

28.03

Liegenschaften

Grundstück Kat. Nr. 8440, Hagenbuchen

Grundstück Kat. Nr. 6448 Schaffhauserstrasse (Bergkapell)

Überführung vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen

Ausgangslage

Mit der Einführung von HRM2 gilt es, eine systematische Neubewertung aller Grundstücke im Finanzvermögen innerhalb einer Legislaturperiode mindestens einmal vorzunehmen (GG § 131).

Die systematische Neubewertung des Finanzvermögens für die Legislaturperiode 2022 – 2026 ist per 1. Januar 2024 vorgesehen. Im Vorfeld der Neubewertung sind bei der Überprüfung der Liegenschaften nachfolgende Grundstücke ermittelt worden, bei welchen die Zuteilung angepasst werden muss. Sie sind deshalb vor der Neubewertung im Jahr 2023 per 31. Dezember 2023 vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen zu überführen. Die Übertragung der Vermögenswerte erfolgt zum Buchwert (GG § 133).

Grundstück Kat. Nr. 8440, Hagenbuchen





Das Grundstück mit einer Fläche von 62 393 m² und einem Buchwert per 31. Dezember 2022 von Fr. 1.8 Mio. wird im Finanzvermögen geführt. Davon sind 46 215 m² der Erholungszone B und 16 178 m² der Zone für öffentliche Bauten zugeteilt.

Gemäss Handbuch über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden, Kapitel 08 Bilanzierung und Bewertung des Finanzvermögens, Ziffer 2.13.1 zählen unüberbaute Grundstücke innerhalb der Freihalte- oder Erholungszone zum Verwaltungsvermögen. Da der Grossteil des Grundstücks der Erholungszone B zugeteilt ist (74 %), erfolgt eine Überführung des Grundstücks ins Verwaltungsvermögen.

Das Grundstück ist Bestandteil des Projekts des Sportparks Erachfeld. Infolge des aktuellen Projektstandes kann mit der Überführung des Grundstücks ins Verwaltungsvermögen nicht länger zugewartet werden. Die Landerwerbskosten für dieses Grundstücks werden aus Gründen der Kostentransparenz in der dannaumaligen Kreditvorlage für den Sportpark Erachfeld erwähnt, sind aber nicht in den Baukosten enthalten.

Grundstück Kat. Nr. 6448 Schaffhauserstrasse (Bergkapell)





Das Grundstück mit einer Fläche von 1 099 m² und einem Buchwert per 31. Dezember 2022 von Fr. 1.4 Mio. wird im Finanzvermögen geführt und ist der Kernzone B zugeteilt.

Das Grundstück wird als öffentlicher Parkplatz genutzt. Die übrigen öffentlichen Parkplätze werden im Verwaltungsvermögen geführt. Gemäss Handbuch über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden, Kapitel 09 Bilanzierung und Bewertung des Verwaltungsvermögens, Ziffer 2.4.1 zählen Grundstücke, die der entsprechenden öffentlichen Aufgabenerfüllung dienen zum Verwaltungsvermögen. Die Bewirtschaftung der Parkplätze ist in der Produktrechnung der Stadt Bülach der Produktgruppe «WE-02 Betrieblicher Unterhalt Strassen» mit dem Wirkungsziel «Zur Verfügung stellen einer angemessenen Anzahl von Parkplätzen» angegliedert. Dieses Wirkungsziel begründet eine öffentliche Aufgabenerfüllung. Das Grundstück ist ins Verwaltungsvermögen zu überführen.

Gesetzliche Grundlage für die Zuteilung der Liegenschaften (Gemeindegesezt GG § 121, Abs. 2 u. 3)

Das Finanzvermögen umfasst jene Vermögenswerte, die ohne Beeinträchtigung der öffentlichen Aufgabenerfüllung veräussert werden können.

Das Verwaltungsvermögen umfasst jene Vermögenswerte, die unmittelbar der öffentlichen Aufgabenerfüllung dienen.

Zuständigkeit

§ 133 GG regelt die Übertragung von Vermögenswerten innerhalb der Gemeinde, namentlich zwischen Verwaltungs- und Finanzvermögen, sowie an Dritte. Im Kommentar zum Zürcher Gemeindegesezt wird zur Übertragung zwischen Finanz- und Verwaltungsvermögen folgendes festgehalten:

§ 133 Abs. 1 befasst sich mit der Übertragung von Vermögenswerten zwischen dem Finanzvermögen und dem Verwaltungsvermögen. Es handelt sich also um Übertragungen innerhalb desselben Gemeindehaushaltes, jedoch zwischen den beiden Vermögensarten Finanz- und Verwaltungsvermögen. Dieser Vorgang wird auch Umwidmung oder Entwidmung genannt. Die zuständige Instanz ist in der Gemeindeordnung geregelt. Vielfach handelt es sich um den Gemeindevorstand.

In der Gemeindeordnung der Stadt Bülach ist die Zuständigkeit der Entwidmung nicht geregelt. Gemäss Art. 32 Abs. 6 der Gemeindeordnung stehen dem Stadtrat für den Tausch von Grundstücken und Liegenschaften des Finanzvermögens unübertragbare Finanzbefugnisse von MCHF 5 zu. Dieser Artikel wird so ausgelegt, dass der Tausch mit einer Überführung gleichzusetzen ist.



Finanzielles

Bilanz / Anlagebuchhaltung

Die zu überführenden Grundstücke weisen gemäss Anlagebuchhaltung die folgenden Buchwerte per 31. Dezember 2022 aus:

- Kat.Nr. 8440, Hagenbuchen / Anlage-Nr. ANR00693:	Fr. 1 814 789.90
- Kat.Nr. 6448 Schaffhauserstrasse / Anlage-Nr. ANR00680:	<u>Fr. 1 428 700.00</u>
- Total:	<u>Fr. 3 243 489.90</u>

Als Auswirkung der Überführung reduziert sich der Bilanzwert der Grundstücke im Finanzvermögen um Fr. 3 243 489.90. Das Verwaltungsvermögen erhöht sich bei der Bilanzkategorie Grundstücke (Kat. Nr. 8440) und Strassen und Verkehrswege (Kat. Nr. 6448) entsprechend.

Investitionsrechnung

Die Überführung der Grundstücke vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen führt in der Investitionsrechnung des Finanzvermögens zu einer Einnahme und in der Investitionsrechnung des Verwaltungsvermögens zu einer Ausgabe. Da die Überführungen zum Buchwert erfolgen, fallen keine Buchgewinne oder Buchverluste an.

Budget 2023

Die Überführung der Grundstücke ist nicht im Budget 2023 der Investitionsrechnung enthalten.

Folgekosten

Aufgrund der Überführung der Grundstücke ins Verwaltungsvermögen fallen für die Kat. Nr. 8440 bis auf die Verzinsung (2024 0.17 %), keine Folgekosten an. Grundstücke im Verwaltungsvermögen werden nicht planmässig abgeschrieben. Bei Wertminderungen ist eine ausserplanmässige Abschreibung vorzunehmen.

Das Grundstück Kat. Nr. 6448 wird im Verwaltungsvermögen den Strassen- und Verkehrswegen (Sachgruppe 1401) zugewiesen und über die Nutzungsdauer von 40 Jahren abgeschrieben. Die planmässige Abschreibung beträgt somit 2.5 % pro Jahr.

Berechnung Folgekosten:

- Kapitalfolgekosten Kat. Nr. 8440: (Abschreibung 0 % / Verzinsung 0.17 %)	Fr.	3 085.15
- Kapitalfolgekosten Kat. Nr. 6448: (Abschreibung 2.5 % / Verzinsung 0.17 %)	Fr.	38 146.30
- Betriebliche Folgekosten:	Fr.	0.00
- Total:	Fr.	41 231.45



Der Stadtrat **beschliesst:**

1. Das Grundstück Kat. Nr. 8440 Hagenbuchen wird per 31. Dezember 2023 zum Buchwert von Fr. 1 814 789.90 vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen überführt und es wird ein entsprechender Verpflichtungskredit für das Investitionskonto 3410.5000.00/INV01277 «Hagenbuchen (Kat. Nr. 8440), Überführung Grundstück vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen» bewilligt.
2. Das Grundstück Kat. Nr. 6448 Schaffhauserstrasse wird per 31. Dezember 2023 zum Buchwert von Fr. 1 428 700.00 vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen überführt und es wird ein entsprechender Verpflichtungskredit für das Investitionskonto 6150.5010.00/INV01239 «Schaffhauserstrasse, Parkplatz (Kat.Nr. 6448, Bergkapell), Überführung Grundstück vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen» bewilligt.
3. Die beiden Verpflichtungskredite müssen nach der Verbuchung der Geschäftsfälle gem. Ziffern 1 und 2 dem Stadtrat nicht mehr zur Genehmigung vorgelegt werden, sondern gelten als abgerechnet.
4. Der Bereich Finanzen wird mit dem Vollzug der Ziffern 1 bis 3 beauftragt.
5. Mitteilung an:
 - a) Andreas Müller, Stadtrat
 - b) Markus Surber, Stadtrat
 - c) Peter Senn, Leiter Planung und Bau
 - d) Markus Wanner, Leiter Finanzen und Informatik
 - e) Beat Gmünder, Leiter Immobilien
 - f) Maurus Eugster, Leiter Finanzen

Stadtrat Bülach

Mark Eberli
Stadtpräsident

Christian Mühlethaler
Stadtschreiber