

Überweisung des Stadtrates an den Gemeinderat der Stadt Zürich

03.10.2007

Weisung 162

Neues Kongresszentrum Zürich, Genehmigung des Aktienkaufvertrages für den Erwerb der Rosau Parking AG, Bewilligung des Kredites für den Aktienkauf und die Verzinsung des Kaufpreises, Bewilligung von Budgetkrediten

1. Zweck der Vorlage

Damit das neue, von Architekt Rafael Moneo geplante Kongresszentrum Zürich auf dem Areal des bestehenden Kongresshauses realisiert werden kann, muss das benachbarte Areal Villa Rosau mit einbezogen werden. Auf dem Areal Rosau soll das mit dem Kongresszentrum verbundene Kongresshotel erstellt werden. Die Stadt will dieses Areal von den heutigen Eigentümern erwerben und später mittels Baurechtsverträgen für die geplante Nutzung zur Verfügung stellen. Das komplexe Geschäft beinhaltet verschiedene Teile, welche zur Beschlussfassung vorzulegen sind:

Separate Parallel-Weisung

- Genehmigung einer bis Ende 2008 befristeten Reservations-Vereinbarung mit den heutigen Eigentümern. Damit binden sich diese an den Aktienkaufvertrag, um der Stadt genügend Zeit für die politische Abwicklung des Geschäftes einzuräumen. Damit verbunden ist die Verpflichtung der Stadt zur Zahlung einer bis spätestens Valuta 31. Dezember 2007 zu leistenden Reservationspauschale.
- Bewilligung des Budgetkredites (im VA 2007, kreditschaffend) von 1 Mio. Franken für die Leistung der Reservationspauschale. Diese wird bei Zustandekommen des Kaufgeschäftes an den Kaufpreis angerechnet, bei Nichtzustandekommen ist sie trotzdem geschuldet. Dieser Teil wird dem Gemeinderat mit einer separaten, parallelen Vorlage unterbreitet zur Beschlussfassung in eigener Kompetenz.

Vorliegende Weisung

- Genehmigung des Aktienkaufvertrages und des notwendigen Kredites für den Erwerb der gesamten Aktien der Rosau Parking AG zum Kaufpreis von 46 Mio. Franken und damit Übernahme des Eigentums am benötigten Areal Kat.-Nr. EN 3004. Dieser Aktienkauf in das Verwaltungsvermögen muss der Gemeindeabstimmung unterbreitet werden.
- Bewilligung des Kredites von Fr. 12 701 250.-- für die Verzinsung des Kaufpreises ab 1. Januar 2007 bis zum Vollzug des Kaufgeschäftes mit Bezahlung des Kaufpreises. Der Kaufpreis ist erst am so genannten Übergangstichtag fällig und wird bis dahin zu 4,5 Prozent verzinst (spätester Übergangstermin gemäss Vertrag ist am 1. April 2013). Bei früherem Vollzug fällt der Zins entsprechend tiefer aus.
- Bewilligung des bisher abgelehnten Budgetkredites für die Restliberierung der städtischen Beteiligung an der ZürichForum AG im Umfang von Fr. 1 235 000.--, kreditschaffend im Voranschlag 2007.

Nicht Bestandteil dieser Weisung ist die Behandlung der beiden vom Gemeinderat am 29. August 2007 überwiesenen dringlichen Motionen der SP-, Grüne- und AL-Fraktion für die Realisierung eines neuen Kongresszentrums durch die Stadt Zürich (GR Nr. 2007/297) sowie der CVP- und EVP-Fraktion für die Prüfung von alternativen Standorten für das neue

Kongresshaus (GR Nr. 2007/298). Es wird dazu auf die Ausführungen unter Ziff. 3.6 unten verwiesen.

Der Inhalt der Vorlage in Kürze

Die Stadt Zürich ist als Mitinitiantin seit 2003 an den Vorarbeiten und der Entwicklung eines Projektes für ein Neues Kongresszentrum Zürich (NKZ) beteiligt. Zusammen mit anderen Partnern wurde beschlossen, für die Weiterverfolgung des NKZ eine gemeinsame Projektentwicklungsgesellschaft in Form einer Public-Private-Partnership als Aktiengesellschaft zu gründen. Diese Projektentwicklungsgesellschaft „ZürichForum AG“ (ZF AG) wurde am 4. März 2005 gegründet. Um als Gründungsmitglied mitwirken zu können, hat der Stadtrat am 2. März 2005 eine Beteiligung von 1,9 Mio. Franken am Aktienkapital der ZF AG von 7 Mio. Franken beschlossen und zwei Mitglieder in den Verwaltungsrat abgeordnet.

Der Gemeinderat hat die zuerst als Dringlichkeitskredit und später als Zusatzkredite in den Voranschlag eingestellten Kredite für diese Beteiligung abgelehnt, u. a. deshalb, weil er nicht frühzeitig in die Entwicklung des Projekts einbezogen und darüber orientiert worden war.

Der informative Einbezug der Legislative erfolgte zugegebenermassen erst, nachdem das Projekt so weit aufgegleist war, dass die Standortfrage und die Leitplanken der weiteren Projektentwicklung einigermassen klar vorgezeichnet waren. Im Nachhinein betrachtet hat sich dieses Vorgehen gegenüber der Legislative als zu wenig umfassend und frühzeitig erwiesen.

Mit der nun vorliegenden Vorlage wird dem Gemeinderat eine der Grundvoraussetzungen für das Zustandekommen des NKZ-Projektes vorgelegt, nämlich der Entscheid für den Kauf des notwendigen zweiten Areals für die Erstellung des Kongresshotels. Eigentümerin des Areals „Villa Rosau“ bzw. der „Villa Rosau AG“ ist nach einer unlängst erfolgten Abspaltung (Erbscheidung) der eine Erbenstamm (Familie Roulet) von H. Kracht's Erben AG (Hotel Baur au Lac). Mittels einer erneuten Abspaltung soll der von der Stadt zu kaufende Arealteil in eine eigene „Rosau Parking AG“ überführt werden. Die Villa Rosau mit Umschwung wird abparzelliert und verbleibt bei den heutigen Eigentümern. Die Stadt übernimmt zum Preis von 46 Mio. Franken somit die gesamten Aktien der neu gegründeten „Rosau Parking AG“ und damit das Eigentum an der für das Kongresshotel sowie den öffentlichen Park benötigten Landparzelle. Dieser Aktienkauf fällt gemäss Art. 10 lit. d und e Gemeindeordnung in die Zuständigkeit der Gemeinde (obligatorisches Referendum).

Da die Bezahlung des Kaufpreises erst bei Vertragsvollzug geschuldet ist, ist die mit der Verkäuferin vertraglich vereinbarte Verzinsung (4,5 Prozent der Kaufsumme) ab 1. Januar 2007 bis zum Vollzug des Kaufgeschäftes (spätester Übergangstermin gemäss Vertrag am 1. April 2013) im Umfang von maximal Fr. 12 701 250.-- zu bewilligen. Zur Zinsberechnung siehe unter Ziff. 4 unten.

Durch diesen Entscheid des Soveräns werden die Weichen gestellt, ob das neue Kongresszentrum an diesem Standort in der geplanten Form realisiert werden kann oder nicht. Damit der Gemeinderat über diese Frage objektiv entscheiden kann, wird ihm mit separater Weisung des Hochbaudepartements, ausgelöst durch die am 29. August 2007 überwiesene dringliche Motion der CVP- und EVP Fraktion (GR Nr. 2007/298) betreffend Prüfung von alternativen Standorten, die ausführlich dokumentierte und aktualisierte Standortevaluation unterbreitet. Stimmt der Gemeinderat in Kenntnis der Ergebnisse, welche zum Festhalten am bisherigen Standort geführt haben, der vorliegenden Vorlage zu, so wird damit die Planungssicherheit für die weitere Projektentwicklung wesentlich erhöht und es wird die Basis für die künftig notwendigen weiteren politischen Entscheide geschaffen.

Würde die Übernahme des Areals Rosau durch die Stadt abgelehnt, wäre die Ausgangslage ebenfalls geklärt: Die Zielsetzungen des bisherigen PPP-Projektes für das neue Kongresszentrum auf Basis des Moneo-Projektes könnten im Rahmen von ZF AG so nicht weiterverfolgt werden. Es müsste ein neuer Weg für die unverzichtbare Realisierung eines neuen Kongresszentrums an einem neuen Standort in der Stadt Zürich gesucht und gefunden werden.

Die Erben Roulet planen, in diesem Fall das Grundstück im Rahmen des baurechtlich Zulässigen – voraussichtlich mit einer Überbauung mit Eigentumswohnungen - zu überbauen. Die mit dem Projekt Moneo vorgesehene Teilnutzung des Areals mit einer für die Öffentlichkeit zugänglichen Parkanlage wäre damit für die fernere Zukunft ausgeschlossen.

Als zweiter Teil dieser Vorlage wird dem Gemeinderat zur Beschlussfassung in eigener Kompetenz beantragt, den für die Restliberierung des städtischen Aktienkapitalanteils an der ZF AG notwendigen Budgetkredit von Fr. 1 235 000.-- in den Voranschlag 2007 (Konto Nr. 2000.5250.351, Beteiligung an ZürichForum AG) einzustellen. Die Stadt ist gegenüber den andern Aktionären mit der Liberierung im Verzug und hat ihre mit der Beteiligung eingegangenen Verpflichtungen zu erfüllen.

2. Ausgangslage

2.1 Abriss der Entwicklungsgeschichte bis zur Gründung der ZF AG

Am 28. Februar 2003 hat sich der Stadtrat nach einer Präsentation der Standort-Evaluation durch die private Initiativgruppe entschieden, das NKZ wenn immer möglich im Gebiet des jetzigen Kongresshaus-Standortes zu realisieren. Ausgehend vom damaligen Projektentwicklungsraaster erfolgte am 29. August 2003 mittels öffentlicher Ausschreibung eine erste Investoren- und Betreibersuche. Nach Prüfung und Beurteilung der eingegangenen Offerten und nach verschiedenen Verhandlungen beschloss der Stadtrat am 4. Februar 2004, die Realisierung des NKZ im Rahmen eines Public-Private-Partnership (PPP) weiter voranzutreiben. Die Stadt Zürich, die Kongresshaus-Stiftung (als Eigentümerin der Parzelle mit dem heutigen Kongresshaus) sowie die Karl Steiner AG (als Sachverantwortliche für die Projektentwicklung) sollten die Planung bis zur Investorenreife in gemeinsamer Zusammenarbeit - in der Form einer einfachen Gesellschaft - in Angriff nehmen. In einer Vorphase dieser Planungsarbeiten (Agenda-Setting) waren zuerst verschiedene offene Fragen zu klären wie z. B. der Projektperimeter, das Raumprogramm, die wirtschaftliche Machbarkeit oder die baurechtlichen und architektonischen Rahmenbedingungen. Insbesondere waren auch die Grundlagen der weiteren Zusammenarbeit in der zu bildenden Projektentwicklungsgesellschaft festzulegen. In der folgenden Planungsphase sollte die Projektentwicklung bis zu einem investorentauglichen Projekt mit hoher architektonisch-städtebaulicher Ausstrahlung vorangetrieben werden. Diese weitere Planung sollte auf der Grundlage des von der Conventus Turicum TCT (Trägerschaft unter Federführung der Karl Steiner AG) in der Ausschreibung vom August 2003 eingereichten und vom Stadtrat favorisierten Projektes erfolgen. Für die Kosten dieser ersten Agenda-Setting-Phase von Fr. 400 000.--, welche seitens der Stadt Zürich und der Karl Steiner AG je hälftig vorfinanziert wurden, bewilligte der Stadtrat am 27. Oktober 2004 Fr. 200 000.-- als teilweise dringlichen Projektierungskredit (siehe dazu auch die Ausführungen hinten unter Ziff. 5.1). Damit konnten die Planungsarbeiten terminplangemäss und ohne Unterbruch weitergeführt werden.

2.2 Gründung der ZürichForum AG (ZF AG)

Mit Abschluss der Agenda-Setting-Phase und vor Inangriffnahme der eigentlichen Planungsphase mit Ausschreibung des Architektur-Projekt-Wettbewerbs sollte die bisherige einfache Gesellschaft in die Form einer Aktiengesellschaft überführt werden. Die Zürich Forum AG (ZF AG) hat als Projektentwicklungsgesellschaft zwei Hauptziele:

- Entwicklung des Projektes „Neues Kongresszentrum Zürich“ bis zur Investorentauglichkeit und
- Verkauf des entwickelten Projekts an eine Investorin (Trägersgesellschaft).

Nach Erreichung dieser Zielsetzungen soll die ZF AG liquidiert oder allenfalls in die künftige Trägersgesellschaft überführt werden.

Die Stadt Zürich wollte sich mit einer Minderheitsbeteiligung sowohl an der Projektentwicklungsgesellschaft ZF AG als auch an der künftigen Trägersgesellschaft für das NKZ beteiligen.

Noch in der Agenda-Setting-Phase wurde der Kreis der Mitwirkenden um zwei Parteien erweitert, nämlich der H. Kracht's Erben AG (Eigentümerin des Hotels Baur au Lac und der für das NKZ benötigten Landparzelle mit der Villa Rosau) sowie der Interessengemeinschaft Neues Zürcher Kongresszentrum (einer Interessenvereinigung von Zürcher Unternehmen wie auch privater Interessenten für das Zustandekommen des NKZ, im folgenden IG-NKZ genannt).

Dieser erweiterte Interessentenkreis legte am 9. Februar 2005 die Grundzüge und die Beteiligungs- und Zusammenarbeitsverhältnisse der neu zu gründenden ZF AG in einem Memorandum of Understanding (MOU) fest. Auf dessen Basis wurden praktisch innert Wochenfrist die Statuten und die weiteren Gründungsvoraussetzungen der ZF AG ausgearbeitet und die Gründung vorbereitet. Aufgrund einer Aufwandprognose für die Weiterentwicklung des Projekts bis zur Investorentauglichkeit wurde das Aktienkapital der ZF AG auf 7 Mio. Franken festgelegt mit folgendem Beteiligungsschlüssel:

Aktionär	Kapitalanteil		
	in Fr.	in %	in Aktien zu Fr. 1000
Stadt Zürich	1 900 000	27,14	1900
Kongresshaus-Stiftung	100 000	1,43	100
Karl Steiner AG	1 900 000	27,14	1900
IG-NKZ	1 900 000	27,14	1900
H. Kracht's Erben AG	1 000 000	14,29	1000
Andere Aktionäre *	200 000	2,86	200
Total	7 000 000	100,00	7000

*dieses Aktienpaket wurde treuhänderisch seit Gründung von der Karl Steiner AG gehalten.

Das gesamte Aktienkapital entsprach somit dem Gesamtbudget für die Projektentwicklung bis zur Investorenreife.

Wegen der für die Ausschreibung des Architekturwettbewerbs dringlich einzuhaltenden Terminplanung musste die Gründung der ZF AG Anfang März 2005 erfolgen. Der Stadtrat hat deshalb mit Beschluss vom 2. März 2005 die städtische Beteiligung von 1,9 Mio. Franken sowie die Delegation von zwei Mitgliedern des Stadtrates in den Verwaltungsrat der zu gründenden ZF AG beschlossen. Der Budgetkredit wurde nach Art. 5 Abs. 2 Finanzverordnung dringlich bewilligt und mit der I. Serie Zusatzkreditbegehren 2005 angemeldet.

Die ZF AG wurde am 4. März 2005 gegründet und nahm mit der konstituierenden Verwaltungsratssitzung vom 7. März 2005 ihre Tätigkeit auf. Das Präsidium des zehnköpfigen Verwaltungsrates wurde der Vorsteherin des Hochbaudepartements übertragen. Der Verwaltungsrat setzt sich wie folgt zusammen:

Aktionär	Verwaltungsrat (nach Statuten 8 bis 11)
Stadt Zürich	2
Kongresshaus-Stiftung	2
Karl Steiner AG	2
IG-NKZ	2
H. Kracht's Erben AG	2
Andere Aktionäre (nicht besetzt)	(1)
Total aktuell	10

Für Detailplanung und -arbeiten wurde eine Projektleitung unter Führung eines extern beigezogenen Projektleiters eingesetzt. Die Abwicklung der Finanzadministration wurde im Auftragsverhältnis der Aktionärin Karl Steiner AG übertragen. Die Finanzierung des Geschäftsaufwandes erfolgte über die 20-prozentige Gründungsliberierung von 1,4 Mio. Franken sowie mit den gemäss Finanzierungsplan weiter zu leistenden Liberierungstranchen. Die bis im dritten Quartal 2007 erforderlichen Liberierungszahlungen von total Fr. 3 115 000.-- wurden durch die übrigen Aktionäre geleistet, die Stadt Zürich konnte demgegenüber bisher nur die

Tranche 2005 von Fr. 665 000.-- liberieren. Da der Gemeinderat die für die weiteren Liberierungen im Voranschlag 2006 und 2007 eingestellten Budgetkredite gestrichen hat, konnte die Stadt Zürich mit Ausnahme der genannten Liberierung im Jahr 2005 keine weiteren Zahlungen leisten. Das war mit ein Grund, weshalb die ZF AG im Frühjahr 2007 in einen Liquiditätsengpass geriet. Verwaltungsrat und Aktionäre der ZF AG beschlossen, diesen Engpass mittels unverzinslicher Darlehen der Aktionäre (im Verhältnis ihrer Aktienkapitalbeteiligung, jedoch ohne Stadt Zürich) an die ZF AG im Umfang von total 1 Mio. Franken, zu überbrücken. Diese Darlehenszahlungen sind an die nächsten Liberierungstranchen dieser Aktionäre anzurechnen. Unter Einbezug dieser Darlehen sind bis heute 4,115 Mio. Franken liberiert, der noch nicht liberierte Aktienanteil der Stadt Zürich beläuft sich auf Fr. 1 235 000.--. Es ist vorgesehen, zur Erhaltung der Liquidität das noch nicht liberierte Aktienkapital im Jahr 2007 mit einer für alle Aktionäre pflichtigen Restliberierung einzuzahlen.

2.3 Projektentwicklung seit Gründung der ZF AG

Die Projektentwicklung wurde mit hoher Kadenz vorangetrieben, was sich auch darin zeigt, dass der Verwaltungsrat bis heute bereits 18 ordentliche und verschiedene ausserordentliche Sitzungen durchzuführen hatte. Als Meilensteine dieser weiteren Projektarbeiten sind zu nennen:

Termin	Was
Bis 4. Quartal 2005	Aufbau der internen Organisation der ZF AG, mit Erlass der notwendigen Reglementierungen und Vereinbarungen
Bis 3. Quartal 2005	Installation der Projektleitung und deren Fachgruppen
Ab März 2005	Verhandlungen für Kaufrechtsvertrag mit H. Kracht's Erben AG
März 2005	Architekturwettbewerb auf Einladung
August 2005	Erstellen einer ersten Wirtschaftlichkeitsberechnung
September 2005	Eingabe Wettbewerbsprojekte und Prüfung derselben
November 2005	Wettbewerbs-Jurierung, Entscheid über Weiterbearbeitung
Ab Januar 2006	Erarbeitung Kommunikationskonzept
März 2006	Abgabe weiterbearbeitete Projekte, Jurierung mit Entscheid Moneo
April 2006	Information Öffentlichkeit, Fachkreise, Gemeinderat
Ab April 2006	Aufnahme Überarbeitung Siegerprojekt Moneo
Juni 2006	Erste GV der ZF AG
Juli 2006	Antrag Stadt an kantonale Baudirektion für Nichtunterschutzstellung und Inventarentlassung Kongresshaus
August 2006	Rechtsgutachten Rechtskonsulent GR an RPK
September 2006	Auftragserteilung an Architekt R. Moneo für die weitere Planungsphase sowie Weiterführung der Überarbeitung des Projektes
September 2006	Ausstellung im Kongresshaus über das Projekt
Oktober 2006	Stellungnahme des Rechtskonsulenten des Stadtrates zum Gutachten des Rechtskonsulenten GR vom August 2006
Januar 2007	Vorentscheid Verwaltungsrat für „Zürcher Lösung“ betreffend Trägerschaft und Betriebsgesellschaft für Kongresszentrum und Kongresshotel
März 2007	Information Gemeinderat und Medien über das überarbeitete Projekt und den Projektstand
Ab März 2007	Verhandlungen mit Erbenstamm Roulet von H. Kracht's Erben AG für den Erwerb der Liegenschaft Rosau
Juni 2007	2. GV der ZürichForum AG
Juni 2007	Entlassung des Kongresshauses aus dem Inventar der überkommunalen Schutzobjekte durch die kantonale Baudirektion
Juli 2007	Behandlung der dringlichen Motionen des GR betreffend Kongresszentrum und Zuschrift an den Gemeinderat
Juli 2007	Verabschiedung öffentlicher Gestaltungsplan für das neue Kongresszentrum
Juli 2007	Entwicklung von Vertragsmodellen für die künftige Zusammenarbeit zwischen Kongresszentrum und Kongresshotel
September 2007	Weiterentwicklung des Projektes Moneo unter Bezug von Fachplanenden
September 2007	Abschluss der Verhandlungen für den Kauf des Rosau-Areals

Im Zusammenhang mit der Vorstellung des Siegerprojekts wurde besonderes Gewicht auf eine umfassende Information der Öffentlichkeit und im Speziellen des Gemeinderates Zürich gelegt. Für den Gemeinderat wurden deshalb verschiedene zielgruppenorientierte Informationsanlässe durchgeführt. Sodann wurden auch die Medien regelmässig mit Informationen über das Projekt bedient.

3. Überblick Gesamtprojekt und Weiterentwicklung

3.1 Weshalb ein neues Kongresszentrum

Für eine Stadt wie Zürich ist ein adäquates Kongresszentrum unerlässlich. Wenn die Stadt Zürich in den nächsten Jahren keines erstellt, wird Zürich im internationalen Vergleich in die zweite Liga abrutschen. In Europa und auch ausserhalb wurde die Bedeutung des Kongresswesens für die Stadtentwicklung schon längst erkannt, und es wurde darauf mit der Erstellung von modernen und grosszügigen Kongresszentren reagiert. Diese sind in den meisten Fällen mit wesentlicher Beteiligung und Finanzierung durch die Standortgemeinden bzw. -städte entstanden.

Ohne neues Kongresszentrum besteht die Gefahr, dass an verschiedenen „B-Standorten“ in der Region kleinere Zentren entstehen werden, die sowohl das Kongresshaus Zürich als auch sich selbst gegenseitig konkurrenzieren würden. Das würde zu einem Abwandern auch kleinerer Kongresse und damit zur Verschlechterung von Zürichs Image und seiner Zentrumsqualität führen.

Mit dem bestehenden Kongresshaus können die heutigen und künftigen Anforderungen nicht mehr erfüllt werden, und es lässt sich trotz oder gerade wegen der Zwischenerweiterung der 80er-Jahre nicht auf einen den modernen Anforderungen genügenden Standard ausbauen. Das gilt sowohl für die komplizierte betriebliche Seite als auch für die Grösse und die fehlende Hotelanbindung. Insbesondere fehlt es an genügend Annexräumen wie Besprechungszimmer, kleine Konferenzsäle, Foyers, Sanitäranlagen usw.

Viele Kongresse der für das NKZ angestrebten Grösse von 2500 bis 3000 Personen würden gerne nach Zürich kommen, denn sie schätzen die zentrale Lage am See, Ruhe, Sicherheit, Infrastruktur, Gastronomie, die Nähe zum Flughafen sowie die ausgezeichnete Bahnanbindung. Die jetzige Betreiberin des Kongresshauses musste wiederholt Anfragen ablehnen, da die nötige und im heutigen Kongressbetrieb verlangte Grösse und Infrastruktur (einschliesslich Hotelangebot) nicht vorhanden sind.

Der Kongressbetrieb generiert Einnahmen für diverse Branchen. Eine von der Hochschule St. Gallen durchgeführte Bedürfnisstudie hat errechnet, dass mit dem NKZ für Zürich jedes Jahr eine direkte und indirekte Wertschöpfung von kumuliert 250 bis 300 Mio. Franken entstehen wird. Der grösste Teil davon wird in die Hotellerie, die Gastronomie, den Detailhandel sowie in Kultur- und Freizeitangebote fliessen. Die öffentliche Hand profitiert von der Werbewirkung für die Standortqualität und von zusätzlichen Steuereinnahmen.

Zusätzlich zum erwähnten Nutzen für Wirtschaft und Kultur profitiert auch die Bevölkerung von einem neuen und attraktiven Kongresszentrum. Das Zentrum wird ein gastfreundliches Haus mit offenen Türen für Zürichs Bevölkerung und mit interessanten Veranstaltungen unterschiedlichster Ausprägung. Besondere Anziehungspunkte werden die neuen Restaurationsbetriebe, Cafés und Bars am See, die Ladenpassage und die öffentlich zugängliche neue Grünanlage auf dem Areal des Kongresshotels (Areal Rosau) sein.

Verbesserungen und Synergien sind aber auch für die am heutigen Standort verbleibende und zu erhaltende Tonhalle geplant, indem insbesondere die Annexräume (Übungsräume, Nebensäle, Foyer) eine deutliche quantitative und qualitative Aufwertung erfahren werden.

3.2 Neues Kongresszentrum am alten Standort

Die 2002/2003 durchgeführte Standortevaluation machte deutlich, dass der Standort am heutigen Ort klar am meisten Vorteile bietet:

1. Attraktivste Lage am See.
2. Unmittelbare Nähe zum Stadtzentrum und Einkaufsgebiet.
3. Unmittelbare Nähe zu Restaurants, Hotels, Kulturangeboten und anderen Freizeitmöglichkeiten.
4. Standort bereits als Kongressort im Bewusstsein verankert.
5. Gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr, Zufahrtsmöglichkeit für Cars vorhanden.
6. Verbindung und Synergien mit der Tonhalle.
7. Aufwertung des Gebietes entlang dem Seeufer.

Der Mix dieser Standortvorteile ist Zürichs grösste Stärke, die es auszuspielen gilt. Andere Vorteile, die ausländische Kongressstandorte erfolgreich machen, wie etwa direkte Flughafennähe oder übergrosse Kapazitäten, entsprechen nicht der Struktur Zürichs und sollen deshalb nicht kopiert werden.

Zürich kann mit diesem Standort seinen Trumpf mit der attraktiven Lage am See und den Quaianlagen einbringen. Zudem profitiert die Bevölkerung vom neuen Kongresszentrum mit seinen Räumlichkeiten und Restaurants sowie dem neu gestalteten und öffentlich zugänglichen Park auf dem Areal Rosau.

Andere Standorte in Zürich wie Stadtraum HB, Kasernenareal oder Zürich-West wurden geprüft, erreichten jedoch nicht dieselbe Standortqualität. Mit der Konzentration auf den bestehenden Standort wurde bewusst in Kauf genommen, dass das heutige Kongresshaus nicht erhalten werden kann. Man war sich im Klaren darüber, dass damit ein Stück Zürcher Kultur- und Architekturgeschichte aufgegeben werden muss. Blendet man zurück, so muss daran erinnert werden, dass auch das ursprüngliche Kongresshaus der Architekten Haefeli Moser Steiger im Hinblick auf die Landesausstellung 1939 nur erstellt werden konnte, weil man das frühere „Trocadero“ abgerissen hatte. Dazu kommt, dass mit den Umbauten aus den 80er-Jahren das ursprüngliche Gebäudekonzept massiv verändert worden ist.

Ein Rückbau wäre nur noch bedingt möglich und könnte die Anforderungen an eine zukunftsgerichtete Kongressinfrastruktur in keiner Art und Weise erfüllen, ganz abgesehen von der fehlenden Wirtschaftlichkeit eines solchen Vorhabens. Ungeklärt wäre auch die Frage, welcher Nutzung das zurückgebaute alte Kongresshaus zugeführt würde und wer diese Kosten finanzieren würde.

Das neue Kongresszentrum auf Basis des Projektes Moneo würde anstelle des heutigen Kongresshauses erstellt und baulich mit der integral zu erhaltenden Tonhalle verbunden. Im Rahmen des Architekturwettbewerbs war die integrale Erhaltung des Tonhalle-Gebäudes eine unabdingbare Auflage. Mit dem neuen Kongresszentrum soll die bestehende Raumknappheit im Backstage-Bereich behoben und mit zusätzlichen Flächen eine genügende Infrastruktur zur Verfügung gestellt werden.

Ob das NKZ am heutigen Standort gebaut werden kann, hängt jedoch letztlich davon ab, ob die notwendigen planerischen und baurechtlichen Bewilligungen erteilt werden können. Eine erste Hürde wurde mit der Entlassung des bestehenden Kongresshauses aus dem Inventar der überkommunalen Schutzobjekte (Verzicht auf Unterschutzstellung) durch die kantonale Baudirektion im Juni 2007 genommen. Damit wurden die Bedürfnisse nach einem neuen und zeitgemässen Kongresszentrum mit moderner Spitzenarchitektur für die Stadt Zürich höher gewichtet als die Erhaltung des jetzigen Gebäudes. Die anfechtbare Eröffnung der formellen Entlassung des Kongresshauses aus dem Inventar soll gemäss Anweisung der Baudirektion koordiniert mit der Auflage für die Festsetzung des öffentlichen Gestaltungsplanes erfolgen. Die Vorlage für den Gestaltungsplan soll dem Gemeinderat im Jahr 2008 unterbreitet werden.

Zurzeit wird das Siegerprojekt durch das Architekturbüro von R. Moneo in enger Zusammenarbeit mit der Projektleitung der ZF AG und den beigezogenen Fachexpertinnen/-experten überarbeitet und optimiert. Diese Phase sollte bis Ende 2007 abgeschlossen sein.

Wie aus den Medien bekannt ist, wurde im Sommer 2006 ein Verein „Komitee prokongresshaus“ aus Architekturreisen gegründet, welcher sich für die Erhaltung des ursprünglichen Kongresshauses als kulturelles Erbe - mit Rückbau auf den Zustand von 1939 - einsetzen und dessen Abbruch verhindern will.

3.3 Kauf des Areals Rosau für das Kongresshotel

Die Realisation eines neuen Kongresszentrums mit angeschlossenem Hotelbetrieb am heutigen Standort setzt mit dem dafür notwendigen Raumprogramm voraus, dass der Projektperimeter auf das benachbarte Grundstück Villa Rosau (Baur-au-Lac-Clubbetrieb) der H. Kracht's Erben AG ausgedehnt werden kann. Unter dieser Prämisse erfolgte auch der Architekturwettbewerb.

Die H. Kracht's Erben AG hat die Liegenschaft Villa Rosau (Land und Gebäude) im Rahmen einer Erbteilung von ihren übrigen Immobilien abgespalten und in eine selbständige „Villa Rosau AG“ eingebracht, welche heute von einem der beiden Erbenstämme (Familie Roulet) beherrscht wird. Diese wiederum beabsichtigt, die Villa Rosau, d. h. das Gebäude mit Umschwung, zu behalten und das restliche Areal über eine weitere Abspaltung in eine neu zu gründende „Rosau Parking AG“ einzubringen. Die Stadt wird deshalb nicht das Land selbst, sondern das gesamte Aktienpaket der Rosau Parking AG und damit das Eigentum an dem für die Erstellung des Kongresshotels notwendigen Areals erwerben.

Mit den beiden Erbenstämmen von H. Kracht's Erben (Familien Kracht und Roulet) sind deshalb schon seit langem Verhandlungen für den Abschluss des notwendigen Vertragswerkes im Gange. Das Aktienpaket soll zu einem Preis von 46 Mio. Franken übernommen werden. Da die Bezahlung des Kaufpreises bis zum Vertragsvollzug aufgeschoben wird, hat die Stadt den Kaufpreis usanzgemäss zu verzinsen. Es ist vorgesehen, dass die Stadt die für den Bau des Kongresshotels benötigte Parzelle später im Baurecht an die künftige Trägergesellschaft für das Kongresshotel abgibt.

Durch erbeninterne Vereinbarungen unter den Erbenstämmen von H. Kracht's Erben AG abgesichert, stehen die Verkaufsverhandlungen für das Rosau-Areal unter der Prämisse, dass der Hotelbetrieb des „Baur au Lac“ durch das Kongresszentrum bzw. das Kongresshotel nicht beeinträchtigt werden darf, und dass das Kongresshotel das Hotel Baur au Lac als 5-Stern-Spitzenhotel nicht konkurrenzieren werde. H. Kracht's Erben AG hat sich deshalb im Rahmen der Beteiligung an der ZF AG wie auch im Rahmen der Verhandlungen für den Verkauf des Rosau-Areals die Option ausbedungen, das Kongresshotel selbst zu erstellen und zu betreiben. Das nun vereinbarte Konstrukt sieht vor, dass das Kongresshotel durch eine eigene Aktiengesellschaft erstellt wird, an welcher H. Kracht's Erben eine knappe Mehrheitsbeteiligung halten. Die Trägergesellschaft für das Kongresshotel lässt das Hotel durch eine von H. Kracht's Erben beherrschte Betriebsgesellschaft betreiben. Die Zusammenarbeit zwischen der Trägergesellschaft und der Betriebsgesellschaft des Hotels mit der Trägergesellschaft und der Betriebsgesellschaft des Kongresszentrums soll durch ein abgestimmtes Vertragswerk geregelt werden.

Das Projekt von Architekt R. Moneo sieht vor, auf dem Areal Rosau das Kongresshotel, einen Pavillon sowie einen öffentlichen Park zu erstellen. Das Kongresshotel ist als 4-Sterne-Hotel mit 250 Zimmern konzipiert und soll vor allem die an Kongressen tätigen Personen aufnehmen können. Die bei den bisherigen Eigentümerinnen verbleibende Villa Rosau mit Umschwung wird in eine neue, gegen den Schanzengraben und den General-Guisan-Quai hin ausgerichtete Grünanlage integriert. Der seeseitige Teil der Grünanlage (auf dem städtischen Arealteil des Rosau-Areals) wird zu einem öffentlichen Park umgestaltet und wird als Fussgängerverbindung zum Kongresshotel und zum Kongresszentrum dienen. In diesem Arealteil wird zudem ein mehrstöckiger Pavillon erstellt, welcher mit dem Kongressbetrieb verbunden ist und nebst einem öffentlichen Restaurant mit Bar auch multifunktional verwendbare Räume aufweist.

3.4 Verhältnis Stadt/Kongresshaus/Tonhalle

Die Liegenschaft des heutigen Kongresshauses (Land und Gebäude), einschliesslich der Tonhalle, steht im Eigentum der Kongresshaus-Stiftung Zürich. Diese wurde 1937 gemeinsam von der Stadt Zürich und der Tonhalle-Gesellschaft gegründet mit dem Zweck der Erstellung und des Betriebs eines Tonhalle- und Kongressgebäudes. Das Kongresshaus und die Räumlichkeiten der Tonhalle werden durch die Betriebsgesellschaft Kongresshaus Zürich AG bewirtschaftet, welche die Räumlichkeiten von der Kongresshaus-Stiftung gemietet hat. Zwischen der Betriebsgesellschaft und der Tonhalle-Gesellschaft bestehen Nutzungsvereinbarungen über die Tonhallenutzung.

Die Stadt ist weder am Betrieb des Kongresshauses noch der Tonhalle direkt beteiligt, sie richtet der Tonhalle-Gesellschaft jedoch jährliche Betriebsbeiträge aus. Die Kongresshaus-Stiftung verfügt über Darlehen der Stadt im Umfang von 56 Mio. Franken sowie weitere Investitionsbeiträge, welche ihr über die Jahre für die jeweils notwendigen baulichen Investitionen gewährt worden sind.

3.5 Realisierungskonzept der ZF AG und Alternativen dazu

Im Rahmen des Public-Private-Partnership-Modells, welches der Projektentwicklungsgesellschaft ZF AG zugrunde liegt, wurde auch für die künftige Trägerschaft des neuen Kongresszentrums ein gemischtwirtschaftliches Modell - mit Beteiligung von privaten Investoren und der Stadt Zürich - favorisiert. Entsprechend der vom Gemeinderat überwiesenen dringlichen Motion der SP-, Grüne- und AL-Fraktion für die Erstellung eines neuen Kongresszentrums durch die Stadt Zürich (GR Nr. 2007/297) sind alternative Modelle für die Realisierung möglich, diese werden nachfolgend unter Ziff. 3.6 erörtert.

Das bisher verfolgte Public-Private-Partnership-Modell sieht vor, dass eine gemischte Investorengruppe u. a. bestehend aus der Stadt Zürich, der Kongresshaus-Stiftung sowie Privaten (u. a. die bisherigen Aktionäre der ZF AG), als Trägergesellschaft (Aktiengesellschaft) das Kongresszentrum als Bauherrin und Eigentümerin erstellen würde. Das Kongresshotel würde durch eine separate Trägergesellschaft erstellt (siehe Ausführungen unter Ziff. 3.3 vorne).

Der Betrieb des neuen Kongresszentrums soll nach Auffassung des Verwaltungsrates der ZF AG der bestehenden Betriebsgesellschaft, der „Betriebsgesellschaft Kongresshaus Zürich AG“, übertragen werden. Der Betrieb des Kongresshotels würde einer eigenen Hotel-Betriebsgesellschaft übertragen (siehe Ausführungen unter Ziff. 3.3 vorne).

Diese so genannte „Zürcher Lösung“ hat zum Vorteil, dass sowohl bei den Investoren als auch bei den Betreibern von Kongresszentrum und Kongresshotel weitgehend ortsansässige und mit den zürcherischen Gegebenheiten vertraute Personen bzw. Institutionen hinter dem neuen Kongresszentrum stehen werden. Sie hat weiter den Vorteil, dass mit der gemischtwirtschaftlichen Trägerschaft von öffentlichen und privaten Geldgebern die Finanzierung nicht nur einer Seite obliegt und das finanzielle Risiko geteilt wird.

Um die bisherigen Zielsetzungen der ZF AG zu erreichen, nämlich die Entwicklung eines investorentauglichen, fertig entwickelten Projektes und dessen Verkauf an eine Trägergesellschaft, sind weitere Projektschritte notwendig. Mit dem Verkauf des Projektes sollen die aufgelaufenen Kosten der Projektentwicklung der ZF AG gedeckt sowie ein angemessener Ertrag zugunsten der Aktionäre der ZF AG erzielt werden. Nach Erreichung dieses Gesellschaftszweckes wäre die ZF AG aufzulösen (sofern sie nicht in die neue Trägergesellschaft transferiert wird).

Nach aktueller Einschätzung rechnet man für das gesamte Kongresszentrum mit Investitionskosten von rund 380 Mio. Franken. Die Stadt würde sich bei diesem Modell mit einer Minderheitsbeteiligung (im Umfang von maximal 30 Prozent) an der Trägergesellschaft beteiligen. Sie würde das Areal des Kongresshauses von der Kongresshaus-Stiftung im Baurecht übernehmen und dieses im Unterbaurecht an die Trägergesellschaft weitergeben. Sie würde sodann das Areal Rosau ebenfalls im Baurecht an die Trägergesellschaft des Kongresshotels abgeben.

Nachfolgend sind die wichtigsten Meilensteine aufgezeigt, falls das von der ZF AG entwickelte Modell weiterverfolgt würde:

Was	Wann	Wer
- Ausarbeitung investorenreifes Projekt Moneo für das NKZ	2007-2008	ZF AG mit Moneo
- Ausarbeitung Gestaltungsplan für gesamtes Areal Kongresszentrum mit -hotel	2007	ZF AG mit Stadt
- Öffentliche Auflage Gestaltungsplan (Juli bis Oktober 2007)	2007	Hochbaudepartement
- Genehmigung Gestaltungsplan durch Gemeinderat (fakultatives Referendum möglich)	2007-2008	Gemeinderat
- Vorbereitung und Durchführung Investorensuche für neue Trägergesellschaft Kongresszentrum	2007-2008	ZF AG
- Abschluss und Genehmigung Kaufvertrag für die Aktien der Rosau Parking AG zwecks Erwerb der Parzelle Rosau, Kreditbewilligung für Aktienkauf und die Verzinsung des Kaufpreises (vorliegende Weisung)	2007-2008	Stadt mit Erben Roulet, Gemeinderat und Gemeinde
- Abschluss einer Reservationsvereinbarung mit Erben Roulet für Sicherung des Kaufgeschäftes, Bezahlung einer Reservationspauschale	2007	Stadt mit Erben Roulet, Gemeinderat
- Abschluss eines Baurechtsvertrages über die Kongresshausliegenschaft mit der Kongresshaus-Stiftung Zürich	2008	Stadt mit Kongresshaus-Stiftung
- Abschluss eines Unterbaurechtsvertrages mit der Trägergesellschaft für das neue Kongresszentrum	2008	Stadt mit Trägergesellschaft
- Genehmigung von Baurechts- und Unterbaurechtsvertrag durch Gemeinderat (fakultatives Referendum möglich)	2008-2009	Gemeinderat
- Vorbereitung und Abschluss der Vertragswerke für die Träger- und Betriebsgesellschaft Kongresshotel	2007-2008	ZF AG mit H. Kracht's Erben AG
- Baurechtsvertrag Stadt mit Trägergesellschaft Hotel für Rosau Areal	2007-2008	Stadt und Hotel AG
- Genehmigung dieses Baurechtsvertrages durch Gemeinderat (fakultatives Referendum möglich)	2008-2009	Gemeinderat
- Beteiligung der Stadt an der künftigen Trägergesellschaft für das Kongresszentrum (Beteiligung am Aktienkapital) sowie städtischer Investitionsbeitrag an das Kongresszentrum	2008-2009	Stadt mit Trägergesellschaft
- Bewilligung dieser Kredite durch Gemeinderat und Gemeindeabstimmung	2008-2009	Gemeinderat und Gemeinde
- Gründung der neuen Trägergesellschaft für das Kongresszentrum	2008-2009	Stadt, Kongresshaus-Stiftung, Private Investoren (Aktionäre ZF AG und weitere)
- Verkauf des Projektes durch die ZF AG an die neue Trägerschaft sowie	2008-2009	ZF AG mit Trägergesellschaft
- Auflösung der ZürichForum AG (eventuell Transfer in neue Trägergesellschaft)		ZF AG und deren Aktionäre
- Einleitung Baubewilligungsverfahren für Kongresszentrum und Kongresshotel	2009	Trägergesellschaft
- Antrag an Gemeinderat für Abschrei-	2008-2009	Stadt mit Kongresshaus-Stiftung

bung der bestehenden Darlehen an die Kongresshausstiftung (56 Mio. Franken) sowie Gewährung eines neuen Darlehens an die Stiftung, damit sich diese an der neuen Trägergesellschaft für das Kongresszentrum beteiligen kann - Genehmigung dieser Ausgaben durch den Gemeinderat und die Gemeindeabstimmung	2008-2009	Gemeinderat und Gemeinde
- Antrag an Gemeinderat für Sonderbeitrag an Tonhalle-Stiftung, als Investitionsanteil der Tonhalle-Stiftung am neuen Kongresszentrum - Antrag an Gemeinderat für Erhöhung des Betriebsbeitrages für die Tonhalle-Stiftung (infolge höherer Betriebsausgaben wegen zusätzlicher Räume) - Kreditbewilligungen durch Gemeinderat (fakultatives Referendum möglich)	2008-2009	Stadt und Tonhalle-Stiftung
- Abschluss eines Nutzungsvertrags zwischen Trägergesellschaft Kongresszentrum und Tonhalle-Gesellschaft	2008-2009	Stadt und Tonhalle-Stiftung
- Kreditbewilligungen durch Gemeinderat (fakultatives Referendum möglich)	2008-2009	Gemeinderat
- Abschluss eines Nutzungsvertrags zwischen Trägergesellschaft Kongresszentrum und Tonhalle-Gesellschaft	2009	Trägergesellschaft mit Tonhalle-Gesellschaft
- Baubeginn Kongresszentrum und Kongresshotel	ab 2010	Trägergesellschaften Kongresszentrum und Kongresshotel

Das vorstehend dargestellte, im Rahmen der ZF AG entwickelte Vorgehenskonzept steht unter dem Vorbehalt, dass aufgrund der weiteren Entwicklung, sei es aus baulichen, wirtschaftlichen, rechtlichen oder politischen Gründen, noch Veränderungen im Sinne einer flexiblen rollenden Planung notwendig sein werden.

Würde weiter nach diesem Modell der ZF AG vorgegangen, wäre folgende Staffelung der Vorlagen an Gemeinderat bzw. Gemeinde geplant:

Vorlage 1	Kauf Aktienkapital Rosau Parking AG für Erwerb Rosau-Areal (Fr. 58 701 250.-- für Kauf und Verzinsung Kaufpreis)
Vorlage 2	Reservationsvereinbarung mit Reservationspauschale 1 Mio. Franken
Vorlage 3	Gestaltungsplan für Kongresszentrum
Vorlagenpaket 4	Baurechtsvertrag über Kongresshausareal mit Kongresshaus-Stiftung Unterbaurechtsvertrag über Kongresshausareal mit Trägergesellschaft Kongresszentrum Baurechtsvertrag über Areal Rosau mit Hotel AG für Kongresshotel Beteiligung an der Trägergesellschaft Kongresszentrum (etwa 40 Mio. Franken) Investitionsbeitrag an Trägergesellschaft für das Kongresszentrum (etwa 80 Mio. Franken) Abschreibung bestehende Darlehen zugunsten Kongresshaus-Stiftung (56 Mio. Franken) Neues Darlehen an Kongresshaus-Stiftung (für Beteiligung an Trägergesellschaft Kongresszentrum) (10 Mio. Franken)
Vorlagenpaket 5	Sonderbeitrag an Tonhalle-Stiftung für Investitionsanteil am Kongresszentrum (noch offen) Erhöhung Betriebsbeitrag an Tonhalle-Stiftung (noch offen)

Insgesamt würde sich das Engagement der Stadt (ohne Tonhalle) bei diesem gemischtwirtschaftlichen Modell auf rund 240 Mio. Franken belaufen. Dieses Finanzengagement der Stadt würde sich um den Baurechtszins ertrag aus dem Baurecht für das Kongresshotel sowie um den kapitalisierten Baurechtszins aus dem Unterbaurecht für das Kongresszentrum (dieser wird am Investitionsanteil von 80 Mio. Franken abgezogen) vermindern.

3.6 Auswirkungen der vom Gemeinderat überwiesenen Motionen

Wie bereits einleitend (Ziff. 1. vorne) festgehalten, ist die Behandlung der beiden vom Gemeinderat am 29. August 2007 überwiesenen dringlichen Motionen der SP-, Grüne- und AL-Fraktion für die Realisierung eines neuen Kongresszentrums durch die Stadt Zürich (GR Nr. 2007/297) sowie der CVP- und EVP-Fraktion für die Prüfung von alternativen Standorten für das neue Kongresshaus (GR Nr. 2007/298) noch nicht Bestandteil dieser Vorlage.

Über die Standortfrage für das neue Kongresszentrum wird dem Gemeinderat, in Beachtung der am 29. August 2007 überwiesenen dringlichen Motion der CVP- und EVP-Fraktion (GR Nr. 2007/298) betreffend Prüfung von alternativen Standorten, mit separater Weisung des Hochbaudepartements die ausführlich dokumentierte, aktualisierte und begründete Standortevaluation unterbreitet. Es obliegt dann dem Entscheid des Gemeinderates, ob er in Kenntnis aller Fakten eine erneute Standortprüfung im Sinne der Motion veranlassen will, oder ob er sich dem vom Stadtrat und der ZF AG favorisierten Entscheid für die Beibehaltung des bisherigen Standortes anschliesst. Fällt der Entscheid zugunsten des bisherigen Standortes mit Projekt Moneo aus, so müsste entsprechend der vorliegenden Weisung das benachbarte Areal Rosau erworben werden, um das geplante Kongresszentrum ohne Abstriche verwirklichen zu können.

Etwas differenzierter ist die dringliche Motion der SP-, Grüne- und AL-Fraktion für die Realisierung eines neuen Kongresszentrums durch die Stadt Zürich (GR Nr. 2007/297) zu betrachten. Diese Motion verlangt entgegen dem bisher mit der ZF AG angestrebten Modell eine Realisierung des Kongresszentrums durch die Stadt allein. Das Kongresszentrum soll somit durch die Stadt finanziert und erstellt werden und nicht im Rahmen des geplanten PPP-Trägerschaftsmodells. Der Stadtrat wird nach Prüfung der Auswirkungen, welche sich aus diesem politischen Auftrag ergeben, dem Gemeinderat zuhanden der Gemeinde einen Alternativvorschlag zu dem bisher favorisierten Finanzierungs- und Trägerschaftsmodell unterbreiten, welcher die Stossrichtung der Motion berücksichtigt. Dem Gemeinderat steht damit die Möglichkeit offen, nach Prüfung der Trägerschaftsmodelle mit ihren Vor- und Nachteilen zu entscheiden, welches den Zielsetzungen und finanziellen Möglichkeiten der Stadt Zürich optimal entspricht. Je nach gewähltem Modell ergäben sich Veränderungen bei den vorne (Ziff. 3.5) dargestellten weiteren politischen Vorlagen.

Der Stadtrat vertritt unabhängig vom gewählten Trägerschaftsmodell für das Kongresszentrum die Auffassung, dass es auch bei einer Erstellung des Kongresszentrums durch die öffentliche Hand nicht Aufgabe der Stadt sein kann, auch den späteren Kongressbetrieb in Alleinregie zu übernehmen. Diese Aufgabe müsste wie schon heute an eine auf diesem Gebiet spezialisierte Betriebsgesellschaft übergeben werden, welche in der Lage ist, das Kongressbusiness hochprofessionell zu führen.

Es muss an dieser Stelle darauf hingewiesen werden, dass Erstellung und Betrieb des Kongresshotels davon nicht tangiert sind, da sich die Erben Kracht bzw. Roulet im Zusammenhang mit der internen Erbteilung (Abspaltung) und dem Aktienverkauf der Rosau Parking AG das Recht für die Erstellung und den Betrieb des Kongresshotels durch eine von H. Kracht's Erben beherrschte Trägerschaft vorbehalten haben.

3.7 Information und Kommunikation

Ein besonderes Augenmerk soll in Zukunft der Information des Parlamentes geschenkt werden.

Für die Behandlung der vorliegenden Weisung soll in einer Einführungsveranstaltung eine umfassende Information von GPK, RPK und zuständiger Kommission des Gemeinderates stattfinden.

Es ist sodann vorgesehen, den Gemeinderat regelmässig über die weitere Entwicklung und die Meilensteine zu orientieren. Dafür wäre ein enger Dialog mit der SK-FD und als Informationsplattform ein ständiges Traktandum „Kongresszentrum“ für die Kommissionssitzungen

vorgesehen, in welchem nach Bedarf Informationen ausgetauscht und Fragen beantwortet werden können.

4. Kaufvertrag Aktienkapital Parking Rosau AG

Eigentümerin des Areals „Villa Rosau“ bzw. der „Villa Rosau AG“ ist nach einer unlängst erfolgten Abspaltung (Erbteilung) der eine Erbenstamm (Familie Roulet) von H. Kracht's Erben AG (Hotel Baur au Lac). Die Villa Rosau mit wenig Umschwung wird abparzelliert und verbleibt bei den heutigen Eigentümern (Familie Roulet). Das ganze Restareal wird als neue Parzelle im Grundbuch eingetragen (Kat.-Nr. EN 3004, Grundbuch Zürich Enge) und wird durch eine weitere Abspaltung in die noch zu gründende „Parking Rosau AG“ eingebracht. Die Stadt übernimmt das gesamte Aktienpaket der Parking Rosau AG und wird damit Eigentümerin der Aktiengesellschaft und damit dieses Restareals für die geplante Erstellung des Kongresshotels mit öffentlichem Park und Pavillon.

Der Kaufvertrag zwischen der Stadt Zürich und der Erbengemeinschaft Roulet, welcher mit dieser Vorlage zur Genehmigung vorgelegt wird, weist folgenden wesentlichen Inhalt auf:

- Die Stadt kauft von den Verkäufern (Geschwister Roulet) das gesamte Paket an Namenaktien der noch zu gründenden „Rosau Parking AG“ zum Preis von 46 Mio. Franken. Sie erwirbt damit das Eigentum an der Parzelle, auf welcher sich heute ein öffentlicher Parking befindet. Die Verkäufer verkaufen das Grundstück unter der Auflage, dass darauf das Kongresshotel gemäss Projekt Moneo verwirklicht wird; wäre das nicht der Fall, behalten sie sich ein Rückabwicklungsrecht zu gleichen Konditionen vor.
- Die Abspaltung bzw. Gründung der Rosau Parking AG soll erst dann in die Wege geleitet werden, wenn das vorliegende Kaufgeschäft durch die Instanzen der Stadt Zürich (Gemeindeabstimmung) rechtskräftig genehmigt ist und unter der Voraussetzung, dass die Abspaltung steuerneutral erfolgen kann (Tax-Ruling). Liegen diese Entscheide nicht bis zum 31. Juli 2009 vor oder ist die Abspaltung und Gründung der Rosau Parking AG bis dahin nicht erfolgt, so gilt der Vertrag als aufgehoben.
- Der Aktienverkauf bzw. -kauf sämtlicher Namenaktien der Rosau Parking AG erfolgt auf den Zeitpunkt der erfolgten Abspaltung (Vollzugszeitpunkt). Die Stadt ist ab dann alleinige Aktionärin, stellt ab einer ausserordentlichen Generalversammlung den Verwaltungsrat und ist für die Gesellschaft verantwortlich.
- Der Kaufpreis für das gesamte Aktienpaket beträgt 46 Mio. Franken. Kommt das Kaufgeschäft rechtsgültig zustande, wird die Reservationspauschale von 1 Mio. Franken auf den Kaufpreis angerechnet (siehe dazu auch die separate Vorlage betreffend Reservationsvereinbarung). Die Stadt bezahlt den Kaufpreis erst am so genannten „Übergangsstichtag“. Der Kaufpreis ist deshalb ab 1. Januar 2007 bis zum Übergangsstichtag zu 4,5 Prozent zu verzinsen. Dieser Zins ist jedenfalls geschuldet, auch bei späterer Vertragsauflösung oder bei einer Rückabwicklung. Der Übergangsstichtag ist der Tag des Eintritts der Rechtskraft der Baubewilligungen für das geplante Kongresszentrum mit Kongresshotel nach den Plänen von Architekt Moneo (Datum der letzten Bewilligung). Ist das nicht bis zum 31. Dezember 2012 der Fall, so haben die Verkäufer ein Recht auf Rückübertragung der Aktien, welches sie bis 31. März 2013 auszuüben haben. Wird das Rückkaufsrecht bis 31. März 2013 nicht ausgeübt, so gilt der 1. April 2013 als massgeblicher Übergangsstichtag, an welchem der Kaufpreis (einschliesslich Zins) zu bezahlen ist. Ist absehbar, dass die Bewilligungen noch im Zeitraum 1. Januar bis 31. März 2013 erteilt werden könnten, verpflichten sich die Parteien zu Verhandlungen bezüglich eines Verzichtes auf die Rückabwicklung.
- Die zu bewilligende Verzinsung berechnet sich wie folgt:
 - vom 1. Januar 2007 bis 31. Dezember 2007 4,5 Prozent von 46 Mio. Franken = Fr. 2 070 000.--
 - vom 1. Januar 2008 bis 31. März 2013 4,5 Prozent von 45 Mio. Franken = Fr. 10 631 250.--

Total Fr. 12 701 250.-- (diese Summe reduziert sich bei früherem Vertragsvollzug entsprechend).

- Sofern das Projekt nach dem Übergangsstichtag (trotz Vorliegen der rechtskräftigen Bewilligungen) nicht realisiert wird, besitzen die Verkäufer auch nach dem 31. März 2013 ein befristet auszuübendes Rückkaufsrecht zum ursprünglichen Kaufpreis (abzüglich der Reservationspauschale von 1 Mio. Franken).
- Die Verkäufer geben die üblichen Garantien und Zusicherungen betreffend der rechtsgültigen Organisation der Aktiengesellschaft, dem Eigentum an den Aktien und am Grundstück und der Bilanzwahrheit ab. Auf den Zeitpunkt der Abspaltung ist eine Abspaltungsbilanz zu erstellen, welche über alle Aktiven und Passiven, einschliesslich Rückstellungen (insbesondere für Steuern und Abgaben, offene Verpflichtungen u.a.m.) transparent Auskunft gibt. Für unrichtige Zusicherungen und Garantien sowie für Schäden aus der Nichteinhaltung des Vertrages haften die Verkäufer solidarisch. Sie sorgen dafür, dass die Gesellschaft per Vollzugszeitpunkt keine Arbeitnehmer mehr hat und kommen für allfällige Ansprüche derselben vollumfänglich auf.
- Für die zurzeit noch nicht im Detail bekannten Dienstbarkeiten im Zusammenhang mit der Erstellung des Kongresshotels usw. verpflichten sich beide Parteien, Hand zu deren Errichtung zu bieten.
- Mit dem Kauf wird die Verpflichtung übernommen, sowohl der Villa Rosau AG als auch H. Kracht's Erben AG eine bestimmte Anzahl Parkplätze zur Verfügung zu stellen.
- Der Vertrag oder Rechte daraus dürfen durch die Parteien nicht an Dritte übertragen werden ohne vorherige Zustimmung der anderen Partei.
- Der Verkauf der Rosau Parking AG ist gemäss den Vorabklärungen steuerneutral hinsichtlich der Grundstückgewinnsteuer.
- Der Aktienkaufvertrag wurde durch die Parteien am 27. September 2007 unterzeichnet. Der Vertragsabschluss steht seitens der Stadt Zürich unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch die zuständigen Instanzen.
- Die Parteien haben Stillschweigen über den Inhalt des Aktienkaufvertrages vereinbart, wovon die Information gegenüber dem Gemeinderat ausgenommen ist.
- Abschliessend ist darauf hinzuweisen, dass der Aktienkaufvertrag dahinfällt, sofern die Reservationsvereinbarung nicht genehmigt und die Reservationspauschale von 1 Mio. Franken (siehe dazu parallele Weisung) nicht bis am 31. Dezember 2007 bezahlt wird. Der Aktienkaufvertrag fällt ebenfalls dahin, wenn die Genehmigung durch Gemeinderat und Gemeinde nicht bis am 31. Dezember 2008 rechtskräftig vorliegt.

5. Budgetkredit für die Restliberierung der Beteiligung an der ZF AG

5.1 Beteiligung am Aktienkapital ZF AG

Die Stadt Zürich hat sich auf der Grundlage des StRB vom 2. März 2005 mit 1900 Namenaktien zu Fr. 1000.--, also mit insgesamt Fr. 1 900 000.-- am Aktienkapital der ZF AG von 7 Mio. Franken beteiligt.

Die früheren Aufwendungen der Agenda-Setting-Phase vor Gründung der ZF AG (siehe Ausführungen unter Ziff. 2.1) von insgesamt Fr. 200 000.-- wurden der Stadt durch die ZF AG zurückbezahlt, so wie es bereits im Memorandum of Understanding vom 9. Februar 2005 von den Parteien (künftige Aktionäre) im Hinblick auf die Gründung der ZF AG vereinbart worden war. Diese Rückzahlung wurde in der Rechnung 2005 (S. 89) unter dem Konto 2000.4368, Rückerstattung von Projektierungskosten, transparent und begründet ausgewiesen unter Hinweis auf die Teilzahlungen zugunsten der Konten Nr. 1060.4360.800 (Rechnung S. 41) und Nr. 4015.4360 (Rechnung S. 281).

5.2 Liberierungszahlungen ZF AG

Für die Beteiligung von 1,9 Mio. Franken wurden im Rahmen der Gründung und des Finanzbedarfs gemäss Finanzplanung der ZF AG durch die Stadt im Jahr 2005 Liberierungszahlungen von insgesamt Fr. 665 000.-- geleistet, nämlich Fr. 380 000.-- anlässlich der Gründung (Valuta 3. April 2005) und Fr. 285 000.-- mit Valuta 30. September 2005 .

Da man bei der Gründung der ZF AG noch davon ausging, dass das gesamte Aktienkapital nach erfolgter Gründung einzubezahlen sei, hat das Finanzdepartement die gesamte Beteiligung von 1,9 Mio. Franken als Dringlichkeitskredit (nach Art. 5 Abs. 2 Finanzverordnung) vom Stadtrat bewilligen lassen und als Zusatzkredit I. Serie 2005 angemeldet. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 6. Juli 2005 diesen Dringlichkeitskredit abgelehnt.

Die Stadt hatte jedoch ihre mit der Beteiligung (in Zuständigkeit des Stadtrates) an der ZF AG eingegangenen Verpflichtungen zu erfüllen und musste deshalb die im Jahr 2005 fällige Gesamtlieferung von Fr. 665 000.-- einzahlen. Diese wurde in der Rechnung 2005 (S. 90) unter Konto Nr. 2000.5250.351, Beteiligung an der ZürichForum AG, ausgewiesen und begründet.

5.3 Auswirkungen der Streichung von Budgetkrediten

Mit dem Antrag des Stadtrates vom 14. September 2005 für den Voranschlag 2006 wurde die damals noch nicht liberierte Restbeteiligung von Fr. 1 520 000.-- (unter Konto Nr. 2000.5250.351) in den Voranschlag 2006 eingestellt. Der Gemeinderat hat die Genehmigung dieses Budgetkredites im Rahmen der Beschlussfassung zum Voranschlag 2006 abgelehnt.

Aufgrund der revidierten Finanzplanung der ZF AG, Stand 1. Quartal 2006, wurde mit der I. Serie Zusatzkreditbegehren 2006 die Liberierungsverpflichtung für das Jahr 2006 im Umfang von Fr. 741 000.-- als ordentlicher Zusatzkredit beantragt. Nachdem die RPK beschloss, diesen Zusatzkredit abzulehnen, hat der Stadtrat seinen Antrag mit Zuschrift vom 28. Juni 2006 zurückgezogen. Die für die zweite Jahreshälfte 2006 geplante Aufstockung des Aktienkapitals der ZF AG mit einer Erhöhung der städtischen Beteiligung wurde aus verschiedenen Gründen dann nicht realisiert. Mangels Budgetkredit konnte die Stadt somit die bis Ende 2006 fällige weitere Liberierungszahlung von Fr. 285 000.-- nicht leisten.

5.4 Restliberierung 2007

Um dem Anfang 2007 drohenden Liquiditätsengpass zu begegnen, beschlossen die Aktionäre der ZF AG, der Gesellschaft ein Darlehen von insgesamt 1 Mio. Franken zu gewähren. Dieses zinslose Darlehen leisteten die Aktionäre im Umfang ihrer Aktienbeteiligung, bei einer nächsten Liberierung wird der jeweilige Betrag angerechnet. Die Stadt konnte sich an dieser Aktion nicht beteiligen. Es ist nun geplant, die Restliberierung des Aktienkapitals im Jahr 2007 zu vollziehen, um die Liquidität der ZF AG bis zum geplanten Abschluss der Projektentwicklung sicherzustellen und um den vom Handelsregisteramt verlangten aufwändigen Liberierungsprozess nur noch einmal durchführen zu müssen. Für die Stadt Zürich ist somit noch eine Liberierungsverpflichtung von Fr. 1 235 000.-- offen. Dieser Betrag soll kredit-schaffend im Voranschlag 2007 auf dem Konto Nr. 2000.5250.351, Beteiligung an ZürichForum AG, eingestellt und nach rechtskräftiger Beschlussfassung des Gemeinderates ausbezahlt werden.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Zuhanden der Gemeinde:

Für den Erwerb des für die Realisierung des neuen Kongresszentrums Zürich mit Kongresshotel gemäss Projekt von Architekt R. Moneo notwendigen Areals Kat.-Nr. EN 3004 an der Glärnischstrasse 10 wird für den Kauf des gesamten Aktienpaketes der noch zu gründenden Rosau Parking AG (Abspaltung) zum Kaufpreis von Fr. 46 000 000.-- in das Verwaltungsvermögen ein Beteiligungskredit von Fr. 46 000 000.-- bewilligt.

Für die Verzinsung des aufgeschoben zu bezahlenden Kaufpreises ab 1. Januar 2007 bis zum spätesten Übergangstichtag (1. April 2013) wird ein Kredit von maximal Fr. 12 701 250.-- bewilligt. Dieser Betrag vermindert sich bei früherem Eintreten des Übergangstichtages entsprechend.

Zur Beschlussfassung in eigener Kompetenz:

Unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Gemeinde zu Dispositiv A. wird der zwischen der Stadt Zürich und Charles Roulet, Suzanne Schüpfer-Roulet und Françoise Strub-Roulet am 27. September 2007 abgeschlossene Aktienkaufvertrag über den Kauf des gesamten Aktienpaketes der noch zu gründenden Rosau Parking AG (Abspaltung) zum Kaufpreis von Fr. 46 000 000.-- genehmigt.

Unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Gemeinde zu Dispositiv A. wird im Voranschlag 2008 auf Konto Nr. 2000.5250.352, Beteiligung an Rosau Parking AG, ein Kredit von Fr. 4 095 000.-- für die Verzinsungstranchen 2007 und 2008 eingestellt.

Im Voranschlag 2007 wird auf Konto Nr. 2000.5250.351 (Beteiligung an ZürichForum AG) ein Kredit von Fr. 1 235 000.-- für die Restliberierung der Beteiligung an der ZürichForum AG eingestellt und bewilligt.

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Finanzdepartements übertragen.

**Im Namen des Stadtrates
der Stadtpräsident**

Dr. Elmar Ledergerber

der Stadtschreiber

Dr. André Kuy