

jahres-



BERICHT 2008



# inhalt

Vorwort . . . . .	4
Kennzahlen. . . . .	6
Dienstleistungen . . . . .	7
Unsere Parkhäuser:	
Parkhaus Urania . . . . .	8
Parkhaus Hohe Promenade . . . . .	10
Parkhaus Feldegg . . . . .	12
Parkhaus Sihlquai . . . . .	14
Parkhaus Hardau II . . . . .	16
Parkhaus Dorflinde . . . . .	18
Parkhaus Hardturm. . . . .	20
Parkhaus Vorderberg. . . . .	22
Parkhäuser in Untermiete . . . . .	24
Organisation:	
Verwaltungsrat . . . . .	25
Organigramm . . . . .	26
Geschäftsleitung. . . . .	27
Finanzteil:	
Bilanz . . . . .	28
Erfolgsrechnung . . . . .	29
Details zur Jahresrechnung . . . . .	30
Mittelflussrechnung . . . . .	33
Anhang zur Jahresrechnung . . . . .	34
Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes. . . . .	34
Bericht der Revisionsstelle an die Generalversammlung . . . . .	35
Standorte unserer Parkhäuser . . . . .	37
Impressum . . . . .	38

# vorwort



Sehr geehrte Damen und Herren

Das Jahr 2008 war das erste operative Betriebsjahr der Parking Zürich AG, in dem wir in voller Eigenverantwortung die betriebliche Betreuung und Bewirtschaftung der städtischen Parkhäuser sowie des Parkhauses Urania übernommen haben. Die operative Verantwortung liegt seit dem 1. Januar 2008 bei uns, nachdem zeitliche Verzögerungen bei der Genehmigung der Verträge bei einzelnen Gremien das Jahr 2007 zum Übergangsjahr werden liessen.

Im Zuge der Übernahme dieser operativen Verantwortung durften wir die für und in den Parkhäusern operativ tätigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Teams Parkhäuser der Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich und alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Parkhaus Urania AG in unserer Gesellschaft begrüßen. Dank der positiven Einstellung sowie den Anstrengungen aller Beteiligten können wir heute mit Genugtuung feststellen, dass dieser Mitarbeitertransfer erfolgreich abgeschlossen ist, was uns erlaubt, geschlossen als eine Firma am Markt aufzutreten.

Eines der Hauptziele der Firmengründung, nämlich die konsequente Trennung von Eigentum der Immobilien und der operativen Führung der öffentlichen städtischen Parkhäuser, ist erfüllt und beinahe vollumfänglich umgesetzt.

Entsprechende Verträge mit den Eigentümern legen die Aufgaben unserer Gesellschaft fest. Wir führen und überwachen den täglichen Betrieb aller von uns betreuten Parkhäuser. Im Speziellen sind dies im Bereich des kaufmännischen Facilitymanagements das Vertragswesen mit den Dauermietern sowie die Objektverwaltung einschliesslich Buchführung und Marketing. Im Bereich des technischen Facilitymanagements sind wir zuständig für den baulichen Unterhalt und das Gebäudemanagement (Gebäudetechnik) sowie für die Betreuung der Parkhausbenutzerinnen und Parkhausbenutzer. Im infrastrukturellen Facilitymanagement sind es die Aufgaben der Reinigung und Entsorgung sowie der Sicherheit.

Das erste operative Betriebsjahr in voller Eigenverantwortung war geprägt durch die Konsolidierung der in der Gründungsphase eingeleiteten Aufbauarbeiten. Es galt, die Organisationsstruktur zu festigen, die Aufbauarbeiten im Rechnungswesen und bei der Informatikinfrastruktur zum Abschluss zu bringen, ein zielführendes Reporting und internes Kontrollsystem zu etablieren und vor allem auch die parallel bestehenden technischen Organisationen als eine Einheit zu organisieren.

Diese Bewirtschaftungsaufgabe wird von Total 21 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern mit einer Dreiergeschäftsleitung unter der Führung des CEO wahrgenommen.

Die Auslastung der diversen Parkhäuser war im Berichtsjahr unterschiedlich gross, gesamthaft gesehen aber zufriedenstellend. Um am Markt bestehen zu können, wollen wir den Kundenkomfort und die Kundenbetreuung verbessern, was in einzelnen Objekten auch bauliche Veränderungen bedingen wird.

Wir danken allen, die im vergangenen Jahr zum Erfolg unseres Unternehmens beigetragen haben. Ein besonderer Dank gilt unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern aller Stufen. Ebenso danken wir dem Führungsgremium der Muttergesellschaft sowie den Vertretern der öffentlichen Hand, ohne deren Unterstützung und Mitarbeit wir unsere Aufgabe nicht erfüllen können.

Heini Brugger  
Präsident des Verwaltungsrates

Marcel Müller  
CEO

# kennzahlen



## KENNZAHLEN ZU DEN EINZELNEN MIETOBJEKTEN

<b>Selbstbewirtschaftete Parkhäuser</b>	Ertrag (in TCHF)	direkter Aufwand (in TCHF)	Frequenz <sup>3</sup>
Parkhaus Urania	6,616	4,750	532,222
Parkhaus Hohe Promenade	5,165	3,788	317,964
Parkhaus Feldegg	1,239	853	58,734
Parkhaus Sihlquai <sup>1</sup>	1,134	802	86,951
Parkhaus Hardau II	749	714	n.a. <sup>2</sup>
Parkhaus Dorflinde	286	212	n.a. <sup>2</sup>
Parkhaus Hardturm	269	297	n.a. <sup>4</sup>
Parkhaus Vorderberg	204	136	n.a. <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>15,662</b>	<b>11,552</b>	<b>995,871</b>

### Mietobjekte in Untermiete

Parkhaus Hallenstrasse	393	499	
Parkhaus Zürichhorn	520	494	
Parkhaus Central	70	66	
<b>Total</b>	<b>983</b>	<b>1,059</b>	

<sup>1</sup> Das Parkhaus Sihlquai ist seit dem 6. September 2008 aus Sicherheitsgründen geschlossen.

<sup>2</sup> Zahlen erst ab 2009 nach Sanierung mit neuen Kassenstationen verfügbar.

<sup>3</sup> Die Frequenz umfasst die Einfahrten für Kurzzeitparkplätze pro Jahr.

<sup>4</sup> Das Parkhaus Hardturm wurde per 1. Juli 2008 in die Bewirtschaftung übernommen.

# unsere DIENSTLEISTUNGEN

Die nachfolgend aufgeführten Bereiche geben einige Anhaltspunkte unserer reichhaltigen Dienstleistungen, die wir gerne für unsere Kundinnen und Kunden erbringen.

## BERATUNG UND BETRIEB

- Gemeinsam eruieren wir Bedürfnisse und stellen individuelle Servicepakete zusammen.
- Wir bewirtschaften und betreiben Parkhäuser im Auftrag der Liegenschaftsbesitzer. Wir betreuen die Kundinnen und Kunden und sind Ansprechpartner rund um die Uhr. Wir sorgen für eine kundenfreundliche Atmosphäre und organisieren einen reibungslosen Betrieb während den Öffnungszeiten.

## TECHNISCHE DIENSTE

- Durch eine stetige Kontrolle vor Ort können Störungen vermieden werden (Präventivservice).
- Alle nötigen Reparaturen werden von einem erfahrenen Mitarbeiterteam veranlasst resp. ausgeführt. Der Aufrechterhaltung des Betriebs kommt dabei höchste Priorität zu.
- Die Sicherheitsbestimmungen aller Einrichtungen werden kontrolliert und überwacht.

## LOGENDIENSTE

- Die Betreuung der Kundinnen und Kunden steht für uns an erster Stelle. Sie ist die Visitenkarte eines jeden Parkhauses, das wir betreiben.
- Wir erledigen alle gewünschten Aufgaben, wie beispielsweise die Überwachung der technischen Anlagen, das Führen von Einsatzplänen für das Betriebspersonal, das Nachfüllen der Einfahrtstationen mit Tickets, die Bedienung des Telefons oder auch das Führen einer Handkasse.

## REINIGUNG

- Kundinnen und Kunden erwarten Sauberkeit und Ordnung. Darum gilt diesen beiden Bereichen unser besonderes Augenmerk. Neben den Parkdecks gilt das im Speziellen auch für die Eingangsbereiche, Treppenhäuser, Liftanlagen, Toiletten, Leuchten und Zufahrten.
- Der einwandfreie Zustand der Aussenanlagen rundet das Erscheinungsbild eines Parkhauses positiv ab. Wir gewährleisten einen effizienten Winterdienst, sind für Baumschnitt und Sträucher besorgt und stellen die Sauberkeit rund um das Parkhaus sicher.

## PIKETTDIENSTE

- Wir garantieren einen Pikettdienst rund um die Uhr.

# unsere parkhäuser



## parkhaus **urania**

Die Benutzerinnen und Benutzer der Parkhäuser stellen heute wesentlich höhere Anforderungen, denen wir Rechnung tragen wollen. Das 1974 fertig gestellte Parkhaus hat 2003 erstmals eine umfassende Erneuerung im Aussenbereich erfahren. Die Ein- und Ausfahrten sowie die Fussgängerzugänge wurden neu in den Farben weiss, anthrazit sowie rot markiert, und die neue Bepflanzung gibt dem Parkhaus zusätzlich ein freundliches Gesicht.

Nach der Sanierung des Eingangsbereichs wurde in einem weiteren Schritt das Innere des Parkhauses umfassend aufgewertet. Ein modernes internes Parkleitsystem sorgt heute für den kürzesten Weg zu den noch freien Parkplätzen. Die neue Beleuchtung strahlt eine angenehme Atmosphäre aus und gibt Sicherheit. Die verglasten Liftanlagen schaffen Transparenz, die hellen Treppenhäuser laden zum Fussmarsch in das Unter- oder in eines der Obergeschosse ein, und die neue Lüftungsanlage stellt die gute Luftqualität im ganzen Parkhaus sicher.

Im Februar 2008 erhielt das Parkhaus den begehrten European Standard Parking Award für Sicherheit und Kundenfreundlichkeit.

Seit 2007 führt das Parkhaus zusammen mit dem umliegenden Gewerbe "Partneraktionen" durch mit dem Ziel, die Attraktivität des Parkhauses zu steigern.

### POSITIONIERUNG

Im Herzen der Stadt Zürich

Bahnhofstrasse, Rennweg, die malerische Altstadt, Limmatquai mit der idyllischen Limmat, Bahnhof ... hier sind Sie mittendrin. Zudem ist das Parkhaus Urania ein Schmuckstück unter den Zürcher Parkhäusern! Die öffentlichen Verkehrsmittel sind nur ein paar Gehminuten vom Parkhaus entfernt.



## FACTS & FIGURES

**Eigentümerin** Parkhaus Urania AG

Erstellungsjahr: 1974

Sanierungen:

Aussenbereich 2002/2003

Toiletten, Eingang, E-Café 2004/2005

Parkräume, Innenbereich, Lift 2005/2006

### Zahl der Parkplätze: 607

Kurzparking 450, Dauermiete 157

### Tarife in CHF

1. Stunde 3.00, ab 9 Stunden 40.00, Tagespauschale 40.00

Nachttarif von 22:00 bis 06:00 Uhr, 2.00/h, Sonn-/Feiertag 2.00/h

Mietzins pro Monat Dauermiete von CHF 360.– bis CHF 400.– inkl. MwSt.

### Öffnungszeiten:

Montag - Donnerstag: 06:00 - 02:00 Uhr

Freitag und Samstag: 06:00 - 04:00 Uhr

Sonntag: 07:00 - 02:00 Uhr

Geschlossen an Neujahr, Karfreitag, Ostersonntag und Weihnachten; Ausfahrten von 08:00 bis 10:00 Uhr möglich; an Neujahr durchgehend bis 10:00 Uhr

### Spezielles:

Zum Parkhaus gehört ein Internetcafé mit modernsten Multimedia PC's.

# parkhaus **hohe promenade**



Das Parkhaus wurde letztmals 1994 saniert. Eine neue umfassende Sanierung steht bevor.

European Standard Parking Award

Die Hohe Promenade besitzt diese Auszeichnung von der European Parking Association (EPA) für ihre hohen Standards in Bezug auf Sicherheit und Benutzerfreundlichkeit.

Seit 2007 führt das Parkhaus zusammen mit dem umliegenden Gewerbe "Partnersaktionen" durch mit dem Ziel, die Attraktivität des Parkhauses zu steigern.

## POSITIONIERUNG

Das Kulturparkhaus

Ob Opernhaus, Schauspielhaus, Kunsthaus, Tonhalle, Zirkus, Kinos, Galerien, Cafés, Bars und Restaurants: Kultur pur liegt in der Spur. Der Zürichsee ist genauso wie die Altstadt nur einige Schritte entfernt. Sehr gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel.



## FACTS & FIGURES

**Eigentümerin** Stadt Zürich  
 Erstellungsjahr: 1968  
 Sanierungen: 1994

**Zahl der Parkplätze: 568**  
 Kurzparking 499, Dauermiete 69

### Tarife in CHF

1. Stunde 3.50, ab 9 Stunden 40.00, Tagespauschale 40.00

Nachttarif von 22:00 bis 06:00 Uhr, 2.00/h, Sonn-/Feiertag 2.00/h

Mietzins pro Monat Dauermiete von CHF 365.– bis CHF 400.– inkl. MwSt.

### Öffnungszeiten:

Sonntag - Donnerstag: 06:00 - 02:00 Uhr

Freitag und Samstag: 06:00 - 04:00 Uhr

# parkhaus **feldegg**



Die aufwändige, zweijährige Sanierung in den Jahren 2002 bis 2004 hat das Parkhaus aufgewertet. Das neue, weit ausladende Vordach bildet zusammen mit der Kassenstation, dem Treppenabgang und dem neu gestalteten Eingang gegen die Seefeldstrasse hin eine harmonische Einheit.

Die neue Kassenstation nahe bei der Tramstation ermöglicht den direkten Anschluss vom Parkplatz ans Tram, mit dem man in fünf Minuten in der Innenstadt oder am Bahnhof Tiefenbrunnen ist.

## POSITIONIERUNG

Ihr Tor zum Seefeld-Quartier

Das „Seefeld“ ist das Quartier innovativer Restaurants, Bars, Theater usw. Medienunternehmen und Werbeagenturen schätzen die unmittelbare Nähe zum Zürichsee. Kleine, trendige Läden bieten ein Angebot, das seinesgleichen sucht. Ein Bummel durch dieses Quartier ist immer eine Freude.



## FACTS & FIGURES

<b>Eigentümerin</b>	Stadt Zürich
Erstellungsjahr:	1970
Betonsanierung:	2001
Trägerstruktur-Sanierung und Eingangsbereich:	2002/04

### Zahl der Parkplätze: 346

Kurzparking 149, Dauermiete 197

### Tarife in CHF

1. Stunde 2.50, ab 9 Stunden 30.00, Tagespauschale 30.00

Nachttarif von 22:00 bis 06:00 Uhr, 1.50/h, Sonn-/Feiertag 1.50/h

Mietzins pro Monat Dauermiete von CHF 220.– bis CHF 250.– inkl. MwSt.

### Öffnungszeiten:

365 Tage, 24 h

# parkhaus **sihlquai**



Das Parkhaus wurde 1999 saniert und sein Erscheinungsbild aufgewertet. Damit gewann das sehr zentral gelegene Parkhaus Sihlquai an Ausstrahlung. Nach der Sanierung entwickelten sich die Frequenzen sehr erfreulich.

Aus Sicherheitsgründen musste das Parkhaus Sihlquai im September 2008 geschlossen werden. Die Wiedereröffnung ist im 4. Quartal 2009 vorgesehen.

## POSITIONIERUNG

Das Bahnhofparking

Es ist das nächstgelegene Parkhaus beim Hauptbahnhof Zürich. Das Quartier ist trendy. Wohnen, Arbeiten und Freizeit zwischen Bars, Theatern und Läden. Das Quartier Zürich West ist in wenigen Minuten mit dem öffentlichen Verkehr erreichbar.



## FACTS & FIGURES

**Eigentümerin** Stadt Zürich  
 Erstellungsjahr: 1965  
 Sanierungen: 1999/2009

### Zahl der Parkplätze: 187

Kurzparking 187

### Tarife in CHF

1. Stunde 3.50, ab 9 Stunden 40.00, Tagespauschale 40.00

Nachttarif von 22:00 bis 06:00 Uhr, 2.00/h, Sonn-/Feiertag 2.00/h

Mietzins pro Monat Dauermiete CHF 323.– inkl. MwSt.

### Öffnungszeiten:

365 Tage, 24 h

### Spezielles:

Zum Parkhaus gehören eine Tankstelle, eine Waschstrasse sowie der gegenüberliegende Carparkplatz.

# parkhaus **hardau II**



Die Überbauung Hardau II mit Zürichs markanten drei Wohntürmen enthält auch ein grosszügig dimensioniertes unterirdisches Parkhaus mit rund 1000 Parkplätzen. Das vor gut 30 Jahren erstellte Parkhaus wurde 2008 umfassend saniert. Heute präsentiert sich das Parkhaus technisch erneuert und ist für die Kundinnen und Kunden dank seiner Helikopterbedeutend freundlicher in seiner Benutzung.

Das Parkhaus hat einen neuen Zugang mit Treppenhaus und Lift von der Norastrasse her erhalten. Damit liess sich die Erschliessung zum Stadion Letzigrund bedeutend verbessern. Der Tankstellenshop konnte den heutigen Anforderungen angepasst und leicht vergrössert werden. Er wird gut frequentiert.

## POSITIONIERUNG

Das „Sportstadion“

Das neue Letzigrundstadion (in dem die beiden Stadtzürcher Fussballclubs GC + FCZ spielen und das legendäre Leichtathletik-Meeting stattfindet) ist nur wenige Schritte entfernt. Der quirlige Albisriederplatz lädt zum Einkaufen ein.



## FACTS & FIGURES

**Eigentümerin** Stadt Zürich  
 Erstellungsjahr: 1976  
 Gesamtanierung: 2008/09

**Zahl der Parkplätze: 983**  
 Kurzparking 171, Dauermiete 812

**Tarife in CHF**  
 1. Stunde 1.00, ab 9 Stunden 25.00, Tagespauschale 25.00

Nachttarif von 22:00 bis 06:00 Uhr, 1.00/h, Sonn-/Feiertag 1.00/h

Mietzins pro Monat Dauermiete von CHF 140.– bis CHF 160.– inkl. MwSt.

**Öffnungszeiten:**  
 365 Tage, 24 h

**Spezielles:**  
 Dem Parkhaus ist ein neu ausgebauter, grosszügiger Shop und Garagenbetrieb angegliedert.

# parkhaus **dorflinde**



Das 12'800 m<sup>2</sup> grosse Areal grenzt an die Schwamendingen-, Dörfli- sowie Dorflindenstrasse. Das 1812 erstellte und im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung aufgeführte Gebäude Dorflindenstrasse 6 wurde in die Gesamtüberbauung integriert. Die nebenan stehende Dorflinde gab der Überbauung den Namen. Sie markiert zusammen mit dem ehemaligen Dorfbrunnen aus dem Jahr 1793 den Hof zum gemeinsamen Haupteingang der Alterssiedlung und des Altersheims.

Seit August 2008 wird die ganze Überbauung umfassend saniert. Im Zuge dieser Arbeiten wird auch das Parkhaus renoviert. Die Beläge werden saniert, die Personenführung zu den Kassenstationen und Ausgängen bedeutend verbessert, die Sicherheit durch Beleuchtung, Farbgebung und Videoüberwachung massgeblich erhöht und die Haustechnik auf den neuesten Stand der Technik gebracht. Die Sanierung der ganzen Überbauung wird 2011, jene für das Parkhaus im Frühjahr 2009 abgeschlossen sein.

## POSITIONIERUNG

Das Parkhaus in Oerlikon

Hallenstadion, Messe Zürich, Theater 11 sind nur wenige Gehminuten entfernt. Das Quartier Oerlikon hat auch sonst einiges zu bieten. Nebst vielfältigen Geschäften ist der 2 x wöchentlich stattfindende Markt ein beliebter Treffpunkt.



## FACTS & FIGURES

**Eigentümerin** Stadt Zürich  
 Erstellungsjahr: 1976  
 Gesamtanierung: 2008/09

**Zahl der Parkplätze: 98**  
 Kurzparking 48, Dauermiete 50

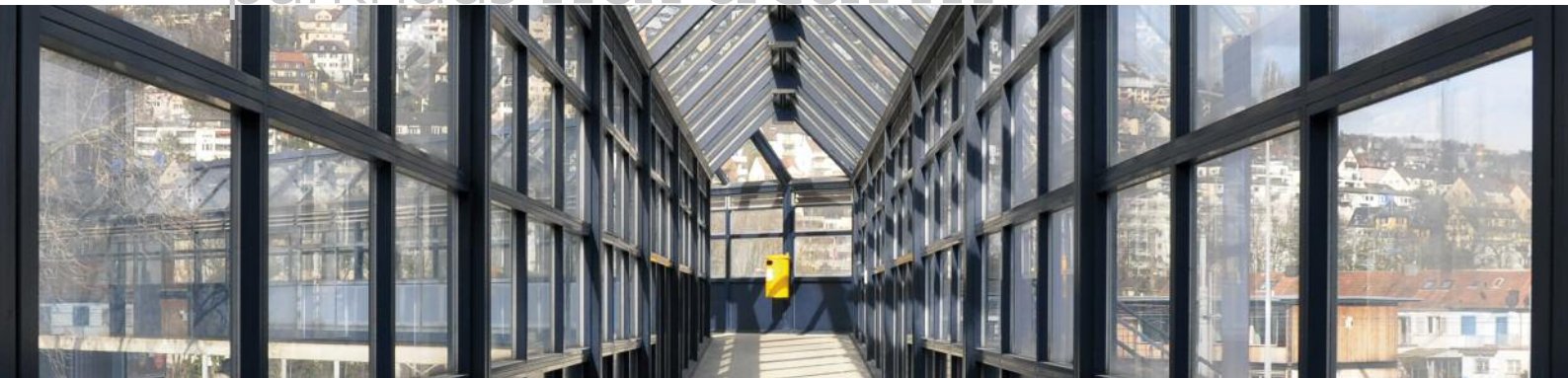
**Tarife in CHF**  
 1. Stunde 1.00, ab 9 Stunden 25.00, Tagespauschale 25.00

Nachttarif von 22:00 bis 06:00 Uhr, 1.00/h, Sonn-/Feiertag 1.00/h

Mietzins pro Monat Dauermiete von CHF 150.– bis CHF 170.– inkl. MwSt.

**Öffnungszeiten:**  
 365 Tage, 24 h

# parkhaus **hardturm**



Anfangs der 80er Jahre wurde mit dem Bau des Parkhauses Hardturm Pendlerinnen und Pendlern die Möglichkeit geboten, am Stadtrand zu parkieren und auf Tram oder Bus umzusteigen. Zürich erhielt sein erstes „Park and Ride“-Parkhaus. Neben dem Parkraum für Personenwagen war das Parkhaus Hardturm immer auch ein wichtiger Lastwagenbahnhof.

Die Zukunft des Parkhauses Hardturm ist eng verknüpft mit dem neuen Stadion, muss das Parkhaus doch dem Stadionneubau weichen. Bis zur definitiven Entscheidung über die Realisierung des neuen Stadions wird das Parkhaus weiterbetrieben.

## POSITIONIERUNG

Das Parkhaus am Stadtrand der Stadt Zürich

Nach wie vor ideal für Automobilistinnen und Automobilisten, die sich nicht dem Verkehrsstress und den Staus in der Innenstadt aussetzen wollen und lieber auf den öffentlichen Verkehr umsteigen.



## FACTS & FIGURES

**Eigentümerin** Stadt Zürich  
 Erstellungsjahr: 1985

**Zahl der Parkplätze: 360**  
 Kurzparking 352, Dauermiete 59

**Tarife in CHF**  
 1. Stunde 1.50, ab 9 Stunden 20.00, Tagespauschale 20.00

Mietzins pro Monat Dauermiete von CHF 120.– inkl. MwSt. für PW;  
 Mietzins für Dauermiete von CHF 195.– inkl. MwSt. für LKW.

**Öffnungszeiten:**  
 365 Tage, 24 h

**Spezielles:**  
 Rückbau bei Realisierung des neuen Stadions.

# parkhaus **vorderberg**



Das im Jahr 1972 erstellte Parkhaus wurde 2008 einer umfassenden Sanierung unterzogen. Neben einer Betonsanierung wurden die technischen Installationen erneuert und die Sicherheit dank neuer Beleuchtung und Videoüberwachung bedeutend verbessert. Anfangs 2009 wird das Parkhaus mit einer modernen Kassenstation ausgerüstet, welche jederzeit die direkte Kommunikation mit unserem technischen Dienst ermöglicht.

Zum Parkhaus gehören eine bediente kleine Tankstelle und eine Autowaschanlage.

## POSITIONIERUNG

Ihr Parkhaus im Fluntern-Quartier

Der „Zürichberg“ ist eines der bevorzugten Wohnquartiere der Stadt. Er ist Ausgangspunkt für einen Zoobesuch, für einen Besuch der Masoala-Halle, einen Spaziergang oder einen Besuch in den kleinen Geschäften rund um das Parkhaus Vorderberg. Die Tramlinien 5 und 6 bringen Sie direkt zum Zoo.



## FACTS & FIGURES

**Eigentümerin** Stadt Zürich  
 Erstellungsjahr: 1972  
 Sanierung (ohne Bodenbelag): 2008

**Zahl der Parkplätze: 86**  
 Kurzparking 20, Dauermiete 66

### Tarife in CHF

1. Stunde 1.00, ab 9 Stunden 40.00, Tagespauschale 40.00

Nachttarif von 22:00 bis 06:00 Uhr, 1.00/h, Sonn-/Feiertag 1.00/h

Mietzins pro Monat Dauermiete von CHF 240.– inkl. MwSt.

### Öffnungszeiten:

365 Tage, 24 h

### Spezielles:

Dem Parkhaus ist eine Tankstelle und Waschstrasse angegliedert.

# parkhäuser IN UNTERMIETE



## ZÜRICHHORN

**Eigentümerin** Stadt Zürich

**Betrieb durch AMAG**

Erstellungsjahr: 1967

**Zahl der Parkplätze** **222**

Kurzparking 8

Dauermiete 214

### **Spezielles:**

Eigene Tankstelle und Waschstrasse.

## HALLENSTRASSE

**Eigentümerin** Stadt Zürich

**Miete durch AMAG** kein öffentliches Parkhaus

Erstellungsjahr: 1964

Sanierung/Automatisierung: 2000/2001

## CENTRAL

**Eigentümerin** Stadt Zürich

**Betrieb durch AMAG**

Erstellungsjahr: 1943

**Zahl der Parkplätze** **40**

Kurzparking 18

Dauermiete 22

# verwaltungsrat

## HEINI BRUGGER

ist diplomierter Wirtschaftsprüfer. Er ist als selbständiger Berater für verschiedene Firmen tätig, hat damit Einsitz in diversen Verwaltungsräten und betreut auch Aufgaben im Interesse der öffentlichen Hand.

## HANSPETER OEHRLI

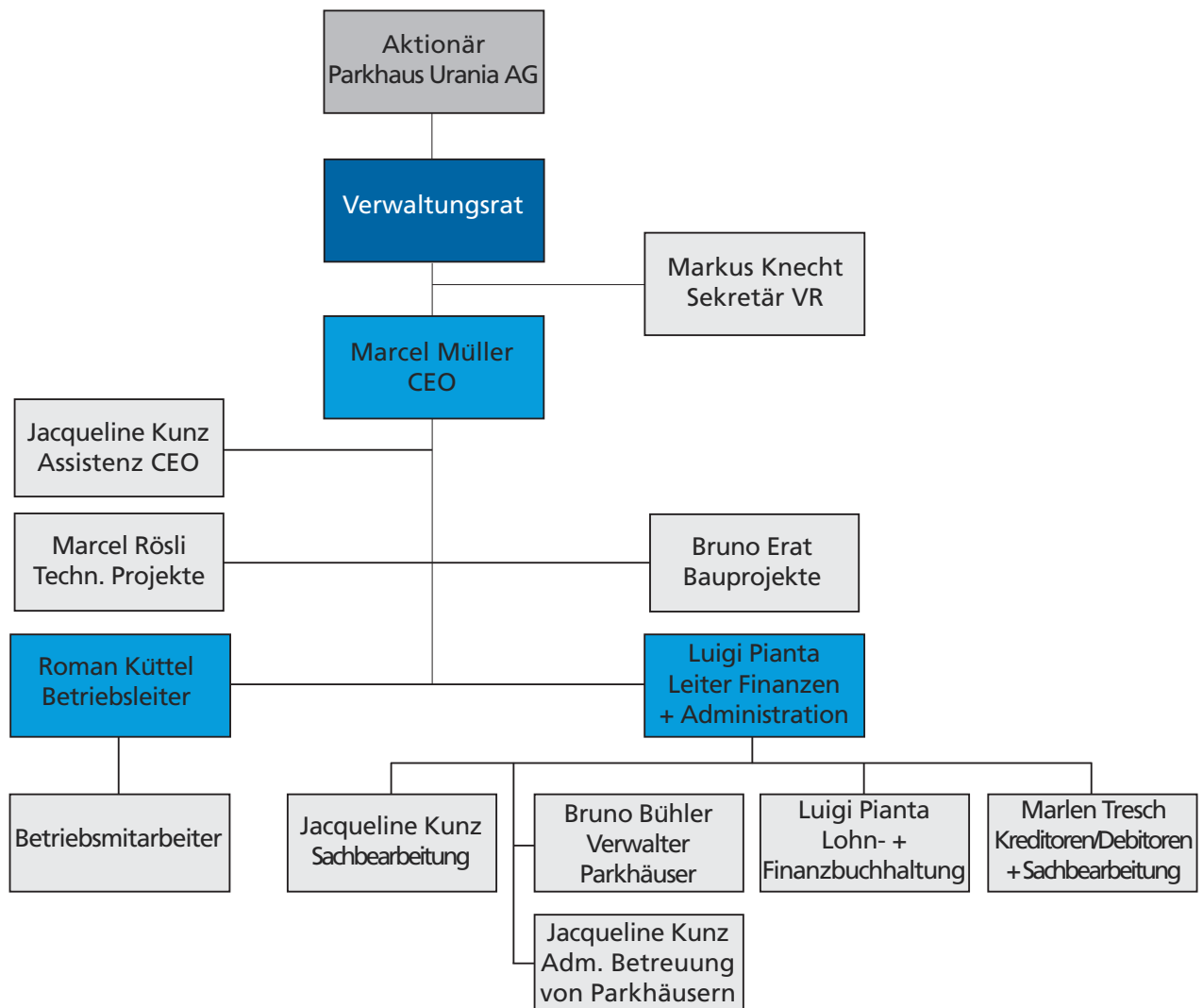
Nach seinem Studium als dipl. Ing. FH Elektrotechnik arbeitete er vorwiegend in den USA und Japan. Von 1971 bis 2001 leitete er die Verkehrsabteilung der Stadt Zürich. Heute ist er selbständiger Berater im Bereich Verkehrsmanagement. Er absolvierte Nachdiplomstudien in Stadtplanung, Ethik und Geschichte.

# personalbestand

	BESTAND STELLEN- WERTE 1. JAN. 08	SALDO ZU- UND ABGÄNGE	BESTAND STELLEN- WERTE 31.DEZ. 08
Betriebspersonal	11.50	2.00	13.50
Administration + Technik	5.50	1.00	6.50
Total	17.00	4.00	20.00

# organigramm

## PARKING ZÜRICH AG



■ = Mitglied der Geschäftsleitung

# geschäftsführung



## LUIGI PIANTA (1953)

arbeitete nach seiner Lehre als Bauzeichner u.a. in den USA. Berufsbegleitend bildete er sich im kaufmännischen Bereich weiter und konzentrierte sich zunehmend auf die Buchhaltung. Er schloss diese Ausbildung mit dem eidgenössischen Buchhalter-Fachausweis ab. Bevor er 2008 als Leiter Finanzen und Administration zur Parking Zürich AG stiess, war er in verschiedenen KMU-Firmen, vorerst als Buchhalter und zuletzt als Finanzchef, tätig.

## MARCEL MÜLLER (1952)

ist seit dem 1. Januar 2008 CEO der Parking Zürich AG. Nach seinem Studium der Volkswirtschaftslehre an den Universitäten St. Gallen und Mexico City war er zuerst in der Maschinenindustrie im Finanz-, IT- und Personalbereich tätig. Anschliessend wechselte er zur Stadt Zürich, wo er als Departementssekretär im Gesundheits- und Wirtschaftsamt vorwiegend für die wirtschaftlichen Bereiche zuständig war. Bevor er sich im Jahre 2002 mit seiner eigenen Firma selbständig machte, leitete er mehrere Jahre das Schauspielhaus Zürich.

## ROMAN KÜTTEL (1965)

bildete sich nach seinem Lehrabschluss als eidg. dipl. Automechaniker berufsbegleitend in Kälte- und Lüftungstechnik sowie Informatik weiter. 2002 übernahm er die Stelle des Betriebsleiters für das Parkhaus Urania. Zuvor war er rund sechs Jahre bei der Swiss Re in den Bereichen Gebäudetechnik, Leitsysteme und Konferenztechnik tätig. Seit der Gründung der Parking Zürich AG ist er Betriebsleiter für alle von der Parking Zürich AG betriebenen Parkhäuser.

# bilanz

PER 31. DEZEMBER 2008

Vermerk 31.12.2008\*

## AKTIVEN

CHF

### Umlaufvermögen

Flüssige Mittel	1	815,945
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2	2,497,432
Andere kurzfristige Forderungen		31,056
Aktive Rechnungsabgrenzungen	3	336,986
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>3,681,419</b>

### Anlagevermögen

Betriebseinrichtungen	4	286,301
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>286,301</b>

### Total Aktiven

**3,967,720**

## PASSIVEN

### Fremdkapital kurzfristig

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		459,351
Vorauszahlungen Kundinnen und Kunden	5	309,118
Andere kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten		129,901
Passive Rechnungsabgrenzungen	6	373,440
<b>Total Fremdkapital kurzfristig</b>		<b>1,271,810</b>

### Fremdkapital langfristig

Rückstellungen Erneuerungsfonds	7	950,000
<b>Total Fremdkapital langfristig</b>		<b>950,000</b>

### Eigenkapital

Aktienkapital		1,500,000
Gesetzliche Reserve		7,000
Vortrag aus dem Vorjahr		129,868
Jahresergebnis		109,042
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>1,745,910</b>

### Total Passiven

**3,967,720**

\* Operationell hat die Parking Zürich AG die Bewirtschaftung und den Betrieb der Parkhäuser der Stadt Zürich sowie der Parkhaus Urania AG auf den 1. Januar 2007 übernommen. Da noch nicht alle relevanten Sachverhalte per 1. Januar 2007 geklärt waren, hat die Parking Zürich AG einen Verwaltungsvertrag abgeschlossen. Die buchhalterisch erfassten Zahlen 2007 sind deshalb mit der Jahresrechnung 2008 nicht vergleichbar. Wir verzichten deshalb auf eine Darstellung dieser Zahlen.

# erfolgsrechnung

## FÜR DAS JAHR 2008

Vermerk 2008\*

**ERTRAG****Ertrag aus Lieferung und Leistung**

Dienstleistungsertrag Kurzparking		10,974,404
Dienstleistungsertrag Dauerparking		4,450,275
Dienstleistungsvertrag Untervermietung		1,144,642
Dienstleistungsertrag Nebengeschäfte	8	455,585
Dienstleistungsertrag Nebenbetriebe	9	510,790
Dienstleistungen an Dritte		18,382
Erlösminderungen	10	-343,584
<b>Total Ertrag aus Lieferung und Leistung</b>		<b>17,210,494</b>

**AUFWAND****Aufwand für Mietzins und Dritteleistungen**

Mietzins Parkhäuser und Nebenbetriebe		-10,708,418
Unterhalt Betriebseinrichtungen		-282,745
Zuweisung Erneuerungsfonds	7	-125,745
Unterhalt Parkhäuser		-273,035
Bewachung		-509,829
Materialaufwand		-21,013
Dritteleistungen	11	-1,279,601
Aufwand Internet Café		-3,954
<b>Total Aufwand für Mietzins und Dritteleistungen</b>		<b>-13,204,340</b>

**BRUTTOERGEBNIS 1 4,006,154****Personalaufwand**

Personalaufwand	12	-1,990,401
<b>Total Personalaufwand</b>		<b>-1,990,401</b>

**BRUTTOERGEBNIS 2 2,015,753****Sonstiger Betriebsaufwand**

Sonstiger Betriebsaufwand	13	-1,460,241
Abschreibungen	4	-406,032
<b>Total sonstiger Betriebsaufwand</b>		<b>-1,866,273</b>

**OPERATIVES BETRIEBSERGEBNIS 149,480**

Finanzertrag		15,272
--------------	--	--------

**ERGEBNIS VOR STEUERN 164,752**

Steuern		-55,710
---------	--	---------

**UNTERNEHMENSERFOLG NACH STEUERN 109,042**

# details ZUR JAHRESRECHNUNG

## ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

<b>Vermerk 1: Flüssige Mittel</b>	<b>815,945.07</b>
Kassen in CHF	29,979.85
Kassen in Fremdwährungen	1,083.00
Postcheckguthaben	13,480.50
Cashpool Stadt Zürich/VBZ	350,378.09
Bankkonto Bank Sparhafen	418,440.11
Bankguthaben in Fremdwährungen	2,583.52

### Kommentar:

Cashpool Stadt Zürich: Die Verkehrsbetriebe der Stadt Zürich (VBZ) entleeren im Auftrag der Parking Zürich AG die Bargeldkassen aller Parkhaus-Kassenstationen.

<b>Vermerk 2: Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>2,497,431.65</b>
Forderungen gegenüber Dritten	604,250.71
Forderungen gegenüber Nahestehenden	1,893,180.94

<b>Vermerk 3: Aktive Rechnungsabgrenzungen</b>	<b>336,986.16</b>
Abgegrenzte Umsatzmiete	202,805.19
Mietzinsausfall Parkhäuser*	62,766.65
Versicherungsprämien	67,150.40
Diverses	4,263.92

### Kommentar:

\*Bei den vertraglich geschuldeten Mietzinsausfällen handelt es sich um Entschädigungszahlungen der Stadt für Mietzinsausfälle in den Parkhäusern Dorflinde und Vorderberg. Diese Ausfälle entstanden durch die Sanierung der Parkhäuser.

<b>Vermerk 4: Anlagevermögen</b>							<b>286,301.00</b>
	ANSCHAF- FUNGS- WERT PER 01.01.2008	ZUGÄNGE 2008	ABGÄNGE 2008	ANSCHAF- FUNGS- WERT PER 31.12.2008	WERTBE- RICHTIGUNG VORJAHRE	WERTBE- RICHTIGUNG 2008	BUCHWERT 31.12. 2008
Mobiliar	41,801.03	5,939.02	0.00	47,740.05	-6,901.03	-40,838.02	1.00
Telefon/techn. IT/ Betriebseinrichtungen	6,882.48	58,966.35	0.00	65,848.83	-1,582.48	-22,966.35	41,300.00
Büromaschinen und Büro-IT	163,789.94	30,756.70	0.00	194,546.64	-37,389.94	-143,156.70	14,000.00
Maschinen und Geräte	0.00	298,743.40	0.00	298,743.40	0.00	-98,743.40	200,000.00
Fahrzeuge	0.00	131,327.37	0.00	131,327.37	0.00	-100,327.37	31,000.00
<b>Total</b>	<b>212,473.45</b>	<b>525,732.84</b>	<b>0.00</b>	<b>738,206.29</b>	<b>-45,873.45</b>	<b>-406,031.84</b>	<b>286,301.00</b>

**Kommentar:**

Bei den Zugängen handelt es sich mehrheitlich um die von der Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich und der Parkhaus Urania AG übernommenen Maschinen und Geräte sowie Fahrzeuge.

Im Jahr 2008 wurden auf den Maschinen und Geräten sowie den Fahrzeugen die betriebswirtschaftlich notwendigen Abschreibungen vorgenommen. Im Zeichen der Übernahme der operationellen Verantwortung der Parking Zürich AG wurden die Position Mobiliar voll und die Position Büromaschinen und Büro-IT beinahe vollständig abgeschrieben.

**Vermerk 5: Vorauszahlungen Kundinnen und Kunden****309,118.55**

Bei den Vorauszahlungen handelt es sich um die vorschüssig bezahlten Mieten für Dauerparkplätze und Nebenbetriebe.

**Vermerk 6: Passive Rechnungsabgrenzungen****373,439.90**

Falschzahlung/Falschgutschrift Bank	26,900.00
Organisation, Marketing und Beratung	85,000.00
Generalversammlung, Revision, Geschäftsbericht	95,000.00
Steuern 2007/2008	79,000.00
Abgegrenzter Betriebsaufwand	38,040.00
Abgegrenzte Lohnkosten	47,609.90
Depotzahlungen Kundinnen und Kunden für Schlüssel	1,890.00

**Vermerk 7: Erneuerungsfonds****950,000.00**

Stand per 1.1.2008	450,000.00
Zugänge erfolgsneutral, Liegenschaftenverwaltung	336,074.80
Zugänge erfolgsneutral, Parkhaus Urania AG	38,180.21
Zugänge erfolgswirksam	125,744.99
Stand per 31.12.2008	950,000.00

**Kommentar:**

Die Parking Zürich AG ist vertraglich verpflichtet, den Unterhalt der Immobilien und Betriebseinrichtungen bis zu CHF 200'000 pro Einzelfall für alle Mietobjekte selber aufzubringen. Damit die Parking Zürich AG dazu auch in der Lage ist, vergüten die Liegenschaftenverwaltung und die Parkhaus Urania AG die von der Parking Zürich AG getätigten Investitionen während fünf Jahren. Diese Rückvergütungen fliessen erfolgsneutral direkt in den Erneuerungsfonds.

Die mehrjährige Investitionsplanung zeigt einen durchschnittlichen jährlichen Investitionsbedarf von rund CHF 1 Mio. auf, welcher mehrheitlich durch die Parking Zürich AG finanziert werden muss. Im ersten Geschäftsjahr 2008 konnte das durchschnittliche Investitionsvolumen noch nicht erreicht werden.

## ERLÄUTERUNGEN ZUR ERFOLGSRECHNUNG

<b>Vermerk 8: Nebengeschäfte</b>	<b>455,585.39</b>
Bruttoertrag Plakatierung	295,169.15
Bruttoertrag Schaukästen	33,900.05
Bruttoertrag Lagervermietung	66,547.40
Übriger Bruttoertrag (Verpflegungsautomaten, Antennenmiete etc.)	59,968.79

<b>Vermerk 9: Nebenbetriebe</b>	<b>510,790.10</b>
Bruttoertrag Tankstellen Hardau II, Sihlquai und Vorderberg	174,414.84
Bruttoertrag Waschanlagen Sihlquai und Vorderberg	96,664.40
Bruttoertrag Autogarage	42,000.00
Defizitgarantie Carparkplatz	118,418.70
Mietertrag Internet-Café	79,292.16

<b>Vermerk 10: Erlösminderungen</b>	<b>343,584.00</b>
Kreditkartenkommissionen	93,584.02
Übrige Ertragsminderungen	249,999.98

**Kommentar:** Bei den übrigen Ertragsminderungen handelt es sich um noch nicht zugewiesene Kontokorrentpositionen.

<b>Vermerk 11: Drittleistungen</b>	<b>1,279,601.22</b>
Logendienst/Intervention Securitas	520,267.24
Reinigung und Umgebungsarbeiten	156,636.68
Geldverarbeitung MSE/VBZ	116,828.24
Betriebsdienstleistungen	88,775.93
Beitrag an das Parkleitsystem	387,665.01
Übrige	9428.12

<b>Vermerk 12: Personalaufwand</b>	<b>1,990,401.24</b>
Löhne	1,637,125.45
Sozialversicherung	272,037.50
Übriger Aufwand	81,238.29

<b>Vermerk 13: Sonstiger Betriebsaufwand</b>	<b>1,460,241.41</b>
Miete für Räume	44,791.96
Unterhalt Betriebseinrichtungen/Mobiliar	97,854.16
Fahrzeuge und Transporte	39,646.65
Sachversicherungen, Abgaben, Gebühren	40,498.53
Energie und Entsorgung	426,571.97
Verwaltung und Informatik	357,305.86
Werbung	336,770.72
Übriger Aufwand	116,801.56

# mittelflussrechnung 2008

01.01.2008 BIS 31.12.2008

TCHF

## Geldfluss aus Geschäftstätigkeit

Jahresgewinn bzw. Jahresverlust	109	
+ Abschreibungen auf Sachanlagen	406	
+/- Veränderung der Rückstellungen	500	
<b>Cash-flow, bezogen auf das Netto-Umlaufvermögen</b>		<b>1,015</b>

## Veränderung des Nettoumlaufvermögens (ohne Geld und geldnahe Mittel)

Zunahme bzw. Abnahme:		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1,067	
Andere kurzfristige Forderungen	-11	
Aktive Rechnungsabgrenzung	-328	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	60	
Kundenvorauszahlungen	206	
Andere kurzfristige Verbindlichkeiten	-1,363	
Passive Rechnungsabgrenzung	-239	

<b>Veränderung des Nettoumlaufvermögens</b>		<b>-608</b>
<b>Netto-Geldfluss aus Geschäftstätigkeit (Cash-flow)</b>		<b>407</b>

## Geldfluss aus Investitionstätigkeit

Investitionen in Betriebseinrichtungen	-96	
Investitionen in Maschinen und Geräte	-299	
Investitionen in Fahrzeuge	-131	
<b>Netto-Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>		<b>-526</b>

## Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit

<b>Total Netto-Geldfluss</b>		<b>0</b>
		<b>-119</b>

## Bestandesnachweis

Bestand an flüssigen Mitteln am 1. Januar 2008	935	
Bestand an flüssigen Mitteln am 31. Dezember 2008	816	
<b>Veränderung Bestand verfügbare flüssige Mittel</b>		<b>-119</b>

# anhang

## ZUR JAHRESRECHNUNG 2008

31.12.2008  
CHF

### Brandversicherungswerte der Sachanlagen

Einrichtungen	5,071,000.00
---------------	--------------

### Verbindlichkeiten gegenüber Personalversicherungen

Verbindlichkeit gegenüber Pensionskasse	40,930.70
---	-----------

### Angaben über die Risikobeurteilung

Der Verwaltungsrat hat ausreichende Risikobeurteilungen vorgenommen und allfällige, sich daraus ergebende Massnahmen abgeleitet, um zu gewährleisten, dass das Risiko einer wesentlichen Fehlaussage in der Rechnungslegung als klein einzustufen ist.

# antrag

## ÜBER DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNES

CHF

Vortrag per 01.01.2008	129,867.73
Jahresergebnis	109,041.83
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>238,909.56</b>
Zuweisung an die gesetzlichen Reserven	5,000.00
<b>Vortrag Bilanzgewinn auf neue Rechnung</b>	<b>233,909.56</b>

# bericht DER REVISIONSSTELLE

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der Parking Zürich AG, bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang für das am 31. Dezember 2008 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

## VERANTWORTUNG DES VERWALTUNGSRATES

Der Verwaltungsrat ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung einer Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

## VERANTWORTUNG DER REVISIONSSTELLE

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

## PRÜFUNGSURTEIL

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2008 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

#### BERICHTERSTATTUNG AUFGRUND WEITERER GESETZLICHER VORSCHRIFTEN

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 728 OR) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbare Sachverhalte vorliegen.

Im Rahmen unserer Prüfung gemäss Art. 728a Abs. 1 Ziffer 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 890 haben wir festgestellt, dass das vom Verwaltungsrat ausgestaltete interne Kontrollsystem zweckmässig aufgebaut ist und der Grösse, Komplexität und dem Risikoprofil der Gesellschaft entspricht. Der Ausbaugrad kann als genügend bezeichnet, die Dokumentation und die Effizienz der Kontrollen müssen verbessert werden. Da der Entscheid, sich freiwillig der ordentlichen Revision zu unterstellen, erst im Verlaufe des Geschäftsjahres 2008 gefällt wurde, wird im laufenden Geschäftsjahr das IKS punktuell verbessert und ein substantieller Ausbau erfolgen. Nur aufgrund der gezielten Massnahmen des Verwaltungsrates können wir, trotz Schwachstellen, die Existenz des internen Kontrollsystems für die Aufstellung der Jahresrechnung bestätigen.

Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Zürich, 8. April 2009

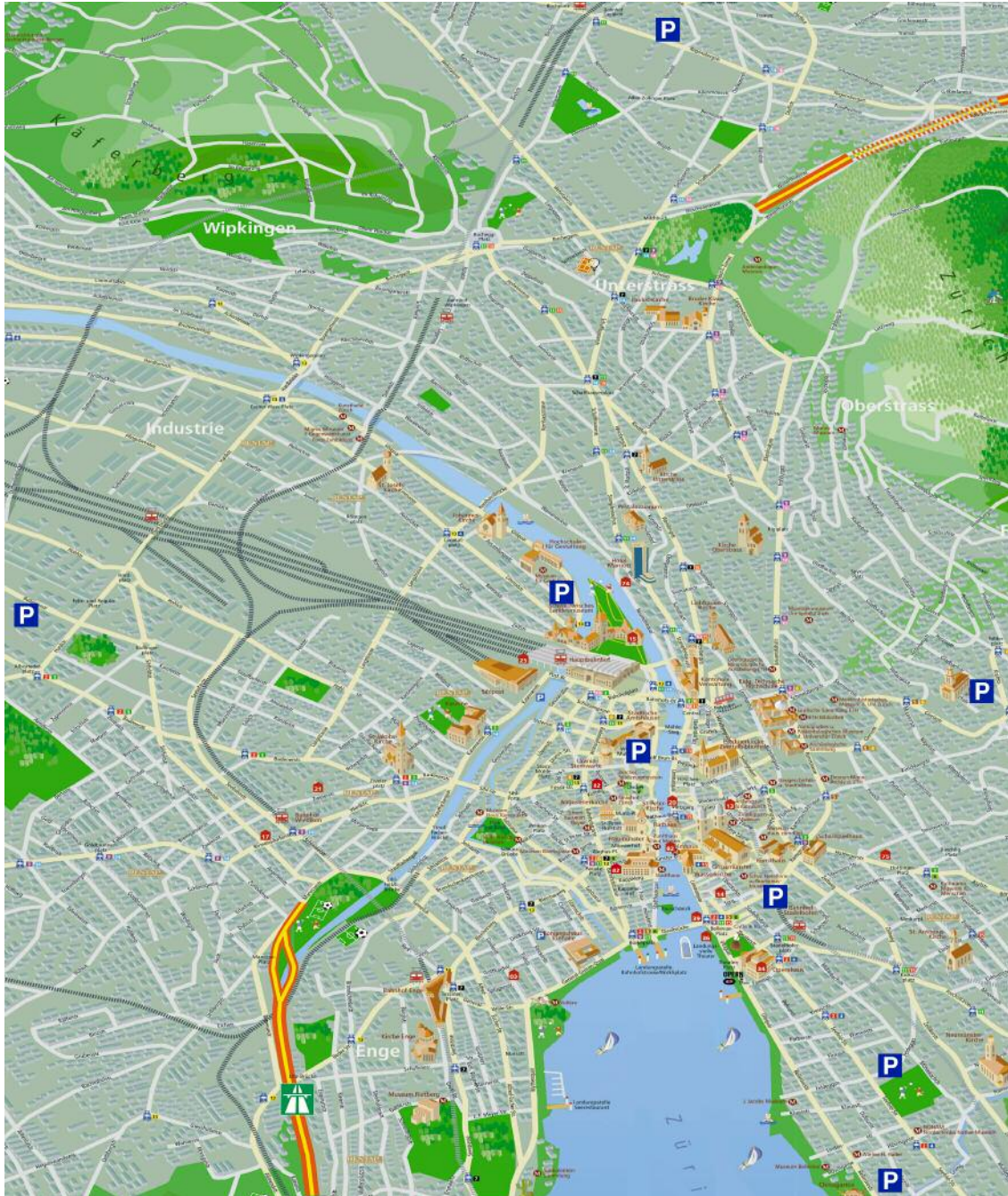
#### **Ferax Treuhand AG**

sig. Thomas M. Saxer  
Zugelassener Revisionsexperte,  
Leitender Revisor

sig. Renzo Peduzzi  
Zugelassener Revisor

# standorte DER PARKHÄUSER

(OHNE UNTERMIETE)



# impresum

**HERAUSGEBER:** Parking Zürich AG, Widdergasse 1, 8001 Zürich.

Tel.: +41 44 229 50 50

info@parkingzuerichag.ch

Die Parking Zürich AG ist eine Tochtergesellschaft der Parkhaus Urania AG.

Die Parkhaus Urania AG ist im Besitz der Stadt Zürich.

**KONZEPT/LAYOUT:** swisskonzept Marketing + Kommunikation, Dübendorf.

**FOTOS PARKHAUS URANIA:** Theodor Stalder.

**DRUCK:** Cavelti AG, Gossau.



