem, das die Orientierung und die flexible Nutzung des Ensembles garantierte, wieder hergestellt werden. Mit gezielten Massnahmen werden Zugänglichkeit und Übersichtlichkeit im gesamten Gebäudekomplex verbessert. Hervorzuheben ist insbesondere das Kongressvestibül im Parterre, das wieder zu einer durchgehenden inneren Verbindung zwischen Clariden- und Beethovenstrasse wird (Abb. 6). Auch das Konzert- und das Kongressfoyer im Saalgeschoss sollen zu einer solchen Passage werden, gewissermassen zum «öffentlichen Platz», an den die grossen Säle direkt anschliessen.



Abb. 6: Das Kongressvestibül: Blick zur Claridenstrasse (Visualisierung ARGE Boesch/Diener)

Steigerung der Attraktivität

Mit dem vorliegenden Projekt wird die Attraktivität des Ensembles gesteigert. Die Gebäude-
teile werden wieder lichter, moderner und gleichzeitig sicherer und flexibler nutzbar. Das im
Obergeschoss geplante öffentliche Restaurant mit Terrasse und See- und Alpenblick bietet
den Besuchenden von Kongresshaus und Tonhalle und der Bevölkerung einen neuen attrak-
tiven innerstädtischen Ort zum Verweilen (Abbildung 7). Im gesamten Ensemble werden die
Raumstimmungen durch Materialien, Farben, Ausstattung und Beleuchtung gezielt und diffe-
renziert aufgewertet.



Abb. 7: Restaurant mit neuer Kongresshausterrasse (Visualisierung ARGE Boesch/Diener)

Denkmalschutz

Das Ensemble steht als Baudenkmal von überregionaler Bedeutung im Inventar der kantonalen Schutzobjekte (RRB 3048/1981). Das Bauprojekt wird von der kantonalen Denkmalpflege eng begleitet und genießt deren Zustimmung, weil das aktuelle Projekt mit dem Entwurf von Haefeli Moser Steiger von 1939 und den darin integrierten Teilen des Tonhallegebäudes der 1890er-Jahre sehr respektvoll umgeht.

ewz-Contracting

Die bestehende Kongresshaus-Stiftung hat mit dem Elektrizitätswerk der Stadt Zürich (ewz) aktuell einen Contracting-Vertrag für die Kälte- und Wärmeversorgung sowie einen Facility-Management-Vertrag für den Betrieb und Unterhalt der Technikzentralen. Die Wärme- und Kältezentrale wird ebenfalls instand gestellt. Die bestehende Zusammenarbeit soll erweitert und verlängert werden. Die Erweiterung umfasst die Wärmeerzeugungs-, die Kälte-, die Lüftungs- sowie die Wasseraufbereitungsanlagen. Zudem betreibt das ewz die Seewasserzentrale für den Wärmeverbund Escherwiese, die sich im Kongresshaus befindet. Sie wird zusammen mit dem Umbau des Gartensaaltrakts angepasst und erweitert. Damit kann die Lagerfläche für den Betrieb optimiert und gleichzeitig die Kapazität der Seewasserzentrale gesteigert werden. Mit der neuen Seewasserzentrale (Wärmepumpe und Gas) kann der Anteil erneuerbarer Energie zur Wärmeerzeugung von 20 Prozent auf 70 Prozent erhöht werden.

Planungs- und Projektrisiken Instandsetzung und Umbau

Eine ausführliche Analyse der Planungs- und Projektrisiken von Instandsetzung und Umbau des Kongresshauses und der Tonhalle wurde vorgenommen. In der Folge sind die übergeordneten Risiken beschrieben.

Bei der Ausführung ist dem Baugrund besondere Beachtung zu schenken. Der Baugrund besteht aus einer Deckschicht mit sehr geringer Tragfähigkeit. Darunter folgen sandige und tonige Silte mit wenig Kies über der Seekreide. Die bestehende Holzpfählung des Kongresshauses wurde im Rahmen der Projektierung durch das Ingenieurbüro exemplarisch sondiert und für gut befunden. Im Rahmen der seeseitig vorgelagerten Erweiterung des Untergeschosses sind die bestehenden Fundamente besonders zu schützen. Zudem ist das Grundstück im Verdachtskataster der belasteten Standorte als «belasteter Standort ohne schädliche Einwirkung» bezeichnet. Das Aushubmaterial muss vom Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) überprüft und den geeigneten Deponien zugewiesen werden. Die Möglichkeit archäologischer Funde im Aufschüttungsgebiet der Quai-Anlage wurde im Rahmen der Projektierung des Kongresszentrums von Moneo durch Sondagen vorabgeklärt und darf als gering eingeschätzt werden.

Das Tragwerk des Kongresshauses ist teilweise filigran und verfügt über wenig Reserven. Durch weitere gezielte Untersuchungen während der Projektierung sollen Überraschungen im Bauprozess weitgehend ausgeschlossen werden.

Bei der Instandsetzung im Bereich der Tonhalle sind die anstehenden Arbeiten sorgfältig auf die hervorragende Akustik des Raums abzustimmen. Diese muss unter allen Umständen erhalten bleiben.

Für Unvorhergesehenes sind die vorgeschriebenen Kreditreserven von 15 Prozent der Erstellungskosten einkalkuliert.

Zeitplan Bauprojekt Kongresshaus und Tonhalle

Der Zeitplan für das Projekt präsentiert sich – unter Vorbehalt allfälliger Rechtsmittelverfahren (beispielsweise Rekurse), die nie völlig ausgeschlossen werden können – folgendermassen.

| Schritt | Termin |
|---|-------------------------------|
| Bauprojektplanung inklusive Kostenvoranschlag | bis Februar 2016 |
| Volksabstimmung | Juni 2016 |
| Baubewilligungsverfahren | Februar 2016 – September 2016 |
| Ausschreibungen, Vergaben, Ausführungsplanung | Februar 2016 – September 2017 |
| Bauausführung, Inbetriebnahme, Abschluss | Juli 2017 – Juli 2020 |
| Neueröffnung Kongresshaus/Tonhalle | August 2020 |

Tabelle 1: Zeitplan Bauprojekt Kongresshaus und Tonhalle

3.2 Bedarf eines Provisoriums für das Tonhalle-Orchester

Damit die Tonhalle-Gesellschaft ihr erstklassiges kulturelles Angebot während des Umbaus der Tonhalle aufrecht erhalten kann, muss ein alternativer Standort mit vergleichbarer Publikumskapazität als ständige Probe- und Spielstätte für das gut 100-köpfige Tonhalle-Orchester gefunden werden. Neben dem Tonhalle-Orchester sollen auch Drittveranstalterinnen und -veranstalter ihre Angebote im ähnlichen Umfang wie bisher in den Tonhalle-Sälen aufrechterhalten können (insbesondere Zürcher Kammerorchester, Collegium Novum Zürich, Hochuli Konzert AG, Migros-Kulturprozent-Classics, Verein Rezitalkonzerte, AllBlues Konzert AG [Jazz Recitals], diverse Zürcher Chöre). Die Tonhalle-Gesellschaft hat verschiedene Varianten geprüft. Sie kam zum Schluss, dass insbesondere aus Kostengründen der Umbau einer bestehenden Halle, unter Berücksichtigung der hohen akustischen Anforderungen für anspruchsvolle Klassikkonzerte, die beste Lösung ist. Mit der Maag-Eventhalle konnte aus Sicht der Tonhalle-Gesellschaft eine ideale Zwischenlösung gefunden werden, bei der auch die Anforderungen an die Grösse des Saals erfüllt werden. Die Details des geplanten Provisoriums hat die Tonhalle-Gesellschaft in einem separaten Projektbescrieb festgehalten. Die

Stadt Zürich als Hauptsubventionsgeberin unterstützt einen Provisoriumsbetrieb der Tonhalle und ist bereit, sich an den anfallenden Kosten zu beteiligen.

3.3 Neuorganisation der Kongresshaus-Trägerschaft

Mit der Weisung GR Nr. 2015/94 vom 1. April 2015 beantragte der Stadtrat dem Gemeinderat die bestehende privatrechtliche Kongresshaus-Stiftung mit einer neuen öffentlich-rechtlichen Kongresshaus-Stiftung Zürich abzulösen (Erfüllung des Postulats GR Nr. 2013/416 zur Überprüfung von Organisation und Betrieb von Kongresshaus und Tonhalle). Für die Errichtung der neuen öffentlich-rechtlichen Stiftung ist eine Revision der Gemeindeordnung notwendig. Sie soll dem Stimmvolk zusammen mit der vorliegenden Weisung zum Entscheid unterbreitet werden. Geplant ist, dass die neue Stiftung die Bauherrin der Instandsetzung und des Umbaus von Tonhalle und Kongresshaus wird. Falls die Gründung der neuen Stiftung verzögert oder abgelehnt würde, bliebe die bestehende privatrechtliche Kongresshaus-Stiftung Bauherrin. Die Stadt plant der Bauherrin in beiden Fällen ein Dotationskapital in der Höhe der gesamten Projektkosten zur Verfügung zu stellen. Das gesamte Stiftungskapital der neu zu gründenden Kongresshaus-Stiftung Zürich besteht des Weiteren aus dem ihr übertragenen Vermögen der bestehenden Kongresshaus-Stiftung.

3.3.1 Entschuldung der bestehenden Stiftung zwecks Vermögensübertragung

Damit die geplante Vermögensübertragung nach Fusionsgesetz erfolgen kann, muss die bisherige Stiftung zuerst entschuldet werden (Art. 71 Abs. 2 FusG). Die Schulden der Stiftung sind mit der Kostenüberschreitung bei der Sanierung 1981–1985 entstanden. Die beiden Gebäudeteile konnten seither nie kostendeckend bewirtschaftet werden. Um die Defizite zu decken hat die Stadt Beiträge in Form von Sanierungsdarlehen in der Höhe von insgesamt 56,8 Millionen Franken gewährt. Die Stadt beabsichtigt zur Entschuldung der bestehenden Kongresshaus-Stiftung auf die Rückzahlung der Sanierungsdarlehen zu verzichten. Die Sanierungsdarlehen waren nie zur Rückzahlung vorgesehen, sondern würden gemäss Darlehensvertrag nur dann rückzahlungspflichtig, wenn sie nicht zweckentsprechend verwendet würden. Zudem beabsichtigt die Stadt die Bankschulden (Hypotheken) der bestehenden Stiftung zu tilgen. Es ist geplant, dass die neue Stiftung über keine Darlehen der Stadt mehr verfügen wird und künftig mit den wiederkehrenden Betriebsbeiträgen selbsttragend sein soll.

3.3.2 Entschädigungslose Übertragung des Kongresshaus-Grundstücks an die Stadt Zürich

Im Gegenzug zur Entschuldung der bestehenden Kongresshaus-Stiftung erhält die Stadt entschädigungslos das baurechtsbelastete Kongresshaus-Grundstück an bester Lage (Abtretungsvertrag Grundstück Kat.Nr. EN2828), wie in der Weisung GR Nr. 2015/94 erläutert. Das auf dem Grundstück stehende Kongresshaus- und Tonhalle-Gebäude geht mit der Vermögensübertragung auf die neue Kongresshaus-Stiftung Zürich über, die dank der Baurechtsdauer von 62 Jahren (mit Verlängerungsoptionen auf maximal 92 Jahre) langfristig ihren Stiftungszweck erfüllen kann. Sie entrichtet der Stadt Zürich einen jährlichen symbolischen Baurechtszins von Fr. 1000.–.

3.3.3 Vertragsmodell der Kongresshaus-Nutzung

Hauptnutzende des Kongresshauses sind die Betriebsgesellschaft und die Tonhalle-Gesellschaft. Die Betriebsgesellschaft mietet die Räumlichkeiten von der Kongresshaus-Stiftung. Die Räumlichkeiten der Tonhalle werden auch künftig sowohl von der Tonhalle-Gesellschaft als auch von der Betriebsgesellschaft genutzt. Als Mitstifterin der bestehenden Kongresshaus-Stiftung hatte die Tonhalle-Gesellschaft bisher das Recht auf unentgeltliche Belegung der Tonhallensäle an 160 Abenden pro Jahr. Gemäss den neuen Stiftungsstatuten

(Art. 6) stehen ihr die zugesicherten Räumlichkeiten weiterhin an 160 Tagen zur Verfügung. Sie hat neu der Stiftung dafür eine Entschädigung zu bezahlen.

Die Details werden in einem Mietvertrag zwischen der Kongresshaus-Stiftung und der Betriebsgesellschaft sowie einem Rahmenvertrag zwischen der Kongresshaus-Stiftung und der Tonhalle-Gesellschaft geregelt. Zusätzlich braucht es eine mit diesen Verträgen abgestimmte Vereinbarung zwischen den beiden Nutzerinstitutionen zu den Nutzungsbestimmungen. Die Vereinbarung soll die Basis für einen geordneten und möglichst reibungslosen Betrieb der gesamten Liegenschaft bilden. Die Aufteilung der Raumnutzung sowie die Zuständigkeit für Unterhalt und Wartung sollen unter anderem darin geregelt werden. Die Vermietung von Räumlichkeiten an Dritte erfolgt weiterhin durch die darauf spezialisierte Betriebsgesellschaft.

3.3.4 Langfristig kostendeckende Immobilienbewirtschaftung

Die neue Kongresshaus-Stiftung Zürich soll den Gebäudekomplex langfristig kostendeckend bewirtschaften können. Damit die Stadt Zürich nicht bereits nach kurzer Betriebsdauer erneut für Erneuerungen aufkommen muss, wird die Äufnung von Mitteln für den periodische Gebäudeunterhalt und -renovationen notwendig. Zu diesem Zweck wurde ein Finanzierungsmodell für das Kongresshaus- und Tonhallengebäude erstellt. Das Modell berücksichtigt neben dem jährlichen Unterhalt der Gebäudeteile sowie übrigen laufenden Aufwendungen der Kongresshaus-Stiftung deshalb auch die Gebäudeabschreibungen für die Deckung von künftigen, umfassenderen Instandsetzungsarbeiten (Grossrenovationen). Als Berechnungsgrundlage des Investitionsbedarfs wird von Grossrenovationen im Umfang von jeweils 5 Prozent des Gebäudeversicherungswerts (GVW) nach fünf und zehn Betriebsjahren, sowie von 15 Prozent des GVW nach 15 Betriebsjahren ausgegangen. Gemäss Finanzierungsmodell ist für eine langfristig kostendeckende Immobilienbewirtschaftung ein jährlicher Mietertrag von rund 7,25 Millionen Franken notwendig.

3.3.5 Künftige Mieteinnahmen

Neben der angestrebten kostendeckenden Immobilienbewirtschaftung soll auch Transparenz geschaffen werden, was die Kostenteilung zwischen den Nutzenden der Räumlichkeiten betrifft. Neu wird der notwendige Mietertrag zwischen der Betriebsgesellschaft und der Tonhalle-Gesellschaft ihrer Raumnutzung entsprechend aufgeteilt.

Basierend auf dem notwendigen jährlichen Mietertrag von rund 7,25 Millionen Franken und der Raumnutzung der Betriebsgesellschaft von knapp 70 Prozent, müsste diese eine jährliche Miete von rund 5,1 Millionen Franken bezahlen. Das liegt aber deutlich über dem bisherigen Mietzins, über einem branchenüblichen Mietzins und auch weit über den – gemäss Business-Plan vom April 2015 ausgewiesenen – Möglichkeiten der Betriebsgesellschaft.

Gegenwärtig bezahlt die Betriebsgesellschaft eine fixe Miete in der Höhe von 2 Millionen Franken. Hinzu kommt eine vertraglich vereinbarte variable Komponente, die von den Darlehenskosten der Stiftung und vom Geschäftsgang der Betriebsgesellschaft abhängt. Die Betriebsgesellschaft leistete in den vergangenen Jahren jährliche Zahlungen von 2,8 – 3,2 Millionen Franken an die Kongresshaus-Stiftung. Mit diesen Zahlungen werden jedoch nicht nur die Miete der Immobilie bezahlt, sondern auch die Miete des gesamten Inventars und der Mobilien (Tische, Stühle), die heute der Kongresshaus-Stiftung gehören.

Neu wird die Kongresshaus-Stiftung nur noch die Gebäudeteile vermieten. Die Betriebsgesellschaft wird ihrerseits 5 Millionen Franken in Mobilien und Inventar (Tische, Stühle, Geschirr, Tischwäsche, Uniformen, Kücheninventar usw.) investieren. Damit sind der bisherige und der neue Mietzins nicht direkt vergleichbar.

Bei der Festlegung des Mietzinses wurde berücksichtigt, dass die Betriebsgesellschaft von einer zwar nicht völlig neu erstellten, aber doch deutlich aktualisierten und verbesserten Infrastruktur profitieren wird. Das sollte ihr erlauben, den Umsatz gemäss Businessplan innert fünf Betriebsjahren deutlich zu steigern (gegenüber Betriebsjahr 2013/2014).

Für die Festlegung eines angemessenen Mietzinses wurde mit der Betriebsgesellschaft ein branchenübliches, umsatzabhängiges Mietzinsmodell ausgehandelt. Der fixe Mietzins wird um rund ein Drittel auf neu 2,65 Millionen Franken angehoben. Dieser Mietzins gilt für einen Umsatz der Betriebsgesellschaft bis 19 Millionen Franken. Erzielt die Betriebsgesellschaft einen höheren Umsatz, bezahlt sie eine zusätzliche, variable Miete. Der Prozentsatz zur Berechnung der variablen Miete steigt in 5 Prozentschritten von 10 Prozent bis auf 30 Prozent des zusätzlichen Umsatzes (19 bis 20 Millionen Franken Umsatz = 10 Prozent des zusätzlichen Umsatzes, 20 bis 21 Millionen Franken Umsatz = 15 Prozent, usw.). Der gesamte Mietzins, also fixer und variabler Mietzins, soll gemäss Businessplan im fünften Betriebsjahr insgesamt 3,22 Millionen Franken betragen. Zusätzlich trägt die Betriebsgesellschaft neu die jährlichen Kosten für Unterhalt, Verzinsung und Abschreibung der Mobilien und des Inventars in Höhe von geschätzt 1,15 Millionen Franken. Die von der Betriebsgesellschaft zu tragenden gesamten Objektkosten (ohne Nebenkosten) erhöhen sich somit auf neu insgesamt 4,3 Millionen Franken im fünften Betriebsjahr.

Die Tonhalle-Gesellschaft hat bisher für die Nutzung ihrer Räumlichkeiten keinen Mietzins bezahlt. Zur Sicherstellung der angestrebten verursachergerechten Kostentransparenz wird sie neu eine Miete von 1,7 Millionen Franken und voraussichtliche Nebenkosten in der Höhe von 0,5 Millionen Franken entrichten, was ihrer anteilmässigen Nutzung entspricht.

Die Finanzierung der neu anfallenden Miet- und Nebenkosten der Tonhalle-Gesellschaft erfordert eine entsprechende Erhöhung der städtischen Subventionszahlungen (zur Subventionserhöhung siehe unten Abschnitt 5.2).

4. Kosten und Finanzierung

4.1 Kosten und Finanzierung Instandsetzung und Umbau

4.1.1 Bauprojektkosten als Dotationskapital der neuen Kongresshaus-Stiftung

Mit Beschluss Nr. 4546 vom 4. Dezember 2013 (GR Nr. 2013/247) hat der Gemeinderat eine Erhöhung des Projektierungskredits auf insgesamt 15,5 Millionen Franken gewährt. Diese bereits bewilligten 15,5 Millionen Franken sind in den nachfolgenden Gesamtprojektkosten enthalten. Die Gesamtprojektkosten für Instandsetzung und Umbau von Kongresshaus und Tonhalle belaufen sich gemäss Vorprojekt auf 165 Millionen Franken. Die Projektkosten enthalten neben den Kosten für Instandsetzung und Umbau in der Höhe von 162,5 Millionen Franken zusätzliches Dotationskapital im Umfang von 2,5 Millionen Franken. Dieses Geld benötigt die neue Kongresshaus-Stiftung für zusätzliche projektbezogene Aufwendungen während der ersten vier Jahre, in denen sie noch keine Mieteinnahmen hat (beispielsweise für die Gründungskosten der Stiftung, für die Geschäftsführung der Kongresshaus-Stiftung, für Beratungsmandate, für die Ausarbeitung von Betriebs- und Facility-Management-Konzepten und als Liquiditätsreserve). Die Kosten für die Instandsetzung und den Umbau von Kongresshaus und Tonhalle setzen sich gemäss der Kostenschätzung wie folgt zusammen:

| | Franken (einschliesslich MwSt.) |
|---|---------------------------------|
| Vorbereitungsarbeiten | 10 000 000 |
| Gebäude | 65 300 000 |
| Betriebseinrichtungen | 13 200 000 |
| Umgebung | 3 100 000 |
| Baunebenkosten | 7 300 000 |
| Honorare | 23 100 000 |
| Ausstattung | 2 200 000 |
| Reserven 15 % | 18 600 000 |
| Kredit ausschliesslich ewz-Anlagen (1) | 142 800 000 |
| Energiezentrale Wärme und Kälte | 2 300 000 |
| Energiezentrale erweitertes Contracting | 15 300 000 |
| Seewasserzentrale | 1 100 000 |
| Reserven 5,5 % | 1 000 000 |
| Kredit ewz-Anlagen (2) | 19 700 000 |
| Gesamtanlagekosten (1+2) | 162 500 000 |
| Zusätzliche projektbezogene Aufwendungen (3) | 2 500 000 |
| Gesamtprojektkosten (1+2+3) | 165 000 000 |

Tabelle 2: Kosten für Instandsetzung und Umbau von Kongresshaus und Tonhalle

Die Kongresshaus-Stiftung Zürich muss als Bauherrin für die Kosten aufkommen. Sie wird dafür von der Stadt Zürich mit einem Dotationskapital in der Höhe der Gesamtprojektkosten ausgestattet. Das Dotationskapital wird der Bauherrin in Tranchen und gemäss Baufortschritt ausbezahlt.

4.1.2 Beteiligung Kanton Zürich (Lotteriefonds)

Ein Unterstützungsgesuch an den Lotteriefonds des Kantons Zürich wurde am 10. März 2015 gestellt. Der dem Volk beantragte Betrag von 165 Millionen Franken für die Gesamtprojektkosten von Instandsetzung und Umbau von Kongresshaus und Tonhalle wird sich bei einer Unterstützung durch den Lotteriefonds um den finanzierten Betrag reduzieren. Der Kantonsrat beschliesst über die Höhe des Beitrags auf Antrag des Regierungsrats. Der Antrag des Regierungsrats liegt noch nicht vor.

4.2 Kosten und Finanzierung Entschuldung der bestehenden Kongresshaus-Stiftung

Damit die Vermögensübertragung der bestehenden Kongresshaus-Trägerschaft auf die neue öffentlich-rechtliche Kongresshaus-Stiftung erfolgen kann, muss die bestehende Stiftung von ihren Schulden im Umfang von 72,8 Millionen Franken (siehe Kap. 3.3.1) entschuldet werden.

Die Finanzierung erfolgt durch einen Rückzahlungsverzicht aller bisher von der Stadt Zürich an die bestehende Stiftung getätigten Sanierungsdarlehen in der nominalen Gesamtsumme von rund 56,8 Millionen Franken. Da die Sanierungsdarlehen in der städtischen Bilanz bis auf einen Restbetrag von Fr. 836 544.– abgeschrieben wurden (Stand 31. Dezember 2014), belastet der Rückzahlungsverzicht die Rechnung der Stadt nur mit diesem Betrag. Zudem beabsichtigt die Stadt Zürich, die Bankschulden (Hypotheken) der bestehenden Kongresshaus-Stiftung im Wert von rund 16 Millionen Franken (Stand 31. Juli 2015) zu tilgen. Die effektive Höhe der zu tilgenden Bankschulden wird zum Zeitpunkt der Entschuldung festgelegt. Sie hängt von der bis dahin vorgenommenen Amortisation durch die bestehende Kongresshaus-Stiftung ab. Die der bestehenden Kongresshaus-Stiftung von der Stadt Zürich gewährten Projektierungsdarlehen für die anstehende Instandsetzung und des Umbaus (Nominalwert von höchstens 15,5 Millionen Franken, GR Nr. 2013/247) werden mit dem Dotationska-

pital verrechnet. Das heisst, die auszuzahlende Summe von 165 Millionen Franken reduziert sich um diesen Betrag (siehe Kap. 4.1.1).

4.3 Kosten und Finanzierung Provisorium Tonhalle

Die Tonhalle-Gesellschaft hat für das geplante Provisorium im Maag-Areal gemäss Projektbeschreibung Investitionskosten in der Höhe von 8,6 Millionen Franken und Umzugskosten von 0,2 Millionen Franken projektiert. Ein grosser Teil der Investitionskosten wird durch zusätzliche private Spenden- und Sponsoringeinnahmen aus dem Umfeld der Tonhalle-Gesellschaft finanziert. Da damit aber nicht alle Kosten gedeckt werden können, unterstützt die Stadt Zürich die Tonhalle-Gesellschaft mit einem einmaligen Beitrag in der Höhe von höchstens 1,65 Millionen Franken.

Die während der dreijährigen Provisoriumsdauer anfallenden Miet- und Betriebskosten der Tonhalle-Gesellschaft belaufen sich auf jährlich 3,7 Millionen Franken. Da die Tonhalle-Gesellschaft bisher keine Miete bezahlt hat, verfügt sie trotz Sparbemühungen nicht über genügend Mittel, um die Miet- und Betriebskosten des Provisoriums zu decken. Die Stadt Zürich als Hauptsubventionsgeberin soll die Tonhalle-Gesellschaft in dieser Zeit mit jährlich 2,5 Millionen Franken unterstützen. Dies entspricht der geplanten Subventionserhöhung für die künftig anfallenden Miet-, Neben- und Betriebskosten ab Neueröffnung des Kongresshauses und Tonhalle (siehe weiter unten, Kap. 5.2). Die Subventionserhöhung soll somit bereits ab 2017 vorgenommen werden. Die übrigen Kosten sollen gemäss Tonhalle-Gesellschaft durch private Spenden- und Sponsoringeinnahmen gedeckt werden.

5. Folgekosten

5.1 Folgekosten der Deckungslücke Immobilienbewirtschaftung

Obwohl künftig auch die Tonhalle-Gesellschaft eine Miete entrichtet und der Mietzins der Betriebsgesellschaft höher als bisher ausfällt, kann das Kongresshausgebäude ohne Zusatzeinnahmen auch zukünftig nicht kostendeckend bewirtschaftet werden. Es resultiert aufgrund der hohen Unterhaltskosten eine jährliche Deckungslücke von höchstens 2,9 Millionen Franken.

Die neue Kongresshaus-Stiftung soll nicht bereits nach wenigen Jahren Darlehen für notwendige Instandsetzungen aufnehmen müssen, sondern die Immobilie selbständig bewirtschaften können. Deshalb beabsichtigt die Stadt Zürich einen jährlichen Betriebsbeitrag in der Höhe dieser Deckungslücke, also von maximal 2,9 Millionen Franken, auszurichten. Der Beitrag reduziert sich jeweils um den Betrag des umsatzabhängigen, variablen Mietzinsanteils der Betriebsgesellschaft. Dieses Modell soll sicherstellen, dass mit dem städtischen Betriebsbeitrag nicht die private Betriebsgesellschaft quersubventioniert wird. Mit dem Betriebsbeitrag anerkennt die Stadt den bedeutenden Beitrag des Kongresshauses am Zürcher Kongressmarkt und die damit verbundene Wertschöpfung für Zürich. Auch vergleichbare Institutionen werden von der öffentlichen Hand mit Betriebsbeiträgen unterstützt. Das KKL Luzern erhält beispielsweise von der Stadt Luzern einen jährlichen Betriebsbeitrag von über 4 Millionen Franken.

5.2 Folgekosten der verursachergerechten Miet-, Neben- und Betriebskosten der Tonhalle-Gesellschaft

Die Stadt Zürich unterstützt die Tonhalle-Gesellschaft derzeit mit einem unbefristeten jährlichen Betriebsbeitrag von Fr. 16 929 518.–. Dieser Betrag basiert auf Art. 10 Abs. 1 des Vertrags zwischen der Stadt Zürich und der Tonhalle-Gesellschaft (AS 444.110), wonach die Stadt die Tonhalle-Gesellschaft mit jährlich Fr. 16 627 700.– (Stand 1. Januar 2012) unterstützt. Gestützt auf Art. 11 Abs. 1 und 3 des genannten Vertrags sind Erhöhungen von insgesamt Fr. 301 818.– dazu gekommen, womit sich aktuell ein zur Auszahlung gelangender

Betrag von Fr. 16 929 518.– ergibt (STRB Nr. 817/2015), der nun um 2,5 Millionen Franken für die Raumkosten erhöht werden soll. Damit die Tonhalle-Gesellschaft künftig den verursachergerechten Mietzins einschliesslich Nebenkosten und die Abgeltung der von der Betriebsgesellschaft erbrachten Dienstleistungen begleichen kann, muss der unbefristete jährliche Beitrag der Stadt Zürich an die Tonhalle-Gesellschaft zweckgebunden um 2,5 Millionen Franken erhöht werden. Vorbehältlich der Zustimmung der Gemeinde zur Subventionserhöhung wird dem Gemeinderat bis zum Baubeginn der Subventionsvertrag an die Tonhalle-Gesellschaft zur Anpassung unterbreitet.

Die Miet- und Nebenkosten (1,7 Millionen und Fr. 500 000.–), die die Tonhalle neu zu zahlen hat, sind im Kap. 3.3.5 erläutert. Hinzu kommen Betriebskosten für Leistungen, die die Tonhalle-Gesellschaft von der Betriebsgesellschaft Kongresshaus Zürich AG in Anspruch nimmt (beispielsweise Reinigung, Kleinunterhalt, Billetverkauf usw.). In der Vergangenheit hat sie diese Kosten mit einer jährlichen Pauschale von Fr. 150 000.– abgegolten. Die effektiven Kosten für diese Dienstleistungen liegen allerdings weit höher, gemäss aktuellen Angaben der Betriebsgesellschaft bei rund Fr. 450 000.– jährlich. Im Sinne der angestrebten verursachergerechten Kostenübernahme muss die Tonhalle-Gesellschaft künftig dafür also Fr. 300 000.– mehr bezahlen.

| | Franken (einschliesslich MwSt.) |
|---|---------------------------------|
| Mietkosten | 1 700 000 |
| Nebenkosten | 500 000 |
| Betriebskosten (Dienstleistungen der Betriebsgesellschaft Kongresshaus Zürich AG), Anteil über der bisherigen Pauschale von 150 000 | 300 000 |
| Erhöhung des unbefristeten jährlichen Beitrags der Stadt Zürich an die Tonhalle-Gesellschaft | 2 500 000 |

Tabelle 3: Künftige Miet-, Neben- und Betriebskosten der Tonhalle-Gesellschaft

5.3 Kapitalfolgekosten Dotationskapital

Das Dotationskapital in Höhe von 165 Millionen Franken wird im Verwaltungsvermögen geführt und ist daher gemäss § 17 Abs. 2 lit. b der Verordnung über den Gemeindehaushalt (VGH; LS 133.1) abzuschreiben. Entsprechend sind für diese Beteiligung gemäss § 37 des Kreisschreibens über den Gemeindehaushalt der kantonalen Direktion der Justiz und des Innern jährliche Kapitalfolgekosten in Höhe von 10 Prozent der Netto-Investitionen, das heisst vorliegend 16,5 Millionen Franken pro Jahr, auszuweisen.

6. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Da es bei vorliegender Weisung um einmalige Ausgaben von über 20 Millionen Franken und wiederkehrende Ausgaben von mehr als 1 Million Franken geht, liegt die Zuständigkeit bei der Gemeinde (Art. 10 lit. d Gemeindeordnung, AS 101.100). Aufgrund des engen Sachzusammenhangs ist auch die unentgeltliche Grundstücksübertragung der obligatorischen Volksabstimmung zu unterstellen.

Die Ausgaben sind im Budget 2016 eingestellt. Da zum Zeitpunkt der Erstellung des Budgets 2016 noch nicht alle Zahlen im Detail bekannt waren, wird dem Gemeinderat mit den Budgetnachträgen 2016 (Novemberbrief) für die Position «Schuldentilgung gegenüber Dritten» eine Budgeterhöhung um 1,7 Millionen Franken beantragt werden. Die weiteren, erst ab 2017 anfallenden Ausgaben werden von den jeweiligen Dienstabteilungen ordentlich budgetiert und in den Aufgaben- und Finanzplan 2017–2020 aufgenommen.

7. Abschreibung Postulat von Dr. Pawel Silberring und Dr. Davy Graf vom 4. Dezember 2013

Das Postulat GR Nr. 2013/418 von Dr. Pawel Silberring (SP) und Dr. Davy Graf (SP)) wurde dem Stadtrat am 4. Dezember 2013 zur Prüfung überwiesen. Es hat folgenden Wortlaut:

Der Stadtrat wird gebeten zu prüfen, wie während dem Umbau des Kongresshauses und der Tonhalle ein reduzierter Betrieb an einem provisorischen Standort aufrechterhalten werden kann. Die Kosten für die Stadt sollen dabei durch Mieteinnahmen finanziert werden können.

Begründung:

Ein reduzierter Betrieb an einem provisorischen Standort würde es möglich machen, dass einerseits die Arbeitsplätze der MitarbeiterInnen im Kongresshaus wenigstens teilweise erhalten blieben, andererseits könnte das Kongresshaus und die Tonhalle einen Teil ihrer Veranstaltungen aufrechterhalten und so Einnahmen generieren und bei der Wiedereröffnung aus einer besseren Ausgangslage starten. Ebenso könnten die Ausfälle bei den weiteren Gewerbebetrieben, die vom Kongressbetrieb profitieren, begrenzt werden. Ein möglicher Standort wäre z.B. der Parkplatz beim Hafen Enge, der in den Neubau der Swiss Re verlegt wird.

Der Zustand der Stadtfinanzen lässt aber nicht zu, dass die Stadt Beiträge à fonds perdu leistet, so dass die Stadt sich auf die Bereitstellung eines geeigneten Grundstücks beschränken soll und weitere Leistungen nur in dem Umfang erbringen soll, der durch den Übergangsbetrieb selbst finanziert werden kann.

Während der drei Jahre, in denen das Kongresshaus und die Tonhalle instandgesetzt werden, kann darin kein Betrieb stattfinden. Die Tonhalle-Gesellschaft hat verschiedene Optionen geprüft und wird für diese Zeit in ein Provisorium auf dem Maag-Areal ziehen.

Die Betriebsgesellschaft hat mit Unterstützung der Stadt sechs Provisoriums-Optionen geprüft und für zwei davon eine gründliche Analyse mit architektonischen Evaluationen und finanziellen Berechnungen vorgenommen. Sie hat sich anschliessend wegen den folgenden Überlegungen und gestützt auf ein externes Fachgutachten, gegen ein Provisorium entschieden: Eine Übergangslösung hätte das Raumangebot und die Möglichkeiten des Kongresshauses nur zu einem kleinen Teil kompensieren können und wäre folglich kein wirklicher Ersatz. Höchstens ein Drittel der Veranstaltungen hätte ohne grössere Probleme im Provisorium durchgeführt werden können. Die Betriebsgesellschaft hätte eine Reihe von Kompromissen beim Angebot und der Qualität ihrer Dienstleistungen eingehen müssen. Weniger als ein Drittel der Mitarbeitenden hätte weiterbeschäftigt werden können. Zudem hätten die Investitionskosten für ein Provisorium aufgrund der nur dreijährigen Übergangsfrist nicht amortisiert werden können. Während der Instandsetzung und dem Umbau von Kongresshaus und Tonhalle wird ein Kernteam der Betriebsgesellschaft den neuen Betrieb vorbereiten. Gemäss Betriebsgesellschaft dürften die übrigen Mitarbeitenden, die während der Übergangsphase nicht weiterbeschäftigt werden können, meist problemlos eine neue Stelle finden, sie seien gesuchte Fachkräfte. Die Betriebsgesellschaft wird ihre Mitarbeitenden bei der Stellensuche aktiv begleiten und bei Schwierigkeiten unterstützen.

Das Postulat wird damit zur Abschreibung beantragt.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

A. Zuhanden der Gemeinde:

- 1. Für die Instandsetzung und den Umbau des Kongresshauses und der Tonhalle sowie die Entschuldung der bestehenden Trägerschaft werden einmalige Ausgaben von höchstens Fr. 239 450 000.– bewilligt:**
 - a. Als Kapitalbeitrag an die Trägerschaft des Kongresshauses (Bauherrin der Instandsetzung und des Umbaus) Fr. 165 000 000.–. Dieser Betrag reduziert sich im Umfang eines allfälligen Beitrags des Lotteriefonds des Kantons Zürich. Der Kapitalbeitrag vermindert oder erhöht sich gemäss Änderung des Baukostenindex, Indexstand April 2015.**
 - b. Als Beitrag an die Tonhalle-Gesellschaft für das Provisorium der Tonhalle während der Bauzeit (2017–2020) höchstens Fr. 1 650 000.–.**

- c. Für den endgültigen Verzicht auf die Rückforderung von Darlehen, die der bestehenden Kongresshaus-Stiftung Zürich gewährt wurden, Fr. 56 800 000.–.
 - d. Für die Übernahme und Tilgung von Darlehensschulden der bestehenden Kongresshaus-Stiftung Zürich gegenüber Dritten höchstens Fr. 16 000 000.–.
2. Es werden wiederkehrende jährliche Beiträge von höchstens Fr. 5 400 000.– bewilligt:
- a. an die Trägerschaft des Kongresshauses für die nicht gedeckten Kosten der Werterhaltung der Liegenschaft sowie der periodischen Instandsetzungen jährlich höchstens Fr. 2 900 000.– ab Eröffnungsjahr (voraussichtlich 2020). Der Beitrag vermindert oder erhöht sich gemäss Zürcher Konsumentenpreisindex, Indexstand 1. Januar 2020.
 - b. an die Tonhalle-Gesellschaft für die Deckung der Raumkosten (einschliesslich Neben- und Betriebskosten) jährlich Fr. 2 500 000.– ab 1. Januar 2017. Der Beitrag vermindert oder erhöht sich gemäss Zürcher Konsumentenpreisindex, Indexstand 1. Januar 2017.
3. Der am 2. September 2015 öffentlich beurkundete Vertrag zwischen der bestehenden Kongresshaus-Stiftung Zürich und der Stadt Zürich, mit dem die Stiftung der Stadt das Grundstück Kat.-Nr. EN 2828 am General-Guisan-Quai unentgeltlich übertragen hat, wird genehmigt. Das übertragene Grundstück EN 2828 ist mit einem bis 2. September 2077 (mit Verlängerungsoptionen bis 2. September 2107) gültigen Baurecht zugunsten der Stiftung belastet, für das die Stiftung einen jährlichen Baurechtszins von Fr. 1000.– zu bezahlen hat.

B. Zur Beschlussfassung in eigener Kompetenz des Gemeinderats:

1. a. Vorbehältlich der Zustimmung der Gemeinde zu den Beschlüssen gemäss Dispositiv-Ziff. I. A. wird der Vertrag zwischen der Stadt Zürich und der Tonhalle-Gesellschaft vom 2. März 1988 (AS 444.110) wie folgt geändert:

Art. 10 ² Für Raumkosten bezahlt die Stadt zusätzlich jährlich Fr. 2 500 000.–. Dieser Betrag wird periodisch an die Teuerung gemäss Zürcher Konsumentenpreisindex angepasst. .

- b. Diese Änderung tritt auf 1. Januar 2017 in Kraft.

2. Unter Ausschluss des Referendums:

Das Postulat von Dr. Pawel Silberring (SP) und Dr. Davy Graf (SP) vom 27. November 2013 (GR Nr. 2013/418) betreffend Umbau des Kongresshauses und der Tonhalle, Aufrechterhaltung eines reduzierten Betriebs an einem provisorischen Standort, wird als erledigt abgeschrieben.

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Finanzvorstand übertragen.

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti