

An den Grossen Gemeinderat

Winterthur

Klinik Lindberg – Genehmigung der Vereinbarung mit der Sonnenberg AG Beteiligungs-Gesellschaft, Zürich

Antrag:

Die Vereinbarung zwischen der Sonnenberg AG Beteiligungs-Gesellschaft, Zürich (Eigentümerin der Spitalliegenschaft Lindberg), und der Stadtgemeinde Winterthur betreffend Rückzahlungsschulden aus gewährten Beiträgen; Grundpfandsicherung (unterzeichnet am 24. Mai bzw. 1. Juni 2006) wird genehmigt.

Weisung:

Zusammenfassung

Die Stadt Winterthur hat sich über die Jahrzehnte mit mehreren Investitionsbeiträgen am Um- und Ausbau der heutigen Klinik Lindberg beteiligt. Der bisherigen Trägerschaft des Winterthurer Privatspitals gelang es aber nicht, die Klinik wirtschaftlich ausgeglichen zu betreiben; die Weiterführung der Klinik aus eigenen Kräften war vielmehr akut gefährdet. In dieser Situation fand die bisherige Trägerschaft (der privatrechtliche Trägerverein Lindberg) schliesslich eine Investorengruppe, welche die Klinik anfangs 2006 kaufte. Für die Stadt Winterthur stellte sich dabei die Frage, ob und in welchem Umfang die geleisteten Investitionsbeiträge zurückzuerstatten wären. In längeren Verhandlungen gelang es dem Stadtrat, mit der neuen Trägerschaft eine Vereinbarung zu dieser Frage abzuschliessen. Die neue Eigentümerin der Spitalliegenschaft anerkennt darin im Wesentlichen, der Stadt aus den erwähnten Beitragsleistungen 2 Millionen Franken zu schulden, und verpflichtet sich, diese Schuld gemäss einem Abzahlungsplan zu tilgen und zu verzinsen. Die Stadt ihrerseits verzichtet auf weitergehende Rückforderungsansprüche und erklärt ihre grundsätzliche Bereitschaft, sich für die Entwicklung der Klinik einzusetzen. Um definitiv rechtsverbindlich zu werden, bedarf diese Vereinbarung der Genehmigung des Grossen Gemeinderates. Der Stadtrat ist der Auffassung, dass mit der erreichten Einigung grösserer Schaden verhindert, der finanzielle Nachteil für die Stadt so gering wie möglich gehalten und in vertretbarer Art zu einer auch für die Stadt vorteilhaften weiteren Entwicklung der Klinik Lindberg beigetragen wird.

Vorgeschichte

Seit dem Jahr 1906 besteht in Winterthur das private Spital am Lindberg. Ersteller, Eigentümer und verantwortlicher Betreiber dieses Krankenhauses war bis Ende des vergangenen Jahres der in Winterthur domizilierte Trägerverein Lindberg. Über die Jahre hat er das Krankenhaus mehrfach umgebaut und in mehreren Ausbausritten wesentlich erweitert. Die letzte Erweiterung und Totalerneuerung der Spitalbauten erfolgte zwischen 1989 und 1996.

Weil die verschiedenen grossen Bauvorhaben die finanziellen Möglichkeiten des Vereins überstiegen und der Betrieb des Privatspitals als auch im öffentlichen Interesse liegend beurteilt wurde, hat sich die Stadt Winterthur ab 1949 mehrfach mit Investitionsbeiträgen am Ausbau des "Lindberg" beteiligt. Letztmals geschah dies durch Volksentscheid vom 5. Mai 1989. Mit einem Betrag von 4,85 Millionen Franken wurde das städtische Engagement damals auf insgesamt Fr. 6'326'500.-- erhöht.

Alle genannten Investitionsbeiträge hat die Stadt dem Trägerverein Lindberg grundsätzlich unverzinslich und unbefristet gewährt. In einer Grundpfandverschreibung wurde jedoch festgehalten, dass die Beiträge zurückerstattet werden müssten, wenn das Krankenhaus am Lindberg seinen Charakter ändern oder das Eigentum daran in andere Hände übergehen sollte.

Im Sommer 2005 orientierten Klinikleitung und Trägerverein Lindberg den Stadtrat darüber, dass sie sich aus wirtschaftlichen Gründen veranlasst sähen, nach einem neuen Investor und Partner für das Privatspital zu suchen. Kurz vor Jahresende unterbreiteten sie dem Stadtrat, zusammen mit dem neuen Investor, das konkrete Konzept für die Übernahme und Neupositionierung der Klinik. Am 12. Januar 2006 stimmten die Mitglieder des Trägervereins Lindberg an einer ausserordentlichen Generalversammlung dem Verkauf der Klinik an die Zürcher Beteiligungsfirma Chemolio Holding AG (zu 100 Prozent im Besitz der Zürcher Anwaltsfamilie Wenger) zu.

Rechtliche Ausgangslage

Sobald sich der Verkauf und eine Neuausrichtung der Klinik Lindberg abzuzeichnen begannen, war für den Stadtrat klar, dass damit gemäss der erwähnten Grundpfandverschreibung die Voraussetzungen für die Rückerstattung der städtischen Investitionsbeiträge eintreten würden. Der Stadtrat behielt sich daher gegenüber dem Trägerverein und der übernehmenden Gesellschaft von Beginn an vor, im Verkaufsfall die Beiträge zurückzufordern.

Der Rückzahlungsanspruch der Stadt richtete sich allerdings nur gegen den Trägerverein Lindberg, der die Beiträge seinerzeit von der Stadt erhalten hatte und deshalb subventionsrechtlich auch zu deren Rückerstattung verpflichtet wäre. Dieser Trägerverein war und ist aber offensichtlich in sehr hohem Masse verschuldet und verfügt über keine eigenen Mittel mehr. Wie bei Vereinen üblich ist seine Haftung zudem auf das (nicht mehr vorhandene) Vereinsvermögen beschränkt und ein Rückgriff auf die Vereinsmitglieder nicht möglich.

Im Weiteren hat die Stadt zwar ein Grundpfandrecht, das sie theoretisch auch gegen die Erwerberin der Lindberg-Immobilien – durch Zwangsversteigerung der Spitalliegenschaft – geltend machen könnte. Dieses Grundpfandrecht ist aber nur im vierten Rang eingetragen, mit einem Vorgang von 23 Millionen Franken. Die Stadt käme also bei einer Zwangsverwertung erst zum Zuge, wenn die im Range vorgehenden Gläubiger für ihre Forderungen von nominal 23,975 Millionen Franken voll befriedigt werden könnten. Ein Steigerungserlös in dieser Grössenordnung erscheint aber praktisch undenkbar. Es musste und muss deshalb davon ausgegangen werden, dass die Stadt bei einer Rückforderung und Zwangsverwertung leer ausgehen würde.

Die neue Eigentümerschaft der Klinik war sodann rechtlich nicht verpflichtet, die Rückerstattungsschuld des Trägervereins gegenüber der Stadt ganz oder teilweise zu übernehmen, und sie zog auch in Zweifel, dass der Verein der Stadt wirklich die gesamte Beitragssumme von gut 6,3 Millionen Franken zurückzahlen müsste. Immerhin gingen die ersten Beitragsleistungen der Stadt bis auf die 1950er-Jahre zurück und waren vom Trägerverein über Jahrzehnte zweckkonform eingesetzt worden. Zudem und vor allem machte die neue Investorenschaft auch geltend, dass sie die Übernahme und Neuausrichtung des "Lindbergs" wirtschaftlich überhaupt nur realisieren könne, wenn die wichtigsten Gläubiger der Klinik auf einen erheblichen Teil ihrer Forderungen verzichteten. So habe sie auch mit pfandrechtlich

besser gestellten Gläubigern als der Stadt (insbesondere Banken und einer Versicherung) Vereinbarungen über sehr substanzielle Forderungsnachlässe abgeschlossen. Wenn überhaupt könnte sie also auch den Rückforderungsanspruch der Stadt – aus Gründen der Opfersymmetrie – nur in einem stark reduzierten Umfang anerkennen.

Die Stadt stand mithin vor der Alternative, entweder ihre rechtlich bestrittene Rückforderung mit objektiv sehr geringer Chance auf ein positives Verwertungsergebnis auf dem Rechts- und Vollstreckungsweg geltend zu machen und damit den Weiterbestand und die Neuausrichtung der Lindberg-Klinik zu gefährden, oder aber mit der künftigen Trägerschaft des Privatspitals Verhandlungen aufzunehmen und eine für beide Beteiligten akzeptable Vereinbarungslösung zu suchen.

Der Stadtrat entschied sich für den Verhandlungsweg, weil er zum einen die finanzielle Einbusse für die Stadt so gering wie möglich halten wollte, und zum anderen weil er zur Überzeugung gelangte, dass der Fortbestand und die Neuausrichtung der Klinik Lindberg nicht nur den privaten Investoren, sondern auch der Stadt und ihrer Bevölkerung erhebliche Vorteile und Chancen bieten. In dieser Einschätzung wurde der Stadtrat nicht zuletzt durch ein gesundheitsökonomisches Gutachten bestätigt, welches er sofort nach Bekanntwerden der Verkaufspläne für den "Lindberg" bei einem unabhängigen Experten eingeholt hatte.

Bedeutung und Perspektiven der Klinik Lindberg

Der Klinik Lindberg kommt seit jeher eine erhebliche Bedeutung für die Gesundheitsversorgung, die Volkswirtschaft und das Steueraufkommen in der Stadt Winterthur zu. Das private Spital hat als Ergänzung zum Kantonsspital Winterthur eine lange Tradition und eine gut etablierte Stellung. In der Bevölkerung ist es allgemein anerkannt und geschätzt.

Ende 2005 verfügte das Privatspital am Lindberg konkret über 42 Akutbetten und 16 Langzeitpflegeplätze, die über das Jahr zu 65 (knapp 1000 Pflagestage) bzw. 95 % belegt waren. Effektiv verfügt die Klinik Lindberg über 57 Akutbetten und 16 Langzeitplätze. Durch die beteiligten Belegärzte (Privatärzte mit eigener Praxis) aus Stadt und Region wurden in der Akutklinik gut 3000 Operationen ausgeführt und knapp 300 Geburtshilfefälle betreut. Der feste Personalbestand des Spitalbetriebs lag bei 140 Mitarbeitenden (darunter 6 Auszubildende bzw. Praktikanten/innen), verteilt auf gut 100 Vollstellen. Insgesamt erzielte das Krankenhaus so 2005 einen Jahresumsatz von 19,18 Millionen Franken; das Betriebsergebnis fiel jedoch mit Fr. 468'720 negativ aus (Zahlen gemäss Jahresbericht 2005).

Nach aller Erfahrung und Voraussicht wird es mit dem geschilderten Leistungsangebot und den allgemeinen Entwicklungen im Gesundheitssektor auch künftig nicht möglich sein, dieses Ergebnis wesentlich zu verbessern, sind doch dahingehende Spar- und Restrukturierungsmassnahmen bereits in den letzten Jahren realisiert worden. Für den längerfristigen Bestand und Erfolg der Klinik müssen vielmehr die vorhandenen Infrastrukturen deutlich besser genutzt, die Leistungen verbessert und neue Angebote zusätzlich aufgebaut werden. Dies alles bedingt aber massive weitere Investitionen, für die dem hoch verschuldeten Trägerverein die Mittel fehlen.

Die neue Trägerschaft ist dagegen in der Lage und gewillt, diese Investitionen über die kommenden Jahre zu tätigen und damit den Fortbestand der Klinik Lindberg längerfristig zu sichern. Konkret hat sie bereits damit begonnen, unter der Leitung des bekannten Spezialisten Prof. Dr. Fritz Horber eine umfassende Abteilung Innere Medizin mit einem besonderen Zentrum für Übergewichtsmedizin (Adipositaszentrum) aufzubauen. Zudem sind die Räumlichkeiten für eine neue Intensiv- und Notfallstation und das geplante Schmerzzentrum bereitgestellt und die Radiologie mit einem neuen Kernspintomographen (MRI) und einem Computertomographen (CT) ausgerüstet worden. Weitere Investitionen in Millionenhöhe sind für die nächsten Monate und Jahre zugesagt.

Parallel zu diesem Ausbau der Infrastruktur sollen sodann bis Ende Jahr 16 zusätzliche Spezialärzte zum Teil mit eigenen Praxen an der Klinik ihre Tätigkeit aufnehmen und sechzig neue Arbeitsplätze geschaffen werden. Die heutigen Belegärzte aus Winterthur und Umgebung werden dabei weiter an der Klinik tätig sein können und die bisherigen Stellen werden erhalten bleiben.

Diese Entwicklung erscheint nicht nur vorteilhaft für die Klinik Lindberg und das Spitalpersonal, sondern sie bringt unzweifelhaft auch erhebliche Vorteile für die Stadt Winterthur mit sich. Mit Fortbestand und Ausbau des privaten Klinikbetriebs wird die Stadt weiterhin über eine gute, differenzierte Spitalversorgung mit neu einigen überregional ausgewiesenen Spezialangeboten verfügen. Eine leistungsfähige Privatklinik neben dem Kantonsspital bildet zudem einen attraktiven Bestandteil des Wirtschafts-Clusters "Gesundheit" (Netzwerk von "Gesundheitsunternehmungen" von Spitälern über Kranken- und Unfallversicherungen, Medizinaltechnik-Firmen bis zu Ausbildungsstätten für Gesundheitsberufe), welchem eine hohe und noch wachsende Bedeutung für den Wirtschaftsstandort Winterthur zukommt. Ein unbestreitbares Interesse hat die Stadt weiter am Erhalt und der Neuschaffung moderner Arbeitsplätze sowie an der Ansiedlung von erfolgreichen – d.h. tendenziell finanzkräftigen – Medizern/innen und entsprechendem Fachpersonal.

Dass der Betrieb eines Spitals für dessen Standortgemeinde und –region volkswirtschaftlich und letztlich auch steuerlich einen beträchtlichen Nutzen mit sich bringt, bestätigen auch mehrere wissenschaftliche Studien aus unterschiedlichen Gebieten der Schweiz. Nach diesen Studien lag der so genannte Multiplikatoreffekt bei den untersuchten Spitälern zwischen minimal 1,23 und maximal 2,0, d.h.: pro Franken, den das Spital für Waren, Dienstleistungen und Gehälter aufwendet, gelangten jeweils rund 1 ¼ bis zwei Franken in die lokale Volkswirtschaft. Wenn die Klinik Lindberg heute rund 19 Millionen Franken pro Jahr umsetzt und diesen Umsatz in den nächsten Jahren wie geplant wesentlich steigern kann, darf also mit einer ähnlich verstärkten Auswirkung auf die Winterthurer Wirtschaft und damit letztlich auch auf das Steueraufkommen gerechnet werden. Umgekehrt machen diese Untersuchungsergebnisse aber auch deutlich, dass der volkswirtschaftliche Negativeffekt bei einer Schliessung der Klinik einiges weiter reichen würde als die unmittelbaren Nachteile für die betroffenen Arbeitnehmer/innen und Patienten/innen sowie den Ruf des Standorts Winterthur.

Aus allen diesen Gründen hat Winterthur nach Überzeugung des Stadtrats ein gewichtiges Interesse daran, dass die Klinik Lindberg weiter bestehen und sich in der geschilderten Art neu ausrichten kann.

Verhandlungsergebnisse

In den Verhandlungen, für die der Stadtrat einen erfahrenen Wirtschaftsanwalt beizog, bestätigte und konkretisierte sich die anfängliche Einschätzung der Lage. Insbesondere wurde der Stadtrat näher darüber informiert, welche anderen Gläubiger in welchem Umfang auf ihre Forderungen gegenüber der Klinik Lindberg verzichtet haben. Gesamthaft ging es dabei um private Guthaben von etwas mehr als 27 Millionen Franken, auf die Verzicht im Gesamtbetrag von knapp 8,5 Millionen Franken (31 %) geleistet wurden. Gläubiger ohne Pfandrecht liessen der Klinik dabei zwischen 80 und 100 Prozent ihrer Forderungen nach, solche mit deutlich besserer Pfandsicherung als die Stadt rund 23 %. Auch diese letzteren gingen somit davon aus, dass im Falle einer Zwangsverwertung der Liegenschaftserlös nicht ausreichen würde, ihre Forderungen in höherem Mass zu decken. Umgekehrt übernahm die neue Trägerschaft der Klinik Lindberg unter Berücksichtigung der genannten Forderungsnachlässe immer noch Schulden im Gesamtbetrag rund 18,5 Millionen Franken gegenüber privaten Gläubigern.

Was die Rückforderung der Stadt betrifft, war die Gegenseite grundsätzlich bereit, ihren Berechnungen den letzten städtischen Beitrag (aus dem Jahr 1990) im vollen Betrag von 4,85 Millionen Franken zugrunde zu legen. Sie lehnte es hingegen ab, auch die Beiträge von ins-

gesamt Fr. 1'476'500.-- aus den Jahren 1949 bis 1969 mit zu berücksichtigen, weil eine Rückerstattungspflicht für diese nicht mehr gegeben sei. Die Abklärungen durch den Anwalt der Stadt bestätigten die rechtlichen Zweifel, die diesbezüglich angebracht sind.

Im Ergebnis einigte man sich darum nach längerem Verhandeln darauf, dass die Forderung der Stadt im Teilbetrag von 2 Millionen Franken übernommen und in ein längerfristig verzins- und rückzahlbares Darlehen umgewandelt werden solle. Mit diesem Betrag resultiert für die Stadt ein nominaler Forderungsverzicht von 59 %, bezogen auf den Beitrag von 4,85 Millionen (bzw. von 68 % gegenüber dem theoretischen Vollbetrag von Fr. 6'326'500.--). Nicht berücksichtigt sind dabei die neu vereinbarten Zinszahlungen zugunsten der Stadt. Für die neue Trägerschaft erhöht sich das Total der übernommenen Schulden (gegenüber privaten und öffentlichen Gläubigern) damit auf rund 20,5 Millionen Franken.

Zur Vereinbarung im Einzelnen

Die zur Genehmigung stehende Vereinbarung ist mit der Sonnenberg AG Beteiligungs-Gesellschaft als neuer Eigentümerin der Lindberg-Liegenschaft abgeschlossen. Dabei handelt es sich um eine zur Chemolio Holding gehörende, ebenfalls von Familie Wenger kontrollierte Beteiligungsgesellschaft mit Sitz in Zürich.

Inhaltlich sind die hauptsächlichen Grundlagen der Vereinbarung (Investitionsbeiträge der Stadt, Rückzahlungsverpflichtung des Trägervereins, Erwerb der Klinikliegenschaft durch Sonnenberg AG, bestehende Grundpfandverschreibung) in einleitenden Vorbemerkungen festgehalten. In den nachfolgenden Ziffern 1 bis 6 finden sich die eigentlichen vertraglichen Abmachungen.

Gemäss Ziffer 1 wird die Rückzahlungsverpflichtung des Trägervereins Lindberg gegenüber der Stadt von der Sonnenberg AG (Schuldübernehmerin) grundsätzlich übernommen, nach Ziffer 2 jedoch auf den Betrag von 2 Millionen Franken reduziert und in ein längerfristig verzinsliches und rückzahlbares Darlehen umgewandelt. Die Verzinsung zu jährlich 2 % wird dabei ab Mitte 2015 vereinbart (Ziffer 2.2), die Rückzahlung in 20 Jahresbeträgen von 100'000 Franken ab Mitte 2016 (Ziffer 2.3); vorzeitige Rückzahlungen sind jederzeit möglich.

Sollte die Gegenpartei ihren Zins- und Rückzahlungsverpflichtungen nicht fristgerecht nachkommen, kann andererseits die Stadt nach Ansetzung einer Nachfrist das ganze Darlehen zur Rückzahlung fällig stellen (Ziffer 2.4). Ebenso hat sie die Möglichkeit, das Darlehen zu kündigen, wenn der Betrieb der Klinik eingestellt, deren Kapazität substantiell reduziert oder deren Zweck geändert oder die Klinik weiter veräussert wird (Ziffer 2.5). Als Sicherung der ganzen Darlehensschuld wird die bestehende Grundpfandverschreibung auf der Klinikliegenschaft weitergeführt (Ziffer 3).

Im Sinne einer allgemeinen Absichtserklärung sagt der Stadtrat der Gegenpartei sodann – im Rahmen seiner normalen Kompetenzen und Möglichkeiten – zu, sich allgemein sowie im Speziellen bezüglich Verkehrsbelangen und Ausnutzung der Landreserven für die Entwicklung der Klinik Lindberg einzusetzen (Ziffer 4).

In Ziffern 4 und 6 sind schliesslich explizit die Genehmigung des Gemeinderates und eventuell der Volksabstimmung vorbehalten sowie das anwendbare Recht, der Gerichtsstand und das Erfordernis der Schriftform für allfällige Vertragsänderungen festgeschrieben.

Auswirkung auf Stadtrechnung

Abschluss und Vollzug der vereinbarten Regelung haben insofern keine negative Auswirkung auf die Stadtrechnung, als die verschiedenen Investitionsbeiträge buchhaltungsmässig seit Langem auf Null abgeschrieben waren und der Rückforderungsanspruch bislang nicht als Aktivum in der Bestandesrechnung geführt wurde. Spätestens auf den Zeitpunkt der

Rückzahlung bzw. auf Beginn der Verzinsung wird andererseits die vereinbarte Darlehenssumme im Verwaltungsvermögen zu aktivieren sein.

Zuständigkeit des Grossen Gemeinderates

Die getroffene Vereinbarung ist dem Grossen Gemeinderat zur Genehmigung vorzulegen, weil mit ihrem Abschluss einerseits auf eine theoretisch mögliche Rückforderung in der Grössenordnung zwischen 2,8 und 4,3 Millionen Franken verzichtet und andererseits ein durch Volksentscheid gewährter Beitrag von 2 Millionen Franken in ein Darlehen umgewandelt wird. Für die Bewilligung von Einnahmefällen in der erwähnten Grössenordnung ist das Gemeindeparlament gemäss § 28 Abs. 1 Ziff. 9 der Gemeindeordnung (GO) zuständig; seine Zuständigkeit für die Beteiligung an Unternehmen durch Gewährung von Darlehen bis 5 Millionen Franken ergibt sich aus Ziffer 11 der gleichen Bestimmung. Eine Entscheidung, die obligatorisch der Volksabstimmung zu unterbreiten wäre, ist mit dem Vereinbarungsabschluss nicht verbunden. Der Genehmigungsentscheid des Grossen Gemeinderates untersteht aber normal dem fakultativen Referendum.

Schlussbemerkung

Der Stadtrat ist der Überzeugung, dass er mit der vorgelegten Vereinbarung in einer sehr schwierigen Ausgangssituation eine akzeptable und zukunftsgerichtete Lösung sowohl für die Stadt als auch für die Klinik Lindberg erzielt hat. Die Einbusse für die Stadt kann damit so gering wie irgend möglich gehalten und gleichzeitig zu einer Erfolg versprechenden Zukunft der Klinik beigetragen werden. Das Engagement der Stadt hält sich dabei im Vergleich mit anderen Geldgebern und unter Berücksichtigung der vorhandenen Pfandsicherung in einem vertretbaren Rahmen.

Sollte dennoch der Grosse Gemeinderat der vorgelegten Vereinbarung seine Genehmigung verweigern, sähe sich der Stadtrat verpflichtet, die ganze theoretisch mögliche Rückforderung der Stadt auf dem Rechtsweg gegenüber dem Trägerverein Lindberg und der neuen Eigentümerin der Pfandliegenschaft geltend zu machen und zu versuchen, sie so – mit den erwähnten sehr fraglichen Erfolgsaussichten – zwangsweise durchzusetzen. Die Nachteile und Risiken eines solchen Vorgehens wären aber nach Meinung des Stadtrates für die Stadt sehr viel grösser als der realistischere erzielbare Erfolg.

Die Berichterstattung im Grossen Gemeinderat ist dem Stadtpräsidenten übertragen.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

E. Wohlwend

Der Stadtschreiber:

A. Frauenfelder

Beilage:

- Vereinbarung

Vereinbarung

zwischen

Sonnenberg AG Beteiligungs-Gesellschaft, Seehofstrasse 6, 8008
Zürich

(nachfolgend "Schuldübernehmerin")

und

Stadtgemeinde Winterthur, Stadthaus, 8402 Winterthur
(nachfolgend "Gläubigerin")

betreffend

**Rückzahlungsschulden aus gewährten Beiträgen;
Grundpfandsicherung**

Vorbemerkungen

- Der Trägerverein Lindberg hat sich verpflichtet, der Gläubigerin die ausgerichteten Investitionsbeiträge im Totalbetrag von CHF 6'326'500.-- zurückzuzahlen, namentlich für den Fall, dass die Klinik Lindberg veräussert wird.
- Die Schuldübernehmerin hat die Immobilien der Klinik Lindberg erworben.
- Die Schuld für die Rückerstattung der Beiträge ist durch eine Grundpfandverschreibung im vierten Rang mit einer Pfandsumme von Fr 6'326'500.-- auf dem Grundstück Grundregister Blatt 2399, Kat.Nr. 9137, Plan 57, in Winterthur gesichert; auch dieses Grundstück hat die Schuldübernehmerin vom Trägerverein Lindberg erworben.
- Die Schuldübernehmerin und die Gläubigerin sind übereingekommen, dass die Schuldübernehmerin die Schuld des Träger-

W. H. #

vereins Lindberg teilweise übernimmt und die Konditionen der Schuld modifiziert werden; die Schuld soll unverändert durch die Grundpfandverschreibung gesichert bleiben.

Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Parteien, was folgt:

1. Schuldübernahme

Die Schuldübernehmerin übernimmt gemäss Art. 176 OR die Schuld des Trägervereins Lindberg gegenüber der Gläubigerin im Totalbetrag von CHF 6'326'500.--.

2. Modifikation der Schuld

Mit Wirkung ab 30. Juni 2006 wird die Schuld der Schuldübernehmerin gegenüber der Gläubigerin wie folgt modifiziert:

2.1 Aufgrund der Opfersymmetrie zu anderen Gläubigern im Zusammenhang mit der Übernahme des Betriebs der Klinik Lindberg reduziert die Gläubigerin ihre Forderung auf CHF 2'000'000, in welchem Umfang die Schuldübernehmerin ihre Schuld anerkennt.

2.2 Die Schuld wird ab dem 1.7.2015 zu 2% p.a. verzinst, zahlbar jährlich am 30.6., erstmals am 30.6.2016.

2.3 Die Schuldübernehmerin verpflichtet sich, das Darlehen wie folgt zurückzuzahlen:

20 Amortisationszahlungen à CHF 100'000, zahlbar jeweils am 30.6., erstmals am 30.6.2016.

Vorzeitige Rückzahlungen durch die Schuldübernehmerin sind jederzeit möglich.

W. 2
LH
so 77

- 2.4 Kommt die Schuldübernehmerin mit einer Zinszahlung gemäss Ziff. 2.2 oder einer Amortisationszahlung gemäss Ziff. 2.3. mit mehr als 30 Tagen in Verzug und zahlt auch nicht innert der von der Gläubigerin anschliessend schriftlich angesetzten Nachfrist von mindestens 30 weiteren Tagen, wird die gesamte ausstehende Schuld mit Ablauf der schriftlich angesetzten Nachfrist zur Rückzahlung fällig.
- 2.5 Wird der Betrieb der Klinik Lindberg AG eingestellt, deren Kapazität substanziell reduziert oder deren Zweck geändert, oder wird die Klinik veräussert, so kann die Gläubigerin das ausstehende Darlehen mit einer Kündigungsfrist von 90 Tagen zur Rückzahlung fällig stellen. Im Übrigen ist ein Kündigungsrecht ausgeschlossen.

3. Grundpfandsicherung

Die Schuldübernehmerin hat das Grundstück Grundregister Blatt 2399, Kat.Nr. 9137, Plan 57, in Winterthur erworben. Die bestehende Grundpfandverschreibung auf diesem Grundstück wird zur Sicherung der Schuld gemäss vorstehender Ziff. 2 weitergeführt.

4. Genehmigungsvorbehalt

Diese Vereinbarung wird nur dann rechtsverbindlich, wenn sie vom Grossen Gemeinderat und im Falle eines Referendums zusätzlich von den Stimmberechtigten der Stadt Winterthur genehmigt wird.

5. Allgemeines

Der Stadtrat wird sich für die Entwicklung der Klinik Lindberg einsetzen. Insbesondere wird er mitwirken, das Konzept für den öffentlichen und privaten Verkehr sowie die Verkehrsbeschilderung zu verbessern. Zudem wird das

W.
60
3
FF

Stadtmarketing als Plattform für die Vermarktung der Klinik Lindberg in deren und im Sinne der Stadt zur Verfügung stehen.

Bei einer allfälligen, späteren Ausnutzung der Landreserven im Rahmen des Zonenplans wird der Stadtrat konstruktiv mitwirken.

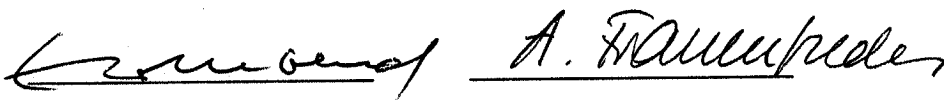
6. Allgemeine Bestimmungen

6.1 Dieser Vertrag untersteht Schweizer Recht.

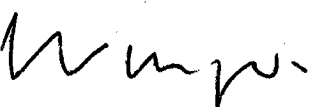
6.2 Änderungen dieses Vertrags bedürfen der Schriftform.

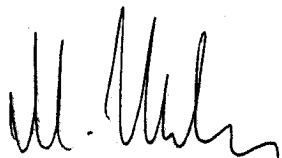
6.3 Gerichtsstand ist Winterthur.

Winterthur, 1.6.06
Stadt Winterthur

 A. Fraumupeder

Zürich, 24.5.2006
Sonnenberg AG, Beteiligungs-Gesellschaft


Dr. Christian Wenger


Dr. Matthias Huber