

Antrag des Regierungsrates vom 26. Februar 2003

4052

**Beschluss des Kantonsrates
über die Gewährung eines zinsvergünstigten
Darlehens an die Hallenstadion AG
sowie Beteiligung an der Aktienkapitalerhöhung**

(vom)

Der Kantonsrat,

nach Einsichtnahme in den Antrag des Regierungsrates vom 26. Februar 2003,

beschliesst:

I. Der Hallenstadion AG wird ein Darlehen von Fr. 20 000 000 zu einem ermässigten Zinssatz von 2% und einer Laufzeit von höchstens 25 Jahren gewährt.

II. Der Kanton beteiligt sich an der Aktienkapitalerhöhung 2003 mit einem Betrag von Fr. 1 950 000.

III. Die Gewährung und die Auszahlung des Darlehens sind an die Voraussetzung gebunden, dass die Stadt Zürich ein gleiches Darlehen zur Verfügung stellt.

IV. Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.

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

Weisung

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 auf Grund 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, Multifunktionalität und 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 Hallenstadion AG Zürich. Die Stadt Zürich ist die grösste Einzelaktionärin dieser Gesellschaft. Sie hält 34,5% der Aktien und ist derzeit mit zwei Mitgliedern im siebenköpfigen Verwaltungsrat vertreten.

Das Hallenstadion wurde bisher keiner grundlegenden Gesamtsanierung unterzogen. Bedeutende Bauteile des Hallenstadions bedürfen deshalb einer Erneuerung. Es können auch die feuerpolizeilichen Auflagen nicht mehr erfüllt werden, sodass ab Mitte 2004 die Kapazität des Hallenstadions auf etwa 7000 Zuschauer herabgesetzt 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 zu erfüllen, die Attraktivität und 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 Hallenstadion AG 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 deren 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 Hallenstadion AG, die Finanzierung sicherzustellen, haben gezeigt, dass das Projekt ohne Beteiligung der öffentlichen Hand nicht verwirklicht werden kann. Die Hallenstadion AG ist deshalb mit einem entsprechenden Gesuch an den Kanton Zürich und die Stadt Zürich herangetreten.

Auf Grund der Bedeutung, die das Hallenstadion für den Kanton hat, beantragt der Regierungsrat, sich wie folgt an der Finanzierung des Projektes «Hallenstadion 2000 plus» zu beteiligen:

- Gewährung eines zinsvergünstigten 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% am gesamten Aktienkapital erreicht wird. Der Kanton war bisher nicht im Aktionariat der Hallenstadion AG vertreten. Inskünftig soll die öffentliche Hand die gleiche Beteiligungsquote am Aktienkapital (40%) wie die bedeutenden Einzelaktionäre aufweisen, weshalb sich der Kanton ebenfalls an der Kapitalerhöhung beteiligen sollte. Damit der Kanton Zürich den angestrebten Anteil von 6% erreicht, ist die Zeichnung von 3900 neuen Aktien notwendig, was bei einem Ausgabepreis pro Aktie von 500 Franken Gesamtausgaben von 1,95 Mio. Franken verursachen wird.

2. Begründung der Mitwirkung des Kantons Zürich an der Finanzierung des Projektes «Hallenstadion 2000 plus»

Der Kanton hat an einer gedeihlichen Entwicklung des Hallenstadions ein gewichtiges Interesse, namentlich aus folgenden Gründen:

- Das breite und vielfältige Kultur- und Sportangebot des Hallenstadions trägt zur ausgezeichneten Lebensqualität in der Stadt Zürich bei und stellt damit einen Faktor dar, der die Standortattraktivität von Stadt und Kanton erhöht.
- Das Hallenstadion ermöglicht die Durchführung überregionaler und internationaler Anlässe mit einem grossen Publikumsaufkommen. Das Vorhandensein einer Halle, welche die Durchführung solcher Anlässe erlaubt, ist für die Stadt Zürich zwingend notwendig.
- Auf Grund der Grossveranstaltungen im Hallenstadion sind nicht zu unterschätzende Kaufkraftzuflüsse im Kanton zu verzeichnen. Internationale Anlässe sorgen im Weiteren dafür, dass der Bekanntheitsgrad der Stadt sowie des Kantons erhöht wird, wovon auch die Tourismusbranche profitiert.
- 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 Künstler/innen oder Sportler/innen 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 besondere «Eishockeyhalle» errichtet werden, die allerdings kaum kostendeckend betrieben werden könnte.

Ohne finanzielle Beteiligung der öffentlichen Hand kann das Projekt «Hallenstadion 2000 plus» nicht verwirklicht 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 herabgesetzt 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 Einbussen zu verzeichnen, die kaum verkraftet werden könnten.
- Der bauliche Zustand des Hallenstadions würde sich weiter verschlechtern und die Infrastruktur würde immer weniger den Anforderungen 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.
- Auf Grund 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 Kanton und Stadt an der Finanzierung des Projektes «Hallenstadion 2000 plus» beteiligen. Nur dann ist gewährleistet, dass das Hallenstadion, an dem die öffentliche Hand aus standort-, sport- und kulturpolitischen Gründen sowie aus wirtschaftlichen Gründen ein grosses Interesse hat, sich positiv entwickeln und längerfristig überleben kann.

3. Das Projekt «Hallenstadion 2000 plus»

3.1 Projektbeschreibung

Im Rahmen des Projektes «Hallenstadion 2000 plus» sind 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 Hallenstadion AG 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 der Westseite.
- Erneuerung der Pausenbereiche und sämtlicher Räume der Mieter, Veranstalter, Betreiber und der Gastronomie.
- Vollständige 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 der Stadt Zürich 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 Hallenstadion AG erklärte sich im Weiteren in einem verwaltungsrechtlichen Vertrag 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 infolge 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:

	Mio. Franken
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	<u>109,093</u>

	Mio. Franken
Contractingfähige Anlageteile einschliesslich Honoraren	21,967
Kosten Beschleunigung Bau	<u>1,115</u>
Total Baukosten ohne Mehrwertsteuer	132,175
Mehrwertsteuer	<u>10,046</u>
Total Baukosten einschliesslich Mehrwertsteuer	<u>142,221</u>
Stillhaltekosten 1. Juli 2004 bis 30. Juni 2005	3,200
Finanzierungskosten 1. Juli 2004 bis 30. Juni 2005	<u>1,760</u>
Gesamtkosten einschliesslich Mehrwertsteuer	<u>147,181</u>

In den Gesamtkosten von 147,2 Mio. Franken sind auch bereits angefallene 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), besonders ausgediehung.

Aus heutiger Sicht ist auf Grund 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 vermindern, wird die Ausführung des Bauprojektes auf der Basis eines Kostendaches (mit offener Abrechnung) einem erfahrenen Generalunternehmer übertragen. Ausserdem werden Kanton und Stadt die Einsetzung eines externen Bau- und Finanzcontrollings für die Überwachung des Projektes verlangen (vgl. Ziffer 4).

3.4 Finanzbedarf und Finanzierungskonzept

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

	Mio. Franken
Gesamtkosten einschliesslich Mehrwertsteuer	147,2
./. bereits angefallene Projektkosten	7,0
./. Vorsteuerabzug auf den Baukosten	<u>10,0</u>
Finanzbedarf	<u>130,2</u>

Auf Grund 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 wird gemäss Finanzierungskonzept wie folgt gedeckt:

	Mio. Franken
Neues Fremdkapital:	
Darlehen Banken	30,0
ewz im Rahmen eines Energiecontracting-Vertrages	19,8
Beitrag Bund im Rahmen des Nationalen Sportanlagenkonzeptes	3,5
Zinsvergünstigtes Darlehen Kanton Zürich	20,0
Zinsvergünstigtes Darlehen Stadt Zürich	20,0
Neues Eigenkapital:	
Landverkauf an die Stadt Zürich	31,5
Aktienkapitalerhöhung einschliesslich Agio	10,0
Total verfügbare Finanzmittel ohne Naming Right	<u>134,8</u>
+ Verkauf Naming Right	10,6
./. Reduktion Darlehen Stadt Zürich	5,0
Total verfügbare Finanzmittel einschliesslich Naming Right	<u>139,9</u>

Der Bankenkredit soll durch ein Konsortium unter der Federführung der ZKB bereitgestellt werden. Die Verhandlungen mit den Banken sind noch nicht abgeschlossen. Das ewz beteiligt sich im Rahmen eines Energiecontracting-Vertrages mit 19,8 Mio. Franken an den Investitionskosten (einschliesslich Mehrwertsteuer). Der entsprechende Objektkredit wurde am 15. Januar 2003 durch den Gemeinderat der Stadt Zürich bewilligt. Mit Schreiben vom 31. Januar 2003 an das Sportamt der Stadt Zürich hat das Bundesamt für Sport bekannt gegeben, dass im Rahmen des Nationalen Sportanlagenkonzeptes (NASAK) ein Beitrag von 3,5 Mio. Franken für das Projekt Hallenstadion eingeplant ist. Kanton und Stadt sollen gemäss Finanzierungskonzept je 20 Mio. Franken in Form zinsvergünstigter 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 Hallenstadion AG gelingt, das Naming Right zu verkaufen. Beim Kanton ist noch zu berücksichtigen, dass die Hallenstadion AG bereits über ein zinsloses Darlehen von 5 Mio. Franken aus dem kantonalen Sportfonds verfügt. Die erste Teilrate von

1 Mio. Franken wird per 1. Januar 2005 zur Rückzahlung fällig. Die Direktion für Soziales und Sicherheit des Kantons 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 Hallenstadion AG aus der Veräusserung des Grundstückes, auf dem sich das Hallenstadion befindet, zu. 10 Mio. Franken sollen über eine Aktienkapitalerhöhung bereitgestellt werden. Schliesslich erwartet die Hallenstadion AG aus dem Verkauf des Naming Right auf Grund der bisherigen Verhandlungen mit potenziellen 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:

	Ohne Naming Right Mio. Franken	Einschliesslich Naming Right Mio. Franken
Verfügbare Finanzmittel	134,8	139,9
Finanzbedarf	130,2	130,2
Finanzierungsüberschuss	<u>4,6</u>	<u>9,7</u>

Die verfügbaren Finanzmittel ohne Naming Right übersteigen den Finanzbedarf um 4,6 Mio. Franken. Diese Reserven sind notwendig, um mögliche 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 5,1 Mio. Franken höhere Reserve zur Deckung von Finanzierungsausfällen ausgewiesen werden, was die Risiken in der Finanzierung erheblich vermindern würde.

3.5 Businessplan

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

- Die Zahl der Veranstaltungen steigt von 115 (2001/02) auf 151 (ab 2009). Die Zunahme der Veranstaltungsdichte verbunden mit der Möglichkeit, auf Grund der Erneuerung der Halle höhere Mietpreise verlangen zu können, führt längerfristig (ab 2010) gegenüber 2001/02 zu einer Zunahme des Ertrags aus der Vermietung der Halle um ungefähr 3 Mio. Franken.
- Die durchschnittliche Anzahl Besucher pro Veranstaltung steigt von 8685 (2001/02) auf 9659 (ab 2008). Gleichzeitig wird angenommen, dass sich auch der Pro-Kopf-Konsum von Fr. 10.25 (2001/02) auf Fr. 14 (ab 2007) erhöht. Die höhere Anzahl Besucher und der höhere Pro-Kopf-Konsum werden zu einer deutlichen Zunahme des Umsatzes in den Restauration führen, was sich in einem erheblich höheren Pachtertrag aus der Restauration niederschlagen wird. Gegenüber 2001/02 wird längerfristig ein um gut 1,3 Mio. Franken höherer Pachtertrag erwartet. Im Businessplan wird dabei davon ausgegangen, dass auf Grund der Investitionen, die der Restaurateur im Zusammenhang mit dem Projekt «Hallenstadion 2000 plus» übernimmt, und auf Grund eines höheren Anteils der Restauration mit Bedienung der Umsatzmietanteil von derzeit 16% auf 14% 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 Hallenstadion AG substanzielle Mehrerträge aus der Vermietung der 20 Logen und der technischen Anlagen sowie aus dem Verkauf des Exklusivrechts für die Getränkelilieferung erwirtschaften. Es wird angenommen, dass ab 2008 alle Logen vermietet werden können, was Nettoerträge von rund 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 rund 2,5 Mio. Franken (vor Steuern) während der Vertragsdauer (Annahme: 10 Jahre) sowie ein einmaliger Mittelzufluss von rund 10,6 Mio. Franken (nach Steuern) an die Investitionskosten erwartet.
- Der jährliche Nettoaufwand für das Energie-Contracting beläuft sich auf rund 2,7 Mio. Franken.
- Die Immobilien werden über die Dauer des Baurechts und die Mobilien innerhalb von zehn Jahren abgeschrieben.
- Der Zinssatz für den Bankenkredit beträgt 5%.

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	Verände- rung 2010 zu 2001/02
Aufwand	9,606	7,960	5,246	11,648	12,323	13,415	13,765	14,084	+4,478
Ertrag	10,878	9,715	6,688	16,147	18,270	20'898	22,030	22,368	+11,490
EBITDA^{1, 2}	1,272	1,755	1,441	4,500	5,948	7,483	8,265	8,283	+7,011
Abschreibungen	1,048	0,760	2,143	4,285	4,285	4,285	4,285	4,285	+3,237
Zinsaufwand (netto)	0,147	0,100	1,675	2,801	2,801	2,801	2,801	2,801	+2,654
Ergebnis vor Steuern	0,077	0,895	-2,377	-2,586	-1,138	0,397	1,179	1,197	+1,120
Steuern	0,044	0,020	0,000	0,000	0,000	0,099	0,295	0,299	
Reinergebnis ohne Naming Right²	0,033	0,875	-2,377	-2,586	-1,138	0,298	0,884	0,898	+0,865
Naming Right (netto) ³			1,350	2,597	2,235	1,763	1,763	1,763	
Reinergebnis einschliess- lich Naming Right²	0,033	0,875	-1,027	0,011	1,097	2,061	2,647	2,661	+2,628

¹ Ergebnis vor Abschreibungen, Zinsen und Steuern

² + Überschuss / – Verlust

³ 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 höherer Steuern. Ab 2008 wird zudem ein jährlicher Ertragsausfall Logenvermietung von 0,25 Mio. Franken auf Grund 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 in den Jahren 2009 und 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 auf Grund 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 substanzielle 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 etwa auf Grund 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 Hallenstadion AG 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. Gewährung eines zinsvergünstigten Darlehens

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

- Der Hallenstadion AG wird ein grundpfandgesichertes Darlehen von 20 Mio. Franken gewährt.
- Die Leistung des Darlehens ist dabei an die Erfüllung der folgenden Voraussetzungen gebunden:
 - Die Stadt 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. Ziffer 5).
- Die Familie des Restaurateurs (Henri und Paul Wüger) schliesst mit dem Kanton und der Stadt Zürich einen Aktionärsbindungsvertrag ab (vgl. Ziffer 5).
- Die Hallenstadion AG 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:
 - Bei Verletzung des Aktionärsbindungsvertrages.
 - Bei Verkauf des Naming Right ohne Zustimmung der Stadt Zürich, womit das ganze Darlehen der Stadt Zürich zur Rückzahlung fällig wird.
 - Im gegenseitigen Einvernehmen können vorzeitig Amortisationen vorgenommen werden.
- Das grundpfandgesicherte Darlehen wird zu einem vergünstigten Satz von 2 Prozent jährlich gewährt. Dieser Satz gilt jedoch nur so lange, als die Hallenstadion AG keine Dividende an die Aktionäre ausbezahlt. Ab dem Kalenderjahr, in welchem erstmals eine Dividende ausgeschüttet wird, gelangt ein Zinssatz in der Höhe des Refinanzierungssatzes des Kantons Zürich für Anleihen mit einer 10-jährigen Laufzeit zur Anwendung.
- Die Auszahlung erfolgt grundsätzlich nach Massgabe des Baufortschrittes.
- Der Darlehensnehmerin wird die Möglichkeit eingeräumt, bei Vertragsende die dannzumalige Darlehensrestanz in eine Hypothek zu marktkonformen Bedingungen umzuwandeln.

5. Beteiligung des Kantons Zürich an der Aktienkapitalerhöhung

Gemäss Finanzierungskonzept werden über eine genehmigte Aktienkapitalerhöhung Mittel in der Höhe von 10 Mio. Franken 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 2 Mio. Franken

durch Ausgabe von höchstens 20 000 vollständig zu liberierenden Namenaktien mit einem Nennwert von je Fr. 100 zu erhöhen. Durch diese Aktienkapitalerhöhung wird sich das Grundkapital von derzeit 4,5 Mio. Franken (45 000 Aktien zu einem Nennwert von Fr. 100) auf 6,5 Mio. Franken erhöhen. Der Ausgabepreis soll Fr. 500 (Agio Fr. 400) pro Aktie betragen, um den angestrebten Mittelzufluss von 10 Mio. Franken 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	0,0%	6,0%
Grosse Einzelaktionäre	51,4%	40,0%
Kleine Einzelaktionäre	14,1%	20,0%
Total	100,0%	100,0%

Die Stadt Zürich besitzt derzeit 34,5% 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%) ist die Familie des Verwaltungsratspräsidenten, der zugleich Restaurateur des Hallenstadions ist, zu erwähnen. Die Familie des Verwaltungsratspräsidenten ist im Besitz von gut 45% aller Aktien.

Im Rahmen der Neuordnung der Beteiligungsverhältnisse ist geplant, dass der Kanton als neuer Aktionär hinzukommt, indem er sich mit einer Quote von 6% an der Kapitalerhöhung beteiligt. Durch die statutarische Ermächtigung, dass der Verwaltungsrat Bezugsrechte ausschliessen kann, sind die Voraussetzungen für eine namhafte Beteiligung des Kantons geschaffen worden. Bei der Stadt Zürich wird davon ausgegangen, dass sie nach Aktienkapitalerhöhung über 34% der Aktien verfügen wird.

Die öffentliche Hand wird nach der Aktienkapitalerhöhung somit 40% der Aktien besitzen. Die privaten grossen Einzelaktionäre sollen sich an der Aktienkapitalerhöhung nur so weit beteiligen, dass ihre Beteiligung am Aktienkapital den Anteil von 40% der öffentlichen Hand nicht übersteigt. Dadurch wird sichergestellt, dass keine der Aktionärsgruppen allein über die absolute Mehrheit verfügt. Der Anteil der kleinen Einzelaktionäre soll sich nach der Aktienkapitalerhöhung auf 20% 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, lässt sich die Stadt Zürich ermächtigen, allenfalls weitere 3328 neue Aktien zu zeichnen.

Kanton und Stadt Zürich planen mit der Familie des Restaurateurs (Henri und Paul Wüger), die derzeit 45,15% aller Aktien besitzt, einen Aktionärsbindungsvertrag abzuschliessen. Mit diesem Vertrag soll insbesondere sichergestellt werden, dass nach Durchführung der 2003 geplanten Aktienkapitalerhöhung die angestrebten Beteiligungsverhältnisse erreicht werden. Im Weiteren soll der Aktionärsbindungsvertrag 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 Aktionärsbindungsvertrag sichergestellt werden, dass die öffentliche Hand im Verwaltungsrat entsprechend ihrer Beteiligung am Aktienkapital vertreten ist. Durch die neue Beteiligung steht dem Kanton ein Sitz im Verwaltungsrat zu.

6. Zusammenfassung, Folgekosten, Zuständigkeiten und Voranschlag

6.1 Zusammenfassung

Zusammengefasst ergibt sich folgende Beteiligung des Kantons an der Finanzierung der Sanierung und Erneuerung des Hallenstadions:

- Gewährung eines zinsvergünstigten Darlehens von 20 Mio. Franken zu einem Zinssatz von 2% jährlich bzw. in der Höhe des Refinanzierungssatzes des Kantons für Anleihen mit 10-jähriger Lauf-

zeit ab dem Kalenderjahr, in welchem die Hallenstadion AG erstmals eine Dividende ausbezahlt.

- Beteiligung an der Aktienkapitalerhöhung 2003 durch Zeichnung von 3900 Namenaktien der Hallenstadion AG zu einem Emissionspreis von 500 Franken. Die Beteiligung am Aktienkapital verursacht Ausgaben von höchstens 1,95 Mio. Franken zu Lasten der Investitionsrechnung.

6.2 Folgekosten

Ausgehend von einem aktuellen Refinanzierungssatz über 25 Jahre von 3,5% ergeben sich zinsbedingt jährliche Folgekosten von Fr. 300 000. Für das Bau- und Finanzcontrolling sind keine Kosten zu budgetieren, da diese von der Hallenstadion AG übernommen werden. Gemäss § 40 Abs. 2 der Verordnung über die Finanzverwaltung werden Beteiligungen des Verwaltungsvermögens bei angemessener Rendite zum Nominalwert bewertet. Bei einem Ausgabepreis von 500 Franken und einem Nominalwert von 100 Franken ergibt sich deshalb ein einmaliger Abschreibungsbedarf von 1,56 Mio. Franken. Weitere Kosten fallen keine an.

6.3 Zuständigkeiten

Beim Darlehen handelt es sich um ein verzinsliches Darlehen. Der Zinssatz liegt dabei unter demjenigen der Zürcher Kantonalbank für erste Hypotheken auf Wohnliegenschaften, sodass bei einem Darlehen von 20 Mio. Franken gemäss Art. 31 Ziffer 5. der Kantonsverfassung der Kantonsrat für die Bewilligung zuständig ist. Obgleich die diesbezügliche Ausgabenzuständigkeit ab einem Betrag von 3 Mio. Franken gilt, soll sich die Bewilligung auch auf die Beteiligung an der Aktienkapitalerhöhung erstrecken, da diese auf Grund der engen sachlichen Verbindung integrierender Bestandteil der kantonalen Finanzierung darstellt. Der für das Geschäft federführenden Finanzdirektion obliegt der grundbuchamtliche Vollzug des Darlehensvertrages, der Vollzug der Darlehensauszahlung, die Aktienzeichnung und die Liberierung zuhanden des Verwaltungsvermögens. Ebenso ist in Zusammenarbeit mit der Stadt Zürich das externe Bau- und Finanzcontrolling vertraglich festzulegen und der Aktionärsbindungsvertrag zu erstellen.

6.4 Voranschlag und Finanzplan

Im Zeitpunkt der Erarbeitung des Voranschlags 2003 standen noch keine näheren Angaben über die Höhe des Darlehens zur Verfügung. Zu Lasten des Voranschlags 2003 ist deshalb mit Nachtragskredit ein Betrag von 5 Mio. Franken auf Konto 2597.5250, Darlehen und Beteiligungen an private Institutionen, einzustellen. Der Restbetrag von 15 Mio. Franken ist im Voranschlag 2004 einzustellen.

Die Beteiligung an der Aktienkapitalerhöhung über 1,95 Mio. Franken ist ebenfalls mit Nachtragskredit zu Lasten des Voranschlags 2003, auf Konto 2597.5250, Darlehen und Beteiligungen an private Institutionen, zu Gunsten des Verwaltungsvermögens einzustellen.

7. Würdigung

Das Hallenstadion zählt zu einer der meistbesuchten und bedeutendsten Sport- und Veranstaltungsstätten der Schweiz. Das Hallenstadion ermöglicht ein vielfältiges und attraktives Veranstaltungsangebot, weshalb es aus dem sportlichen und kulturellen Leben der Stadt Zürich nicht mehr wegzudenken ist. Die Grösse, Multifunktionalität und optimale Lage prädestinieren das Hallenstadion insbesondere auch für überregionale oder internationale Veranstaltungen. Das Hallenstadion wurde bisher keiner grundlegenden Gesamtsanierung unterzogen, weshalb sich eine umfassende Sanierung aufdrängt. Die Sanierungsmassnahmen sowie das vorliegende Finanzierungskonzept gründen auf wirklichkeitsnah ermittelten Zustandsuntersuchungen und Bedarfsanalysen.

Der Regierungsrat beantragt dem Kantonsrat, der Hallenstadion AG ein zinsvergünstigtes Darlehen von 20 Mio. Franken zu gewähren. Gleichzeitig beantragt er, dass sich der Kanton an der Aktienkapitalerhöhung 2003 mit einem Betrag von höchstens 1,95 Mio. Franken beteiligt.

Im Namen des Regierungsrates

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