

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 15. Mai 2019

Finanzdepartement, Instandsetzung und Umbau von Kongresshaus und Tonhalle, Zusatzkredit für Investitionsbeitrag an Kongresshaus-Stiftung Zürich für bauseitige Mehrkosten (9,4 Millionen Franken) und für einmaligen Beitrag an die Tonhalle-Gesellschaft Zürich

1. Zweck der Weisung

Der Gebäudekomplex mit Kongresshaus und Tonhalle wird gegenwärtig umgebaut und instand gesetzt. Aufgrund von Planungsunschärfen, einer Bausubstanz, die sich als schlechter als erwartet erwies, Zielkonflikten sowie Projektoptimierungen fallen die Baukosten höher aus als geplant. Zudem wird der Eröffnungstermin um ein halbes Jahr verschoben. Mit vorliegender Weisung beantragt der Stadtrat dem Gemeinderat einen Zusatzkredit von 13,1 Millionen Franken. Der Investitionsbeitrag an die Kongresshaus-Stiftung für die bauseitigen Mehrkosten beträgt 9,4 Millionen Franken. Da die Verschiebung des Eröffnungstermins sowie der Umzug während der laufenden Saison bei der Tonhalle-Gesellschaft Zürich zu Mehrkosten und Mindereinnahmen führt, sollen diese mit einem einmaligen Beitrag von 3,7 Millionen Franken an die Tonhalle-Gesellschaft Zürich gedeckt werden.

2. Ausgangslage

In der Gemeindeabstimmung vom 5. Juni 2016 stimmten 74,8 Prozent der Stimmberechtigten der Instandsetzung und dem Umbau von Kongresshaus und Tonhalle zu. Die Vorlage umfasste den Kredit für den Bau (165 Millionen Franken), einen Beitrag an das Tonhalle-Provisorium (höchstens 1,65 Millionen Franken) und die Entschuldung der bestehenden Trägerschaft des Kongresshauses (72,8 Millionen Franken). Des Weiteren wurde eine Grundstücksübertragung, ein jährlicher Beitrag an die Kongresshaus-Stiftung Zürich von höchstens 2,9 Millionen Franken und eine Erhöhung des jährlichen Beitrags an die Tonhalle-Gesellschaft Zürich für die Deckung der Raumkosten (einschliesslich Neben- und Betriebskosten) um 2,5 Millionen Franken genehmigt.

Die Besitzerin des Gebäudekomplexes ist die öffentlich-rechtliche Kongresshaus-Stiftung Zürich, deren Gründung an der gleichen Gemeindeabstimmung genehmigt wurde. Die Gesamtprojektkosten der Instandsetzung und des Umbaus von Kongresshaus und Tonhalle zahlt die Stadt Zürich in Tranchen und gemäss Baufortschritt in Form eines Dotationskapitals an die Kongresshaus-Stiftung als Bauherrin aus.

Der von der Stadt Zürich zu investierende Betrag von 165 Millionen Franken hat sich um 20 Millionen Franken reduziert, da der Lotteriefonds des Kantons Zürich aufgrund des hohen historischen Werts des Gebäudes das Vorhaben mit diesem Betrag unterstützt.

Damit auch während der dreijährigen Umbauzeit der Tonhalle ein angemessener Konzertsaal für klassische Musik zur Verfügung steht, hat die Tonhalle-Gesellschaft Zürich die Tonhalle Maag im Kreis 5 erstellt. Dieser Saal ist derzeit nicht nur die Heimat des Tonhalle-Orchesters Zürich, sondern steht auch Drittveranstaltenden zur Verfügung. Die Kosten für den Umbau auf dem Maag-Areal mit Einbau eines Konzertsaals, Lager- und Backstage-Räumen sowie Büroflächen beliefen sich auf insgesamt 11 Millionen Franken. Diese wurden abgesehen von den oben erwähnten 1,65 Millionen Franken der Stadt Zürich aus eigenen Mitteln der Tonhalle-Gesellschaft und Beiträgen von privaten Spenderinnen und Spendern sowie Sponsorinnen und Sponsoren finanziert.

3. Aktueller Stand, Kosten- und Termsituation

3.1 Aktueller Stand

Die Realisierung des Bauvorhabens befindet sich derzeit ungefähr in der Halbzeit. Rund 85 Prozent aller Bauleistungen sind vergeben worden. Per Ende 2018 konnten die umfangreichen Asbest-Fundstellen saniert werden. Die Restaurierungen in der Grossen Tonhalle und der Sgraffitoflächen im Foyer sind auf Kurs und werden voraussichtlich wie geplant im August 2019 abgeschlossen. Ein Grossteil der Rohbauarbeiten im neuen Gartensaaltrakt sind abgeschlossen. Die Dach- und die Fassadenkonstruktion in diesem Bereich werden bis Mitte 2019 erstellt. Im bestehenden Kongressbereich sind die notwendigen zusätzlichen Fluchttreppen und Liftkerne in Arbeit. Es handelt sich dabei um die letzten grossen Rohbauarbeiten. Die Installationsarbeiten der Gebäudetechnik konnten Mitte 2018 gestartet werden. Die Ausführungen der Brandschutzisolationen werden in enger Abstimmung mit der Feuerpolizei realisiert. Mit den Gipserarbeiten haben Ende 2018 auch die Ausbauarbeiten begonnen.

Die Arbeiten der ewz-Anlagen sind auf Kurs und liegen im festgelegten Kostenrahmen.

3.2 Kostensituation Instandsetzung und Umbau Kongresshaus und Tonhalle

3.2.1 Genehmigte Projektentwicklungen und Projektoptimierungen

Bis Mitte 2018 lief die Kostenentwicklung nach Plan. Nach dem Vorprojekt Plus, das die Grundlage zur Weisung 2015 war, kam es durch Präzisierungen in der Bauprojektphase und durch Bildung von sinnvollen Ausschreibungspaketen (gemeinsame Ausschreibungen von Leistungen für den Gebäude- und den ewz-Anteil) sowie den Submissionsergebnissen in der Ausschreibungsphase zu üblichen Kostenverschiebungen. Rund 5,6 Millionen Franken wurden dabei von den ewz-Anlagen zum Gebäude verschoben.

Im Weiteren konnten notwendige Projektanpassungen für 8,2 Millionen Franken aus den Kreditreserven finanziert werden. Diese umfassen einerseits notwendige unvorhersehbare Projektentwicklungen und andererseits Projektoptimierungen, die für die Nutzerschaft wichtig sind, aber ursprünglich nicht im Bauprojekt enthalten waren. Weder die Projektentwicklungen noch die Projektoptimierungen beinhalten wesentliche Zweckänderungen des Projekts.

Projektentwicklungen (rund 2,4 Millionen Franken)

- Unerwartete Asbestvorkommen in den Lüftungskanälen des gesamten Gebäudes verursachten zusätzliche Kosten und Zeitverzögerungen im Bauprogramm.
- Erst nach Baubeginn wurde bekannt, dass die Mindestkote für die Grundwasserabsenkung der benachbarten Baustelle auch für das Kongresshaus massgebend ist. Um Schäden an den Holzpfahlfundationen von benachbarten Grundstücken auszuschliessen, musste die Grundwasserhaltung im Neubauteil neu konzipiert werden. Dies führte dazu, dass zusätzliche Zugpfähle notwendig wurden und die Sohlplatte unter Wasser betoniert werden musste.
- Die genaue Lage der Seewasserleitung zur Seewasserzentrale war nirgends präzise dokumentiert. Es stellte sich heraus, dass sie so nahe an einer denkmalgeschützten Schwarzkiefer lag, dass sehr aufwendige Wurzelschutzmassnahmen vorgenommen werden mussten und der notwendige Schacht in «Handarbeit» erstellt werden musste.

Projektoptimierungen (rund 5,8 Millionen Franken)

- Im Kongressbereich wurden beispielsweise die Empfangsschalter räumlich und funktional optimiert, die Toilettenanlagen im Untergeschoss durch mehr WC-Einheiten vergrössert und eine digitale Raumbeschilderung ins Projekt aufgenommen.
- Im Bereich der Tonhalle wurden bauseitige Massnahmen zum Einbau der privat finanzierten neuen Orgel bewilligt sowie bauliche Veränderungen zur Optimierung der Bühne und Massnahmen zur Optimierung der Akustik in der Grossen Tonhalle genehmigt.
- Im Verwaltungstrakt wurden zusätzliche Lüftungs- und Kühlungsanlagen eingeplant.

3.2.2 Notwendige Korrektur des Kostenvoranschlags

2016 wurde festgestellt, dass die Planungstiefe teilweise noch ungenügend war. In der Folge reorganisierte sich die ARGE Boesch Diener. Das Architekturbüro Diener & Diener übernahm den Lead in der weiteren Planung und Realisierung, da es in der Ausführung grosser und komplexer Bauvorhaben sehr erfahren ist. Seit Baubeginn (Mitte 2017) wurde zunehmend deutlich, dass auch die Koordination der Planung sowie die Projektsteuerung durch die Gesamtleitung mangelhaft war. Die Bauherrenvertretung forderte einen Wechsel der Gesamtleitung. Per 1. Oktober 2018 wurde dies umgesetzt. Um die Performance der Planung weiter zu steigern, wurde das Architektenteam aufgestockt und umstrukturiert sowie die Planerkoordination intensiviert.

Anfang 2019 wurde vom neu eingesetzten Gesamtprojektleiter eine gründliche Überprüfung der Kostensituation vorgenommen. Diese zeigte auf, dass der 2015 kalkulierte Kostenvoranschlag zu tief angesetzt wurde und um 9,6 Millionen Franken nach oben korrigiert werden muss. Die Hauptursachen für die notwendige Korrektur des Kostenvoranschlags um 9,6 Millionen Franken sind nachfolgend dargestellt.

Die Bausubstanz ist schlechter als erwartet (Zusatzaufwand rund 1,6 Millionen Franken)

Der Gebäudekomplex ist ein historisch gewachsenes Werk, das in verschiedenen Etappen gebaut wurde. Insbesondere der Kongresshausteil wurde 1937–1939 für die Eröffnungsfeier der Landesausstellung innert kürzester Frist und in einer Zeit erstellt, in der sparsam mit Baumaterial umgegangen werden musste. Seither wurden immer wieder kleinere und grössere Umbauten vorgenommen, die nicht im Detail dokumentiert wurden. Obwohl für die Projektierung Sondierungen gemacht wurden, konnten nicht alle Mängel erfasst werden. Diese kamen teilweise erst während der Bautätigkeit zum Vorschein. Nachfolgend werden einige kostenintensive Beispiele aufgeführt:

- Zahlreiche Betonstützen von 1939 wurden in der Vergangenheit durch verschiedene Umbaumassnahmen wie z. B. das nachträgliche Anbringen von Elektroinstallationen in ihrer Statik so stark geschwächt, dass sie durch nicht vorgesehene Carbongewebe-Armierungen statisch ertüchtigt werden mussten.
- Durch die teils massiven Eingriffe – es werden im Kongresshausbereich ganze Liftkerne und neue Fluchttreppen in den Bestand eingebaut – ergeben sich zahlreiche Schnittstellen zur bestehenden Gebäudestruktur. Diese vielen Nahtstellen müssen aufgrund der schlechten Bausubstanz oft viel aufwendiger als ursprünglich vorgesehen wieder verschlossen werden. Hinzu kommt, dass es dabei häufig zu Überraschungen kommt, weil der Bestand nicht mit den alten Plänen übereinstimmt.

Die Lösungen für Zielkonflikte in der Ausführung sind sehr aufwendig (Zusatzaufwand rund 2,4 Millionen Franken)

Das Gebäude muss sehr hohen und sehr unterschiedlichen Anforderungen genügen. Lösungen müssen jeweils den betrieblichen Bedürfnissen, den neuen Brandschutzbestimmungen, dem Respekt gegenüber einem hochrangigen Baudenkmal und der Behindertengerechtigkeit genügen. Folgende Zielkonflikte hatten grossen Einfluss auf die Kostenentwicklung:

- Seit Anfang 2017 gelten neue Vollzugsbestimmungen für Brandschutzdurchführungen von Lüftungsleitungen. Die Konsequenzen der neuen Regelung konnten – wie auf zahlreichen anderen Baustellen im Kanton Zürich auch – erst in der Ausführung Ende 2018 vollumfänglich erkannt werden. Nun muss aufwendig und unter grossem Zeitdruck umgeplant und umgebaut werden.
- Das Gebäude hat viele alte Lüftungskanäle, die die heutigen hygienischen Anforderungen nicht mehr erfüllen. Es stellte sich heraus, dass die erforderlichen Eingriffe, um diese zu ertüchtigen, wesentlich grösser sind als angenommen.

Die Bauprojektplanung wies Unschärfen aus (Zusatzaufwand rund 5,6 Millionen Franken)

Aufgrund der Planungsunschärfen gibt es Elemente, die im Kostenvoranschlag nicht oder nicht ausreichend enthalten waren. Diese sind aber für das Bauprojekt absolut notwendig. Folgende Beispiele können in diesem Zusammenhang erwähnt werden:

- In der Projektierung wurde entschieden, das Dach der Grossen Tonhalle zur Vermeidung von Zuglufterscheinungen im Zuschauerraum von innen her zu dämmen, um das schützenswerte, historische Kupferdach von 1939 erhalten zu können. Erst in der Ausführungsplanung wurde erkannt, wie gross diese Herausforderung in der Ausführung tatsächlich ist, um allen Anforderungen (Bauphysik, Korrosionsvermeidung bei Tragwerksteilen, Wärmerückgewinnung, Akustik, Denkmalpflege) gerecht werden zu können. Eine den Anforderungen genügende Lösung ist aktuell in Ausarbeitung.
- Die Koordination der Planenden aus verschiedenen Disziplinen ist sehr komplex und zeitaufwendig (beispielsweise zwischen Gebäudetechnik und Architektur für die Leitungsführungen). Zum Teil wurde diese Arbeit auch zu spät in Angriff genommen. Die zu spät gelieferten Ausführungspläne führen sodann zu Verzögerungen auf der Baustelle.

3.2.3 Konsequenz der Kostenentwicklung

Die erwähnten Kostenverschiebungen, die genehmigten Projektentwicklungen und -optimierungen von 8,2 Millionen Franken und die Korrektur des Kostenvoranschlags von 9,6 Millionen Franken aufgrund der drei beschriebenen Ursachen haben einen Grossteil der Reserven aufgebraucht (siehe Tabelle 1 kursive Zahlen in Spalte «Aktueller Stand ohne Zusatzkredit»). Die aktuelle Reserve von nur 2,7 Millionen Franken reicht erfahrungsgemäss nicht aus, um den weiteren Bauablauf optimal umzusetzen. Ein Zusatzkredit ist notwendig, damit genügend Reserven für den Rest der Bauphase vorhanden sind. Aufgrund der Zeitdauer der politischen Prozesse muss die Krediterhöhung jetzt beantragt werden, damit bei weiterem Unvorhergesehenem der Bau nicht gestoppt werden muss oder keine unverhältnismässigen Sparmassnahmen ergriffen werden müssen, die die Qualität und letztlich die Konkurrenzfähigkeit von Kongresshaus und Tonhalle stark beeinträchtigen würden.

Tabelle 1: Kostenentwicklung Instandsetzung und Umbau Kongresshaus und Tonhalle

	Weisung 809/12015 (Vorprojekt Plus)	Kostenver- schiebungen Bauprojekt, Ausschrei- bung	Projektent- wicklungen und Projekt- optimierun- gen	Korrektur Kostenvoran- schlag	Aktueller Stand ohne Zusatzkredit	Verwendung Zusatzkredit	Kredit Neu mit Zusatzkredit
BKP-Nr. Bezeichnung	Sep 2015	(Abs. 3.2.1)	(Abs. 3.2.1)	(Abs. 3.2.2)	Apr 2019	(Abs. 3.2.3)	
1 Vorbereitungsarbeiten	10'000'000	2'600'000	200'000		12'800'000		12'800'000
2 Gebäude	65'300'000	2'900'000	6'000'000	8'900'000	83'100'000	1'000'000	84'100'000
3 Betriebseinrichtungen	13'200'000	-1'100'000		100'000	12'200'000	100'000	12'300'000
4 Umgebung	3'100'000	-1'300'000			1'800'000		1'800'000
5 Baunebenkosten	7'300'000	600'000	100'000		8'000'000		8'000'000
29 Honorare (Anteil Gebäude)	23'100'000	2'000'000	1'400'000	600'000	27'100'000	200'000	27'300'000
9 Ausstattung	2'200'000	-300'000	500'000		2'400'000	1'200'000	3'600'000
Reserven Anteil Gebäude 15 %	18'600'000	200'000	-8'200'000	-9'600'000	1'000'000	6'900'000	7'900'000
Kredit exkl. ewz-Anlagen (1)	142'800'000	5'600'000	0	0	148'400'000	9'400'000	157'800'000
Energiezentrale (EZ) Wärme u. Kälte	2'300'000						
EZ erweitertes Contracting (EC)	15'300'000						
1, 2, 5, 9 EZ Wärme, Kälte u. EC	17'600'000	-6'300'000			11'300'000		11'300'000
2, 3 Seewasserzentrale	1'100'000				1'100'000		1'100'000
Reserven Anteil ewz (5,5 % - 10 %)	1'000'000	700'000			1'700'000		1'700'000
Kredit ewz-Anlagen (2)	19'700'000	-5'600'000			14'100'000		14'100'000
Gesamtanlagekosten (1+2)	162'500'000				162'500'000		171'900'000
Zus. projektbez. Aufwendungen (3)	2'500'000				2'500'000		2'500'000
Gesamtprojektkosten (1+2+3)	165'000'000				165'000'000		174'400'000

Ein Zusatzkredit in Höhe von 9,4 Millionen Franken erlaubt, die derzeit knappen Reserven um 6,9 Millionen Franken aufzustocken (neuer Reservestand: 9,6 Millionen Franken für das gesamte Projekt) und Optimierungen im Wert von rund 2,5 Millionen Franken umzusetzen.

Dieser höhere Reservestand ist notwendig, um das Bauprojekt auch bei allfälligen weiteren Überraschungen erfolgreich fertigzustellen. Es stehen zudem weitere beantragte Optimierungsmassnahmen im Wert von rund 2,5 Millionen Franken an. Diese umfassen u. a. Akustikverbesserungen (Schallankoppelung eines neuen Parketts an die Bühne im Grossen Tonhallsaal), die Instandsetzung der alten Saalbestuhlung im Kongresshaussaal und der Grossen Tonhalle sowie Investitionen in die Veranstaltungs-Technik für den Vereinssaal. Ohne den Zusatzkredit können diese Optimierungsmassnahmen, die heute «State of the Art» sind, nicht ausgeführt werden. Das Gebäude müsste dafür bereits nach kurzer Zeit teurer und während laufendem Betrieb nachgebessert werden. Es ist deshalb wichtig und richtig, dass die notwendigen Massnahmen im Rahmen des laufenden Projekts umgesetzt werden.

3.3 Terminsituation

Die oben beschriebenen Schwierigkeiten haben Auswirkungen auf den Terminplan. Beispielsweise führen die Planungsunschärfen dazu, dass die Detailplanung unter hohem Zeitdruck nachgeholt werden muss. Es ist essenziell, dass die Ausführungspläne rechtzeitig und in der notwendigen Qualität auf der Baustelle eintreffen. Damit das Projekt erfolgreich umgesetzt werden kann, muss die Bauzeit um ein halbes Jahr verlängert werden. Die beiden Mieter des Gebäudes, die Kongresshaus Zürich AG und die Tonhalle-Gesellschaft Zürich, brauchen die Terminalsicherheit, damit sie Verträge mit ihrer Kundschaft sowie Künstlerinnen und Künstler abschliessen können. Da das Terminrisiko bei einer Eröffnung im Herbst 2020 zu gross wäre, haben der Stadtrat und die Kongresshaus-Stiftung Zürich im Einvernehmen mit den beiden Mietern beschlossen, den Eröffnungstermin auf März 2021 zu verschieben. Die Tonhalle-Gesellschaft Zürich und die Kongresshaus Zürich AG werden dann gemeinsam ein Eröffnungsfest veranstalten.

4. Investitionsbeitrag an Kongresshaus-Stiftung Zürich für bauseitige Mehrkosten

Mit dem zusätzlichen Investitionsbeitrag von 9,4 Millionen Franken an die Kongresshaus-Stiftung Zürich wird eine zusätzliche Reserve geschaffen und Optimierungsmassnahmen ermöglicht (vgl. Abs. 3.2.3).

Der Betrag soll der Stiftung als Investitionsbeitrag und nicht als Dotationskapital ausbezahlt werden. Damit bleibt das bisherige Dotationskapital der Kongresshaus-Stiftung Zürich konstant bei 165 Millionen Franken. Der Investitionsbeitrag wird von der Stadt nur entsprechend dem Baufortschritt und den bei der Kongresshausstiftung effektiv angefallenen Kosten ausbezahlt. Fallen die Baukosten gemäss Schlussabrechnung letztlich tiefer aus, so reduziert sich auch der von der Stadt zu leistende Beitrag entsprechend.

Mit dem Entscheid der Krediterhöhung und der Eröffnungsverschiebung auf März 2021 kann der für die Stadt Zürich kulturell und wirtschaftlich wichtige Gebäudekomplex Kongresshaus und Tonhalle in der angemessenen Qualität fertiggestellt werden.

5. Auswirkungen der Terminverschiebung und Beitrag an Tonhalle-Gesellschaft Zürich

Die Verschiebung des Eröffnungstermins von Herbst 2020 auf März 2021 führt bei der Kongresshaus-Stiftung Zürich aufgrund des um sechs Monate aufgeschobenen Mietbeginns zu Mietzinsausfällen, die sie selber tragen kann. Die längere Bauzeit verursacht bei der Kongresshaus AG Folgekosten von rund Fr. 400 000.–. Im Rahmen der Mietvertragsverhandlungen mit der Kongresshaus-Stiftung Zürich wird geklärt, wie diese Kosten aufgeteilt werden.

Die Tonhalle-Gesellschaft Zürich ist im laufenden Betrieb betroffen. Sie ist in ihrer bisherigen Planung davon ausgegangen, dass der Gebäudekomplex Ende September 2020 eröffnet wird. Der Umzug aller Arbeitsplätze, des Instrumentariums, des Bühnenmobiliars, der technischen Einrichtungen und der Orchesterbibliothek sowie das mehrwöchige Einspielen des Saales durch das Orchester (inklusive Akustiktests) hätte so sinnvollerweise über die Sommerpause vollzogen werden können. Die Miet- bzw. Untermietverträge des Provisoriums «Tonhalle Maag» mit der Swiss Prime Site AG bzw. der MAAG Music & Arts AG wurden bis Ende Juli 2020 abgeschlossen.

Die Verschiebung der Eröffnung des renovierten Gebäudekomplexes auf März 2021 sowie der Umzug inmitten der laufenden Hochsaison verursacht für die Tonhalle-Gesellschaft Zürich Zusatzaufwendungen und Mindereinnahmen, welche schwerwiegende finanzielle Auswirkungen haben:

- Die Saisonplanung 2020/21 mit Eröffnung der renovierten Tonhalle Ende September 2020 ist bereits nahezu fertiggestellt. Künstlerinnen und Künstler sind bereits engagiert, die Konzertprogramme inhaltlich bereits aufeinander abgestimmt. Entsprechend müssen aufwendige Umplanungen vorgenommen werden.
- Der Umzug während der Saison führt dazu, dass der Veranstaltungsbetrieb im Januar 2021 massiv ausgedünnt werden muss und ab Februar 2021 bis zur Eröffnung Tonhalle / Kongresshaus im März 2021 vollständig eingestellt wird. Dies führt zu Mindereinnahmen.
- Für die Bewältigung des Umzugs unter erschwerten Bedingungen (Zeit stark verkürzt; Umzug teilweise während Veranstaltungsbetrieb) muss zusätzliches Personal eingestellt werden.
- Für den Betrieb der Tonhalle Maag wurde auf Sommer 2017 zusätzliches Personal mit Zeitverträgen bis Sommer 2020 eingestellt. Für den verlängerten Betrieb in der Tonhalle Maag müssen diese Verträge ebenfalls zeitlich angepasst und vergütet werden.

- Das Einspielen des renovierten grossen Tonhalle-Saals muss im Januar 2021 parallel zum Konzertbetrieb in der Tonhalle Maag neu eingeplant werden. Dies führt zu Doppelungen beim technischen Personal; zudem müssen zusätzliche technische Einrichtungen angeschafft werden.

Die daraus resultierenden Mehrkosten und Mindererträge belaufen sich auf rund 3,7 Millionen Franken, was rund 10 Prozent des Jahresaufwands entspricht.

Tabelle 2: Übersicht Mindereinnahme und Mehrkosten Tonhalle-Gesellschaft Zürich

Bereich	CHF
Entfallende Konzerteinnahmen Tonhalle Tonhalle-Gesellschaft Zürich	1'590'000
Entfallende Erträge Vermietungen Tonhalle Maag inkl. Nebenleistungen	660'000
Mindererträge	2'250'000
Mehrausgaben Marketing/Kommunikation	20'000
Mehrausgaben Billettkasse/Abonnementsverwaltung	110'000
Mehrausgaben Personal (Technik, Veranstaltungsmanagement u.a.)	860'000
Zusätzliches Technisches Equipment	350'000
Zusätzliche Miete externe Räume	30'000
Zusätzliche Betriebskosten	80'000
Mehrkosten	1'450'000
Ergebniswirkung total	3'700'000

Beim Betrag von 3,7 Millionen Franken wurden keine Reservepositionen eingebaut. Nicht enthalten sind zudem Mehrkosten / Mindereinnahmen, die derzeit noch nicht beziffert werden können, insbesondere der substanzielle personelle Mehraufwand für die Neuplanung der gesamten Saison 2020/21. Zu erwähnen ist zudem, dass die Konditionen der Verlängerung der Miet- bzw. Untermietverträge mit Swiss Prime Site AG und MAAG Music & Arts AG erst noch verhandelt werden müssen und sich der Mietvertrag mit der Kongresshaus-Stiftung Zürich noch in Verhandlung befindet.

Dem Umstand, dass die Tonhalle-Gesellschaft Zürich das Provisorium Tonhalle Maag verwirklicht hat, ist es zu verdanken, dass es für die Verschiebung der Wiedereröffnung überhaupt eine Überbrückungslösung gibt. Die Erstellung und der Betrieb der Tonhalle Maag hat die Tonhalle-Gesellschaft Zürich jedoch finanziell stark gefordert. Die nun wegen der Bauverzögerung anfallenden Kosten kann die Tonhalle-Gesellschaft Zürich nicht selber tragen. Deshalb übernimmt die Stadt Zürich die durch die Eröffnungsverschiebung verursachten Mehrkosten und Mindereinnahmen der Tonhalle-Gesellschaft Zürich bis zu einem Betrag von 3,7 Millionen Franken.

6. Folgekosten

Der Investitionsbeitrag an die Kongresshaus-Stiftung Zürich für die höheren Baukosten von höchstens 9,4 Millionen Franken (vgl. Ziffer 4) geht zulasten der Investitionsrechnung.

Betriebliche und personelle Mehraufwände fallen aufgrund dieser Investition keine an. Die maximalen jährlichen Kapitalfolgekosten belaufen sich hingegen auf insgesamt rund Fr. 449 300.–:

Tabelle 3: Folgekosten

	in Franken
Nettoinvestition: Fr. 9 400 000.–	
Verzinsung 1,75 %*	164 500
Abschreibungen	
– Investitionsbeiträge an Dritte (Abschreibungsdauer 33 Jahre)	284 800
Total	449 300

* Zinssatz für «Guthaben der Stadt» gemäss STRB Nr. 279/2018

Der einmalige Beitrag an die Tonhalle-Gesellschaft Zürich wegen Terminverschiebung von höchstens 3,7 Millionen Franken (vgl. Ziffer 5) geht zulasten der Erfolgsrechnung. Es fallen diesbezüglich keine Folgekosten an.

7. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Der Investitionsbeitrag von 9,4 Millionen Franken wird durch das Finanzdepartement ordentlich budgetiert und in den Finanz- und Aufgabenplan aufgenommen (Budget 2020: 2,4 Millionen Franken; FAP 2021: 5 Millionen Franken; FAP 2022: 2 Millionen Franken).

Der einmalige Beitrag an die Tonhalle-Gesellschaft Zürich von 3,7 Millionen Franken wird von der Kultur ordentlich budgetiert und in den Finanz- und Aufgabenplan aufgenommen (Budget 2020: 1 Million Franken; FAP 2021: 2,7 Millionen Franken).

Die Zuständigkeit des Gemeinderats für die Bewilligung dieses Zusatzkredits, welcher unter 20 Millionen Franken liegt, ergibt sich aus § 109 Abs. 1 des Gemeindegesetzes (LS 131.1) i. V. m. Art. 19 Abs. 4 der Finanzhaushaltverordnung (AS 611.101).

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Für die Instandsetzung und den Umbau von Kongresshaus und Tonhalle wird ein Zusatzkredit von höchstens Fr. 13 100 000.– wie folgt bewilligt:

- a. Als einmaliger Investitionsbeitrag an die Kongresshaus-Stiftung Zürich (und nicht als Dotationskapital) für bauseitige Mehrkosten: höchstens Fr. 9 400 000.–;**
- b. Als einmaliger Beitrag an die Tonhalle-Gesellschaft zur Deckung der Kosten wegen der Eröffnungsverschiebung: höchstens Fr. 3 700 000.–.**

Der in der Gemeindeabstimmung vom 5. Juni 2016 gemäss Ziffer 1 bewilligte Objektkredit von höchstens Fr. 239 450 000.– erhöht sich somit um höchstens Fr. 13 100 000.– auf höchstens Fr. 252 550 000.–. Die im gleichen Beschluss gemäss Ziffer 2 bewilligten jährlichen wiederkehrenden Beiträge von höchstens Fr. 5 400 000.– bleiben unverändert.

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist den Vorstehenden des Finanz- sowie des Hochbaudepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti