



PROTOKOLL STADTRAT KLOTEN

03. Dezember 2024 · Beschluss 328-2024

9.0.4.2 Finanzanlagen

IDG-Status: öffentlich

Finanzhaushalt; Liegenschaften Finanzvermögen; Neubewertung 2024; Festsetzung

Ausgangslage

Gestützt auf § 24 der Verordnung zum Gemeindegesetz vom 29. Juni 2016 ist das Grundeigentum im Finanzvermögen einmal pro Legislatur neu zu bewerten. Die letzte Neubewertung wurde 2019 vorgenommen. Die Stadt Kloten nimmt deshalb eine Neubewertung der Liegenschaften im Finanzvermögen per 01.01.2024 vor.

Erwägungen

Für die Erarbeitung der Neubewertung wurde mit Stefan Wyss von der SPRINGERMARKT.CH AG eine externe Stelle beauftragt. In einem Workshop mit Mitgliedern des Stadtrats, der Geschäftsleitung wurden alle Objekte einzeln diskutiert und Fragen geklärt. Darauf wurde die Neubewertung für alle Objekte durch SPRINGERMARKT.CH AG vorgenommen.

Für die Prüfung der Neubewertung war bisher das Gemeindeamt des Kantons Zürich zuständig. Neu muss die Revisionsstelle die Neubewertung in Form der Jahresrechnungsrevision prüfen. Die Firma BDO AG, Zürich, hat die Neubewertung im Rahmen einer Vor-Prüfung überprüft und den Entwurf eines Prüfberichtes erstellt.

Bereinigungen aus der Neubewertung (Ausnahmen)

Folgende Grundstücke waren zum Zeitpunkt der Neubewertung im Finanzvermögen aktiviert. Auf Grund Ihrer Lage (Freihalte- und Erholungszone, Wald, Kulturgüter), gehören diese unüberbauten Liegenschaften zum Verwaltungsvermögen und müssen umgebucht werden. Diese Grundstücke wurden somit von der Neubewertung ausgenommen.

Anlage-Nr.	Grundstück	Anlage-Wert	Korrektur	Umbuchung zu
100544	Gerlisberg	54.00	-54.00	Verwaltungsvermögen
100556	Bösmoos /Baurecht z.G. IBK	54'774.50	-54'774.50	Verwaltungsvermögen
100564	Eichenbüel	3'918.00	-3'918.00	Verwaltungsvermögen
100569	Bertschenmösli	34'969.50	-34'969.50	Verwaltungsvermögen
100576	Im Styghag	3'696.00	-3'696.00	Verwaltungsvermögen
100577	Im Trottacher	2'785.50	-2'785.50	Verwaltungsvermögen
100580	In Weierreben / an Lufingerstrasse	4'718.00	-4'718.00	Verwaltungsvermögen

Anlage-Nr.	Grundstück	Anlage-Wert	Korrektur	Umbuchung zu
100603	Schiessanlage Bedensee	42'782.00	-42'782.00	Verwaltungsvermögen
100617	Spitz	3'594.00	-3'594.00	Verwaltungsvermögen
100625	lfang	1'281.00	-1'281.00	Verwaltungsvermögen
100629	Breiti / Abfallsammelstelle	433'400.00	-433'400.00	Verwaltungsvermögen
100630	Auf dem Holberg	3'960.00	-3'960.00	Verwaltungsvermögen
100631	Auf dem Holberg	2'092.50	-2'092.50	Verwaltungsvermögen
100632	Holberg	4'671.00	-4'671.00	Verwaltungsvermögen
100634	Nebethard	1'576.00	-1'576.00	Verwaltungsvermögen
100635	Nebethard (Rüteli)	466.00	-466.00	Verwaltungsvermögen
100636	Nebethard	4'328.00	-4'328.00	Verwaltungsvermögen
Total			-603'066.00	

Diese Umwidmungen im Umfang von Fr. 603'066 vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen wurden am 5. November 2024 vom Stadtrat mit Beschluss StR 302-2024 rückwirkend per 1. Januar 2024 verabschiedet.

Am 25. November 2024 fand eine Sitzung des Lenkungsausschusses Immobilienstrategie statt. Anlässlich dieser Sitzung wurden die Bewertungen einiger Grundstücke abschliessend neu beurteilt, mit Einbezug der externen Experten welche die initialen Neubewertungen vorgenommen und für die Revision geprüft haben.

Dabei wurde festgestellt, dass das Grundstück Grundstück Kat.-Nr. 6188, Lufingerstrasse 1, Lindengarten, Anlage Nr. 100513 ausserhalb der Bauzone (Freihaltezone) liegt, unter Kantonalem Schutz steht, und wie sich in den letzten Jahren gezeigt hat, praktisch unverkäuflich ist. Deshalb soll das Grundstück ins Verwaltungsvermögen umgewidmet und in der Folge von der Neubewertung per 1.1.2024 ausgenommen werden. Das Finanzvermögen reduziert sich damit um weitere Fr. 1'196'000.00. Diese Umwidmung ist vom Stadtrat am 3. Dezember 2024 in einem separaten Beschluss verabschiedet worden.

Anlage-Nr.	Grundstück	Anlage-Wert	Korrektur	Umbuchung zu
100513	Lufingerstrasse 1, Lindengarten	1'997'360.00	-1'196'000.00	Verwaltungsvermögen
Übertrag Umwidmungen aus Beschluss StR 302-2024			-603'066.00	
Total			-1'799'066.00	

Insgesamt wird damit das Finanzvermögen durch alle Umwidmungen vor der Neubewertung um Fr. 1'799'066.00 reduziert.

Von der Neubewertung wurden ausserdem die folgenden Grundstücke oder Liegenschaften ausgenommen (Bilanzwert bleibt unverändert):

Anlage / Kat.-Nr.	Bezeichnung	Bilanzwert per 31.12.2023	Begründung
100608 / 3894	Im Dorfnäst	379'702.00	Dieses Grundstück ist heute im Finanzvermögen. Etwas weniger als die Hälfte davon gehört jedoch ins Verwaltungsvermögen. Darum muss es zuerst noch abparzelliert werden. Erst danach kann die Neubewertung vorgenommen werden.
100624 / 4666	Lirenäcker	829'980.00	Land ist in Bewilligungsverfahren für Gestaltungsplan und beinhaltet Kauf/Tauschgeschäft in dem ein gültiger Verpflichtungskredit vorhanden ist. Gemäss Handbuch wird diesbezüglich auf eine NB per 01.01.24 verzichtet.

Bewertungsgrundlagen

Die Bewertung der Grundstücke im Finanzvermögen wurde im Grundsatz nach den folgenden Kriterien erhoben:

Gemäss Handbuch des Kantons Zürich «Bilanzierung und Bewertung des Finanzvermögens» heisst es, dass der Landpreis des Grundstücks grundsätzlich mit dem Preis eines Grundstücks, welches an vergleichbarer Lage oder am selben Ort gehandelt wurde, entsprechen soll. Ist kein solcher Preis vorhanden, dann gelten die aktuell gültigen Steuerwerte gemäss Steuerhandbuch aus Weisung 2009.

Grundstücke in der Bauzone wurden wie folgt bewertet:

Wohnbauland je nach Lageklassen	Fr. 560.00 – 910.00 m2
Industrie- und Gewerbeland	Fr. 360.00 m2
Ackerland	Fr. 6.00 – 8.00
Wiesland	Fr. 4.00 – 6.00

Bewertungsergebnis

Aufgrund der neu erstellten Bewertungsblätter ergeben sich folgende Ergebnisse:

Bewertung Liegenschaften FV

Bewertungsergebnisse

Grundstücke FV

Bilanzwert gemäss Bewertungsblätter	Fr.	38'473'970.00	
Aktueller Bilanzwert	Fr.	12'786'099.50	
Umwidmungen ins VV		-603'066.00	
Positive Wertberichtigung	Fr.	26'290'936.50	1080.00 / 9639.4443.0x
Negative Wertberichtigung	Fr.	0.00	9639.3441.0x / 1080.00

Grundstücke FV mit Baurechten

Bilanzwert gemäss Bewertungsblätter	Fr.	5'109'800.00	
Aktueller Bilanzwert	Fr.	5'011'490.00	
Positive Wertberichtigung	Fr.	98'310.00	1080.10 / 9639.4443.0x
Negative Wertberichtigung	Fr.	0.00	9639.3441.0x / 1080.10

Gebäude FV

Bilanzwert gemäss Bewertungsblätter	Fr.	33'166'000.00	
Aktueller Bilanzwert	Fr.	27'655'776.10	
Umwidmungen ins VV		-1'196'000.00	
Positive Wertberichtigung	Fr.	6'706'223.90	1084.00 / 9639.4443.4x
Negative Wertberichtigung	Fr.	0.00	9639.3441.4x / 1084.00

Gesamtergebnis

Bilanzwert gemäss Bewertungsblätter	Fr.	76'749'770.00	
Umwidmungen ins VV	Fr.	-1'799'066.00	
Aktueller Bilanzwert	Fr.	45'453'365.60	
Positive Wertberichtigung	Fr.	33'095'470.40	
Negative Wertberichtigung	Fr.	0.00	

Der Buchgewinn von Fr. 33'095'470.40 aus der Neubewertung wird der Erfolgsrechnung gutgeschrieben.

Die grössten Wertveränderungen gab es bei den folgenden Positionen:

Nichtüberbaute Liegenschaften

Anlage / Kat.-Nr.	Lage	Preis pro m2	Alter Bilanzwert	Neuer Bilanzwert
100585 / 3618	Chaseren	1'500.00	32'827.50	10'942'500.00

Anlage / Kat.-Nr.	Lage	Preis pro m2	Alter Bilanzwert	Neuer Bilanzwert
100593 / 2207	Im Ruebisbach	3'000.00	2'090.00	3'135'000.00
100611 / 4959	Dorfnäscht	360.00	106'500.00	1'533'600.00
100616 / 82	Gerbegasse	4'000.00	2'086'560.00	9'944'000.00
100628 / 2562	Kalchengasse	4'000.00	731'640.00	3'476'000.00

Bemerkungen: Die Veränderungen sind zu 100% aufgrund der neuen und marktgerechten m2-Preise entstanden.

Überbaute Liegenschaften

Anlage / Kat.-Nr.	Lage	Preis pro m2	Alter Bilanzwert	Neuer Bilanzwert
100517 / 4660	Kirchgasse 16	4'000.00	6'757'000.00	10'088'800.00
100521 / 2818	Schaffhauserstr.136	4'000.00	8'075'670.30	9'250'000.00

Bemerkungen: Die Veränderungen sind zum einen aufgrund der neuen und marktgerechten m2-Preise entstanden, zum anderen aber auch durch die Anpassung des neuen Baukostenindex der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich.

Beschluss:

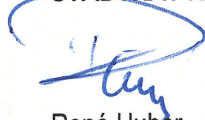
1. Die per 1. Januar 2024 durchgeführte Neubewertung der Liegenschaften des Finanzvermögens wird genehmigt.
2. Der Buchgewinn von Fr. 33'095'470.40 aus der Neubewertung wird der Erfolgsrechnung gutgeschrieben.
3. Der Leiter Finanz- und Rechnungswesen wird mit der Umsetzung beauftragt.

Mitteilungen an:

- Revisionsstelle, BDO AG
- GRPK
- Geschäftsleitung
- Leiter Finanz- und Rechnungswesen
- Leiter Liegenschaften

Für Rückfragen ist zuständig: Ruedi Ulli, Bereichsleiter Finanzen + Logistik, 044 815 12 42

STADTRAT KLOTEN


René Huber
Präsident


Thomas Peter
Verwaltungsdirektor

Versandt: -5. Dez. 2024