

Protokollauszug

17. Sitzung vom 10. Juni 2024

117 9.0.0 2022.1654 **Neubewertung Liegenschaften im Finanzvermögen 2024
Überführung von Liegenschaften aus dem Finanz- ins
Verwaltungsvermögen und Ausgabenbewilligungen,
Weisung 22**

Antrag des Stadtrats an den Gemeinderat – Weisung

1. Die Liegenschaft Florhofstrasse (öffentlicher Park) zum Buchwert von CHF 3'946'000 wird vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen überführt und die damit verbundene Ausgabe von CHF 3'946'000 bewilligt.
 2. Die Liegenschaft Steinacherstrasse 108 (Landanteil an Doppelturnhalle Kantonschule und Primarschule) zum Buchwert von CHF 2'644'700 wird vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen überführt und die damit verbundene Ausgabe von CHF 2'644'700 bewilligt.
 3. Die Liegenschaft Schönbergstrasse 4 (Haus zur Sonne, Verwaltungsgebäude) zum Buchwert von CHF 2'048'800 wird vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen überführt und die damit verbundene Ausgabe von CHF 2'048'800 bewilligt.
 4. Die Liegenschaft Kirchweg 13 (Adlerburg, Verwaltungsgebäude) zum Buchwert von CHF 1'730'300 wird vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen überführt und die damit verbundene Ausgabe von CHF 1'730'300 bewilligt.
 5. Die Liegenschaft Alte Landstrasse 80 (Asylunterkunft) zum Buchwert von CHF 1'663'200 wird vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen überführt und die damit verbundene Ausgabe von CHF 1'663'200 bewilligt.
 6. Die Liegenschaft Schönbergstrasse 3 (Kleingruppenschule) zum Buchwert von CHF 1'538'500 wird vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen überführt und die damit verbundene Ausgabe von CHF 1'538'500 bewilligt.
 7. Die Liegenschaft Rebbergstrasse 1 (Alterswohnungen im Stockwerkeigentum) zum Buchwert von CHF 1'487'800 wird vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen überführt und die damit verbundene Ausgabe von CHF 1'487'800 bewilligt.
 8. Die Liegenschaft Alte Landstrasse 88 (Schulaussenraum und -provisorien) zum Buchwert von CHF 1'227'600 wird vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen überführt und die damit verbundene Ausgabe von CHF 1'227'600 bewilligt.
-

9. Die Liegenschaft Hoffnungsweg 5 (Dokumentationsstelle und Vereinskästen) zum Buchwert von CHF 745'400 wird vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen überführt und die damit verbundene Ausgabe von CHF 745'400 bewilligt.
 10. Die Liegenschaft Seeweg 50 (Seegüetli, Freizeitnutzung am See für Bevölkerung) zum Buchwert von CHF 598'327 wird vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen überführt und die damit verbundene Ausgabe von CHF 598'327 bewilligt.
 11. Die Beschlüsse zur Überführung und Ausgabenbewilligung gemäss Ziffern 1 bis 3 unterstehen dem fakultativen Referendum.
-

Bericht

1. Ausgangslage

Anlässlich der Vorbereitung für die Umstellung der Rechnungslegung von HRM1 auf HRM2 per 1. Januar 2019 wurde festgestellt, dass einige Liegenschaften für Verwaltungszwecke genutzt werden, jedoch im Finanzvermögen geführt werden.

Der ursprüngliche Plan, die Liegenschaften im Rahmen des Bilanzanpassungsberichts zu überführen, wurde vom Gemeindeamt abgelehnt. Es begründete seinen Entscheid damit, dass die dafür zuständigen Organe (Stadtrat oder Gemeinderat) über die Überführung zu entscheiden hätten. Zudem stellte sich das Gemeindeamt auf den Standpunkt, dass die Liegenschaften umzubuchen seien, da das Gemeindegesetz die Führung im Verwaltungsvermögen verlangt.

Gleichzeitig mit der Einführung von HRM2 musste per 1. Januar 2019 eine Neubewertung des Finanzvermögens vorgenommen werden. Mit dem neuen Gemeindegesetz hat eine generelle Neubewertung der Liegenschaften im Finanzvermögen einmal pro Legislatur zu erfolgen. Da keine Überführung der falsch geführten Liegenschaften mit dem Bilanzanpassungsbericht möglich war, wurde bereits damals geplant, die Bereinigung anlässlich der nächsten Neubewertung in der Legislatur 2022 bis 2026 vorzunehmen.

Im Rahmen der finanztechnischen Prüfung der Jahresrechnung 2021 der Stadt Wädenswil hat die Prüfgesellschaft Balmer Etienne festgestellt, dass drei Liegenschaften fälschlicherweise im Finanz- statt im Verwaltungsvermögen bilanziert sind und dies in ihrem Prüfbericht vom 23. Mai 2023 festgehalten. Eine von der Abteilung Finanzen durchgeführte Analyse zeigt, dass aufgrund ihrer Nutzung 16 Objekte vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen zu überführen sind.

Über diese Umstände ist auch die Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission informiert worden.

Die generelle Neubewertung ist im Jahr 2024 per Stichtag 31. Dezember 2024 vorgesehen. In diesem Zusammenhang soll die Liegenschaft im Müsli 13, Hirzel (Horgen) zum Buchwert CHF 0 vom Verwaltungs- in das Finanzvermögen überführt. Das ehemalige Schlachtlokal ist heute verpachtet und stellt die einzige Liegenschaft dar, die fälschlicherweise im Verwaltungsvermögen anstatt im Finanzvermögen geführt wird.

2. Rechtliches / Finanzbefugnisse

Das Finanzvermögen umfasst gemäss § 121 Abs. 3 Gemeindegesetz (GG) jene Vermögenswerte, die ohne Beeinträchtigung der öffentlichen Aufgabenerfüllung veräussert werden können; das Verwaltungsvermögen diejenigen, die unmittelbar der öffentlichen Aufgabenerfüllung dienen (§ 121 Abs. 4 GG). Liegenschaften im Eigentum der Gemeinde, die zur Erfüllung von öffentlichen Aufgaben genutzt werden, sind gemäss § 31 Abs. 1 Gemeindeverordnung (VGG) dem Verwaltungsvermögen zuzuordnen. Liegenschaften, die im untergeordneten Umfang der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen, werden vollumfänglich dem Verwaltungsvermögen zugeordnet (§ 31 Abs. 2 VGG).

Wird Finanzvermögen in nicht mehr realisierbares Verwaltungsvermögen umgewandelt, hat dies eine Ausgabe zur Folge, auch wenn dieser Vorgang zu keinem Geldfluss führt (Markus Rüssli, Vorbem. zu §§ 103–117, in: Jaag/Rüssli/Jenni [Hrsg.], Kommentar zum Zürcher Gemeindegesetz, 2017). Die Ausgabe ist vom zuständigen Gemeindeorgan zu beschliessen. Die Übertragung von Vermögenswerten zwischen Finanzvermögen und Verwaltungsvermögen erfolgt gemäss § 133 Abs. 1 GG zum Buchwert.

Die Zuständigkeit bestimmt sich nach der Ausgabenhöhe. Da die Ausgaben für die Überführung der 16 Objekte in keinem sachlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen und sich auch nicht gegenseitig bedingen, müssen sie nicht zusammengerechnet werden (vgl. § 110 Abs. 1 GG), vielmehr bestimmt sich die Zuständigkeit nach dem jeweiligen Buchwert des einzelnen Objekts.

Gemäss Gemeindeordnung (GO) ist der Stadtrat für die Bewilligung von im Budget enthaltenen neuen einmaligen Ausgaben bis CHF 500'000 (Art. 28 Abs. 2 Ziff. 3 GO), der Gemeinderat für die Bewilligung von neuen einmaligen Ausgaben bis CHF 4 Mio. (Art. 18 Ziff. 5 GO) und die Stimmberechtigten für die Bewilligung von neuen einmaligen Ausgaben von mehr als CHF 4 Mio. zuständig (Art. 11 Ziff. 7 GO). Die Beschlüsse des Gemeinderates unterstehen dem fakultativen Referendum. Davon ausgeschlossen sind allerdings Geschäfte, bei denen die finanziellen Aufwendungen als neue einmalige Ausgabe den Betrag von CHF 2 Mio. nicht überschreiten (Art. 11 Abs. 3 Ziff. 2 GO).

3. Zuständigkeiten

Von den 16 Objekten fallen aufgrund der Ausgabenhöhe 10 resp. 12 Liegenschaften in die Zuständigkeit des Gemeinderats. Dabei handelt es sich um folgende Objekte:

Kataster- und Anlagen-Nr.	Bezeichnung	Buchwert in CHF
WE4084* A10107	Florhofstrasse (öffentlicher Park) Bemerkung: Von der Gesamtfläche von 4'946 m ² inkl. Gebäude Freihof ist ausschliesslich der öffentliche Park mit einer Fläche von 3'946 m ² im Finanzvermögen geführt. Das Gebäude und die dazugehörige Fläche von 1'000 m ² wird bereits im Verwaltungsvermögen geführt.	3'946'000

Kataster- und Anlagen-Nr.	Bezeichnung	Buchwert in CHF
WE11674* A10097	Steinacherstrasse 108 (Landanteil an Doppelturnhalle Kantonsschule und Primarschule)	2'644'700
WE12873* A10116	Schönbergstrasse 4 (Haus zur Sonne, Verwaltungsgebäude) - Grundstück (Buchwert CHF 397'000) - Gebäude (Buchwert CHF 1'651'800)	2'048'800
WE7120 A10129	Kirchweg 13 (Adlerburg, Verwaltungsgebäude) - Grundstück (Buchwert CHF 528'360) - Gebäude (Buchwert CHF 1'201'940)	1'730'300
WE13861 & WE13862 A10128	Alte Landstrasse 80 (Asylunterkunft) - Grundstück WE13861 (Buchwert CHF 793'880) - Gebäude (Buchwert CHF 326'420) - Ergänzung Grundstück WE13862 (Buchwert CHF 542'900) Bemerkung: 610 m ² der Grundstücksfläche wurden im Rahmen des Projekts Ersatzneubau Schule, Sporthalle und Betreuung auf der Schulanlage Ort bereits auf die städtische Parzelle WE13862 übertragen. Die Überführung dieses Teils in das Verwaltungsvermögen hat ebenfalls mit diesem Geschäft zu erfolgen.	1'663'200
WE12869 A10117	Schönbergstrasse 3 (Kleingruppenschule) - Grundstück (Buchwert CHF 338'010) - Gebäude (Buchwert CHF 1'200'490)	1'538'500
WE8150 & WE8152 A10145 & A10146	Rebbergstrasse 1 (Alterswohnungen im Stockwerkeigentum) - Alterswohnungen (Buchwert CHF 1'175'900) - Tiefgarage (Buchwert CHF 311'900) Bemerkung: Das Objekt A10146 Rebbergstrasse (Tiefgarage) mit einem Buchwert von CHF 311'900 gehört zum Objekt A10145 Rebbergstrasse (Alterswohnungen) und ist daher zusammen vom Gemeinderat zu beschliessen.	1'487'800
WE6764 A10070	Alte Landstrasse 88 (Schulaussenraum und -provisorien)	1'227'600
WE1756 A10119	Hoffnungsweg 5 (Dokumentationsstelle und Vereinskästen) - Grundstück (Buchwert CHF 173'850) - Gebäude (Buchwert CHF 571'550)	745'400
WE1737 & WE4472 A10132 & A10133	Seeweg 50 (Seegüetli, Freizeitnutzung am See für Bevölkerung) - Hauptparzelle (Buchwert CHF 540'527.35) - Restparzelle (Buchwert CHF 57'800)	598'327
Total (zu bewilligen)		17'630'627

Kataster- und Anlagen-Nr.	Bezeichnung	Buchwert in CHF
Überführungen, die sich bereits im politischen Prozess befinden:		
WE13700 & WE9967 A10168	Gerenstrasse 37 (Beichlen, Wiese, künftige Nutzung Fussball Trainingsplatz) Bemerkung: Bewilligung ausstehend mit separater Weisung 16 vom 4. Dezember 2023, Vollzug im Jahr der Bewilligung.	1'801'869
WE7550 & WE5997 A10118	Zugerstrasse 14 (Wohnhaus mit Gewerbe, Abbruchliegenschaft, künftige Nutzung Hirschenplatz) Bemerkung: Bewilligung bereits erfolgt, Weisung 17 vom 20. April 2020, Vollzug per 31. Dezember 2024 (Zeitpunkt der generellen Neubewertung des Finanzvermögens).	793'200
Total mittels separaten Weisungen (informativ)		2'595'069
Überführungen in der Kompetenz des Stadtrats:		
WE12690 A10104	Rütiwisstrasse (Strassenabschnitt)	98'100
WE12622 A10102	Rütistrasse (Strassenabschnitt)	78'300
WE12623 A10103	Rütistrasse (Strassenabschnitt)	9'400
WE13181 A10091	Neuguet-Sennweidstrasse (Strasse)	5'100
Total bewilligt durch Stadtrat (informativ)		190'900
Gesamttotal (informativ)		20'416'596

* Drei Objekte mit einem Buchwert von je mehr als CHF 2 Mio. unterstehen dem fakultativen Referendum.

4. Begründung der Überführung ins Verwaltungsvermögen

Die Objekte werden gemäss Beschreibung in der obenstehenden Tabelle genutzt.

Die folgenden Nutzungsarten stellen gemäss kantonalen Vorgaben eine unmittelbare öffentliche Aufgabenerfüllung dar und sind aus diesem Grund im Verwaltungsvermögen zu führen:

- (öffentliche) Parkanlagen
- Verwaltung
- Schule

Nachfolgend eine ausführlichere Beschreibung von bestimmten Liegenschaften.

Die Alterswohnungen an der Rebbergstrasse sind zusammen mit den Alterssiedlungen "Bin Rääbe" und "Tobelrai" für ältere Menschen mit tiefem Einkommen vorgesehen. Sie werden

nicht Rendite orientiert, sondern Kostenmiete orientiert betrieben. Damit besteht eine öffentliche Aufgabe und die Alterswohnungen an der Rebbergstrasse sind wie die Alterssiedlungen im Verwaltungsvermögen zu führen.

Die Alte Landstrasse 88 stellt Schulaussenraum dar und wird zudem für Provisorien für Schulzwecke genutzt. Somit steht eine Nutzung für schulische Zwecke auf unmittelbare Zeit im Vordergrund.

Die Parzellen am Seeweg 50 werden der Bevölkerung für Freizeitaktivitäten zur Verfügung gestellt. Damit erfüllt die Stadt eine sich selbst gegebene öffentliche Aufgabe, die vergleichbar ist mit anderen Freizeitanlagen, wie beispielsweise Bade- und Sportanlagen.

Diese Liegenschaften werden zur Erfüllung von öffentlichen Aufgaben gemäss § 31 Abs. 1 Gemeindeverordnung (VGG) genutzt und sind deshalb ins Verwaltungsvermögen zu übertragen.

5. Vorgehen bei der Überführung

Die Überführung erfolgt nach folgenden Parametern:

- Die Überführung aller Objekte vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen erfolgt per 31. Dezember 2024.
- Der Abschreibungsbeginn der übertragenen Objekte wird auf den 1. Januar 2025 festgesetzt.
- Die Abschreibungsdauern stimmen mit den Vorgaben der Gemeindeverordnung (VGG) überein (Bsp. Hochbau, Erneuerungsunterhaltsinvestitionen 20 Jahre, übrige Tiefbauten, Erneuerungsunterhaltsinvestitionen 20 Jahre). Da es sich nicht um neu erstellte Objekte handelt, wird eine verkürzte Nutzungsdauer (Erneuerungsunterhaltsinvestitionen) angewendet. Grundstücke im Verwaltungsvermögen werden nicht abgeschrieben.
- Erträge und Aufwände im Jahr 2024 werden wie bisher im Finanzvermögen verbucht.
- Erträge und Aufwände ab dem Budget- und Rechnungsjahr 2025 werden für die übertragenen Objekte im Verwaltungsvermögen verbucht.

6. Auswirkungen auf jährliche Abschreibungen

Durch die Überführung der Liegenschaften ins Verwaltungsvermögen steigt der abzuschreibende Bilanzwert im Verwaltungsvermögen um CHF 17'630'627 (mit dieser Weisung beantragte Überführungen) resp. CHF 20'416'596 (inkl. Kompetenz Stadtrat und separate Weisungen). Die Abschreibungsdauer und Jahresabschreibungen können der folgenden Tabelle entnommen werden.

Anlage Nr.	Anlageklasse	Abschreibungsdauer (Jahre)	Betrag in CHF (pro Jahr)
A10107	Grundstück	Keine Abschreibung	0
A10097	Grundstück	Keine Abschreibung	0

A10116	Grundstück Hochbau	Keine Abschreibung 20 Jahre	82'590
A10129	Grundstück Hochbau	Keine Abschreibung 20 Jahre	60'097
A10128	Grundstück Hochbau	Keine Abschreibung 20 Jahre	23'136
A10117	Grundstück Hochbau	Keine Abschreibung 20 Jahre	60'025
A10145 A10146	Hochbau Tiefbau	20 Jahre CHF 35'633 20 Jahre	74'390
A10070	Grundstück	Keine Abschreibung	0
A10119	Grundstück Hochbau	Keine Abschreibung 20 Jahre	28'578
A10132 & A10133	Grundstück	Keine Abschreibung	0
Total (gemäss dieser Weisung)			328'815
Total mittels separaten Weisungen (informativ)			0
Total bewilligt durch Stadtrat (informativ)			19'090
Gesamttotal			347'905

7. Auswirkungen auf Finanzkennzahlen

Die Überführung aller Objekte vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen (inkl. diejenigen, die in die Kompetenz des Stadtrats fallen sowie jene mit separaten Weisungen) hat zur Folge, dass die Nettoschuld per 31. Dezember 2024 um CHF 20'416'596 steigt. Das entspricht einem Anstieg der Nettoschuld pro Einwohnerin oder Einwohner um rund CHF 795. Die Bruttoschuld bleibt durch diese Umbuchung unverändert.

Im Budget 2024 wurde für die Überführung vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen ein Betrag von CHF 21'800'000 vorgesehen. Damit wurde im Budget 2024 bereits die Entwicklung der Nettoschuld aufgezeigt.

Der Stadtrat, auf Antrag der Abteilung Finanzen, beschliesst:

1. Die Weisung Überführung von Liegenschaften aus dem Finanz- ins Verwaltungsvermögen und Ausgabenbewilligung wird zuhanden des Gemeinderats verabschiedet.
2. Referent des Stadtrats: Christof Wolfer, Stadtrat Finanzen
3. Mitteilung an:
 - Mitglieder des Gemeinderats
 - Mitglieder des Stadtrats
 - Abteilung Finanzen
 - Ratssekretariat

Status: öffentlich

Für richtigen Auszug:

Esther Ramirez
Stadtschreiberin

