

STADT ILLNAU-EFFRETIKON

Agasul • Bietenholz • Bisikon • Effretikon • First • Horben • Illnau
Kemleten • Luckhausen • Mesikon • Ober-Kemптtal • Ottikon

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES STADTRATES

Sitzung vom 19. April 2007

Gesch. Nr. 40/07 Vorberatung: RPK

9.13 Finanzen.- Bilanzbereinigung / Antrag des Stadtrates an den Grossen Gemeinderat betreffend Neuzuteilung von Liegenschaften ins Verwaltungs- resp. Finanzvermögen.-

A n t r a g

Der Grosse Gemeinderat

- gestützt auf den Antrag des Stadtrates und in Anwendung von § 26 Ziffer 3 der Gemeindeordnung -

b e s c h l i e s s t :

1. Für die Überführung der Liegenschaft Wangenerstrasse 9 (Kipferhaus), Effretikon, vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen wird ein Objektkredit von Fr. 702'000.-- zu lasten der Investitionsrechnung Konto 420.5031.10 bewilligt. Der Wert entspricht dem Bilanzwert per 01.01.2006 (Wert aufgrund genereller Neubewertung der Liegenschaften im Finanzvermögen), weshalb kein Buchgewinn bzw. -verlust entsteht.
2. Für die Überführung der Liegenschaft Usterstrasse 24, Illnau, altes Schulhaus, vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen wird ein Objektkredit von Fr. 585'000.-- zu lasten der Investitionsrechnung Konto 420.5031.11 bewilligt. Der Wert entspricht dem Bilanzwert per 01.01.2006 (Wert aufgrund genereller Neubewertung der Liegenschaften im Finanzvermögen), weshalb kein Buchgewinn bzw. -verlust entsteht.
3. Für die Überführungen der Grundstücke in der Erholungs- und Freihaltezone, Kat. Nrn. 428, 2252, 3682, 3687 und 4168, vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen wird ein Objektkredit von Fr. 258'223.-- zu lasten der Investitionsrechnung Konto 420.5000.10 bewilligt. Der Wert entspricht dem Bilanzwert per 01.01.2006 (Wert aufgrund genereller Neubewertung der Liegenschaften im Finanzvermögen), weshalb kein Buchgewinn bzw. -verlust entsteht.
4. Für die Überführung der Liegenschaft Haldenrain (Kat. Nr. 3913), Illnau, vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen wird ein Objektkredit von Fr. 282'000.-- zu lasten der Investitionsrechnung Konto 420.5000.11 bewilligt. Der Wert entspricht dem Bilanzwert per 01.01.2006 (Wert aufgrund genereller Neubewertung der Liegenschaften im Finanzvermögen), weshalb kein Buchgewinn bzw. -verlust entsteht.
5. Die Beschlüsse gemäss Disp. 1 – 4 unterstehen dem fakultativen Referendum.

6. Von den folgenden Überführungen wird Kenntnis genommen:

- Die Grundstücke mit Feuerwehrlokalen Bisikon (Kat. Nr. 1888), Moosburg (Kat. Nr. 3155), Horben (Kat. Nr. 5515), First (Kat. Nr. 5900) und Ottikon (Kat. Nr. 6145) werden vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen übertragen zum Gesamtwert von Fr. 161'000.--. Der bei der Übertragung entstehende Buchgewinn von total Fr. 161'000.-- wird der laufenden Rechnung gutgeschrieben.
- Das Grundstück (inkl. Gebäude) Kat. Nr. 6877 (alt 2645), Effretikonstr. 49/51, Illnau, wird vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen überführt. Der bei der Übertragung entstehende Buchgewinn von total Fr. 1'952'000.-- wird der laufenden Rechnung gutgeschrieben.
- Das Grundstück (inkl. Gebäude) Kat. Nr. 3126 (Werkhof mit Wohnhaus Grendelbachstrasse 45, Effretikon) wird intern aufgeteilt. Das Wohnhaus Grendelbachstrasse 45 mit dem nötigen Umschwung wird zum Wert von Fr. 1'613'000.--, vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen überführt. Der bei der Übertragung entstehende Buchgewinn von total Fr. 1'613'000.-- wird der laufenden Rechnung gutgeschrieben.

7. Die Finanzverwaltung wird mit dem Vollzug beauftragt.

8. Mitteilung durch Protokollauszug an:

- a) den Stadtrat, zweifach,
- b) die Finanzverwaltung,
- c) die Liegenschaftsverwaltung.

Weisung

1. Ausgangslage

Das Projekt „Immobilienbewirtschaftung“ der Arbeitsgruppe Haushaltstrategie wurde per 1. Dezember 2005 gestartet und umfasst die Optimierung der kommunalen Immobilienbewirtschaftung. Dazu gehört auch die Zuordnung der Liegenschaften zum Finanz- bzw. Verwaltungsvermögens gemäss ihrer aktuellen Nutzung und dem heutigen Zweck. Dies wurde durch die Finanzverwaltung vorgenommen (Meilenstein 2 des Projektauftrages).

Gestützt auf § 11 des Finanzhaushaltsgesetzes (FHG) sind die Aktiven, so auch der Liegenschaftenbesitz, dem Finanz- oder Verwaltungsvermögen zuzuteilen. Das Finanzvermögen besteht aus jenen Vermögenswerten, die ohne Beeinträchtigung der öffentlichen Aufgabenerfüllung veräussert werden können. Der jeweilige Bilanzwert des Grundeigentums des Finanzvermögens wird jährlich gemäss § 24 der Verordnung über den Gemeindehaushalt (VGH), entweder mit 3.75 % (aktueller Zinssatz ab 01.01.2006 3.75 %, früher 5 %) oder zum effektiven Durchschnittssatz der eigenen Schulden (Durchschnittlicher Zinssatz 2006: 2.9 %), verzinst.

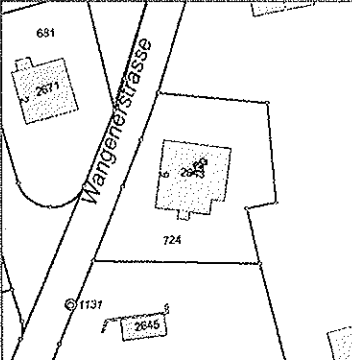
Das Verwaltungsvermögen umfasst jene Vermögenswerte, die unmittelbar der öffentlichen Aufgabenerfüllung dienen. Für die Aktiven des Verwaltungsvermögens besteht mit wenigen Ausnahmen eine gesetzliche Abschreibungspflicht, während das Finanzvermögen mit dem effektiven Wert auszuweisen ist.

In den letzten Jahren wurden verschiedene Liegenschaften umgenutzt; sie werden heute teilweise nicht mehr in der richtigen Bilanzposition geführt. Rechtlich ist die Überführung vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen als Ausgabe zu behandeln und muss als Kredit bewilligt werden. Die Überführung von Verwaltungs- in Finanzvermögen bedarf hingegen keiner besonderen Kreditbewilligung. Sie wird jedoch der Vollständigkeit halber in diesem Antrag zur Kenntnismahme aufgeführt. Gesamthaft resultiert durch diese verschiedenen Geschäfte ein Buchgewinn von Fr. 3'726'000.--.

2. Antrag

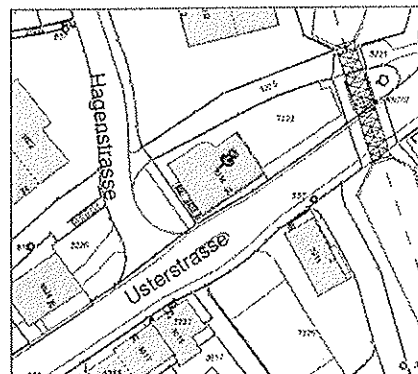
Die nachstehenden Liegenschaften sollen neu zugeteilt werden:

A. Liegenschaften bisher im Finanzvermögen / neu im Verwaltungsvermögen

Grundstückbezeichnung:	<u>Wangenerstrasse 9 (Kipferhaus)</u>	
Grundstückfläche:	481 m ²	
Zone:	K (Kernzone)	
Lageklasse:	3	
Kat.-Nr.:	724	
Gebäude Nr. / Volumen:	02643 / 979 m ³	
heutiger Bilanzwert:	Fr. 702'000.--(Neubewertung per 01.01.2006 erfolgt)	
heutiger Verwendungszweck:	Die gesamte Liegenschaft wird vom Familienverein genutzt (Zwischennutzung). Sie ist Teil des arrondierten Zentrums- areals der Stadt, liegt in der Zone für öffentliche Bauten und ist damit de facto unverkäuflich.	
Schätzungswert:	Fr. 702'000.-- (3/4 Ertragswert + 1/4 Realwert)	
Antrag / Bemerkungen:	Überführung zu Fr. 702'000.-- ins Verwaltungsvermögen aufgrund aktueller Nutzung / Buchgewinn/-verlust Fr. 0.--	

Grundstückbezeichnung: Usterstrasse 24, Illnau, altes Schulhaus

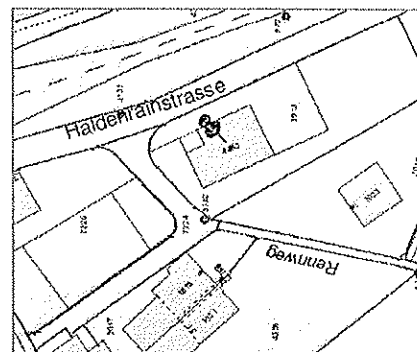
Grundstückfläche:	574 m ²
Zone:	K (Kernzone)
Lageklasse:	5
Kat.-Nr.:	7222 (alt 3227)
Gebäude Nr. / Volumen:	01016 / 1425 m ³



heutiger Bilanzwert: Fr. 585'000.--(Neubewertung per 01.01.2006 erfolgt)
 heutiger Verwendungszweck: Im Untergeschoss der Liegenschaft befindet sich der Jugendtreff. Die übrigen Geschosse werden als Schulräume sowie für Vereinsanlässe genutzt.
 Schätzungswert: Fr. 585'000.-- (3/4 Ertragswert + 1/4 Realwert)
 Antrag / Bemerkungen: Überführung zu Fr. 585'000.-- ins Verwaltungsvermögen aufgrund aktueller Nutzung / Buchgewinn/-verlust Fr. 0.--

Grundstückbezeichnung: **Haldenrain/Haldenrainstr. 6, Illnau (nichtüberbaute Liegenschaft)**

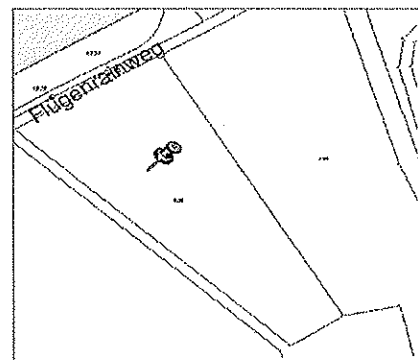
Grundstückfläche: 940 m²
 Zone: K (Kernzone)
 Lageklasse: 4
 Kat.-Nr.: 3913
 heutiger Bilanzwert: Fr. 282'000.--
 heutiger Verwendungszweck: Standort für Kindergartenprovisorium



Schätzungswert: Die Liegenschaft befindet sich in der Lageklasse 4, weshalb mit einem Landpreis von Fr. 490.-- pro m² gerechnet wird. Da das Grundstück aber innerhalb der letzten 5 Jahre, am 01.07.2002, angeschafft wurde, wird das Grundstück in der Höhe des Kaufpreises bewertet. Dieser Grundsatz wurde ebenfalls bei den Anfangs Jahr vom Finanzamt durchgeführten generellen Neubewertungen der Liegenschaften im Finanzvermögen (§ 16 Abs. 4 VGH) per 01.01.2006 angewendet.
 Antrag / Bemerkungen: Überführung zu Fr. 282'000.-- ins Verwaltungsvermögen aufgrund aktueller Nutzung / Buchgewinn/-verlust Fr. 0.--

Grundstückbezeichnung: **Büechli, Langhag (am Flüenrainweg)**

Grundstückfläche: 2823 m²
 Zone: Ea (Erholungszone)
 Lageklasse: nicht kategorisiert
 Kat.-Nr.: 428
 heutiger Bilanzwert: Fr. 98'805.--
 heutiger Verwendungszweck: --
 Schätzungswert: 1997 erfolgte eine Umzonung von der Reservezone in die Erholungszone.



Grundstücke in der Erholungs- und Freihaltezone sind in der Regel nicht realisierbar und gehören richtigerweise ins Verwaltungsvermögen (siehe auch Empfehlung gemäss Kreisschreiben vom 01.09.2005 der Direktion der Justiz und des Innern über die Neubewertung der Liegenschaften im Finanzvermögen). Im Zuge der Neubewertung per 01.01.2006

wurde die Liegenschaft mit Fr. 35.-- pro m2 auf Fr. 98'805.-- bewertet.

Antrag / Bemerkungen:

Überführung zu Fr. 98'805.-- ins Verwaltungsvermögen
/ Buchgewinn/-verlust Fr. 0.--

Grundstückbezeichnung:

Reben, Illnau

Grundstückfläche:

13016 m2

Zone:

Eb (Erholungszone Familiengärten)

Lageklasse:

nicht kategorisiert

Kat.-Nr.:

2252

heutiger Bilanzwert:

Fr. 91'112.--

heutiger Verwendungszweck:

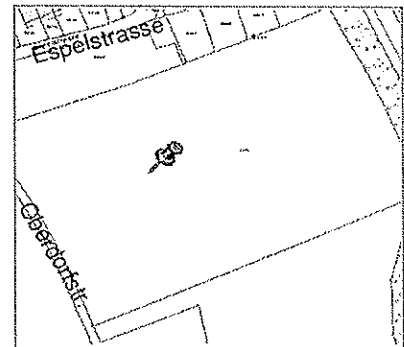
--

Schätzungswert:

2002 erfolgte eine Umzonung von der Reservezone in die Freihaltezone bzw. Landwirtschaftszone. Grundstücke in der Erholungs- und Freihaltezone sind in der Regel nicht realisierbar und gehören richtigerweise ins Verwaltungsvermögen (siehe auch Empfehlung gemäss Kreisschreiben vom 01.09.2005 der Direktion der Justiz und des Innern über die Neubewertung der Liegenschaften im Finanzvermögen). Im Zuge der Neubewertung per 01.01.2006 wurde die Liegenschaft mit Fr. 7.-- pro m2 auf Fr. 91'112.-- bewertet.

Antrag / Bemerkungen:

Überführung zu Fr. 91'112.-- ins Verwaltungsvermögen
/ Buchgewinn/-verlust Fr. 0.--



Grundstückbezeichnung:

Bannhalden, Effretikon (an Oberholzstrasse)

Grundstückfläche:

1879 m2

Zone:

F (Freihaltezone)

Lageklasse:

nicht kategorisiert

Kat.-Nr.:

3682

heutiger Bilanzwert:

Fr. 13'153.--

heutiger Verwendungszweck:

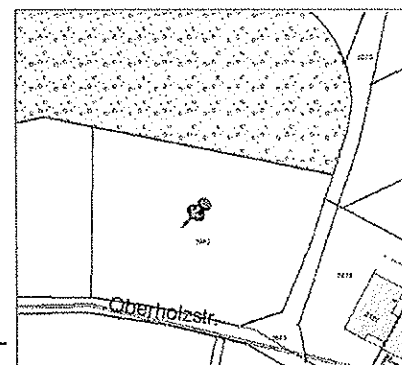
--

Schätzungswert:

Grundstücke in der Erholungs- und Freihaltezone sind in der Regel nicht realisierbar und gehören richtigerweise ins Verwaltungsvermögen (siehe auch Empfehlung gemäss Kreisschreiben vom 01.09.2005 der Direktion der Justiz und des Innern über die Neubewertung der Liegenschaften im Finanzvermögen). Im Zuge der Neubewertung per 01.01.2006 wurde die Liegenschaft mit Fr. 7.-- pro m2 auf Fr. 13'153.-- bewertet.

Antrag / Bemerkungen:

Überführung zu Fr. 13'153.-- ins Verwaltungsvermögen
/ Buchgewinn/-verlust Fr. 0.--



Grundstückbezeichnung:

Wissenzaum, Effretikon

Grundstückfläche:

7129 m²

Zone:

Ea (Erholungszone)

Lageklasse:

nicht kategorisiert

Kat.-Nr.:

3687

heutiger Bilanzwert:

Fr. 49'903.--

heutiger Verwendungszweck:

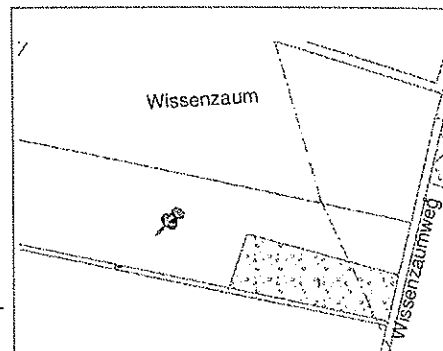
--

Schätzungswert:

Grundstücke in der Erholungs- und Freihaltezone sind in der Regel nicht realisierbar und gehören richtigerweise ins Verwaltungsvermögen (siehe auch Empfehlung gemäss Kreisschreiben vom 01.09.2005 der Direktion der Justiz und des Innern über die Neubewertung der Liegenschaften im Finanzvermögen). Im Zuge der Neubewertung per 01.01.2006 wurde die Liegenschaft mit Fr. 7.-- pro m² auf Fr. 49'903.-- bewertet.

Antrag / Bemerkungen:

Überführung zu Fr. 49'903.-- ins Verwaltungsvermögen
/ Buchgewinn/-verlust Fr. 0.--



Grundstückbezeichnung:

Im Büechli, Effretikon

Grundstückfläche:

750 m²

Zone:

F (Freihaltezone)

Lageklasse:

nicht kategorisiert

Kat.-Nr.:

Teilstück von 4168 (alt 3511)

heutiger Bilanzwert:

Fr. 5'250.--

heutiger Verwendungszweck:

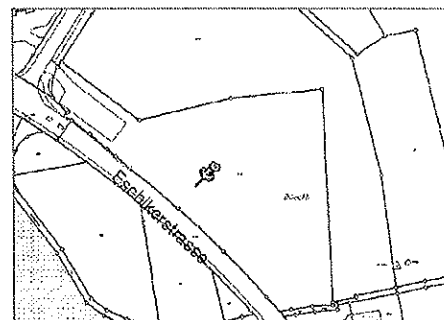
--

Schätzungswert:

Der grössere Teil von Kat. 4168 über 7369 m² befindet sich bereits im Verwaltungsvermögen (Gesamtfläche: 8119 m²). Grundstücke in der Erholungs- und Freihaltezone sind in der Regel nicht realisierbar und gehören richtigerweise ins Verwaltungsvermögen (siehe auch Empfehlung gemäss Kreisschreiben vom 01.09.2005 der Direktion der Justiz und des Innern über die Neubewertung der Liegenschaften im Finanzvermögen). Im Zuge der Neubewertung per 01.01.2006 wurde die Liegenschaft mit Fr. 7.-- pro m² auf Fr. 5'250.-- bewertet.

Antrag / Bemerkungen:

Überführung zu Fr. 5'250.-- ins Verwaltungsvermögen
/ Buchgewinn/-verlust Fr. 0.--



**B. Liegenschaften bisher im Verwaltungsvermögen / neu im Finanzvermögen,
Feuerwehrlokale**

Grundstückbezeichnung:

Feuerwehrlokal Bisikon

Grundstückfläche:

61 m²

Zone:

K (Kernzone)

Lageklasse:

3

Kat.-Nr.:

1888

Gebäude Nr. / Volumen:

01577 / 81 m³

heutiger Bilanzwert:

Fr. 0.--

(vollständig abgeschrieben)

heutiger Verwendungszweck:

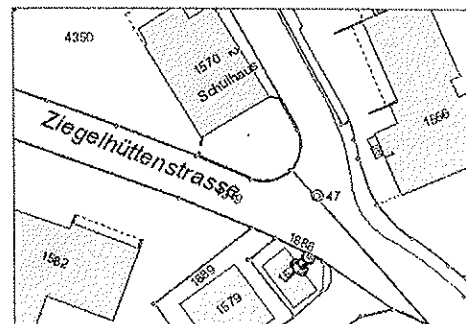
vermietet an Hans-Jakob Kuhn,
8307 Bisikon, zu Fr. 1'000.-- pro Jahr

Schätzungswert:

Fr. 34'000.--

Antrag / Bemerkungen:

Überführung zu Fr. 34'000.-- ins Finanzvermögen aufgrund
aktueller Nutzung / Buchgewinn Fr. Fr. 34'000.--



Grundstückbezeichnung:

Feuerwehrlokal Moosburg

Grundstückfläche:

43 m²

Zone:

K (Kernzone)

Lageklasse:

3

Kat.-Nr.:

3155

Gebäude Nr. / Volumen:

01693 / 26 m³

heutiger Bilanzwert:

Fr. 0.-- (vollständig abgeschrieben)

heutiger Verwendungszweck:

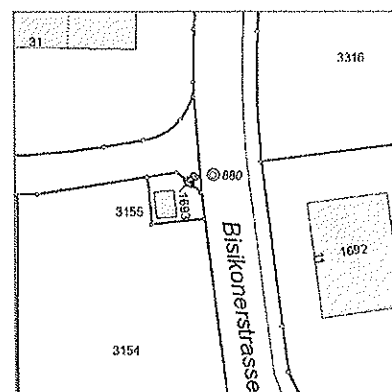
zur Zeit nicht vermietet, Leerstand

Schätzungswert:

Fr. 13'000.--

Antrag / Bemerkungen:

Überführung zu Fr. 13'000.-- ins Finanzvermögen aufgrund
aktueller Nutzung / Buchgewinn Fr. 13'000.--



Grundstückbezeichnung:

Feuerwehrlokal Horben

Grundstückfläche:

46 m²

Zone:

L (Landwirtschaftszone)

Lageklasse:

3

Kat.-Nr.:

5515

Gebäude Nr. / Volumen:

00073 / 45 m³

heutiger Bilanzwert:

Fr. 0.-- (vollständig abgeschrieben)

heutiger Verwendungszweck:

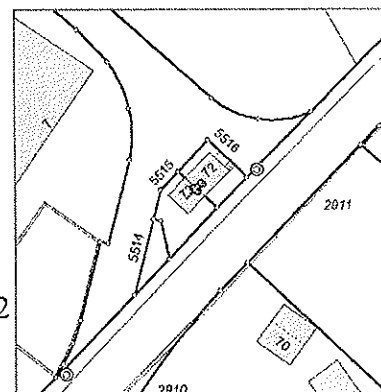
vermietet an Peter Rutishauser, 8332
Russikon, zu Fr. 360.-- pro Jahr

Schätzungswert:

Fr. 16'000.--

Antrag / Bemerkungen:

Überführung zu Fr. 16'000.-- ins Finanzvermögen aufgrund
aktueller Nutzung / Buchgewinn Fr. 16'000.--



Grundstückbezeichnung:

Feuerwehrlokal First

Grundstückfläche:

116 m²

Zone:

L (Landwirtschaftszone)

Lageklasse:

3

Kat.-Nr.:

5900

Gebäude Nr. / Volumen:

00207 / 115 m³

heutiger Bilanzwert:

Fr. 0.-- (vollständig abgeschrieben)

heutiger Verwendungszweck:

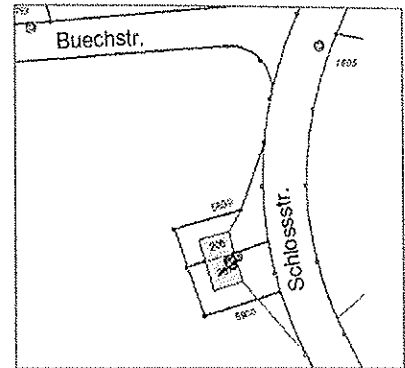
Unentgeltliche Gebrauchsleihe an
Langlaufclub

Chrattenbach LLC

Schätzungswert:

Fr. 44'000.--

Antrag / Bemerkungen:

Überführung zu Fr. 44'000.-- ins Finanzvermögen aufgrund
aktueller Nutzung / Buchgewinn Fr. 44'000.--

Grundstückbezeichnung:

Feuerwehrlokal Ottikon

Grundstückfläche:

98 m²

Zone:

K (Kernzone)

Lageklasse:

2

Kat.-Nr.:

6145

Gebäude Nr. / Volumen:

00368 / 135 m³

heutiger Bilanzwert:

Fr. 0.-- (vollständig abgeschrieben)

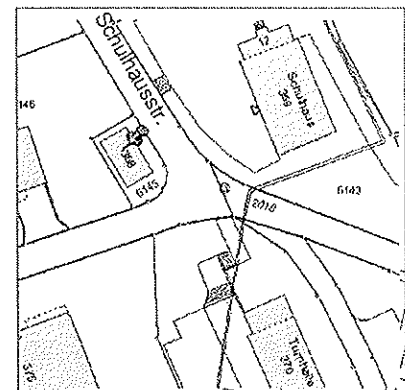
heutiger Verwendungszweck:

Unentgeltliche Gebrauchsleihe an
Radsportschule VMC, Effretikon

Schätzungswert:

Fr. 54'000.--

Antrag / Bemerkungen:

Überführung zu Fr. 54'000.-- ins Finanzvermögen aufgrund
aktueller Nutzung / Buchgewinn Fr. 54'000.--**C. Liegenschaften bisher im Verwaltungsvermögen / neu im Finanzvermögen,
Wohnhäuser**

Grundstückbezeichnung:

**Effretikonerstr. 49/51, Illnau,
altes Gemeindehaus + altes
Steueramt**

Grundstückfläche:

4489 m²

Zone:

K (Kernzone)

Lageklasse:

4

Kat.-Nr.:

6877

Gebäude Nr.

1293 (49), 1297 (51)

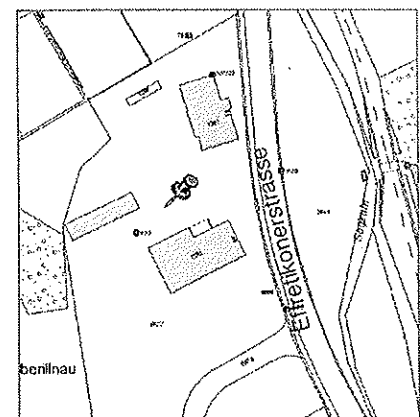
heutiger Bilanzwert:

Fr. 0.-- (vollständig abgeschrieben)

heutiger Verwendungszweck:

Die auf dem Grundstück stehenden
Wohnhäuser (altes Steueramt + altes

Gemeindehaus) sind vermietet und dienen keinem öffentlichen



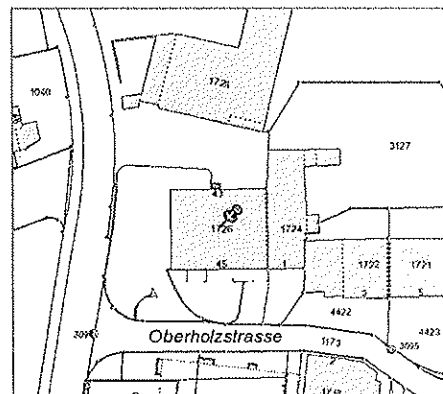
Zweck mehr. Sie können mit Umgelände ins Finanzvermögen überführt werden.

Schätzungswert: Bei einem Landwert von Fr. 367.50 pro m², einem Gebäudewert von total Fr. 1'411'900.-- sowie einem Ertragswert von total Fr. 1'250'000.-- ergibt sich nach der Bewertungsformel (3/4 Ertragswert + 1/4 Realwert) ein neuer Bilanzwert von Fr. 1'952'000.--.

Antrag / Bemerkungen: Überführung zu Fr. 1'952'000.-- ins Finanzvermögen aufgrund aktueller Nutzung sowie geplantem Verkauf in nächster Zukunft. / Buchgewinn von Fr. 1'952'000.--.

Grundstückbezeichnung: **Grendelbachstrasse 45,**
Effretikon

Grundstückfläche: 7'859 m²
Zone: K (Kernzone)
Lageklasse: 3
Kat.-Nr.: 3126
Gebäude Nr. 1726
heutiger Bilanzwert: Fr. 0.--



(vollständig abgeschrieben)

heutiger Verwendungszweck: Das auf dem Grundstück stehende Wohnhaus ist vermietet und dient keinem öffentlichen Zweck mehr. Das Magazin (Gebäude Nr. 1728) und der Werkhof (Gebäude Nr. 1732) sind allerdings auf der gleichen Parzelle Nr. 3126 und gehören dem Verwaltungsvermögen an. Das Wohnhaus (Gebäude Nr. 1726) kann ins Finanzvermögen überführt werden.

Schätzungswert: Der Landanteil beträgt nach Abzug des im Verwaltungsvermögen bleibenden Grundstücksteils 850 m². Bei einem Landwert von Fr. 412.50 pro m², einem Gebäudewert von Fr. 1'602'000.-- sowie einem Ertragswert von Fr. 1'500'000.-- ergibt sich nach der Bewertungsformel (3/4 Ertragswert + 1/4 Realwert) ein neuer Bilanzwert von Fr. 1'613'000.--.

Antrag / Bemerkungen: Überführung zu Fr. 1'613'000.-- (gerundet) ins Finanzvermögen aufgrund aktueller Nutzung sowie geplantem Verkauf in nächster Zukunft / Buchgewinn von Fr. 1'613'000.--.
Die Parzellierung des Grundstückes erfolgt vor einem allfälligen Verkauf.

3. Finanzielle Auswirkungen

Die Überführung der Grundstücke vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen führt – wie dargelegt – zu einem Buchgewinn von total Fr. 3'726'000.--, welcher der Laufenden Rechnung gutzuschreiben ist.

Die Überführung der Grundstücke vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen bedeutet eine Ausgabe, weshalb dafür Kredite zu bewilligen sind. Der Totalbetrag macht Fr. 1'827'223.--;

die Kreditbewilligung liegt damit in der Kompetenz des Grossen Gemeinderates. Bei einer lineare Abschreibung von 10 % bedeutet das eine jährliche Ausgabe von Fr. 182'722.30.

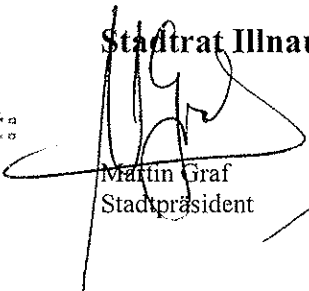
Sachbearbeiter/in: Stadtrat André Bättig, Finanzvorstand
Nicole Schönbächler, Abteilungsleiterin Finanzverwaltung

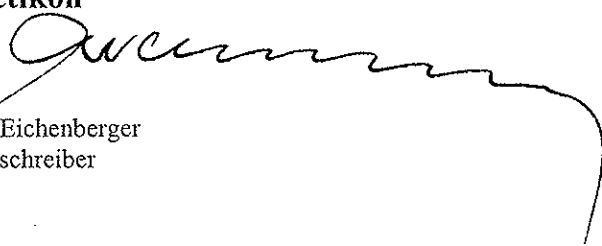
SC/KE

Stadtrat Illnau-Effretikon

Versandt:

23. April 2007


Martin Graf
Stadtpräsident


Kurt Eichenberger
Stadtschreiber

Beilagen:

- Liste „Liegenschaftenstrategie – Zuteilung der Liegenschaften nach strategischer Wichtigkeit“