

Zürich, 11. Juli 2012

Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

Finanzdepartement, Stiftung Zürcher Kinder- und Jugendheime (zkj), Immobilienabtausch und Beitrag zur Erhöhung des Stiftungskapitals, Ausgabenbewilligung

1. Zweck dieser Weisung

Die Stiftung Zürcher Kinder- und Jugendheime (Stiftung zkj) hat im Jahr 2000 ihren Betrieb aufgenommen, nach Übernahme der städtischen Kinder- und Jugendeinrichtungen. Die seitherigen Erfahrungen und die sich verändernden betrieblichen Anforderungen bedingen eine teilweise Neuausrichtung des Liegenschaftenbestandes. Ausgehend von der Immobilienstrategie der Stiftung zkj wurde in Verhandlungen mit dem Finanzdepartement ein Modell ausgearbeitet, welches einen Abtausch von Liegenschaften zwischen Stadt und Stiftung zkj vorsieht. Die Stadt nimmt drei Objekte zurück, welche im Jahr 2000 an die Stiftung übertragen wurden und überlässt im Gegenzug der Stiftung drei neue, für ihre Zwecke geeignetere Baugrundstücke.

Die Rückübertragung von drei Liegenschaften an die Stadt hat gemäss Art. 3 der Stiftungsstatuten zkj (GRB 594 vom 18. November 1998) unentgeltlich zu erfolgen. Die von der Stadt neu zu übertragenden drei unbebauten Areale werden der Stiftung ebenfalls unentgeltlich abgegeben. Da der Stadt dadurch haushaltrechtlich betrachtet ein Einnahmenausfall im Umfang des geschätzten Marktwerts von 11,160 Millionen Franken entsteht, ist dieser als Ausgabe zu bewilligen und sind die aktuellen Buchwerte abzuschreiben. Weil die an die Stadt zurückgehenden drei Liegenschaften seit ihrer Übertragung an die Stiftung deutliche Wertsteigerungen erfahren haben – der Widmungswert bei der Übertragung betrug 18,563 Millionen Franken, der heutige Marktwert wird auf 37,390 Millionen Franken geschätzt –, soll dieser Wertzuwachs pauschal mit 5 Millionen Franken als Dotation des Stiftungskapitals abgegolten werden. Sodann soll die Stiftung für aufgestaute Unterhalts- und Sanierungsinvestitionen in ihre weitgehend älteren Liegenschaften sowie für die geplanten Neubauten auf den drei neuen Arealen mit einem Beitrag aus städtischen Mitteln von 20 Millionen Franken langfristig ausreichend kapitalisiert werden.

Insgesamt sind deshalb Ausgaben von 36,160 Millionen Franken zu bewilligen, wovon 25 Millionen Franken direkt dem Stiftungskapital als Barwert zugewiesen werden. Diesen Ausgaben steht die Rücknahme der drei Liegenschaften mit einem Marktwert von rund 37 Millionen Franken gegenüber, auch wenn nicht beabsichtigt ist, diesen durch Verkauf dieser Liegenschaften zu realisieren.

Diese Ausgaben von 36,160 Millionen Franken unterstehen – gestützt auf Art. 11 lit. b Gemeindeordnung (GO) – dem fakultativen Referendum und fallen somit in die Zuständigkeit des Gemeinderats.

2. Ausgangslage

Am 7. Februar 1999 stimmten die Stimmberechtigten der Stadt Zürich der Ausgliederung der städtischen Kinder- und Jugendheime in eine privatrechtliche Stiftung zu. Die 16 Heimliegenschaften mit einem damaligen Wert von insgesamt 170,96 Millionen Franken wurden in das Vermögen der neuen Stiftung übertragen. Im Zuge der Ausgliederung wurden der Stiftung zudem ein verzinsliches und auf 25 Jahre zu amortisierendes Darlehen von

10 Millionen Franken sowie ein Betriebskredit (Kontokorrentkredit) von ursprünglich 10 Millionen Franken gewährt. Die Limite des Betriebskredits wurde in der Folge auf 30 Millionen Franken erhöht. Mit der Ausgliederung wurden seitens der Stadt Zürich die folgenden Ziele verfolgt:

- Sicherung des vielfältigen und qualitativ hochstehenden Angebots an solchen Einrichtungen für Kinder und Jugendliche.
- Bedarfsgerechte Weiterentwicklung dieses Angebots.
- Subventionsrechtliche Gleichbehandlung mit privaten Heimen durch den Kanton Zürich und entsprechende Nettoentlastung für die Stadt Zürich.

Das gewählte Modell mit der gemeinnützigen Stiftung zkj im Sinne von Art. 80 ff. ZGB hat sich bestens bewährt. Die Stiftung zkj bezweckt die Weiterführung der früher von der Stadt Zürich geführten Kinder- und Jugendheime. Sie führt ein differenziertes und qualitativ hochstehendes Angebot an ambulanten, stationären und teilstationären, sozial- und sonderpädagogischen Einrichtungen. Sie verfolgt das Ziel, junge Menschen mit beeinträchtigten Entwicklungschancen, insbesondere aus Stadt und Kanton Zürich, auf dem Weg in ein sinnvolles und selbständiges Leben zu unterstützen und auf das Berufsleben vorzubereiten. Die Stiftung zkj kann weitere Einrichtungen aufbauen, übernehmen und betreiben oder Einrichtungen, die zur Erfüllung des Stiftungszwecks nicht mehr benötigt werden, aufheben.

Seit der Gründung wurde zusätzlich der Betrieb der folgenden Institutionen übernommen: Kinder- und Jugendheim «Fennergut» (Küsnacht), Wohngruppe «Sternen» (Meilen) sowie das Sozialpädagogische Brückenangebot «Vert.igo» (Zürich). Zudem eröffnete die Stiftung im März 2010 die neu geschaffene Tagessonderschule «Intermezzo». Im Gegenzug wurden folgende, aus strategischen Gründen nicht mehr betriebsnotwendigen Liegenschaften veräussert: Schulinternat «Sonnhalde» (Celerina), Landwirtschaftsbetrieb «Burghof» (Dielsdorf), Schulinternat «Rivapiana» (Minusio) sowie das Haus «Anker» (Aathal-Seegräben).

Die Stiftung verfügt aktuell (Geschäftsbericht 2010) über folgende Institutionen:

Stadt Zürich	Kanton Zürich	Übrige Schweiz
Altenhof Sozialpädagogische Wohngruppe für junge Frauen	Burghof Pestalozzi-Jugendstätte, Dielsdorf	Rosenhügel Heilpädagogisches Schulinternat, Urnäsch
Florhof Krisenintervention für Schulpflichtige	Fennergut Kinder- und Jugendheim, Kinderkrippe, Küsnacht	Schulinternat Flims
Gfellergut Sozialpädagogisches Zentrum	Heimgarten Schulinternat, Bülach	
Heizenholz Wohn- und Tageszentrum	Ringlikon Schulinternat, Uitikon-Waldegg	
Intermezzo Tagessonderschule	Villa RA Schulheime Redlikon und Aathal, Stäfa	
Neumünsterallee Sozialpädagogische Wohngruppen für Kinder	WG Sternen Sozialpädagogische Wohngruppe, Meilen	
Obstgarten Sozialpädagogik für Jugendliche und junge Erwachsene		
Riesbach Krisenintervention für Jugendliche		

Rötel Sozialpädagogik für Kinder und Familien		
Sonnenberg Sozialpädagogische Wohngruppen		
Vert.lgo Sozialpädagogisches Brückenangebot		

In diesen Institutionen werden folgende Betreuungsplätze angeboten:

Anzahl Plätze (Stand 1. März 2011):

Schulheime	142
Wohnheime	133
Jugendheime und Beobachtungsstationen	75
Jugendwohnungen	61
Verschiedene	10
Krisenintervention	27
Tagesbetreuung	
– Tagessonderschulen	62
– Brückenangebote Schule–Erwerbsleben	42
– Krippenplätze	79
– Verschiedene	21
Total	652
Sozialpädagogische Familienbetreuung	> 330 Familien

Für die Weiterentwicklung des Angebots der Stiftung ist es wichtig, dass sie für den Betrieb über zweckdienliche Liegenschaften an geeigneten Standorten auf Stadtgebiet verfügt. Für die zukunftsgerichtete Ausrichtung ihrer Liegenschaften hat die Stiftung eine Immobilienstrategie entwickelt und dabei festgestellt, dass eine Optimierung des Liegenschaftenbestandes und eine Ergänzung durch neue Liegenschaften an Standorten, wo heute Lücken bestehen, notwendig sind. Die Stiftung hat zudem und wie bereits aufgeführt, neue Angebote wie z. B. die Tagessonderschule Intermezzo im Quartier Leutschenbach (Miete der Räume von der Stadt im Gebäude Leutschenbachstrasse 71) eröffnet, welche schon nach kurzer Zeit die hohen Erwartungen der zuweisenden Stellen und die internen Zielsetzungen erfüllte.

3. Liegenschaftentausch zwischen Stadt und Stiftung

Im Rahmen ihrer Immobilienstrategie liess die Stiftung zkj eine Zustandsanalyse über das Liegenschaftenportefeuille erarbeiten, einschliesslich einer Analyse des Nutzwertes und der für den Liegenschaftenunterhalt notwendigen Finanzmittel. Diese Analyse zeigt, dass einzelne Liegenschaften für die künftige Ausrichtung nur bedingt geeignet sind und dass es sich im Rahmen einer Gesamtbetrachtung für die Stiftung daher nicht lohnt, solche Liegenschaften auch noch teuer zu sanieren. Die Entwicklungsprognosen der Stiftung zkj zeigen zudem auf, dass sich in den nächsten Jahren mit der Bevölkerungsentwicklung auch eine steigende Nachfrage nach neuen Betreuungsplätzen ergeben wird.

In Verhandlungen zwischen Finanzdepartement und der Stiftung zkj wurde in der Folge ein Modell entwickelt, welches vorsieht, dass die drei Objekte Florhofgasse 7 und Kantonsschulstrasse 9 (im folgenden «Florhof» genannt), Obstgartensteig 2, 2a und 4 (im folgenden «Obstgarten» genannt) und Oberer Heuelsteig 7 und 15 (im folgenden «Sonnenberg» genannt) an die Stadt zurückübertragen werden. Die Stiftung übernimmt dafür im Gegenzug die drei unbebauten Grundstücke Tramstrasse (Oerlikon, Kat.-Nr. OE5102), Fronwaldweg (Affoltern, Kat.-Nr. AF5336) und Lyrenweg (Albisrieden, Kat.-Nr. AR6712), auf welchen sie später für ihre Zwecke geeignete Gebäude erstellen will. Der Art. 3 der zkj-Statuten sieht die unentgeltliche Rückübertragung der von der Stiftung nicht mehr benötigten Liegenschaften

auf Stadtgebiet vor, wobei die Stadt die noch nicht abgeschriebenen Investitionen zu entschädigen und die Stiftung die auf den Liegenschaften lastenden Hypotheken abzulösen hätte. Die drei Liegenschaften Florhof, Obstgarten und Sonnenberg gehen unbelastet von Hypotheken an die Stadt zurück, die Stadt hat auch keine Entschädigung für nicht abgeschriebene Investitionen zu leisten.

Da die geschätzten Marktwerte (s. nachfolgende Tabellen) für diese drei an die Stadt zurückgehenden Liegenschaften deutlich über dem damaligen Widmungswert liegen, soll der Stiftung dieser Wertzuwachs mit einer pauschalen Abgeltung von Fr. 5 000 000.– in das Stiftungskapital entschädigt werden. Diese Abgeltung ist trotz der Regelung von Art. 3 der zkj-Statuten vorliegend gerechtfertigt, würde doch die Stiftung sonst, wie nachfolgend aufgezeigt, finanziell schlechter dastehen und zudem keinen Zufluss an liquiden Mitteln generieren, welchen sie im Hinblick auf die anstehenden Ersatzneubauten und Sanierungen dringend benötigen wird. Es soll ihr deshalb wie unter Ziffer 5 (nachfolgend) dargestellt, nicht nur dieser Wertzuwachs pauschal abgegolten, sondern eine zusätzliche Dotation des Stiftungskapitals zur langfristigen finanziellen Sicherung ausgerichtet werden.

Der Abtausch der Liegenschaften stellt sich finanziell somit wie folgt dar:

Rückgabe von zkj an die Stadt	Widmungswert bei Abgabe in den Jahren 1999/2000	Schätzung aktueller Marktwert in Fr.
Florhof	6 950 000	10 130 000
Obstgarten	2 933 000	* 10 400 000
Sonnenberg	8 680 000	16 860 000
Total Fr.	18 563 000	37 390 000

*Bei einer Spannweite der Schätzung wurde der Mittelwert eingesetzt.

Abgabe von der Stadt an zkj	Schätzung aktueller Marktwert in Fr.
Tramstrasse	5 920 000
Stöckenacker/Bodenacker	* 2 090 000
Albisriederstrasse/Lyrenweg	3 150 000
Total Fr.	11 160 000

*Bei einer Spannweite der Schätzung wurde der Mittelwert eingesetzt.

Übersicht Veränderung Stiftungskapital infolge des Abtauschs	Fr.
Wertminderung bei zkj infolge Rückgabe der drei Liegenschaften an die Stadt (aktueller Buchwert)	17 766 000
Wertzunahme bei zkj infolge Übertragung der drei neuen Baugrundstücke an die Stiftung	11 160 000
Differenz (Abnahme Stiftungskapital)	6 606 000

Übersicht Ausgaben der Stadt durch den Liegenschaftentausch und die Dotation des Stiftungskapitals	Fr.
Unentgeltliche Übertragung der drei Baugrundstücke Tramstrasse, Stöckenacker/Bodenacker und Albisriederstrasse/Lyrenweg an die Stiftung (Einnahmenausfall = Ausgabe, zum Marktwert)	11 160 000
Pauschale Entschädigung des Wertzuwachses der rückübertragenen drei Liegenschaften Florhof, Obstgarten und Sonnenberg, Dotation des Stiftungskapitals	5 000 000
Dotation des Stiftungskapitals für Neubauten und Erneuerung/Sanierung bestehender Liegenschaften	20 000 000
Total Ausgaben der Stadt für die Stiftung zkj	36 160 000

4. Kurzbeschreibung der Objekte, künftige Verwendung

4.1 an die Stadt rückübertragene Liegenschaften

Bezeichnung	Florhof	Florhof	Obstgarten	Sonnenberg
Adresse	Florhofgasse 7	Kantonsschulstrasse 9	Obstgartensteig 2/2a/4	Oberer Heuelsteig 7 und 15
Parzellen Nr.	AA2906	AA2903 AA2905 ($\frac{1}{3}$ Miteigentum)	UN4347	HO4064
Grundstücksfläche	1383 m ²	262 m ² (AA2903) 147 m ² (AA2905)	2770 m ²	11 745 m ²
Zone	Kernzone Hirschen- graben	Kernzone Hirschengraben	W4	W2bII (7000 m ²), F, WLD
Beschrieb	Freistehendes Wohnhaus	Angebautes Wohn- und Bürogebäude	Wohnhaus (Nr. 2), Zwischentrakt (Nr. 2a) und Verwaltungsge- bäude (Nr. 4)	Freistehendes Wohn- (Nr. 15) und Personalhaus (Nr. 7)
Geschosse	3	3	3 (Nr. 2) 2 (Nr. 4)	3 (Wohnhaus) 2 (Personalhaus)
Raumangebot	Büro-, Wohn- und Schlaf- räume	Büros und drei 5-Zimmer-Wohnungen	Schlaf- und Büroräu- me	Klassenzimmer, Büro-, Wohn-, Schlaf- und The- rapierräume
Baujahr	1812	1889	1812 (Nr. 2) 1950 (Nr. 4)	1911
Sanierung	1998	1992	1971 (Nr. 2) 2005 (Nr. 4)	1993
Im Inventar der Denkmalpflege?	Ja (Wohn- haus und Garten)	Ja	Ja (Wohnhaus)	Ja (Wohnhaus und Garten)
Aktueller Zustand	mittel bis gut	gut	mittel bis gut	gut
Kubatur gemäss Gebäude- versicherung	3949 m ³	2674 m ³	2235 m ³ (Nr. 2) 690 m ³ (Nr. 2a) 1460 m ³ (Nr. 4)	8514 m ³ (Nr. 15) 850 m ³ (Nr. 7)
Hauptnutzfläche (HNF)	726 m ²	473 m ²	670 m ² (Nr. 2/2a) 327 m ² (Nr. 4)	1379 m ² (Nr. 15) 579 m ² (Nr. 7)
Anstehende Reno- vationskosten*	Fr. 0,45 Mio.		Fr. 1,7 Mio.	Fr. 0,2 Mio.
Künftige Nutzung	Wohnen	Wohnen	Wohnen	Baulandreserve
Zuteilung (Rech- nungskreis)	2022	2022	2022	2026

* gemäss den Zustandsanalysen der Stiftung zkj aus dem Jahr 2009.

Obstgarten: Da im Schätzungsbericht Nutzungsvarianten für eine Mehrausnutzung dieses Areals aufgezeigt sind, soll eine Machbarkeitsstudie für die optimale Ausnutzung dieses Areals für Wohnen und andere Nutzungsarten erstellt werden.

Sonnenberg: In Gesprächen mit benachbarten Landeigentümern sollen Fragen der Weiterentwicklung und künftigen Nutzung dieses Gebiets geklärt werden. Deshalb erfolgt eine Zuteilung bei den Baulandreserven (im Rechnungskreis 2026).

Florhof: Dieses Gebäude sollen später wenn möglich wieder einer Wohnnutzung zugeführt werden.

4.2 an die Stiftung zkj zu übertragende Liegenschaften

	Tramstrasse	Fronwaldweg	Lyrenweg
Parzellen-Nr.	OE5102	AF5336	AR6712
Quartier	Zürich-Oerlikon	Zürich-Affoltern	Zürich-Albisrieden
Grundstücksfläche	2276 m ²	1477 m ²	1970 m ²
Zone	W3	W3	Kernzone Albisrieden
Nutzung	Kleines Wohnhaus (Abbruchobjekt)	Weidefläche	Wiese
Bebauungspotenzial	2517 m ² HNF	900 m ² HNF	950 m ² HNF
Geplante Heimplätze	32 (= 1360 m ² HNF)	16 (= 680 m ² HNF)	16 (= 680 m ² HNF)
Nutzungsreserve	1157 m ² HNF	220 m ² HNF	270 m ² HNF

5. Investitionsprogramm der Stiftung zkj

5.1 Sanierungsprogramm 2003 bis 2010

Die 10-Jahres-Planung des Amts für Hochbauten aus dem Jahr 2000 rechnete für Instandsetzungen, Sanierungen und Erweiterungsbauten bei den stiftungseigenen Heimen bis und mit Planungsjahr 2009 mit einem Finanzierungsbedarf von insgesamt 59,255 Millionen Franken.

Bereits zum damaligen Zeitpunkt wurde beim Areal Rötelstrasse sowie bei den Heimen Heizenholz (Zürich), Heimgarten (Bülach) und Rosenhügel (Urnäsch) dringender Sanierungsbedarf festgestellt.

Im Sanierungsprogramm 2003 bis 2010 wurden diese Liegenschaften vollständig saniert sowie der Ersatzneubau im Rosenhügel erstellt. Zusätzlich wurde ein Gebäude auf dem Areal Obstgarten zur Geschäftsstelle umgebaut und wurden Mieterausbauten für die neue Tagessonderschule Intermezzo an der Leutschenbachstrasse 72 in Zürich-Oerlikon realisiert.

Die Bruttoinvestitionen beliefen sich auf 48,38 Millionen Franken. Nach Abzug von Staats- und Bundesbeiträgen (11,61 Millionen Franken) verblieben Nettoinvestitionen von 36,77 Millionen Franken (s. Tab. 1). Diese wurden u. a. über das städtische Darlehen von 26 Millionen Franken finanziert (s. Tab. 2).

	Realisierung	Bruttoinvestition (in Mio. Fr.)*	Staatsbeitrag und Baubeitrag BJ (in %)	Staatsbeitrag (in Mio. Fr.)	Nettoinvestition (in Mio. Fr.)*
Liegenschaft					
Geschäftsstelle	2003 bis 2004	1,34	0,0	0	1,34
Heimgarten, Bülach	2008 bis 2010	11,54	471	5,44	6,10
Heizenholz, Zürich	2007 bis 2009	12,18	25,3	3,08	9,10
Intermezzo, Zürich (nur Mieterausbauten)	2005 bis 2009	2,43	4,1	0,10	2,33
Rosenhügel, Urnäsch	2007 bis 2010	9,78	23,9	2,34	7,44
Rötelstrasse, Zürich	2005 bis 2008	11,11	5,9	0,66	10,45
		48,38		11,61	36,77

* Die Stiftung hat für die Mehrheit ihrer Bauprojekte Anspruch auf Staatsbeiträge (Kanton Zürich) und teilweise auf Bundesbeiträge (Bundesamt für Justiz BJ). Die tatsächlichen Investitionen werden als Bruttoinvestition bezeichnet; die Investitionen nach Abzug der Beiträge als Nettoinvestition. Zu den Bruttoinvestitionen zählen neben den Kosten für BKP 1 bis 9 auch die Kosten der Bauherrschaft für Dritte (z. B. für Planerwahlverfahren, Bauherren-Projektleitungen oder Provisorien).

Finanzierungsbetrag	48,38
Staatsbeiträge Kanton ZH und Baubeiträge BJ	-11,61
Betrieb	-7,87
Spenden	-2,90
Darlehen Stadt Zürich (GRB vom 23. August 2006)	-26,00
	0,00

5.2 Investitionsbedarf 2012 bis 2021

Die von der Stiftung zkj erarbeiteten Zustandsanalysen ihrer Liegenschaften weisen einen hohen Instandsetzungsbedarf auf, verfügt doch die Stiftung weitgehend über einen älteren Liegenschaftenbestand. Die Instandsetzungs- und Neubauplanung für die Jahre 2012 bis 2021 zeigt folgendes Bild:

Investitionen in bestehende Liegenschaften	Bruttoinvestition (in Mio. Fr.)	Staatsbeitrag (in %)	Staatsbeitrag (in Mio. Fr.)	Nettoinvestition (in Mio. Fr.)
Altenhof, Zürich	2,88	50	1,44	1,44
Burghof, Dielsdorf	29,60	50	14,80	14,80
Fennergut, Küsnacht	4,68	40	1,87	2,81
Flims, Schulinternat	5,41	30	1,62	3,79
Gfellergut, Zürich/Dübendorf	15,55	50	7,78	7,78
Neumünsterallee, Zürich	3,20	50	1,60	1,60
Riesbach, Zürich	3,37	50	1,69	1,69
Ringlikon, Uitikon-Waldegg	14,57	40	5,83	8,74
Sternen, Meilen	2,56	30	0,77	1,79
Villa RA, Seegräben Aathal	25,40	40	10,16	15,24
Villa RA, Redlikon/Stäfa	11,70	40	4,68	7,02
	118,92		52,23	66,69
Geschäftsstelle, Zürich	0,10	0	–	0,10
	119,02			66,79
Neue Objekte				
Lyrenweg, Zürich	5,00	50	2,50	2,50
Fronwaldweg, Zürich	5,00	50	2,50	2,50
Tramstrasse, Zürich	10,50	50	5,25	5,25
	20,50		10,25	10,25
Total	139,52		62,48	77,04

Anzumerken ist, dass die endgültige Planung durch die Verhandlungen mit der Bildungsdirektion des Kantons Zürich über die Staatsbeiträge an die baulichen Massnahmen sowie andere Einflussfaktoren wie beispielsweise die Dauer der baurechtlichen Verfahren beeinflusst wird. Insgesamt lässt sich jedoch feststellen, dass die Stiftung zkj in den nächsten zehn Jahren einen approximativen Bedarf von rund 77 Millionen Franken (Nettoinvestitionen) für Investitionen in Liegenschaften aufweist.

5.3 Mittelflussrechnung 2012 bis 2021

Um ihre finanzielle Situation zu verbessern, hat die Stiftung vier nicht mehr betriebsnotwendige Liegenschaften ausserhalb des Stadtgebiets veräussert (s. dazu die Ausführungen unter Ziffer 2 [oben]) und hat damit einen Nettoerlös von 26,42 Millionen Franken erzielt. Der Erlös aus diesen Verkäufen wurde den Flüssigen Mitteln zugeführt (Anfangsbestand 1. Januar 2012: 33 Millionen Franken). In der Mittelflussrechnung sind u. a. Ausgaben für die Betriebseinrichtungen (Maschinen und Geräte in den Lehrwerkstätten, Mobiliar, IT-Infrastruktur, Fahrzeuge usw.) enthalten, welche nach den kantonalen Vorgaben in der Investitionsrechnung aktiviert werden müssen.

Die Mittelflussrechnung präsentiert sich wie folgt:

Vorgang	Betrag Mio. Fr. - = Abfluss + = Zufluss
Investitionen Liegenschaften (netto)	-77,04
Investitionen Betriebseinrichtungen (netto)	-6,32
Diverse Abflüsse (z. B. Umzugskosten)	-1,64
Finanzierungskosten (Amortisation Darlehen Stadt Zürich [gemäss Ziff. 6]) 1,04 Mio. Fr. pro Jahr	-10,40
Total Mittelabfluss	-95,40
Rückfluss aus Erfolg und Abschreibungen	38,60
Desinvestitionen aus Rückgabe von drei Liegenschaften an die Stadt Zürich gemäss Ziffer 2	6,60
Desinvestitionen aus geplanten Verkäufen (Scheune Aathal, Teilverkauf Rivapiana, Personalhäuser Rosenhügel)	0,88
Aufstockung Stiftungskapital durch Stadt Zürich gemäss Ziffer 6	20,0
Abgeltung Wertdifferenz durch Stadt Zürich gemäss Ziffer 2	5,0
Total Mittelzufluss	71,08
Abnahme liquide Mittel	24,32
Saldo	0,00

Gemäss Mittelflussrechnung 2012 bis 2021 sind die Flüssigen Mittel 2019 aufgebraucht. Die Liquidität kann zu diesem Zeitpunkt jedoch über den zu verzinsenden Kontokorrentkredit der Stadt (s. Ziffer 6 nachfolgend) weiterhin sichergestellt werden.

6. Aufstockung des Stiftungskapitals

Die Stadt hat der Stiftung zkj im Rahmen der Verselbständigung mit Darlehen und einem Kontokorrentkredit die finanzielle Selbständigkeit ermöglicht. Die aktuelle Situation der Gewährung von städtischen Mitteln stellt sich wie nachfolgend aufgezeigt dar.

Kontokorrentkredit	
Limite	30,0 Mio. Fr.
Zinssatz	2012: 3,00 % Selbstkostensatz für die extern zu beschaffenden Fremdmittel
Zweck	Betriebskredit, Sicherstellung der kurz- und mittelfristigen Liquidität sowie Bevorschussung der Staats- und Bundesbeiträge
Beanspruchung per Stichtag 31. Dezember 2011	0,26 Mio. Fr.

Darlehen	
Betrag	ursprünglich 26,0 Mio. Fr. Stand 31. Dezember 2011: Fr. 24,96 Mio.
Zinssatz	Fix 2,00 %
Amortisation	1,04 Mio. Fr. p. a.
Laufzeit	25 Jahre (2010 bis 2035)
Zweck	Finanzierung der Sanierung diverser Liegenschaften gemäss Sanierungsprogramm 2003 bis 2010

Das unter Ziffer 2 (oben) erwähnte, im Zuge der Ausgliederung gewährte Darlehen von 10 Millionen Franken wurde durch die Stiftung per Ende 2008 zurückgezahlt.

Die drei an die Stadt zurückzuübertragenden Liegenschaften dienen als Grundpfandsicherheit für den bestehenden Kontokorrentkredit. Aus diesem Grund wird die Stiftung die neu übernommenen Grundstücke mit den darauf zu erstellenden Bauten als Grundpfand zur Sicherung des Kontokorrentkredits zur Verfügung stellen. Im Weiteren wird die Stiftung einen derzeit nicht belehnten Schuldbrief von 10 Millionen Franken (Grundpfandliegenschaft Gfellergut) an die Stadt abtreten.

Die Mittelflussrechnung der Stiftung zkj für die Jahre 2012 bis 2021 zeigt einen jährlich abnehmenden Liquiditätsgrad an flüssigen Mitteln, welcher ab 2019 deutlich ins Negative fällt. Um die langfristige finanzielle Sicherstellung der Stiftung und ihre Liquidität zu erhalten, unter Einrechnung der notwendigen Investitionsmittel für die geplanten Investitionen in Sanierung/Erneuerung und in Neubauten, soll deshalb das Stiftungskapital mit einem finanziellen Beitrag der Stadt Zürich von 20 Millionen Franken aufgestockt werden. Zusammen mit der Pauschalabgeltung von 5 Millionen Franken wird das Stiftungskapital somit insgesamt mit einem Barwert von 25 Millionen Franken aufgestockt. Es handelt sich bei dieser Neukapitalisierung der Stiftung zkj um einen analogen Vorgang, wie er bereits in den Jahren 2005/2006 bei der Stiftung für Alterswohnungen (Aufstockung des Stiftungskapitals um 60 Millionen Franken) und bei der Stiftung für kinderreiche Familien (Aufstockung des Stiftungskapitals um 10 Millionen Franken) notwendig geworden war und vom Gemeinderat bzw. vom Souverän bewilligt worden ist. Trotz dieser Massnahme wird die Stiftung insbesondere im Investitionsbereich äusserst zurückhaltend operieren müssen, um sich auch in Zukunft ihre finanzielle Eigenständigkeit bewahren zu können.

7. Finanzielle Auswirkungen, Zuständigkeit

Aus dieser Investitionsausgabe (Beteiligung) für die Aufstockung des Stiftungskapitals um 25 Millionen Franken entstehen der Stadt jährliche Folgekosten in Form von Abschreibungen, welche gemäss § 44 Abs. 3 lit. b i.V.m. § 61 Abs. 1 lit. d des Kreisschreibens über den Gemeindehaushalt mit 10 Prozent des jeweiligen Restbuchwertes vorzunehmen sind. Als weitere Kosten kann der Zins für die Mittelbeschaffung am Kapitalmarkt (Selbstkostensatz 2012: 3 Prozent), somit 0,750 Millionen Franken pro Jahr, aufgeführt werden.

Die Buchwerte der drei von der Stadt abzugebenden Baugrundstücke Tramstrasse (Buchwert Fr. 1 196 000.–), Fronwaldweg (Buchwert Fr. 444 638.–) und Lyrenweg (Buchwert

Fr. 1 389 609.–) im Betrag von insgesamt Fr. 3 030 247.– sind abzuschreiben; wertmässig ist der Abschreibungsbetrag bereits in der zu bewilligenden Ausgabe von Fr. 11 160 000.– (Marktwert der drei Liegenschaften) berücksichtigt.

Die drei von der Stadt zurückgenommenen Liegenschaften Florhof, Obstgarten und Sonnenberg werden mit den aktuellen Buchwerten der Stiftung übernommen. Eine Neubewertung soll erst dann erfolgen, wenn die künftige Nutzung feststeht bzw. umgesetzt ist, unter dann-zumaliger Berücksichtigung der für die Umnutzung entstandenen Investitionen.

Wie eingangs dieser Weisung ausgeführt, stehen die Ausgaben von insgesamt 36,16 Millionen Franken (für die unentgeltliche Übertragung von drei Liegenschaften an die Stiftung sowie für die Dotation des Stiftungskapitals) in direktem Zusammenhang mit der damaligen Ausgliederung der städtischen Kinder- und Jugendheime aus der Stadtverwaltung in die Stiftung zkj und sind in der seitherigen Entwicklung im Stiftungsbetrieb begründet. Da die Stiftung gemäss ihren unveränderten Statuten nach wie vor denselben, damals beschlossenen Stiftungszweck verfolgt (GRB 594 vom 18. November 1998), sind die vorliegend beantragten Ausgaben von 36,16 Millionen Franken als Erhöhung einer bereits von der Gemeinde beschlossenen Ausgabe – ohne Änderung des Zwecks – i.S.v. Art. 11 lit. b GO zu qualifizieren. Der Ausgabenbeschluss untersteht somit der Zuständigkeit des Gemeinderats und unterliegt dem fakultativen Referendum.

8. Eigentumsübertragung, befristete Mietverträge

Die Eigentumsübertragung der Tauschobjekte erfolgt im Anschluss an die rechtskräftige Genehmigung der vorliegenden Weisung. Die Stiftung zkj wird nach der Eigentumsübertragung als Mieterin für weitere vier Jahre im Objekt Sonnenberg bzw. für weitere fünf Jahre in den Objekten Florhof und Obstgarten verbleiben. Zu diesem Zweck schliesst die Stadt mit der Stiftung zkj entsprechend befristete Mietverträge ab. Der Mietzins für die drei Objekte beträgt pro Jahr Fr. 173 193.– (Objekt Florhof), Fr. 86 334.– (Objekt Obstgarten) und Fr. 209 752.– (Objekt Sonnenberg). Diese Mietbeträge entsprechen den von der Stiftung zkj in der internen Kostenkalkulation den einzelnen Heimen bereits bisher belasteten internen Mietzinse und erlauben der Liegenschaftenverwaltung die notwendige Kostentragung. Die laufenden Aufwendungen (kleiner Unterhalt) gehen zulasten der Stiftung als Mieterin, die Details werden in einem Mietvertrag geregelt.

Diese Lösung erlaubt es der Stiftung zkj, auf den Grundstücken Tramstrasse, Fronwaldweg und Lyrenweg die notwendigen Neubauprojekte zu planen und zu realisieren, so dass die nahtlose Weiterführung des Stiftungsbetriebs auch nach erfolgter Eigentumsübertragung garantiert ist.

8. Zustimmung der Stiftung zkj, weiteres Vorgehen

Wie einleitend vermerkt, ist die vorliegende Vorlage in enger Zusammenarbeit mit der Stiftung zkj entstanden. Der Stiftungsrat hat den dieser Weisung zugrunde liegenden Vorschlägen in der Annahme zugestimmt, dass der Gemeinderat dieser Weisung im beantragten Ausmass bzw. den ausgehandelten Konditionen zustimmen werde. Relevante Abweichungen würden Neuverhandlungen mit der Stiftung erfordern. Nach rechtskräftiger Beschlussfassung durch den Gemeinderat werden die notwendigen Schritte in enger Zusammenarbeit zwischen Liegenschaftenverwaltung, Finanzverwaltung und Stiftung zkj umgesetzt werden.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

1. Es werden Ausgaben von total Fr. 36 160 000.– bewilligt für
 - a) die unentgeltliche Übertragung der städtischen Baugrundstücke Tramstrasse (Kat.-Nr.OE 5102) an der Tramstrasse 65 in Zürich-Oerlikon, Fronwaldweg (Kat.-Nr. AF 5336) am Fronwaldweg bei 20 in Zürich-Affoltern und Lyrenweg (Kat.-Nr. AR 6712) am Lyrenweg bei 7 in Zürich-Albisrieden, an die Stiftung zkj für die zweckgebundene Verwendung gemäss Stiftungsstatuten, mit einem Einnahmenausfall im Umfang des Marktwerts von Fr. 11 160 000.–, davon Abschreibung der Restbuchwerte der drei Baugrundstücke von insgesamt Fr. 3 030 247.–;
 - b) die zweckgebundene Dotation des Stiftungskapitals der Stiftung zkj von insgesamt Fr. 25 000 000.– als Investitionsausgabe in Form einer Beteiligung im Verwaltungsvermögen.
2. Unter Ausschluss des Referendums und unter dem Vorbehalt der rechtskräftigen Zustimmung zu Dispositiv I.1:
 - a) Im Budget 2012 werden für die Abschreibung der Restbuchwerte gemäss Dispositiv Ziffer I a ein Kredit von Fr. 1 834 247.– auf Konto (2026) 33010000 sowie ein Kredit von Fr. 1 196 000.– auf Konto (2027) 33010000 und für die Aufstockung des Stiftungskapitals gemäss Dispositiv Ziffer I b ein Kredit von Fr. 25 000 000.– auf Konto (2000) 523103, insgesamt Fr. 28 030 247.–, bewilligt.
 - b) Von der gleichzeitigen unentgeltlichen Rückübertragung der Liegenschaften der Stiftung zkj, Florhof (Kat.-Nr. AA 2906, AA 2903 und AA 2905) an der Florhofgasse 7 und Kantonsschulstrasse 9 in Zürich-Altstadt, Heim Obstgarten (Kat.-Nr. UN 4347) am Obstgartensteig 2–4 in Zürich-Unterstrass und Haus Sonnenberg (Kat.-Nr. HO 4064) am oberen Heuelsteig 7 und 15 in Zürich-Hottingen an die Stadt Zürich (mit einem geschätzten Marktwert von Fr. 37 390 000.–) wird Kenntnis genommen.

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Finanzdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats
die Stadtpräsidentin
Corine Mauch
die Stadtschreiberin
Dr. Claudia Cuche-Curti