

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 11. Juli 2018

Finanzdepartement, Schützengesellschaft der Stadt Zürich, Gewährung eines Darlehens für die Instandsetzung des Restaurants Schützenhaus Albisgütli, Objektkredit

1. Zweck der Vorlage

Mit der vorliegenden Weisung soll der Schützengesellschaft der Stadt Zürich (SGZ) für die Instandsetzung des Restaurants Schützenhaus Albisgütli zusätzlich zum bestehenden Darlehen von 1,6 Millionen Franken aus dem Jahr 1980 ein verzinsliches, rückerstattungspflichtiges Darlehen von höchstens zwei Millionen Franken gewährt werden.

2. Schützengesellschaft der Stadt Zürich

2.1 Organisation und Hauptaufgaben

Der Verein kann auf eine besonders lange Tradition zurückblicken. Die erste urkundliche Erwähnung als «Schützen am Platz» datiert vom Jahr 1472. Mit dem Aufkommen der Ordnungswaffen bezog die SGZ 1898 die Anlage Albisgütli. Die SGZ ist ein im Handelsregister eingetragener Verein nach Art. 60 ZGB. Leitendes Organ des Vereins ist der 13-köpfige Vorstand, der von Obmann Michael Bloch angeführt wird. Der Vorstand ist ehrenamtlich tätig. Die SGZ zählte Ende 2017 rund 550 Mitglieder.

Die Hauptaufgaben der SGZ lassen sich wie folgt umschreiben:

- 1. Schiessbetrieb ermöglichen:* Auf der Anlage am Fusse des Uetlibergs üben rund 150 aktive Schützinnen und Schützen der SGZ sowie 15 weitere Vereine ihren Sport aus.
- 2. Knabenschiessen organisieren:* Mehr als 4000 Jugendliche aus dem Kanton Zürich beteiligen sich am jährlichen Knabenschiessen. Seit 1991 sind auch Mädchen zugelassen. Die Chilbi lockt rund 800 000 Besucherinnen und Besucher an und zählt zu den grössten Volksfesten der Schweiz. Die SGZ organisiert den Anlass mit Hilfe von 300 ehrenamtlichen Helferinnen und Helfern, die pro Jahr rund 7500 Stunden freiwillige Arbeit leisten.
- 3. Erhalt des historischen Ensembles aus Restaurant Schützenhaus Albisgütli und Festhalle:* Das Restaurant und die Festhalle weisen eine starke denkmalpflegerische Ausstrahlung auf. Es ist der letzte heute erhaltene grosse Gebäudekomplex der schweizerischen Festkultur und -architektur, die im 19. und im beginnenden 20. Jahrhundert aufblühte. Besonders die Festhalle ist einzigartig und von überregionaler Bedeutung. Sie wird heute rege für vielfältige kulturelle, gesellschaftliche und politische Anlässe genutzt.

2.2 Betrieb der Schützengesellschaft

Die Haupteinnahmequelle der SGZ stellt der Ertrag aus der Verpachtung des Restaurants und der Festhalle dar. Das Restaurant Schützenhaus Albisgütli wird seit gut 30 Jahren von der Remimag Gastronomie AG (vormals Gamag) gepachtet. Die Gastro- und Hotelgruppe aus dem luzernischen Rothenburg führt in Zürich u. a. das Kunsthausrestaurant und die Linde Oberstrass. Die SGZ einigte sich mit der Remimag Gastronomie AG auf einen neuen Pachtvertrag für die Zeit nach der Instandsetzung des Schützenhauses Albisgütli. Der neue Pachtvertrag ist bereits unterzeichnet und deckt die jährlichen Zins- und Amortisationsverpflichtungen sowie die Nebenkosten. Das Grossinventar ist künftig durch den Pächter zu stellen.

2.3 Finanzen

Die Betriebsrechnung und die Bilanz der SGZ der Jahre 2015–2017 sind in Abbildung 1 dargestellt. Die Einnahmen der SGZ werden verwendet, um den Schiessbetrieb, der nicht kostendeckend ist, zu gewährleisten. Das Knabenschiessen erhält ebenfalls eine leichte Quersubventionierung. Die Sparte Liegenschaften (Verpachtung Restaurant Schützenhaus Albisgütli, Vermietung Parkplätze und Schausteller) dagegen generiert substantielle Erträge.

Die Aufwendungen für den Unterhalt des historisch bedeutsamen Gebäudekomplexes sind hoch und die SGZ macht jährlich entsprechende Rückstellungen.

Abb. 1: Jahreszahlen der SGZ 2015–2017, in Franken

Betriebsrechnung	2017	2016	2015
Ergebnis Gesellschaft	-279 184	-332 705	-319 292
Ergebnis Knabenschiessen	-67 902	-44 691	- 129 537
Ergebnis Liegenschaften	393 113	415 732	522 302
Steuern	-11 222	-12 386	-11 613
Jahreserfolg	34 805	25 950	61 860

Bilanz			
Umlaufvermögen	2 443 252	2 009 138	2 119 148
Anlagevermögen	7 270 011	7 270 011	7 270 011
Total Aktiven	9 713 263	9 279 149	9 389 159
Fremdkapital kurzfristig	411 260	216 951	272 911
Darlehen Stadt Zürich	1 600 000	1 600 000	1 600 000
Rückstellungen	3 297 000	3 092 000	3 172 000
Eigenkapital	4 405 003	4 370 198	4 344 248
Total Passiven	9 713 263	9 279 149	9 389 159

3. Projektbeschrieb

3.1 Instandsetzung Restaurant Schützenhaus Albisgütli

Das Schützenhaus Albisgütli wurde 1897 nach den Plänen der Architekten Richard Kuder und Joseph Müller erbaut. Die einst offene Festhalle wurde in den 1930er-Jahren verglast. Seit 1976 gilt das Schützenhaus Albisgütli als Schutzobjekt und ist im kommunalen Inventar der Denkmalpflege aufgeführt.

3.2 Zielsetzung

1980 erfolgte die letzte umfassende Sanierung des Schützenhauses Albisgütli. Nach einer Betriebszeit von knapp 40 Jahren entspricht der Restaurantbetrieb hinsichtlich Hygiene, Infrastruktur und Gästebereich nicht mehr den heutigen Anforderungen. Ziel der Instandsetzung ist es, den Betrieb für die nächsten 20 Jahre sicherzustellen. Die Infrastruktur wird auf den aktuellen Stand gebracht, so dass alle heute gültigen Vorgaben erfüllt sind.

Ausgeklammert bleiben die Sanierung der Festhalle (2. Etappe) und die Aussenhülle mit der Umgebung (3. Etappe) des Schützenhauses Albisgütli. Diese Sanierungsetappen werden später in Angriff genommen. Erste Kostenschätzungen und Finanzierungsabklärungen werden aktuell von der SGZ vorgenommen. Zurzeit ist davon auszugehen, dass diese Bauetappen ohne Kostenbeteiligung der Stadt ausgeführt werden.

Abb. 2: Restaurant Schützenhaus Albisgütli mit Festhalle, Ostfassade, 1962, Quelle: Baugeschichtliches Archiv Zürich.



3.3 Bauvorhaben

Beim vorliegenden Bauvorhaben (1. Etappe) ist geplant, die bestehende Küche durch eine neue Zentralküche zu ersetzen, die für den Betrieb aller Gasträume dient. Des Weiteren werden die Sanitärinstallationen erneuert sowie die Haustechnik modernisiert. Ebenso werden die Sanitäranlagen und die Garderoben neu gestaltet. Die Barrierefreiheit ist für das Erdgeschoss gewährleistet. Das gleiche gilt auch für die Festhalle. Die Gasträume im Inneren sollen sanft renoviert und entschlackt werden. Der Haupteingang befindet sich nach der Instandsetzung wieder in der Mitte der Hauptfassade.

3.4 Zeitplan

Die genaue Kostenplanung steht fest und seit Ende 2017 liegt eine Baubewilligung vor. Die Ausführungsplanung wurde erstellt und der Baubeginn soll Anfang April 2019 erfolgen. Die Bauarbeiten dauern voraussichtlich neun Monate, so dass das Restaurant Anfang 2020 seine Wiedereröffnung feiern kann. Die 2. und 3. Bauetappe werden anschliessend realisiert, abhängig von deren Finanzierung.

3.5 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Instandsetzung des Restaurants Schützenhaus Albisgütli (1. Etappe) belaufen sich auf 12,7 Millionen Franken einschliesslich Mehrwertsteuer (vgl. Abbildung 3).

Abb. 3: Kosten inklusive Mehrwertsteuer der Instandsetzung Restaurant Schützenhaus Albisgütli, in Franken

	Franken
Vorbereitungsarbeiten	195 000
Gebäude	9 151 000
Betriebseinrichtung (inkl. Küche)	1 667 000
Umgebung	76 000
Baunebenkosten	474 000
Total	11 563 000
Reserve 10%	1 156 300
Maximal	12 719 300

Der zentrale Kostenblock «Gebäude» summiert sich auf rund neun Millionen Franken. Darin enthalten sind: die (Roh-)Baukosten, die Kosten für die Elektroanlagen, die Kosten für die Heizungs-, Lüftungs-, Klima- und Kälteanlagen sowie die Kosten für die neuen Sanitäranlagen.

Die SGZ muss als Bauherrin für die Kosten der Instandsetzung aufkommen. Aus eigenen Mitteln finanziert sie drei Millionen Franken. Weitere vier Millionen Franken können über Bankhypotheken, für die bereits eine Zusicherung vorliegt, finanziert werden (vgl. Abbildung 4). Eine höhere Fremdfinanzierung kommt für das komplexe Bauvorhaben aus Tragbarkeitsgründen nicht in Frage.

Ein Unterstützungsgesuch in Höhe von zwei Millionen Franken wurde am 12. Juli 2017 an den Lotteriefonds des Kantons Zürich gestellt.

Das Darlehen der Stadt Zürich beträgt höchstens zwei Millionen Franken. Sollten die oben umschriebenen Investitionen gemäss Kostenvoranschlag tiefer ausfallen, kann trotzdem das gesamte Darlehen ausgerichtet werden, sofern die SGZ nachweist, dass bauliche Mehrleistungen erbracht werden. Damit gemeint sind Investitionen, auf die aus Kostengründen vorerst verzichtet wurde, deren Realisierung im Zuge der 1. Etappe jedoch Sinn machen, namentlich zur Verbesserung der Barrierefreiheit und der Nachhaltigkeit des Gebäudekomplexes.

Der SGZ liegen knapp Fr. 200 000.– Barspenden vor. Ausserdem hat der Verein Zusagen von Stiftungen erhalten, welche sich auf Fr. 475 000.– belaufen. Weitere Gesuche sind noch ausstehend. Die SGZ ist zuversichtlich, dass sie zusätzlich rund eine Million Franken an Spenden sammeln wird und so die fehlenden Mittel abdecken kann.

Abb. 4: Finanzierung Instandsetzung Schützenhaus Albisgütli (1. Bauetappe), in Franken

Eigenleistungen per 31.12.2017	2 290 000
Flüssige Mittel	710 000
Total Eigenleistung	3 000 000
Hypothekarfinanzierung	4 000 000
Stiftungen, Sponsoren	1 500 000
Stadt Zürich	2 000 000
Kanton Zürich	2 000 000
Total	12 500 000

Die Eigenleistungen umfassen bis dato die Planungskosten. Diese enthalten auch Bestandteile der 2. und 3. Bauetappe.

4. Interessen und Erwägungen der Stadt Zürich

Das Albisgütli ist in seiner Form und Grösse einzigartig für die Schweiz. Es ist der einzige grosse, erhaltene Gesamtkomplex der schweizerischen Festkultur und -architektur des 19. und des beginnenden 20. Jahrhunderts. Das Gebäude ist deshalb von kulturhistorischer Bedeutung für das Schiesswesen und die Gründerzeit des modernen Bundesstaats.

Das Restaurant Schützenhaus Albisgütli dient heute dem Friesenberg als Quartiertreffpunkt. Das Raumangebot ist sehr gross. Der Festsaal fasst bis zu 1072 Personen und ist damit praktisch der einzige Saal dieser Grössenordnung in Zürich. Er wird für verschiedenste Anlässe genutzt: beispielsweise während des Knabenschiessens, für das jährliche Country-Festival sowie für Hochzeiten, Firmen- oder Vereinsanlässe, Anlässe der Verwaltung von Stadt und Kanton Zürich und für politische Zusammenkünfte. An rund 180 Tagen im Jahr ist der Festsaal belegt.

Das städtische Darlehen wird verwendet, um das Restaurant instand zu setzen und dient somit in erster Linie dem öffentlichen Zweck. Der Restaurant- und der Festbetrieb bzw. die daraus resultierenden Pachtzinsen, stellen aus wirtschaftlicher Sicht die Haupteinnahmequellen der

SGZ dar. Der Verein betreibt die Schiessanlage und pflegt und unterhält einen Gebäudekomplex mit beachtlichen Dimensionen. Die Instandsetzung des Restaurants trägt somit wesentlich dazu bei, das Herzstück der Anlage im Albisgütli wieder voll funktionstüchtig und damit zukunftstauglich zu machen.

5. Darlehen Stadt Zürich

5.1 Bisher gewährte Darlehen

Mit Gemeindebeschluss vom 1. April 1962 (basierend auf GRB Nr. 2613 vom 7. Februar 1962) wurde der SGZ ein unverzinsliches, grundpfandgesichertes, u. a. im Falle einer Zweckentfremdung rückzahlungspflichtiges Darlehen von höchstens 4,5 Millionen Franken für den Neubau der Schiessanlage Albisgütli gewährt. Infolge von Mehrkosten wurde mit GRB Nr. 883 vom 25. Oktober 1967 das Darlehen um 0,95 Millionen Franken auf 5,45 Millionen Franken erhöht. Die Bedingungen sahen u. a. vor, dass die Stadt Zürich auf jährlich zwei Prozent der Forderung verzichtet und sich dadurch die Darlehensschuld der SGZ in diesem Umfang reduziert. Aufgrund dieser Klausel war die Darlehensforderung der Stadt per Ende 2013 getilgt und wurde aus dem Darlehensinventar gestrichen.

Im Zuge der Sanierung von 1980 gewährte die Stadt Zürich für den Umbau der Festhalle ein unverzinsliches grundpfandgesichertes, namentlich bei Zweckentfremdung rückzahlungspflichtiges Darlehen von 1,6 Millionen Franken (basierend auf GRB Nr. 2138 vom 26. November 1980). Dieses Darlehen steht in der Bilanz der Stadt nach wie vor als Forderung gegenüber der SGZ. Es ist jedoch mittlerweile stadtintern bis auf Fr. 1.– abgeschrieben. Die SGZ hat somit mit Ausnahme des vorstehend erwähnten (nur bedingt rückzahlungspflichtigen) Darlehens der Stadt von 1,6 Millionen Franken sämtliche langfristigen Fremdmittel getilgt.

5.2 Neu zu gewährendes Darlehen

Mit Schreiben vom 9. August 2017 richtete die SGZ ein Gesuch an den Vorsteher des Finanzdepartements um Gewährung eines Darlehens von höchstens zwei Millionen Franken. In den folgenden Besprechungen zwischen der SGZ und dem Finanzdepartement einigte man sich auf folgende Darlehensbedingungen:

1. Darlehenssumme	Fr. 2 000 000.– höchstens Sollten die in den Erwägungen umschriebenen Investitionen kostengünstiger ausfallen, kann trotzdem das gesamte Darlehen ausgerichtet werden, sofern die SGZ nachweist, dass bauliche Mehrleistungen im Sinne von Ziff. 3.5 der Erwägungen erbracht werden. Der Vorsteher des Finanzdepartements hat die vollständige Ausrichtung aufgrund eines Antrags des Vereins und dem entsprechenden Nachweis der baulichen Mehrleistungen zu genehmigen.
2. Zweckbestimmung	Bauvorhaben der 1. Etappe einschliesslich – Gesamterneuerung Produktionsküche – Erneuerung Haustechnik – Erneuerung Sanitäreinrichtungen
3. Zinssatz	1,75 % fix (während der gesamten Laufzeit), entspricht dem Selbstkostensatz der Stadt Zürich für das Jahr 2019.
4. Sicherstellung	Grundpfandrech, zweiter Pfandstelle in Form eines Registerschuldbriefs
5. Laufzeit	20 Jahre, d.h. bis 2039
6. Amortisation	ab dem 5. Jahr (2024) jährlich Fr. 125 000 bis 2039
7. Sofortige Rückzahlung	Die Stadt hat das Recht, das Darlehen sofort zurückzufordern bei – Verletzung des neuen oder eines bestehenden Vertrags mit der Stadt Zürich

	<ul style="list-style-type: none"> – Konkurs, Auflösung oder Liquidation des Vereins – Zweckentfremdung des Darlehens oder der Liegenschaft – Verkauf der Liegenschaft ohne Einwilligung der Stadt – mangelhaftem Unterhalt der Liegenschaft
8. Vorzeitige Rückzahlung	Die freiwillige vorzeitige Rückzahlung oder Teilrückzahlungen sind im Einvernehmen mit der Finanzverwaltung möglich.
9. Auszahlung	Nach Rechtskraft des Gemeinderatsbeschlusses sowie nach Massgabe des nachgewiesenen Baufortschritts auf Antrag der SGZ. Ein Rückbehalt von 10 % der Darlehenssumme wird erst nach Erhalt der von den Revisoren des Vereins geprüften und von der Stadt akzeptierten Bauabrechnung ausbezahlt.
10. Vorbehalte	<ul style="list-style-type: none"> – Rechtskraft des Gemeinderatsbeschlusses – Genehmigung des Budgetkredits durch den Gemeinderat – Einreichung und Akzeptanz der von den Revisoren des Vereins geprüften Bauabrechnung – Zustandekommen der vorgesehenen Finanzierung
11. Anpassungen	Ermächtigung der Finanzverwaltung zur Vornahme untergeordneter Vertragsanpassungen im Rahmen des Vertragsvollzuges.

6. Vorkaufsrecht zugunsten der Stadt Zürich

Mit dem gemäss Ziffer 5.1 gewährten Darlehen über 4,5 Millionen Franken räumte die SGZ der Stadt Zürich ein zeitlich unbefristetes Vorkaufsrecht ein, das am 6. Dezember 1962 für zehn Jahre im Grundbuch vorgemerkt wurde. Die Vormerkung wurde am 23. März 1979 von Amtes wegen zufolge Zeitablauf im Grundbuch gelöscht. Das Vorkaufsrecht zwischen der SGZ und der Stadt Zürich besteht jedoch mit obligatorischer Wirkung nach wie vor. Das bedeutet, dass solange die SGZ Eigentümerin der Liegenschaft ist, die Stadt Zürich das Vorkaufsrecht bei einer Veräusserung der Liegenschaft durch die SGZ ausüben kann.

Damit das bestehende Vorkaufsrecht nicht nur obligatorische Wirkung hat, sondern dingliche Wirkung erhält und somit gegenüber jedermann gilt, ist für dieses die Vormerkung im Grundbuch mittels einer entsprechenden Vormerkungs-Vereinbarung vorzunehmen. Die Vormerkung des bestehenden Vorkaufsrechts im Grundbuch für die Dauer von 25 Jahren ist gleichzeitig mit der grundpfandrechtlichen Sicherstellung des neuen Darlehens über höchstens zwei Millionen Franken und dem damit verbundenen Eintrag des Grundpfandrechts im Grundbuch vorzunehmen. Gemäss Art. 216a OR dürfen Vorkaufsrechte für höchstens 25 Jahre im Grundbuch vorgemerkt werden. Nach deren Ablauf müsste die Vormerkung im Grundbuch erneut vorgenommen werden.

7. Zuständigkeit, Budgetnachweis, Folgekosten

Das neue Darlehen von höchstens zwei Millionen Franken ist finanzrechtlich als Aufstockung des bereits gewährten Darlehens (Dauerschuldverhältnis) von 1,6 Millionen Franken zu sehen. Es wird derselben Institution (SGZ) und für dasselbe Objekt (Restaurant Schützenhaus Albisgütli) gewährt. Die Gewährung eines Darlehens von insgesamt 3,6 Millionen Franken liegt gemäss Art. 41 lit. q der Gemeindeordnung (GO, AS 101.100) in der Zuständigkeit des Gemeinderats.

Das zusätzliche Darlehen von höchstens zwei Millionen Franken wird mit dem Budget 2019 ordentlich beantragt und im Finanz- und Aufgabenplan (FAP) 2019–2022 eingestellt.

Aufgrund des Sachverhalts, dass das Darlehen verzinslich (Selbstkostensatz der Stadt Zürich) und rückzahlungspflichtig ist, werden die Folgekosten durch Folgeerträge und -einnahmen gedeckt.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Der Schützengesellschaft der Stadt Zürich wird für die 1. Etappe der Instandsetzung des Restaurants Schützenhaus Albisgütli (einschliesslich Gesamterneuerung Produktionsküche, Erneuerung Haustechnik und Sanitäreanlagen) ein zu 1,75 Prozent verzinsliches, innert 20 Jahren rückzahlungspflichtiges und grundpfandgesichertes Darlehen von höchstens zwei Millionen Franken gewährt.

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Finanzdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti