

Antrag des Regierungsrates vom 15. September 1993

3338

**Beschluss des Kantonsrates über einen Beitrag an die
Opernhaus Zürich AG zu Lasten des Fonds für
gemeinnützige Zwecke**

(vom)

Der Kantonsrat,

nach Einsichtnahme in einen Antrag des Regierungsrates,

beschliesst:

I. Für den Erwerb der Opernhausliegenschaften von der Stadt Zürich wird der Opernhaus Zürich AG ein Beitrag von Fr. 31 400 000 zu Lasten des Fonds für gemeinnützige Zwecke bewilligt.

II. Die Beitragsleistung erfolgt unter der Bedingung, dass das Gesetz über die Unterstützung des Opernhauses Zürich durch den Kanton in Kraft tritt, die Stadt Zürich dem Preis von Fr. 31 400 000 zustimmt und die vertragliche Sicherstellung des Beitrags für jeden Fall der Zweckentfremdung zustande kommt.

III. Mitteilung an den Regierungsrat zum Vollzug.

Weisung

A. Opernhaus Liegenschaften

Mit Vertrag vom 22. Mai 1890 hat die Stadt Zürich der Theater AG (heute Opernhaus Zürich AG) einen Bauplatz zur Erstellung eines Theatergebäudes unentgeltlich überlassen und dazu einen Baukostenbeitrag von 200 000 Franken gewährt. Im Grundbuch wurde die Theater AG als Eigentümerin der Liegenschaft eingetragen.

In den Jahren 1982-1984 wurde das Opernhaus renoviert und erweitert. Dabei wurden die benachbarten städtischen Esplanade-Liegenschaften einbezogen und ein Teil der Mozartstrasse aufgehoben. Weil die Renovationen und Erweiterungen grösstenteils von der Stadt Zürich finanziert worden waren, gingen die Liegenschaften ins Eigentum der Stadt Zürich über. Im dabei notwendig gewordenen Abtretungsvertrag wurde für das Theatergebäude mit der Theater AG eine Entschädigungssumme von 1,2 Mio. Franken vereinbart. Mit Gebrauchsleihvertrag vom 20. November 1984 wurden die Liegenschaften der Theater AG für den gewohnten und bekannten Betrieb des Opernhauses unentgeltlich überlassen.

Die Mieten für den modernen, westlichen Anbau (Restaurant Belcanto) nimmt die Opernhaus Zürich AG ein, ausgenommen die Miete für das Bernhard-Theater (Stadt Zürich). Benützt jedoch die Oper die Räume des Bernhard-Theaters, dann wird der Opernhaus Zürich AG von der Stadt Zürich keine Miete in Rechnung gestellt.

Die Opernhaus Zürich AG ist vertraglich verpflichtet, kleinere Unterhaltsarbeiten selbst zu übernehmen. Für grössere Unterhaltsarbeiten kann sie um städtische Beiträge ersuchen.

B. Erwerb der Opernhausliegenschaften durch die Opernhaus Zürich AG

Künftig soll die finanzielle Verantwortung für den Betrieb des Opernhauses vom Staat übernommen werden. Die Grundlage dafür bildet das Gesetz über die Unterstützung des Opernhauses Zürich durch den Kanton. In diesem Zusammenhang erschien es zweckmässig, Betrieb und Infrastruktur wieder zusammenzuführen, und zwar in der Opernhaus Zürich AG.

Zu den Opernhausliegenschaften gehören das Theatergebäude am Theaterplatz mit 6973,8 m² Gebäudegrundfläche und Umgelände, Kat.-Nr. 1371 Zürich-Altstadt, und 2278,8 m² Bauland an der Seerosen-/Dufourstrasse, Kat.-Nr. 4902 Zürich-Riesbach. Die Opernhaus Zürich AG ist schon Eigentümerin des Werkstatt- und Magazinegebäudes Seerosenstrasse/Dufourstrasse, das im Baurecht auf dem städtischen Grundstück Kat.-Nr. 4902 erstellt worden ist. Der Baurechtsvertrag wird dadurch hinfällig, und der städtische Baubeitrag ist abzugelten. Die Maximalforderung der Stadt Zürich lag bei rund 80 Mio. Franken, das Minimalangebot des Kantons Zürich bei einer unentgeltlichen Abtretung, da die Liegenschaften mit ihrer Zweckbindung, rein kaufmännisch betrachtet, wertlos sind.

Es wurden verschiedene Bewertungsmodelle geprüft. Dem Bewertungskompromiss liegt das «Berufsschulmodell» zugrunde:

Nach Art. 10 Abs. 1 des Gesetzes über die Trägerschaft der Berufsschulen vom 2. Dezember 1984 treten die Gemeinden ihre dauernd den Berufsschulzwecken dienenden Bauten und deren Einrichtungen dem Staat ab. Art. 10 Abs. 2 und 3 lauten wie folgt:

«Für Berufsschulbauten, die im Zeitpunkt der Übernahme noch nicht bezogen sind, vergütet der Staat die nach Abzug des Bundesbeitrages verbleibenden Investitionskosten.

Die Übernahmeentschädigung für die übrigen Berufsschulbauten berechnet sich aufgrund des Investitionswertes abzüglich Bundes- und Staatsbeiträge im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes. Davon wird für jedes Jahr seit Beginn der Tilgung durch Lehrortsbeiträge ein Fünfundzwanzigstel abgezogen».

Die Einzelheiten der Berechnung der Lehrortsbeiträge, insbesondere die Frage der Tilgung und Verzinsung der Bauschuld (ausgenommen die Laufzeit von 25 Jahren), sind im erwähnten Gesetz nicht geregelt. Deshalb muss im einzelnen über folgendes Einigkeit erzielt werden: Ausgangswert(e), Tilgungsbeginn und -modus, Verzinsungsbeginn und -modus. Zudem ist zwischen drei Fällen zu unterscheiden: Bauten, bei denen nach altem Recht noch die Berechnung mindestens einer Annuität vorliegt; Neubauten, bei denen noch keine entsprechenden Werte ermittelt sind, und Bauten, die ursprünglich nicht für Berufsschulzwecke erstellt wurden.

Da an die Investitionskosten der Stadt für die Opernhaus Liegenschaften nur einmalige Beiträge des Kantons und einzelner Gemeinden erfolgten und weder eine Rechtsgrundlage für Annuitätenleistungen noch Annuitäten geschaffen wurden, konnte das Berufsschulmodell nur sinngemäss angewendet werden. Gestützt darauf ermittelten kantonale Experten folgenden Wert der Opernhausliegenschaften per 31. Dezember 1992 (in Franken):

Objekt	Ausgangswert		Wert
Land		3 911 000	1 739 332
- 1371 Altstadt	3 911 000		1 739 332
- 4902 Riesbach	0		0

Gebäude Kat.-Nr.		62 032 124		29 662 160
- 1371 Altstadt	56 032 124		26 884 075	
- 4902 Riesbach*	6 000 000		2 778 085	
				31 401 492
*Baubeitrag der Stadt Zürich				gerundet <u>31 400 000</u>

Dieser Berechnung liegen ein Zinssatz von 5% und der 1. Juli 1984 als Ausgangszeitpunkt (ausgenommen Opernhausland: 1. Juli 1979) zugrunde. Die Annuitätenrechnung auf 25 Jahre erfolgte bis Ende 1985. Ab Anfang 1986 wurden die Restwerte nach dem neuen Rechnungsmodell berechnet (jährliche Abschreibung in der Höhe von 10% des Restbuchwertes). - Die städtischen Experten distanzieren sich von dieser Restwertberechnung, wobei ganz allgemein bemerkt werden muss, dass die nunmehr vorliegende Lösung von keiner Seite ausdrücklich begrüsst, sondern nur als vertretbarer Kompromiss akzeptiert worden ist.

Die Modalitäten der Übernahme der Opernhausliegenschaften durch die Opernhaus Zürich AG werden vertraglich geregelt.

C. Finanzierung des Erwerbs der Opernhausliegenschaften durch die Opernhaus Zürich AG

Die Opernhaus Zürich AG ist nicht in der Lage, die Opernhausliegenschaften aus eigenen Mitteln zu erwerben. Der Kanton muss die Finanzierung übernehmen, wobei Mittel aus dem Fonds für gemeinnützige Zwecke herangezogen werden können. Die gesetzlichen Vorgaben (§ 45 Finanzhaushaltsgesetz) sind erfüllt, wonach die Mittel des Fonds für wohltätige und gemeinnützige Zwecke zu verwenden sind. Zudem entspricht ein Beitrag aus dem Fonds auch den vom Regierungsrat am 7. Oktober 1992 erlassenen Fondsrichtlinien.

Aufgrund des gemeinnützigen Verwendungszweckes und der Tatsache, dass künftig der Kanton das Defizit der Opernhaus Zürich AG tragen soll, ist ein Beitrag von 100% angemessen.

Da das Fondskapital den Beitragsaufwand übersteigt, wird durch diese Beitragsleistung der Saldo der Laufenden Rechnung nicht belastet. Die Vertreter des Stadtrates haben in den Verhandlungen mit den Vertretern des Regierungsrates die Forderung nach einem Rückkaufsrecht erhoben. Nachdem die Gebäude der Opernhaus Zürich AG übertragen werden, ist eine ausreichende Sicherstellung der im öffentlichen Interesse liegenden Gebäudenutzung unerlässlich. Für den Fall einer Zweckentfremdung ist daher ein Rückkaufsrecht der Stadt vorzusehen. Gleichzeitig ist in einem separaten Vertrag sicherzustellen, dass für jeden Fall der Zweckentfremdung der kantonale Beitrag zurückerstattet wird.

D. Antrag

Der Regierungsrat beantragt dem Kantonsrat, der Opernhaus Zürich AG für den Erwerb der Opernhausliegenschaften von der Stadt Zürich einen Beitrag von 31,4 Mio. Franken zu Lasten des Fonds für gemeinnützige Zwecke zu bewilligen.

Zürich, den 15. September 1993

Im Namen des Regierungsrates
 Der Präsident: Der Staatsschreiber:
 Honegger Roggwiller