

Antrag des Regierungsrates vom 21. Juli 2004

**4195**

**Beschluss des Kantonsrates  
über die Gewährung eines zinsvergünstigten  
Darlehens (Sanierung und Erweiterung Theater 11)**

(vom .....

*Der Kantonsrat,*

nach Einsichtnahme in den Antrag des Regierungsrates vom 21. Juli 2004,

*beschliesst:*

I. Der MCH Messe Zürich AG wird ein innert 25 Jahren rückzahlbares Darlehen von Fr. 1 000 000 zu einem ermässigten Zinssatz von 2 Prozent für die bauliche Sanierung des Theaters 11 (Stadthof 11) gewährt.

II. Die Gewährung und die Auszahlung des Darlehens sind an die Voraussetzung gebunden, dass die Stadt Zürich ein gleichwertiges Darlehen in der Höhe von Fr. 1 500 000 zur Verfügung stellt.

III. Mitteilung an den Regierungsrat zum Vollzug und an den Stadtrat von Zürich.

---

**Weisung**

**1. Ausgangslage**

Die MCH Messe Zürich AG hat im Jahr 2002 den Kanton um einen Beitrag von 5,5 Mio. Franken an die bauliche Sanierung des Stadthofs 11 ersucht, um das Theater zu einem modernen Musicaltheater auszubauen. Der Regierungsrat war einerseits gewillt, das Projekt mit einem Beitrag aus dem Fonds für gemeinnützige Zwecke zu unterstützen, erwartete andererseits von den privaten Betreibern grosse Anstrengungen zur Finanzierung ihrer Vorhaben. Zudem sollte klar gezeigt werden, dass der Kanton auch im Kulturbereich sparen muss. Aus diesen Grün-

den, und weil es sich nicht um ein typisches Vorhaben des Fonds handelt, hielt der Regierungsrat eine A-fonds-perdu-Beitragsleistung von 2,5 Mio. Franken für angemessen. Keinesfalls wollte der Regierungsrat, dass der Fondsbeitrag als Unterstützung eines gewinnorientierten Unternehmens hätte verstanden werden können. Deshalb wurde die Höhe des Fondsbeitrages auf das Mass beschränkt, das innerhalb des Gesamtprojektes ohne wenn und aber als Kulturförderungsbeitrag gelten konnte. Auch deshalb kürzte der Regierungsrat den Betrag um 3 Mio. Franken auf 2,5 Mio. Franken. Diesen Beitrag hat denn auch der Kantonsrat auf Antrag des Regierungsrates mit Beschluss vom 3. November 2003 gewährt (Vorlage 4059). Trotz Anstrengungen der MCH Messe Zürich AG konnte seither die Finanzierungslücke von 3 Mio. Franken nicht geschlossen werden. Stadt und Kanton Zürich haben nach wie vor ein grosses Interesse an der vorgeschlagenen Sanierung des Theaters 11. Mit dem Kantonsratsbeschluss zur Gewährung des A-fonds-perdu-Beitrags wurden jedoch weitere Investitionskostenbeiträge aus dem Fonds für gemeinnützige Zwecke ausgeschlossen. Der Regierungsrat erachtet zudem die Gewährung weiterer A-fonds-perdu-Beiträge aus finanzpolitischen Überlegungen als nicht sinnvoll. Es wurde in der Folge der Vorschlag unterbreitet, die bestehende Lücke durch zinsvergünstigte, rückzahlbare Darlehen der Stadt in der Höhe von 1,5 Mio. Franken und des Kantons in der Höhe von 1 Mio. Franken zu schliessen.

## **2. Allgemeines**

Das als Stadthof 11 (im Folgenden: Theater 11) in den 60er-Jahren in Oerlikon erstellte Theater mit angebauter Messehalle stammt vom bekannten Zürcher Architekten Karl Egender. Der Gebäudekomplex weist zwar eine beachtliche architektonische Qualität auf, wirkt jedoch heute als Ganzes zergliedert und ist nicht im Inventar für schützenswerte Bauten enthalten. Der Theatersaal war damals sowohl für quartierbezogene als auch städtische kulturelle Bedürfnisse geplant worden. In den vergangenen Jahren hat sich die Nutzung des Theaters stark gewandelt, als Vereins- und Quartierzentrum ist es praktisch bedeutungslos geworden. Die Stadt Zürich ist Eigentümerin des Theaters 11. Seit 1997 hat sie es (ohne Messehalle) an die Freddy Burger Management Group (FBMG) vermietet. Diese führt dort Grossproduktionen auf, stösst damit aber an technische Grenzen von Gebäude und Theaterräumen. Zudem ist das Theater 11 sanierungsbedürftig und dringend den geltenden bau- und feuerpolizeilichen Auflagen anzupassen. Die Stadt beabsichtigt, das Theater 11 im Baurecht der MCH Messe Zürich AG zu übertragen. Mit dem entsprechenden Bau-

rechtsvertrag – abgeschlossen auf 35 Jahre – wird diese zum Ausbau und zur Einrichtung des Gebäudes für Kultur-, Kongress-, Ausstellungs- und Gastronomiezwecke verpflichtet. Insbesondere sollen neben den bisherigen Tanz- und Theaterproduktionen auch Musicals von Weltformat gezeigt werden können. Mit der Gewährung des Baurechts wird das Theater 11 Eigentum der MCH Messe Zürich AG. Nach dem Umbau vermietet sie es an die Rent-a-Show AG, Zürich, eine Firma der FBMG. Diese wird das Theater 11 mit eigenen Produktionen bespielen, aber auch an Dritte vermieten.

### **3. Bedarf für eine Grossspielstätte**

Während in Basel schon seit einiger Zeit ein geeigneter Spielort für Musicals und ähnliche Veranstaltungen besteht, fehlt im Grossraum Zürich eine solche Möglichkeit. Zwar bestanden oder bestehen in Zürich, Baden und Winterthur provisorische Spielorte (z. B. Cats-Halle in Oerlikon, Maag-Areal), diese verfügen aber nicht über die für internationale Produktionen notwendige Infrastruktur und sind vom Bestand her nicht dauernd gesichert. Das interessierte Publikum muss für internationale Musicals heute nach Basel oder Stuttgart reisen oder solche Veranstaltungen in anderen Grossstädten besuchen. Grosse, nicht subventionierte internationale Theater- und Musicalveranstaltungen werden in der Regel nur dann aufgeführt, wenn Aussicht besteht, die hohen Kosten wieder einzuspielen. Voraussetzung für diese Eigenwirtschaftlichkeit ist ein Theater mit rund 1500 Sitzplätzen. Üblicherweise ist nicht jede Vorstellung ausverkauft, doch um die erforderlichen Besucherinnen- und Besucherzahlen zu erreichen, muss ein Spielort an Wochenenden und Feiertagen überdurchschnittlich vielen Personen Platz bieten. Nach einem entsprechenden Umbau des Theaters 11 liesse sich für Zürich diese Angebotslücke schliessen. Stadt und Grossraum Zürich würden dann über einen gut eingerichteten Aufführungsort für Grossproduktionen verfügen.

### **4. Projekt**

Im Auftrag des Amtes für Hochbauten der Stadt Zürich wurde 1999 eine erste Projektstudie erstellt. Anschliessend wurde ein Projektwettbewerb durchgeführt und das Vorprojekt in Zusammenarbeit mit Nutzern, Bauherrschaft und externen Fachstellen unter Berücksichtigung des engen Kostenrahmens bis zur Bewilligungsreife weiterentwickelt. Nach diversen Optimierungsrunden sind im Wesentlichen

eine Erhöhung der Sitzplatzzahl von 900 auf neu 1550 sowie die Erweiterung des Foyer- und des Bühnenbereichs des heutigen Theaters vorgesehen. Des Weiteren soll der Publikumseingang in den Bereich der Kreuzung Thurgauer-/Wallisellenstrasse verlegt werden. Zum Schutz der umliegenden Wohnungen wird die Anlieferung neu von der Thurgauerstrasse her erfolgen. Das Theater 11 ist durch den öffentlichen Verkehr gut erschlossen und liegt in Fusswegdistanz zum Bahnhof Oerlikon. Ferner befindet sich das Messe-Parkhaus in der Nähe. Zusammen mit dem Messeneubau und dem bald renovierten Hallenstadion kann ein in Stand gestelltes und ausgebauter Theater 11 somit Teil eines attraktiven Veranstaltungszentrums bilden.

## 5. Kosten

Auf Grund der unterzeichneten Totalunternehmervereinbarung beläuft sich die Erstellung des ausgewählten und bereinigten Projektes auf 20,6 Mio. Franken (inkl. MWSt) und das Gesamttotal der Sanierung auf 27,2 Mio. Franken (inkl. MWSt). Die Kosten teilen sich wie folgt auf:

<b>Kosten</b>	<b>Fr.</b>
– Entsorgung belasteter Gebäudeteile	300 000
– Vorbereitungsarbeiten	1 756 000
– Gebäude	9 831 000
– Betriebseinrichtungen	5 445 000
– Umgebung	445 000
– Baunebenkosten	753 000
– Honorare	2 070 000
<b>Totalunternehmervereinbarung</b>	<b>20 600 000</b>
– Bisherige Planungs- und Projektaufwendungen Stadt Zürich	1 970 000
– Gebäudeentschädigung an Stadt Zürich	2 200 000
– Projektmanagement, Nebenkosten, Eigenleistungen (FBMG)	730 000
– Reserven (rund 8,4%)	1 700 000
<b>Gesamttotal</b>	<b>27 200 000</b>

Die Kostensicherheit ist auf Grund des Umstandes gegeben, dass ein mit den Behörden abgesprochenes Baueingabeprojekt und ein unterzeichneter Totalunternehmervertrag vorliegen. Dadurch sollten die ausgewiesenen Reserven für Unvorhergesehenes ausreichen. Falls die Aufwendungen die maximale Summe von 27,2 Mio. Franken nicht erreichen, werden die nicht beanspruchten Mittel dem Erneuerungsfonds zugewiesen (vgl. Ziffer 7. Betrieb und Betriebskosten).

## 6. Finanzierung

Trotz der weitgehenden Abschreibung der ursprünglichen Erstkosten konnten während der bald 40-jährigen Nutzungsdauer aus dem Betrieb keine Rückstellungen für eine Erneuerung finanziert werden. Der gesamte anstehende Mittelbedarf muss somit neu finanziert werden. Die Finanzierung der auf insgesamt 27,2 Mio. Franken festgelegten Anlagekosten soll durch Beiträge der Stadt Zürich, der MCH Messe Zürich AG, der FBMG und des Kantons Zürich erfolgen. Sie gliedert sich wie folgt:

<b>Träger</b>	<b>Finanzierungsart</b>	<b>Fr.</b>
– Stadt Zürich	A-fonds-perdu-Baubeitrag	15 000 000
– Stadt Zürich	A-fonds-perdu-Beitrag	2 200 000
– Stadt Zürich	zinsvergünstigtes Darlehen	1 500 000
– MCH Messe Zürich AG	A-fonds-perdu-Baubeitrag	2 500 000
– FBMG	A-fonds-perdu-Baubeitrag	2 500 000
– Kanton Zürich	A-fonds-perdu-Baubeitrag	2 500 000
– Kanton Zürich	zinsvergünstigtes Darlehen	1 000 000
<b>Total</b>		<b>27 200 000</b>

Die kantonalen Beiträge setzen sich wie folgt zusammen: Erstens wurde mit Kantonsratsbeschluss vom 3. November 2003 ein A-fonds-perdu-Beitrag aus dem Fonds für gemeinnützige Zwecke in der Höhe von 2,5 Mio. Franken gewährt, welcher nicht rückzahlungspflichtig ist. Zweitens soll ein zinsvergünstigtes Darlehen in der Höhe von 1 Mio. Franken bewilligt werden. Das Darlehen ist innert 25 Jahren rückzahlbar. Die Amortisationen sind ab dem 10. Betriebsjahr linear zu leisten. Die Schuldnerin kann freiwillig frühere bzw. höhere Rückzahlungen leisten. Der vergünstigte Zins beläuft sich auf 2 Prozent während der ganzen Laufzeit, zahlbar halbjährlich per Ende Juni und Ende Dezem-

ber. Das Darlehen wird grundpfandgesichert, im gleichen Rang wie dasjenige der Stadt Zürich. Die Bedingungen des niedrig verzinslichen Darlehens sind mit demjenigen der Stadt harmonisiert. Einer für die Stadt günstigeren Ausgestaltung durch den Gemeinderat schliesst sich der Kanton an, nicht aber einer Verschlechterung.

Die erwähnten Beiträge des Kantons Zürich werden nach Massgabe des Baufortschritts auf ein separates Konto bei der MCH Messe Zürich AG einbezahlt, von wo aus die Aufwendungen für den Bau zu bestreiten sind. Gemäss Angaben des Projektcontrollers wird das zinsgünstigste Darlehen im Januar 2005 benötigt.

Auf die Möglichkeit einer Teilfinanzierung mittels einer neuen Bezeichnung des Theatergebäudes durch einen Sponsor (so genanntes «naming right») wurde verzichtet, da dies den Betrieb und die Gewinnung von Sponsoren für einzelne Veranstaltungen zu stark einschränken würde.

## 7. Betrieb und Betriebskosten

Die MCH Messe Zürich AG und die FBMG erstellten ein Betriebsbudget in drei Varianten, und zwar mit 150, 200 oder 250 Belegungstagen. Gestützt auf die bisherigen Erfahrungen mit dem Theater 11 sowie dem Musical-Theater in Basel wird im Folgenden von 200 Belegungstagen sowie einem durchschnittlichen Mietansatz von Fr. 8750 pro Tag (Ansatz schwankt je nach Belegungsdauer zwischen Fr. 7500 bis Fr. 12 000) ausgegangen. Es ergibt sich somit für die MCH Messe Zürich AG als künftige Gebäudeeigentümerin folgendes prognostizierte Betriebsergebnis:

<b>Betriebsrechnung (Variante 2)</b>	<b>Aufwand Fr. p.a.</b>	<b>Ertrag Fr. p.a.</b>
– Saalvermietung (200 Tage zu Fr. 8750)		1 750 000
– Management-Gebühr aus den Saalvermietungen an Rent-a-Show AG	755 000	
– Energie und Abgaben	340 000	
– Unterhalt, Reinigung und Bewachung	288 000	
– Baurechtszins an Stadt für Landwert	10 200	
– Erneuerungsfonds (zwingende Einlage)	200 000	
– Darlehenszinsen und Amortisationen	50 000	
– Diverses und Reserve	6 800	
<b>Betriebsgewinn</b>	<b>100 000</b>	

Die Erträge aus Gastronomie, Catering, Garderoben, Sponsoring und dem Verkauf von Merchandising fallen vollumfänglich der Rent-a-Show AG zu.

Der Betriebsgewinn ist zunächst zur Deckung von Verlustvorträgen aus Vorjahren zu verwenden. Der verbleibende Betrag wird bis zur Summe von Fr. 250 000 (diese Summe ist ab Eröffnung des Theaters alle fünf Jahre zu 100 Prozent der Teuerung gemäss dem Landesindex der Konsumentenpreise anzupassen) je zur Hälfte an die Stadt (als Baurechtsgeberin) und die MCH Messe Zürich AG (Baurechtsnehmerin) ausgeschüttet. Der Fr. 250 000 übersteigende Betriebsgewinn ist unabhängig von der Höhe (zusätzlich zur oben genannten zwingenden Einlage von Fr. 200 000) dem Erneuerungsfonds zuzuweisen. Am Ende des Baurechts (Heimfall) fällt der noch vorhandene, d.h. nicht für Erneuerungen beanspruchte Teil des Erneuerungsfonds an die Grundeigentümerin (Stadt).

Die MCH Messe Zürich AG verpflichtet sich, allfällige Defizite bis zu einer aufkumulierten Summe von Fr. 750 000 zu übernehmen, wobei die Rent-a-Show AG im internen Verhältnis die letzten Fr. 250 000 trägt. Darüber hinaus gehende Defizite gehen zu Lasten der Stadt. Diese könnte aber in einem solchen Fall gemäss Baurechtsvertrag den vorzeitigen Heimfall des Baurechts verlangen. Damit kann die Stadt sicherstellen, dass sie nicht ohne Entscheidungsmöglichkeit während der ganzen höchstmöglichen Baurechtsdauer Betriebsdefizite in unbekannter Höhe tragen muss. Mit der Ausübung des vorzeitigen Heimfalls kann sie den Betrieb stilllegen und das Gebäude oder Grundstück nach eigenem Ermessen einer neuen Nutzung zuführen. Die Heimfallsentschädigung ist nach Massgabe der beigetragenen A-fonds-perdu-Beiträge unter den Beteiligten aufzuteilen.

## **8. Folgekosten und Zuständigkeiten**

Ausgehend von einem aktuellen Refinanzierungssatz über 25 Jahre von 3,6 Prozent ergeben sich zinsbedingt jährliche Folgekosten von Fr. 16 000 oder von insgesamt Fr. 400 000. Weitere Folgekosten fallen nicht an.

Gemäss Einheit der Materie ist für die Bewilligung des zinsvergünstigten Darlehens die gleiche Instanz zuständig wie für den A-fonds-perdu-Beitrag. Dieser wurde mit Kantonsratsbeschluss vom 3. November 2003 gewährt. Somit ist für die Gewährung des zinsvergünstigten Darlehens ebenfalls der Kantonsrat zuständig.

Der für das Geschäft federführenden Finanzdirektion obliegt der grundbuchamtliche Vollzug des Darlehensvertrages und der Vollzug der Darlehensauszahlung.

Das zinsvergünstigte Darlehen wird im Januar 2005 benötigt. Es ist daher in den Entwurf zum Voranschlag 2005 im Konto 4930.5250, Darlehen und Beteiligungen an private Institutionen, einzustellen.

## **9. Würdigung**

Mit dem Umbau des Theaters 11 bietet sich die Chance, internationale Kulturveranstaltungen zukünftig regelmässig auch in Zürich durchzuführen. Gleiches gilt für Tanzveranstaltungen. Die touristische Attraktivität des Grossraumes Zürich dürfte mit dem vergrösserten Theater 11 zunehmen.

Ursprünglich wollte der Kanton seine Beteiligung an der Sanierung des Theaters 11 auf einen A-fonds-perdu-Beitrag von 2,5 Mio. Franken beschränken. Es hat sich jedoch gezeigt, dass die bestehende Finanzierungslücke nicht auf privater Basis geschlossen werden kann. Der Regierungsrat erachtet es deshalb als vertretbar, für das Vorhaben zusätzlich ein zinsvergünstigtes Darlehen zur Verfügung zu stellen. Damit kann die bereits bewilligte kantonale Beteiligung an der Finanzierung gesichert und die notwendige Sanierung des Theaters 11 ermöglicht werden.

Der Regierungsrat beantragt dem Kantonsrat, der MCH Messe Zürich AG – zusätzlich zum bereits bewilligten A-fonds-perdu-Beitrag von 2,5 Mio. Franken – ein zinsvergünstigtes Darlehen von 1 Mio. Franken zu gewähren.

Im Namen des Regierungsrates

Der Präsident:	Der Staatsschreiber i.V.:
Jeker	Hirschi