

**Weisung  
des Stadtrates an den Gemeinderat**

---

**AG Hallenstadion, Sanierung und Erneuerung des  
Hallenstadions, Landkauf und Gewährung eines Bau-  
rechtes sowie eines nieder verzinslichen Darlehens,  
Beteiligung an der Aktienkapitalerhöhung****1. Ausgangslage**

Das Hallenstadion ist die grösste Sport- und Mehrzweckhalle der Schweiz, die je nach Veranstaltung bis zu 12 000 Zuschauern Platz bietet. Das Hallenstadion wurde in den Jahren 1938 bis 1939 erbaut. Es figuriert aufgrund seiner einzigartigen Architektur im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung der Stadt Zürich. Das Hallenstadion ermöglicht ein vielfältiges und attraktives Veranstaltungsangebot. Es ist aus dem sportlichen und kulturellen Leben der Stadt Zürich nicht wegzudenken. Die Grösse, die Multifunktionalität und die optimale Lage prädestinieren das Hallenstadion insbesondere auch für überregionale oder internationale Veranstaltungen. Damit hat das Hallenstadion eine kantonale und sogar gesamtschweizerische Bedeutung.

Eigentümerin und Betreiberin des Hallenstadions ist die AG Hallenstadion Zürich. Die Stadt Zürich ist die grösste Einzelaktionärin dieser Gesellschaft. Sie hält 34,5 Prozent der Aktien und ist derzeit mit 2 Mitgliedern im 7-köpfigen Verwaltungsrat vertreten.

Das Hallenstadion wurde bisher keiner grundlegenden Gesamt-sanierung unterzogen. Bedeutende Bauteile des Hallenstadions bedürfen deshalb einer Erneuerung. Es können auch die feuerpolizeilichen Auflagen nicht mehr erfüllt werden, so dass ab Mitte 2004 die Kapazität des Hallenstadions auf etwa 7000 Zuschauer reduziert werden müsste, wenn keine Sanierung erfolgt. Darüber hinaus genügt die Infrastruktur generell nicht mehr den heutigen Ansprüchen der Veranstalter und Besucher. Um die sicherheitstechnischen Auflagen erfüllen zu können, die Attraktivität und die Konkurrenzfähigkeit zu erhalten, den veränderten Anforderungen an eine Veranstaltungsstätte sowohl im Sport- als auch im Kulturbereich gerecht zu werden und die Veranstaltungsdichte und damit die Ertragskraft steigern zu können, sind eine Modernisierung und ein Ausbau des Hallenstadions unumgänglich.

Die AG Hallenstadion präsentierte im Sommer 1999 das Projekt «Hallenstadion 2000 plus», das die grundlegende Erneuerung des Hallenstadions zum Ziel hat. Nach Projektüberarbeitungen erfolgte im Januar 2001 die Baueingabe. Der Baubeginn war ursprünglich auf Mitte 2003 vorgesehen, musste jedoch auf Mitte 2004 verschoben werden, da die Finanzierung des Vorhabens noch nicht sichergestellt war. Die Bauzeit, während der im Hallenstadion keine Veranstaltungen durchgeführt werden können, soll gut ein Jahr betragen (Mitte 2004 bis Mitte 2005).

Die gesamten Kosten des Projektes «Hallenstadion 2000 plus» belaufen sich auf 147,2 Mio. Franken. Die bisherigen Bemühungen der

AG Hallenstadion, die Finanzierung sicherzustellen, haben gezeigt, dass ohne Beteiligung der öffentlichen Hand das Projekt nicht realisiert werden kann. Die AG Hallenstadion ist deshalb mit einem entsprechenden Gesuch an die Stadt Zürich und den Kanton Zürich herangetreten.

Aufgrund der Bedeutung, die das Hallenstadion für die Stadt Zürich hat, beantragt der Stadtrat, sich wie folgt an der Finanzierung des Projektes «Hallenstadion 2000 plus» zu beteiligen:

- Erwerb des Grundstückes, auf dem das Hallenstadion steht, von der AG Hallenstadion zu einem Preis von Fr. 31 448 000.- (Fr. 1600.- pro m<sup>2</sup>).
- Leistung eines Investitionsbeitrages von Fr. 18 082 600.- zur Reduktion des Landwertes auf jenen Wert, der sich gemäss den kantonalen haushaltrechtlichen Vorschriften für die Bewertung des Finanzvermögens bei einem Baurechtszins von Fr. 668 270.- (Kapitalisierung zu 5 Prozent) ergibt.
- Gewährung eines Baurechtes an die AG Hallenstadion zu einem Baurechtszins von Fr. 668 270.- pro Jahr. Der Baurechtszins basiert auf einem Landwert von Fr. 800.- pro m<sup>2</sup> und einem Zinssatz von 4,25 Prozent.
- Leistung eines nieder verzinslichen Darlehens von Fr. 20 000 000.- (Zinssatz 2 Prozent) für die Dauer von 25 Jahren. Fr. 5 000 000.- werden vorzeitig rückzahlbar, wenn die AG Hallenstadion das Naming Right für das Hallenstadion verkaufen kann.
- Beteiligung an der geplanten Aktienkapitalerhöhung um nominal Fr. 2 000 000.- (20 000 Aktien). Bei einem geplanten Ausgabepreis von Fr. 500.- (Agio Fr. 400.-) pro Aktie entstehen dadurch – je nach dem Ausmass der erforderlichen Beteiligung (vgl. Abschnitt 6 der Weisung) – Ausgaben zu Lasten der Investitionsrechnung zwischen Fr. 3 296 000.- und Fr. 4 960 000.-.
- Übertrag von 2008 Aktien im Finanzvermögen der Stadt Zürich in das Verwaltungsvermögen per 1. Januar 2003. Dieser Übertrag verursacht Ausgaben zu Lasten der Investitionsrechnung von mutmasslich Fr. 753 000.-.

Im Weiteren ist geplant, dass das Elektrizitätswerk (ewz) im Rahmen eines Energiecontracting-Vertrages die Planung und Finanzierung sowie den Bau, Betrieb, Unterhalt und Rückbau der Energieversorgungsanlagen übernehmen wird. Die Investitionskosten des ewz werden ungefähr Fr. 19 000 000.- (inkl. Mehrwertsteuer) betragen. Die Leistungen des ewz werden dabei zu marktüblichen Bedingungen durch die AG Hallenstadion über die Laufzeit des Vertrages (15 Jahre) abgegolten. Der Kredit für das Energiecontracting in der Höhe von mutmasslich 19 Mio. Franken wird dem Gemeinderat in einer separaten Weisung unterbreitet.

Der Kanton Zürich plant folgende Beteiligung an der Finanzierung der Projektes «Hallenstadion 2000 plus»:

- Gewährung eines nieder verzinslichen Darlehens von 20 Mio. Franken zu den grundsätzlich gleichen Bedingungen wie die Stadt.
- Beteiligung an der Aktienkapitalerhöhung in dem Masse, dass ein Anteil von 6 Prozent am gesamten Aktienkapital erreicht wird. Der Kanton Zürich war bisher nicht im Aktionariat der AG Hallenstadion vertreten. Damit der Kanton Zürich den ange-

strebt Anteil von 6 Prozent erreicht, ist die Zeichnung von 3900 neuen Aktien notwendig, was Ausgaben von 1,95 Mio. Franken verursachen wird.

## **2. Begründung der Mitwirkung der Stadt Zürich an der Finanzierung des Projektes «Hallenstadion 2000 plus»**

Die Stadt Zürich hat an einer gedeihlichen Entwicklung des Hallenstadions ein sehr grosses Interesse, dies vor allem aus folgenden Gründen:

- Das breite und vielfältige Kultur- und Sportangebot des Hallenstadions trägt generell zur ausgezeichneten Lebensqualität in der Stadt Zürich bei und stellt damit einen Faktor dar, der die Standortattraktivität der Stadt Zürich erhöht.
- Das Hallenstadion ermöglicht die Durchführung überregionaler und internationaler Anlässe mit einem grossen Publikumsaufkommen. Das Vorhandensein einer Halle, die die Durchführung solcher Anlässe erlaubt, ist für die Stadt Zürich eine absolute Notwendigkeit.
- Aufgrund der Grossveranstaltungen im Hallenstadion sind nicht zu unterschätzende Kaufkraftzuflüsse in die Stadt Zürich zu verzeichnen. Internationale Anlässe sorgen im Weiteren dafür, dass der Bekanntheitsgrad der Stadt Zürich erhöht wird. Davon kann die Tourismusbranche profitieren.
- Das Hallenstadion sichert direkt als Arbeitgeber und indirekt bei Zulieferern viele Arbeitsplätze im Wirtschaftsraum Zürich. Wenn die anstehenden hohen Investitionen in das Hallenstadion betrachtet werden, kommt diesem Faktor in den nächsten Jahren eine noch erheblich grössere Bedeutung zu.
- Das Hallenstadion hat auch positive Auswirkungen auf die Steuereinnahmen, in dem die dort auftretenden KünstlerInnen oder SportlerInnen Quellensteuern zu entrichten haben. Es werden derzeit nahezu 2 Mio. Franken pro Jahr an Quellensteuern an den Kanton und die Stadt abgeführt.
- Schliesslich ist das Hallenstadion die Spielstätte eines wichtigen zürcherischen Sportclubs, der ZSC Lions. Wenn das Hallenstadion nicht zur Verfügung stehen würde, müsste eine spezielle «Eishockeyhalle» errichtet werden, die allerdings kaum kostendeckend betrieben werden könnte.

Ohne finanzielle Beteiligung der öffentlichen Hand kann das Projekt «Hallenstadion 2000 plus» nicht realisiert werden. Das mittel- und längerfristige Überleben des Hallenstadions wäre dann vor allem aus folgenden Gründen gefährdet:

- Das Hallenstadion erfüllt die feuerpolizeilichen Auflagen nicht mehr. Bei einer weiteren Verschiebung des Umbauprojektes muss gemäss Schreiben der Kantonalen Feuerpolizei vom 10. Juli 2002 ab Mitte 2004 die Kapazität des Hallenstadions auf etwa 7000 Personen reduziert werden, damit weiterhin eine Betriebsbewilligung erteilt wird. Dies hätte zur Folge, dass die Grossveranstaltungen nicht mehr wirtschaftlich durchgeführt werden könnten und wohl grösstenteils abwandern würden. Auch für die ZSC Lions wären bei einer Reduktion der Zuschauerkapazität finanzielle Einbusen zu verzeichnen, die kaum verkraftet werden könnten.
- Der bauliche Zustand des Hallenstadions würde sich weiter verschlechtern und die Infrastruktur würde immer weniger den An-

forderungen an eine moderne Veranstaltungsstätte genügen. Das Hallenstadion würde unweigerlich an Attraktivität und Konkurrenzfähigkeit verlieren. Die Ertragskraft des Hallenstadions würde dadurch deutlich geschwächt und es würde für das Hallenstadion immer schwieriger, sich wirtschaftlich behaupten zu können.

- Aufgrund des derzeitigen Zustandes des Hallenstadions müssten auch bei einem Verzicht auf das Projekt «Hallenstadion 2000 plus» laufend dringend notwendige Ad-hoc-Reparaturen und Ersatzinvestitionen vorgenommen werden. Wenn diese nicht auf ein zukunftsweisendes Konzept wie beim Projekt «Hallenstadion 2000 plus» ausgerichtet sind, besteht die Gefahr, dass zwar hohe Ausgaben anfallen, das Hallenstadion aber trotzdem nicht den veränderten Anforderungen an eine Veranstaltungsstätte zu genügen vermag und deshalb an Konkurrenzfähigkeit verliert. Längerfristig wäre wiederum das Überleben des Hallenstadions in Frage gestellt.

Für die Zukunft des Hallenstadions ist es somit unbedingt notwendig, dass sich die Stadt Zürich und der Kanton Zürich an der Finanzierung des Projektes «Hallenstadion 2000 plus» beteiligen. Nur dann ist gewährleistet, dass das Hallenstadion, an dem die Stadt Zürich aus standort-, sport- und kulturpolitischen Gründen sowie aus wirtschaftlichen Gründen ein so grosses Interesse hat, sich positiv entwickeln und längerfristig überleben kann.

### **3. Das Projekt «Hallenstadion 2000 plus»**

#### **3.1 Projektbeschrieb**

Im Rahmen des Projektes «Hallenstadion 2000 plus» ist die Erstellung eines viergeschossigen Vorbaus zur Halle und die Gesamt-sanierung der Halle einschliesslich Innenausbau vorgesehen.

Im Vorbau sollen ein Publikumsrestaurant mit 500 Plätzen, weitere Gastronomieangebote (u.a. VIP-Restaurant mit 100 Plätzen), flexible Räume für Konferenzen und Medienarbeitsplätze sowie Büros für die Administration der AG Hallenstadion mit den dazugehörigen Nebenräumen Platz finden.

Die Erneuerung der Halle umfasst im Wesentlichen folgende bauliche Massnahmen:

- Entfernung der Radrennbahn und Tieferlegung der Spiel- und Veranstaltungsebene.
- Erneuerung der Hallenbestuhlung und Erhöhung der Anzahl Sitzplätze. Die Zuschauerkapazität wird dabei auf 13 000 erhöht.
- Einbau von 20 VIP-Logen.
- Verbesserung der Sicherheit durch zusätzliche Fluchttreppen und direkt ins Freie führende Ausgänge an der Ost- und Westseite.
- Erneuerung der Pausenbereiche und sämtlicher Räume der Mieter, Veranstalter, Betreiber und der Gastronomie.
- Komplette Erneuerung der sanitären Anlagen, Lüftungsanlagen und elektrischen Installationen.
- Erstellung von Ein- und Ausfahrtsrampen.
- Fertigstellung der Fassadensanierung und Verstärkung der Dachkonstruktion.

Nach dem Umbau wird das Hallenstadion über keine Radrennbahn mehr verfügen. Es werden jedoch Vorkehrungen in planerischer Hinsicht getroffen, die die Montage einer mobilen Bahn erlauben.

### 3.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen, Denkmalpflege, Baubewilligung

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Erweiterung sind mit einem privaten Gestaltungsplan Hallenstadion bereits geschaffen worden. Der Gestaltungsplan wurde am 11. April 2001 durch den Gemeinderat bewilligt und auf den 6. Oktober 2001 in Kraft gesetzt. Er bezweckt die Festlegung der Umbau- und Erweiterungsmöglichkeiten des Hallenstadions auf die bestehende schutzwürdige Bausubstanz. Die AG Hallenstadion erklärte sich im Weiteren in einem verwaltungsrechtlichen Verträge bereit, das Hallenstadion unter Denkmalschutz zu stellen und die Sanierung im engen Einvernehmen mit der Denkmalpflege durchzuführen. Der verwaltungsrechtliche Vertrag wurde vom Stadtrat mit Beschluss vom 7. Februar 2001 genehmigt. Am 20. März 2002 stimmte der Stadtrat einer Änderung des Vertrages zu, die aufgrund von Projektüberarbeitungen (u.a. Auslagerung der Klimatechnik) notwendig wurde. Die Baubewilligung wurde am 12. März 2002 erteilt. Mit dem Bau soll am 1. Juni 2004 begonnen werden.

### 3.3 Projektkosten

Gemäss Kostenschätzung ist für das Gesamtprojekt «Hallenstadion 2000 plus» mit Gesamtkosten von rund 147,2 Mio. Franken zu rechnen. Die Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

	<b>Mio. Franken</b>
Vorbereitungsarbeiten	5,372
Gebäude	62,698
Betriebseinrichtungen	6,022
Umgebung	2,266
Baunebenkosten	11,919
Honorare	11,955
Projektreserven	6,000
Ausstattung	2,861
Zwischentotal	109,093
Contractingfähige Anlageteile inkl. Honorare	21,967
Kosten Beschleunigung Bau	1,115
Total Baukosten ohne Mehrwertsteuer	132,175
Mehrwertsteuer	10,046
<b>Total Baukosten inkl. Mehrwertsteuer</b>	<b>142,221</b>
Stillhaltekosten 1. Juli 2004 bis 30. Juni 2005	3,200
Finanzierungskosten 1. Juli 2004 bis 30. Juni 2005	1,760
<b>Gesamtkosten inkl. Mehrwertsteuer</b>	<b>147,181</b>

In den Gesamtkosten von 147,2 Mio. Franken sind auch die bis Mitte 2002 bereits angefallenen Planungskosten von rund 7 Mio. Franken enthalten.

142,2 Mio. Franken der Gesamtkosten entfallen auf die eigentlichen Baukosten. Bei den restlichen Kosten von 5 Mio. Franken handelt es sich um Stillhaltekosten und Finanzierungskosten während der Bauzeit.

Unter den Baukosten sind die Kosten für die contractingfähigen Anlageteile von rund 22 Mio. Franken sowie die zusätzlichen Kosten von 1,1 Mio. Franken, welche durch die Reduktion der Bauzeit auf ein Jahr verursacht werden (Kosten Beschleunigung Bau), speziell ausgeschieden.

Aus heutiger Sicht ist aufgrund der getroffenen Abklärungen zu erwarten, dass der Kostenrahmen eingehalten werden kann. Für Unvorhergesehenes sind im Kostenvoranschlag Reserven von 6 Mio. Franken enthalten. Um das Risiko von Kostenüberschreitungen

möglichst zu reduzieren, wird die Ausführung des Bauprojektes auf der Basis eines Kostendaches (mit offener Abrechnung) einem erfahrenen Generalunternehmer übertragen. Ausserdem wird die Stadt die Einsetzung eines externen Bau- und Finanzcontrollings für die Überwachung des Projektes verlangen (vgl. Abschnitt 5 der Weisung).

### 3.4 Finanzbedarf und Finanzierungskonzept

Der mutmassliche Finanzbedarf ab Mitte 2002 berechnet sich wie folgt (gerundete Werte):

	<b>Mio. Franken</b>
Gesamtkosten inkl. Mehrwertsteuer	147,2
./ bereits bis Ende Juni 2002 angefallene Projektkosten	7,0
./ Vorsteuerabzug auf den Baukosten	<u>10,0</u>
<b>Finanzbedarf ab Mitte 2002</b>	<b>130,2</b>

Aufgrund der vergünstigten Finanzierung durch die öffentliche Hand ist zu erwarten, dass eine Kürzung des Vorsteuerabzugs erfolgen wird, was den Finanzbedarf entsprechend erhöhen wird. Eine verlässliche Quantifizierung der Kürzung ist im jetzigen Zeitpunkt noch nicht möglich.

Der Finanzbedarf ab Mitte 2002 wird gemäss Finanzierungskonzept wie folgt gedeckt:

	<b>Mio. Franken</b>
<b>Neues Fremdkapital:</b>	
Darlehen Banken	30,0
ewz im Rahmen eines Energiecontracting-Vertrages	19,0
Beitrag Bund im Rahmen des Nationalen Sportanlagenkonzeptes	3,0
Zinsbegünstigtes Darlehen Kanton Zürich	20,0
Zinsbegünstigtes Darlehen Stadt Zürich	20,0
<b>Neues Eigenkapital:</b>	
Landverkauf an die Stadt Zürich	31,5
Aktienkapitalerhöhung inkl. Agio	<u>10,0</u>
<b>Total verfügbare Finanzmittel exkl. Naming Right</b>	<b>133,5</b>
+ Verkauf Naming Right	10,6
./ Reduktion Darlehen Stadt Zürich	<u>5,0</u>
<b>Total verfügbare Finanzmittel inkl. Naming Right</b>	<b>139,1</b>

Der Bankenkredit soll durch ein Konsortium unter der Federführung der ZKB bereitgestellt werden. Die ZKB hat am 29. März 2000 eine Absichtserklärung für eine Finanzierung im Rahmen eines Konsortialbaukredites abgegeben. Die Verhandlungen mit den Banken sind noch nicht abgeschlossen. Das ewz will sich im Rahmen eines Energiecontracting-Vertrages mit ungefähr 19 Mio. Franken an den Investitionskosten (inkl. Mehrwertsteuer) beteiligen. Ein entsprechender Letter of intent mit dem ewz vom 22. Dezember 2001 ist unterzeichnet. Dann erwartet die AG Hallenstadion im Rahmen des Nationalen Sportanlagenkonzeptes (NASAK) einen Beitrag von 3 Mio. Franken vom Bund. Mit Schreiben vom 1. Dezember 2000 hat das Bundesamt für Sport bereits eine Absichtserklärung für einen Beitrag von 1,5 Mio. Franken abgegeben. Die AG Hallenstadion hat in der Folge um Erhöhung des Beitrages auf 3 Mio. Franken ersucht. Erste Gespräche im Hinblick auf die Erhöhung des Beitrages sind positiv verlaufen. Eine verbindliche Zusicherung liegt jedoch nicht vor. Die Stadt Zürich und der Kanton Zürich sollen gemäss Finanzierungskonzept je 20 Mio. Franken in Form nieder verzinslicher Darlehen leisten. Die beiden Darlehen haben eine Laufzeit von 25 Jahren. Beim städtischen Darlehen wird ein Teilbetrag von 5 Mio. Franken vorzeitig zur Rückzahlung fällig, wenn es der AG Hallenstadion

gelingt, das Naming Right zu verkaufen. Beim Kanton ist noch zu berücksichtigen, dass die AG Hallenstadion bereits über ein zinsloses Darlehen von 5 Mio. Franken aus dem kantonalen Sportfonds verfügt. Dieses wird 2004 zur Rückzahlung fällig. Die Direktion für Soziales und Sicherheit des Kantons Zürich will jedoch die Rückzahlungsmodalitäten im Zusammenhang mit der Beteiligung des Kantons Zürich am Umbau überprüfen und dem Regierungsrat beantragen, die Rückzahlung vom Geschäftsgang des umgebauten Hallenstadions abhängig zu machen.

Weitere Mittel in der Höhe von 31,5 Mio. Franken fliessen der AG Hallenstadion aus der Veräusserung des Grundstückes, auf dem sich das Hallenstadion befindet, zu. 10 Mio. Franken sollen über eine Aktienkapitalerhöhung bereitgestellt werden. Schliesslich erwartet die AG Hallenstadion aus dem Verkauf des Naming Right aufgrund der bisherigen Verhandlungen mit potentiellen Interessenten einen Mittelzufluss von etwa 10,6 Mio. Franken (nach Abzug der Steuern von 3,4 Mio. Franken) an die Investitionskosten.

Die Gegenüberstellung der verfügbaren Finanzmittel und des Finanzbedarfs zeigt folgendes Bild:

	<b>exkl. Naming Right</b> Mio. Franken	<b>inkl. Naming Right</b> Mio. Franken
Verfügbare Finanzmittel	133,5	139,1
Finanzbedarf	<u>130,2</u>	<u>130,2</u>
<b>Finanzierungsüberschuss</b>	<b>3,3</b>	<b>8,9</b>

Die verfügbaren Finanzmittel exkl. Naming Right übersteigen den Finanzbedarf um 3,3 Mio. Franken. Diese Reserven sind notwendig, um allfällige Finanzierungsausfälle wie eine Kürzung des Vorsteuerabzugs abfangen zu können.

Falls es gelingt, aus dem Verkauf des Naming Right tatsächlich 10,6 Mio. Franken für Finanzierung der Investitionskosten zu lösen, kann eine um 5,6 Mio. Franken höhere Reserve zur Deckung allfälliger Finanzierungsausfälle ausgewiesen werden, was die Risiken in der Finanzierung erheblich reduzieren würde.

### 3.5 Businessplan

Dem Businessplan für das Projekt «Hallenstadion 2000 plus» liegen folgende wesentlichen Annahmen zugrunde:

- Die Zahl der Veranstaltungen steigt von 115 (2001/2002) auf 151 (ab 2009). Die Zunahme der Veranstaltungsdichte verbunden mit der Möglichkeit, aufgrund der Erneuerung der Halle höhere Mietpreise verlangen zu können, führt längerfristig (ab 2010) gegenüber 2001/2002 zu einer Zunahme des Ertrages aus der Vermietung der Halle um ungefähr 3 Mio. Franken.
- Die durchschnittliche Anzahl Besucher pro Veranstaltung steigt von 8685 (2001/2002) auf 9659 (ab 2008). Gleichzeitig wird angenommen, dass sich auch der Pro-Kopf-Konsum von Fr. 10.25 (2001/2002) auf Fr. 14.- (ab 2007) erhöht. Die höhere Anzahl Besucher und der höhere Pro-Kopf-Konsum werden zu einer deutlichen Zunahme des Umsatzes in der Restauration führen, was sich in einem erheblich höheren Pachtertrag aus der Restauration niederschlagen wird. Gegenüber 2001/2002 wird längerfristig ein um gut 1,3 Mio. Franken höherer Pachtertrag erwartet. Im Businessplan wird dabei davon ausgegangen, dass aufgrund der Investitionen, die der Restaurateur im Zusammenhang mit dem

Projekt «Hallenstadion 2000 plus» übernimmt, und aufgrund eines höheren Anteils der Restauration mit Bedienung der Umsatzmietanteil von derzeit 16 auf 14 Prozent reduziert würde. Diese Reduktion ist jedoch noch nicht definitiv. Über die Höhe des Umsatzmietanteils wird im Zusammenhang mit der Verlängerung des 2005 auslaufenden Mietvertrages verhandelt werden.

- Neu kann die AG Hallenstadion substantielle Mehrerträge aus der Vermietung der 20 Logen und der technischen Anlagen sowie aus dem Verkauf des Exklusivrechtes für die Getränkelieferung erwirtschaften. Es wird angenommen, dass ab 2008 alle Logen vermietet werden können, was Nettoerträge von etwa 3 Mio. Franken pro Jahr erbringt. Bei den technischen Anlagen wird längerfristig mit einem zusätzlichen Mietertrag von etwa 1 Mio. Franken pro Jahr gerechnet. Das Ausschankrecht, für das bereits ein Vorvertrag abgeschlossen wurde, wird die jährlichen Erträge um 0,75 Mio. Franken verbessern.
- Aus einem Verkauf des Naming Right werden im Businessplan jährlich wiederkehrende Einnahmen von etwa 2,5 Mio. Franken (vor Steuern) während der Vertragsdauer (Annahme: 10 Jahre) sowie ein einmaliger Mittelzufluss von etwa 10,6 Mio. Franken (nach Steuern) an die Investitionskosten erwartet.
- Der jährliche Nettoaufwand für das Energie-Contracting beläuft sich auf etwa 2,7 Mio. Franken.
- Die Immobilien werden über die Dauer des Baurechtes und die Mobilien innerhalb von 10 Jahren abgeschrieben.
- Der Zinssatz für den Bankenkredit beträgt 5 Prozent.

Ausgehend von diesen Annahmen präsentiert sich der Businessplan in zusammengefasster Form wie folgt (alle Angaben in Mio. Franken):

	Ist 2001/02	Budget 2002/03	Umbau 2004/05	2006	2007	2008	2009	2010	Veränderung 2010 zu 2001/02
<i>Aufwand</i>	9,606	7,960	5,246	11,648	12,323	13,415	13,765	14,084	+4,478
<i>Ertrag</i>	10,878	9,715	6,688	16,147	18,270	20,898	22,030	22,368	+11,490
<b>EBITDA<sup>1,2</sup></b>	<b>1,272</b>	<b>1,755</b>	<b>1,441</b>	<b>4,500</b>	<b>5,948</b>	<b>7,483</b>	<b>8,265</b>	<b>8,283</b>	<b>+7,011</b>
<i>Abschreibungen</i>	1,048	0,760	2,143	4,285	4,285	4,285	4,285	4,285	+3,237
<i>Zinsaufwand (netto)</i>	0,147	0,100	1,675	2,801	2,801	2,801	2,801	2,801	+2,654
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>0,077</b>	<b>0,895</b>	<b>-2,377</b>	<b>-2,586</b>	<b>-1,138</b>	<b>0,397</b>	<b>1,179</b>	<b>1,197</b>	<b>+1,120</b>
<i>Steuern</i>	0,044	0,020	0,000	0,000	0,000	0,099	0,295	0,299	
<b>Reinergebnis exkl. Naming Right<sup>2</sup></b>	<b>0,033</b>	<b>0,875</b>	<b>-2,377</b>	<b>-2,586</b>	<b>-1,138</b>	<b>0,298</b>	<b>0,884</b>	<b>0,898</b>	<b>+ 0,865</b>
<i>Naming Right (netto)<sup>3</sup></i>			1,350	2,597	2,235	1,763	1,763	1,763	
<b>Reinergebnis inkl. Naming Right<sup>2</sup></b>	<b>0,033</b>	<b>0,875</b>	<b>-1,027</b>	<b>0,011</b>	<b>1,097</b>	<b>2,061</b>	<b>2,647</b>	<b>2,661</b>	<b>+ 2,628</b>

<sup>1</sup> Ergebnis vor Abschreibungen, Zinsen und Steuern

<sup>2</sup> +Überschuss/-Verlust

<sup>3</sup> Jährlicher Ertrag aus Naming Right von 2,5 Mio. Franken zuzüglich Minderaufwand Zins Darlehen Stadt von 0,1 Mio. (wegen Rückzahlung von 5 Mio. Franken) abzüglich höhere Steuern. Ab 2008 wird zudem ein jährlicher Ertragsausfall Logenvermietung von 0,25 Mio. Franken aufgrund der Annahme, dass dem Käufer des Naming Right eine Loge kostenlos zur Verfügung gestellt werden muss, berücksichtigt.

Das Umbaujahr wird als langes Geschäftsjahr geführt und dauert vom 1. Juli 2004 bis zum 31. Dezember 2005. Ab dem 1. Januar 2006 entspricht das Geschäftsjahr dem Kalenderjahr. Die Verhältnisse im

Jahre 2009/2010 geben das Ergebnis wieder, das erzielt werden kann, wenn die angestrebte Auslastung erreicht wird.

Der Businessplan zeigt, dass auch nach Erreichen der angestrebten Soll-Auslastung nur ein verhältnismässig kleiner Überschuss (Reinergebnis) erarbeitet werden kann, wenn es nicht gelingt, zusätzliche Einnahmen aus dem Verkauf des Naming Right zu generieren. Der Grund dafür liegt darin, dass der Aufwand für Abschreibungen und Zinsen aufgrund der hohen Investitionskosten trotz einer zurückhaltenden Abschreibungspolitik und vergünstigten Finanzierung sehr stark ansteigt. Im Businessplan werden zwar, wie oben unter den Annahmen bereits aufgezeigt wurde, auch substantielle Mehrerträge erwartet. Sie vermögen jedoch den Anstieg der Aufwendungen nur knapp wettzumachen. Damit die Erträge noch weiter gesteigert werden könnten, müsste eine Konzentration allein auf die kommerziell interessanten Veranstaltungen erfolgen, was allerdings nicht mit den lokalen und sportpolitischen Interessen in Einklang zu bringen wäre.

Ohne Einnahmen aus dem Verkauf des Naming Right sind somit die Reserven um allfällige Rückschläge beispielsweise aufgrund einer negativen konjunkturellen Entwicklung abfangen zu können, begrenzt und es besteht schnell die Gefahr von Verlusten. Bei einem Verkauf des Naming Right hätte das Hallenstadion diesbezüglich eine bessere Basis. Es könnten dann in guten Zeiten Überschüsse erwirtschaftet werden, aus denen Kreditrückzahlungen vorgenommen werden könnten, was den Zinsaufwand entlasten würde.

Das Erreichen der im Businessplan gesetzten Ziele setzt ein gutes und im Veranstaltungsbereich erfahrenes Management sowie eine gesicherte Zusammenarbeit mit den Hauptpartnern voraus. Die AG Hallenstadion plant diesbezüglich folgende Massnahmen:

- Verlängern der Mandatsverträge mit dem bisherigen im Veranstaltungsbusiness sehr erfahrenen Management bis 2008.
- Verlängern des 2005 auslaufenden Mietvertrages mit dem Restaurateur um 10 Jahre.

Ausserdem wurde bereits 2000 der Vertrag mit der Veranstaltungsagentur Good News Productions AG über das Exklusivrecht für die Organisation und Durchführung von Live-Konzerten aller Art bis Ende 2007 verlängert. Dieser Vertrag verpflichtet Good News, mindestens 15 Veranstaltungen pro Jahr im Hallenstadion durchzuführen. Die Konditionen für die Miete des Hallenstadions richten sich dabei nach den jeweils gültigen Bedingungen.

#### **4. Kauf des Grundstückes und Abgabe im Baurecht zu einem niedrigeren Baurechtszins**

Die 19 655 m<sup>2</sup> messende, zwischen Wallisellen- und Siewerdstrasse gelegene Parzelle wurde von der AG Hallenstadion im Jahre 1938 von der Stadt erworben. Diese hatte das Gelände im Rahmen der Eingemeindung 1934 von der Gemeinde Oerlikon übernommen. Damals befand sich das Baugelände auf der «grünen Wiese»; in der Umgebung waren ausser der so genannten «Offenen Rennbahn» noch keine Bauten vorhanden.

Die Stadt erwirbt nun von der AG Hallenstadion das Grundstück, auf welchem das Hallenstadion steht; in der Folge gibt sie es der AG wieder im Baurecht ab. Folgende Werte gelangen zur Anwendung:

	Fläche m <sup>2</sup>	Pro m <sup>2</sup>	Total in Fr.	Baurechts- zins p.a. in Fr.	Bemerkung
Erwerb im Finanz- vermögen	19 655	1600	31 448 000		Grundlage für Preis- ermittlung; Vergleichs- werte <sup>1</sup>
Baurechts- abgabe	19 655	800	15 724 000	668 270	Zinssatz 4,25 Prozent
Neuer Buch- wert im Finanz- vermögen			13 365 400		Kapitalisierung des Baurechtszinses ge- mäss den kantonalen haushaltsrechtlichen Vorschriften mit 5 Prozent
Notwendige Abschreibung durch Stadt im Finanz- vermögen			18 082 600		

<sup>1</sup> Vergleichswerte (diese beziehen sich auf unüberbautes Land, obwohl es sich beim Erwerb des Hallenstadion-Grundstückes um eine überbaute Situation mit einem Denkmalschutzobjekt handelt):  
 - Baurrechtseinräumung der Stadt für Messe-Hotel an der Wallisellenstrasse (Landwert Fr. 1675.- pro m<sup>2</sup>, vgl. Weisung 361 vom 28. März 2001);  
 - Verkauf von Bauland durch die Stadt an der Binzmühlestrasse (Fr. 1700.- pro m<sup>2</sup>, vgl. Weisung 87 vom 10. Februar 1999).

Mit dem Kauf verfolgt die Stadt zwei Ziele:

- Einerseits unterstützt sie mit dem Erwerb des Landes zum Verkehrswert die Finanzierung des Umbau- und Erneuerungs-Projektes der AG Hallenstadion, indem dieser liquide Mittel im Umfang von rund 31,5 Mio. Franken zufließen.
- Andererseits ist zu bedenken, dass die Stadt Eigentümerin des umliegenden Grundbesitzes ist und der Landerwerb somit langfristig für die Stadt an diesem für die Stadtentwicklung strategisch sehr bedeutenden Ort von hohem Interesse ist. Aus diesem Grunde ist die Dauer des Baurechtsvertrages der AG Hallenstadion an die Laufzeit der umliegenden Nutzungen, welche im Baurecht auf städtischem Land bestehen (Messe-Gebäude, Messe-Parkhaus) oder noch entstehen sollen (Theater 11), gekoppelt (7. Dezember 2078).

Zu berücksichtigen ist weiter, dass die Stadt zwar mit der gegenüber dem Erwerbspreis stark ermässigten Abgabe des Landes eine Abschreibung im Umfang der genannten 18,08 Mio. Franken in Kauf nehmen muss. Da aber beim Baurechtszins während der Baurechtsdauer von rund 75 Jahren eine Anpassung um 50 Prozent der Teuerung erfolgt, wird diese einmalige Aufwendung durch spätere Mehreinnahmen gelindert.

**Kauf- und Baurechtsvertrag beinhalten folgende wesentliche Bestimmungen:**

<b>Kaufvertrag vom 29. Oktober 2002</b>	
Kaufobjekt	Grundstück Kat.-Nr. 4589 in Oerlikon, Wallisellenstrasse.
Kaufpreiszahlung	Per Banküberweisung bei Eigentumsübertragung.
Gewährleistung	Wegbedungen.
Altlasten	Aufgrund der bisherigen Nutzung und der beabsichtigten Abgabe im Baurecht an die Verkäuferin bleibt diese auch künftig für allfällige Altlasten haftbar.
Kosten	Je ½.
Handänderungs- und Grundstückgewinnsteuern	Fallen keine an.
Betrieb, Bauherrschaft, Projekt	Es wird festgehalten, dass die Stadt trotz des Erwerbes die bisherige und künftige Rolle der AG Hallenstadion als Bauherrschaft und Betreiberin nicht übernimmt.
Denkmalschutz, Gestaltungsplan	Grundlage für die Projektentwicklung, den Parteien bekannt.
Vorbehalte	Genehmigung durch die zuständigen Instanzen. Abschluss und Genehmigung des Baurechtsvertrages sowie der Finanzierungsbeiträge.
Vollzug	Vor Baubeginn (vorgesehen ist der 1. Juni 2004).

<b>Baurechtsvertrag vom 29. Oktober 2002</b>	
Objekt	Grundstück Kat.-Nr. 4589 in Oerlikon, Wallisellenstrasse.
Dauer	7. Dezember 2078.
Heimfall (ordentlicher und vorzeitiger)	Ausgewiesene Nettoanlagekosten (ohne Betriebseinrichtungen), vermindert um eine Amortisation von 1 Prozent pro Jahr. Bei der Auszahlung werden Grundpfand-Darlehen sowie Beiträge der öffentlichen Hand verrechnet.
Baurechtszins pro Jahr	Fr. 668 270.-, zahlbar halbjährlich in 2 Raten. Der Baurechtszins basiert auf einem Landwert von Fr. 800.- pro m <sup>2</sup> und einem Zinssuss von 4,25 Prozent.
Starthilfe	Ab Vollzug des Baurechtsvertrages bis zur Neueröffnung sind 50 Prozent; ab Neueröffnung bis zum Ende des 5. Betriebsjahres 75 Prozent des Baurechtszinses geschuldet.
Anpassung des Baurechtszinses	Erstmals nach 10 Jahren, in der Folge alle 5 Jahre wird der Baurechtszins angepasst. Einerseits wird die Indexteuerung um 50 Prozent auf den Landwert überwälzt, andererseits erfolgt eine Anpassung des für die Verzinsung des Landwertes massgebenden Zinssusses (Durchschnitt ZKB 1. Hypotheken der vergangenen 5 Jahre).
Gewährleistung, Altlasten, Kosten	Wie im Kaufvertrag.
Baubeginn, Aufhebung des Vertrages	Mit dem Umbauvorhaben hat die AG Hallenstadion innert 2 Jahren nach der rechtskräftigen Genehmigung der beiden Verträge zu beginnen; andernfalls ist der Baurechtsvertrag wieder aufzuheben. Alle Kosten gehen zu Lasten der AG Hallenstadion; diese hat der Stadt zudem eine Umtriebsentschädigung von Fr. 300 000.- zu leisten. Die Stadt ist berechtigt, die bauliche Ausführung zu überprüfen.

Baurechtsvertrag vom 29. Oktober 2002	
Nutzungsverpflichtung	Die AG Hallenstadion kann das Gebäude während der ganzen Baurechtsdauer als Mehrzweckgebäude für Sport, Kultur, Ausstellungen, Restauration und Kongresse nutzen. Andere Nutzungen sind für das gesamte Bauwerk ohne schriftliche Zustimmung der Stadt (Finanzdepartement) nicht zulässig.
Sicherstellung des Baurechtszinses	Durch eine im Grundbuch einzutragende Hypothek im Umfang von Fr. 2 500 000.-.
Vorbehalte, Vollzug	Analog Kaufvertrag.

Die Baurechtsbedingungen sind weitestgehend an den bestehenden Baurechtsvertrag der Messe Zürich für das benachbarte Messegebäude angelehnt. So wurde auch bei diesem Baurecht (vgl. Weisung 435 vom 1. Dezember 1993) ein Landwert von Fr. 800.- pro m<sup>2</sup>, eine Starthilfe und eine Amortisation der Aufwendungen von 1 Prozent pro Jahr vereinbart.

##### 5. Gewährung eines nieder verzinslichen Darlehens

Gemäss Finanzierungskonzept gewährt die Stadt Zürich wie der Kanton Zürich ein nieder verzinsliches Darlehen von 20 Mio. Franken. Die Darlehensbedingungen werden in einem Vertrag zwischen der Stadt Zürich und der AG Hallenstadion geregelt. Die wichtigsten Bedingungen lauten wie folgt:

- Der AG Hallenstadion wird ein grundpfandgesichertes Darlehen von 20 Mio. Franken gewährt.
- Die Leistung des Darlehens ist dabei an die Erfüllung der folgenden Voraussetzungen gebunden:
  - Der Kanton Zürich gewährt ein Darlehen von 20 Mio. Franken zu analogen Bedingungen bezüglich Zinssatz, Laufzeit und Sicherstellung.
  - Die Stadt Zürich und der Kanton Zürich können sich im Rahmen der im Jahre 2003 geplanten Aktienkapitalerhöhung im angestrebtem Masse am Aktienkapital der AG Hallenstadion beteiligen (vgl. Abschnitt 6 der Weisung).
  - Die Familie des Restaurateurs (Henri und Paul Wüger) schliesst mit der Stadt Zürich einen Aktionärsbindungsvertrag ab (vgl. Abschnitt 6 der Weisung).
  - Die AG Hallenstadion holt bei einem allfälligen Verkauf des Naming Right das Einverständnis des Stadtrates der Stadt Zürich ein.
  - Die AG Hallenstadion setzt ein externes Finanz- und Baucontrolling mit klarer Regelung der Verantwortlichkeiten für die Überwachung des Projektes «Hallenstadion 2000 plus» ein.
- Das Darlehen hat eine Laufzeit von 25 Jahren ab Gewährung. Es wird in den folgenden Fällen teilweise oder vollumfänglich auf den nächsten Zinstermin hin vorzeitig zur Rückzahlung fällig:
  - 5 Mio. Franken bei Verkauf des Naming Right. Erfolgt der Verkauf des Naming Right ohne Einverständnis des Stadtrates, wird das ganze ausstehende Darlehen zur Rückzahlung fällig.
  - Bei Verletzung des Aktionärsbindungsvertrages.
  - Ausserdem können im gegenseitigen Einvernehmen vorzeitig Amortisationen vorgenommen werden.

- Der Darlehensnehmerin wird die Möglichkeit eingeräumt, bei Vertragsende die dannzumalige Darlehensrestanz in eine Hypothek zu marktkonformen Bedingungen umzuwandeln.
- Die Auszahlung erfolgt grundsätzlich nach Massgabe des Baufortschrittes.
- Das grundpfandgesicherte Darlehen wird über die ganze Laufzeit zu einem vergünstigten Satz von 2 Prozent gewährt. Dieser Satz gilt jedoch nur insoweit, als die AG Hallenstadion eine Dividende von höchstens 5 Prozent des einbezahlten Grundkapitals ausgerichtet. Wird eine höhere Dividende als 5 Prozent bezahlt, gelangt für den Zeitraum, für welchen diese Dividende bezahlt wird, der Ansatz der Zürcher Kantonalbank für erstrangige Wohnbauhypotheken zur Anwendung.

#### 6. Beteiligung der Stadt Zürich an der Aktienkapitalerhöhung

Gemäss Finanzierungskonzept werden über eine genehmigte Aktienkapitalerhöhung Mittel in der Höhe Fr. 10 000 000.– bereitgestellt. Die Voraussetzungen für die Durchführung einer genehmigten Aktienkapitalerhöhung sind bereits geschaffen worden, indem die Generalversammlung vom 12. November 2001 den Verwaltungsrat durch eine Statutenänderung ermächtigte, jederzeit bis zum 10. November 2003 das Aktienkapital im Maximalbetrag von Fr. 2 000 000.– durch Ausgabe von höchstens 20 000 vollständig zu liberierenden Namensaktien mit einem Nennwert von je Fr. 100.– zu erhöhen. Durch diese Aktienkapitalerhöhung wird sich das Grundkapital von derzeit Fr. 4 500 000.– (45 000 Aktien zu einem Nennwert von Fr. 100.–) auf Fr. 6 500 000.– erhöhen. Der Ausgabepreis soll Fr. 500.– (Agio Fr. 400.–) pro Aktie betragen, um den angestrebten Mittelzufluss von Fr. 10 000 000.– zu erreichen. Gemäss Statuten ist der Verwaltungsrat berechtigt, das Bezugsrecht der Aktionäre einzuschränken oder auszuschliessen und dieses Bezugsrecht Investoren zuzuweisen, welche im Rahmen der Realisation des Projektes «Hallenstadion 2000 plus» namhafte Beteiligungen einzugehen wünschen.

Es ist geplant, im Zusammenhang mit der Aktienkapitalerhöhung die Beteiligungsverhältnisse neu zu ordnen, um eine ausgewogene Zusammensetzung des Aktionariats sicherzustellen. Die derzeitige Zusammensetzung des Aktionariats und die nach Aktienkapitalerhöhung angestrebten Beteiligungsverhältnisse sind aus der folgenden Tabelle ersichtlich:

Aktionariat	Aktienanteil vor Aktienkapitalerhöhung %	Aktienanteil nach Aktienkapitalerhöhung %
Stadt Zürich	34,5	34,0
Kanton Zürich	-	6,0
Grosse Einzelaktionäre	51,4	40,0
Kleine Einzelaktionäre	14,1	20,0
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Die Stadt Zürich besitzt derzeit 34,5 Prozent aller Aktien. Dies sind 15 508 Aktien, wovon 13 500 Aktien im Verwaltungsvermögen gehalten werden und die übrigen 2008 Aktien im Finanzvermögen. Unter den grossen Einzelaktionären (Anteil 51,4 Prozent) ist die Familie des Verwaltungsratspräsidenten, der zugleich Restaurateur des Hallenstadions ist, speziell zu erwähnen. Die Familie des Verwaltungsratspräsidenten ist im Besitze von gut 45 Prozent aller Aktien.

Im Rahmen der Neuordnung der Beteiligungsverhältnisse ist geplant, dass der Kanton Zürich als neuer Aktionär hinzukommt. Er will in dem Masse an der Aktienkapitalerhöhung partizipieren, dass eine Beteiligung von 6 Prozent resultiert. Durch die statuarische Ermächtigung, dass der Verwaltungsrat Bezugsrechte ausschliessen kann, sind die Voraussetzungen für eine namhafte Beteiligung des Kantons Zürich geschaffen worden. Bei der Stadt Zürich wird davon ausgegangen, dass sie nach Aktienkapitalerhöhung über 34 Prozent der Aktien verfügen wird. Sie muss hierfür 6592 neue Aktien zeichnen, was Ausgaben von Fr. 3 296 000.- zulasten der Investitionsrechnung verursacht.

Die öffentliche Hand wird nach der Aktienkapitalerhöhung 40 Prozent der Aktien besitzen. Die privaten grossen Einzelaktionäre sollen sich an der Aktienkapitalerhöhung nur soweit beteiligen, dass ihre Beteiligung am Aktienkapital den Anteil von 40 Prozent der öffentlichen Hand nicht übersteigt. Dadurch wird sichergestellt, dass keine der Aktionärsgruppen alleine über die absolute Mehrheit verfügt. Der Anteil der kleinen Einzelaktionäre soll sich nach der Aktienkapitalerhöhung auf 20 Prozent belaufen. Dass eine solche Zusammensetzung des Aktionariats erreicht wird, setzt allerdings voraus, dass alle kleinen Einzelaktionäre bereit sind, neue Aktien entsprechend ihrem bisherigen Anteil zu zeichnen. Zudem müssen zusätzlich 3848 neue Aktien bei Kleinaktionären platziert werden können.

Für den Fall, dass sich die Kleinaktionäre nicht im erwarteten Masse an der Aktienkapitalerhöhung beteiligen, müssen die Grossaktionäre entsprechend mehr neue Aktien zeichnen. Damit in einer solchen Situation das Gleichgewicht zwischen der öffentlichen Hand und den privaten Grossaktionären gewahrt bleibt, muss es der Stadt Zürich möglich sein, weitere Aktien zeichnen zu können. Dies setzt auch eine entsprechende Ausgestaltung der Bedingungen über die Zuweisung der Bezugsrechte voraus. Im Extremfall, dass sich die privaten Kleinaktionäre überhaupt nicht an der Aktienkapitalerhöhung beteiligen, muss die Stadt Zürich ermächtigt sein, weitere 3328 neue Aktien zeichnen zu können. Es entstehen dann zusätzliche Ausgaben von Fr. 1 664 000.- zulasten der Investitionsrechnung. Im Minimum ergeben sich somit aus der Beteiligung an der Aktienkapitalerhöhung Ausgaben von Fr. 3 296 000.-, im Maximum von Fr. 4 960 000.-.

Die Stadt Zürich plant, mit der Familie des Restaurateurs (Henri und Paul Wüger), die derzeit 45,15 Prozent aller Aktien besitzt, einen Aktionärbindungsvertrag abzuschliessen. Mit diesem Vertrag soll insbesondere sichergestellt werden, dass nach Durchführung der 2003 geplanten Aktienkapitalerhöhung die angestrebten Beteiligungsverhältnisse erreicht werden. Im Weiteren soll der Aktionärbindungsvertrag Bestimmungen enthalten, die den unkontrollierten Verkauf von grösseren Aktienpaketen an Dritte verunmöglichen und nach denen bestimmte grundlegende Beschlüsse der Zustimmung der anderen Partei des Vertrages bedürfen. Schliesslich soll über den Aktionärbindungsvertrag sichergestellt werden, dass die öffentliche Hand im Verwaltungsrat entsprechend ihrer Beteiligung am Aktienkapital vertreten ist.

## **7. Übertrag der Aktien der AG Hallenstadion im Finanzvermögen in das Verwaltungsvermögen**

Die 2008 Aktien im Finanzvermögen stammen aus der im Jahre 1998 durchgeführten Aktienkapitalerhöhung. Es handelt sich um Aktien, die erworben werden konnten, weil andere Aktionäre ihre Bezugsrechte nicht ausübten. Der Erwerb empfahl sich, weil der Ausgabepreis für eine neue Aktie erheblich unter dem Substanzwert lag und deshalb gegenüber dem Ausgabepreis ein Kursgewinn erwartet werden konnte.

Die Beteiligung an der AG Hallenstadion erfolgt primär aus Standort-, kultur-, sport- und wirtschaftspolitischen Gründen. Vor dem Hintergrund dieser Interessen der Stadt Zürich an der Beteiligung an der AG Hallenstadion wird beantragt, auch jene Aktien, die zurzeit noch im Finanzvermögen geführt werden, in das Verwaltungsvermögen zu übertragen. Die Übertragung soll zum Buchwert per 31. Dezember 2002 ab dem 1. Januar 2003 erfolgen. Der Buchwert per Ende 2002 ist noch nicht bekannt. Ende 2002 hat er Fr. 375.– pro Aktie betragen. Wird dieser Wert dem Übertrag ins Verwaltungsvermögen zugrunde gelegt, entstehen Ausgaben zulasten der Investitionsrechnung in der Höhe von Fr. 753 000.–. Die Ausgaben erhöhen oder vermindern sich entsprechend dem tatsächlichen Buchwert per Ende 2002.

## **8. Zusammenfassung, Folgekosten, Zuständigkeiten und Vorschlag**

### **8.1 Zusammenfassung und Folgekosten**

Zusammengefasst ergibt sich folgende Beteiligung der Stadt Zürich an der Finanzierung der Erneuerung des Hallenstadions:

- Kauf des Grundstücks, auf dem sich das Hallenstadion befindet, zu einem Preis von Fr. 31 448 000.–.
- Leistung eines Investitionsbeitrages von Fr. 18 082 600.– zur Reduktion des Landwertes auf jenen Wert, der sich gemäss den kantonalen haushaltrechtlichen Vorschriften für die Bewertung des Finanzvermögens (Kapitalisierung des Baurechtszinses zu 5 Prozent) ergibt.
- Gewährung eines Baurechts an die AG Hallenstadion mit einer Dauer bis 7. Dezember 2078. Der Baurechtszins beträgt beim zugrunde gelegten Zinssatz von 4,25 Prozent Fr. 668 270.–. Er wird bis zur Neueröffnung nach dem Um- und Ausbau zu 50 Prozent und anschliessend für 5 Betriebsjahre zu 75 Prozent in Rechnung gestellt. Eine Anpassung des Baurechtszinses erfolgt erstmals nach 10 Jahren.
- Leistung eines nieder verzinslichen Darlehens von Fr. 20 000 000.– (Zinssatz 2 Prozent) für die Dauer von 25 Jahren. Fr. 5 000 000.– des Darlehens werden vorzeitig zur Rückzahlung fällig, wenn die AG Hallenstadion das Naming Right für das Hallenstadion verkaufen kann.
- Erhöhung der Beteiligung am Aktienkapital im Verwaltungsvermögen durch Zeichnung von maximal 9920 neuen Aktien zu einem Ausgabepreis von Fr. 500.– und durch Übertrag von 2008 Aktien aus dem Finanzvermögen per 1. Januar 2003. Die Erhöhung der Beteiligung am Aktienkapital verursacht Ausgaben von maximal Fr. 5 713 000.– zulasten der Investitionsrechnung.

Der Investitionsbeitrag, das nieder verzinsliche Darlehen sowie die Erhöhung der Beteiligung am Aktienkapital lassen jährliche Kapitalfolgekosten von maximal 4,4 Mio. Franken entstehen.

### **8.2 Zuständigkeiten**

Bei einem Kaufpreis von Fr. 31 448 000.– ist gemäss Art. 41 Abs. m GO der Gemeinderat für den Erwerb des Landes von der AG Hallenstadion zuständig. Gemäss Art. 41 Abs. o GO ist der Gemeinderat auch für die Gewährung des Baurechtes zuständig, da der Verkehrswert des Grundstückes, das im Baurecht überlassen wird, über Fr. 2 000 000.– liegt.

Beim Darlehen handelt es sich um ein verzinsliches Darlehen. Der Zinssatz liegt dabei unter demjenigen der Zürcher Kantonalbank für erste Hypotheken auf Wohnliegenschaften, so dass bei einem Darlehen von Fr. 20 000 000.– gemäss Art. 41 Abs. q GO der Gemeinderat für die Bewilligung zuständig ist. Ebenso liegt aufgrund von Art. 41 Abs. q GO die Zuständigkeit für die Bewilligung der zusätzlichen Beteiligung an der AG Hallenstadion mit Ausgaben zulasten der Investitionsrechnung von maximal Fr. 5 713 000.– beim Gemeinderat.

Für die Gewährung des Investitionsbeitrages von Fr. 18 082 600.– zur Reduktion des Wertes des Grundstückes auf jenen Wert, der sich gemäss den kantonalen haushaltrechtlichen Vorschriften für die Bewertung des Finanzvermögens ergibt (Kapitalisierung des Baurechtszinses zu 5 Prozent), ist gemäss Art. 41 Abs. c GO ebenfalls der Gemeinderat zuständig.

Obwohl damit die fünf Elemente dieser Vorlage für sich betrachtet in der Zuständigkeit des Gemeinderates liegen, ist davon auszugehen, dass zwischen den einzelnen von der Stadt zu leistenden Beiträgen eine enge sachliche Verbindung besteht, so dass die einzelnen Elemente vernünftigerweise als Einheit erscheinen. Der Stadtrat legt vor allem auch Wert auf die Beteiligung und damit auf eine Mitbestimmung bei der AG im vorgesehenen Rahmen, welche für sich allein, beispielsweise ohne den Investitionsbeitrag von 18 Mio. Franken, wenig Sinn machen würde. Allein schon die Zusammenrechnung dieser beiden Positionen führt zu einer Grössenordnung, welche im Bereich des obligatorischen Finanzreferendums liegt, da sowohl Beteiligungen gemäss Art. 41 Abs. q GO als auch Ausgaben (Investitionsbeiträge) gemäss Art. 41 Abs. c GO für das fakultative Referendum eine Obergrenze von 20 Mio. Franken kennen. Aus allen diesen Gründen ist es angezeigt, die Vorlage insgesamt dem obligatorischen Referendum zu unterstellen.

### **8.3 Voranschlag und Finanzplan**

Der Erwerb des Grundstückes findet gemäss Planung im Jahre 2004 statt, so dass der Investitionsbeitrag von Fr. 18 082 600.– zulasten des Kontos Nr. 2000.5630.300, Beitrag an Baulandreserven, Landreserven ausserhalb Stadt (2026) zur Reduktion des Landwertes für Abgabe im Baurecht an AG Hallenstadion, erst 2004 zu entrichten ist. Der Investitionsbeitrag wird in den Finanzplan 2003 bis 2007 aufgenommen.

Im Entwurf des Voranschlages 2003 ist für das nieder verzinsliche Darlehen ein Betrag von Fr. 5 000 000.– auf Konto Nr. 2000.5250.311, Verzinsliches Darlehen an AG Hallenstadion für Sanierung und Modernisierung des Hallenstadions, eingestellt. Der Restbetrag von Fr. 15 000 000.– ist für 2004/2005 vorgesehen und wird in den Finanzplan 2003 bis 2007 aufgenommen.

Für die Überführung der Aktien der AG Hallenstadion vom Finanz- in das Verwaltungsvermögen und die Finanzierung der Beteiligung an der Aktienkapitalerhöhung ist im Entwurf des Voranschlages 2003 auf Konto Nr. 2015.5250.300, Beteiligung am Aktienkapital der AG Hallenstadion, ein Betrag von Fr. 4 000 000.– eingestellt. Da die tatsächlichen Ausgaben diesen Betrag um Fr. 1 713 000.– überschreiten können, wurde im Rahmen des Novemberbriefes ein entsprechender Nachtrag angemeldet.

**Dem Gemeinderat wird beantragt:**

**Zuhanden der Gemeinde:**

**1. Folgende, am 29. Oktober 2002 mit der AG Hallenstadion auf dem Notariat Oerlikon-Zürich öffentlich beurkundete Verträge bezüglich des 19 655 m<sup>2</sup> messenden Grundstücks Kat.-Nr. 4589, Wallisellenstrasse bei 45, Quartier Oerlikon, werden genehmigt:**

**a) Kaufvertrag (Erwerb durch die Stadt Zürich) mit einem Kaufpreis von Fr. 31 448 000.–.**

**b) Baurechtsvertrag (Baurecht an AG Hallenstadion) mit einer Dauer bis 7. Dezember 2078 und einem anfänglichen Baurechtszins von Fr. 668 270.– pro Jahr. Der Baurechtszins wird bis zur Neueröffnung nach dem Um- und Ausbau zu 50 Prozent und anschliessend für 5 Betriebsjahre zu 75 Prozent in Rechnung gestellt.**

**Zur Reduktion des Buchwertes des zum Preise von Fr. 31 448 000.– erworbenen und in der Folge im Baurecht abgegebenen Grundstückes auf den neuen, aufgrund der kantonalen haushaltrechtlichen Vorschriften ermittelten Buchwert von Fr. 13 365 400.– auf den Zeitpunkt des gleichzeitig zu erfolgenden Vollzuges des Kauf- und Baurechtsvertrages wird ein Investitionsbeitrag von Fr. 18 082 600.– bewilligt.**

**2. Der AG Hallenstadion wird ein rückzahlbares Darlehen für die Dauer von höchstens 25 Jahren von maximal Fr. 20 000 000.– zu einem ermässigten Zinssatz von 2 Prozent bewilligt. Ein Teilbetrag von Fr. 5 000 000.– wird vorzeitig zur Rückzahlung fällig, wenn die AG Hallenstadion das Naming Right am Hallenstadion verkauft.**

**3. Für die Erhöhung der Beteiligung der Stadt Zürich an der AG Hallenstadion werden Ausgaben von maximal Fr. 5 713 000.– bewilligt, wovon:**

**a) maximal Fr. 4 960 000.– für die Beteiligung an der genehmigten Aktienkapitalerhöhung der AG Hallenstadion**

**b) Fr. 753 000.– für den Übertrag der 2008 Namenaktien der AG Hallenstadion des Finanzvermögens in das Verwaltungsvermögen ab dem 1. Januar 2003 zum Buchwert per 31. Dezember 2002.**

**Die Ausgaben für den Übertrag der 2008 Namenaktien in das Verwaltungsvermögen basieren auf einem angenommenen Buchwert von Fr. 375.– pro Aktie. Der Maximalbetrag der Ausgaben von Fr. 5 713 000.– erhöht oder vermindert sich entsprechend dem tatsächlichen Buchwert per 31. Dezember 2002.**

**Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Finanzdepartements übertragen.**

Mit vorzüglicher Hochachtung

Im Namen des Stadtrates

der Stadtpräsident

**Dr. Elmar Ledergerber**

der Stadtschreiber

**Dr. Martin Brunner**