

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates von Zürich

vom

17.12.2003

2003/456

Antwort des Stadtrates

1895. Dringliche Schriftliche Anfrage von Roger Liebi und 29 Mitunterzeichnenden betreffend finanzielle Situation des "Theater 11", Quartier Oerlikon. Am 26. November 2003 reichte Gemeinderat Roger Liebi (SVP) sowie 29 Mitunterzeichnende folgende dringliche Schriftliche Anfrage GR Nr. 2003/456 ein:

Dem Vernehmen nach ist die finanzielle Situation des "Theater 11" sehr angespannt, sogar ein Konkurs sei möglich.

In einer Medienmitteilung vom 29. Mai 2002 erwähnte der Stadtrat, dass die Verhandlungen mit der MCH Messe Zürich AG zwecks Abgabe des Theater 11 im Baurecht abgeschlossen seien. Die Umbaukosten sollen 25,0 Mio. Franken betragen, wobei die Stadt Zürich einen à-fonds-perdu Betrag von 17,2 Mio. Franken sprechen würde.

Die Stadt Zürich hat im Budget 2004 erneut ein Darlehen von Fr. 10 000 000.-- eingestellt.

In diesem Zusammenhang bitten wir um die Beantwortung folgender Fragen:

1. Von wem bzw. welchen Gesellschaften wurde das Theater 11 in den letzten 5 Jahren betrieben?
2. Sind Änderungen betreffend Betreibergesellschaft geplant?
3. Ist der in der Medienmitteilung vom 29. Mai 2002 erwähnte Baurechtsvertrag bereits in Kraft getreten?
 - a) Wenn ja: Seit wann, wer ist der Baurechtsnehmer und wie lauten die detaillierten Vertragsbedingungen? Weshalb wurde der Baurechtsvertrag dem Gemeinderat noch nicht vorgelegt?
 - b) Wenn nein: weshalb nicht und wann wird dieser dem Gemeinderat vorgelegt?
4. Wurde inzwischen ein Projekt zum Um- oder Neubau des Theater 11 fertiggestellt und ein detaillierter Kostenvoranschlag ausgearbeitet?
 - a) Wenn ja: Weshalb wurden diese dem Gemeinderat noch nicht vorgelegt?
 - b) Wenn nein: Weshalb nicht?
5. Wurden Mieten bzw. Baurechtszinsen für das Theater 11 in den letzten 5 Jahren regelmässig und vollumfänglich bezahlt?
 - a) Wenn ja: Auf welchem Konto wurden diese verbucht?
 - b) Wenn nein: Wie hoch sind die gesamten Ausstände, und was wurde dagegen von der Stadt Zürich unternommen?
6. Entspricht das im Budget 2004 aufgeführte Darlehen von 10 Mio. Franken einem Anteil des am 29. Mai 2003 (richtig wäre 2002) erwähnten à-fonds-perdu Betrages von 17,2 Mio. Franken?
7. Hat der Stadtrat Kenntnis von einem möglichen Konkurs des Theater 11 oder der entsprechenden Betreibergesellschaft?
8. Welche rechtlichen und finanziellen Auswirkungen hätte ein unter Punkt 7 erwähnter Konkurs auf die Stadt Zürich?

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Vorab verweist der Stadtrat auf seine Antworten zur Interpellation von Gemeinderat Beat Badertscher vom 25. September 1996 betreffend Stadthof 11 (GR Nr. 1996/361), datiert 26. März 1997, und zur Schriftlichen Anfrage von Gemeinderat Monjek Rosenheim vom 20. September 2000 betreffend Musical Theater (GR Nr. 2000/457), datiert 20. Dezember 2000. Der Stadtrat machte in diesen Antworten Ausführungen zur Zukunft des Stadthof 11 und zum Musical Theater in Zürich.

1961 bewilligten die Stimmberechtigten einen Kredit von 6,75 Mio. Franken zur Erstellung eines Konzert-, Theater- und Kulturzentrums mit Restaurant unter dem Namen "Stadthof 11". Das Gebäude wurde 1966 in Betrieb genommen und 1971 in "Theater 11" umbenannt.

Das Theater 11 ist mit einer im Baurecht erstellten Ausstellungshalle der MCH Messe Zürich AG (vormals Züspa) zusammengebaut (gemeinsamer Zugang) und war von Beginn weg bis 1997 an diese vermietet. Die Züspa nutzte den Saal im Wesentlichen für eigene Ausstellungen und Bankette und liess das dazugehörige Restaurant durch einen Wirt (Untermieter) betreiben. Sodann vermietete sie die Räume an Dritte für kulturelle Anlässe und Vereinsveranstaltungen.

Mit der Betriebsaufnahme des Messe-Neubaus fiel die Verwendung des Theaters 11 weg und die Messe kündigte 1997 den Mietvertrag. Im Hinblick auf eine neu zu erarbeitende Lösung (Ausbau zu einem multifunktionalen Gebäude) wurde die Liegenschaft (Saal mit Restaurant und Nebenräumen) im Sinne einer Zwischennutzung an eine Gesellschaft der Freddy Burger Management AG (nachfolgend FBM genannt) vermietet.

Die Stadt betrieb das Theater 11 somit nie selber, sondern trat als Vermieterin auf. In den Mietverträgen (sowohl früher mit der Züspa als auch aktuell mit der FBM) sind jedoch Nutzungsaufgaben sowie Richtlinien für die Saalbenützung enthalten.

Das Theater 11 (Gebäude Thurgauer Strasse 7 mit knapp 4000 m² Land) ist von jeher dem Finanzvermögen bei der Liegenschaftsverwaltung zugeordnet und dort im in sich geschlossenen Rechnungskreis der Restaurants (2025) enthalten. Der Buchwert beträgt aktuell rund 2,4 Mio. Franken. Mit den Mieteinnahmen konnten jeweils (neben einer bescheidenen Verzinsung des Buchwertes) die laufenden Unterhalts- und Verwaltungskosten sowie die Abgaben bestritten werden.

Hingegen war eine Äufnung eines Erneuerungsfonds aus den laufenden Mieteinnahmen nicht finanzierbar. Höhere Mietzinseinnahmen liessen sich wegen den sehr unregelmässigen Belegungen des Saales und dem aufwändigen Betrieb nicht erzielen.

Nach bald 40 Jahren Nutzung ist das Gebäude stark renovationsbedürftig. Insbesondere die technischen Anlagen sind veraltet und nicht mehr zeitgemäss. Weiter bestehen Auflagen der Feuerpolizei. Eine Studie aus dem Jahre 1994 ergab, dass allein für eine reine Instandstellung des Ist-Zustandes geschätzte Kosten von rund 15 Mio. Franken anfallen. Mit diesen Aufwendungen würde jedoch lediglich das aktuelle Raumangebot aufgefrischt; folgende Nachteile wären nicht behoben:

- Zu geringes Sitzplatzangebot (heute lediglich rund 900 Plätze).
- Nicht den heutigen Anforderungen (internationale Musical-Produktionen) entsprechende Bühnendimensionierung und -technik;
- Ungenügende und unattraktive Zonen fürs Publikum.

Der Stadtrat suchte deshalb einen Lösungsweg, mit welchem mit in etwa gleichem Mitteleinsatz seitens der Stadt ein zeitgemässeres attraktives und multifunktionales Gebäude realisiert werden kann. Nach längeren Verhandlungen konnte zusammengefasst folgende, am 29. Mai 2002 gegenüber den Medien kommunizierte Vereinbarung getroffen werden:

- Abgabe der Liegenschaft im Baurecht an die MCH Messe Zürich AG für vorerst 30 Jahre; die MCH wird somit Eigentümerin des Gebäudes. Die Messe ist an einer solchen Lösung interessiert, weil sie im neuen Gebäude messebegleitende Kongresse veranstalten kann.
- Die MCH projiziert und realisiert einen Um- und Ausbau des Theater 11 (neu mindestens 1400 Plätze, aktuell scheint sogar eine Lösung mit bis zu 1600 Plätzen möglich) mit einem Aufwand von 25 Mio. Franken.

- Die MCH bewirtschaftet in der Folge das renovierte und ausgebauten Gebäude, organisiert und bezahlt den laufenden Unterhalt und stellt sicher, dass die für die später wieder notwendig werdenden Erneuerungen notwendigen Mittel in einem Erneuerungsfonds angespart werden.
- Die MCH lässt das multifunktionale Gebäude durch die Freddy Burger Management betreiben. Diese verfügt über die notwendige Erfahrung sowie über die internationalen Kontakte. Die FBM wird eigene Produktionen organisieren und das Theater mit der Infrastruktur auch Dritten zur Verfügung stellen. Den Musikvereinen wird das Theater 11 auch künftig innerhalb von bestimmten Zeitfenstern offen stehen.

Für das Musical-Theater in Basel wird eine solche Lösung mit Erfolg bereits seit einigen Jahren von den genannten Partnern praktiziert.

Die Um- und Ausbaurkosten wurden bei den erwähnten Verhandlungen wie dargelegt auf rund 25 Mio. Franken geschätzt. Ausserdem ist der genannte Buchwert der Liegenschaft im Finanzvermögen zu berücksichtigen. Für die voraussichtlichen Gesamtaufwendungen von 27,2 Mio. wurde folgende Finanzierung ins Auge gefasst:

- Stadt Zürich: 17,2 Mio. Franken
 - Abschreibung Buchwert: 2,2 Mio. Franken (0,2 Mio. Franken bleiben als Restbuchwert bestehen)
 - A-fonds-perdu-Beitrag: 15 Mio. Franken (entspricht der Summe, welche die Stadt auch für die reine Instandstellung aufwenden müsste)
- Messe: 2,5 Mio. Franken
- Kanton: 2,5 Mio. Franken (Beitrag aus dem Fonds für gemeinnützige Zwecke, vom Kantonsrat bereits bewilligt)
- FBM und Dritte: 2,5 Mio. Franken

Für die noch fehlende Differenz soll noch je ein zinsvergünstigtes Darlehen vom Kanton (1 Mio. Franken) und von der Stadt (1,5 Mio. Franken) beantragt werden.

Sowohl der fertig ausgehandelte Baurechtsvertrag als auch der A-fonds-perdu-Beitrag der Stadt sowie das zinsvergünstigte Darlehen müssen noch vom Gemeinderat bewilligt werden. Der Stadtrat wollte mit dem Antrag aber zuwarten, bis die notwendige Kostensicherheit vorliegt, damit der Gemeinderat aufgrund gesicherter Erkenntnisse entscheiden kann.

Zu diesem Zwecke bewilligte der Stadtrat in 2 Stufen Projektierungsmittel von insgesamt 1,97 Mio. Franken. Diese Summe versteht sich nicht als zusätzlicher Beitrag, sondern wird beim obgenannten städtischen Engagement berücksichtigt, das heisst in Abzug gebracht. Der entsprechende Stadtratsbeschluss Nr. 190 vom 5. Februar 2003 ist der Rechnungsprüfungskommission des Gemeinderates zur Kenntnis gebracht worden.

Mit einem Teil der Mittel organisierte die Messe, unterstützt durch eine externe Fachstelle und durch Mitarbeiter der Verwaltung, einen Gesamtleistungs-Studienauftrag im selektiven Verfahren. Drei ausgewählte Teams reichten ein Projekt mit verbindlichen Kostenangaben ein.

Am 8. Dezember 2003 orientierten die Messe, die FBM, der Vorsteher des Finanzdepartements sowie der Direktor des Amtes für Hochbauten gemeinsam die Medien über das Resultat und das weitere Vorgehen. Das von einer Jury, in welcher alle Geldgeber, also auch die Stadt angemessen vertreten waren, ausgewählte Projekt des Teams "Bauengineering AG/EM2N Architekten" soll nun in Bezug auf Inhalt und Kosten so bereinigt werden, dass bis etwa Ende Januar ein Total-Unternehmervertrag unterzeichnet werden kann (selbstverständlich vorbehaltlich der Genehmigung der notwendigen städtischen Mittel durch den Gemeinderat). Anschliessend wird die Baueingabe eingereicht und parallel dazu

dem Gemeinderat (voraussichtlich bis Ende des 1. Quartals 2004) die Weisung für die Genehmigung

- des Baurechtsvertrages
- des A-fonds-perdu-Beitrages
- des zinsvergünstigten Darlehens

unterbreitet.

Nach einer aktuellen Einschätzung kann im Jahr 2004 nicht mehr mit einem Baubeginn gerechnet werden. Somit muss der im Budget 2004 aufgeführte Beitrag der Stadt von 10 Mio. noch nicht beansprucht werden. Die Summe wird neu für das Jahr 2005 und der Restbeitrag der Stadt im Jahr 2006 vorgesehen.

Mit den seitens der Stadt vorgesehenen Mitteln erhält Zürich ein internationalen Massstäben genügendes multifunktionales Gebäude. Der Stadtrat erachtet sowohl den Standort für eine solche Nutzung (neben dem Hallenstadion, der Messe und dem Messe-Parkhaus) als ideal als auch die Investition als lohnenswert (vgl. genannte Antwort des Stadtrates auf die Schriftliche Anfrage Rosenheim). Eine solche Nutzung bedarf aber, so wie es schon bei der Erstellung des Stadthof 11 im Jahre 1961 der Fall war, eines Engagements der öffentlichen Hand. Nur wenn die Anfangsinvestition weitgehendst abgeschriebe werden kann, ist künftig aufgrund einer Prognose und eines Business-Plans eine ausgeglichene Betriebsrechnung möglich. Immerhin stellt die künftige Betriebsrechnung, im Gegensatz zur bisherigen Lösung, wie erwähnt sicher, dass die für die künftigen Erneuerungen notwendigen Mittel in einem Erneuerungsfonds angespart werden.

Ausgehend von diesen einleitenden Erläuterungen beantwortet der Stadtrat die Fragen wie folgt:

Frage 1: Seit Mitte September 1997 ist das Theater 11 von der Stadt an eine Gesellschaft der Freddy Burger Management AG vermietet. Es besteht also ein Mietvertrag und nicht eine Betreibervereinbarung. Das Restaurant und der Saal werden gestützt auf FBM-interne Abmachungen durch je eine Gesellschaft der FBM-Gruppe betrieben.

Frage 2: Wie dargelegt, soll das Theater 11 der MCH Messe Zürich AG im Baurecht abgegeben werden. Für den Spielbetrieb nach dem Um- und Ausbau des multifunktionalen Gebäudes ist aufgrund einer separaten Vereinbarung mit der Messe eine Gesellschaft der Freddy Burger Management-Gruppe verantwortlich.

Frage 3: Nein, der ausgehandelte Baurechtsvertrag wird wie erwähnt dem Gemeinderat im Frühjahr zur Genehmigung unterbreitet, zusammen mit dem Antrag für die Bewilligung des städtischen Finanzierungsbeitrages. Das Zuwarten hängt mit der Absicht zusammen, dem Gemeinderat den Antrag erst aufgrund gesicherter Erkenntnisse betreffend Projekt und Kosten vorzulegen. Umgekehrt mussten vor Inangriffnahme der aufwändigen Planung die Baurechtsbedingungen und das Finanzierungskonzept bekannt sein.

Frage 4: Vergleiche vorangehende Erläuterungen und Antworten.

Frage 5: Ja; die bei der Antwort auf die Frage 1 erwähnte Mieterschaft ist gegenüber der Stadt den finanziellen Verpflichtungen aus dem Mietvertrag immer pünktlich und vollständig nachgekommen.

Die Verbuchung erfolgte beim Konto Nr. 4230 (Pacht- und Mietzinse von Liegenschaften des Finanzvermögens), im Rechnungskreis 2025, Restaurants.

Frage 6: Ja. Wie erwähnt werden die budgetierten Mittel aufgrund einer aktuellen Einschätzung im Jahr 2004 noch nicht benötigt.

Frage 7: Nein. Ein Konkurs des "Theater 11" selber ist ausgeschlossen, da sich wie dargelegt das Gebäude ja im Besitz der Stadt befindet. Die Mietvertragspartnerin der Stadt, die FBM-Gruppe, ist, wie bei der Antwort auf Frage 5 erklärt, ihren Verpflichtungen gegenüber der Stadt immer pünktlich und vollständig nachgekommen. Der Stadtrat hat keine Kenntnisse über finanzielle Schwierigkeiten der FBM-Gruppe oder von einer der Gesellschaften innerhalb der Gruppe; er kann sich auch nicht erklären, auf welche Hinweise der Fragesteller seine Vermutungen abstützt. Die individuellen Betriebsergebnisse der Betreibergesellschaft des Theater 11 sind der Stadt aber nicht bekannt; die Mieterschaft muss der Stadt aufgrund des Mietvertrages darüber keine Rechenschaft ablegen.

Frage 8: Ein Konkurs der Mieterschaft hätte für die Stadt zurzeit keine einschneidenden Auswirkungen. Der bestehende Mietvertrag würde sowieso mit dem Beginn der Um- und Ausbauarbeiten (etwa 2005) auslaufen. In einem solchen, aus Sicht des Stadtrates rein hypothetischen Fall müsste die Stadt einerseits eine neue Zwischenlösung suchen, andererseits aber das ganze künftige Nutzungskonzept für das Theater 11 neu überdenken, da die Freddy Burger-Gruppe ja künftig als Vertragspartner der Messe für den Spielbetrieb verantwortlich ist.

Vor dem Stadtrat
der Stadtschreiber
Dr. Martin Brunner