ImmoRSS Zürich

Immobilienstiftung Rudolf Steiner Schulen Zürich

Jahresbericht
für das Geschäftsjahr 2019-20

01

Schulhaus, Maienstr. 13, Titelseite: Handarbeitsraum, Maienstr. 15

Inhaltsverzeichnis

Jahresbericht des Stiftungsrates	4
Bericht der Geschäftsführung	6
Schule Winterthur: Erweiterung und Renovation Maienstrasse 13 und 15	7
Schulen Zürich: Laborhaus Plattenstrasse 52 und Rückbau Zürichbergstrasse 27	11
Portfolio der Schulliegenschaften	15
Jahresrechnung 2019-20	17
Bericht der Revisionsstelle	23
Bericht der Kontaktstelle Fundraising	25
Zusammensetzung der Stifungsorgane	29
Spendenkonto, Adressen, Kontakt	33

03

Treppenhaus, Maienstr. 15

Jahresbericht des Stiftungsrates

Das Jahr 2020 wird als Corona-Jahr in die Annalen eingehen. Kein anderes Thema hatte in den letzten Jahren dieselbe mediale Präsenz, nicht einmal die US-Wahlen oder der Klimawandel. Es mag daran liegen, dass wir alle direkt davon betroffen sind und für uns alle die persönliche Gesundheit zu Recht einen sehr hohen Stellenwert hat. So hoffe ich, dass es Ihnen gut geht und Sie sich trotz Einschränkungen auf die Festtage und den Jahreswechsel freuen können.
Bedauerlich ist die Panikmache der Medien, welche einen offenen und auf Fakten basierenden Diskurs massiv erschweren, ja gar verhindern. Sie setzen damit die Politik, die Wirtschaft und unsere Zivilgesellschaft unnötig unter Druck.
Trotz dieser seit 10 Monaten andauernden erschwerenden Umstände darf unsere Stiftung auf ein erfolgreiches Jahr zurückblicken. Nach den Herbstferien 2019 begann der Bezug des neuen Laborhauses an der Plattenstrasse 52, am 2. November 2019 wurde es festlich eingeweiht. Das geschichtsträchtige Haus wurde herausgeputzt und präsentiert sich seither in einem wundervollen neuen Kleid. Der gelungene Umbau, welcher der Bauherrschaft und Bauleitung ziemlich Nerven kostete, wird von der Nutzerschaft wie auch Passanten gleichermassen gelobt. Einziger Wermutstropfen ist die 10-prozentige Kostenüberschreitung, die aber ob dem Resultat rasch vergessen sein wird.
Nach den Sommerferien 2020 durfte jetzt die Rudolf Steiner Schule Winterthur ihre beiden sanierten Gebäude an der Maienstrasse 13 und 15 beziehen. Das Gebäude Maienstrasse 15 wurde innen und aussen vollständig saniert und mit Ausbauten im Dachgeschoss sowie einem einstöckigen Anbau erweitert. Beim Nachbargebäude wurde in erster Linie die Aussenhaut erneuert. Die Arbeiten konnten innerhalb der Kostenvorgaben realisiert werden. Damit ist die Gesamterneuerung der Schule mit Ausnahme der anstehenden Aufwertung des Aussenraumes einstweilen abgeschlossen. Sie verfügt nun über moderne funktionale Räume mit besonderem Charme.
Die maroden alten Laborräume an der Zürichbergstrasse 27 konnten bis nach den Sommerferien 2020 in drei wunderschöne Klassenzimmer zurück- und umgebaut werden, welche im September von den Schulen an der Platte bezogen werden konnten. Damit ist der „Schandfleck" der Schule endlich vom Tisch! Die Räume bleiben damit über einen langfristigen Mietvertrag mit dem kantonalen Immobilienamt als dringend notwendiger Schulraum gesichert.
Leider entwickelt sich das Rechtsmittelverfahren in Sachen Plattenstrasse 50 zur unendlichen Geschichte. Der vom Baurekursgericht abgewiesene Rekurs aus der Nachbarschaft liegt nun beim Verwaltungsgericht. Ein Ende ist kaum abzusehen.
Umso wichtiger sind deshalb Strategieüberlegungen des Stiftungsrates. Eine Machbarkeitsstudie von Jürg Ammann, Schader Hegnauer Ammann Architekten AG, zeigte sehr klar, dass sich der künftige Bedarf an Nutzflächen an der Plattenstrasse nicht abdecken lässt. Der Stiftungsrat hält deshalb Ausschau nach zusätzlichen Arealen im Quartier, um die Situation zu entlasten.
Der Gesamt-Stiftungsrat trat im vergangenen Geschäftsjahr zu zwei, der Stiftungsrats-Ausschuss zu vier Sitzungen zusammen. Davon wurden zwei Sitzungen coronabedingt online abgehalten. Die beiden Baukommissionen in Winterthur und Zürich hatten eine sehr hohe Geschäftslast zu bewältigen.
Im Frühjahr 2020 kündigte Dirk Dietz, der die RSS Zürich als Vertreter der Schulleitung vertrat, seinen Rücktritt aus dem Stiftungsrat der ImmoRSS an. Er verliess die Organe unserer Stiftung und die Schule im Sommer, um sich beruflich neu zu orientieren. Dirk Dietz war seit der Gründung der ImmoRSS 2013 dabei. Kooperativ und engagiert stellte er sich den Herausforderungen des täglichen Schulbetriebes und der räumlichen Weiterentwicklung der Schulen zusammen mit Cornelius Bohlen und unserem Gschäftsführer. Wir danken ihm für seine überaus konstruktive, umgängliche Mitwirkung und wünschen ihm alles Gute für seine neuen Aufgaben.
Neu wurde als Vertreter der Schulleitung der RSS Zürich Jean-Claude Baudet in den Stiftungsrat gewählt. Jean-Claude Baudet ist schon lange mit der RSS Zürich verbunden, war von 2006-2007 Präsident der Freien Schulvereinigung in memoriam Walter Wyssling und ist seit 2012 als Lehrer an der RSSZH tätig. Seit Anfang 2020 ist er Schulleitungsmitglied. Wir freuen uns sehr auf die Zusammenarbeit mit Jean-Claude Baudet und heissen ihn im Stiftungsrat herzlich willkommen.
Abschliessend sei allen Spender/-innen und Gönner/-innen der Immobilienstiftung, aber auch allen Personen, welche als Mitglieder von Stiftungsorganen wirkten, herzlich gedankt. Ohne diese tatkräftige Unterstützung liesse sich dieses unersetzliche Angebot in der Zürcher Bildungslandschaft nicht weiterführen.

Martin Graf
Präsident des Stiftungsrates

05

Klassenzimmer, Maienstr. 15

Bericht der Geschäftsführung

I was feeling a little down one morning,
so down – I had to call the rescue team.
Luckily, they were close … those bluebirds
and rabbits and squirrels.
Dschalaluddin Rumi (1207-1273)

Geschätzte Leserinnen und Leser
Wir blicken auf ein bewegtes und ereignisreiches Geschäftsjahr 2019/20 zurück. Natürlich war es sehr von der Corona-Krise geprägt, die wohl an niemandem spurlos vorbeigeht. Wir von der ImmoRSS haben versucht, uns auf das Positive zu konzentrieren. In der Zeit des Lockdowns im Frühjahr 2020 haben wir gemerkt, dass das Schulhaus an der Plattenstrasse Stützpunkt und Anlaufstelle für viele verunsicherte Menschen des Quartiers sein durfte und einen wichtigen sozialen Platz an der Plattenstrasse hat. Diese Solidarität spüren zu dürfen und die Dankbarkeit in der Schweiz zu leben – in der die Verantwortlichen weitgehend mit Umsicht und Verantwortung handeln und gehandelt haben –, ist ein Geschenk. Alles zu tun, um die kritische Situation zu bewältigen und mit Zuversicht nach vorne zu schauen, sind, wie ich denke, Instrumente, um durch diesen Sturm zu navigieren und den Ozean der Verunsicherung zu überqueren. Wie in Rumis Gedicht war es während des Lockdowns die plötzliche Stille, die die Gesänge der Vögel und Gespräche der Tiere hörbar machte, die etwas Heilendes hatte. Sie nahmen den Platz des Lachens der Kinder und Schüler ein, welche wir eine Zeitlang so vermissten und das uns so sehr fehlte.
Jetzt haben sich der Schulbetrieb und das Leben, wie wir alle wissen und spüren, erheblich verändert. Schutzkonzepte müssen umgesetzt werden und Hygienemassnahmen getroffen werden. Dem Team der ImmoRSS, das laufend viele Massnahmen umzusetzen hatte, möchte ich dafür von Herzen danken. Im Einvernehmen und in guter Zusammenarbeit mit den Schulleitungen konnte dies bisher mit einer klaren Linie zur Umsetzung von Schutzmassnahmen für das Wohl aller Beteiligten nach besten Kräften gelingen. Dabei ist uns klar, dass man es in einer solchen Situation niemals allen recht machen kann. Es war erstaunlich, wie viele Menschen auf einmal als „Virologen" oder „Immunologen" die verschiedensten Wahrheiten gepachtet hatten…
Nun ein Rückblick auf die Ereignisse, die neben den Unterhaltarbeiten vor allem die Weiterentwicklung der Schulstandorte in Zürich und Winterthur betrafen. Mit dem Umbau zum Laborhaus für den naturwissenschaftlichen Unterricht an der Plattenstrasse sowie dem Rück- und Umbau der veralteten naturwissenschaftlichen Räume an der Zürichbergstrasse in Zürich und der Sanierung mit dem Anbau an der Maienstrasse in Winterthur konnten 2019 und 2020 gleich drei wichtige Bauvorhaben und Zukunftsschritte für die Schulen weitgehend abgeschlossen werden. Darüber können Sie an anderer Stelle in diesem Jahresbericht mehr lesen. Für unsere Stiftung bedeutete dies intensive Arbeit: Im vergangenen Geschäftsjahr fanden in Zürich bis zum Abschluss des Bauprojektes an der Plattenstrasse 52 weitere 11 Baukommissionssitzungen mit zusätzlichen 34 Jour fixe statt, an denen Pendenzen und Abschlussgespräche mit Handwerkern und Firmen geführt wurden. In Winterthur tagte die Baukommission mit 20 Sitzungen, und auch hier waren 27 zusätzliche Begehungen und Besprechungen mit einer Taskforce der Baukommission nötig.
An dieser Stelle hier möchte ich allen Kolleginnen und Kollegen der Gremien in Winterthur und Zürich herzlich für die gute Zusammenarbeit danken. Bauen ist eine komplexe Sache und man muss, um sich zu finden, tolerant und kompromissbereit sein.
Ein spezieller Dank geht an Raphael Vanzella (Architekt Winterthur), Jörg Bär (Sanitär), Reto Storz (Metallbau), Othmar Hadorn (Metallbau), Beni Blum (Robert Fehr AG), Michael Frank (Gebr. Hodel), Philippe Wigger und Michi Wegmann (B+W GmbH), Herrn Raemy Martin (Stadt Zürich), Michael Ryl (Kinderspital), Karin Voigt (Universa Treuhand), Tanja Del Conte (PEQ) und Felix Sponagel (BK Zürich), um hier nur einige zu nennen, mit denen ich im vergangenen Jahr enger zusammenarbeiten durfte.
Nun noch ein Ausblick in die nähere Zukunft. Im neuen Geschäftsjahr stehen wir vor grossen Herausforderungen. Die Schulen haben steigende Schülerzahlen, die untergebracht werden wollen. Dazu kommt an der Plattenstrasse Bedarf bei den Musikräumen und einer Erneuerung der Bühnentechnik im grossen Saal. Die Sicherstellung des Schulraums an der Plattenstrasse hat hohe Brisanz und Priorität für die Tätigkeit der ImmoRSS und sorgt bei uns in der Immobilienstiftung für eine anspruchsvolle und hohe Planungstätigkeit. Wir gehen mit Zuversicht und Elan in die Zukunft. Es sind die Schülerinnen, Schüler und die ganze Schulgemeinschaft, die uns den Antrieb und die Motivation dafür geben, den Raum und die Rahmenbedingungen zu schaffen für die Pädagogik Rudolf Steiners.

Thomas Eder
Geschäftsführer ImmoRSS

09

Terrasse auf dem neuen Anbau, Maienstr. 15, Vorherige Doppelseite: Schulhaus, Maienstr. 15

Erweiterung und Renovation Maienstrasse 13 und 15

Mit Beginn des neuen Schuljahrs konnten Mitte August 2020 die renovierten Räume in den beiden Häusern an der Maienstrasse 13 und 15 von den Schülerinnen und dem Kollegium bezogen werden, die Freude darüber war gross, die Zeit der Provisorien hatte ein Ende gefunden. Seit dem Frühling 2017 wurde gebaut – in der ersten Etappe der Saal und die Mensa – nun mit dem Abschluss der zweiten Etappe stehen die Gebäude für den ordentlichen Schulbetrieb wieder komplett zur Verfügung.

In der zweiten Etappe wurde innerhalb von 12 Monaten das 120-jährige Backstein-Schulhaus vom Erdgeschoss bis zum Dach komplett erneuert und mit einem eingeschossigen Anbau erweitert. Das äussere Erscheinungsbild wurde belassen, die energetische Qualität mit neuen Fenstern und einer neuen Dachdämmung wesentlich verbessert. Bezüglich Erdbebensicherheit, Brandschutz, Schallschutz und Kommunikationseinrichtungen ist das Gebäude nun auf dem neusten Stand. Das Haus 15 als Ganzes ist nun mit Saal, Mensa, Konferenzzimmer, Sekretariat und den 4 Klassenzimmern (inkl. Handarbeit) zum zweckmässigen Zentrum der Schule geworden.

Das Nachbargebäude mit ebenfalls 4 Klassenräumen und einem naturwissenschaftlichen Mehrzweckraum erhielt ebenfalls neue Fenster, einen neuen Aussenputz, ein wärmegedämmtes Dach und eine erneuerte WC-Anlage im Untergeschoss. Für die Verbesserung der Behaglichkeit der Räumlichkeiten im Sommer sind die Südfenster mit einem aussenliegenden automatisierten Sonnenschutz ausgerüstet.

Die Baukosten für den zweiten Bauabschnitt belaufen sich auf rund CHF 3.45 Millionen Franken und liegen damit für die Schule Winterthur in einem kalkulierten und tragbaren Rahmen.

In den nächsten Monaten werden noch eine Reihe von Massnahmen im Aussenbereich fertig gestellt: zwei Veloständer montiert, ein neuer Baum zwischen den beiden Gebäuden gepflanzt und verschiedene Kleinarbeiten abgeschlossen. In Planung ist noch die finale Gestaltung und Möblierung vom Pausenhof und der neuen Terrasse.

Die Baukommission dankt dem Vorstand, dem Kollegium und letztendlich den Eltern der Schule Winterthur für die Unterstützung und das Mittragen des gesamten Projekts. Die bauliche Erneuerung der Gebäude wird in der Öffentlichkeit wohlwollend und anerkennend zur Kenntnis genommen. Davon zeugt auch, dass während den drei Jahren Bauzeit keine nennenswerten Reklamationen, geschweige denn Einsprachen bei der Schule eingegangen sind.

Für die Baukommission
Andreas Baumgartner

Klassenzimmer, Zürichbergstr. 27, Vorherige Doppelseite: Laborhaus, Plattenstr. 52

Umbau zum Laborhaus Plattenstrasse 52

Nach den Herbstferien 2019 konnte nach vollständigem Innenumbau das Laborhaus an der Plattenstrasse 52 bezogen und mit einem festlichen Anlass am 2. November 2019 eingeweiht werden. Zur Einweihung wurde die Gedenktafel für den Pathologen Philipp Schwartz (1894–1977) an der Fassade angebracht, der hier 1933, als die Verfolgung von Juden und Wissenschaft durch die Nationalsozialisten in Deutschland begann, die «Notgemeinschaft deutscher Wissenschaftler im Ausland» mit ihrer segensreichen Rettungstätigkeit gegründet hatte. Zwar wurde der Kostenvoranschlag mit Gesamtkosten von CHF 6.9 Mio. überschritten, was aber grösstenteils durch den Mehrwert der zusätzlich erforderlich gewordenen Baumassnahmen ausgeglichen wurde. Der gelungene Umbau zum Laborhaus mit seinen vier Geschossen für den naturwissenschaftlichen Unterricht, den administrativen Räumen und der Gartenanlage erfreut sich inzwischen bereits grosser Beliebtheit und Selbstverständlichkeit bei Schülerinnen, Schülern, Lehrpersonen und Gästen.

Rückbau und Renovation Erdgeschoss Zürichbergstrasse 27

Nach dem Auszug wurden im Laufe des Sommers 2020 im Erdgeschoss der Zürichbergstrasse 27 die veralteten naturwissenschaftlichen Räume zurückgebaut. Alle Räume wurden dabei vollständig renoviert und drei Klassenzimmer mit neuen WC-Anlagen, Nebenräumen und neuer Innenausstattung eingerichtet. Die Kosten werden sich auf rund CHF 590'000 belaufen. Die Klassenzimmer bieten der gestiegenen Schülerzahl am Standort Plattenstrasse dringend erwünschten Raum und konnten im September 2020 von den drei 13. Klassen der Atelierschule bezogen werden.

Portfolio der Schulliegenschaften

In der Übersicht des Liegenschaftsportfolios hat sich im Vergleich zum Vorjahr vor allem die neue Verkehrswertschätzung des umgebauten Laborhauses an der Plattenstrasse 52 niedergeschlagen. Die Liegenschaft wurde von bisher CHF 7.8 Mio. neu mit 13.8 Mio. bewertet. Der neue Versicherungswert der GVZ für diese Liegenschaft beträgt CHF 6.6 Mio. anstatt bisher CHF 3.8 Mio.
Ebenfalls von der GVZ neu bewertet wurden die Liegenschaften an der Plattenstrasse 37/37a und 39, die neu mit 12.26 Mio. von der Gebäudeversicherung Zürich eingeschätzt wurden, das heisst um CHF 17`000 höher als bisher und somit quasi unverändert.

			Zürich an der Plattenstrasse 33,37,39	Liegenschaften in 50, 52, 77	Liegenschaften in Winterthur an der Maienstrasse 13, 15	Landparzelle in Adliswil Sihallau	Planungskosten, Kleinprojekte	Total per 31.Juli 2020	Veränder-ungen zum Vorjahr
Mehrheitliche Nutzung der Liegenschaften	(1)		RSS Zürich	ATS Zürich	RSS Winterthur	RSS Sihlau			
Flächen									
Grundstück Parzellenfläche		m2	3'777	2'668	1'432	1'283		**9'160**	0
Geschossfläche		m2	4'860	3'592	1'381	0		**9'833**	0
Vermietete Nutzflächen:									
an die Nutzerschulen	(2)	m2	2'374	2'670	824	1'283		**7'151**	0
an Drittmieter		m2	260	682	0	0		**942**	0
Verkehrswertschätzungen	(3)								
- Ist-Zustand		1000	22'120	27'990	7'000	1'500		**58'610**	6'035
- nach Erneuerung		1000	33'250	37'579	7'500	1'500		**79'829**	9'234
Gebäude-Versicherungswert		**1000**	**16'395**	**15'331**	**6'517**			**38'243**	**2'840**
Bilanzwerte per 31 7 2018:									
- Buchwert Parzellenflächen	(4)	1000	4'446	3'141	1'802	1'500		**10'888**	0
- Buchwerte Gebäude nach Sanierung	(5)	1000		10'453	3'724		364	**14'541**	5'977
- Aktivierte Planungs- u Baukosten		1000		911	2'653		166	**3'730**	-747
- Abschreibungen	**(6)**	*1000*		*0*	*976*		*0*	**976**	*0*
Total Anlagevermögen		**1000**	**4'446**	**14'505**	**7'203**	**1'500**	**530**	**28'183**	**4'253**
- in % aktueller Verkehrswert		%	20.1%	51.8%	102.9%			**48.1%**	2.6%
Finanzierung per 31.07.2018									
- Verzinsliches Fremdkapital		1000	3'840	7'376	5'240	750		**17'206**	2'898
- Zinsloses Fremdkapital		1000		1'876	1'100		2'295	**5'271**	490
Total Fremdkapital			**3'840**	**9'252**	**6'340**	**750**	**2'295**	**22'477**	**2'408**
- in % aktueller Verkehrswert		%	17.4%	33.1%	90.6%	50.0%		**38.4%**	0.8%
Grundpfandsicherheiten (gemäss Grundbuch)		**1000**	**6'526**	**19'500**	**5'300**	**750**		**32'076**	**3'200**
Investitionen seit 2012:									
Investitionen geplant / in Realisierung	(7)	1000		0	3'400		580	**3'980**	-16'370
Realisierte Investitionen (Bauvorhaben)	(8)	1000		11'360	4'728		478	**16'566**	6'907

Erläuterungen:

1. Die Liegenschaften an der Plattenstrasse werden von beiden Schulen gemeinsam genutzt, wobei die Liegenschaften 33,37,und 39 abgesehen von den Sälen und der Turnhalle und Mensa mehrheitlich durch die RSS Zürich genutzt werden und die Liegenschaften 50, 52 und 77 mehrheitlich durch die Atelierschule. Die zugekaufte Landparzelle in der Sihlau wird der Schule Sihlau vermietet.
2. Von den angegebenen reinen Nutzflächen werden 36% von beiden Schulen genutzt, womit erhebliche Synergien entstehen.
3. Schätzungen der Liegenschaften durch ZKB: Istzustand und Sollzustand nach Realisierung der geplanten Investitionen (Plattenstrasse 2014, ausser für Plattenstrasse 52 im Januar 2020, Winterthur 2016). Bei Winterthur wurde der Mehrwert des fertiggestellten Saals und der Mensa in den aktuellen Verkehrswert eingerechnet. Eine Neuschätzung erfolgt nach Abschluss der weiteren Sanierungsarbeiten.
4. Die Buchwerte entsprechen dem Landwert mit CHF 1'177 pro m2 Parzellenfläche an der Plattenstrasse und CHF 1'258 in Winterthur und werden nicht abgeschrieben. Für die neu erworbene Landparzelle in der Sihlau wurden CHF 1'169 pro m2 bezahlt an den Kanton Zürich.
5. Die Gesamtinvestitionen für den Umbau an der Plattenstr. 52 haben den Kostenvoranschlag um rund CHF 907'000 überschritten und wurden als a.o. Abschreibungen der Erfolgsrechnung 2019-20 belastet. (neuer Buchwert der ATS) Inkl. Landwert ergibt sich ein Anlagewert von 7,269 Mio. oder 52% des neugeschätzten Verkehrswertes. Das Laborhaus wurde bereits voll in Betrieb genommen.
6. Von CHF 3,4 Mio. geplanten Investitionen in Winterthur wurden bis 31.7.2020 insgesamt 2,65 Mio. ausgegeben; davon wurden im Berichtsjahr CHF 976'000 zulasten der Werterhaltungsreserven Winterthur abgeschrieben.
7. Geplant bzw. in Realisierung sind folgende Bauprojekte: Neubau Plattenstrasse 50 (zurzeit blockiert), Fassadenrenovationen, Innensanierung und Anbau in Winterthur sowie Rückbau und Renovation des Erdgeschosses an der Zürichbergstrasse 27 (ehemalige Räume für Naturwissenschaften, die neu in Klassenzimmer umgenutzt werden). Die Schätzung der Umbaukosten der Liegenschaften Plettenstrasse 33-39 wurde herausgenommen, bis das Projekt klarer definiert ist, deshalb die grosse Differenz zum Vorjahr.
8. Es sind dies: Sanierung des Atelierhauses Plattenstrasse 77, Sanierung der Plattenstrasse 52 zum Laborhaus, Saal- und Mensa-Bau in Winterthur sowie Sanierung des Kindergartens an der Dolderstrasse 31 in Zürich.

Jahresrechnung 2019-20

Zur Bilanz

Im Berichtsjahr konnte das Bauvorhaben an der Plattenstrasse 52 abgeschlossen werden. Das für die Schulen lang ersehnte neue Laborhaus wurde im November 2019 bezogen. Total wurden CHF 6,9 Mio. investiert. Nach ausserordentlicher Abschreibung der angefallenen Mehrkosten gegenüber der ursprünglichen Planung von rund CHF 0,9 Mio. wurden 6 Mio. als neuer Buchwert der Liegenschaft aktiviert. Weitere Erläuterungen zum Abschluss dieses Bauvorhabens können dem Jahresbericht (Seite 14) entnommen werden. Zusammen mit den bereits früher sanierten Bauvorhaben an der Plattenstrasse resultiert ein neuer Buchwert aller erneuerten Liegenschaften von total CHF 14,5 Mio.

Von den im Berichtsjahr für die Sanierung der beiden Schulhäuser Maienstrasse 13/15 und den Anbau Maienstrasse 13 angefallenen Baukosten in der Höhe 2,7 Mio. wurden CHF 976‘000 Werterhaltungsreserven zu Lasten der Bauinvestitionen aufgelöst. Das Bauvorhaben in Winterthur wird planmässig bis Februar 2021 mit Gesamtinvestitionen vor Abschreibungen und Auflösung der Werterhaltungsreserven von CHF 3.45 Mio. abgeschlossen werden können. Zusammen mit dem bereits früher realisierten Saal und der Mensa realisiert die Winterthurer Schule einen Quantensprung zur Sicherstellung ihres steten Wachstums.

Das gesamte Anlagevermögen der Stiftung inkl. Land hat sich damit von CHF 23,9 Mio. auf 28,2 Mio. erhöht. Die Finanzierung erfolgte im Wesentlichen durch die Erhöhung des langfristigen Fremdkapitals um CHF 3 Mio. und die bereits erwähnte Auflösung von Werterhaltungsreserven von knapp CHF 1 Mio. sowie einer Reduktion der vorhandenen Liquidität von CHF 3,6 auf 1,4 Mio.

Dem gegenüber konnte der Entschuldungsfonds dank der zinsgünstigen Refinanzierung der Stiftung um CHF 275‘000 erhöht werden. Das Eigenkapital der ImmoRSS bleibt aufgrund des praktisch ausgeglichenen Jahresergebnisses nahezu unverändert mit 5,1 Mio. CHF. Unter Einschluss der Werterhaltungsreserven und des Entschuldungsfonds ergibt sich eine „Eigenfinanzierung“ von rund 7 Mio. oder 25% des Anlagevermögens.

Zur Erfolgsrechnung

Die ordentlichen Erträge von CHF 2,8 Mio. und die ordentlichen Aufwendungen der Stiftung von rund CHF 2,7 Mio. entsprechen dem Budget. Wird die bereits erwähnte einmalige Auflösung der Werterhaltungsreserve von CHF 976‘000 für das Bauvorhaben in Winterthur ausgeklammert, so erhöhten sich die ordentlichen Erträge und Aufwendungen gegenüber dem Vorjahr um je rund 9% resp. CHF 160‘000 resp. CHF 140‘000. Beim Aufwand erhöhte sich der Liegenschaften-Aufwand um CHF 108‘000, davon der Finanzierungsaufwand inkl. Entschuldungsreserven um CHF 98‘000. Der Verwaltungsaufwand erhöhte sich um CHF 30‘000 auf 518‘000. Die Kostenverrechnungen an die Nutzerschulen erhöhten sich um CHF 198‘000 oder 19%, davon um CHF 80‘000 erhöhte Entschuldungsfonds-Beiträge sowie um CHF 43‘000 erhöhte Werterhaltungsreserven. Die ordentliche Betriebsrechnung schliesst mit einem Überschuss von knapp CHF 73‘000 gegenüber 117‘000 im Vorjahr ab.

Die ausserordentlichen Erträge bestehen zur Gänze aus den Fundraising-Einnahmen von netto CHF 859‘000 nach direkter Verrechnung von CHF 53‘000 Fundraising-Aufwand. Dieses erfreuliche Ergebnis liegt über dem Budget von CHF 690‘000 und über dem Vorjahr mit CHF 619‘000 vor allem dank einer ausserordentlichen Spende der Atelierschule von CHF 300`000.

Diesem ausserordentlichen Ergebnis stehen ausserordentliche Abschreibungen und Aufwendungen von CHF 970‘000 gegenüber, davon die im Bilanzkommentar bereits erwähnte ausserordentliche Abschreibung von CHF 907‘000 der Mehrkosten gegenüber dem Kostenvoranschlag für das neue Laborhaus sowie die Abschreibung allgemeiner Planungs- und Prozesskosten. Damit entsteht ein ausserordentlicher Verlust von CHF 111‘000 (Vorjahr CHF 70‘000) und ein Gesamtverlust für das Berichtsjahr von CHF 38‘000 (Vorjahr CHF 21‘000).

Weitere Erläuterungen zu Bilanz und Erfolgsrechnung können Sie dem Anhang zur Jahresrechnung entnehmen.

Bilanz per 31. Juli 2020 mit Vorjahresvergleich

Bilanz	**Bilanz per 31.7.2020**	**Bilanz per 31.7.2019**	**Abweichung**
Aktiven			
Flüssige Mittel	1 373 061	3 557 305	-2 184 243
Kurzfristige Wertschriften-Anlagen	0	0	0
Forderungen	445 404	505 821	-60 418
Aktive Rechnungsabgrenzungen	622 295	13 340	608 955
Total Umlaufvermögen	**2 440 759**	**4 076 465**	**-1 635 706**
Liegenschaften Buchwerte Parzellenflächen	**10 887 500**	**10 887 500**	**0**
Liegenschaften Maienstrasse 13/15 Winterthur	3 723 500	3 723 500	0
Liegenschaft Plattenstrasse 52 Laborhaus	6 000 000	0	6 000 000
Liegenschaft Plattenstrasse 77 Atelierhaus	4 453 000	4 453 000	0
Sanierung u. Einrichtung KiGa-Pavillon	364 000	388 000	-24 000
Total Buchwerte sanierte Liegenschaften	**14 540 500**	**8 564 500**	**5 976 000**
Planungskosten Gesamtprojekt	0	0	0
Bauprojekt Plattenstrasse 50	911 852	884 245	27 607
Bauprojekt Plattenstrasse 52 Laborhaus	0	3 293 915	-3 293 915
Umbau EG Zürichbergstrasse 27	165 743	4 282	161 461
Sanierung Maienstrasse 13, Winterthur	468 806	57 900	410 906
Sanierung Maienstrasse 15 Winterthur	1 820 448	145 781	1 674 667
Anbau EG Maienstrasse 15, Winterthur	334 898	91 806	243 092
Bauprovisorien Winterthur	29 138	0	29 138
Abschreibungen aktivierte Kosten Lg Winterthur	-976 000	0	-976 000
Total aktivierte Planungs- und Baukosten	**2 754 885**	**4 477 929**	**-1 723 044**
Total Anlagevermögen	**28 182 885**	**23 929 929**	**4 252 956**
Total Aktiven	**30 623 644**	**28 006 394**	**2 617 250**
Passiven			
Kurzfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen/Leistungen	495 726	210 369	285 357
Passive Rechnungsabgrenzungen	52 372	43 089	9 283
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	**548 098**	**253 458**	**294 640**
Mittelfristige, zinslose Darlehen	**5 870 500**	**5 760 500**	**110 000**
Festhypotheken von Banken	5 150 000	3 150 000	2 000 000
Langfristige verzinsliche Darlehen	12 056 000	11 158 400	897 600
Total langfristiges verzinsliches Fremdkapital	**17 206 000**	**14 308 400**	**2 897 600**
Total langfristiges Fremdkapital	**23 076 500**	**20 068 900**	**3 007 600**
Werterhaltungsreserven Liegenschaften	1 179 423	2 100 885	-921 461
Rückstellungen	18 723	19 123	-400
Entschuldungsfonds	658 233	383 233	275 000
Total Werterhaltungsreserven und Rückstellungen	**1 856 379**	**2 503 240**	**-646 861**
Gründungskapital durch Schenkungen	2 638 885	2 638 885	0
Gewinnvortrag	2 541 910	2 562 828	-20 918
Gewinn laufende Periode	-38 129	-20 918	-17 212
Total Eigene Mittel der Stiftung	**5 142 666**	**5 180 795**	**-38 129**
Total Passiven	**30 623 644**	**28 006 394**	**2 617 249**

Erfolgsrechnung	**Abschluss 2019-20**	**Budget 2019-20**	**Abschluss 2018-19**
Ertrag			
Dritt-Mieteinnahmen vermieteter Liegenschaften	263'175	244'000	265'176
Miet- und übrige Einnahmen Nutzerschulen	1'241'900	1'323'900	1'043'207
Auflösung Werterhaltungsreserven für Renovationen Plattenstrasse	287'931	250'000	324'133
Auflösung Werterhaltungsreserven für Sanierungen Winterthur	976'000	976'000	
Aktivierung Lg-Aufwand während der Bauzeit	10'864	12'000	25'973
übrige Erträge (Verechnung Zinsauf. Sihlau)	15'000	0	0
Total ordentliche Erträge	**2'794'870**	**2'805'900**	**1'658'490**
Spenden Fundraising Team Atelierschule	401'496	100'000	83'833
Spenden Fundraising Team RSS Zürich	4'100	15'000	43'738
Spenden Fundraising Stiftungsteam	286'290	400'000	239'712
Spenden Fundraising RSS Sihlau	100'000	100'000	100'000
Spenden Fundraising RSS Winterthur	120'000	150'000	225'000
Fundraising-Aufwand	-52'829	-75'000	-72'805
Total ausserordentliche Fundraising-Erlöse	**859'058**	**690'000**	**619'478**
Gesamttotal Erträge	**3'653'927**	**3'495'900**	**2'277'967**

	Abschluss 2019-20	**Budget 2019-20**	**Abschluss 2018-19**
Aufwand			
Liegenschaften-Finanzierungsaufwand	408'834	408'789	310'862
Liegenschaften-Betriebsaufwand	188'863	201'000	185'572
Aufwand für Renovationen und Unterhalt	287'931	250'000	324'133
Aufwand für Renovationen und Sanierungen Winterthur	976'000	976'000	
Bildung Werterhaltungs-Reserven	342'470	299'000	299'646
Total Liegenschaften-Aufwand	**2'204'098**	**2'134'789**	**1'120'213**
Personalaufwand Verwaltung	340'161	369'000	326'813
Sozialaufwand Verwaltung	61'376	73'250	63'158
Allgemeiner Betriebsaufwand Verwaltung	116'467	112'000	98'658
Total Verwaltungsaufwand	**518'003**	**554'250**	**488'628**
Total ordentliche Aufwendungen	**2'722'101**	**2'689'039**	**1'608'841**
Abschreibungen auf Liegenschaften	907'275		684'281
Übrige a.a. Abschreibungen	0		0
Abschreibung Aufwand für Einrichtungen	0		0
Abschreibung allg. Liegenschaften-Planungsaufwand	56'907		
Uebriger a.o. Aufwand	5'774	15'000	5'763
Total ausserordentliche Aufwendungen	**969'955**	**15'000**	**690'044**
Gesamttotal Aufwendungen	**3'692'057**	**2'704'039**	**2'298'885**
Ordentlicher Ertragsüberschuss	72'768	116'861	49'648
Ausserordentlicher Ertragsüberschuss resp. -Verlust	-110'898	675'000	-70'566
Gesamt-Ertragsüberschuss resp. - Verlust	**-38'129**	**791'861**	**-20'918**

Anhang zur Jahresrechnung 2019-20

1. Allgemeine Angaben

Die Immobilienstiftung Rudolf-Steiner-Schulen Zürich (ImmoRSS) ist eine anerkannte gemeinnützige und steuerbefreite Stiftung im Sinne vom Art. 80 ff. ZGB mit Sitz in Zürich. Die öffentliche Beurkundung zur Errichtung erfolgte am 4. Dezember 2013.
Das gesamte Stiftungsvermögen dient dem im Handelsregister eingetragenen Zweck gemäss Stiftungsurkunde vom 18. November 2013. Grundlagen der finanziellen Tätigkeiten der ImmoRSS bilden Stiftungsurkunde und Organisationsreglement ImmoRSS sowie das Reglement zum Finanzbereich.
Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt
Die ImmoRSS beschäftigt total 7 Mitarbeitende inkl. Geschäftsführer; umgerechnet in Vollzeitstellen sind es 5.2 im Jahresdurchschnitt.

2. Bilanzierungs- & Bewertungsmethoden

Die Buchführungs- und Bilanzierungsgrundsätze richten sich nach den Vorschriften des Schweizerischen Obligationenrechts (OR) in Verbindung mit dem Schweizerischen Zivilgesetzbuch (ZGB).
Angewandte Grundsätze, soweit diese nicht vom Gesetz vorgeschrieben sind:
Es werden jährlich Werterhaltungsreserven von 1% auf Basis der Gebäudeversicherungswerte gebildet.
Die ImmoRSS hat im Geschäftsjahr 2015-2016 erstmals eine Entschuldungsregel eingeführt. Den Nutzerschulen wird in den Mietkosten ein Zinsaufwand auf dem gesamten Fremdkapital von 2% p.a. verrechnet. Die Differenz zum effektiven Zinsaufwand der Stiftung wird jährlich einem Entschuldungsfonds zugewiesen, der dann zur laufenden Amortisation des Fremdkapitals verwendet wird.
Unter „Planungskosten Gesamtprojekt" werden allgemeine Planungs- und Studienkosten im Rahmen der Bauvorhaben ausgewiesen. Diese werden jährlich vollständig zulasten des ausserordentlichen Gewinns abgeschrieben.
Die Nutzerschulen gelten als der ImmoRSS nahestehende Organisationen. Für die Nutzung der Räumlichkeiten bestehen entsprechende Nutzniessungsverträge. Die Verrechnungen erfolgen jeweils vierteljährlich, aufgeteilt nach Mietkosten, Liegenschaften-Betriebskosten und Verwaltungskosten (inkl. Hauswartung und Reinigung).
Spenden aus dem Fundraising werden als ausserordentliche Erträge vereinnahmt und im Rahmen des Jahresabschlusses als Teil des Ertragsüberschusses dem Eigenkapital der Stiftung zugeführt.
Im ausserordentlichen Aufwand werden Abschreibungen von Planungs-, Provisoriums- und Einrichtungskosten sowie Abschreibungen auf Liegenschaften ausgewiesen. Diese erfolgen gemäss Reglement zum Finanzbereich nach Massgabe genügend vereinnahmter Spenden im ausserordentlichen Ertrag.

3. Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz (Zahlen in CHF)

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	**2019-2020**	**2018-2019**
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	445'404	505'821
davon gegenüber Nutzerschulen	418'194	464'924
Aktive Rechnungsabgrenzungen Aktive Rechnungsabgrenzungen * Die grosse Abweichung zum Vorjahr erklärt sich einerseits durch noch nicht vereinnahmte Spendenzusagen der Nutzerschulen von CHF 300'000 sowie durch eine bereits zugesagte jedoch noch nicht vereinnahmte Restzahlung eines Darlehens der Stadt Zürich von CHF 187'600.	622'295*	13'340
Aktivierte Baukosten laufender Bauprojekte:		
Zürich, Plattenstrasse 50	911'852	884 245
Zürich, Plattenstrasse 52	0	3'293'914
Winterthur, Maienstrasse 13/15	1'677'290 *	295'487
Kleinere Umbau-Projekte *nach Abschreibung von 976'000	165'743	4'282
Buchwerte sanierte Liegenschaften:		
Zürich, Plattenstrasse 77	4 453 000	4 453 000
Zürich Plattenstrasse 52	6'000'000 *	0
Zürich, Sanierung Kindergarten Kispi-Areal	364'000**	388'000
Winterthur, Maienstrasse 13/15 (Saal / Mensa	3'723'500	3'723'500
* nach Abschreibung von CHF 907'274 ** Investition in langfristig gemieteten Pavillon wird jährlich amortisiert zulasten der Nutzerschule RSS Zürich		
Kurzfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen & Leistungen		
Kurzfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	495'726	210 369
davon gegenüber Nutzerschulen	12'633	6 407
Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	4'921	4 567
Zinsloses Fremdkapital		
von Dritten	5'270'500	5 160 500
von Nutzerschulen	600'000	600 000

4. Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen zu Positionen der Erfolgsrechnung

Liegenschaften-Finanzierungsaufwand	**2019-2020**	**2017-2018**
Zinsaufwand verzinsliche Darlehen	79'159	54 355
Zinsaufwand verzinsliche Hypotheken	52'439	59'823
Entschuldungsbeitrag	275'000	195'133
Bankgebühren	2'236	1'552
	408'834	**310'863**
Verwaltungsaufwand		
Total Verwaltungsaufwand	518'003	488 628
davon Mandats-Honorare an Stiftungsräte	19'377	20 948

5. Weitere von Gesetz und Stiftungsaufsicht verlangte Angaben

Gesamtbetrag der für Verbindlichkeiten gestellter Sicherheiten (Schuldbriefe)	32'076'000	28 876 000
Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeter Aktiven sowie der Aktiven unter Eigentumsvorbehalt	28'182'885	23 929 929
Verkehrswerte der Liegenschaften		
Die ImmoRSS besitzt die Liegenschaften 33, 37/39, 50, 52 und 77 an der Plattenstrasse in Zürich sowie die Liegenschaften 13 und 15 an der Maienstrasse in Winterthur. Im Berichtsjahr neu dazu kam eine Landparzelle in der Sihlau, Adliswil. Diese Parzelle wird der RSS Sihlau vermietet. Die Verkehrswerte beruhen auf Verkehrswertschätzungen, die bei laufenden wertvermehrenden Bauvorhaben anteilsmässig konservativ angepasst werden. Nach Abschluss der Bauvorhaben sowie periodisch werden die Liegenschaften neu geschätzt.		
Verkehrswerte		
Zürich, Plattenstrasse 33, 37, 39	22 120 000	22 120 000
Zürich, Plattenstrasse 50., 52, 77	27'990'000	21 955 000
Winterthur, Maienstrasse 13, 15	7 000 000	7 000 000
Adliswil, Landparzelle Sihlau	1 500 000	1 500 000

6. Eventualverpflichtungen

Es bestehen keine Eventualverpflichtungen zum Stichtag

7. Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind keine Ereignisse zu verzeichnen, die den Jahresabschluss oder die finanzielle Lage der ImmoRSS beeinträchtigen würden

Bericht der Revisionsstelle

the future in advisory and audit solutions®
PEQsolutions.ch

An den Stiftungsrat der
Immobilienstiftung Rudolf Steiner
Schulen Zürich (ImmoRSS)
8032 Zürich

Datum: 11. November 2020
Unser Zeichen: STH/TDC

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision 2019/2020

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang (Seiten 19-22) der Immobilienstiftung Rudolf Steiner Schulen Zürich (ImmoRSS) für das am 31. Juli 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Stiftungsrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem *Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision (SER)*. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der bei der geprüften Einheit vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung nicht Gesetz und Stiftungsurkunde entspricht.

PEQ GmbH

Digitally signed by Stephan Heinimann (Qualified Signature) 2020-12-07 (with time stamp)

Stephan Heinimann
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Digitally signed by Tatjana Del Conte (Qualified Signature) 2020-12-07 (with time stamp)

Tatjana Del Conte
Zugelassene Revisionsexpertin

Bericht der Kontaktstelle Fundraising

Am 2. November 2019, am Einweihungsfest für das Laborhaus, hing im ersten Stock, da wo jetzt eine Tabelle mit dem Periodensystem, der Liste aller chemischen Elemente, hängt, ein grosses Banner mit mehr als 250 Namen von Spenderinnen und Spender. Die Liste war unterteilt in die Abschnitte „Grossspenden, 100er-Clubs, Bauherrenspenden, Stiftungen, Unternehmen (ab 5'000 Fr.), zinslose Darlehen, zinsgünstige Darlehen, Spenderinnen und Spender (ab 2015 und ab 300 Fr.)." Diesen, und allen weiteren bisherigen und zukünftigen Spenderinnen und Spendern wurde ganz herzlich gedankt im Namen der Atelierschule Zürich, der Rudolf Steiner Schule Zürich und der Immobilienstiftung Rudolf Steiner Schulen Zürich. Im Dank waren und sind auch alle mehr als 150 Spenderinnen und Spender einbezogen, die bei einem der drei Spendenaufrufe für das Laborhaus wichtige kleinere Beiträge gespendet haben. Jeder Beitrag hat geholfen, für die naturwissenschaftlichen Fächer moderne, zukunftsfähige Räume für entdeckendes Lernen und Experimentieren zu schaffen.

Attar, der vor achthundert Jahren verstorbene islamische Mystiker, schliesst eine Geschichte mit folgendem Satz ab: „Auch wenn du hundert Welten besässest, gehört Dir doch nur das, was du geschenkt hast." In diesem Sinne gehört das Laborhaus mit seinem schönen Garten nebst den Schülerinnen, Schülern und allen Lehrpersonen, die Haus und Garten täglich benutzen, auch allen, die mit ihren freien Spenden zum gelungenen Totalumbau beigetragen haben.

Die nebenstehende Tabelle „Erlöse aus der Fundraising-Kampagne" fasst die Anstrengungen von 2012 bis Ende Juli 2020 zusammen. Es ist sehr beeindruckend, wie viel Geld zusammen gekommen ist in diesen Jahren für die Bauprojekte der Stiftung in Zürich und Winterthur und was damit schon alles erreicht werden konnte. Hinter all diesen Zahlen stehen Menschen, ehemalige Schülerinnen und Schüler, jetzige und frühere Schuleltern, Grosseltern von Schülerinnen und Schülern, Kollegiumsmitglieder, Freunde und Freundinnen der Schulen, Menschen, die in den Schulen eine Bereicherung der Bildungslandschaft sehen, die an einer der vielen Veranstaltungen teilgenommen haben und begeistert davon waren, was sie an Spielfreude und Zusammenspiel erleben konnten. Einige sind in dieser Zeit auch gestorben. Ihnen sei liebevoll gedacht. Mögen sie uns auch weiter stützen.

Sollte die Kontaktstelle Fundraising nicht eher Kontaktstelle für Beziehungspflege und Danksagung heissen? Fundraising, dieses meiner Meinung nach eher unschöne Lehnwort aus dem Englischen, bezeichnet die Absicht Mittel zu beschaffen für einen speziellen Zweck: Bei der ImmoRSS sind es Bauprojekte der angeschlossenen Schulen; bei der StipendienRSS helfen Sie mit, dass die Schulen nach Möglichkeit auch für Kinder und Jugendliche aus finanzschwachen Familien offen stehen. Immer stehen dahinter einzelne Menschen, die sich frei dazu entschliessen eine Aufgabe für freie Bildungseinrichtungen zu unterstützen und so Möglichkeiten für Zukünftiges schaffen. Zum Beispiel hat die hochbetagte Tochter des ersten Vorsitzenden der Schulvereinigung in memoriam Walter Wyssling, zusammen mit ihrem Mann – sie leben in einer Alterseinrichtung im Bernbiet – für das Laborhaus gespendet. Sie ging von 1941 bis 1951 an der Plattenstrasse zur Schule. Als Luzerner freut es mich auch, dass die Bauprojekte grosszügige Unterstützung aus der Innerschweiz erfahren durften von Menschen, denen diese Art der Bildung wichtig ist. Schön ist auch, dass die Zürcher Schulen Unterstützung aus Basel und aus Deutschland erhalten durften.

Wir möchten an dieser Stelle gern noch einmal allen Spenderinnen und Spendern unseren Dank von Herzen zukommen lassen.

Martin Frei
Kontaktstelle Fundraising

Erlöse aus Fundraising-Kampagne

seit 2012 bis 31.07.2020

	ATS Zürich	RSS Zürich	RSS Sihlau Adliswil	RSS Winterthur	ImmoRSS +4 Schulen	Fundraising Brutto-Erlös	Fundraising Aufwand	Fundraising Netto-Erlös
Kapitaleinlagen zur Gründung der Stiftung	500'000	636'904	300'000	150'000		1'586'904	0	1'586'904
Kapitaleinlage durch Schenkung Liegenschaften				1'051'981		1'051'981	0	1'051'981
Tilgung Darlehen aus Fundraising-Einnahmen	-200'000					-200'000	0	-200'000
Spendenaktion zur Gründung					29'674	29'674	0	29'674
Spenden der Partnerschulen Sihlau und Winterthur			700'000	450'000		1'150'000	0	1'150'000
Benefiz Galavorstellung Dimitri	31'500	31'500	*18'000*	*9'000*	10'115	100'115	22'869	50'246
Benefiz Popchorkonzert / Dominotag zG. Umbau Platte 52	48'468	26'150				74'618	0	74'618
Bauherren-/Grundstein-Spenden der Schuleltern	188'623	214'117			2'000	404'740	0	404'740
Aktion 100er Club	175'550	77'285				252'835	0	252'835
Aktion Steiner Partner Pool		14'477			90'614	105'091	0	105'091
Kunstauktion Atelierhaus	87'472					87'472	4'139	83'334
Veranstaltungen der Schulen	202'711	37'765				240'476	0	240'476
Eigenleistungen am Bau	102'110	7'000			14'490	123'600	30'180	93'420
Spenden für das Atelierhaus (Einrichtungen)	31'333				23'831	55'164	100	55'064
Spenden für Neubau Platte 50	5'000				650'000	655'000	0	655'000
Spenden für Umbau Plattenstrasse 52 Laborhaus	86'000	3'403			1'072'347	1'161'750	0	1'161'750
Spenden für Gartenanlage Plattenstrasse 50/52					160'000	160'000	0	160'000
Crowdfunding Schüler für Laborhaus	13'219							13'219
Spenden für die Bauvorhaben Winterthur				450'000		450'000	0	450'000
Legate		266'266				266'266	0	266'266
Allgemeine Spenden	75'592	64'877		1'000	23'279	164'748	62'389	102'359
Spende aus dem Jahresüberschuss der Schulrechnung	550'000					550'000	0	550'000
Entschuldungsbeiträge aus der Fremdfinanzierung					658'233	658'233	0	658'233
Fundraising-Aufwand für die Gesamt-Kampagne					-26'413		26'413	-26'413
Fundraising-Aufwand für Aktionen der Teams	-36'763	-594	0	0	-252'988		170'670	-170'670
Total Netto-Einnahmen aus der Fundraising-Kampagne	**1'774'816**	**1'379'151**	**1'000'000**	**2'102'981**	**2'455'182**	**9'101'669**	**316'759**	**8'798'129**
							3.48%	
davon aus Schuljahr 2012/2013 (Kapitaleinlage)	500 000	636 904	300 000	150 000	0	1 586 904	0	1 586 904
davon aus Schuljahr 2013/2014	270 931	154 331	200 000	150 000	96 716	955 229	83 251	871 979
davon aus Schuljahr 2014/2015	168 457	81 988	0	151 000	13 036	414 890	450	414 440
davon aus Schuljahr 2015/2016	98 755	169 191	100 000	0	1 260	377 751	8 504	369 247
davon aus Schuljahr 2016/2017 (inkl. Kapitaleinlage Wint.)	164 198	288 083	100 000	1201981	727 556	2 510 203	28 385	2 481 818
davon aus Schuljahr 2017/2018	87 145	12 100	100 000	105 000	734 829	1 108 156	69 082	1 039 074
davon aus Schuljahr 2018/2019	83 833	32 453	100 000	225 000	373 325	888 869	74 258	814 611
davon aus Schuljahr 2019/2020	401'496	4'100	100'000	120'000	561'290	1'186'886	52'829	1'134'058
Total noch nicht vereinnahmte Spendenzusagen	**86'000**	**0**	**200'000**	**0**	**0**	**286'000**	**0**	**286'000**

Verwendung der obigen Spendeneinnahmen (inkl. Zusagen) für die Bauvorhaben der ImmoRSS

Abgeschlossene und laufende Bauvorhaben		Gesamt-Investition	Spenden ATS Zürich	Spenden RSS Zürich	Spenden RSS Sihlau	Spenden RSS Wintert.	Spenden ImmoRSS	Spenden Total	Spenden Anteil in %
Totalsanierung Plattenstr. 77 Atelierhaus:	abgeschlossen	4'453'000	770'931	791'235	500'000	300'000	96'716	2'458'883	55.2%
Umbau Plattenstr. 52 Laborhaus:	abgeschlossen (1)	6'907'275	556'957	208'765	400'000	301'000	1'528'966	2'995'688	43.4%
Bauprojekt Saal/Mensa RSS Winterthur:	abgeschlossen	4'728'463	0	0	0	1'331'981	30'500	1'362'481	28.8%
Rückbau EG Zürichbergstrasse 27:	in Realisierung (2)	580'000	300'000	0	0	0	0	300'000	51.7%
Sanierung & Anbau RSS Winterthur:	in Realisierung	3'400'000	0	0	0	170'000	149'000	319'000	9.4%
Neubau Plattenstr. 50 Schulhaus Atelierschule:	blockiert	10'000'000	232'928	200'000	300'000	0	650'000	1'382'928	13.8%
Planungskosten Plattenstr. 33–39:	in Planung	1'000'000	0	179'151	0	0	0	179'151	17.9%
Gesamttotal		**31'068'738**	**1'860'816**	**1'379'151**	**1'200'000**	**2'102'981**	**2'455'182**	**8'998'129**	**29.0%**

Erläuterungen

(1) Bei den Spenden für das Laborhaus wurden der 2020 von der Software Stiftung AG zugesagte Beitrag von rund CHF 86`000 bereits berücksichtigt. Mehrere gemeinsame Spendenaktionen von Atelierschule, RSS Zürich und ImmoRSS wurden direkt zugunsten des Laborhauses bei der ImmoRSS vereinnahmt.

(2) Zusätzlich zu den übrigen Fundraising-Einnahmen hat die Atelierschule in diesem Geschäftsjahr einen Beitrag von CHF 300`000 für den Rückbau Zürichbergstrasse 27 gespendet.

Naturwissenschaftlicher Unterrichtsraum Laborhaus, Plattenstr. 52

Zusammensetzung der Stiftungsorgane

Stiftungsrat (SR), Stiftungsrats-Ausschuss (SRA)

Martin Graf	Präsidium SR Dipl. Ing. Agr. ETH, Gradec GmbH, Alt-Regierungsrat Kt. Zürich, ehemaliger Stadtpräsident Illnau-Effretikon
Tiziano Menghini	Vizepräsidium SR, SRA Dipl. Architekt ETH und Betriebswirtschaftsingenieur, CEO Immopro AG, Immobilienexperte
Jean-Claude Baudet	SR, SRA (ab 2020) Schulleitung RSS Zürich, Lehrer, ehemaliger Präsident Schulverein RSS Zürich
Cornelius Bohlen	SR, SRA, BK Schulleitung Atelierschule Zürich, Lehrer
Dr. Heinz Brodbeck	SR Betriebsökonom, ehemaliger Präsident Schulverein RSS Sihlau, Vorstand Rudolf Steiner Schulen Schweiz
Markus Buchmann	SR Naturwissenschaftler, ehemaliger Präsident Schulverein RSS Winterthur
Dirk Dietz	SR, SRA, BK (bis 2020) Schulleitung RSS Zürich, Lehrer
Reto Leitner	SR (bis 2020) Projektleiter, ehemaliger Präsident Schulverein Atelierschule
Daniel Plain	SR, SRA, BK Geschäftsführung und Vorstand RSS Winterthur
Peter Schmid	SR, SRA Ausbildung als Lehrer, Betriebswirtschaftler und Management, ehemaliger Präsident Allgemeine Baugenossenschaft Zürich, Experte gemeinnütziger Wohnungsbau
Felix Sponagel	SR, SRA, BK Architekt und Baubiologe SIB, Vorstand Schulverein Atelierschule
Jon Turnes	SR, SRA Rechtsanwalt, Präsident Schulverein RSS Zürich
Christina Wight	SR Sachbearbeiterin, ehemalige Präsidentin Schulverein RSS Zürich

***

Thomas Eder	Geschäftsführung, Immobilienverwalter
Martin Frei	Kontaktstelle Fundraising
Christoph Ammann	Leitung Patronatskomitee, Beratung, ehemaliger Bankpräsident, Unternehmer
Revisionsstelle	PEQ GmbH

***

Baukommission Schulen Zürich-Plattenstrasse
Peter Schmid (Leitung bis 2020), Felix Sponagel (Leitung ab 2020), Jean-Claude Baudet (ab 2020), Cornelius Bohlen, Dirk Dietz (bis 2020), Thomas Eder.

Baukommission Schule Winterthur
Andreas Baumgartner (Leitung), Michael Büttner, Thomas Eder, Valeri Heim, Daniel Plain, Raphael Vanzella (Architekt).

Patronatskomitee

Christoph Ammann

Mitgründer und langjähriger Vorstandsvorsitzender der Atelierschule Zürich.

Geboren 1950 in Oftringen AG. Banklehre bei einer Regionalbank. 34 Jahre bei der Credit Suisse tätig, u.a. CFO-Funktion im Konzern, Projektleitung Integration der SVB in den Konzern, später Reorganisation des Konzerns in 4 vier Business Units. Geschäftsleitungsmitglied Privat Banking und CS Holding. 7 Jahre Mitglied der Eidg. Bankenkommission. VR-Mitglied, später Präsident der Bank Sarasin & Cie AG in Basel. Heute als Berater tätig.

«Da die Atelierschule und die RSS Zürich an der Plattenstrasse in Zürich dringend neue und erweiterte Schulräume benötigen, habe ich die Immobilienstiftung ImmoRSS mitgegründet mit dem Ziel, die dringenden Bauvorhaben zu ermöglichen und entsprechende finanzielle Mittel zu beschaffen im Rahmen einer möglichst optimalen Struktur.»

Prof. Dr. Alfred Baumgartner

Gymnasiallehrer für Alte Sprachen, alt Rektor des Gymnasiums Hohe Promenade Zürich.

Mitglied der Zürcher Kantonalen Maturitätskommission (bis Juli 2016), Präsident der Inspektionskommission der Atelierschule (bis Juli 2016), Studium und Promotion an der Universität Zürich. Mitarbeiter Thesaurus linguae Latinae an der Bayerischen Akademie der Wissenschaften München (3 Jahre), Lehrer und Rektor (20 Jahre) an der Kantonsschule Hohe Promenade Zürich, Rektor a.i. für einJahr an der Kantonsschule Im Lee, Winterthur, Mitarbeit in verschiedensten Kommissionen.

«Ich habe den Aufbau der Atelierschule miterlebt und begleitet und dabei eine beeindruckende Schulkultur und den aufrichtigen Willen aller Beteiligten, die Bildungsarbeit möglichst gut anzupacken, kennengelernt.»

Prof. Dr. Heinrich Lüber

Professor an der Zürcher Hochschule der Künste, Leiter der Vertiefung Kunstpädagogik im Studiengang Master Art Education.

Geboren 1961 in Wattwil SG. Ausbildung zum Primarlehrer in Wattwil. Ausbildung an der Kunstgewerbeschule Basel zum Gymnasiallehrer, Weiterbildung in Fachdidaktik an der Universität Bern. Professur an der Hochschule für Kunst und Gestaltung Basel, Professur an der Hochschule der Künste Zürich. Ist aktiv in verschiedenen Forschungsprojekten und Iniativen zur Performance Art. Er erhielt für seine künstlerische Arbeit verschiedene nationale und internationale Auszeichnungen, unter anderem den Schweizerischen Kunstpreis 1996, 1997 und 1998.

«Mich verbindet ein fachliches Interesse und eine starke Sympathie mit der Atelierschule Zürich. Die ZHdK arbeitet im Bereich der Ausbildung der Lehrpersonen im Bildnerischen Gestalten seit Jahren mit der Atelierschule zusammen. Es sind dementsprechend ehemalige Studierende dort beruflich tätig. Im Bewusstsein, dass dies nicht genügen kann für eine fruchtbare Weiterentwicklung — wenn nicht auch die finanziellen Ressourcen stimmen, unterstütze ich sehr gerne dieses Projekt.»

Robert Thomas

Präsident der Arbeitsgemeinschaft der Rudolf Steiner Schulen in der Schweiz und Liechtenstein, Vorstand der internationalen Konferenz der Waldorfschulen und der Rudolf Steiner Schulen, ehemaliger Geschäftsführer der Arbeitsgemeinschaft RSS in der Schweiz.

Geboren in Le Havre (Frankreich), humanistisches Gymnasium, Studium der Sozialwissenschaft in Paris, Französischlehrer in Alexandria (Ägypten), Ausbildung am Goetheanum in Dornach bei G. Hartmann und J. Smit, ab 1976 Fremdsprachenlehrer an der RSS Zürich, ab 2003 an der Atelierschule ZH tätig, mitbeteiligt an der Gründung der Atelierschule, Mitgründer und Dozent der Formation pédagogique anthroposophique de Suisse Romande, Vorstand der Internationalen Konferenz der waldorfpädagogischen Bewegung (Haagerkreis) seit 1992, 1996-2015 Leiter der Koordinationsstelle der RSS in der Schweiz, heute Präsident der Arbeitsgemeinschaft der Rudolf Steiner Schulen in der Schweiz und Liechtenstein.

«Voraussetzungen schaffen, damit Freiräume für eine zeitgemässe Mittelschule in Zürich entstehen können. Es geht darum, ein besonderes pädagogisches Angebot für Jugentliche zu schaffen. Impulse und Zukunft verwirklichen helfen.»

Martin Vollenwyder

Alt Stadtrat (Finanzvorstand) der Stadt Zürich.

Geboren 1953 in Zürich. Wirtschaftsmatur und Studium der Rechtswissenschaft an der Universität Zürich (lic. iur.). Anschliessend 20 Jahre in verschiedenen Funktionen bei der Credit Suisse tätig (Mitglied der Direktion). Von 2002 bis 2013 Stadtrat von Zürich, Vorsteher Finanzdepartement. Seit dem Rücktritt verschiedene Mandate, u.a. Präsident Eleonorenstiftung des Kinderspitals, Präsident Tonhalle-Gesellschaft, VR Bank Sparhafen AG.

«Die Vielfalt der schulischen Möglichkeiten auch für die Zukunft zu sichern, ist nur durch eine gute Infrastruktur langfristig möglich.»

Spendenkonto

Alle Spenden sind steuerabzugsfähig. Die Stiftung ImmoRSS ist für jede grosse oder kleine Unterstützung zugunsten der baulichen Erneuerung der Steinerschulen in Zürich und Winterthur sehr dankbar.

Konto Bauspenden, Stiftung ImmoRSS:
Zürcher Kantonalbank Konto-Nr. 1100-5085.405
IBAN: CH94 0070 0110 0050 8540 5

Adressen und Kontakt

Die Geschäftsstelle der Stiftung vermittelt gern Kontakt zu Stiftungsrat, Baukommission, Patronatskomitee und weiteren Stellen.

Stiftung ImmoRSS
Plattenstrasse 39
8032 Zürich
Tel. 043 268 20 56
Tel. mobil 076 536 76 89
info@immorss.ch
www.immorss.ch

Rudolf Steiner Schule Winterthur
Maienstrasse 13/15
8400 Winterthur
Tel. 052 202 19 97
sekretariat@rssw.ch
www.rssw.ch

Rudolf Steiner Schule Zürich
Plattenstrasse 37
8032 Zürich
Tel. 043 268 20 40
info@steinerschule-zuerich.ch
www.steinerschule-zuerich.ch

Atelierschule Zürich
Integrative Mittelschule der Rudolf Steiner Schulen
Sihlau, Winterthur und Zürich
Plattenstrasse 37
8032 Zürich
Tel. 043 268 20 50
info@atelierschule.ch
www.atelierschule.ch

Impressum:
Stiftung ImmoRSS, Oktober 2020
Redaktion: C. Bohlen, T. Eder
Gestaltung: H. Löning