

Zürich,
3. November 2010

Weisung des Stadtrates an den Gemeinderat

Langfristige Sicherung des Löwenbräu Kunstareals, Beteiligung an der Aktiengesellschaft «Löwenbräu-Kunst AG», zusammen mit der Stiftung Kunsthalle und der Liegenschaften-Betrieb AG (Migros Genossenschafts-Bund), Ausgabenbewilligung für den Erwerb des Aktienanteils der Stadt Zürich

1. Zweck der Vorlage

Mit der vorliegenden Weisung wird zur langfristigen Sicherung des Löwenbräu Kunstareals der Erwerb einer Drittelbeteiligung in der Höhe von Fr. 9 000 000.– am Aktienkapital an der zu gründenden «Löwenbräu-Kunst AG» beantragt. Die AG wird mit den Eigen- sowie den zusätzlichen Fremdmitteln die bisher und künftig vom «Kunstteil» belegten Flächen im Löwenbräu-Areal übernehmen und im Sinne der Zweckbestimmung vermieten und bewirtschaften.

2. Ausgangslage

2.1 Geschichte des Löwenbräu-Areals

Die Gebäude auf dem Löwenbräu-Areal wurden 1898 und ab 1925 in weiteren Bauetappen erstellt und beherbergten bis Mitte der 1980er-Jahre die Brauerei der Löwenbräu Zürich AG. Diese wurde 1984 durch die Hürlimann AG aufgekauft und in der Folge geschlossen.

Nach diversen Eigentümerwechseln – von der Löwenbräu Zürich AG zur Hürlimann AG, dann zur Real Estate Group und schliesslich zur heutigen Eigentümerin PSP Swiss Properties AG («PSP») – und nachdem die Räumlichkeiten des Löwenbräu-Areals während rund zehn Jahren für verschiedene Zwecke genutzt wurden, entstand 1996 aus dem Löwenbräu-Areal das Löwenbräu-Kunstareal. Die 1984 gegründete Kunsthalle Zürich, das neu entstandene Migros Museum für Gegenwartskunst und eine kleine Anzahl privater Galerien entschieden sich für das traditionsreiche Areal als ihren neuen Standort, womit der Grundstein für die heutige Erfolgsgeschichte gelegt war. Im Sog der weltweit boomenden Kunstmärkte der 1990er-Jahre entwickelte sich innert kürzester Zeit ein Zentrum für Gegenwartskunst, welches bald auch eine grosse internationale Ausstrahlung besass.

So gehört Zürich heute, gemeinsam mit New York und London, zu den drei bedeutendsten Standorten im Bereich der Gegenwartskunst und der Name «Löwenbräu» ist in der internationalen Kunstwelt seit mehr als zehn Jahren ein etablierter Begriff.

Der Aufschwung der Kunstinstitutionen und die Entstehung dieses Kunstclusters auf dem Löwenbräu-Kunstareal sind dabei insbesondere auf die fruchtbare Zusammenarbeit zwischen nicht-kommerziellen Kunstinstitutionen und privaten Galerien zurückzuführen. Ihnen ist es gelungen, ihre Wirkung nach aussen unter einem gemeinsamen Dach zu potenzieren.

2.2 Heutige Mieterschaft

Die heutige Mieterschaft besteht aus den folgenden Kunstinstitutionen und Galerien:

Nicht-kommerzielle Kunstinstitutionen

- Kunsthalle Zürich

- Migros Museum
- Daros Collection

Private Galerien

- Galerie Hauser & Wirth
- Galerie Peter Kilchmann
- Galerie Eva Presenhuber
- Galerie Bob van Orsouw

Weitere Institutionen

- Kunstgriff (Kunstbuchhandlung)

Der grosse Erfolg des Löwenbräu-Kunstareals und seine internationale Ausstrahlung begründen sich massgeblich durch die individuelle Qualität der einzelnen Kunstinstitutionen bzw. Galerien sowie durch deren örtliche Konzentration und das fruchtbare Zusammenwirken der verschiedenen Nutzer.

2.3 Kulturpolitischer Hintergrund

Das Löwenbräu-Kunstareal geniesst einen internationalen Spitzenruf, der dazu geführt hat, dass Zürich damit zu einer der bedeutendsten Städte im Bereich der Gegenwartskunst wurde.

Bereits im 2003 publizierten Leitbild der städtischen Kulturförderung ist deshalb unter den kulturpolitischen Absichten für die kommenden Jahre festgehalten worden, dass das Löwenbräu-Kunstareal langfristig als Zentrum für Gegenwartskunst gesichert werden soll. Diese Absicht wurde vom Gemeinderat im Rahmen der Präsentation des überarbeiteten Leitbilds 2008 bis 2011 und dem Upgrade 2009 zur Kenntnis genommen und bestätigt.

Ein Zentrum für Gegenwartskunst im Löwenbräu-Kunstareal ist zudem eine überzeugende Ergänzung der Zürcher Museumslandschaft: Zusammen mit dem Erweiterungsbau des Kunsthauses würde die Stadt Zürich eine führende Rolle in der internationalen Kunstwelt übernehmen – zusätzlich gestärkt durch das Museum Rietberg, das mit seinem Neubau die Präsentation international renommierter Ausstellungen von Kunstschatzen erster Güte ermöglicht.

2.4 Umsetzung strategischer Ziele der Stadtentwicklung

Der Stadtrat hat in seinen Strategien Zürich 2025 (Teil: Wovon leben wir?) die Kreativwirtschaft als eine der sechs wirtschaftlichen Säulen der Stadt Zürich bezeichnet, die es besonders zu fördern gilt. Unter Kreativwirtschaft werden diejenigen Branchen verstanden, die sich kommerziell mit Kunst und Kultur befassen. In diesem Cluster stellen Galerien und Auktionshäuser ein wichtiges Standbein dar. Insbesondere die Galerien im Löwenbräu-Areal, die sich mit aktuellen Strömungen der Gegenwartskunst beschäftigen, haben viel zum internationalen Renommee Zürichs als Ort des Kunsthandels beigetragen. Die Blüte der Kreativwirtschaft hängt stark mit den geförderten Institutionen der Kulturvermittlung zusammen, weshalb die räumliche Nähe der privaten Galerien zu der Kunsthalle, dem Migros Museum und der Daros Collection von besonderer Bedeutung ist.

Im Wissen um die Bedeutung der Kultur als Standortfaktor hat der Stadtrat in seinen Strategien Zürich 2025 (Teil: Wie leben wir?) auch die Kulturförderung als wichtige Stossrichtung aufgenommen. Im Löwenbräu-Kunstareal lassen sich die Synergien zwischen den beiden Strategien geradezu idealtypisch realisieren.

Durch die Vernetzung dieser verschiedenen Aspekte ist im Löwenbräu dieser Kunstcluster entstanden, dessen Ausstrahlung auch die Entwicklung des Stadtteils Zürich-West

wesentlich beflügelt hat. Die schnelle Entwicklung zum Trendquartier ist stark durch die kulturellen Nutzungen zustande gekommen – insbesondere durch den Schiffbau und diese Galerien, von denen einige bereits vorgängig in Provisorien im damaligen Schoeller-Areal begonnen hatten. Würde dieser Kunstcluster im Löwenbräu verschwinden, würde dieses heute verdichtete Quartier eine starke Attraktivitätseinbusse erleiden, denn die Qualität des Quartiers liegt in seiner Nutzungsvielfalt von Arbeiten, Wohnen, Kultur, Gastronomie und Freizeit.

2.5 Privater Gestaltungsplan GRB 4767 vom 9. November 2005 (GR Nr. 2005/237)

Mit dem GRB 4767 vom 9. November 2005 hat der Gemeinderat einen privaten Gestaltungsplan für das Löwenbräu-Areal beschlossen, mit dem Zweck, eine gemischte Nutzung des Grundstücks mit Gewerbe-, Büro- und Wohnbauten einerseits und Räumen für kulturelle Nutzungen andererseits zu ermöglichen. Der Gestaltungsplan schreibt vor, dass mindestens 4500 m² einer kulturellen Nutzung dienen müssen. Diese Bestimmung gilt allerdings nur während 10 Jahren ab Inkrafttreten des privaten Gestaltungsplans, also bis zum 25. April 2018. Der Gestaltungsplan ist nach erfolgloser Einsprache eines Nachbarn bis vor Bundesgericht seit 25. April 2008 in Rechtskraft.

2.6 Löwenbräu-Kunstareal gefährdet

Alle heutigen Nutzer verfügen nur über befristete oder grösstenteils bereits gekündigte Mietverträge mit der Eigentümerin PSP. Aufgrund dieser Tatsache ist der Kunstcluster auf dem Löwenbräu-Kunstareal in seiner bisherigen Form stark gefährdet. Die Mietverträge bieten den Kunstinstitutionen einerseits zu wenig Standortsicherheit, und andererseits ist die Verwirklichung einer übergeordneten kulturpolitischen Zielsetzung aufgrund der individuellen Vertragssituation nicht möglich. Des Weiteren lässt der private Gestaltungsplan – trotz seiner vorgesehenen befristeten Kunstnutzung auf rund 30 Prozent (4350 m²) der Arealfläche – zahlreiche Optionen für eine alternative Nutzung offen und bietet damit ebenfalls nur eine ungenügende Standortgarantie bzw. Zwecksicherung. Schliesslich haben diverse Eigentümerwechsel in der Vergangenheit immer wieder zu Unsicherheiten bei den Kunstinstitutionen geführt und eine langfristige Planung, grössere private Investitionen und ein wirkungsvolles Standortmarketing verunmöglicht. Auch der Raumbedarf der Institutionen ist mehr als doppelt so hoch wie der private Gestaltungsplan zusichert.

Vor diesem Hintergrund suchten verschiedene Kunstinstitutionen im Februar 2005 das Gespräch mit dem damaligen Stadtpräsidenten, um Ideen für ein nachhaltiges Projekt auf dem Löwenbräu-Kunstareal zu entwickeln und diesen Standort langfristig zu sichern. Nachdem diese Absicht sowie die Bereitschaft zum Erwerb des Löwenbräu-Kunstareals von der gesamten heutigen Mieterschaft im Juni 2005 in einem «Letter of Intent» formalisiert werden konnte, war der Startschuss für das heute vorliegende Projekt gefallen.

3. Projekt Löwenbräu-Kunstareal

3.1 Projektorganisation

Zur Bearbeitung und Koordination der im Zusammenhang mit der Projekterarbeitung anfallenden Aufgaben setzte der Stadtpräsident ein Projektteam unter der Leitung seines Stabschefs ein. Dem Projektteam gehörten weiter der Vizedirektor der Liegenschaftsverwaltung, ein Vertreter der Finanzverwaltung, ein externer Baufachmann sowie ein externer Immobilienrechtsexperte an. Die angefallenen externen Kosten wurden durch den Stadtpräsidenten im Februar 2008 bewilligt und grösstenteils an die heutigen bzw. künftigen Mieter weiterverrechnet.

Zu den Aufgaben des Projektteams gehörten:

- Erarbeitung von Lösungsvorschlägen für die langfristige Sicherung des Kunstzentrums Löwenbräu

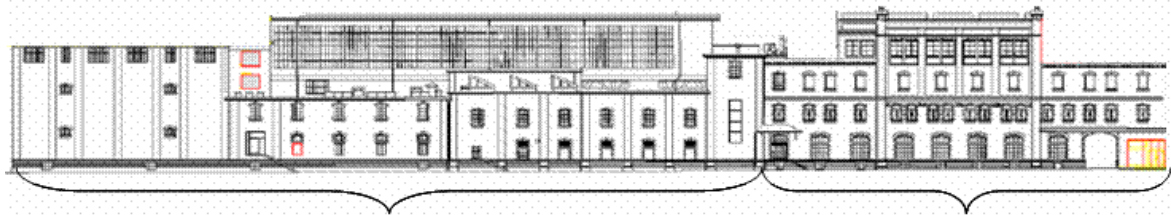
- Schnittstellenmanagement zwischen Eigentümerin und Mieterschaft
- Vermittlung zwischen Mieterschaft/Eigentümerin/Architekten (auch Katalysator)
- Ansprech- und Verhandlungspartner für alle Parteien
- Interessenvertreter des Langzeitzwecks und der Mieterschaft
- Neutrale Stelle zur Abstimmung der teils divergierenden Bedürfnisse
- Informations- und Ansprechpartner für Mäzene
- Bildung der künftigen Trägerschaft (vgl. Kapitel 4)
- Erstellung der Vertragswerke (vgl. Kapitel 5)
- Sicherstellung der Finanzierung des Liegenschaftenerwerbs sowie der Bau- und Sanierungskosten durch die künftigen Träger
- Vertretung der künftigen Eigentümer während der TU-Submission

Das Projektteam erbrachte bis heute Leistungen im Umfang von rund 4000 Arbeitsstunden. In über 100 Arbeits- und Planungssitzungen mit den Architekten, Mietern und der Eigentümerin kann jetzt eine Lösung präsentiert werden, bei der über eine mit städtischer Beteiligung gegründete Aktiengesellschaft ein Teil der Liegenschaft erworben, bewirtschaftet und im Sinne der Zweckbestimmung weitervermietet werden kann. Sie beruht auf folgenden Schritten:

- Die Mieterbedürfnisse wurden aufgenommen und sind in die Planungsgrundlagen eingeflossen.
- Alle 432 Räume wurden besichtigt und durch das Projektteam unter Mithilfe zusätzlicher externer Galerieexperten bewertet.
- Eine detaillierte Baukostenschätzung wurde erstellt.
- Das Baukostenrisiko ist über einen TU-Vertrag soweit wie überhaupt möglich kontrolliert.
- Die Erfüllung des mit dem Totalunternehmer vereinbarten Leistungsumfangs ist durch die professionelle Bautreuhänderschaft der PSP (durch die künftige Trägerschaft finanziert) sichergestellt.
- Verschiedene Trägerschaftsvarianten wurden evaluiert und ein Varianten-Entscheid konnte gefällt werden.
- Die notwendigen Rechtsgrundlagen wurden erstellt und können unter dem Vorbehalt der Zustimmung der zuständigen politischen Instanzen unterzeichnet werden.
- Die Finanzierung des Liegenschaftenerwerbs sowie der Bau- und Sanierungskosten durch die künftige Trägerschaft ist sichergestellt.

3.2 Die heutigen Gebäude

Die Grundstückfläche des gesamten Areals, auf welches sich der private Gestaltungsplan (GR Nr 2005/237) bezieht, beträgt 11 300 m² mit einer gegenwärtigen Nutzfläche von 16 000 m². Der heutige Gebäudeversicherungswert beläuft sich auf rund 60 Mio. Franken. Das Areal setzt sich zusammen aus Stahlsilo, Hochkamin, Brauereihof, Brauereihauptgebäude, Alte Werkstätten (durch Kunst genutzt), Flaschengeschäft (durch Kunst genutzt), Fasslager I + II (durch Kunst genutzt):



Alte Werkstätten / Flaschengeschäft / Fasslager I + II

Brauereihauptgebäude

Abbildung 1: Die Gebäude des angebotenen Kaufmoduls

Die alte Bausubstanz ist zwischen 80 und 100 Jahre alt und muss für eine langfristige Nutzung umfassend saniert werden, um den heutigen Raum- und Behördenanforderungen zu genügen.

3.3 Vorprojekt

Im Juni 2005 beauftragte die PSP die Sieger eines zuvor durchgeführten Projektwettbewerbs – Gigon/Guyer und Atelier ww – in einer Arbeitsgemeinschaft («ARGE Löwenbräu-Areal») eine Projektskizze bzw. Kostenschätzung für die Sanierung der kulturell genutzten Gebäudeteile zu erstellen. Gleichzeitig wurde eine erste Liegenschaftsbewertung durchgeführt. Nach dem Vorliegen dieser Unterlagen im Herbst 2005 und ersten Verhandlungsgesprächen mit der PSP im Dezember 2005 wurde jedoch deutlich, dass diese Grundlagen noch mit zu vielen Unsicherheiten behaftet waren und eine Weiterführung der Kaufverhandlungen auf dieser Basis nicht zielführend war. Daraufhin einigte man sich mit der Eigentümerin auf das folgende Vorgehen:

1. Ausarbeiten von verschiedenen Kaufmodulen durch die Eigentümerin bzw. das Architekturbüro Gigon/Guyer (auf Kosten der PSP)
2. Modul-Entscheid durch die Stadt Zürich
3. Weiterführung der Planung bis zur Baueingabe auf der Basis des Modul-Entscheids (auf Kosten der PSP)

Im Mai 2006 wurden dem Stadtrat vier mögliche Kaufmodule vorgestellt. Sie unterschieden sich dadurch, dass das Brauereihauptgebäude entweder zum Kaufobjekt gehörte oder nicht bzw. durch den geplanten «Neubau West» (Abbildung 2), welcher in zwei Kaufmodulen ein- bzw. in zwei Kaufmodulen ausgeschlossen wurde. Allen Kaufmodulen gemeinsam war die Option einer Aufstockung (Abbildung 3) im westlichen Teil des Altbaus.

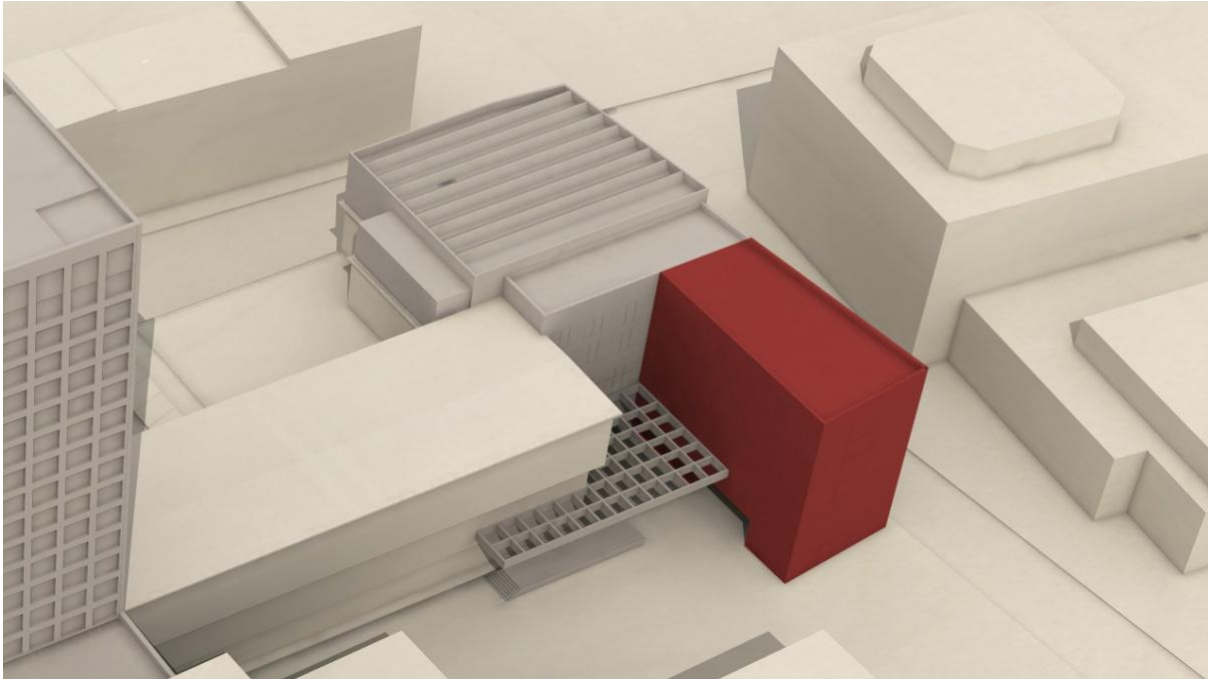


Abbildung 2: Neubau West

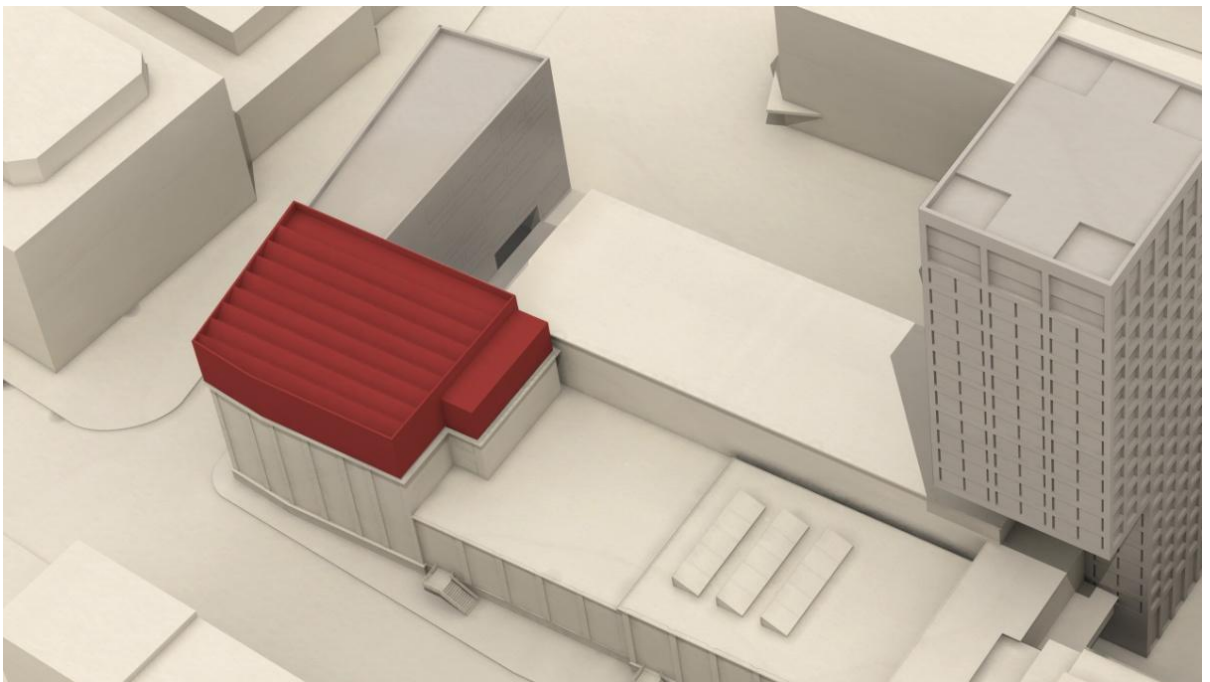


Abbildung 3: Aufstockung

Vor dem beschriebenen Hintergrund (heutige Position des Löwenbräu-Kunstareals in der internationalen Kunstwelt, kulturpolitische Zielsetzungen, Überlegungen zur Stadtentwicklung und städtebauliche Absichten) kristallisierte sich das zu favorisierende Kaufmodul heraus, welches aus den Gebäudeteilen Alte Werkstätten, Flaschengeschäft, Fasslager I + II, Brauereihauptgebäude, Neubau West und der Aufstockung bestand (Abbildung 4).

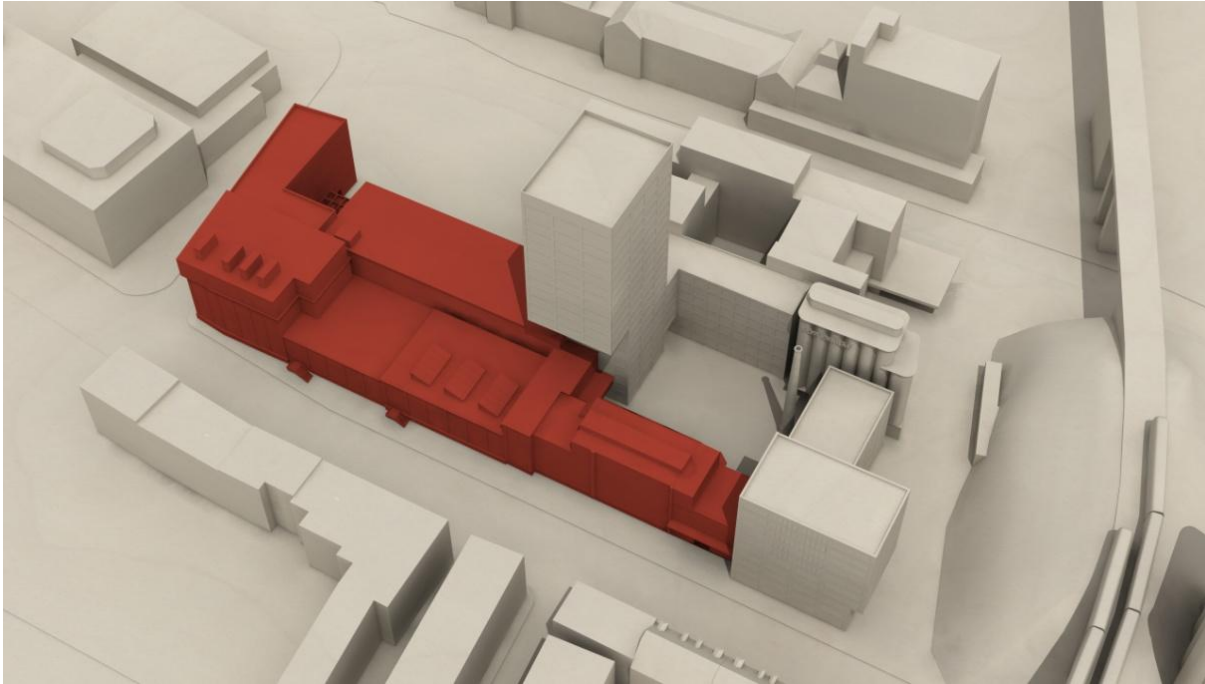


Abbildung 4: Zu favorisierendes Kaufmodul

Der Einbezug des Brauereihauptgebäudes, der Neubau West sowie die Aufstockung ergänzen den Altbau auf eine sinnvolle Weise, indem die Galeriefäche deutlich erweitert, die Aussenwirkung verstärkt und der Bedarf der Kunstinstitutionen an Büroarbeitsplätzen an einem Ort gedeckt werden kann. Zudem eröffnet die vollständige Zuwendung des Areals zu einer kulturellen Nutzung zahlreiche Synergiepotenziale und die Möglichkeit eines kraftvollen Standortmarketings. Schliesslich wurde davon ausgegangen, dass das Brauereihauptgebäude aufgrund seiner denkmalpflegerischen Einschränkungen relativ günstig zu kaufen sei und der Neubau West bzw. die Aufstockung wirtschaftlich und nutzungstechnisch betrachtet sehr interessante Objekte darstellen, weshalb deren Ausschluss nicht sinnvoll gewesen wäre.

Aufgrund dieser Überlegungen einigte man sich mit der PSP darauf, die weitere Planungstätigkeit und insbesondere die Kostenberechnungen auf dieser Basis vorzunehmen.

3.4 Erstes Kaufangebot

Nach einem halben Jahr Planungstätigkeit der ARGE Löwenbräu-Areal, welche durch die PSP im Umfang von rund 1 Mio. Franken finanziert wurde, und in intensiver Zusammenarbeit mit dem Projektteam Stadt unterbreitete die PSP der Stadt im Dezember 2006 ein erstes Kaufangebot für das favorisierte Kaufmodul. Dieses umfasste grobe Baubeschriebe, eine Aufstellung über die damit verbundenen Baukosten sowie die Veranschlagung eines Preises für die Gebäudesubstanz einschliesslich Landanteil. Die so ermittelten Gesamtkosten beliefen sich auf 80 Mio. Franken.

Die Prüfung dieser ersten Offerte durch das Projektteam der Stadt führte zu den folgenden zwei Schlussfolgerungen:

1. Die Erstehungs- und Baukosten für den Altbau und die geplanten Neubauten liegen höher als erwartet und müssen neu verhandelt werden.
2. Das Brauereihauptgebäude lässt sich zum veranschlagten Preis – im Rahmen der beabsichtigten Nutzung und der getroffenen Annahmen – nicht finanzieren. Es muss daher (in Abweichung zum anfangs favorisierten Kaufmodul) aus dem Kaufobjekt ausgeschlossen werden. Somit präsentierte sich das neue Kaufobjekt wie folgt (Abbildung 5):

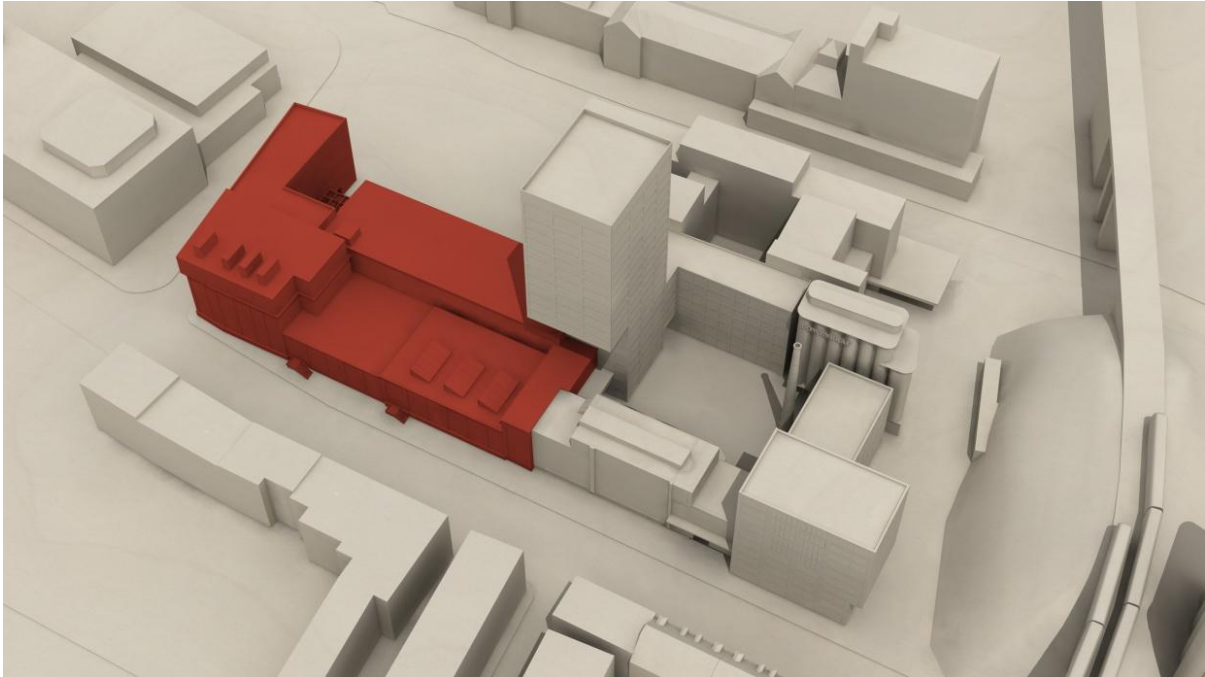


Abbildung 5: Kaufobjekt (Alte Werkstätten, Flaschengeschäft, Fasslager I + II, Neubau West und Aufstockung)

3.5 Zweites Kaufangebot

Mehrere Verhandlungsrunden zwischen der PSP und der Stadt unter der Leitung des damaligen Stadtpräsidenten und unter der Mitwirkung des Finanzvorstandes haben zur Unterbreitung einer weiteren Kaufofferte im Januar 2007 geführt. Sie beinhaltete eine überarbeitete Version des Bauprojekts für die Gebäudeteile Alte Werkstätten, Flaschengeschäft, Fasslager I + II bzw. des Bauprojekts für den Neubau West und die Aufstockung. Als Ergebnis der intensiven Verhandlungen und der Abspeckung des Projekts konnten die Baukosten – unter Beibehaltung der Anforderung einer mindestens 25-jährigen Lebensdauer der Bauten – gesenkt werden. Durch diese Kostenreduktion und den Ausschluss des Brauereihauptgebäudes aus dem Kaufmodul ergaben sich neu Gesamtkosten von rund 65 Mio. Franken.

4. Trägerschaft

4.1 Evaluation verschiedener Trägerschaftsvarianten

Zur Realisierung der eingangs formulierten Absicht, das Löwenbräu-Kunstareal langfristig für eine kulturelle Nutzung zu sichern, sollte eine eigens dafür gebildete Trägerschaft das Grundstück und die Gebäude von der heutigen Eigentümerin in einem gemeinsamen Engagement von nicht-kommerziellen Kunstinstitutionen und der öffentlichen Hand übernehmen.

Zu diesem Zweck wurden unter Beizug von Rechtsexperten verschiedene Trägerschaftsvarianten evaluiert. Daraus ergaben sich die drei Varianten *Stiftung, Aktiengesellschaft und Stockwerkeigentümergeinschaft*¹.

¹ Andere Varianten wurden im Verlauf des Workshops wegen mangelnder Eignung ausgeschlossen.

Für alle drei Varianten gab es die folgenden zwei Untervarianten:

- a. Die Trägerschaft kauft die Liegenschaft (Kunstteil), die Stadt hält einen Anteil.
- b. Die Stadt kauft die Liegenschaft (Kunstteil); sie behält das Land und gibt dieses in der Folge im Baurecht an die Trägerschaft ab, welche auch den bestehenden Gebäudeteil zu Eigentum übernimmt. Eine weitergehende städtische Beteiligung wäre möglich, aber nicht zwingend.

Die drei Varianten schliessen sich nicht kategorisch gegenseitig aus, sondern können in bestimmten Fällen kombiniert werden.

4.2 Resultat der Evaluation: Aktiengesellschaft mit Aktionärsbindungsvertrag und Vinkulierung

Die eingehende Prüfung der verschiedenen Trägerschaftsvarianten führte schliesslich zum folgenden Ergebnis: Die Stadt Zürich bildet zusammen mit den beiden institutionellen Mietern Kunsthalle und Migros Museum (vertreten durch die Stiftung Kunsthalle und die Liegenschaften-Betrieb AG [LiB-AG]) die Aktiengesellschaft «Löwenbräu-Kunst AG», welche die Kunstparzelle im Grundausbau von der PSP erwirbt. Die Option Stockwerkeigentümergeinschaft war ausführlich evaluiert worden, scheiterte schlussendlich jedoch an Schwierigkeiten bei der Kapitalbeschaffung.

Beim Kaufobjekt handelt es sich um ein etwa 4351 m² messendes Grundstück sowie die darauf bestehende Gebäudesubstanz an der Limmatstrasse 268 bzw. 270 (Teilparzelle Kat.-Nr. AU C von Kat.-Nr. AU6624 gemäss Parzellierungsplan vom 8. Juni 2010) zum Preis von Fr. 24 600 000.– zuzüglich MwSt. Hiervon entfallen Fr. 12 617 900.– auf den Landanteil (Fr. 2900.– pro Quadratmeter) und Fr. 11 982 100.– auf die bestehenden Gebäude. Hinzu kommen die Sanierungs- und Neubaukosten (Fr. 31 583 000.– einschliesslich Parkplätze), weitere Planungs- und Projektkosten (rund 5,6 Mio. Franken) sowie MwSt, wodurch sich ein **Gesamtkaufpreis von Fr. 65 710 169.65** (einschliesslich MwSt) ergibt.

Durch die Optierung der MwSt kann die LKAG die Vorsteuer im Umfang von gut 4 Mio. Franken auf dem Kaufpreis und den Bauleistungen verrechnen bzw. die Gesamtinvestitionskosten verringern sich um diesen Betrag. In der Folge ist auf den Mietzinseinnahmen die MwSt abzurechnen. Die neuen Mietverträge wurden so abgefasst, dass die MwSt zusätzlich zum vereinbarten Mietzins geschuldet wird und demnach nicht durch die LKAG zu tragen sind.

Für den Betrieb der Löwenbräu-Kunst AG wird mit zusätzlichen Projekt- und Finanzierungskosten gerechnet, wodurch sich Gesamtkosten von rund 70 Mio. Franken (einschliesslich MwSt) ergeben.

Kostenfaktoren	CHF exkl. MWST	MWST CHF	Total inkl. MWST 8 % CHF
Kaufpreis	26'575'000	1'116'568	27'691'568
- Landanteil	12'617'900	-	12'617'900
- Gebäudeanteil	11'982'100	958'568	12'940'668
- Besucher-PP 20	700'000	56'000	756'000
- UN-Garagen-PP 15	1'275'000	102'000	1'377'000
Projektkosten LKAG	1'207'620	93'779	1'301'400
- Projektkosten bis 31.12.2009 (effektiv) 7.6 % MWST	31'114	2'365	33'479
- Projektkosten bis 1.1.-31.07.2010 (effektiv) 7.6 % MWST	37'014	2'813	39'827
- Projektkosten ab 01.01.2010 (Budget)	500'000	40'000	540'000
- Baubegleitung PSP Management AG, 7.6 % MWST	639'493	48'601	688'094
Baukosten	35'641'127	2'829'380	38'470'507
- Sanierung Um-/Neubau, Teil MWST 7.6 %	500'000	38'000	538'000
- Sanierung Um-/Neubau, Teil MWST 8 %	29'108'000	2'328'640	31'436'640
- Planungs- und Projektkosten PSP 7.6 % MWST	4'009'722	304'739	4'314'461
- Planungs- und Projektkosten PSP, KV 7.6 % MWST	967'849	73'557	1'041'406
- Entschädigung Mieterausbau Neubau West	-1'944'444	-155'556	-2'100'000
- Reserve für LKAG	3'000'000	240'000	3'240'000
			-
Finanzierungskosten	2'890'310	-	2'890'310
- Darlehen PSP 3 % 30'914'435	976'381	-	976'381
- Darlehen PSP 1.5 % 31'974'640	504'933	-	504'933
- Baukredit 13'108'000	286'920	-	286'920
- Kaufpreis/Projekt 51'262'389	1'122'077	-	1'122'077
Gesamttotal	66'314'058	4'039'727	70'353'785

Tabelle 1: Anlagekosten (Stand 7. Oktober 2010)

Die Kosten werden zu knapp 40 Prozent über Eigenkapital (entspricht dem vollständig liberierten Aktienkapital von 27 Mio. Franken) und rund 60 Prozent mittels Hypotheken finanziert.

Die Stadt Zürich und die beiden anderen Aktionäre (Stiftung Kunsthalle sowie der Migros-Genossenschafts-Bund vertreten durch die LiB-AG) beteiligen sich im Umfang je eines Drittels am Aktienkapital von höchstens 27 Mio. Franken. Die beiden Aktionäre profitieren im Gegenzug von einer vorteilhafteren Mietzinsgestaltung und längerfristigen Mietverträgen (bis zu 25 Jahre).

Der Nutzungszweck der Löwenbräu-Kunst AG wird in den Statuten festgeschrieben und dessen langfristige Sicherung sowie die Regelung der Einflussnahme der Stadt werden über Aktionärsbindungsverträge bzw. eine Einschränkung der Übertragbarkeit der Aktien (Vinkulierung) erreicht. Um die unter Punkt 2.6 formulierte Problematik der ungenügenden Standortsicherheit auch für die übrigen, heute auf dem Löwenbräu-Kunstareal ansässigen Kunstinstitutionen überwinden zu können, werden diesen langfristige (10 bis 15 Jahre) Mietverträge (plus Verlängerungsoptionen) angeboten. Zu den künftigen Mietern gehören neben der Kunsthalle und dem Migros Museum auch die Artuma Holding (Neubau West), die Daros Collection sowie die Galerien Hauser & Wirth und Bob van Orsouw. Daneben kann einem bis drei neuen Mietern Raum geboten werden.

Für die Kunsthalle, welche heute von der Stadt Zürich aufgrund ihrer wichtigen Funktion in der Kunstvermittlung teilweise subventioniert wird, wird die Beteiligung an der Löwenbräu-Kunst AG Auswirkungen auf die Subventionsregelung haben. Heute zahlt der Verein Kunsthalle eine Miete von rund Fr. 180 000.–. In Zukunft betragen die Mietkosten rund Fr. 767 000.– plus MwSt (da die LKAG das Objekt der MwSt unterstellt, muss die Kunsthalle

neu ebenfalls MwSt abrechnen). Der Verein Kunsthalle erhält von der Stadt Zürich zurzeit einen jährlichen Subventionsbeitrag von Fr. 720 600.–. Mit der Vergrößerung der Ausstellungsfläche steigen nicht nur die Miet- sondern auch die übrigen Betriebskosten. Der Verein Kunsthalle rechnet nach Inbetriebnahme der zusätzlichen Räumlichkeiten ab 2012 mit einem Gesamtaufwand von rund 2,2 Mio. Franken. Der Verein Kunsthalle deckt heute rund 50 Prozent der Kosten mit eigenen Mitteln. Das soll auch in Zukunft so bleiben. Es ist eine Teilung der Betriebskosten zwischen der Stadt Zürich und den Beteiligungen Dritter vorgesehen, wobei die zukünftige Subventionierung dadurch um rund Fr. 380 000.– aufgestockt werden soll. Die notwendige Subventionserhöhung wird dem Stadt- und Gemeinderat im Rahmen einer späteren Weisung Ende 2011 zum Entscheid vorgelegt.

5. Aktiengesellschaft «Löwenbräu-Kunst AG»

5.1 Statuten, Aktionärsbindungsvertrag und Vinkulierung

Aus den Statuten und dem Aktionärsbindungsvertrag (ABV) werden im Folgenden die wichtigsten Regelungen wiedergegeben:

Der Zweck der Gesellschaft wird auf den Betrieb eines Zentrums für Kunst- und Kulturzwecke sowie diese unterstützende Nebennutzungen festgelegt.

Das vollständig liberierte Aktienkapital beträgt 27 Mio. Franken und ist in 27 000 Namenaktien zu Fr. 1000.– eingeteilt. Die Übertragung der Namenaktien bedarf der Zustimmung des Verwaltungsrates. Die Beschlussfassung erfolgt mit absoluter Mehrheit, für Änderungen des Gesellschaftszwecks ist Einstimmigkeit nötig. Der Verwaltungsrat setzt sich aus maximal 7 Vertretern zusammen, wovon jeder Aktionäre je zwei Vertreter stellt und gemeinsam eine neutrale siebte Person gewählt wird. Die Stadt Zürich stellt den Präsidenten des Verwaltungsrates, welcher den Stichtscheid fällt. Im Falle einer einseitigen Vertragsauflösung müssen sämtliche Aktien den übrigen Mitaktionären zu gleichen Teilen gemäss festgelegtem Preis angeboten werden. Unter den Aktionären wird ein gegenseitiges, limitiertes Vorkaufsrecht jeweils proportional zugunsten der Mitaktionäre vereinbart. Der Verkauf an Dritte ist beschränkt auf Institutionen mit Kunstbezug.

5.2 Finanzplanung

Die Finanzplanung der Aktiengesellschaft wurde für die Jahre 2010 bis 2018 erstellt und der Nachweis der wirtschaftlichen Tragfähigkeit der Gesellschaft erbracht.

	2010	%	2011	%	2012
AKTIVEN					
Umlaufvermögen					
Flüssige Mittel (inkl. Wertschriften)	14'950'000		14'917'272		1'103'316
Forderungen/Aktive Rechnungsabgrenzungen	62'889'075		64'370'389		20'000
Vorräte, Halbfabrikate	-		-		-
Angefangene Arbeiten	-		-		-
Total Umlaufvermögen	77'839'075	99.8	79'287'662	99.8	1'123'316
Land Löwenbräu-Kunstareal	-		-		12'617'900
Gebäude Löwenbräu-Kunstareal	-		-		53'159'196
Gründungskosten/ Emissionsabgabe	150'000		150'000		243'000
Erneuerungsfonds	-		-		-
Total Anlagevermögen	150'000	0.2	150'000	0.2	66'020'096
TOTAL AKTIVEN	77'989'075	100.0	79'437'662	100.0	67'143'412
PASSIVEN					
Fremdkapital					
Lieferantenschulden	-		20'000		20'000
Konto-Korrent	-		-		-
übriges kfr. Fremdkapital / Passive Rechnungsabgr.	100'000		200'000		200'000
kfr. Fremdkapital	100'000		220'000		220'000
lfr. Darlehen (Zinsen in Baukredit)	62'889'075		64'370'389		-
Hypotheken	-		-		40'000'000
Rückstellungen für Grossrenovationen	-		-		-
Total lfr. Fremdkapital	62'889'075		64'370'389		40'000'000
Total Fremdkapital	62'989'075	80.8	64'590'389	81.3	40'220'000
Eigenkapital					
Grundkapital	15'000'000		15'000'000		27'000'000
Zuwachskapital	-		-152'728		-76'588
Total Eigenkapital	15'000'000	19.2	14'847'272	18.7	26'923'412
TOTAL PASSIVEN	77'989'075	100.0	79'437'662	100.0	67'143'412

Tabelle 2: Ausschnitt Planbilanz (Stand 8. Oktober 2010)

	2011	%	2012	%	2013	%
Liegenschaftsertrag	-		1'553'177	100.00	3'646'470	100.00
Mietzinsausfall	-		-	0.00	-109'394	-3.00
Bruttogewinn I	-		1'553'177	100.00	3'537'076	97.00
Personalaufwand (Verwaltungsrat)	-67'728		-67'728	-4.36	-67'728	-1.86
Bruttogewinn II	-67'728		1'485'450	95.64	3'469'348	95.14
Liegenschaftsunterhalt	-		-97'500	-6.28	-195'000	-5.35
Sachvers., Abgaben, Gebühren, Bewillig.	-		-10'400	-0.67	-20'800	-0.57
Hauswartungen	-		-50'000	-3.22	-100'000	-2.74
Verwaltungskosten Liegenschaft	-		-46'595	-3.00	-106'112	-2.91
Buchführungs- und Beratungsaufwand	-20'000		-20'000	-1.29	-20'000	-0.55
Sonstiger Beratungsaufwand	-10'000		-10'000	-0.64	-10'000	-0.27
Verwaltungsrat, GV, Revision	-10'000		-10'000	-0.64	-10'000	-0.27
Übriger Betriebsaufwand	-20'000		-20'000	-1.29	-20'000	-0.55
Bildung Rückstellungen für Grossrenovationen	-		0.00	0.00	0.00	0.00
Total Betriebsaufwand	-60'000		-264'495	-17.03	-481'912	-13.22
Betriebserfolg vor Zinsen und Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	-127'728		1'220'954	78.61	2'987'436	81.93
Abschreibungen Liegenschaft	-		-536'962	-34.57	-1'073'923	-29.45
Abschreibungen Gründungskosten	-		-27'000	-1.74	-54'000	-1.48
Betriebserfolg vor Zinsen und Steuern (EBIT)	-127'728		656'993	42.30	1'859'513	50.99
Zinsaufwand Kontokorrent	-		-	0.00	-	0.00
Zinsaufwand lfr. Fremdkapital	-		-	0.00	-	0.00
Hypothekarzinsen	-		-600'000	-38.63	-1'177'500	-32.29
Betriebserfolg vor Steuern	-127'728		56'993	3.67	682'013	18.70
Ausserordentlicher oder betriebsfremder Erfolg	-		0.00	0.00	0.00	0.00
Unternehmenserfolg vor Steuern	-127'728		56'993	3.67	682'013	18.70
Steueraufwand	-25'000		19'147	1.23	-136'403	-3.74
Unternehmenserfolg	-152'728		76'140	4.90	545'610	14.96

Tabelle 3: Ausschnitt Planerfolgsrechnung (Stand 8. Oktober 2010)

5.3 Ausstiegskosten

Sollte die Gründung der Löwenbräu-Kunst AG nicht wie geplant zustande kommen und das Löwenbräu-Kunstareal somit nicht von der PSP erworben werden können, fallen für die Stadt Zürich (sowie die anderen Aktionäre) Ausstiegskosten an. Im Sinne der Risikoabklärung und Transparenz wurden diese Kosten für zwei Zeitpunkte im Laufe des Projekts berechnet: Bei einem Ausstieg zum Zeitpunkt des Starts des Bauprojekts Ende März 2011 (erwarteter Entscheid Gemeinderat) belaufen sich die Kosten auf Fr. 580 000.–, bei einem späteren Ausstieg Ende 2011 (mögliche Referendums-Ablehnung durch das Volk) auf rund 1,35 Mio. Franken.

Berechnung Ausstiegskosten					
Ausstieg per 31.03.11	CHF	Zeitraum		Tage	CHF
Pauschale per 30 Tage	15'000	30.09.2010	31.03.2011	182	91'000
Projektkosten	255'305	30.09.2010	31.03.2011	182	255'305
Baubegleitung PSP	231'913	30.09.2010	31.03.2011	182	231'913
Total					578'219

Tabelle 4: Ausstieg per 31. März 2011 (Stand 8. September 2010)

Berechnung Ausstiegskosten					
Ausstieg per 31.12.11	CHF	Zeitraum		Tage	CHF
Pauschale per 30 Tage	15'000	30.09.2010	31.12.2011	457	228'500
Projektkosten	530'305	30.09.2010	31.12.2011	457	530'305
Baubegleitung PSP	582'332	30.09.2010	31.12.2011	457	582'332
Total					1'341'137

Tabelle 5: Ausstieg per 31. Dezember 2011 (Stand 8. September 2010)

Die Kosten würden unter den Aktionären zu gleichen Teilen aufgeteilt, jedoch ist damit zu rechnen, dass die Stadt Zürich den Anteil der Kunsthalle übernehmen müsste, weil die Spendenmittel der Stiftung Kunsthalle zweckgebunden sind und für einen Projektabbruch nicht verwendet werden dürften. Der Kunsthalle ist es zudem nicht möglich, Mittel aus dem laufenden Betrieb dafür aufzuwenden.

6. Zuständigkeit

Wie unter Ziff. 4.2 ausgeführt, soll das Aktienkapital der neu zu gründenden Gesellschaft von insgesamt 27 Mio. Franken von den drei Parteien Stadt Zürich, Stiftung Kunsthalle und Migros-Genossenschafts-Bund (vertreten durch die LiB-AG, 100 Prozent Tochterfirma) zu je einem Drittel bzw. 9 Mio. Franken gezeichnet werden.

Der Geschäftszweck der neu zu gründenden Aktiengesellschaft umfasst die Bewirtschaftung und Vermietung der erworbenen Liegenschaft an die nicht-kommerziellen Kunstinstitutionen sowie an kommerzielle Nutzer aus dem Kulturbereich. Die Beteiligung ist deshalb als Investitionsausgabe dem Verwaltungsvermögen zuzuordnen.

Die Zuständigkeit des Gemeinderates für die Beteiligung von 9 Mio. Franken an der Aktiengesellschaft «Löwenbräu-Kunst AG» ergibt sich aus Art. 41 lit. q der Gemeindeordnung.

Die Beteiligung wird ordentlich abgeschrieben, solange sie keinen oder nur einen sehr bescheidenen Ertrag abwirft. Unter dieser Voraussetzung fallen als Folgekosten die Kapitalfolgekosten gemäss dem vom Kanton vorgegebenen Richtsatz von 10 Prozent der Nettoinvestition an, also Fr. 900 000.– je Jahr.

7. Weiteres Vorgehen

Die Vorarbeiten für die Gründung der Aktiengesellschaft wurden realisiert: neben den Gründungsdokumenten (Aktionärsbindungsvertrag, Statuten) für die AG wurde eine Projektorganisation gebildet und die Mietverträge mit den Mietern wurden ausgehandelt. Für

den Umbau liegt ein ausgearbeitetes Bauprojekt vor und ein ausführender Total-Unternehmer wurde von der PSP bestimmt. Die Verträge mit den zukünftigen Aktionären und Mietern wurden unter dem Vorbehalt der Zustimmung der zuständigen politischen Instanzen unterzeichnet. Die Trägerschaft kann gebildet werden, sobald die Zustimmung des Gemeinderates vorliegt. Danach kann auch das Aktienkapital voll liberiert werden. Da zeitliche Verzögerungen im Projektfortschritt dazu geführt haben, dass der rechtsgültige Beschluss des Gemeinderates erst 2011 erwartet werden kann, wird der bereits 2010 eingestellte Kredit von 5 Mio. Franken (Budget 2010, 1501 Kultur, Konto Nr. 55006) ebenfalls erst 2011 benötigt. Die Eigentumsübertragung erfolgt dann nach Vollendung und Übergabe der Gebäude im Edelrohbau.

Die Abbrucharbeiten werden gemäss Bauplanung (ab August 2010) im Herbst 2010 durchgeführt, und mit den Bauarbeiten im Bereich Kunst soll im März 2011 begonnen werden. Nach einer Umbauzeit von 14 bis 16 Monaten kann das Löwenbräu-Kunstareal voraussichtlich Mitte 2012 wiedereröffnen.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 1. Für die Beteiligung am Aktienkapital der Löwenbräu Kunst AG im Verwaltungsvermögen werden Investitionsausgaben von höchstens 9 Mio. Franken bewilligt.**
- 2. Im Budget 2011 (1501, Kultur) wird auf Konto Nr. 550009 (Beteiligung am Aktienkapital der Löwenbräu Kunst AG) ein Betrag von 5 Mio. Franken bewilligt.**
- 3. Der Gemeinderat nimmt davon Kenntnis, dass der Stadtrat mit den anderen Aktionären einen Aktionärsbindungsvertrag abgeschlossen und die Statuten der Gesellschaft genehmigt hat.**

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist der Stadtpräsidentin übertragen.

Im Namen des Stadtrates
die Stadtpräsidentin
Corine Mauch
der Stadtschreiber
Dr. André Kuy