

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates von Zürich

vom 19. Dezember 2001

2005. Interpellation von Monjek Rosenheim und Hans Bachmann betreffend Genossenschaft Limmathaus, finanzielle Lage. Am 20. Juni 2001 reichten die Gemeinderäte Monjek Rosenheim (FDP) und Hans Bachmann (FDP) folgende Interpellation GR Nr. 2001/350 ein:

Wie Medienberichten zu entnehmen ist, steckt die Genossenschaft Limmathaus Zürich – wie bereits in den 90er-Jahren – trotz zum grossen Teil zinslosen städtischen Darlehen von rund 10 Mio. Franken in finanziellen Schwierigkeiten. Ein städtischer Sanierungsplan hatte Ende 1996/Anfang 1997 die Genossenschaft vor dem Konkurs gerettet, indem von Seiten des Stadtrates ein grosszügiges Finanzkonzept, u. a. mit Teilrangrücktritt und anderem Entgegenkommen, geschnürt wurde. In den vergangenen Jahren konnte man als Aussenstehender den Eindruck gewinnen, dass alles im Lot sei, insbesondere mit dem 10-jährigen Mietvertrag an die X-tra Productions AG.

In diesem Zusammenhang bitten wir den Stadtrat um Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Kämpft die Genossenschaft Limmathaus Zürich erneut mit finanziellen Schwierigkeiten? Wie sehen die finanziellen Überschüsse/Verluste der Genossenschaft konkret aus für die Jahre 1997 bis 2000?
2. Entspricht es den Tatsachen, dass Trägerschaft und Pächterin zerstritten sind? Wenn ja, was sind die konkreten Gründe dafür? Man spricht davon, dass die Pächterin in den letzten Jahren den Basispachtzins, nicht aber den umsatzabhängigen Erfolgspachtzins entrichtet habe. Welche finanziellen Konsequenzen entstehen hieraus für die Genossenschaft Limmathaus Zürich? Gemäss Presseberichten sind inzwischen happige Schulden von rund Fr. 500 000.– aufgelaufen.
3. Trifft es zu, dass die Trägerschaft die Pächterin für mehrere hunderttausend Franken betrieben, die Genossenschaft aber aufgrund der unklaren Rechtslage das Betreibungsbegehren wieder zurückgezogen hat? Wenn ja, welches waren die Gründe hierzu?
4. Gemäss Medienberichten stellt sich die Pächterin auf den Standpunkt, die Genossenschaft sei einer langen Mängelliste (Instandstellung Hotel, teilweise fehlendes warmes Wasser im Limmathaus usw.) nicht nachgekommen. Ist dem tatsächlich so und welche Mängel stehen im Vordergrund?
5. Wie ist in den vergangenen Jahren die Genossenschaft Limmathaus Zürich gegenüber der Stadt Zürich und den Banken dem vertraglich vereinbarten Schuldendienst nachgekommen? Was wurde in den Jahren 1997 bis 2000 konkret an Zinsen und Schuldenabbau bezahlt? Wie viel hätte gemäss Vereinbarungen und/oder Budget bezahlt werden müssen?
6. Welche Renovationen am Limmathaus sind dringend notwendig und mit welchem finanziellen Aufwand ist hierbei zu rechnen? Sind diese Mittel heute vorhanden?
7. Muss der Stadtrat aufgrund der neuerlichen Vorkommnisse im Limmathaus mit einem teilweisen Darlehensverlust bei dem der Genossenschaft Limmathaus gewährten unverzinslichen Darlehen rechnen? Wenn ja, in welcher Grössenordnung? Welche Rückstellungen wurden seit 1997 getätigt?
8. Werden heute alle Vorschriften z. B. bezüglich Immissionen, Brandgefahr und sanitäre Einrichtungen eingehalten?

Auf den Antrag des Vorstehers des Finanzdepartements beantwortet der Stadtrat die Interpellation wie folgt:

Allgemeine Bemerkungen

Der Interpellant hat bereits am 22. Januar 1997 zusammen mit 15 Mitunterzeichnenden eine Interpellation betreffend die Genossenschaft Limmathaus Zürich (GLZ) eingereicht (GR Nr. 97/21),

welche der Stadtrat am 25. Juni 1997 (StRB Nr. 1215) beantwortet hat. Bereits damals wurde darauf hingewiesen, dass es sich bei der misslichen Finanzsituation des Limmathauses um ein generelles Finanzproblem der Quartierzentren mit Saalbetrieb handelte, welches in der von der Stadt 1996 in Auftrag gegebenen «Saalstudie» (Problemanalyse der Saalbetriebe Spirgarten, Limmathaus und Albisriederhaus) in aller Deutlichkeit aufgezeigt worden ist. Gestützt auf die Erkenntnisse dieser Studie wurden in der Folge einzelfallbezogene Lösungen entwickelt, welche den Besonderheiten der einzelnen Betriebe und deren zukünftigen Entwicklungschancen bzw. -risiken bestmöglich Rechnung trugen. Der Spirgarten konnte bisher seine finanzielle Eigenständigkeit bewahren, war für einen grösseren Umbau in dem auch für die Saalbewirtschaftung notwendigen Küchenbereich im vergangenen Jahr aber ebenfalls auf ein zusätzliches Darlehen der Stadt angewiesen. Die Genossenschaft Gemeindehaus und Quartierverein Albisrieden hat das Albisriederhaus mit Zustimmung des Gemeinderates (GRB 4111 vom 11. Juli 2001) unlängst an die Stadt verkauft, weil ihr die notwendigen Mittel für den Weiterbetrieb fehlten. Die Stadt will darin das neue Sozialzentrum Zürich-Letzi einrichten.

Das Limmathaus kämpfte ebenfalls mit finanziellen Problemen und stand im Geschäftsjahr 1996 kurz vor der Illiquidität. Ende 1996 gelang es der Genossenschaft Limmathaus Zürich (GLZ) mit dem im Veranstaltungsgeschäft schon länger tätigen Unternehmen X-tra Productions AG (X-tra) einen Vorvertrag für einen Pachtvertrag abzuschliessen. Eine Task Force, bestehend aus den Hauptgläubigerinnen ZKB, Coop Bank und Stadt Zürich, unternahm parallel dazu zusammen mit der Betriebskommission der GLZ alle Anstrengungen, ein Sanierungskonzept mit Opfersymmetrie der Beteiligten zu realisieren. Wichtiger Bestandteil des Sanierungskonzeptes war 1997 der Abschluss eines 10-jährigen Pachtvertrages mit X-tra. Ebenfalls Ende 1996 wurde mit Zustimmung des Stadtrates zwischen den in der Task Force beteiligten Hauptgläubigern und der GLZ eine bis Ende 1999 geltende Stillhaltevereinbarung (Vereinbarung u. a. über den Verzicht auf Geltendmachung der Forderungen und Vereinbarung von besonderen Kredit- und Zinskonditionen) mit dem Ziel der längerfristigen finanziellen Sanierung und Gesundung des Limmathauses abgeschlossen. Aufgrund der damaligen Ausgangslage waren alle Beteiligten überzeugt, dass damit die Basis für eine nachhaltige Überlebensfähigkeit des Limmathauses und der GLZ gelegt worden war. Man war sich jedoch im Klaren darüber, dass das Erreichen der Ziele des Sanierungskonzeptes wesentlich vom Reüssieren der neuen Pächterin abhängig war. Die seitens der Task Force abgeschlossene Stillhaltevereinbarung setzte vor allem eine hohe Flexibilität und ein Entgegenkommen der beiden Gläubigerbanken ZKB und Coop Bank voraus, welche in diesem Rahmen einen Konsortialkredit (Kontokorrent-Finanzierung) zur Sicherung der Liquidität der GLZ bereitzustellen hatten. Die Stadt selbst musste keine zusätzlichen Finanzmittel einschiessen. Ihr Beitrag bestand in einem Teilrangrücktritt für die gewährten Darlehen (insgesamt 9,877 Mio. Franken) von der 1. an die 2. Pfandstelle im Umfang von 3,5 Mio. Franken.

Die Ende 1999 abgelaufene Stillhaltevereinbarung von 1996 wurde mit leichten Modifikationen (Erhöhung des Vorzugszinses, tiefere Limite für Konsortialkredit, Neufestlegung einer reduzierten Amor-

tisationspflicht für die Hypothekendarlehen, keine Veränderungen für die Stadt) durch die Task Force bis Ende 2004 verlängert.

Ziel dieser Verlängerung war und ist die Stabilisierung der Finanzlage der GLZ.

Die in den Fragen zur Interpellation angesprochenen derzeitigen Probleme wurden durch die Weigerung der X-tra ausgelöst, nebst dem Basispachtzins seit Pachtantritt am 1. November 1997 auch den umsatzabhängigen Teil des Pachtzinses zu bezahlen. Begründet wurde diese Weigerung namentlich in jüngster Zeit damit, dass die GLZ den Unterhalt und die Erneuerung des Gebäudes nicht vertragskonform vorantreibe. Tatsache ist, dass X-tra als Pächterin bei Vertragsabschluss bekannt und bewusst war, dass das Limmathaus (1930 erbaut) kein neues Gebäude ist und es von seinen baulichen und technischen Qualitäten her gesehen nicht als Konzert- und Veranstaltungszentrum mit – zeitweise sehr hohen – Besucherfrequenzen und der sich daraus ergebenden Dauerbelastung erbaut worden war. Im Hinblick auf die Nutzung durch X-tra, welche entsprechend dem raschen Wandel im Veranstaltungsbusiness laufende Veränderungen erfährt, war dieses Gebäude somit nur suboptimal. Auch für den angegliederten Hotelbereich waren sich beide Vertragsparteien bewusst, dass dieser zwar in periodischen Abständen renoviert worden war, dass aufgrund der guten Belegung aber bereits wieder einzelne Zimmer einer erneuten Renovation bedurften und künftigen Anforderungen nicht mehr in allen Teilen genügen konnten. Weiter ist anzumerken, dass bezüglich des Gebäudeunterhaltes mit dem Pachtvertrag Abmachungen getroffen worden sind, dass dabei jedoch hinsichtlich Art, Zeitpunkt und Umfang der Arbeiten ein Handlungsspielraum bestand, den die GLZ namentlich zur Substanzerhaltung nutzen wollte, während sich das Interesse der Pächterin auf eine rasche und möglichst umfassende Verbesserung der Einrichtungen und des Outfits konzentrierte.

Wie in der Interpellation angesprochen, trifft es zu, dass X-tra und GLZ bezüglich Art, Zeitpunkt und Ausmass des Unterhaltes bzw. des Erneuerungsbedarfs miteinander seit längerer Zeit in einer Auseinandersetzung stehen, welche auf beiden Seiten den Beizug von Rechtsanwälten zur Folge hatte. Nachdem verschiedene Verhandlungsrunden zu keinem Erfolg geführt haben, hat auch die Task Force (Stadt, ZKB und Coop Bank) im 1. Halbjahr 2001 einen Versuch unternommen, schlichtend zu vermitteln. Die von der Task Force beiden Parteien unterbreiteten Konfliktlösungsvorschläge scheiterten Ende August 2001, nachdem sich X-tra – im Gegensatz zur GLZ – dem von der Task Force vorgeschlagenen Vorgehen nicht anschliessen konnte. Die GLZ hat in der Folge am 4. September 2001 beim Bezirksgericht Zürich Forderungsklage für die ausstehenden umsatzabhängigen Pachtzinszahlungen eingereicht. Diese werden bis zum Ablauf des Geschäftsjahres 2000/2001 einen Umfang von über Fr. 600 000.– (inkl. MwSt und Verzugszins) erreicht haben.

Die einzelnen Fragen können wie folgt beantwortet werden:

Zu Frage 1: Aufgrund des erwähnten Rechtsstreites mit X-tra fehlen der GLZ seit Pachtbeginn im November 1997 die Erträge aus dem umsatzabhängigen Pachtzins (Umsatzbeteiligungen, welche bei Vertragsabschluss mit gegenseitiger Zustimmung der Parteien so vereinbart worden waren), sodass die mit der Task Force abgeschlossene

Stillhaltevereinbarung und insbesondere die darin vorgesehenen Amortisationszahlungen sowie die stufenweise Reduktion des Kontokorrentkredites seit 2000 nun nicht mehr eingehalten werden können. Auch hier haben beide Banken bei der Gewährung der Kontokorrentkredite bisher Entgegenkommen gezeigt, unter der Voraussetzung, dass die GLZ die offenen Pachtzinsforderungen möglichst rasch und mit Nachdruck einfordere und – wenn unumgänglich – auf dem Prozessweg erhältlich mache.

Das Jahresergebnis der GLZ in den Jahren 1997 bis 2000 gemäss Jahresbericht GLZ ist nachfolgend dargestellt:

1997	Gewinn von Fr. 460.– (bei bestehendem Verlustvortrag von Fr. 1 101 280.–)
1998	Gewinn von Fr. 292 116.– (bei bestehendem Verlustvortrag von Fr. 1 100 821.–)
1999	Gewinn von Fr. 285 717.– (bei bestehendem Verlustvortrag von Fr. 908 705.–)
2000	Verlust von Fr. 175 962.– (bei bestehendem Verlustvortrag von Fr. 772 988.–)

Zu Frage 2: Wie in den einleitenden Ausführungen dargestellt, ist es zutreffend, dass GLZ und X-tra in einem Rechtsstreit stehen, weil unterschiedliche Standpunkte über Art, Umfang und Zeitpunkt der Unterhalts- und Renovationsarbeiten am Limmathaus bestehen. Die gegenteiligen Positionen sind nachfolgend kurz und wertungslos zusammengefasst:

X-tra

Nach Auffassung der X-tra ist das im Pachtvertrag vereinbarte Pachtzinsmodell für sie ungünstig und hat die GLZ zudem ihre vertraglichen Pflichten für den Gebäudeunterhalt vernachlässigt, was von ihr in einer mehrseitigen Mängelliste mit einem Bedarfswert von geschätzt über 0,5 Mio. Franken dokumentiert worden ist. X-tra hat deshalb verschiedene Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten selbst ausführen lassen und die entstandenen Kosten gegenüber der GLZ dann verrechnungsweise (als Ersatzvornahme) geltend gemacht.

GLZ

Die GLZ vertritt demgegenüber den Standpunkt, sie habe nicht nur den Hauptanteil der Umbaukosten vor Pachtantritt finanziert (2,49 Mio. Franken der Umbaukosten von 4,254 Mio. Franken), sondern sei seither ihren vertraglichen Pflichten vollumfänglich nachgekommen. Gemäss Jahresbericht 2000 hat die GLZ für Gebäudeunterhalt und -erneuerung in den Jahren 1998 bis 2000 rund 1,132 Mio. Franken aufgewendet, wovon der Grossteil im Bereich der Pachtlokalitäten von X-tra investiert worden sei. Für das laufende Jahr werden die Aufwendungen rund Fr. 480 000.– betragen. Im Hotelbereich sind 10 der 43 Hotelzimmer, die Brandmeldeanlage und der Dachbelag des Hoteltraktes vollständig erneuert und sämtliche Matratzen, Spiegel und Duschvorhänge sowie die Mehrzahl der Fernseher, Wecker und Vorhänge ersetzt worden. Inzwischen sind laut GLZ weitere Zimmer, die Bodenbeläge in sämtlichen Korridoren und in der Künstlergarderobe, 8 Fenstereinheiten samt Lamellenstoren sowie Teile der Wärmerückgewinnungsanlage im Keller umfassend saniert worden. Im Übrigen sind das grosse Eingangstor an der Ausstellungsstrasse ersetzt sowie die Steuerung und

andere Teile der für den Saalbetrieb wichtigen und erst per 1997 neu installierten Materialhebebühne instand gestellt worden.

Die X-tra hat aufgrund ihrer Sichtweise bis Ende September 2001 zwar den Basispachtzins von Fr. 780 000.- entrichtet, das Ende Oktober fällige Monatsbetreffnis jedoch gerichtlich hinterlegt und damit die GLZ zusätzlich in eine schwierige Finanzlage gebracht. Wie bereits dargestellt hat, X-tra seit Pachtantritt (Geschäftsjahr 1997/98) den umsatzabhängigen Teil der Pachtzinsen nicht bezahlt. Der GLZ fehlten damit in der Ertragsrechnung dieser Jahre wesentliche Einnahmen. Die ausstehenden umsatzabhängigen Pachtzinsen belaufen sich per Ende Geschäftsjahr 2000/01 auf über 0,6 Mio. Franken (inkl. MwSt und Verzugszins).

Zu Frage 3: Auch diese Aussage trifft zu. Die GLZ hat die Pächterin X-tra im Dezember 1999 für ihre offene Umsatzpachtzinsforderung betrieben, wogegen die X-tra im Januar 2000 Rechtsvorschlag erheben liess. Im anschliessenden summarischen Verfahren am Bezirksgericht Zürich zur Erteilung der provisorischen Rechtsöffnung wurde das Begehren als in diesem Verfahren nicht ohne weitere Beweisabklärungen entscheidbar taxiert. Dies nachdem X-tra in der mündlichen Verhandlung Einwendungen gegen die Pachtzinsforderung erhoben hatte und ein von der GLZ als Schuldanerkennung seitens X-tra präsentiertes Dokument nicht als solche gewürdigt, sondern lediglich als Bestätigung der Richtigkeit der Pachtzinsberechnung qualifiziert worden ist. Auf Empfehlung der Einzelrichterin hat die GLZ die Klage zurückgezogen und in der Folge ihren Rechtsanwalt mit der Einreichung einer Forderungsklage im ordentlichen Verfahren beauftragt. Diese Klage wurde am 4. September 2001 eingereicht.

Zu Frage 4: Es trifft zu, dass X-tra eine mehrseitige Mängelliste vorgelegt hat, welche auch der Task Force unterbreitet wurde. Diese Mängelliste ist jedoch laufenden Veränderungen unterworfen, einerseits, weil im Betrieb neue Mängel oder betriebsbedingte Schäden am Gebäude oder an den Einrichtungen bzw. Installationen entstehen können, andererseits, weil die GLZ im Rahmen der zur Verfügung stehenden finanziellen Möglichkeiten laufend Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten tätigt.

Anlässlich eines am 21. Mai 2001 im Rahmen der Schlichtungsbestrebungen durchgeführten Augenscheins mit Aussprache zwischen Task Force und X-tra hat diese folgende vier Hauptmängel lokalisiert: Wasserverlust und Brennerstörungen der Heizungsanlage, Leckage am Wärmerückgewinnungsboiler, Störungen an der Steuerung der Materialhebebühne sowie ungenügende Service- und Unterhaltsleistungen für verschiedene technische Anlagen. Bei diesen Mängeln handelt es sich durchwegs um Schadenfälle, wie sie in jedem älteren Gebäude auftreten können. Alle diese Schäden sind in der Zwischenzeit durch GLZ behoben worden. Die bestehenden Serviceverträge werden seitens GLZ als genügend taxiert.

In der erwähnten Mängelliste von X-tra ist sodann eine Vielzahl von Kleinstmängeln und Abnützungerscheinungen (insbesondere in den Hotelzimmern) aufgelistet, welche einerseits durch den laufenden Unterhalt der GLZ, andererseits im Rahmen einer mittelfristigen Erneuerungsplanung zu beheben sein werden. Es darf in diesem Zusammenhang nicht übersehen werden, dass an einem Gebäude

Vorhaben	etwa Kosten Fr.	Realisierungszeitpunkt
Brandmelder im Haus (Ersatz)	30 000	2002
Hofseitige Fassade des Hoteltrakts (Fenstereinsatz und -unterhalt)	65 000	2002
Hotelzimmer (Erneuerungen)	420 000	2002 bis 2007
Lüftung Limmatsaal (Sanierung)	25 000	2002

Die GLZ hat, wie bei Frage 2 ausgeführt, in den Jahren seit Pachtantritt der X-tra erhebliche Summen aus der laufenden Rechnung in den Unterhalt und die Erneuerung des Limmathauses gesteckt. Für die nächsten Jahre sind die dafür notwendigen Mittel nur so weit vorhanden, als auch die vertraglich vereinbarten Pachtzinsen (inkl. die umsatzabhängigen) vereinnahmt werden können. Fehlen diese Einnahmen, so wird dieser Umstand zwangsweise auch eine Einschränkung der Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten auf das dringendst Notwendige nach sich ziehen. Die Mittel für den baulichen Unterhalt sind somit heute nicht «auf der hohen Kante» vorhanden, sondern diese Ausgaben werden in Übereinstimmung mit dem von der GLZ, ihren Hypothekarbanken und der Stadt Zürich gemeinsam entwickelten Konzept zur Sanierung der GLZ-Finanzien mit den laufenden Einnahmen finanziert.

Zu Frage 7: Die Stadt hat der GLZ zwei Darlehen im Verwaltungsvermögen von insgesamt Fr. 9 877 000.– (davon 6,080 Mio. Franken an Pfandstelle 1b und 3,5 Mio. Franken an Pfandstelle 2) ausgerichtet. Aufgrund der jährlichen Abschreibung von 10 Prozent des Restbuchwertes sind die Darlehen buchmässig bereits grösstenteils abgeschrieben (Buchwert per Ende 2000 von rund 2,395 Mio. Franken).

Diese Darlehen haben für die GLZ Eigenkapitalcharakter, einerseits, weil es sich um unverzinsliche und nicht bzw. bedingt rückzahlungspflichtige Darlehen handelt (Rückzahlungspflicht nur bei Zweckentfremdung, Verkauf der Pfandliegenschaft oder Liquidation der Genossenschaft), und andererseits, weil diese Mittel im Gebäude investiert und nicht für die Bestreitung des laufenden Betriebes gewährt worden sind. Dem Darlehenswert steht mit anderen Worten die Gebäudesubstanz (Anlagevermögen von 17,75 Mio. Franken bei total 16,37 Mio. Franken an langfristigem Fremdkapital) gegenüber. Schon im Vorfeld der Sanierungsbemühungen von 1996 war sich die Stadt bewusst, dass sie im Konkursfall die Liegenschaft selbst übernehmen und die andern Hauptgläubiger auszahlen oder bei einem Verkauf an Dritte je nach Verwertungserlös und Rangordnung (Kollokationsplan) grössere Teile des Darlehens als uneinbringlich abschreiben müsste.

Zurzeit wird trotz des Rechtsstreites noch nicht mit einem Teil- oder Totalverlust der Darlehen gerechnet, weshalb bislang auch keine Rückstellungen gebildet wurden. Es ist aber durchaus möglich, dass die Task Force (Stadt, ZKB und Coop Bank), um die GLZ während des Rechtsstreites handlungsfähig zu erhalten, erneute Überbrückungsmassnahmen, beinhaltend auch finanzielle Leistungen der Mitbeteiligten, prüfen müssen.

Zu Frage 8: Soweit bekannt, sind die Vorschriften eingehalten und wurde dieser Punkt im Rahmen von regelmässigen Kontrollen der