



Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 20. Mai 2026

GR Nr. 2026/225

Präsidialdepartement, Befristete Beitragserhöhung an die Kongresshaus-Stiftung Zürich und Mietbeitragserhöhung an die Tonhalle-Gesellschaft Zürich AG; Genehmigung der Änderung des Subventionsvertrags der Tonhalle-Gesellschaft Zürich AG; Zusatzkredite

1. Zweck der Vorlage

Mit dieser Vorlage beantragt der Stadtrat dem Gemeinderat die Weiterführung der vom Gemeinderat (GR Nr. 2022/466) im Zusammenhang mit der Sanierung der Kongresshaus Zürich AG (KHZ AG) bewilligten befristeten Beitragserhöhungen an die Kongresshaus-Stiftung Zürich (KH-Stiftung) und die Tonhalle-Gesellschaft Zürich AG (TGZ).

Die befristete Beitragserhöhung für die Werterhaltung der Liegenschaft sowie der periodischen Instandsetzungen (nachfolgend Werterhaltungs- und Instandsetzungsbeitrag) an die KH-Stiftung soll verlängert werden und die aktuell befristete Mietbeitragserhöhung an die TGZ (nachfolgend Mietbeitrag) soll unbefristet gewährt werden:

- **Werteerhaltungs- und Instandsetzungsbeitrag:** Die 2022 vorgenommene Anpassung des Mietmodells durch die KH-Stiftung und die damit verbundene Senkung der Miete der KHZ AG an die KH-Stiftung hat sich in den vergangenen Jahren als notwendig und in der Höhe als angemessen und marktkonform erwiesen. Um die nachhaltige Immobilienbewirtschaftung des Gebäudekomplexes und die Finanzierung von Renovationen weiterhin zu gewährleisten, ist die Weiterführung des erhöhten jährlichen Betriebsbeitrags an die KH-Stiftung erforderlich. Deshalb wird der KH-Stiftung zum teuerungsbereinigten Beitrag von Fr. 2 909 600.– (Preisstand: 1. Januar 2022, Zürcher Index der Konsumentenpreise) gemäss Gemeindebeschluss vom 5. Juni 2016 (GR Nr. 2015/306, Dispositiv Ziff. 2 lit. a) ab 1. Juni 2028 und befristet bis zum 31. Mai 2033 ein neuer Zusatzkredit von jährlich höchstens Fr. 950 000.– bewilligt.
- **Mietbeitrag:** Die Übernahme der Vermietung an Drittveranstalter durch die TGZ im Sinne eines Pilotversuchs hat sich bewährt. Sie soll deshalb als dauerhafte Aufgabe im Subventionsvertrag der Stadt mit der Tonhalle-Gesellschaft Zürich AG verankert werden. Die im Rahmen des Pilotversuchs umgesetzte Vergrößerung der Mietflächen und die Erhöhung des Mietzinses und der Nebenkosten um Fr. 216 800.– soll beibehalten werden und künftig unbefristet gelten.



2/14

2. Ausgangslage

Im Zusammenhang mit den vom Gemeinderat am 7. September 2022 bewilligten Massnahmen zur Verhinderung des Konkurses der KHZ AG (GR Nr. 2022/180) waren aufgrund der gegenseitigen Abhängigkeiten weitere Massnahmen zur finanziellen Stabilisierung des Konstrukts, bestehend aus KH-Stiftung, KHZ AG und TGZ, notwendig. Der Gemeinderat bewilligte daher eine befristete Erhöhung des Werteeerhaltungs- und Instandsetzungsbeitrags an die KH-Stiftung und im Sinne eines Pilotversuchs eine befristete Mietbeitragsenerhöhung an die TGZ (GR Nr. 2022/466):

- **Werteeerhaltungs- und Instandsetzungsbeitrag:** Die Anpassung des Mietmodells durch die KH-Stiftung und die damit verbundene Senkung der Miete der KHZ AG an die KH-Stiftung erforderte zur Gewährleistung einer nachhaltigen Immobilienbewirtschaftung des Gebäudekomplexes und der Finanzierung von Renovationen eine Erhöhung des jährlichen Betriebsbeitrags an die KH-Stiftung. Für die nicht gedeckten Kosten der Werteeerhaltung der Liegenschaft sowie der periodischen Instandsetzungen von Kongresshaus und Tonhalle wurde der KH-Stiftung zum teuerungsbereinigten Beitrag von Fr. 2 909 600.– (Preisstand: 1. Januar 2022) gemäss Gemeindebeschluss vom 5. Juni 2016 (GR Nr. 2015/306) ab 1. August 2022 und mit GR Nr. 2022/466 befristet bis zum 31. Mai 2028 ein Zusatzkredit von jährlich höchstens Fr. 950 000.– bewilligt. Der befristete Beitrag beträgt somit bis zum 31. Mai 2028 insgesamt jährlich höchstens Fr. 3 859 600.– (Preisstand: 1. Januar 2022, Zürcher Konsumentenpreisindex; vgl. GR Nr. 2022/466).
- **Mietbeitrag:** Mit der Entflechtung der Betriebssituation von Kongresshaus und Tonhalle übernahm die TGZ den Betrieb der Tonhalle-Säle von der KHZ AG. Die Übernahme der Vermietung an Drittveranstalter bedingte eine Anpassung des Subventionsvertrags der Stadt mit der Tonhalle-Gesellschaft Zürich AG. Durch die Vergrösserung der Mietflächen erhöhten sich der Mietzins und die Nebenkosten um Fr. 216 800.–, was eine entsprechende Erhöhung des städtischen Mietbeitrags an die TGZ erforderte. Für die Deckung der Raumkosten (inklusive Nebenkosten) der TGZ für die Tonhalle-Säle und sonstigen durch sie genutzten Räumlichkeiten in Tonhalle und Kongresshaus wurde mit GR Nr. 2022/466 zum Mietbeitrag von jährlich Fr. 2 235 000.– ab 1. August 2022 und befristet bis Ende des Geschäftsjahrs 2027/2028, folglich bis 31. Juli 2028, ein Zusatzkredit von jährlich Fr. 216 800.– bewilligt und eine entsprechende Übergangsbestimmung für die Geschäftsjahre 2022/23 bis 2027/28 im Subventionsvertrag aufgenommen. Der bis zum Ende des Geschäftsjahrs 2027/2028 bzw. bis zum 31. Juli 2028 befristete Mietbeitrag beträgt gemäss der entsprechenden Übergangsbestimmung insgesamt jährlich Fr. 2 451 800.–.

3. Enge Verbindung aller drei Organisationen mit der Stadt Zürich

Die Stadt ist Eigentümerin des Grundstücks, auf dem sich der Gebäudekomplex mit Kongresshaus und Tonhalle befindet. Die Gebäude befinden sich im Eigentum der öffentlich-rechtlichen KH-Stiftung und werden zurzeit an die KHZ AG und die TGZ vermietet. Alle drei Organisationen sind mit der Stadt verbunden: Die öffentlich-rechtliche KH-Stiftung, die die Stadt als Al-

3/14

leinstifterin 2016 gegründet hat, ist Eigentümerin des Gebäudekomplexes; die Stadt unterstützt die Stiftung mit einem Betriebsbeitrag, und der Stadtrat wählt die fünf Mitglieder des Stiftungsrats. Die TGZ nutzt mit dem Tonhalle-Orchester den grossen und kleinen Tonhalle-Saal und weitere Räume. Die Stadt ist Subventionsgeberin der TGZ und mit drei Sitzen im Verwaltungsrat vertreten. Die KHZ AG betreibt die Kongressräumlichkeiten und führt das Restaurant LUX. Die Stadt ist seit der Sanierung 2022 Mehrheitsaktionärin mit einem Anteil von 81,7 % und stellt aktuell vier der sechs Mitglieder des Verwaltungsrats.

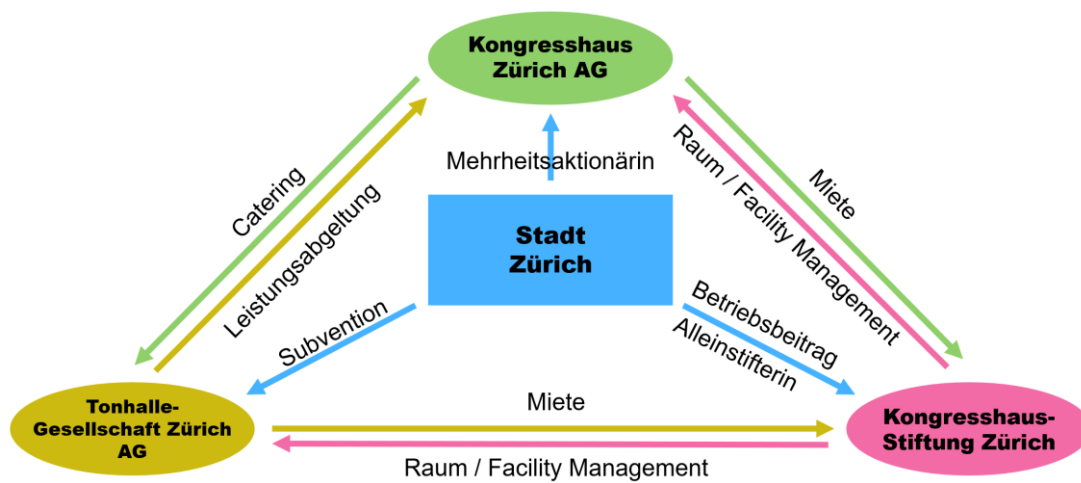


Abbildung 1: Schematische Darstellung der Beziehungen

4. Weiterführung des befristeten Werterhaltungs- und Instandsetzungsbeitrags an die KH-Stiftung

Die Weiterführung des erhöhten Beitrags für die Werterhaltung und die periodischen Instandsetzungen von Kongresshaus und Tonhalle an die KH-Stiftung ist bedingt durch die Weiterführung des gesenkten Mietzinses an die KHZ AG. Es hat sich in den Jahren 2022 bis 2024 gezeigt, dass der gesenkte Mietzins angemessen und für die Sanierung der KHZ AG notwendig ist. Damit die KHZ AG längerfristig stabil finanziert ist, soll die Reduktion der Miete für weitere fünf Jahre fortgeführt werden und entsprechend auch die Erhöhung des Werterhaltungs- und Instandsetzungsbeitrags an die KH-Stiftung.

4.1. Aktuelle Situation der KHZ AG

Die KHZ AG wurde 1985 als «Betriebsgesellschaft Kongresshaus Zürich AG» gegründet. Zuvor wurde das Kongresshaus von der KH-Stiftung betrieben. Die KHZ AG ist heute eine nicht kotierte Publikumsgesellschaft; die Aktien werden an der Vorbörse gehandelt. Sie hat ein Aktienkapital von 5 Millionen Franken, früher aufgeteilt in 5000 Aktien zu nominal Fr. 1000.–. Die Stadt war seit 1985 mit 100 Aktien an der KHZ AG beteiligt. Seit dem Erwerb von 280 Aktien aus dem Nachlass der SAir Group AG im Jahr 2014 war die Stadt – nach Kenntnis der eingetragenen Aktien – mit 7,6 % des Aktienkapitals grösste Minderheitsaktionärin der KHZ AG. Seit diesem Zeitpunkt wurden die Interessen der Stadt durch ein Verwaltungsratsmitglied, gewählt durch die Generalversammlung, direkt vertreten.



4/14

Die Pandemie traf die KHZ AG besonders hart. Die geplante Wiedereröffnung des Hauses nach mehrjähriger Betriebsschliessung fiel direkt in die Pandemie und musste um ein Jahr auf Herbst 2021 verschoben werden. Dank einem im März 2022 beschlossenen Darlehen der Stadt konnte die drohende Zahlungsunfähigkeit abgewendet werden (Stadtratsbeschluss Nr. 202/2022). Das Unternehmen blieb aber sanierungspflichtig. Der Gemeinderat bewilligte im September 2022 eine Beteiligungserhöhung von maximal 4,6 Millionen Franken als Beitrag an dessen Entschuldung (GR Nr. 2022/180).

Ferner hat das Aktionariat im Rahmen einer ausserordentlichen Generalversammlung (a. o. GV) im November 2022 seine Zustimmung geben, dass mittels Kapitalschnitt der Nennwert jeder einzelnen Aktie von Fr. 1000.– auf Fr. 100.– reduziert wird. Gleichzeitig wurde eine Kapitalerhöhung von 4,5 Millionen Franken bewilligt, wodurch die Stadt Zürich zur Mehrheitsaktionärin der KHZ AG wurde. Das Aktienkapital erreichte damit wieder den ursprünglichen Wert von 5 Millionen Franken mit neu 50 000 Aktien. An dieser a. o. GV wurde zudem einer Statutenänderung zugestimmt, die der Stadt das Recht einräumt, die Mehrheit der Mitglieder des Verwaltungsrates durch Abordnung zu bestimmen, sofern die Stadt Zürich selbst oder über eigene öffentlich-rechtliche Anstalten mehr als 50 % der Aktienstimmen kontrolliert.

Im Zusammenhang mit der Sanierung der KHZ AG hat die Stadt Zürich im Rahmen der Restübernahme 40 449 Aktien zu je Fr. 100.– bzw. zu total Fr. 4 044 900.– übernommen und verfügt nun zusammen mit den bisherigen 380 Aktien neu über 40 829 von total 50 000 Aktien und damit über eine Beteiligung von 81,7 %.

Der im Rahmen der Sanierung vorgesehene Finanzplan sah das Jahr 2024 als «Normaljahr» vor, in dem keine Auswirkungen der Corona-Pandemie das Unternehmensergebnis mehr beeinflussen sollte. Die Unternehmensleitung ging davon aus, dass das Unternehmen 2024 in die Gewinnzone überführt werden kann. Die Annahme hat sich als zu optimistisch erwiesen. Das Unternehmensergebnis konnte zwar dank grossen Anstrengungen von Geschäftsleitung und Verwaltungsrat stetig verbessert werden, die gesetzten Ziele für 2024 wurden aber gemäss KHZ AG aus den folgenden Gründen nicht erreicht:

- Massiv höherer Raumaufwand (circa Fr. 250 000.–), hauptsächlich verursacht durch die höheren Energiekosten
- Höhere Kosten für temporäre Mitarbeitende, weil offene Stellen für Festangestellte nicht besetzt werden konnten.
- Weiter ist es der KHZ AG (noch) nicht gelungen das Restaurant LUX profitabel zu betreiben. Wesentliche Massnahmen, die 2024/2025 umgesetzt wurden, zeigen jedoch langsam und nachhaltig ihre Wirkung.

Die KHZ AG geht aufgrund des aktuellen Geschäftsgangs davon aus, dass das Unternehmen nach einer mehrjährigen Sanierungsphase im Jahr 2025 den Weg zurück in die Profitabilität gefunden hat. Aktuell geht die KHZ AG für 2025 von einem Gewinn aus, der das im Forecast erwartete Ergebnis (siehe Tabelle 1) um rund Fr. 100 000.– bis 200 000.– übertrifft (Stand Ende Januar 2026).



Zahlreiche Optimierungsmassnahmen (Einsatz Temporäre Mitarbeitende, Lohnstruktur, Prozesse im F&B, Preisstruktur usw.) sollten in den folgenden Jahren weitere Einsparungen ermöglichen. Die KHZ AG geht in den nächsten Jahren weiter von einem moderaten Wachstum in nahezu allen Bereichen aus. Moderat ist die Prognose, weil das Geschäft der KHZ AG von der Entwicklung der wirtschaftlichen Situation in der Schweiz und von einmaligen Events (ca. 50 % des Umsatzes) abhängt. Zudem lässt sich beobachten, dass Veranstaltende von Konzerten, Kongressen und Events in den letzten Jahren wesentlich kostenbewusster geworden sind und der Konsum der Gäste zurückgegangen ist (vgl. **Tabelle 1: Jahresrechnungen 2022-2024 und Finanzplan 2026-2030; KHZ AG**).

Tabelle 1: Jahresrechnungen 2022-2024 und Finanzplan 2026-2030; KHZ AG

KHZ AG in TCHF	Jahresrechnung	Jahresrechnung	Jahresrechnung	Forecast (Stand April)	Finanzplan 2026-2030				
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Gastronomie	10'308	11'068	12'121	12'706	13'159	13'529	13'910	14'304	14'708
Veranstaltungen	5'837	5'423	6'262	6'825	6'665	6'829	6'998	7'171	7'350
Dienstleistungen	1'004	525	85	366	185	200	200	200	200
Nettoerlöse	17'149	17'016	18'468	19'897	20'009	20'558	21'108	21'675	22'258
Gastronomie	-2'320	-2'547	-2'819	-3'176	-3'245	-3'337	-3'430	-3'527	-3'627
Veranstaltungen	-847	-1'079	-1'287	-1'266	-1'263	-1'290	-1'319	-1'347	-1'376
Dienstleistungen	-392	-237	-	-	-	-	-	-	-
Waren- und Materialaufwand	-3'559	-3'863	-4'106	-4'442	-4'508	-4'627	-4'749	-4'874	-5'003
Bruttoergebnis	13'590	13'153	14'362	15'455	15'501	15'931	16'359	16'801	17'255
Personalaufwand	-10'446	-9'542	-9'496	-10'246	-10'148	-10'335	-10'724	-10'988	-11'101
Raumaufwand	-2'552	-2'220	-2'696	-2'591	-2'591	-2'656	-2'740	-2'816	-2'893
Übriger Aufwand	-2'625	-1'914	-1'954	-1'809	-1'852	-1'946	-1'893	-1'931	-2'173
EBITDA	-2'033	-523	216	809	910	994	1'002	1'066	1'088
Abschreibungen	-481	-502	-538	-593	-593	-593	-593	-593	-593
Diverses	-34	256	5	-13	-13	-13	-13	-13	-13
Unternehmensergebnis	-2'548	-769	-317	203	304	388	396	460	482

Die aktuelle Höhe des Mietzinses ist eine wichtige Rahmenbedingung, damit die KHZ AG nachhaltig in die Gewinnzone geführt werden kann und mittelfristig die Wiederherstellung des Aktienkapitals erreicht. Es ist daher wichtig, dass er auf der im Rahmen der Sanierungsmassnahmen definierten Höhe verbleibt. Die Höhe des Mietzinses wurde damals durch ein externes Gutachten geprüft. Die städtische Schätzungskommission hat die Ergebnisse des Gutachtens als marktkonform, angemessen und plausibel beurteilt. Zu den ursprünglich definierten Mietzinskonditionen (ohne Reduktion) lässt sich das Business Modell der KHZ AG nicht profitabel betreiben und die KHZ AG wäre in wenigen Jahren überschuldet.

Die KHZ AG verfügt über eine echte Option zur Verlängerung des Mietvertrags um 5 Jahre von 2028 bis 2033. Sie wird diese Option nur beanspruchen, falls der Mietzins auf der aktuellen Höhe bleibt. Dazu wird die Verlängerung der befristeten Beitragserhöhung an die KH-Stiftung für den gleichen Zeitraum notwendig. Die Ausübung dieser Option ist aus Sicht der städtischen Beteiligung an der KHZ AG zu begrüssen. Angesichts der aktuellen Aktienkapitalsituation sowie der offenen Verpflichtungen gegenüber der KH-Stiftung für vorfinanzierte Mieterausbauten (per Ende Mai 2028 hat die KHZ AG offene Verpflichtungen im Umfang von rund 1,5 Mio.



6/14

Franken gegenüber der KH-Stiftung) müsste die Stadt ihre Beteiligung bei einem Nichtziehen der Option wohl grösstenteils abschreiben.

Die KHZ AG kann die Verlängerungsoption für die Jahre 2028–2033 nur wahrnehmen, wenn der Gemeinderat die befristeten Zusatzkredite betreffend den Werterhaltungs- und Instandsetzungsbeitrag für diesen Zeitraum bewilligt. Ursprünglich hätte die KHZ AG die Option bis zum 31. Mai 2026 ausüben müssen. Der Gemeinderatsbeschluss betreffend den Zusatzkrediten wird voraussichtlich erst im Herbst 2026 vorliegen. Unter der Voraussetzung, dass der höhere Mietzins an die KH-Stiftung bis im Mai 2029 garantiert ist, hat diese sich deshalb bereit erklärt, der KHZ AG eine Fristverlängerung für das Ausüben der Option um ein Jahr zu gewähren und die feste Mietvertragsdauer bis Ende Mai 2029 zu verlängern. Die Option kann deshalb bis Ende Mai 2027 gezogen werden.

4.2. Befristeter Beitrag an KH-Stiftung

Das Finanzierungskonzept für eine nachhaltige Immobilienbewirtschaftung des Gebäudekomplexes und zur Finanzierung von Renovationen wurde 2015 anlässlich der Neuorganisation der Trägerschaft für die KH-Stiftung entwickelt. Im Stiftungszweck der KH-Stiftung ist festgehalten, dass die Kosten für den langfristigen Erhalt des Gebäudes möglichst durch Entgelte der Nutzenden des Kongresshauses und der Tonhalle gedeckt werden sollen (Art. 151 Gemeindeordnung [GO, AS 101.100]):

Art. 151: Die Stiftung finanziert die Bereitstellung und den Betrieb durch Entgelte der Nutzenden des Kongresshauses und der Tonhalle, so dass die Kosten für den langfristigen Erhalt des Gebäudes möglichst gedeckt werden.

Bereits 2015 wurde erkannt, dass die Kosten von 7,25 Millionen Franken für Betrieb, Unterhalt und Erneuerungen des Gebäudes mit marktüblichen Mieten nicht gedeckt werden können; zumindest nicht, solange das Gebäude für klassische Konzerte und als Standort für Kongresse und Veranstaltungen verwendet werden soll. Deshalb hat die Stadt damals die Ausrichtung eines jährlichen Betriebsbeitrags von höchstens 2,9 Millionen Franken beschlossen, der reduziert wird, wenn die Umsatzmiete der KHZ AG den Mindestmietzins übersteigt.

Im Jahr 2022 wurde die Mindestmiete der KHZ AG um 1,135 Millionen Franken reduziert. Es hatte sich im Rahmen der Sanierung der KHZ AG gezeigt, dass der anlässlich der Neuorganisation der Trägerschaft akzeptierte Mietzins deutlich über der marktüblichen Miete bzw. der Miete vergleichbarer Objekte lag, zumal im Kongresshaus-/Tonhallenkomplex aufgrund der historisch bedingten Struktur des Gebäudes und damit verbundenen Nutzungseinschränkungen verhältnismässig hohe Betriebs- und Nebenkosten anfallen. Entsprechend sanken auch die Mieteinnahmen der KH-Stiftung um jährlich (höchstens) Fr. 950 000.–, unter Berücksichtigung der Mieterhöhung zulasten der TGZ aufgrund der Übernahme des Drittvermietungs geschäfts (vgl. Kap. 5 sowie Tabelle). Um dennoch die notwendigen Gesamteinnahmen der KH-Stiftung sicherzustellen, musste deshalb der Werterhaltungs- und Instandsetzungsbeitrag der Stadt von ursprünglich 2,9 Millionen Franken (GR Nr. 2015/306; teuerungsbereinigt Stand: 1. Januar 2022: Fr. 2 909 600.–) als Zusatzkredit um Fr. 950 000.– auf 3,85 Millionen Franken (teuerungsbereinigt Stand: 1. Januar 2022: Fr. 3 859 600.–) erhöht werden (GR



7/14

Nr. 2022/466). Weiterhin galt, dass sich der städtische Werterhaltungs- und Instandsetzungsbeitrag um den Betrag reduziert, um den die Umsatzmiete der KHZ AG die Mindestmiete übersteigt (vgl. GR Nr. 2022/466 Dispositiv-Ziffer 1; einleitender Teilsatz):

Tabelle 2: Mieteinnahmen und städtischer Betriebsbeitrag zuhanden KH-Stiftung in Millionen Franken (ohne MwSt.)

	Einnahmen KH-Stiftung vor Sanierung KHZ AG in Mio. Fr.	Einnahmen KH-Stiftung nach Sanierung KHZ AG in Mio. Fr.	Differenz in Mio. Fr.
Mindestmiete KHZ AG	2,650	1,515	-1,135
Fixmiete TGZ	1,700	1,885	0,185
Total Mieteinnahmen	4,350	3,400	0,950
Erforderliche Mieteinnahmen für eine nachhaltige Finanzierung des Gebäudes und von künftigen Renovationen	7,250	7,250	0
Deckungslücke / Betriebsbeitrag Stadt	2,900	3,850	0,950

Der Stiftungszweck der KH-Stiftung gemäss Gemeindeordnung (Art. 151 GO), die Kosten für den langfristigen Erhalt des Gebäudes durch Entgelte der Nutzenden des Kongresshauses und der Tonhalle möglichst zu decken, blieb durch die befristete Erhöhung des Betriebsbeitrags erfüllt.

Der Zusatzkredit wird entsprechend dem Initialkredit (GR Nr. 2015/306) der Teuerung angepasst (Verminderung oder Erhöhung gemäss Zürcher Index der Konsumentenpreise).

5. Unbefristete Erhöhung des Mietbeitrags an die TGZ

5.1. Entflechtung des Betrieb Kongresshaus und Tonhalle

Gemäss der Weisung GR Nr. 2015/306 erfolgte die Vermietung von Räumlichkeiten des Kongresshauses und der Tonhalle bis im Jahr 2022 ausschliesslich durch die KHZ AG, sie vermietete auch die Räumlichkeiten der Tonhalle an Drittveranstalter von Konzerten. Die Sanierung der KHZ AG wurde 2022 zum Anlass genommen, um die Aktivitäten der TGZ und der KHZ AG zu entflechten. Die TGZ übernahm deshalb die Verantwortung für die Organisation von Drittkonzerten in den Räumlichkeiten der Tonhalle. Damit konnten komplizierte und konfliktträchtige Schnittstellen zwischen den beiden Unternehmungen beseitigt werden. Zur Entflechtung beigetragen hat auch die Tatsache, dass die KH-Stiftung die Verantwortung für das Facility-Management übernommen hat.

Die im Jahr 2022 vorgenommene Umverteilung von Mietflächen führte zu einer Erhöhung des Mietzinses für die TGZ (um Fr. 185 000.– ohne Mehrwertsteuer) als auch der Nebenkosten (um Fr. 16 261.– ohne Mehrwertsteuer). Analog reduzierte sich die Miete der KHZ AG um den gleichen Betrag.



5.2. Subventionserhöhung und Anpassung Subventionsvertrag Tonhalle-Gesellschaft Zürich AG

Mit GR Nr. 2022/466 wurde der TGZ eine bis 31. Juli 2028 (Ende des Geschäftsjahres 2027/2028) befristete Erhöhung des Mietbeitrags bewilligt. Die Befristung erfolgte als Pilotversuch um die Übernahme des gesamten Drittvermietungs geschäfts im Bereich klassische Musik zu erproben.

Der TGZ wird durch die Entflechtung die gesamte Mietfläche der Tonhalle-Säle wertquotenmässig zugeschrieben, weil sie neben ihrer eigenen Konzerttätigkeit künftig das gesamte Drittvermietungs geschäft im Bereich der klassischen Musik übernehmen wird.

Aufgrund der positiven Erfahrungen soll das Vermietungs geschäft gemäss dem neuen Modell weitergeführt und die Finanzierung verstetigt werden. Die Befristung der Erhöhung soll entsprechend aufgehoben werden.

Die dauerhafte Übernahme der Vermietung an Drittveranstaltende bedingt eine Anpassung des Subventionsvertrags zwischen der Stadt Zürich und der Tonhalle-Gesellschaft Zürich AG vom 25. November 2020 (AS 444.110, nachfolgend Subventionsvertrag genannt):

Bisher	Neu (revidierter Text <i>fett und kursiv</i>)
<p>Art. 4 Zusammenarbeit im Kulturbereich</p> <p>¹ Die Tonhalle-Gesellschaft Zürich AG verständigt sich mit dem Zürcher Kammerorchester sowie mit dem Orchester des Opernhauses Zürich über die Koordination und Abgrenzung des Tätigkeitsgebiets.</p> <p>² Die Tonhalle-Gesellschaft Zürich AG stellt das Orchester oder Teile desselben den in der Stadt Zürich bestehenden Chorvereinigungen gegen eine angemessene Entschädigung für Chorkonzerte zur Verfügung, soweit sich dies mit der Durchführung des eigenen Konzertplans der Tonhalle-Gesellschaft Zürich AG vereinbaren lässt und sofern die künstlerischen Voraussetzungen erfüllt sind.</p>	<p>Art. 4 Zusammenarbeit im Kulturbereich</p> <p>Abs. 1–2 unverändert.</p> <p>³ <i>Die Tonhalle-Gesellschaft Zürich AG vermietet die Tonhalle-Säle an Drittveranstaltende im Bereich der klassischen und zeitgenössischen Musik.</i></p> <p>⁴ <i>Sie gewährleistet bei der Vermietung:</i></p> <p><i>a. die angemessene Berücksichtigung von lokalen Veranstalterinnen und Veranstalter; und</i></p> <p><i>b. ein qualitativ hochstehendes, vielfältiges Programmangebot.</i></p>
<p>Art. 8 Räumlichkeiten</p> <p>¹ Für die Benutzung der Tonhalle-Säle und sonstigen Räumlichkeiten in der Tonhalle und im Kongresshaus sind Art. 4–6 der Statuten der Kongresshaus-Stiftung Zürich vom 10. Februar 2016 und der darauf beruhende Mietvertrag mit den zugehörigen Vereinbarungen massgebend.</p>	<p>Art. 8 Räumlichkeiten</p> <p>¹ Für die Benutzung der Tonhalle-Säle und sonstigen Räumlichkeiten in der Tonhalle sowie im Kongresshaus massgebend sind Art. 4–6 der Statuten der Kongresshaus-Stiftung Zürich vom 10. Februar 2016 und der darauf beruhende Mietvertrag mit den zugehörigen Vereinbarungen.</p>



<p>² Die Tonhalle-Gesellschaft Zürich AG berücksichtigt bei der Zuteilung der Räumlichkeiten an Drittveranstalter lokale Veranstalterinnen und Veranstalter angemessen.</p>	<p>Abs. 2 wird aufgehoben.</p>
<p>Art. 23 Beitrag</p> <p>¹ Die Stadt Zürich unterstützt die Tonhalle-Gesellschaft Zürich AG mit:</p> <ul style="list-style-type: none">a. einem Betriebsbeitrag von jährlich Fr. 18 571 000.– (Stand 1. April 2025); undb. einem Mietbeitrag von jährlich Fr. 2 235 000.– (Stand Januar 2020) für die Tonhalle-Säle und sonstige Räumlichkeiten in der Tonhalle und im Kongresshaus. <p>² Der Betriebsbeitrag gemäss Abs. 1 lit. a wird grundsätzlich jährlich per 1. April an die Teuerung angepasst. Massgebend ist der prozentuale Wert des Teuerungsausgleichs, den die Stadt Zürich ihrem Personal gewährt. Über die Höhe der Anpassung entscheidet der Stadtrat.</p> <p>³ Eine negative Entwicklung des Indexwerts der Teuerung gemäss Abs. 2 führt nicht zu einer Reduktion des Betriebsbeitrags gemäss Abs. 1 lit. a. Negative Indexwerte werden aber in den Folgejahren bis zu deren Kompensation mit Indexzuwahlen verrechnet.</p> <p>⁴ Ändern sich die massgebenden Parameter der Pensionskasse Stadt Zürich für die Beiträge der Arbeitgeberinnen und Arbeitgeber, passt der Stadtrat zum Ausgleich der Mehr- oder Minderkosten den Betriebsbeitrag gemäss Abs. 1 lit. a auf diesen Zeitpunkt entsprechend an.</p> <p>⁵ Der Mietbeitrag gemäss Abs. 1 lit. b wird vom Stadtrat entsprechend dem Mietzins, den die Tonhalle-Gesellschaft Zürich AG tatsächlich zu leisten hat, angepasst.</p>	<p>Art. 23 Beitrag</p> <p>¹ Die Stadt Zürich unterstützt die Tonhalle-Gesellschaft Zürich AG mit:</p> <ul style="list-style-type: none">a. einem Betriebsbeitrag von jährlich Fr. 18 571 000.– (Stand 1. April 2025); undb. einem Mietbeitrag von jährlich Fr. 2 451 800.– (Stand August 2022) für die Tonhalle-Säle und sonstige Räumlichkeiten in der Tonhalle sowie im Kongresshaus. <p>Abs. 2–5 unverändert.</p>
<p>Übergangsbestimmung für die Geschäftsjahre 2022/23 bis 2027/28</p> <p>¹ Die Tonhalle-Gesellschaft Zürich AG vermietet ab Geschäftsjahr 2022/23 befristet bis Ende Geschäftsjahr 2027/28 die Tonhalle-Säle an Drittveranstalter im Bereich der klassischen und zeitgenössischen Musik. Sie berücksichtigt dabei</p>	<p>Übergangsbestimmung für die Geschäftsjahre 2022/23 bis 2027/28 wird aufgehoben.</p>



10/14

<p>lokale Veranstalterinnen und Veranstalter angemessen und sorgt für ein qualitativ hochstehendes, vielfältiges Programmangebot.</p> <p>² Die Regelung von Art. 8 Abs. 2 ist für die Dauer der Vermietungsleistung gemäss Abs. 1 aufgehoben.</p> <p>³ Der Mietbeitrag an die Tonhalle-Gesellschaft Zürich AG erhöht sich für die Dauer der Vermietungsleistung gemäss Abs. 1 um Fr. 216 800.– auf Fr. 2 451 800.– (Stand: August 2022).</p>	
--	--

Mit GR Nr. 2025/194 hat der Gemeinderat der TGZ eine ab 1. Januar 2026 bis 31. Dezember 2031 befristete Erhöhung des Betriebsbeitrags von Fr. 18 607 900.– (Stand 1. Januar 2026) um Fr. 1 750 000.– auf jährlich Fr. 20 357 900.– (Stand 1. Januar 2026) bewilligt (Dispositiv-Ziffer 1 b). Der wiederkehrende Mietbeitrag von jährlich Fr. 2 451 800.– war nicht Gegenstand dieser Erhöhung (vgl. Dispositiv-Ziffer 1. c. GR Nr. 2025/194) und blieb für die Jahre 2022 bis 2028 unverändert.

Der Mietbeitrag wird – im Gegensatz zum Betriebsbeitrag (vgl. Art. 23 Abs. 2 Subventionsvertrag) – nicht der Teuerung angepasst, sondern gemäss Art. 23 Abs. 5 Subventionsvertrag entsprechend dem Mietzins, den die Tonhalle-Gesellschaft Zürich AG zu leisten hat, vom Stadtrat angepasst.

6. Abklärungen während der Übergangsphase

Im Zusammenhang mit GR Nr. 2022/180 hat der Stadtrat festgehalten, dass zu einem späteren Zeitpunkt geklärt werden soll, inwiefern die Mehrheitsbeteiligung der Stadt Zürich an der KHZ AG langfristig gehalten werden soll. Ein externes Gutachten der Deloitte Consulting AG, das die Stadt damals zur Überprüfung der Zweckmässigkeit der Unterstützung in Form von Eigenkapital beauftragt hatte, beurteilte die Verkäuflichkeit der Beteiligung mittel- bis langfristig – bei stabilem Erfolg der KHZ AG – als hoch.

Mit einem Postulat (GR Nr. 2022/404) hat der Gemeinderat den Stadtrat aufgefordert, im Hinblick auf das Auslaufen des aktuellen Vertrags mit der KHZ AG Varianten zur Liquidation der KHZ AG zu prüfen. Dabei sollen die der KHZ AG übertragenen Aufgaben von der KH-Stiftung übernommen oder durch diese öffentlich ausgeschrieben werden.

Werden die Mietzinsreduktion für die KHZ AG und die Erhöhung des Betriebsbeitrags an die KH-Stiftung um 5 Jahre verlängert, will die Stadt Zürich diese Frist nutzen, um Szenarien zum zukünftigen Kongresshausbetrieb zu prüfen. Mit der fortgesetzten wirtschaftlichen Erholung der KHZ AG und der Wiederherstellung des Aktienkapitals in den kommenden Jahren erhält die Stadt Zürich wieder einen grösseren Handlungsspielraum für die Zukunft der KHZ AG. Eine Wiederherstellung des Aktienkapitals ist erreicht, wenn keine Verlustvorräte mehr bestehen. Sie bewirkt, dass die städtische Beteiligung wieder ihren ursprünglichen nominalen Wert von Fr. 4 082 900.– erreicht.



11/14

7. Würdigung

Im Zusammenhang mit der Sanierung und Instandsetzung von Kongresshaus und Tonhalle wurde im Jahr 2015 die Grundlage für eine nachhaltige Finanzierung des Gebäudeunterhalts und zukünftiger Renovationen geschaffen. Die für das Gebäude zuständige KH-Stiftung finanziert die notwendigen Rückstellungen durch Mietbeiträge der KHZ AG und der TGZ, für die Deckungslücke kommt die Stadt Zürich auf.

Im Jahr 2022 musste dieses Finanzierungskonstrukt angepasst werden. Einerseits musste die Miete für die KHZ AG gesenkt werden, andererseits wurde der Betriebsbeitrag an die KH-Stiftung entsprechend angepasst. Auslöser für die Anpassungen war der Sanierungsbedarf der KHZ AG, die infolge der mehrjährigen Betriebsschliessung und anschliessend der Corona-Pandemie in eine finanzielle Schieflage geraten war.

Die vergangenen drei Jahre haben gezeigt, dass diese befristeten Massnahmen wichtig und zielführend waren. Die KHZ AG konnte sich stabilisieren, die Perspektiven für die nächsten Jahre deuten auf eine vollständige wirtschaftliche Erholung hin. Der reduzierte Mietzins hat sich dabei als angemessen und marktkonform erwiesen. Die Entflechtung des Betriebs von Kongresshaus und Tonhalle hat sich bewährt und die für den langfristigen Gebäudeunterhalt und zukünftige Renovationen notwendigen Mittel der KH-Stiftung konnten weiter geäufnet werden.

Mit einer Verlängerung der ursprünglich bis Mai 2028 befristeten Beitragserhöhung der Stadt Zürich für die Werterhaltung der Liegenschaft sowie der periodischen Instandsetzungen um weitere fünf Jahre bis ins Jahr 2033 kann der vollständige Abschluss des Stabilisierungsprozesses sichergestellt werden.

Für die Stadt Zürich sprechen zwei wesentliche Gründe für die Verlängerung der Erhöhung des Werterhaltungs- und Instandsetzungsbeitrags: Einerseits wird damit sichergestellt, dass die in Kapitel 6 genannten Abklärungen in einem stabilen Umfeld getroffen werden können. Die KHZ AG hätte die finanziellen Möglichkeiten, von der Verlängerungsoption Gebrauch zu machen, der Stadt bliebe genügend Zeit für eine fundierte Auslegeordnung und die Erarbeitung der Entscheidungsgrundlagen für den zukünftigen Betrieb des Kongresshauses. Andererseits erweitert die Verlängerung den Handlungsspielraum der Stadt. Durch die Wiederherstellung des Aktienkapitals der KHZ AG wird sichergestellt, dass das Investment der Stadt Zürich bei der Übernahme der Aktienmehrheit der KHZ AG nicht verloren ist.

Für den Fall der Ablehnung der vorliegend beantragten Verlängerung des befristeten Werterhaltungs- und Instandsetzungsbeitrags durch den Gemeinderat würde der Mietzins der KHZ AG an die KH-Stiftung ab dem 1. Juni 2028 um jährlich Fr. 950 000.– steigen. Um die damit voraussichtlich verbundenen Verluste abzufedern und der KHZ AG genügend Zeit einzuräumen, ein neues Geschäftsmodell zu prüfen und umzusetzen oder gegebenenfalls eine geordnete Abwicklung des Übergangs an eine neue Trägerschaft der Betriebsgesellschaft zu gewährleisten, müssten die KHZ AG, die KH-Stiftung und die Stadt kurzfristig Massnahmen prüfen und ergreifen, um insbesondere die Interessen der Stadt zu wahren. Der Stadtrat sähe in diesem Fall im Grundsatz die Möglichkeit, einen einmaligen Beitrag oder ein Darlehen in eigener Kompetenz zu bewilligen.



12/14

8. Zuständigkeit und Budgetnachweis

Da die Gemeindeordnung der Stadt Zürich keine strengere Regelung trifft, richtet sich die Zuständigkeit für die Bewilligung von Zusatzkrediten nach der Zuständigkeitsordnung für Verpflichtungskredite, wobei in erster Linie die Höhe des Zusatzkredits massgeblich ist (§ 109 Abs. 1 Gemeindegesetz, GG, LS 131.1). Nur wenn der Gesamtbetrag von Verpflichtungskredit und Zusatzkredit die Zuständigkeit jenes Organs, das den ursprünglichen Verpflichtungskredit beschloss, überschreitet, richtet sich die Zuständigkeit für den Zusatzkredit nach der Höhe des Gesamtbetrags (§ 109 Abs. 2 GG).

Die im Rahmen der Sanierung vollzogene Anpassung der Miete der KHZ AG und die mit der Aufgabenentflechtung zwischen TGZ und KHZ AG erfolgte Erhöhung der Miete für die TGZ sind zwar gleichzeitig erfolgt, können aber unabhängig voneinander betrachtet werden. Die Zusatzkredite für den Werterhaltungs- und Instandsetzungsbeitrags einerseits und für den Mietbeitrag andererseits betreffen daher unterschiedliche Vorhaben i. S. v. § 110 GG, für die die erforderlichen Ausgaben jeweils pro Institution bewilligt worden sind. Entsprechend müssen auch die Zusatzkredite nicht zusammengerechnet werden. Im Einzelnen gilt:

8.1. Zusatzkredit Kongresshaus-Stiftung Zürich (befristete Erhöhung des Werterhaltungs- und Instandsetzungsbeitrags)

Mit Gemeindebeschluss vom 5. Juni 2016 (vgl. GR Nr. 2015/306) bewilligten die Stimmberechtigten einen wiederkehrenden Werterhaltungs- und Instandsetzungsbeitrag von höchstens Fr. 2 900 000.– pro Jahr einschliesslich einer Verminderung oder Erhöhung gemäss Zürcher Konsumentenpreisindex (Indexstand 1. Januar 2020), bzw. Fr. 2 909 600.– gemäss GR Nr. 2022/466 (Preisstand 1. Januar 2022, Zürcher Index der Konsumentenpreise). Für das Vorhaben ist ein ab 1. Juni 2028 bis zum 31. Mai 2033 befristeter Zusatzkredit von jährlich höchstens Fr. 950 000.– pro Jahr erforderlich. Massgeblich ist dabei die Höhe des Zusatzkredits nach dem derzeit gültigen Preisstand (Stand März 2026 des Zürcher Index der Konsumentenpreise). Der wiederkehrende Beitrag erhöht sich somit von Fr. 3 049 261.– um Fr. 995 600.– auf Fr. 4 044 861.–. Gemäss Art. 59 lit. c GO ist der Gemeinderat für wiederkehrende Ausgaben von jährlich mehr als Fr. 100 000.– bis Fr. 2 000 000.– zuständig.

8.2. Zusatzkredit Tonhalle-Gesellschaft Zürich AG (unbefristete Weiterführung des erhöhten Mietbeitrag)

Mit GR Nr. 2022/466 hat der Gemeinderat der TGZ eine befristete Erhöhung des Mietbeitrags um Fr. 216 800.– bewilligt. In Kapitel 5 GR Nr. 2022/466 wird ausgeführt, dass der Gemeinderat auf Basis der gesammelten Erfahrungen aus dem Pilotprojekt der TGZ noch einmal über die Höhe der Beiträge entscheiden kann. Dies widerspricht zwar der Bestimmung in Art. 23 Abs. 5 des Subventionsvertrags, wonach der Stadtrat den Mietbeitrag dem tatsächlichen Mietzins anpasst. Da die Mietzinserhöhung durch eine Erhöhung der Mietfläche begründet ist, soll nicht von der delegierten Ausgabebefugnis Gebrauch gemacht werden. Da der Zusatzkredit keine Erhöhung der Beiträge an die TGZ, sondern die Aufhebung der Befristung darstellt, wird dadurch keine Zuständigkeitsgrenze überschritten (vgl. § 109 Abs. 2 GG). Der Beitrag an die TGZ setzt sich zusammen aus einem Betriebsbeitrag und einem Mietbeitrag. Der Gemeinderat



13/14

hat mit GR Nr. 2025/194 für den Betriebsbeitrag einen befristeten Zusatzkredit von 1. August 2025 bis 31. Dezember 2031 in der Höhe von jährlich Fr. 1 750 000.– bewilligt. Für die Herleitung der Zuständigkeit ist die Summe aller Zusatzkredite des Betriebs- und Mietbeitrags massgebend, vorliegend somit Fr. 1 966 800.– (Fr. 1 750 000.– für den befristeten Zusatzkredit des Betriebsbeitrags + Fr. 216 800.– für den unbefristeten Zusatzkredit des Mietbeitrags). Gemäss Art. 59 lit. c GO ist der Gemeinderat für wiederkehrenden Ausgaben von jährlich mehr als Fr. 100 000.– bis Fr. 2 000 000.– zuständig.

8.3. Budgetnachweis

Die bisherigen Beiträge an die KH-Stiftung sind im Budget 2026 und im Finanz- und Aufgabenplan 2026–2029 enthalten. Die angepassten Beiträge werden in den Finanz- und Aufgabenplan 2027–2030 aufgenommen und rechtzeitig mit dem Budget 2028 beantragt.

Die Beiträge an die Tonhalle-Gesellschaft Zürich AG sind im Finanz- und Aufgabenplan 2026–2029 enthalten und werden rechtzeitig mit dem Budget 2028 beantragt.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 1. Für die nicht gedeckten Kosten der Werterhaltung und die periodischen Instandsetzungen von Kongresshaus und Tonhalle wird der Kongresshaus-Stiftung Zürich zum wiederkehrenden Beitrag von Fr. 2 909 600.– (Preisstand: 1. Januar 2022, Zürcher Konsumentenpreisindex) gemäss Gemeindebeschluss vom 5. Juni 2016 (GR Nr. 2015/306, Dispositiv-Ziffer 2 a) für die Zeit vom 1. Juni 2028 bis zum 31. Mai 2033 ein Zusatzkredit von jährlich höchstens Fr. 950 000.– bewilligt. Der Beitrag vermindert oder erhöht sich gemäss Zürcher Index der Konsumentenpreise. Der Betrag beträgt somit insgesamt jährlich höchstens Fr. 3 859 600.– (Preisstand: 1. Januar 2022, Zürcher Index der Konsumentenpreise).**
- 2. Für den Betrieb und die Miete der Tonhalle werden der Tonhalle-Gesellschaft Zürich AG zum wiederkehrenden Beitrag gemäss GR Nr. 2025/194 ein Zusatzkredit von jährlich Fr. 216 800.– wie folgt bewilligt:**
 - a. Die Befristung der Erhöhung des wiederkehrenden Mietbeitrags von Fr. 2 235 000.– um Fr. 216 800.– auf Fr. 2 451 800.– gemäss GR Nr. 2022/466 wird aufgehoben. Der wiederkehrende Mietbeitrag beträgt somit jährlich Fr. 2 451 800.–.**
 - b. Der Betriebsbeitrag sowie der befristete Zusatzkredit gemäss GR Nr. 2025/194 bleiben unverändert.**

Der wiederkehrende Beitrag für den Betrieb und die Miete beträgt somit ab 1. August 2028 bis 31. Dezember 2031 jährlich insgesamt Fr. 22 809 700.– (Stand 1. Januar 2026).

Ab 1. Januar 2032 beträgt der wiederkehrende Beitrag für den Betrieb und die Miete jährlich insgesamt Fr. 21 059 700 (Stand 1. Januar 2026).



14/14

3. **Die Übergangsbestimmung für die Geschäftsjahre 2022/23 bis 2027/28 des Subventionsvertrags zwischen der Stadt Zürich und der Tonhalle-Gesellschaft Zürich AG vom 25. November 2020 (AS 444.110) wird aufgehoben.**
4. **Die Änderungen des Subventionsvertrags zwischen der Stadt Zürich und der Tonhalle-Gesellschaft Zürich AG vom 25. November 2020 (AS 444.110) gemäss Beilage werden genehmigt.**

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist der Stadtpräsidentin übertragen.

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin
Corine Mauch

Der Stadtschreiber
Thomas Bolleter