

Gemeindeversammlung vom Samstag, 26. November 2022

Beleuchtender Bericht.

Traktandum Nr. 2 Zentrumscafé Zumikon AG. Verlängerung des Darlehens über CHF 850'000.00 bis 31. Dezember 2024.

Antrag Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung zu beschliessen:

1. *Der Verlängerung des Darlehens von CHF 850'000.00, mit einem Zinssatz von 1 %, über zwei Jahre (1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2024) an die Zentrumscafé Zumikon AG wird zugestimmt.*

Kurzfassung

Am 14. Juni 2022 haben die Stimmberechtigten der Gemeinde Zumikon dem Projektierungskredit für die Erneuerung des Dorfplatzes zugestimmt. Im Juni 2023 soll sodann über den Ausführungskredit abgestimmt werden. Das Projekt sieht vor, den Dorfplatz neu zu gestalten und den Restaurationsbetrieb neu in der privaten Liegenschaft am Dorfplatz 13 (ehemalige Metzgerei Schweizer) unterzubringen. Dies wurde mittels eines verwaltungsrechtlichen Vertrags zwischen der Gemeinde und der Eigentümerschaft vereinbart.

Das bestehende Gastronomiegebäude am Dorfplatz 12 befindet sich aktuell im Eigentum der "Zentrumscafé Zumikon AG" (ZCZ AG), die sich wiederum zu 100 % im Eigentum der Gemeinde Zumikon befindet. Im Fall der Annahme der Neugestaltung des Dorfplatzes wird die ZCZ AG überflüssig und soll sodann vor dem Abbruch der Liegenschaft aufgelöst werden. Die Umsetzung der Neugestaltung des Dorfplatzes und der Tiefgarage ist für 2024 bis 2025 geplant.

Die Stimmberechtigten haben an der Gemeindeversammlung vom 11. September 2012 beschlossen, der ZCZ AG per 1. Januar 2013 ein Darlehen in der Höhe von CHF 1 Mio. mit einem Zinssatz von 1 % zu gewähren; effektiv bezogen wurde ein Betrag von CHF 0,85 Mio. Die Laufzeit des Darlehens läuft Ende 2022 aus. Die ZCZ AG ist nicht in der Lage das Darlehen zurückzubezahlen, da das Vermögen primär aus der Liegenschaft besteht. Um den Betrieb bis zu einer allfälligen Auslösung weiter aufrecht zu erhalten, beantragt der Gemeinderat, das Darlehen um zwei Jahre zu verlängern.

Der Gemeinderat empfiehlt die Annahme der Vorlage

Erläuterungen Die Zentrumscafé Zumikon AG (nachfolgend ZCZ AG) wurde im Jahr 1977 gegründet, um das Dorfkafi (Bistro) zu erstellen und dessen Betrieb sicherzustellen. Der Entstehung statutarische Zweck der Gesellschaft bestand in der "Belebung der Dorfgemeinschaft durch den Betrieb von Restaurants samt Kiosk und ähnlichen Betrieben". Gegenüber der Politischen Gemeinde Zumikon (Grundeigentümerin) tritt die AG als Pächterin auf, gegenüber den Betreibern (Gastrobetrieb) fungiert sie als Vermieterin. Die Gemeindeversammlung vom 9. Dezember 1975, sowie mit weiteren Anpassungen am 31. März 1981, bewilligte einen Pachtvertrag mit einer Laufzeit von 60 Jahren (bis 2041) sowie eine Beteiligung der Gemeinde an der ZCZ AG. Die Gemeinde war am Aktienkapital der ZCZ AG ursprünglich mit rund 44 % (482 Aktien à CHF 500.00) beteiligt. Die restlichen 56 % (598 Aktien) entfielen auf Private. Das Aktienkapital hatte 1981 somit einen Nominalwert von total CHF 540'000.00.

Wegen diverser Pächterwechsel und tiefer Erträge (Pachtzinseinnahmen) geriet die Aktiengesellschaft in finanzielle Schieflage. Ein Erneuerungsfonds konnte nie gebildet werden. Um die Kontrolle über dieses zentrale Gebäude mit einer wichtigen Funktion am Dorfplatz behalten zu können, unterbreitete der Gemeinderat den privaten Aktionären im Jahr 2011 ein Angebot zur Aktienübernahme zum Preis von CHF 350.00 pro Aktie. Damit wurde die Gemeinde zu 100 % Eigentümerin der AG. Die Gemeindeversammlung am 11. September 2012 beschloss sodann, der ZCZ AG per 1. Januar 2013 ein Darlehen von CHF 1 Mio. (Laufzeit 10 Jahre; bezogen wurden CHF 0,85 Mio.) und einen jährlichen Betriebsdefizitbeitrag von maximal CHF 19'000.00 zu gewähren. Das Darlehen wurde hauptsächlich dazu verwendet, die Hypothek abzulösen und frühere Darlehen zurückzuzahlen.

Mit der zusätzlichen Verlängerung des Darlehens ist gewährleistet, dass die vorgesehenen Projektierungs- und Umsetzungsetappen der Erneuerung des Dorfplatzes und der Tiefgarage sowie die Überführung des ZCZ AG-Inventars in die Rechnung der Gemeinde Zumikon zeitlich aufeinander abgestimmt werden. Eine vorgängige Liquidation der ZCZ AG oder gar ein Verzicht auf die Darlehens-Rückzahlung wäre mit entsprechend höheren Steuerfolgen verbunden und ist daher nicht empfohlen. Die Gemeinde möchte stellvertretend für die AG den laufenden Verpflichtungen nachkommen, bis der Souverän abschliessend entschieden hat.

Empfehlung Um eine reibungslose Koordination zwischen all den Projekten im Dorfzentrum ermöglichen zu können, soll jetzt das im Jahr 2013 an die Zentrumscafé Zumikon AG (ZCZ AG) ausgerichtete Darlehen um zwei Jahre verlängert werden. So kann die ZCZ AG bis zu den vorgesehenen Bauarbeiten im Jahr 2024 fortbestehen und den Gastronomiebetrieb als Vermieterin der Liegenschaft auf dem Dorfplatz aufrechterhalten. Dannzumal soll die AG liquidiert und sämtliche Vermögenswerte in die Gemeindefinanzrechnung überführt werden. Der Gemeinderat empfiehlt der Gemeindeversammlung, dem vorliegenden Antrag zuzustimmen.

Referent Vorsteher Finanzen André Hartmann

Zumikon, 19. September 2022

Gemeinderat Zumikon



Stefan Bühler
Gemeindepräsident



Thomas Kauflin
Gemeindeschreiber

In der Aktenauflage • Protokollauszug Gemeinderat vom 19. September 2022 (GR 2022-218).