



Auszug aus dem Protokoll

Gemeinderat

Beschluss vom 12. September 2018

GR 2018-204

10.10; 10.03.10; 28.06

Überführung Liegenschaften: Vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen (Kompetenz Gemeinderat)

1. Ausgangslage

Gemäss § 121 Abs. 2 Gemeindegesetz (GG) sind Vermögenswerte der Gemeinde dem Finanz- bzw. Verwaltungsvermögen zuzuweisen. Liegenschaften im Eigentum der Gemeinde, die zur Erfüllung von öffentlichen Aufgaben genutzt werden, sind dem Verwaltungsvermögen zuzuordnen. Die übrigen Liegenschaften fallen unter das Finanzvermögen. Im Kreisschreiben über die Neubewertung der Liegenschaften des Finanzvermögens per 1. Januar 2016 hat die Direktion der Justiz und des Innern des Kantons Zürich zudem festgehalten, dass nicht überbaute Liegenschaften innerhalb der Freihalte- und Erholungszone dem Verwaltungsvermögen zuzuweisen sind.

Die Gemeinde Zollikon verfügt über einige überbaute und nicht überbaute Liegenschaften, die im Sinne einer Bereinigung neu zugeteilt werden müssen. Konkret müssen 45 Liegenschaften per 1. Januar 2019 vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen überführt werden. Der Gesamtwert der Überführung beträgt 18'398'146 Franken. 42 Überführungen im Gesamtwert von 14'112'846 Franken fallen in die Kompetenz des Gemeinderates; drei Überführungen im Gesamtwert von 4'285'300 Franken fallen in die Kompetenz der Gemeindeversammlung.

Durch die Umteilung ändert sich nichts an der aktuellen Nutzung der Liegenschaften. Es ist eine Richtigstellung in der Buchhaltung. Es ist auch kein Präjudiz für eine künftige Nutzung daraus abzuleiten.

2. Ausgabenkompetenz

Die Überführung einer Liegenschaft vom Finanz- in Verwaltungsvermögen gilt gemäss Gemeindeverordnung als Ausgabe (§ 15 Abs. 1 lit. a. VGG). Dies gilt auch für diese Richtigstellung, bei der kein tatsächlicher Geldfluss stattfindet. Bei der Umteilung wird der aktuelle Buchwert der Liegenschaft vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen übertragen (§ 133 GG). Es handelt sich nicht um einen Marktwert, der bei einem Verkauf erzielt werden könnte, sondern um einen nach einer vorgegebenen Formel berechneten Wert (§ 16 VGH).

Für die Ausgabe wird ein entsprechender Ausgabenbeschluss vom zuständigen Organ (Gemeinderat, Gemeindeversammlung oder ein Urnenentscheid) benötigt. Dies ist abhängig vom übertragenen Buchwert der einzelnen Liegenschaft. In der Gemeindeordnung ist festgelegt, welches Gremium über welchen Betrag entscheiden kann. Es kommen die Grenzwerte für Liegenschaftengeschäfte zur Anwendung.

< 1 Mio. Franken Gemeinderat (Art. 26 GO)

über 1 Mio. Franken Gemeindeversammlung (Art. 11 GO)

Der Transparenz wegen werden im Folgenden sämtliche Überführungen aufgeführt.

Für die Überführung der einzelnen Liegenschaften sind Ausgaben von insgesamt 18'398'146 Franken zu bewilligen. Davon fallen 4'285'300 Franken in die Kompetenz der Gemeindeversammlung und 14'112'846 Franken in die Kompetenz des Gemeinderates. Zu beachten ist, dass zwischen der Überführungen der einzelnen Liegenschaften kein sachlicher Zusammenhang besteht und die Ausgaben deshalb nicht zusammengerechnet werden. Es muss über jedes Objekt separat entschieden werden. Der Gemeinderat hat die Überführung der Liegenschaften nach den Kompetenzen aufgeteilt. Die Stimmberechtigten können einzelne Abstimmungen über die drei Liegenschaften verlangen.

3. Nicht überbaute Liegenschaften innerhalb der Freihalte- und Erholungszone

Nichtüberbaute Liegenschaften innerhalb der Freihalte- und Erholungszone sind gemäss Kreisschreiben der Direktion der Justiz und des Innern über die Neubewertung der Liegenschaften des Finanzvermögens per 1. Januar 2016 dem Verwaltungsvermögen zuzuteilen. Der Bezirksrat Meilen hat im Rahmen der Prüfung der Jahresrechnung 2016 die Umsetzung dieser Zuteilung empfohlen. Folgende Liegenschaften im Finanzvermögen der Gemeinde Zollikon sind demnach ins Verwaltungsvermögen zu überführen. Die Überführung erfolgt zum Buchwert.

Bei allen Liegenschaften innerhalb der Freihalte- und Erholungszone liegen die Buchwerte unter 1. Mio. Franken. Die Überführung folgender Liegenschaften ins Verwaltungsvermögen liegt deshalb in der Kompetenz des Gemeinderates:

Kataster-Nr.: Bezeichnung	Zone	aktueller Buchwert FV	zukünftiger Buchwert VV	Differenz Buchwert
Nicht überbaute Liegenschaften				
10033: Winterriet	Erholungszone (E)	58'716	58'716	0
10519: Unterhueb/Zwigarten	Erholungszone (E)	202'180	202'180	0
10520: Unterhueb/Zwigarten	Erholungszone (E)	196'370	196'370	0
1493: Subisacher/Winterriet	Erholungszone (E)	252'210	252'210	0
7450: Bergwis	Freihaltezone (F)	66'430	66'430	0
7451: Bergwis	Freihaltezone (F)	48'170	48'170	0
7455: Berglen	Freihaltezone (F)	4'300	4'300	0
7656: Bergwis	Freihaltezone (F)	36'130	36'130	0
7740: Bergwis	Freihaltezone (F)	9'570	9'570	0
7743: Bergwis	Freihaltezone (F)	22'930	22'930	0
7837: Chindenacher	Freihaltezone (F)	20'550	20'550	0
7963: Tal	Freihaltezone (F)	800	800	0
8467: Hintergarten	Freihaltezone (F)	55'650	55'650	0
8896: Bergwis	Freihaltezone (F)	71'530	71'530	0
8897: Bergwis	Freihaltezone (F)	2'280	2'280	0
8898: Bergwis	Freihaltezone (F)	30'610	30'610	0
9093: Chindenacher	Erholungszone (E)	96'060	96'060	0
9145: Fadacher	Erholungszone (E)	123'470	123'470	0
9164: Berglen	Freihaltezone (F)	241'860	241'860	0
9165: Rebrain	Freihaltezone (F)	214'740	214'740	0
9241: Zelgli	Erholungszone (E)	72'960	72'960	0
9244: Zelgli	Erholungszone (E)	136'310	136'310	0
9252: Bettlen/Böniswis	Erholungszone (E)	538'700	538'700	0
9258: Gmeindacher	Erholungszone (E)	264'620	264'620	0
9446: Bergwis	Freihaltezone (F)	17'750	17'750	0
9447: Bergwis	Freihaltezone (F)	28'440	28'440	0
9513: Rinderweid	Freihaltezone (F)	7'080	7'080	0
9725: Hintergarten	Freihaltezone (F)	99'700	99'700	0
9734: Bergwis	Freihaltezone (F)	49'010	49'010	0
9737: Bergwis	Freihaltezone (F)	36'170	36'170	0
9924: Rüterwies	Erholungs-, Freihaltezone (E&F)	334'040	334'040	0
9925: Rüterwies	Freihaltezone (F)	58'800	58'800	0
Total 1: Nicht überbaute Liegenschaften		3'398'136	3'398'136	0

4. Liegenschaften, die zur Erfüllung von öffentlichen Aufgaben genutzt werden

Nach § 31 Abs. 1 Gemeindeverordnung (VGG) sind Liegenschaften, die dauernd für Aufgaben der öffentlichen Hand genutzt werden, im Verwaltungsvermögen zu bilanzieren. Folgende Liegenschaften werden für öffentliche Aufgaben genutzt und sind deshalb zum bisherigen Buchwert vom Finanzins Verwaltungsvermögen zu überführen:

4.1 Nicht überbaute Liegenschaften in der Kompetenz des Gemeinderates

Kat.-Nr.: Bezeichnung	Zone	aktueller Buchwert FV	zukünftiger Buchwert VV	Differenz Buchwert
Grünanlagen und Spielplätze; nicht überbaut				
10325 Grünanlage Chirchhof	Kernzone	647'220	647'220	0
4203 Grünanlage Sägegasse/Goldhaldenstrasse	Kernzone	784'800	784'800	0
6978 Grünanlage Langägertenstr.	W 1.60-1.65	172'270	172'270	0
7379 Spielplatz Riethofstr.	W 2.70-2.80	765'860	765'860	0
Total 2: Nicht überbaute Liegenschaften		2'370'150	2'370'150	0
Grünstreifen und Parkplätze; nicht überbaut				
6493 Landstreifen Zolliker Str.	Kernzone	190'280	190'280	0
8845 Wilhofstr./Roswiesstr. (Parkplatz)	W 2.10-2.20	252'000	252'000	0
9429 Zumiker Str. / Rotfluhstr. (Parkplatz)	W 2.70-2.80	860'280	860'280	0
Total 3: Nicht überbaute Liegenschaften		1'302'560	1'302'560	0

4.2 Nicht überbaute Liegenschaften in der Kompetenz der Gemeindeversammlung

Kat.-Nr.: Bezeichnung	Zone	aktueller Buchwert FV	zukünftiger Buchwert VV	Differenz Buchwert
Grünanlagen und Spielplätze; nicht überbaut				
3256 Grünanlage Chirchhof	Kernzone	1'620'300	1'620'300	0
Total 4: Nicht überbaute Liegenschaften		1'620'300	1'620'300	0

4.3 Überbaute Liegenschaften in der Kompetenz des Gemeinderates

4.3.1 Aufgrund des Buchwertes

Kat.-Nr.: Bezeichnung	Zone	aktueller Buchwert FV	zukünftiger Buchwert VV	Differenz Buchwert
Überbaute Liegenschaften				
4515 Zolliker Str. 86, Villa Meier-Severini	W 2.10-2.20	579'000	579'000	0
9455 Waschhaus Dorfplatz	Zentrumszone	62'000	0	-62'000
Total 5: Überbaute Liegenschaften		641'000	579'000	-62'000

Bei der Liegenschaft Villa Meier-Severini an der **Zolliker Str. 86** handelt es sich um ein historisches Objekt von überkommunaler Bedeutung der kantonalen Denkmalpflege. Zudem wird die Villa von der Gemeinde zur Erfüllung von öffentlichen Aufgaben (z.B. Trauungen und kulturelle Anlässe) genutzt. Der Park ist der Bevölkerung frei zugänglich. Als schützenswertes Kulturgut ist die Liegenschaft dem Verwaltungsvermögen zuzuordnen.

Das **Waschhaus Dorfplatz** liegt auf dem Liegenschaft der Rotfluhstrasse 96 (inkl. Tiefgarage) und ist gemäss § 31 Abs. 1 VGG ebenfalls dem Verwaltungsvermögen zuzuordnen. Der Bilanzwert wird im Rahmen der Überführung ins Verwaltungsvermögen auf null Franken angepasst (VGG § 28 Abs. 2).

4.3.2 Aufgrund Gebundenheit der Ausgabe

Das neue Gemeindegesetz schreibt vor, dass Liegenschaften, die ausschliesslich oder zur Hauptsache der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen, dem Verwaltungsvermögen zugeordnet werden müssen (§ 31 VGG).

Die Liegenschaft an der Zollikerstrasse 96 (Gemeindesaal) war bisher teils dem Verwaltungsvermögen (Saal, Bibliothek etc.), teils dem Finanzvermögen (Restaurant Zollikerstube) zugeordnet. Aufgrund der gesetzlichen Vorgaben muss die Zollikerstube neu ins Verwaltungsvermögen überführt werden.

Wenn eine Ausgabe durch übergeordnetes Recht getätigt werden muss, gilt die Ausgabe als gebunden (§ 103 GG). Für die Bewilligung deiner gebundenen Ausgabe ist - unabhängig von der Höhe – immer der Gemeinderat zuständig.

Kat.-Nr.: Bezeichnung	Zone	aktueller Buchwert FV	zukünftiger Buchwert VV	Differenz Buchwert
Überbaute Liegenschaften				
9455 Rotfluhstr. 96 Rest. Zollikerstube	Zentrumszone	6'401'000	582'000	-5'819'000
Total 6: Überbaute Liegenschaften		6'401'000	582'000	-5'819'000

Der Buchwert für das Restaurant Zollikerstube wird von 6'401'000 Franken auf 582'000 Franken angepasst. 5'819'000 Franken müssen ausserplanmässig abgeschrieben werden gemäss § 132 Abs. 1 GG. Der bilanzierte Wert einer Position des Verwaltungsvermögens muss berichtigt werden, wenn darauf eine dauernde Wertminderung absehbar ist.

Der Restbuchwert wird in drei Jahren linear abgeschrieben.

4.4 Überbaute Liegenschaften in der Kompetenz der Gemeindeversammlung

Kat.-Nr.: Bezeichnung	Zone	aktueller Buchwert FV	zukünftiger Buchwert VV	Differenz Buchwert
Überbaute Liegenschaften				
459 Alte Landstr. 72 (Musikschule)	W 2.10-2.20	1'567'000	1'567'000	0
7221 Hinterdorfstr. 6 (Jugendhaus)	Kernzone	1'098'000	1'098'000	0
Total 7: Überbaute Liegenschaften		2'665'000	2'665'000	0

In der Liegenschaft **Alte Landstr. 72** ist seit vielen Jahren die Musikschule untergebracht, welche zunächst durch den Verein Musikschule Zollikon betrieben wurde. Mit Beschluss der Gemeindeversammlung vom 17. Juni 2009 wurde die Musikschule per 1. Januar 2010 in die Schule Zollikon integriert. Der Betrieb der Musikschule wurde damit zu einer öffentlichen Aufgabe. Die Liegenschaft ist somit ins Verwaltungsvermögen zu überführen.

An der **Hinterdorfstr. 6** wurde während über 30 Jahren das Jugendhaus "Jugi" geführt. Nachdem sich der Betreiberverein Ende 2015 auflöste, wurde der Gemeinde mit Beschluss der Gemeindeversammlung vom 8. Juni 2016 der Auftrag erteilt, in der Liegenschaft Hinterdorfstr. 6 während drei Jahren ein Jugendhaus zu betreiben. Mit Beschluss der Gemeindeversammlung vom 13. Juni 2018

wurde für die Weiterführung des Jugendhauses ein unbefristeter Betriebskredit gesprochen. Der Betrieb des Jugendhauses ist eine öffentliche Aufgabe, weshalb die Liegenschaft ins Verwaltungsvermögen zu überführen ist.

Die Buchwerte der vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen übertragenen Liegenschaften, Alte Landstr. 72 (Musikschule), Zolliker Str. 86 (Villa Meier-Severini), Hinterdorfstr. 6 (Jugendhaus), werden in zehn Jahren linear abgeschrieben (Nutzungsdauer zehn Jahre).

5. Auswirkungen auf die Bilanzwerte und Abschreibungen ab 2019

Bei den folgenden Darstellungen sind sämtliche zu überführende Liegenschaften (vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen und vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen) berücksichtigt.

5.1 Buchgewinn bzw. Buchverlust

	Veränderung Buchwert		Buchgewinn
	Finanzvermögen	Verwaltungsvermögen	Buchverlust (-)
Total 1: Nicht überbaute Liegenschaften GR (Anzahl: 32)	-3'398'136	3'398'136	-
Total 2: Nicht überbaute Liegenschaften GR (Anzahl: 4)	-2'370'150	2'370'150	-
Total 3: Nicht überbaute Liegenschaften GR (Anzahl: 3)	-1'302'560	1'302'560	-
Total 4: Nicht überbaute Liegenschaften GV (Anzahl: 1)	-1'620'300	1'620'300	-
Total 5: Überbaute Liegenschaften GR (Anzahl: 2)	-641'000	579'000	-62'000
Total 6: Überbaute Liegenschaften GR gebunden (Anz. 1)	-6'401'000	582'000	-5'819'000
Total 7: Überbaute Liegenschaften GV (Anzahl: 2)	-2'665'000	2'665'000	-
Total Veränderungen	-18'398'146	12'517'146	-5'881'000

5.2 Auswirkungen auf die Bilanzwerte

Finanzvermögen		
	Wert Finanzvermögen 31.12.2017	110'400'107
	- Total Veränderungen Finanzvermögen	-18'398'146
	Total Finanzvermögen nach den Übertragungen	92'001'961
Verwaltungsvermögen		
	Wert Verwaltungsvermögen 31.12.2017	206'387'555
	+ Total Veränderungen Verwaltungsvermögen	12'517'146
	Total Verwaltungsvermögen nach den Übertragungen	218'904'701
	Buchverlust aus Übertragungen ins Verwaltungsvermögen	-5'881'000

5.3 Auswirkungen auf die Abschreibungen

Durch die Überführung der überbauten Liegenschaften ins Verwaltungsvermögen, steigt der abzuschreibende Bilanzwert im Verwaltungsvermögen um 3'826'000 Franken. Dieser Betrag wird linear in drei bzw. zehn Jahren abgeschrieben. In den ersten drei Jahren ist der Mehraufwand der Abschreibungen höher, weil der Restbuchwert für die Liegenschaft Rotfluhstrasse 96 (Restaurant Zollikerstube) linear in drei Jahren, die Buchwerte der restlichen überbauten Liegenschaften (Villa-Meier-Severini, Waschhaus Dorfplatz, Musikschule und Musikhaus) werden linear in zehn Jahren abgeschrieben.

Jährlicher Mehraufwand für die Abschreibungen (Periode 2019 – 2021): 518'400 Franken

Jährlicher Mehraufwand für die Abschreibungen (Periode 2022 – 2028): 324'400 Franken

5.4 Auswirkungen auf Finanzkennzahlen

Die Veränderungen auf die Bilanzwerte, die Abschreibungen und Kennzahlen basieren auf den Buchwerten per 31. Dezember 2017 und den aktuellen Bewertungsparametern. Der Vollzug der Überführungen erfolgt zu den am 1. Januar 2019 gültigen Parametern, weshalb Abweichungen auftreten können.

Nach der Bereinigung der Liegenschaftenzuordnung aller Liegenschaften (vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen und vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen) verändern sich die Finanzkennzahlen wie folgt:

Finanzkennzahlen		RE 2017	Nach Übertragung
Nettoverschuldungsquotient		10%	21%
< 100 %	gut		
100 - 150 %	genügend		
> 150 %	schlecht		
Nettoschuld I pro Einwohner (Fr.)		940	1'990
< 0	Nettovermögen		
1 - 1'000	geringe Verschuldung		
1'001 - 2'500	mittlere Verschuldung		
2'501 - 5'000	hohe Verschuldung		
> 5'000	sehr hohe Verschuldung		

Beilagen

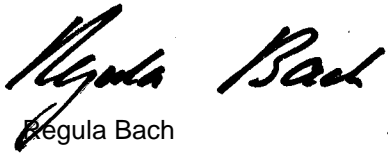
- Planausschnitte und detaillierte Erläuterungen (ad acta)

Beschluss

- Der Gemeinderat beschliesst, 42 Liegenschaften im Gesamtwert von 14'112'846 Franken vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen zu überführen.

2. Die Überführung der drei Liegenschaften, Kat.-Nr. 459 Alte Landstr. 72 (Musikschule), Kat.-Nr. 7221 Hinterdorfstr. 6 (Jugendhaus) und Kat.-Nr. 3256 Grünanlage Chirchhof, vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen zum Buchwert von insgesamt 4'285'300 Franken wird der Gemeindeversammlung am 5. Dezember 2018 beantragt.
3. Dieser Beschluss ist öffentlich.
4. Mitteilung durch Protokollauszug an
 - Finanzabteilung (Disp.1 und 2)
 - Rechnungsprüfungskommission (per E-Mail, viktor.sauter@tsz.ch)
 - Archiv

Für richtigen Auszug



Regula Bach
Gemeindeschreiberin