

**Weisung
des Stadtrates an den Gemeinderat**

**Finanzierung der Mehrkosten
für die Gesamtsanierung der Villa Patumbah,
teilweise Änderung von GRB 5185 vom 1. März 2006****1. Zweck der Vorlage**

Nach Abschluss der Projektierungsarbeiten für die Gesamtsanierung der Villa Patumbah steht fest, dass der bauliche Aufwand und die Gesamtkosten deutlich höher liegen als ursprünglich angenommen. Zur Sicherung der Finanzierung dieser dringend notwendigen Gesamtsanierung wollen Kanton und Stadt Zürich Hand bieten, indem sie einen substanziellen Finanzbeitrag an diese Mehrkosten leisten. Dem Gemeinderat wird deshalb beantragt, auf die Verzin- sung und Amortisation des für den Kauf der Liegenschaft gewährten Darlehens von Fr. 1 265 000.– zu verzichten und zusätzlich das als Investitionsbeitrag verstandene unverzinsliche Darlehen von 3 Mio. Franken um 0,5 Mio. Franken auf 3,5 Mio. Franken zu erhöhen. Der Kanton seinerseits will den bereits gesprochenen Denkmalpflege- beitrags von 4,3 Mio. Franken um zusätzliche 2,65 Mio. Franken auf total 6,95 Mio. Franken erhöhen. Mit diesen Zusatzfinanzierungen und der Eigenfinanzierung durch die Stiftung selbst kann die Gesamtsanierung ausgeführt und der Businessplan der Stiftung mit- tel- bis längerfristig sichergestellt werden, ohne direkte Betriebs- beiträge der öffentlichen Hand.

2. Ausgangslage

Der Gemeinderat ist mit Beschluss vom 1. März 2006 (GRB 5185, GR Nr. 2005/497, Weisung 420 vom 30. November 2005) dem Antrag des Stadtrates für ein Gesamtpaket von Massnahmen zur Abgabe der Villa Patumbah an die Stiftung zur Erhaltung des Patumbah-Par- kes (heute Stiftung Patumbah) gefolgt.

Dieses Gesamtpaket sah vor:

- Dass der damalige Buchwert der Villa Patumbah von Fr. 2 530 000.– auf die Höhe des Kaufpreises von Fr. 1 265 000.– abgeschrieben wird.
- Dass der Kaufvertrag zwischen Stadt und Stiftung über den Ver- kauf des 1701 m² grossen Grundstückes mit Villa Patumbah und Kutscherhaus (Zollikerstrasse 128 und 130) an die Stiftung zum Kaufpreis von Fr. 1 265 000.– genehmigt wird.
- Dass die Stadt der Stiftung für die Finanzierung des Kaufpreises ein verzinsliches und rückzahlungspflichtiges, grundpfandgesi- chertes Darlehen von Fr. 1 265 000.– gewährt.
- Dass die Stadt der Stiftung ein unverzinsliches, zweckgebundenes, bei Zweckentfremdung rückzahlungspflichtiges, grundpfandgesi- chertes Darlehen von 3 Mio. Franken an die Kosten der Gesamtsa- nierung der Villa Patumbah gewährt.
- Dass die Stadt einen Denkmalpflege-Beitrag von Fr. 500 000.– als Beitrag an die Kosten der Gesamtsanierung der Villa Patumbah ausrichtet.

- Dass diese Leistungen unter dem Vorbehalt ausgerichtet werden, dass der verwaltungsrechtliche Vertrag und die damit zugesicherten Subventionsleistungen des Kantons von höchstens 4,3 Mio. Franken an die Gesamtsanierungskosten zustande kommt.
- Diese Kernpunkte der damaligen Weisung 420 vom 30. November 2005 (GR Nr. 2005/497) gingen von folgenden Rahmenbedingungen aus:
- Es bestehen keine Aussichten für eine Wiederherstellung des Gesamtensembles beider Parkteile, einschliesslich der Villa und der Mitnutzung durch die Öffentlichkeit. Nachdem in der Gemeindeabstimmung vom 8. Februar 2009 die Initiative «Pro Patumbah-Park» abgelehnt worden ist, ergibt sich keine Änderung dieser Sachlage.
- Die Stiftung hat nach wie vor keine eigenen, grösseren finanziellen Mittel, sie erhält jedoch die oben erwähnten städtischen Mittel sowie vom Kanton 4,3 Mio. Franken an die Kosten der Gesamtsanierung der Villa von rund 9 Mio. Franken. Weitere Mittel muss sie durch Spenden oder Bankhypotheken aufbringen.
- Mit dem Schweizer Heimatschutz (SHS) und dem in der Villa geplanten Zentrum für Baukultur ist ein konkreter Interessent für die Nutzung der Villa mit einem langfristigen Mietvertrag vorhanden.
- Der private Parkteil soll unabhängig vom städtischen Teil teilweise mit Wohnbauten und einem Hammam überbaut werden (dagegen ist noch eine Beschwerde beim Bundesgericht hängig). Der mittlere Teil des privaten Parkteils soll nicht überbaut werden und auf Basis eines Dienstbarkeitsvertrages der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen. Die Stadt will die Instandstellung und Bewirtschaftung dieses öffentlich zugänglichen Parkteils übernehmen.

Die Chancen und Risiken der damals angestrebten Gesamtlösung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Die Stadt müsste die geschätzten Sanierungskosten für die Villa von rund 9 Mio. Franken nicht selbst finanzieren.
- Das Sanierungs- und das spätere Unterhalts- und Betriebsrisiko für die Villa gehen an die Stiftung über, diese hat für die Sanierungskosten aufzukommen gemäss nachfolgend aufgezeigtem Finanzierungsmodell.
- Die Stadt ist im Stiftungsrat vertreten und kann mitentscheiden.
- Die Villa samt Park sowie der mittlere private Parkteil wird für die Öffentlichkeit erhalten und ist zugänglich.
- Die Stadt erhält mit dem Zentrum für Baukultur des SHS einen Publikumsmagneten und eine interessante Erweiterung des kulturellen und musealen Angebots.
- Die Stadt muss auf die Hälfte des Kaufpreises verzichten.
- Das ursprüngliche Ziel der Zusammenführung des Gesamtparks mit Villa konnte nicht erreicht werden.
- Die langfristige finanzielle Stabilität der Stiftung ist noch nicht gewährleistet.

Die geschätzten Sanierungskosten für die bereits damals als dringend notwendig taxierte Gesamtsanierung der Villa Patumbah sollten gemäss Weisung 420/2005 wie folgt finanziert werden:

Tabelle 1: Finanzierungsmodell 2006

	Fr.
Subvention Kanton Zürich (maximal)	4 300 000
Unverzinsliches Darlehen Stadt Zürich	3 000 000
Denkmalpflegebeitrag Stadt Zürich	500 000
Eigene Mittel, Sponsoring, Beiträge Dritter, Bankdarlehen	1 200 000
Total Finanzierung der Gesamtsanierung	9 000 000

Dieses ganze Konstrukt stand unter dem Vorbehalt, dass die Stiftung die für die Gesamtsanierung notwendigen Mittel zusammenbringt und die geplante Nutzung mit dem Zentrum für Baukultur des SHS verwirklicht werden kann. Falls die Stiftung die vertraglichen Verpflichtungen und insbesondere die Sanierungsverpflichtung nicht erfüllen kann, steht der Stadt während 25 Jahren ein Vor- und ein Rückkaufsrecht gemäss den im Kaufvertrag definierten Konditionen zu.

3. Aktuelle Situation

Nach Rechtskraft des GRB 5185 vom 1. März 2006 wurde das Kaufgeschäft mit der Stadt vollzogen, mit dem der Stiftung gewährten Darlehen von 1,265 Mio. Franken. Die Stiftung Patumbah hat die Vorarbeiten für die Gesamtrenovation in Angriff genommen und im Jahr 2006 nach den Vorschriften des Submissionsrechts einen Architektur-Wettbewerb durchgeführt. Die Weiterbearbeitung des Sanierungsprojekts ergab, dass mit wesentlich höheren Sanierungskosten als den ursprünglich geplanten 9 Mio. Franken zu rechnen ist. Trotz wiederholter Projektüberarbeitung und Redimensionierung betragen die Anlagekosten für die Gesamtsanierung **nach letzter Kostenschätzung rund 15,315 Mio. Franken (einschliesslich Bauteuerung).**

Mit der ursprünglich geplanten Finanzierung (siehe Tabelle 1) können rund 10 Mio. Franken abgedeckt werden, ist doch zwischenzeitlich noch ein Beitrag des Bundesamtes für Kultur von 1,150 Mio. Franken zugesichert worden. Mit dem laufenden Fundraising kann im besten Fall ein zusätzlicher Betrag von 0,5 Mio. Franken zusammengebracht werden, es besteht somit nach wie vor eine **Finanzierungslücke von rund 4 bis 5 Mio. Franken.**

In den seit letztem Herbst laufenden Verhandlungen zwischen der Kantonalen Baudirektion (Regierungsrat M. Kägi), der Stadt (Finanzvorstand) und der Stiftung Patumbah wurde versucht, zusätzliche Mittel Dritter zu generieren, um diese Finanzierungslücke schliessen zu können. Das ist – wohl auch wegen der aktuellen Wirtschaftslage – bis heute nicht im erwünschten Ausmass gelungen.

Kanton und Stadt haben sich deshalb bereit erklärt, gemeinsam eine zusätzliche Finanzierung durch die öffentliche Hand zu prüfen. Voraussetzung dafür war, dass es der Stiftung gelingt, ihren Businessplan so auszurichten, dass nach durchgeführter Sanierung und mit der langfristigen Vermietung an den SHS für dessen Zentrum für Baukultur, die mittel- bis längerfristige Stabilität der Betriebsrechnung erreicht wird. Mit andern Worten, die Stiftung muss die Betriebskosten (Unterhalt, Erneuerung, Kapitalkosten usw.) der sanierten Villa Patumbah aus den erwirtschafteten Erträgen selbst decken können, ohne zusätzliche Betriebsbeiträge der öffentlichen Hand.

Aufgrund einer Einfrage des Finanzvorstandes hat der Stadtrat sich bereit erklärt, dem Gemeinderat einen entsprechenden Antrag zu unterbreiten.

4. Neues Mehrkosten-Finanzierungsmodell

In weiteren Verhandlungen mit Kanton und Stiftung hat sich nun folgendes Finanzierungsmodell für die Mehrkosten ergeben:

- Der Kanton erhöht seinen Denkmalpflegebeitrag von 4,3 Mio. Franken um 2,65 Mio. Franken auf total 6,95 Mio. Franken.
- Die Stadt verzichtet bei dem für den Kauf ausgerichteten Darlehen von 1,265 Mio. Franken auf die Verzinsung zum Selbstkostensatz (wie in der Weisung 420 festgehalten) sowie auf die Amortisation. Dieses Darlehen wird somit neu nach denselben Konditionen wie das bereits gewährte 3 Mio. Franken Darlehen (unverzinslich, zweckgebunden, bei Zweckentfremdung rückzahlungspflichtig, grundpfandgesichert) ausgerichtet.
- Die Stadt stockt das Darlehen für die Sanierung von 3 Mio. Franken um 0,5 Mio. Franken auf 3,5 Mio. Franken auf, die Darlehenskonditionen bleiben unverändert (wie mit GRB 5185/2006 festgelegt).

Seitens des Kantons wurde geprüft, ob ein zusätzlicher Beitrag des Kantons aus dem Lotteriefonds gewährt werden könne, was aber finanzrechtlich nicht möglich ist, wenn bereits ein ordentlicher maximaler Subventionsbeitrag der Denkmalpflege ausgerichtet wird.

Die Finanzierung der Gesamtsanierung der Villa Patumbah ist aufgrund dieser letzten Verhandlungen wie folgt vorgesehen:

Tabelle 2: Finanzierungsmodell 2009

	Fr.
Subvention Kanton Zürich (maximal)	6 950 000
Verzicht auf Rückzahlung Darlehen Stadt für Kauf	1 265 000
Unverzinsliches Darlehen Stadt Zürich	3 500 000
Denkmalpflegebeitrag Stadt Zürich	500 000
Beitrag Bundesamt für Kultur	1 150 000
Eigene Mittel, Sponsoring, Beiträge Dritter, Bankdarlehen	1 950 000
Total Finanzierung der Gesamtsanierung	15 315 000

Mit dem Verzicht auf Rückforderung des städtischen Darlehens von 1,265 Mio. Franken für den Kauf der Liegenschaft und mit dessen Umwandlung in ein unverzinsliches Darlehen (im Sinne eines Investitionsbeitrages) generiert die Stiftung zusätzliche Mittel, welche sie in die Sanierung der Villa investieren kann.

Würde die Stiftung die notwendigen Mittel für die Gesamtsanierung nicht aufbringen können, so wäre die schon länger dringend sanierungsbedürftige Villa Patumbah nur zu retten, wenn die Stadt von ihrem Rückkaufrecht Gebrauch machen und die Sanierung selbst in die Hand nehmen würde. Obwohl es sich bei der Villa Patumbah um ein Juwel aus der Gründerzeit handelt, welches erhalten bleiben muss, ist diese Lösung für die Stadt finanziell die schlechtere, fällt doch nicht nur der kantonale Denkmalpflegebeitrag (6,95 Mio. Franken) weg, sondern es muss damit gerechnet werden, dass die Spendenzusagen Dritter an die Stiftung (es wird mit rund 1,5 Mio. Franken gerechnet) ebenfalls dahinfallen würden.

Auch wenn die Stadt die obgenannten zusätzlichen Leistungen ausgerichtet, ist das immer noch die finanziell interessantere Lösung, als wenn sie die Gesamtsanierung mit Kosten von über 15 Mio. Franken vollständig aus eigenen Mitteln berappen muss. Für die Stadt entsteht mit der nun vorliegend beantragten Zusatzfinanzierung folgender Finanzierungsaufwand (zusätzliche Kosten sind unterlegt):

Tabelle 3: Finanzaufwand für Stadt total

	Fr.
Abschreibung Buchwert für Reduktion Kaufpreis	1 265 000
Darlehen für Kaufpreis, neu unverzinslich und nicht zu amortisieren	1 265 000
Zinsverlust auf Darlehen von 1,265 Mio. (bei einer Laufzeit von 25 Jahren und einem Zins von angenommen 3,5%, ohne Zinseszins)	1 106 875
Unverzinsliches nur bei Zweckentfremdung rückzahlungspflichtiges Darlehen	3 000 000
Erhöhung des Darlehens von 3 Mio. auf 3,5 Mio.	500 000
Denkmalpflege-Beitrag Stadt	500 000
Total städtisches Engagement	7 636 875

Am bisherigen Modell mit Abtretung der Villa an die Stiftung Patumbah und mit deren Verpflichtung zur Gesamtsanierung soll deshalb festgehalten werden, auch wenn seitens der Stadt nun nochmals ein Finanzierungsbeitrag notwendig wird. Dass der Sanierungsaufwand deutlich höher zu stehen kam als ursprünglich angenommen, kann nicht der Stiftung angelastet werden, sondern ist einerseits auf die erst im Sanierungsprojekt gewonnenen Detailkenntnisse und andererseits auf die seit Jahren aufgeschobene Sanierung zurückzuführen. Dasselbe gilt für die daraus entstandene Finanzierungslücke, für deren Deckung trotz aller Anstrengungen der Stiftung zurzeit nur schwerlich Spendenmittel erhältlich sind.

Die Aufstockung des Darlehens von 3 Mio. Franken auf 3,5 Mio. Franken bzw. dessen Beanspruchung wird nach Bedarf im Budget eingestellt. Der Verzicht auf Verzinsung und Amortisation des Darlehens von 1,265 Mio. Franken wird in der Rechnung 2009 nicht wirksam, da beide Ansprüche erst fünf Jahre nach Auszahlung eingesetzt hätten.

Dem Gemeinderat wird in Abänderung von GRB 5185 vom 1. März 2006 zur Finanzierung der Mehrkosten für die Gesamtsanierung der Villa Patumbah beantragt:

- 1. Das Darlehen von Fr. 1 265 000.– für die Bezahlung des Kaufpreises (Dispositiv Ziff. 4a von GRB 5185/2006) wird in ein unverzinsliches, zweckgebundenes, nur bei Zweckentfremdung rückzahlungspflichtiges, grundpfandgesichertes Darlehen umgewandelt, unter Verzicht auf Amortisation.**
- 2. Das unverzinsliche Darlehen von 3 Mio. Franken (Dispositiv Ziff. 4b von GRB 5185/2006) wird um 0,5 Mio. Franken auf 3,5 Mio. Franken erhöht, die Darlehensbedingungen bleiben unverändert.**

3. Diese Leistungen werden unter dem Vorbehalt ausgerichtet, dass der Kanton Zürich seinen Denkmalpflegebeitrag von 4,3 Mio. Franken um 2,65 Mio. Franken auf 6,95 Mio. Franken erhöht.

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Finanzdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrates

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

der Stadtschreiber

Dr. André Kuy