

Zürich, 2. November 2011

## **Weisung des Stadtrates an den Gemeinderat**

---

### **Finanzdepartement, Initiativ-Genossenschaft Lindenplatz Altstetten (IGLA), Gewährung eines Darlehens für die Investitionen in den Saalbetrieb**

#### **1. Zweck der Vorlage**

Mit der vorliegenden Weisung soll der Initiativgenossenschaft Lindenplatz Altstetten (IGLA) ein Darlehen von höchstens 2,4 Mio. Franken für die anstehenden Investitionen in den bereits in früheren Jahren unterstützten Saalbetrieb gewährt werden.

#### **2. Angaben zur Genossenschaft**

Die IGLA wurde im Jahr 1945 mit dem Zweck zur Führung und Erhaltung eines Quartierzentrums am und um den Lindenplatz Altstetten gegründet. Durch die Erstellung des «Spirgartens» mit den Betriebsteilen Hotel, Restaurant und Saal im Jahr 1955 wurde der Zweck erweitert. In den aktuellen Statuten vom 13. Mai 2003 wird dieser wie folgt umschrieben: *Die Genossenschaft bezweckt die Führung und Erhaltung eines Quartier- und Kongresszentrums am und um den Lindenplatz Altstetten.* Weiter sind u. a. folgende Bestimmungen in den Statuten festgeschrieben: *Die Genossenschaft hat gemeinnützigen Charakter. Sie bezweckt keinerlei Gewinn. Die Genossenschaft unterstützt die öffentlichen Interessen des Quartiers.* Die Stadt hat das Recht, einen Vertreter bzw. eine Vertreterin in den Vorstand der Genossenschaft abzuordnen, seit 1951 wird von diesem Recht Gebrauch gemacht.

Der Bestand an GenossenschafterInnen betrug per Stichtag 31. Dezember 2010 insgesamt 113 (30 Mieter GenossenschafterInnen und 83 Nichtmieter GenossenschafterInnen).

Seit der Gründung wurden die betriebliche Organisation sowie die Infrastruktur den sich laufend ändernden Gegebenheiten angepasst. Namentlich seien folgende organisatorischen und baulichen Massnahmen der letzten Jahre erwähnt:

- Sanierung Saalküche
- Einführung einer branchenspezifischen Kosten- und Leistungsrechnung
- Einbau von 10 zusätzlichen Hotelzimmern
- Umbau grosser Saal, Unterteilung mit flexiblen Wänden
- Umbau Foyer und Liftanlage
- Zusammenarbeit mit «Act Entertainment» (Veranstaltungen unter dem Namen «Neues Theater Spirgarten»)
- Erstellung neue Parkierungsanlage auf eigenem Areal
- Aussen-/Dachsanierung Liegenschaften Lindenplatz

#### **3. Finanzielle Situation der Genossenschaft**

Nachfolgend werden die Betriebsrechnung der Genossenschaft der letzten drei Jahre in geraffter Form sowie die Bilanz per 31. Dezember 2010 wiedergegeben (Angaben in Fr.)

<b>Betriebsrechnung</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>
Total Aufwand	-1 833 804	-1 628 247	-1 708 855
Total Ertrag	1 938 407	2 005 714	2 006 746
Betriebsergebnis Seminarhotel Spirgarten (+ = Gewinn/- = Verlust)	86 993	-127 537	-16 055
<b>Reingewinn</b>	<b>191 596</b>	<b>249 930</b>	<b>281 836</b>

Das Betriebsergebnis des Seminarhotels Spirgarten ist die Summe der Ergebnisse aus den kostenrechnungsmässig unterschiedenen Bereichen 8048 (Restaurant/Bar/Lounge im Erdgeschoss), Linde 5 (Restaurant im Obergeschoss), Saalbetrieb, Hotel und Diverses. Das Betriebsergebnis des Seminarhotels wird von der Genossenschaftsrechnung getragen und erhöht bzw. reduziert deren positives bzw. negatives Ergebnis. Die Ertragslage des Seminarhotels ist grundsätzlich zufriedenstellend. Der im Jahr 2010 ausgewiesene Jahresverlust von Fr. 16 055.– liegt unter dem budgetierten Verlust von Fr. 77 000.–. Allerdings ist die Ertragslage des Saalbetriebs innerhalb des Seminarhotelbetriebs defizitär. Aufgrund der Zahlen des ersten Trimesters 2011 ergibt sich hochgerechnet für das laufende Jahr ein Betriebsverlust im Saalbetrieb in der Grössenordnung von Fr. 350 000.–.

Aufgrund verschiedener Massnahmen wie

- Ausrichtung auf Seminare einschliesslich namentliche Umbenennung in «Seminarhotel Spirgarten»
- Zusammenarbeit mit dem Event-Veranstalter «Act Entertainment» unter dem Namen «Neues Theater Altstetten»

konnte die Auslastung der Säle gesteigert werden. Allerdings ergeben sich unvermeidliche Folgekosten (s. Ziff. 4 Erneuerung Klima- und Lüftungsanlagen sowie Erneuerung Fassade).

<b>Bilanz 31.12.2010</b>	<b>Aktiven</b>		<b>Passiven</b>
Umlaufvermögen	2 629 643	Fremdkapital	19 020 846
Anlagevermögen	16 481 959	Eigenkapital	690 780
		Bilanzverlust	-600 024
<b>Total</b>	<b>19 111 602</b>		<b>19 111 602</b>

Der per Ende 2010 ausgewiesene Bilanzverlust ist auf das Geschäftsjahr 2004 zurückzuführen, als insbesondere im Zusammenhang mit dem Umbau des Foyers betragsmässig bedeutende Kosten über den Aufwand verbucht und dadurch direkt abgeschrieben sowie weitere zusätzliche Abschreibungen vorgenommen wurden. In der Betriebsrechnung 2004 resultierte in der Folge ein Verlust von rund 1,3 Mio. Franken. Im Lauf der letzten Geschäftsjahre wurde der Bilanzverlust stetig bis auf 0,6 Mio. Franken per Ende 2010 abgebaut. Aus heutiger Sicht kann davon ausgegangen werden, dass der derzeit noch bestehende Bilanzverlust im Lauf der nächsten Jahre vollständig abgetragen werden kann.

Sowohl die Jahresrechnung der IGLA als auch diejenige des Seminarhotels Spirgarten wird durch die externe Revisionsstelle (Jean Frei, Revisions- und Treuhand AG Zürich) jeweils geprüft.

#### **4. Investitionen Saalbetrieb**

Die IGLA steht finanziell auf gesunden Beinen. Grössere Investitionen in den Saalbetrieb sprengen jedoch die Ertragskraft der Genossenschaft. Die anstehenden Investitionen für die Sanierung der Klimaanlage und die Erneuerung der Fassade sind unabdingbar und werden wie folgt begründet:

Erneuerung Klima- und Lüftungsanlagen: Die Komplett-Sanierung der Lüftung (Europasaal

und Bühnen, Letzisaal, Limmatsaal, Uetli/Rauti-Saal) einschliesslich Kälteproduktion ist insbesondere erforderlich, weil die Lüftungsanlagen veraltet sind und nicht mehr den heutigen hygienischen und energetischen Anforderungen entsprechen. Die neuen Anlagen sollen mit einer modernen Steuerung ausgerüstet werden, welche bei zukünftigen Sanierungen (z. B. Heizzentrale) erweiterbar ist. Der Entwurf des Sanierungskonzepts geht von Kosten von rund 1,8 Mio. Franken aus. Das Vorhaben wird im Jahr 2012 ausgeführt.

Erneuerung Fassade: Die Erneuerung der Fassade Seite Pfarrhausstrasse (Ersatz Fensterfront, Anpassung Notausgangssituation bzw. Vergrösserung Notausgänge aufgrund feuerpolizeilichen Auflagen) ist notwendig zur Gewährung der erforderlichen Fluchtwege. Gleichzeitig werden Lärmschutzmassnahmen gegenüber der Nachbarschaft realisiert. Eine erste Kostenschätzung geht von rund 0,3 Mio. Franken aus. Hinzu kommen Kosten für Umzugsaktionen und Unvorhergesehenes in der Grössenordnung von weiteren 0,3 Mio. Franken. Dieses Vorhaben ist für das laufende Jahr 2011 vorgesehen und wurde im Sommer in Angriff genommen. Die aufgelaufenen Kosten können bis zur Darlehensauszahlung durch die Genossenschaft aus eigenen Mitteln gedeckt werden.

Diese Aufwendungen, welche dazu beitragen, die Attraktivität des Saalbetriebs, dessen Auslastung und Rentabilität zu erhöhen, bilden die Grundlage für das Darlehensgesuch in der Höhe von 2,4 Mio. Franken.

## 5. Darlehensgewährung an die IGLA

Der Genossenschaft wurden in der Vergangenheit verschiedentlich Darlehen durch die Stadt Zürich gewährt. Sämtliche bestehenden städtischen Darlehen werden in der nachstehenden Übersicht aufgeführt:

Jahr	Zweck	Darlehen nominal 31.12.2010 Betrag Fr.	Buchwert 31.12.2010 Betrag Fr.	Zinssatz %	Rückzahlungs- pflicht
1956	Erstellung Saalbau	277 500	277 500	1,5	ja
1989	Unterteilung Saaltrakt	1 800 000	184 861	0,0	nein
2000	Sanierung Saalküche	522 000	522 000	0,0	ja
2003	Umbau Foyer Liftanlage Kongresszentrum	750 000	341 172	2,0	nein
2003	Umbau Foyer Liftanlage Kongresszentrum	350 000	149 590	0,0	nein
	Total	3 699 500	1 475 123		

Es zeigt sich, dass die bisher ausgerichteten Darlehen ausnahmslos im Zusammenhang mit dem Saaltrakt und somit dem öffentlichen Auftrag, den die Genossenschaft zu erfüllen hat, stehen. Auch die nun vorgesehenen Investitionen stehen im Zusammenhang mit dem Saalbetrieb. Die Bestrebungen der IGLA, diesen attraktiver und zeitgemässer zu gestalten, kommen vorwiegend der Quartierbevölkerung und dem Quartiergewerbe zugute und entsprechen dem damit verbundenen langjährigen öffentlichen Interesse der Stadt an der Erhaltung dieses Saalbetriebes.

Die Gewährung eines weiteren Darlehens von 2,4 Mio. Franken und der Abschluss des Darlehensvertrages zu den nachfolgend aufgeführten Bedingungen lässt sich aufgrund dieser Überlegungen zweifelsohne vertreten:

1. Darlehenssumme	Fr. 2 400 000.– (Höchstbetrag) Sollten die in den Erwägungen umschriebenen Investitionen kostengünstig ausfallen, reduziert sich das Darlehen anteilmässig entsprechend. Ein überschüssiger Teil an Investitionskosten ist durch die Genossenschaft aus eigenen Mitteln oder anderweitig zu finanzieren.
-------------------	--

2. Zweckbestimmung	Sanierungsmassnahmen für die Verbesserung der Infrastruktur des Saalbetriebes: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erneuerung Klima- und Lüftungsanlagen</li> <li>- Erneuerung Fassade</li> </ul>
3. Zinssatz	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hälfte des Darlehens, d. h. max. Fr. 1,2 Mio., zu fix 2,00%</li> <li>- Hälfte des Darlehens, d. h. max. Fr. 1,2 Mio., unverzinslich</li> </ul>
4. Sicherstellung	Grundpfandrecht in Form eines Schuldbriefs
5. Laufzeit	<ul style="list-style-type: none"> <li>- verzinsliches Darlehen: 30 Jahre</li> <li>- unverzinsliches Darlehen: nicht befristet (Vorbehalt Ziff. 7)</li> </ul>
6. Amortisation	<ul style="list-style-type: none"> <li>- verzinsliches Darlehen: 3 1/3% p. a. ab 1. Jahr nach Auszahlung, in halbjährlich fälligen Raten</li> <li>- unverzinsliches Darlehen: keine</li> </ul>
7. Sofortige Rückzahlung	Die Stadt hat das Recht, das Darlehen sofort zurückzufordern bei <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verletzung des neuen oder eines bestehenden Darlehensvertrages mit der Stadt Zürich</li> <li>- Konkurs, Auflösung oder Liquidation der Genossenschaft</li> <li>- Zweckentfremdung des Darlehens oder der Liegenschaft</li> <li>- Verkauf der Liegenschaft ohne Einwilligung der Stadt</li> <li>- mangelhaftem Unterhalt der Liegenschaft</li> </ul>
8. Vorzeitige Rückzahlung	Die freiwillige vorzeitige Rückzahlung oder Teilrückzahlungen sind im Einvernehmen mit der Finanzverwaltung möglich.
9. Auszahlung	Nach Rechtskraft des Gemeinderatsbeschlusses sowie nach Massgabe des nachgewiesenen Baufortschritts auf Antrag der Genossenschaft.
10. Vorbehalte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rechtskraft des Gemeinderatsbeschlusses</li> <li>- Genehmigung des Budgetkredits durch den Gemeinderat</li> <li>- Durchführung der Investitionen gemäss Ziff. 4</li> <li>- Einreichung der von der Revisionsstelle geprüften Bauabrechnung nach Bauvollendung</li> </ul>
11. Anpassungen	Ermächtigung der Finanzverwaltung zur Vornahme untergeordneter Vertragsanpassungen im Rahmen des Vertragsvollzuges.

## 6. Weitere anstehende Investitionen

Die Genossenschaft ist bestrebt und aus heutiger Sicht auch in der Lage, weitere anstehende Investitionen aus eigenen Mitteln zu bestreiten oder anderweitig fremd zu finanzieren. Namentlich sei der Neubau der Parkierungsanlage erwähnt, welcher bis gegen Ende 2011 abgeschlossen sein sollte. Es wird von Kosten von 1,8 Mio. Franken ausgegangen, wovon 1,4 Mio. Franken bei einer Bank fremdfinanziert werden können. 0,4 Mio. Franken werden aus eigenen Mitteln aufgebracht.

Weiter steht die Renovation des Restaurants Linde 5 im ersten Obergeschoss an. Damit zusammenhängend ist ein Rückbau und teilweiser Neubau der Küche unvermeidlich. Eine grobe Kostenschätzung geht von Investitionen in der Grössenordnung von gegen 1,5 Mio. Franken aus.

Ebenfalls unumgänglich ist die Renovation von 28 der insgesamt 43 Hotelzimmer. Die betreffenden Räume sind veraltet und müssen den heutigen Standards angepasst werden. Es wird mit Kosten von insgesamt 2,24 Mio. Franken gerechnet. Im Gegensatz zum Saalbetrieb hat sich die Hotellerie im Verlauf der letzten Jahre zu einem rentablen Betriebszweig entwickelt. Dementsprechend ist durch Investitionen dafür zu sorgen, dass der erfolgreiche Betrieb der Hotellerie erhalten und nach Möglichkeit ausgebaut werden kann.

Es sei nochmals erwähnt, dass die Genossenschaft bestrebt ist, nach Möglichkeit die Finanzierung der unter Ziff. 6 aufgeführten Investitionen von mindestens 5,54 Mio. Franken selber sicherzustellen, d. h., ohne mit weiteren Darlehensgesuchen an die Stadt heranzutreten.

## **7. Folgekosten**

Beim verzinslichen Teil des Darlehens von 1,2 Mio. Franken ist die Rückführung innerhalb von 30 Jahren (laufende Amortisation) vorgesehen, so dass gemäss § 44 Abs. 4 des Kreisschreibens über den Gemeindehaushalt vom 10. Oktober 1984, Stand 1. Januar 2009, auf eine Abschreibung verzichtet werden kann. Beim unverzinslichen und nicht rückzahlungspflichtigen Teil ergeben sich für die Stadt jährliche Abschreibungen von 10 Prozent des jeweiligen Restbuchwertes, d. h. im ersten Jahr von Fr. 120 000.–. Als weitere Kosten ist die Differenz des Darlehenszinses von 0 Prozent bzw. 2 Prozent zu den Kosten für die Mittelbeschaffung am Kapitalmarkt zu berücksichtigen. Die letzte Mittelaufnahme in Form einer öffentlichen Anleihe mit einer annähernd vergleichbaren Laufzeit (27 Jahre) erfolgte im Juni 2011 zu einem Gesamtkostensatz von 2,854 Prozent. Es ergibt sich eine Zinsdifferenz von rund Fr. 44 500.– pro Jahr.

## **8. Zuständigkeit und Budgetkredit**

Die Gewährung eines unverzinslichen bzw. eines verzinslichen Darlehens von insgesamt 2,4 Mio. Franken liegt gemäss Art. 41 lit. q der Gemeindeordnung in der Zuständigkeit des Gemeinderates. Das Darlehen wurde in das Budget 2012 des Stadtrates aufgenommen.

**Dem Gemeinderat wird beantragt:**

**Der Initiativgenossenschaft Lindenplatz Altstetten wird für die Investitionen für Sanierungsmassnahmen zur Verbesserung der Infrastruktur des Saalbetriebes im Hotel und Quartierzentrum Spirgarten (Erneuerung Klima- und Lüftungsanlagen sowie Erneuerung Fassade) ein Darlehen von höchstens 2,4 Mio. Franken im Sinne der Erwägungen gewährt. Das Darlehen ist je hälftig unverzinslich bzw. zu fest 2,0 Prozent verzinslich.**

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

Im Namen des Stadtrates

die Stadtpräsidentin

**Corine Mauch**

der Stadtschreiber

**Ralph Kühne**