

**Weisung
des Stadtrates an den Gemeinderat**

**Rückwirkende Tilgungsregelung für das
von der Stadt Zürich gewährte Darlehen an den
Verein Wohnpflegeheime Schwamendingen****1. Ausgangslage**

Die Stadt Zürich leistet bei Bedarf Investitionsbeiträge und/oder Darlehen an private gemeinnützige Organisationen, die eine im Interesse der Stadt liegende Aufgabe wahrnehmen. Ökonomisch handelt es sich bei diesen Investitionsbeiträgen in Form von unverzinslichen und nicht rückzahlbaren Darlehen um Investitionsausgaben. Die Darlehensform mit Grundpfanddeckung bzw. mit Grundbucheintrag wird gewählt, damit die Stadt bei einer Zweckentfremdung des Objekts eine Rückforderung des Darlehens durchsetzen kann. Erfahrungsgemäss müssen die subventionierten Bauten nach 20 bis 30 Jahren renoviert und den geänderten Bedürfnissen und neuen gesetzlichen Bestimmungen angepasst werden. Falls die Darlehensschuld nicht abgeschrieben bzw. getilgt werden kann, ist die Beschaffung der für die Renovation usw. notwendigen Kredite auf dem freien Kapitalmarkt schwierig und in der Regel nur zu ungünstigen Konditionen möglich, weil der in der Bilanz ausgewiesene Fremdkapitalanteil zu hoch ist.

Grundsätzlich müsste deshalb ein solches Darlehen entsprechend dem Wertverlust des Gebäudes getilgt bzw. reduziert werden. Dies ist aber nur möglich, wenn im Darlehensvertrag eine entsprechende Klausel enthalten ist. In allen anderen Fällen muss die Darlehensnehmerin die ursprüngliche Darlehenssumme in der Bilanz ausweisen.

Um den privaten gemeinnützigen Organisationen die Beschaffung der für Sanierungs- und Ersatzinvestitionen benötigten Finanzmittel auf dem Kapitalmarkt zu erleichtern, hat die Stadt Zürich in analogen Fällen rückwirkend eine schrittweise Tilgung durch Amortisation vorgenommen. Der jährliche Forderungsverzicht wurde dabei auf 3,5 Prozent festgelegt. Dies betraf die folgenden Institutionen: Krankenhaus Rehalp (GRB vom 10. Januar 1990), Krankenhaus Bethesda (GRB vom 11. Dezember 1991), Alters- und Pflegeheim St. Peter und Paul (GRB 26. Februar 2003), Verein Wollishofer Heime für Betagte und Diakoniewerk Bethanien (GRB vom 26. Januar 2005), Reformiertes Alterswohnheim Enge (GRB vom 12. Juli 2006) und Verein Altersheim Im Ris (GRB 22. Oktober 2008).

2. Darlehen an den Verein Wohnpflegeheime Schwamendingen

Der Verein Wohnpflegeheime Schwamendingen betreibt drei Heime. Das Wohnheim Kull beherbergt psychisch beeinträchtigte ältere Menschen. Betagte Menschen im Quartier finden Aufnahme im Wohnpflegeheim Häuptli, und im Wohnhaus Schörli werden demente Menschen gepflegt. Das Häuptli-Heim ergänzt die städtischen Einrichtungen (Altersheim Herzogenmühle und Pflegezentrum Mattenhof). In den Heimen Kull und Schörli wohnen Menschen

aus dem gesamten Stadtgebiet. Dem Verein ist mit GRB vom 16. März 1988 an die Baukosten ein Darlehen in der Höhe von 4,176 Mio. Franken gewährt worden (einschliesslich teuerungsbedingte Erhöhung gemäss StRB Nr. 714/1990; Darlehensvertrag vom 9. Juni 1988). Weder die erwähnten Beschlüsse noch der Darlehensvertrag sahen eine Abschreibungsklausel vor. Dennoch verbuchte der Verein jährlich einen Darlehenserlass von 5 Prozent. Dabei stützte er sich auf den Umstand, dass die städtischen Beschlüsse folgende Rückzahlungspflichten vorsehen: Für den Fall einer Zweckentfremdung ist die gesamte Darlehenssumme zurückzuzahlen. Bei vorzeitiger Auflösung der Mietverträge mit einer Laufzeit von 20 Jahren besteht eine anteilmässige Rückzahlungspflicht entsprechend der nicht beanspruchten Mietdauer. Der Verein hat daraus geschlossen, er müsse das Darlehen nicht zurückzahlen, wenn keine Zweckentfremdung erfolge und wenn die Mietverträge nicht innerhalb der 20 Jahre gekündigt werden. Deshalb war der Vereinsvorstand der Meinung, das Darlehen könne innerhalb von 20 Jahren abgeschrieben werden und schrieb es in der Folge jährlich um 5 Prozent ab. Die Finanzverwaltung der Stadt hingegen führt das Darlehen nach wie vor in ihrer Buchhaltung. Der Restbuchwert in der Bilanz des Gesundheits- und Umweltdepartements (Konto Nr. 300011550012) beläuft sich Ende 2009 noch auf Fr. 422 000.–. Demgegenüber ist das Darlehen in der Vereinsbuchhaltung Ende 2009 bereits abgeschrieben. Der Verein stellte ein Gesuch um Erlass des mit Vertrag vom 9. Juni 1988 gewährten Darlehens.

3. Rückwirkende Tilgungsregelung

Auch dem Verein Wohnpflegeheime Schwamendingen, der eine wichtige Aufgabe im öffentlichen Interesse wahrnimmt, soll die Aufnahme von Finanzmitteln zur Instandhaltung, Sanierung und Ausbau seiner Liegenschaften erleichtert werden. Analog zu der mit den unter Ziff. 1 erwähnten Beschlüssen eingeleiteten Praxis soll ihm rückwirkend die schrittweise Tilgung durch Amortisation gewährt werden. Würde allerdings von einem jährlichen Forderungsverzicht von $3\frac{1}{3}$ Prozent ausgegangen, verbliebe – wie vorstehend ausgeführt – per Ende 2009 im Gegensatz zur Vereinsbuchhaltung ein Restwert in der städtischen Buchhaltung bestehen. Die Vereinsbuchhaltung weist gemäss deren Abschreibungspraxis per Ende 2009 gar kein Darlehen mehr aus. Angesichts dieser besonderen Konstellation und um die Diskrepanz zwischen der Rechnung der Finanzverwaltung und derjenigen des Vereins zu bereinigen, ist das Darlehen ausnahmsweise sofort abzuschreiben. Dies entspricht einem jährlichen Forderungsverzicht von 5 Prozent.

Das Gesundheits- und Umweltdepartement hat mittlerweile im Januar 2010 dem Verein Wohnpflegeheime Schwamendingen für den Ausbau und die Sanierung des Wohnhauses Kull ein zweckgebundenes, verzinsliches und rückzahlbares Darlehen in der Höhe von Fr. 300 000.– gewährt. Dies insbesondere auch deshalb, weil das Angebot des Wohnheims Kull als einzige Institution auf dem Platz Zürich den frühen Eintritt von IV-Rentnerinnen und -Rentnern bzw. psychisch Beeinträchtigten vor Erreichen des AHV-Alters ermöglicht und diese auch im AHV-Alter behält. Der Bedarf ist ausgewiesen. Das neue Darlehen konnte jedoch nicht grundpfandrechtlich gesichert werden, da das Wohnhaus Kull in einer Fremdliegenschaft eingemietet ist. Die damalige grundbuchliche Sicherung in Form eines Eintrags des langjährigen Mietvertrags soll daher erneuert

werden. Der Zweck des neuen Darlehens deckt sich insoweit mit dem alten Darlehenszweck, als damit Wert und Bestimmung des ursprünglichen Bauprojekts gesichert werden.

Es ist festzuhalten, dass diesem Beschluss keine präjudizierende Wirkung zukommt und andere Darlehensschuldnerinnen oder -schuldner keinen Anspruch haben, eine analoge Regelung ihres Darlehensverhältnisses mit der Stadt Zürich zu verlangen.

4. Zuständigkeit

Da die Neuregelung eine Änderung der vom Gemeinderat beschlossenen Darlehensbestimmungen darstellt, ist sie wiederum vom Gemeinderat zu beschliessen.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Für das mit GRB vom 16. März 1988 dem Verein Wohnpflegeheime Schwamendingen gewährte unverzinsliche Darlehen in der Höhe von 4,176 Mio. Franken wird rückwirkend folgende Regelung getroffen: Der Darlehensnehmer ist berechtigt, die Darlehensforderung ab Auszahlung jährlich um 5 Prozent des ursprünglichen Darlehensbetrags zu reduzieren. Damit ist die Darlehensforderung per 31. Dezember 2009 getilgt.

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Gesundheits- und Umweltdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrates

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

der Stadtschreiber

Dr. André Kuy