

Überweisung des Stadtrates an den Gemeinderat der Stadt Zürich

03.10.2007

Weisung 163

Neues Kongresszentrum Zürich, Genehmigung der Reservationsvereinbarung für den Abschluss des Aktienkaufvertrages für den Erwerb der Rosau Parking AG, Bewilligung des Budgetkredites im Voranschlag 2007 für die Reservationspauschale

1. Zweck der Vorlage

Damit das neue, von Architekt Rafael Moneo geplante Kongresszentrum Zürich auf dem Areal des bestehenden Kongresshauses realisiert werden kann, muss das benachbarte Areal Villa Rosau mit einbezogen werden. Auf dem Areal Rosau soll das mit dem Kongresszentrum verbundene Kongresshotel erstellt werden. Die Stadt will dieses Areal von den heutigen Eigentümerinnen und den Eigentümer erwerben und später mittels Baurechtsverträgen für die geplante Nutzung zur Verfügung stellen. Das komplexe Geschäft beinhaltet verschiedene Teile, welche zur Beschlussfassung vorzulegen sind:

Vorliegende Weisung

- Genehmigung einer bis Ende 2008 befristeten Reservations-Vereinbarung mit den heutigen Eigentümerinnen und dem Eigentümer. Damit binden sich diese an den Aktienkaufvertrag, um der Stadt genügend Zeit für die politische Abwicklung des Geschäftes einzuräumen. Damit verbunden ist die Verpflichtung der Stadt zur Zahlung einer bis spätestens Valuta 31. Dezember 2007 zu leistenden Reservationspauschale.
- Bewilligung des Budgetkredites (im VA 2007, kreditschaffend) von 1 Mio. Franken für die Leistung der Reservationspauschale. Diese wird bei Zustandekommen des Kaufgeschäftes an den Kaufpreis angerechnet, bei Nichtzustandekommen ist sie trotzdem geschuldet.
- Dieser Teil wird dem Gemeinderat vorliegend zur Beschlussfassung in eigener Kompetenz unterbreitet.

Separate Parallelweisung

- Genehmigung des Aktienkaufvertrages und des notwendigen Kredites für den Erwerb der gesamten Aktien der Rosau Parking AG zum Kaufpreis von 46 Mio. Franken und damit Übernahme des Eigentums am benötigten Areal Kat.-Nr. EN 3004. Dieser Aktienkauf in das Verwaltungsvermögen muss der Gemeindeabstimmung unterbreitet werden.
- Bewilligung des Kredites von Fr. 12 701 250.-- für die Verzinsung des Kaufpreises ab 1. Januar 2007 bis zum Vollzug des Kaufgeschäftes mit Bezahlung des Kaufpreises. Der Kaufpreis ist erst am so genannten Übergangstichtag fällig und wird bis dahin zu 4,5 Prozent verzinst (spätester Übergangstermin gemäss Vertrag ist am 1. April 2013). Bei früherem Vollzug fällt der Zins entsprechend tiefer aus.
- Bewilligung des bisher abgelehnten Budgetkredites für die Restliberierung der städtischen Beteiligung an der ZürichForum AG im Umfang von Fr. 1 235 000.--, kreditschaffend im Voranschlag 2007.

Nicht Bestandteil dieser Weisung ist die Behandlung der beiden vom Gemeinderat am 29. August 2007 überwiesenen dringlichen Motionen der SP-, Grüne- und AL-Fraktion für die Realisierung eines neuen Kongresszentrums durch die Stadt Zürich (GR-Nr. 2007/297) so-

wie der CVP- und EVP-Fraktion für die Prüfung von alternativen Standorten für das neue Kongresshaus (GR-Nr. 2007/298).

Die ausführliche Begründung zu diesem kombinierten Geschäft mit zwei parallelen Weisungen ist in der Vorlage für die Genehmigung des Aktienkaufvertrages (usw.) enthalten und wird in dieser Weisung nicht wiederholt.

2. Gründe für den Abschluss der Vereinbarung

Der zwischen der Stadt Zürich und den Erben Roulet abgeschlossene Aktienkaufvertrag, mit welchem das für den Bau des Kongresshotels notwendige Areal Rosau gesichert werden soll, steht unter verschiedenen auflösenden Bedingungen. Seitens der Stadt ist insbesondere die übliche Klausel relevant, dass der Aktienkaufvertrag nur unter „dem Vorbehalt der Genehmigung durch die zuständigen Instanzen der Stadt Zürich (Stadtrat, Gemeinderat, Volk) abgeschlossen werden kann.

Damit entsteht für die Vertragspartei eine zeitlich länger dauernde Unsicherheit, ob der Vertrag tatsächlich zustande kommt, ist doch das Zustandekommen von den Beschlüssen der zuständigen Instanzen und deren Rechtskraft abhängig. Im vorliegenden Fall muss der zu genehmigende Aktienkauf und der dafür notwendige Kredit von insgesamt Fr. 58 701 250.-- (Fr. 46 000 000.-- für den Aktienkauf und Fr. 12 701 250.-- für die maximale Verzinsung des Kaufpreises) der Gemeinde vorgelegt werden. Auch bei zügiger Behandlung dieses Geschäftes durch den Gemeinderat kann die Gemeindeabstimmung realistisch erst im Jahr 2008 (wahrscheinlicher Abstimmungstermin 1. Juni 2008) durchgeführt werden.

3. Inhalt der Vereinbarung

Es musste deshalb mit der Verkäuferin ein Weg gesucht werden, mit welchem verhindert wird, dass das zu erwerbende Grundstück bzw. die noch zu gründende Parking Rosau AG von dessen Eigentümerin vor Ablauf des politischen Prozesses an Dritte verkauft oder das Areal einer anderen Nutzung zugeführt wird. Die vorliegend zu genehmigende Vereinbarung sieht deshalb folgendes vor:

- Die Erbengemeinschaft Roulet als Verkäuferin geht bereits jetzt eine bindende Verpflichtung zum Abschluss des Aktienkaufvertrages ein (unter den im Vertrag enthaltenen Bedingungen).
- Diese Bindung gilt bis zum 31. Dezember 2008, also bis zu einem Zeitpunkt, bis zu welchem die rechtskräftige Genehmigung des Aktienkaufvertrages für den Erwerb des Areals Rosau durch die Gemeindeabstimmung vorliegen sollte (sofern diesem zugestimmt wird).
- Liegt die rechtskräftige Genehmigung des Aktienkaufvertrages bis zum 31. Dezember 2008 vor, so wird dieser für beide Parteien rechtswirksam, liegt sie nicht vor, so ist der Aktienkaufvertrag hinfällig.
- Für dieses ausschliesslich zugunsten der Stadt Zürich eingeräumte Zurverfügunghalten bzw. das Eingehen dieser Reservationsverpflichtung hat die Stadt eine Entschädigung von 1 Mio. Franken zu leisten. Kommt der Aktienkaufvertrag vor Ende 2008 rechtswirksam zustande, wird diese Reservationspauschale an den Kaufpreis des Aktienkaufs von 46 Mio Franken angerechnet. Die Pauschale ist bis spätestens Valuta 31. Dezember 2007 zu bezahlen. Der Kaufpreis für den Aktienkauf ist diesfalls ab 1. Januar 2008 nur noch im Umfang von 45 Mio Franken zu verzinsen.
- Stimmt der Gemeinderat der Reservationsvereinbarung nicht zu und wird die Reservationspauschale nicht bis Valuta 31. Dezember 2007 bezahlt, so fallen sowohl die vorliegend zu genehmigende Reservationsverpflichtung als auch der Aktienkaufvertrag dahin. Seitens der Parteien entsteht in diesem Fall kein Anspruch auf Entschädigung aus den genannten Verträgen.

- Für den Fall, dass die Reservationspauschale zwar fristgerecht bezahlt wurde, der Aktienkaufvertrag aber bis Ende 2008 nicht zustande kommt oder der Aktienkaufvertrag später dahinfällt, aufgehoben wird oder die vertraglich vorgesehene Rückabwicklung eintritt, verfällt die Reservationspauschale von 1 Mio. Franken der Verkäuferin.

Dieses mit der Verkäuferin nach langwierigen Verhandlungen ausgehandelte Konstrukt mit zwei Verträgen setzt voraus, dass der Gemeinderat die in eigener Kompetenz und unabhängig vom Zustandekommen des Aktienkaufvertrages zu bewilligende Reservationsvereinbarung im 4. Quartal 2007 so rechtzeitig genehmigt, dass die Reservationspauschale nach Eintritt der Rechtskraft des Beschlusses der Verkäuferin vor dem 31. Dezember 2007 ausbezahlt werden kann.

4. Bewilligung Budgetkredit

Der Budgetkredit für die Reservationspauschale von 1 Mio. Franken ist im Voranschlag 2007 nicht enthalten. Dieser Betrag soll deshalb kreditschaffend im VA 2007 auf dem Konto Nr. 2000. 5250.352, Beteiligung an Rosau Parking AG, eingestellt und nach rechtskräftiger Beschlussfassung des Gemeinderates vor dem 31. Dezember 2007 ausbezahlt werden.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Die zwischen der Stadt Zürich und Charles Roulet, Suzanne Schüpfer-Roulet und Françoise Strub-Roulet im Zusammenhang mit dem Aktienkaufvertrag für die noch zu gründende Rosau Parking AG (Abspaltung) am 27. September 2007 abgeschlossene Reservationsvereinbarung wird genehmigt.

Für die gemäss Vereinbarung bis Valuta 31. Dezember 2007 zu leistende Reservationspauschale wird im Voranschlag 2007 auf Konto Nr. 2000.5250.352, Beteiligung an Rosau Parking AG, ein Budgetkredit von Fr. 1 000 000.-- bewilligt.

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Finanzdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrates

der Stadtpräsident

Dr. Elmar Ledergerber

der Stadtschreiber

Dr. André Kuy