



Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 27. Oktober 2021

GR Nr. 2021/410

Grün Stadt Zürich, Stiftung Wildnispark Zürich, Finanzierung der Instandsetzung der Liegenschaften und Sicherstellung der Liquidität, Darlehen, Objektkredit

1. Zweck der Weisung

Die Stiftung Wildnispark Zürich umfasst den Sihlwald und den Tierpark Langenberg. Auf den Grundstücken befinden sich neben Gebäuden, die für die Tätigkeit der Stiftung in direktem Zusammenhang stehen, auch 16 sogenannte nicht-betriebsnotwendige Liegenschaften. Diese von der Stadt an die Stiftung übertragenen Liegenschaften weisen einen erheblichen Instandsetzungsbedarf auf, der von der Stiftung nicht aus eigenen Mitteln gedeckt werden kann. Mit der vorliegenden Weisung beantragt der Stadtrat dem Gemeinderat, die Voraussetzungen zu schaffen, damit der Stiftung die notwendigen finanziellen Mittel für die Instandsetzung der Liegenschaften zur Verfügung gestellt werden können. Zu diesem Zweck soll ein rückzahlbares und verzinsliches Darlehen von 18 Millionen Franken in der Kompetenz des Gemeinderats gewährt werden. Auf Grundlage des durch die Stimmberechtigten mit der Vorlage Naturpark Zürich (Sihlwald und Wildpark Langenberg) vom 1. Juni 2008 genehmigten Rahmenkredits eines maximalen jährlichen Betriebsbeitrags von 3,8 Millionen Franken, ist zudem geplant, den jährlichen Betriebsbeitrag ab dem Jahr 2025 in der Kompetenz des Stadtrats von 2,5 Millionen Franken um 1,3 Millionen Franken auf neu 3,8 Millionen Franken zu erhöhen. Durch diese geplanten Erhöhungen der Betriebsbeiträge können auch die Verpflichtungen der Stiftung aus dem Darlehen von 18 Millionen Franken (Amortisation und Verzinsung) berücksichtigt werden.

2. Ausgangslage

2.1 Stiftungsportrait

Seit 2008 sind der rund zehn Quadratkilometer grosse Sihlwald im Bezirk Horgen und der Tierpark Langenberg – beide im Eigentum der Stadt Zürich – in der privatrechtlichen Stiftung Wildnispark Zürich zusammengefasst. Die Stiftung ist seit dem 1. Januar 2009 operativ. Trägerinnen und Träger der Stiftung sind die Stadt Zürich, die Gemeinden des Bezirks Horgen, der Kanton Zürich und Pro Natura Zürich. Die Stadt hat in der Stifterversammlung mit 55 Prozent der Stimmen die Mehrheit; der Stimmenanteil der Gemeinden beträgt total 25 Prozent, Pro Natura und der Kanton Zürich haben je 10 Prozent. Gemäss Art. 2 der Stiftungsurkunde fördert die Stiftung die Entwicklung der charakteristischen Landschaft, die vom Albisgrat, dem Sihlwald und dem Flusslauf der Sihl gekennzeichnet ist, in dem Sinn, dass die natürlichen und naturnahen Waldökosysteme samt ihrer charakteristischen Tier- und Pflanzenwelt erhalten werden. Das Wirken der natürlichen Umweltkräfte und die ungestörte Dynamik der Lebensgemeinschaften sind langfristig zu gewährleisten. Die Stiftung hält und fördert im Wildpark (heute Tierpark) bedrohte einheimische und ehemals einheimische Tierarten. Sie schafft unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen ein Naturerlebnis und fördert wissenschaftliche Forschung. Sie gewährleistet eine an die genannten Ziele angepasste Form der Erholung.



2.2 Finanzierung der Stiftung

Das Land sowie die Grundstücke und Anlagen wurden der Stiftung von der Stadt kostenlos und zum damaligen Buchwert für die befristete Zeitdauer von 100 Jahren zur Verfügung gestellt und im Dienstbarkeitsvertrag vom 22. November 2007 zwischen der Stadt Zürich und der Stiftung festgehalten (Dienstbarkeitsvertrag). Zur Finanzierung des Aktivenüberschusses im Rahmen der Bilanzentflechtung wurde der Stiftung ein über 10 Jahre durch eine Annuität abzutragendes Darlehen gewährt, das Ende 2018 vollständig amortisiert war. Mit der Volksabstimmung vom 1. Juni 2008 genehmigten die Stimmberechtigten der Stiftung unter anderem einen jährlich wiederkehrenden Betriebsbeitrag von mindestens 2,2 Millionen Franken und höchstens 3,8 Millionen Franken. Die Beitragshöhe der Trägerinnen und Träger der Stiftung wird seit Gründung der Stiftung jeweils im Rahmen einer für drei bis fünf Jahre gültigen Leistungsvereinbarung zwischen der Stiftung und den Trägerinnen und Träger der Stiftung in der Stifterversammlung vereinbart. Seit 2020 beträgt die Dauer der Leistungsvereinbarung neu fünf Jahre, sodass eine Abstimmung auf den Takt des nationalen Labels «Naturerlebnispark» gewährleistet werden kann, das für jeweils 10 Jahre vom Bund vergeben wird. Bei der Bestimmung der Beitragshöhe lassen sich die Trägerinnen und Träger der Stiftung von den betrieblichen Notwendigkeiten zur Erreichung des Stiftungszwecks, dem Umfang der bisherigen Leistungen, der Strategie der Stiftung und den Kosten der in der Leistungsvereinbarung vorgesehenen Leistungen leiten. Mit Stadtratsbeschluss (STRB) Nr. 1050/2019 hat der Stadtrat den jährlichen Betriebsbeitrag für den Zeitraum 2020–2024 auf 2,5 Millionen Franken festgesetzt.

Neben den vorgenannten Betriebsbeiträgen sind die Erträge aus den nicht-betriebsnotwendigen Liegenschaften der Stiftung eine wichtige Einnahmequelle. Wie in der Abstimmungszeitung zur Volksabstimmung vom 1. Juni 2008 erläutert, ging die Stadt bei der Überlassung der Liegenschaften von ihr entgehenden jährlichen Mieterträgen von rund 1 Million Franken aus, die künftig bei der Stiftung anfallen würden. Nicht berücksichtigt wurden die wachsenden Kosten des baulichen Unterhalts der Liegenschaften. So weisen die von der Stadt an die Stiftung übertragenen Liegenschaften einen erheblichen Instandsetzungsbedarf auf, der von der Stiftung nicht aus eigenen Mitteln gedeckt werden kann. Seit dem Jahr 2019 nimmt die Stiftung bei Mieterwechseln in den nicht-betriebsnotwendigen Liegenschaften nur noch die notwendigsten Instandsetzungen vor, bis die langfristige Finanzierung der Liegenschaften geklärt ist.

Bilanz in 1000 Franken	2017	2018	2019	2020
Umlaufvermögen	2 796	1 805	1 105	1 668
Immobilien im Baurecht	4 577	3 639	3 585	3 428
Übriges Anlagevermögen	207	218	166	152
Total Aktiven	7 580	5 662	4 856	5 248
Kurzfristiges Fremdkapital	1 378	985	627	602
Darlehen Stadt Zürich	896	0	0	0
Darlehen Zürcher Kantonalbank	600	0	0	0
Rückstellungen	3 596	3 620	2 697	2 732
Total Fremdkapital	6 470	4 605	3 324	3 334
Stiftungskapital	250	250	250	250
Organisationskapital ¹⁾	0	0	525	525
Gewinnvortrag	751	860	807	757
Jahresgewinn/(Jahresverlust)	109	-53	-50	382



Total Eigenkapital	1 110	1 057	1 532	1 914
Total Passiven	7 580	5 662	4 856	5 248

1) Gebundenes Kapital für festgelegte Verwendungszwecke

Erfolgsrechnung in 1000 Franken	2017	2018	2019	2020
Beiträge der Stadt	3 500	3 500	2 500	2 720
Übrige Beiträge	1 916	1 879	2 153	2 192
Miet- und Pächterträge, inkl. Parkiergebühren	723	703	748	583
Übrige Erträge	314	254	345	258
Total Erträge	6 453	6 336	5 746	5 753
Personalaufwand	3 133	3 423	3 689	3 523
Übriger Betriebsaufwand	3 304	3 011	2 486	2 126
Betriebsfremde Aufwendungen/Erträge	-93	-45	-379	-278
Total Aufwand	6 344	6 389	5 796	5 371
Jahresgewinn/(Jahresverlust)	109	-53	-50	382

3. Immobilienstrategie und Finanzplanung 2020–2080

3.1 Zielsetzungen für Liegenschaften

Gemäss Volksabstimmung vom 1. Juni 2008 ist die Stiftung für den Betrieb, Unterhalt und einen allfälligen Ausbau der Bauten und Anlagen verantwortlich. Eine Finanzierung der notwendigen Instandsetzungen der Liegenschaften durch Hypotheken ist aufgrund der Bestimmungen des Dienstbarkeitsvertrags (z. B. limitiertes Vorkaufsrecht zugunsten der Stadt Zürich in der Höhe des jährlich um zehn Prozent abgeschriebenen Erwerbspreises bzw. Restbuchwertes) nicht möglich. Viele der betroffenen Liegenschaften sind kommunale Schutzobjekte (Denkmalschutz) und die Stiftung untersteht der sogenannten Selbstbindung gemäss § 204 Planungs- und Baugesetz (PBG, LS 700.1). Die Stiftung ist, analog der Stadt, daher verpflichtet, Schutzobjekte «zu schonen und, wo das öffentliche Interesse an diesen überwiegt, ungeschmälert zu erhalten», auch wenn kein entsprechender Schutzvertrag vorliegt.

Die Zielsetzungen der Stiftung für den Bestand der Liegenschaften wurden gestützt auf den Stiftungszweck sowie den Vorgaben aus dem Dienstbarkeitsvertrag ausgearbeitet. Die Stiftung ist verpflichtet, Gebäude und Anlagen sowie die gesamte übrige Fläche der baurechtsbelasteten Grundstücke und der Nutzniessungen auf eigene Kosten während der gesamten Baurechtsdauer ordnungsgemäss und dem genannten Zweck entsprechend zu unterhalten und zu betreiben. Das Immobilienportefeuille soll nach ökonomischen, ökologischen und sozialen Gesichtspunkten bewirtschaftet werden. Im Jahr 2018 überprüfte die Stiftung die Immobilienstrategie und die Finanzplanung und beauftragte verschiedene Planende mit der Ausarbeitung von Machbarkeitsstudien für den Erneuerungsbedarf der Liegenschaften.

Investitionsplanung ¹⁾ in 1000 Franken	2021–2035	2036–2050	2051–2065	2066–2080	Total 2021–2080
Wildparkstrasse 21 (Shop, Kiosk)	140	21	42	0	203
Wildparkstrasse 21 (Restaurant, Hotel, Gasthaus)	2 358	2 358	2 358	2 358	9 432
Wildparkstrasse 21 (Schule, Lager, MZG, Öko)	3 500	700	1 400	0	5 600



Hochwachtstrasse (Turm Hochwacht)	1 000	0	0	100	1 100
Albisstrasse 4	3 008	1 429	0	2 858	7 295
Tabletenstrasse (Camping)	200	0	0	0	200
Alte Sihltalstrasse 38 (Verwaltungsgebäude)	866	1 732	866	0	3 464
Alte Sihlstrasse 15 (Restaurant Sihlwald)	1 694	1 644	1 644	1 644	6 626
Alte Sihltalstrasse 13 (Besucherszentrum)	523	1 045	522	0	2 090
Kleinbauten, Parkplatz	275	75	75	75	500
Alte Sihltalstrasse 40	420	0	840	420	1 680
Alte Sihltalstrasse 11	4 000	649	1 298	0	5 947
Alte Sihltalstrasse 9	1 478	224	0	446	2 148
Sihltalstrasse 10	80	0	0	0	80
Tabletenstrasse 32/34	378	666	0	333	1 377
Tabletenstrasse 37	600	0	300	600	1 500
Forststrasse 2	262	524	0	262	1 048
Tabletenstrasse 38	1 100	317	634	0	2 051
Tabletenstrasse 54	317	0	634	317	1 268
Tabletenstrasse 31	2 690	550	1 101	0	4 341
Alte Sihltalstrasse 23	0	169	338	0	507
Vordere Risleten 9–13	1 132	0	416	416	1 964
Im Tobel 8	257	512	0	257	1 026
Im Tobel 2–4	1 910	410	410	0	2 730
Giebelweg 16	191	0	191	382	764
Total geplante Investitionen	28 379	13 025	13 069	10 468	64 941

1) Für Verwaltungsgebäude und Wohnliegenschaften wird für den Betrachtungszeitraum 2021–2080 angenommen, dass nach 20 Jahren jeweils 20 Prozent des heutigen Neuversicherungswertes der Gebäudeversicherung (GVV) und nach weiteren 20 Jahren 40 Prozent des heutigen GVV als Instandsetzungsbedarf anfällt. Für die Instandhaltung von gastgewerblich genutzten Liegenschaften wird auf den Zeitpunkt des Vertragsablaufs mit den derzeitigen Mietern im Jahr 2025 mit der heutigen Pächterschaft eine Investition in der Höhe von 10 Prozent des GVV kalkuliert. In der Folge wird ein höherer Renovationszyklus von fünf Jahren mit 10 Prozent des GVV und alle 15 Jahre eine umfassende Instandstellung von 40 Prozent des GVV angenommen.

Es besteht die Möglichkeit, dass sich einzelne Beträge im Zuge der zunehmenden Planungstiefe noch verändern und angepasst werden müssen. Für Projekte beziehungsweise Gehege- und Tierparkanlagen werden jeweils vorgängig Sponsoren gesucht, weshalb solche Investitionen in der vorliegenden Finanzplanung nicht abgebildet sind.

3.2 Finanzierung der notwendigen Instandsetzungen

Gemäss Dienstbarkeitsvertrag, kann die Stiftung fallweise die Stadt im Rahmen von separaten Objektkrediten um die Finanzierung von Vorhaben ersuchen. Da die Stiftung nicht über die für die Instandsetzung der Liegenschaften nötigen Mittel verfügt, stellte sie im August 2020 ein Gesuch zur Finanzierung der notwendigen Instandsetzungen der Liegenschaften an den Vorsteher des Tiefbau- und Entsorgungsdepartements (VTE). Auf Basis der durchgeführten Analysen und weiteren Abklärungen mit verschiedenen städtischen Stellen empfahl die vom VTE berufene Projektgruppe die Bereitstellung der erforderlichen



Mittel durch eine Erhöhung des Betriebsbeitrags der Stadt Zürich auf Grundlage der Leistungsvereinbarung (2025–2029). Mit der geplanten Erhöhung des jährlichen Betriebsbeitrags kann die Stiftung die für die Instandsetzung der Liegenschaften nötigen Mittel äufnen. Einige Liegenschaften müssen aber instandgesetzt werden, bevor die Stiftung über die Erhöhung des Betriebsbeitrags ausreichend Mittel äufnen kann. Für die Finanzierung dieser Instandsetzungen soll der Stiftung ein rückzahlbares, verzinsliches Darlehen für den Zeitraum von 2022 bis 2041 gewährt werden. Mit der geplanten Erhöhung des Betriebsbeitrags auf die bereits durch die Stimmberechtigten am 1. Juni 2008 genehmigte maximale Höhe und der Darlehensgewährung sowie den erwarteten höheren Mieterträgen aus den instandgesetzten nicht-betriebsnotwendigen Liegenschaften soll das Fortbestehen der Stiftung für die nächsten 60 Jahre gesichert werden. Zusätzlich können die notwendigen Instandsetzungen der Liegenschaften gedeckt und damit die Bausubstanz entsprechend den vertraglichen Vorgaben bis zu deren Heimfall erhalten werden.

Da es sich bei den instand zu setzenden Liegenschaften um solche handelt, die nach dem Heimfall wieder in das Eigentum der Stadt Zürich übergehen, leisten die übrigen Trägerinnen und Träger der Stiftung keinen Beitrag zur Instandstellung und Sicherstellung der Liquidität der Stiftung für die Liegenschaften.

3.3 Abwicklung der Instandsetzungsprojekte

Die Stiftung führt eine objektbasierte Projektbuchhaltung. Die Planung und Budgetierung der Instandsetzungsprojekte erfolgt nach Freigabe derselben durch den Stiftungsrat. Über die Projektfortschritte wird dem Stiftungsrat regelmässig Bericht erstattet. Nach Abschluss eines Instandsetzungsprojekts wird eine Projekt- bzw. Bauschlussabrechnung innerhalb von acht bis zwölf Monaten nach Bauvollendung erstellt, die durch den Stiftungsrat genehmigt wird. Über den Einsitz der Direktorin oder des Direktors von Grün Stadt Zürich im Stiftungsrat hat die Stadt jederzeit Einblick in die Planung und Umsetzung der Instandsetzungen. Die geplanten Investitionen zur Instandsetzung der Liegenschaften werden im Rahmen der künftigen Leistungsvereinbarungen zwischen der Stiftung und den Trägern (Stadt Zürich, Kanton Zürich, Gemeinden des Bezirks Horgen, Pro Natura Zürich) festgehalten.

Planerfolgsrechnung in 1000 Franken	2020–2035	2036–2050	2051–2065	2066–2080
Erträge aus Liegenschaften	24 976	27 333	29 027	31 999
Beiträge Stadt Zürich	54 300	55 900	55 500	55 500
Übrige Beiträge	40 240	45 283	49 229	53 053
Übrige Erträge	3 793	3 999	4 309	4 644
Total Erträge	123 309	132 515	138 065	145 196
Personalaufwand ¹⁾	63 681	69 648	80 859	93 875
Übriger Betriebsaufwand ²⁾	38 603	39 244	40 286	42 784
Abschreibungen Liegenschaften	10 515	15 036	14 719	15 090
Zinsaufwand Darlehen Stadt Zürich	2 984	1 018	0	0
Total Aufwendungen	115 783	124 946	135 864	151 749
Ertrags-/Aufwand-Überschuss	7 526	7 569	2 201	-6 553

¹⁾ Im Personalaufwand wurde eine jährliche Lohnsteigerung von 1 Prozent abgebildet, damit die Stiftung den nötigen Spielraum für Personalentwicklungen, Stufenanstiege und Dienstjubiläen und anderes hat.

²⁾ Im Sachaufwand wurde eine jährliche Kostensteigerung von 0,5 Prozent berücksichtigt. Diese Steigerung des Sachaufwands wird durch eine gleich hohe Steigerung der Beiträge Dritter kompensiert.



Der Erneuerungsfonds für die Liegenschaften wird jährlich um rund 0,1 Millionen Franken erhöht. Bei den periodischen Instandsetzungen der Liegenschaften werden die nötigen Mittel teilweise dem Erneuerungsfonds entnommen.

Nach den getätigten Instandsetzungen der Liegenschaften sollen die Mietzinse auf ein den Investitionen entsprechendes Marktniveau angehoben werden, weshalb von einem kontinuierlichen Anstieg der Mieterträge ausgegangen wird. In der Zeitspanne der Renovations-tätigkeit fallen die Mietzinseinnahmen geringer an, nämlich im Jahr der Renovation minus 20 Prozent bei Instandsetzungen mit 20 Prozent Investitionsvolumen und minus 100 Prozent im Jahr der umfassenden Instandsetzung. Im Folgejahr der Instandsetzung wird der Mietzins erhöht. Bei den 2 Prozent GVW-Investitionen werden 40 Prozent der Investition als Wertvermehrung beurteilt und zu 5 Prozent verzinst auf den Mietzins geschlagen. Bei den 40 Prozent GVW-Investitionen werden 60 Prozent der Investition als Wertvermehrung beurteilt und zu 5 Prozent verzinst auf den Mietzins geschlagen.

Die Liegenschaften werden jährlich abgeschrieben. Die Abschreibungssätze variieren zwischen 1,5 Prozent und 10 Prozent. Auf die Abbildung der Teuerung wurde in der vorliegenden Planerfolgsrechnung verzichtet. Der damalige Volksentscheid sieht vor, dass die Betriebsbeiträge der Stadt periodisch an die Teuerung angepasst werden können. Das vorge-sehene Darlehen der Stadt zur Vorfinanzierung eines Teils der nötigen Instandsetzungen wird mit dem gültigen technischen Zinssatz (Basis 2022) der Stadt Zürich verzinst (1,375 Prozent).

Geldflussrechnung in 1000 Franken	2020–2035	2036–2050	2051–2065	2066–2080
Mittelzufluss aus Betriebstätigkeit	18 039	23 299	16 352	9 680
Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit (netto)	–28 387	–13 720	–12 502	–11 611
Freier Mittelzu- und -abfluss Gesamtunternehmung	–10 348	9 579	3 850	–1 931
Mittelzu-/abfluss aus Darlehen Stadt	18 000	–18 000	0	0
Total Mittelzu-/abfluss	7 652	–8 421	3 850	–1 931
Anfangsbestand flüssige Mittel	855	8 507	86	3 936
Veränderung	7 652	–8 421	3 850	–1 931
Erwarteter Bestand flüssige Mittel	8 507	86	3 936	2 005

Ab dem Zeitraum von 2036 bis 2047 stehen der Stiftung ausreichend flüssige Mittel zur Verfügung, um das Darlehen der Stadt von insgesamt 18 Millionen Franken in Tranchen zwischen 1 Million Franken und 5 Millionen Franken zurückzahlen zu können.

Die Betriebsbeiträge wurden so angesetzt, dass über den Zeitraum (2021–2080) eine Liquidität von rund 2 Millionen Franken vorhanden ist und keine Reduktion des Stiftungskapitals durch angehäuften Verluste entsteht. Mit diesen finanziellen Massnahmen kann das Fortbestehen der Stiftung für die nächsten 60 Jahre gesichert werden.



4. Darlehen

4.1 Finanzierung der Instandsetzung von Liegenschaften und Sicherstellung der Liquidität durch das Darlehen

Einige Liegenschaften benötigen eine Instandsetzung, bevor die Stiftung über die Erhöhung des Betriebsbeitrags ausreichend Mittel äufnen kann (siehe Kapitel 3.2). Der Erneuerungsbedarf dieser Liegenschaften beträgt gerundet 18 Millionen Franken. Für die Finanzierung dieser Instandsetzungen und zur Sicherstellung der Liquidität soll der Stiftung deshalb ein rückzahlbares, verzinsliches Darlehen von 18 Millionen Franken für den Zeitraum von 2022 bis 2041 gewährt werden.

Es besteht die Möglichkeit, dass sich einzelne Beträge aufgrund des noch folgenden Planungsprozesses verändern und angepasst werden müssen, wobei der Darlehensbetrag von 18 Millionen Franken eingehalten werden muss. Die erste Darlehensauszahlung ist für das Jahr 2022 vorgesehen, weshalb über die gesamte Laufzeit des Darlehens der Selbstkostensatz von 1,375 Prozent für verzinsliche, stadtinterne Kontokorrente gemäss STRB Nr. 314/2021 (Finanzverwaltung, Zinssätze 2022 im Kontokorrentverkehr) zur Anwendung kommen soll.

Entgegen der geltenden Praxis erfolgt keine grundpfandrechtliche Sicherstellung des Darlehens, da der Stadt Zürich ein limitiertes Vorkaufsrecht an den Baurechten zusteht. Weiter handelt es sich bei der Schuldnerin um eine privatrechtliche Stiftung, welche zur Mehrheit von der Stadt selbst kontrolliert und finanziert wird. Eine Grundpfandsicherung ist unter diesen Umständen nicht zweckmässig. Im Gegenzug verpflichtet sich die Stiftung, auch Dritten gegenüber keine Sicherheiten zu gewähren.

Auf einen Rückbehalt bei der Auszahlung der Darlehenstranchen wird verzichtet, da die Stiftung das Darlehen zur Sicherstellung der notwendigen Liquidität benötigt und ein Rückbehalt zu Liquiditätsengpässen führen würde. Zur Gewährleistung der zweckentsprechenden Verwendung der Mittel reicht die Stiftung Grün Stadt Zürich innerhalb von acht bis zwölf Monaten nach Bauvollendung eines Instandsetzungsprojekts die durch den Stiftungsrat genehmigte Bau-Schlussabrechnung zur Schlussprüfung ein.

4.2 Amortisation

Wie aus der Planerfolgs- und der Geldflussrechnung (Kapitel 3.3) ersichtlich, wird mit der Erhöhung des jährlichen Betriebsbeitrags der Stadt ab dem Jahr 2025 und den erwarteten höheren Mieterträgen nach Instandsetzung der Liegenschaften eine positive Liquidität und die Erhaltung des Stiftungskapitals erreicht. Mit diesen Massnahmen kann die Amortisation des Darlehens durch die Stiftung gewährleistet werden. Die Amortisation des Darlehens erfolgt über den Zeitraum von 2036 bis 2047 unter Berücksichtigung der finanziellen Möglichkeiten der Stiftung und der gestaffelten Umsetzung der Instandsetzungsprojekte mittels folgenden Raten: Im Jahr 2036 1 Million Franken, im Jahr 2037 5 Millionen Franken, im Jahr 2038 2 Millionen Franken, im Jahr 2039 5 Millionen Franken, im Jahr 2040 2 Millionen Franken und im Jahr 2047 3 Millionen Franken. Die unterschiedliche Höhe der Raten und die Rückzahlungszeitpunkte berücksichtigen die finanziellen Möglichkeiten aufgrund der Geldflussrechnung und tragen dem Umstand der gestaffelten Umsetzung der Instandstellungsvorhaben Rechnung.



4.3 Wesentliche Vertragsbestimmungen

Der Darlehensvertrag ergänzt die Leistungsvereinbarung zwischen der Stiftung und der Stadt Zürich und beinhaltet die nachstehenden, wesentlichen Vertragsbestimmungen:

Darlehenssumme	Fr. 18 000 000.–
Zweckbestimmung	Sicherstellung der Liquidität für die kurzfristig notwendigen Instandsetzungen von Liegenschaften der Stiftung Wildnispark Zürich.
Zinssatz ¹⁾	1,325 % fix während der gesamten Laufzeit
Laufzeit	25 Jahre ab erster Auszahlung
Auszahlungszeitraum	2022 bis 2026 in folgenden Raten: 2022 Fr. 1 Mio. 2023 Fr. 3 Mio. 2024 Fr. 4 Mio. 2025 Fr. 5 Mio. 2026 Fr. 5 Mio. Sollte sich die erste Auszahlung zeitlich verzögern, kann der Rückzahlungszeitraum entsprechend angepasst werden
Amortisation	Im Zeitraum von 2036 bis 2047
Sofortige Rückzahlungen	Die Stadt hat das Recht, das Darlehen sofort zurückzufordern bei: – Nicht zweckkonformer Verwendung der Mittel – Eröffnung der Nachlassstundung oder des Konkurses über die Stiftung – Verletzung oder Nichteinhaltung des Darlehensvertrags, der Leistungsvereinbarung oder anderer Verträge zwischen der Stiftung und der Stadt trotz schriftlicher Abmahnung – Nicht-Realisierung der geplanten Instandsetzungen der Liegenschaften – Werden Verbindlichkeiten anderer Geldgeber (sofern vorhanden) vorzeitig fällig gestellt, wird auch das Darlehen der Stadt vorzeitig zur Rückzahlung fällig – Gewährung von Sicherheiten an Dritte durch die Stiftung
Verpflichtung	Informationspflicht bezüglich Mittelverwendung und Instandhaltungsfortschritt, d.h. die Stiftung reicht die vom Stiftungsrat genehmigten Bau-Schlussabrechnungen der einzelnen Instandsetzungsprojekte innerhalb von acht bis zwölf Monaten GSZ zur Prüfung ein.
Vorzeitige Rückzahlung	Die freiwillige, vorzeitige Rückzahlung oder freiwillige, vorzeitige Teilrückzahlungen sind jederzeit möglich. Die Wiederaufstockung rückbezahlter Darlehenstranchen ist nicht möglich.
Auszahlung	Nach Rechtskraft des Gemeinderatsbeschlusses und nach Massgabe des nachgewiesenen Instandsetzungsfortschritts auf Antrag der Stiftung
Vorbehalte	– Rechtskraft des Gemeinderatsbeschlusses – Genehmigung der erforderlichen Budgetkredite durch den Gemeinderat – Zustimmung des Stiftungsrats

¹⁾ Darlehen des Verwaltungsvermögens werden grundsätzlich zum Zinssatz der städtischen Selbstkosten für externe Fremdmittel (Selbstkostensatz) verzinst. Der Selbstkostensatz wird jährlich mit Stadtratsbeschluss für das kommende Budgetjahr festgelegt. Dabei wird praxisgemäss für die ganze Laufzeit des Darlehensvertrags auf den Selbstkostensatz abgestellt, der im Zeitpunkt der Beschlussfassung über das Darlehen gilt. Da der Beschluss des Gemeinderats mutmasslich im 2022 rechtskräftig werden wird, gelangt der Zinssatz von 1,375 % für das Budgetjahr 2022 (STRB Nr. 314/2021) zur Anwendung.

4.4 Folgekosten

Das Darlehen wird durch die Stiftung zu Selbstkosten verzinst und vollständig amortisiert. Da Darlehen mit festgelegtem Rückzahlungszeitpunkt gemäss § 27 Gemeindeverordnung (LS 131.11) nicht abgeschrieben werden müssen, sind keine Folgekosten auszuweisen.



5. Betriebsbeiträge

Mit der Genehmigung der Leistungsvereinbarung 2020–2024 durch den Stadtrat (STRB Nr. 529/2020) wurde der jährliche Betriebsbeitrag der Stadt auf 2,5 Millionen Franken festgesetzt. Gemäss aktueller Finanzplanung soll der jährliche Betriebsbeitrag ab dem Jahr 2025 für den Zeitraum von 2025 bis 2039 auf 3,8 Millionen Franken festgelegt werden und kann ab dem Jahr 2040 auf 3,7 Millionen Franken reduziert werden. Mit der geplanten Erhöhung des jährlichen Betriebsbeitrags der Stadt soll gewährleistet werden, dass die Stiftung über ausreichend finanzielle Mittel zur Umsetzung weiterer, nicht über das Darlehen finanzierter Instandsetzungen der Liegenschaften und eine angemessene Liquidität verfügt. Weiter wird zu berücksichtigen sein, dass ein Teil der Erhöhung des jährlichen Betriebsbeitrags auch für die Amortisation und Verzinsung des Darlehens verwendet wird (siehe Kapitel 3.3 und 4.2).

Die Betriebsbeiträge werden weiterhin unter Vorbehalt einer zwischen der Stiftung und den Trägerinnen und Träger der Stiftung geschlossenen Leistungsvereinbarung über die Dauer von drei bis fünf Jahren gewährt.

Mit der geplanten Erhöhung des Betriebsbeitrags auf 3,8 Millionen Franken schöpft der Stadtrat seinen Spielraum gemäss Gemeindebeschluss vom 1. Juni 2008 (GR Nr. 2007/620) aus.

6. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Gemäss Art. 41 lit. q Gemeindeordnung (AS 101.100) ist der Gemeinderat zuständig für die Gewährung von Darlehen im Betrage von mehr als 2 Millionen Franken.

Die im Jahr 2022 auszahlende Darlehenstranche wird mit dem Budget 2022 als Investitionsausgabe bei Grün Stadt Zürich beantragt. Die Auszahlung der weiteren Darlehenstranchen sowie die geplante Anpassung des Betriebsbeitrags ab 2025 ff. sowie die Darlehenszinsen und Amortisationszahlungen sind im Finanz- und Aufgabenplan 2022–2025 berücksichtigt.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Der Stiftung Wildnispark Zürich wird ein zu 1,375 Prozent verzinsliches, bis 2047 rückzahlungspflichtiges Darlehen von Fr. 18 000 000.– bewilligt.

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Tiefbau- und Entsorgungsdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin
Corine Mauch

Die Stadtschreiberin
Dr. Claudia Cuche-Curti