

Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission des Gemeinderates Wädenswil

Mitglieder

Ulrich Reiter, Präsident
Marco Kronauer, Vizepräsident
André Zürrer
Clemens Schroedter
Andreas Muheim
Peter Huber
Beat Lüthi
Simon Bass
Roman Hermann

Bericht und Antrag zur Weisung 22 - Neubewertung Liegenschaften im Finanzvermögen 2024 - Überführung von Liegenschaften aus dem Finanz- ins Verwaltungsvermögen und Ausgabenbewilligungen,

Antrag des Stadtrats an den Gemeinderat:

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 Kantonsschule 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. Gleichzeitig mit der Einführung von HRM2 musste per 1. Januar 2019 eine Neubewertung des Finanzvermögens vorgenommen werden. Darüber hinaus muss auf Basis des neuen Gemeindegesetz eine generelle Neubewertung der Liegenschaften im Finanzvermögen einmal pro Legislatur erfolgen.

Der ursprüngliche Plan des Stadtrates, 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. Da keine Überführung der falsch geführten Liegenschaften mit dem Bilanzanpassungsbericht möglich war, wurde bereits 2019/2020 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 ebenfalls 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 erweiterte Analyse zeigte, dass aufgrund ihrer Nutzung, insg. 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 werden. 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. Zuständigkeit und Begründung

Von den insgesamt 16 Liegenschaften, welche aus dem Finanz- in das Verwaltungsvermögen zu überführen sind, fallen 12 Liegenschaften zur Bewilligung der Überführung in die Zuständigkeit des Gemeinderats. Diese 12 Liegenschaften sind im Bericht und Antrag des Stadtrates zur Weisung 22 detailliert aufgeführt.

Von den 12 Liegenschaften sind für 10 Liegenschaften die Überführungen in der vorliegenden Weisung zu bewilligen. 2 Liegenschaften werden mit eigener Weisung behandelt und befinden sich bereits im politischen Prozess.

Bei den verbleibenden 10 Liegenschaften liegt der Buchwert der einzelnen Liegenschaft bei jeweils über CHF 500'000.

Zu jeder aufgeführten Liegenschaft gibt der Stadtrat eine Begründung für die Überführung an, warum eine Liegenschaft vom Finanz- in das Verwaltungsvermögen zu überführen ist.

Gemäss kantonalen Vorgaben stellen die folgenden Nutzungsarten eine unmittelbare öffentliche Aufgabenerfüllung dar und aus diesem Grund sind entsprechende Liegenschaften im Verwaltungsvermögen zu führen:

- (öffentliche) Parkanlagen
- Verwaltung
- Schule

4. 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.

5. Auswirkungen auf jährliche Abschreibungen und Finanzkennzahlen

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).

Je nach Abschreibungsdauer ergeben sich unterschiedliche Jahresabschreibungen (lineare Abschreibungen), welche in der Tabelle Weisung 22 detailliert aufgeführt sind. Insgesamt erhöhen sich die jährlichen Abschreibungen auf Grund der Umbuchungen um total CHF 347'905.

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.

Zusammenfassung

Wie ausgeführt, ist der Gemeinderat für die Bewilligung der Überführung der Liegenschaften vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen zuständig.

Die GRPK geht mit dem Stadtrat einig, dass die Überführung der Liegenschaften ins Verwaltungsvermögen insgesamt notwendig und zweckmässig ist. In der Diskussion um einzelne Liegenschaften hat die GRPK jedoch festgehalten, dass die Verwendung der Liegenschaften für Verwaltungszwecke nicht in jedem Fall sinnvoll erscheint. Insbesondere die Nutzung der Liegenschaften «Adlerburg» und «Haus zu Sonne» sind nach Kenntnis der GRPK nicht optimal. Diese Einschätzung erfolgt auf Grund von Rückmeldung der Nutzenden während der jährlichen Besuchswochen der GRPK in den Abteilungen.

Auf Grund der weiterhin fehlenden Liegenschaftsstrategie des Stadtrates ist eine abschliessende Beurteilung der genannten Liegenschaften derzeit nicht möglich. Da die Überführung ins Verwaltungsvermögen bei Bedarf aber wieder rückgängig gemacht werden kann, kommt die GRPK zum Schluss, dass die Überführung der Liegenschaften getragen wird. Die GRPK fordert den Stadtrat aber auch an dieser Stelle auf, die Liegenschaftsstrategie spätestens im Jahr 2025 zum Abschluss zu bringen, um die Weichen für die kommende Legislatur zu stellen und den mittelfristigen Nutzen sämtlicher Liegenschaften auf ein nachhaltiges Fundament zu stellen.

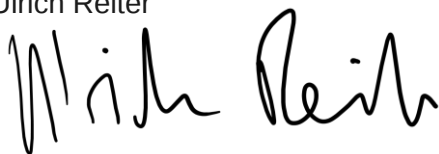
Anträge

- Die GRPK beantragt einstimmig, auf die Weisung 22 einzutreten.
- Die GRPK beantragt einstimmig, die Weisung 22 anzunehmen und die 10 Liegenschaften vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen zu überführen.

Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.

Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission
(GRPK) des Gemeinderates Wädenswil:

Ulrich Reiter



Präsident

Wädenswil, 18. Oktober 2024