



Protokollauszug vom

27.03.2019

Departement Finanzen / Immobilien:

Übertrag der Liegenschaft Wildbachstrasse 18 vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen

IDG-Status: Öffentlich

SR.19.193-1

---

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Es wird festgestellt, dass die Liegenschaft Kat. Nr. ST343, Wildbachstrasse 18, nur noch im untergeordneten Umfang der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe im Sinne von § 121 Abs. 4 Gemeindegesetz (GG) dient und somit gestützt auf § 31 Abs. 2 Gemeindeverordnung (VGG) anteilmässig dem Finanz- und Verwaltungsvermögen zugeordnet wird. Der Übertrag vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen erfolgt gemäss § 133 Abs. 1 GG zum Buchwert von 2 442 000 Franken.
2. Der Bereich Immobilien wird beauftragt, nach erfolgter Umnutzung und Neuvermietung den dem Finanzvermögen zugeordneten Teil der Liegenschaft gestützt auf § 23 Abs. 1 VGG in Verbindung mit Anhang 2 Ziffer 1.15 VGG neu zu bewerten.
3. Mitteilung an: Departement Finanzen, Immobilien, Finanzamt und Finanzkontrolle.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:

A. Simon

## **Begründung:**

### **1. Ausgangslage: Bisherige und heutige Nutzung**

Die Liegenschaft Wildbachstrasse 18 stand in den vergangenen Jahren mehrheitlich dem Departement Kulturelles und Dienste, Quartierentwicklung, für verschiedene Vereinsaktivitäten und dem Departement Soziales, Soziale Dienste, als Asylunterkunft zur Verfügung. In der Zwischenzeit besteht seitens Soziale Dienste für die erwähnten Unterkünfte kein Bedarf mehr, weshalb die Räumlichkeiten leer stehen. Aus diesem Grunde wurde für die weitere Nutzung der Liegenschaft eine Machbarkeitsstudie erstellt. Diese kommt zum Schluss, dass sich die Obergeschosse und das Dachgeschoss für «Studentisches Wohnen» eignen und eine entsprechende Umnutzung machbar ist. Das ehemalige Quartierrestaurant im Erdgeschoss wird weiterhin vom Departement Kulturelles und Dienste, Quartierentwicklung, an den Quartierverein vermietet und steht für «Studentisches Wohnen» oder eine andere Nutzung nicht zur Verfügung.

### **2. Übertrag vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen**

a) Bei Liegenschaften, die sowohl Finanz- wie auch Verwaltungsvermögenselemente beinhalten, sind folgende Vorgaben des Kantons zu beachten:

- Liegenschaften, die ausschliesslich oder zur Hauptsache der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen, werden dem Verwaltungsvermögen zugeordnet (§ 121 Abs. 4 GG; § 31 Abs. 1 VGG). Eine Aufteilung in Finanz- und Verwaltungsvermögen ist in diesen Fällen nicht zulässig.
- Liegenschaften, die im untergeordneten Umfang der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen, können anteilmässig dem Finanz- und dem Verwaltungsvermögen zugeordnet werden; andernfalls werden sie vollumfänglich dem Verwaltungsvermögen zugeordnet (§ 31 Abs. 2 VGG).
- Bei Liegenschaften, die anteilmässig dem Finanz- und dem Verwaltungsvermögen zugeordnet werden, erfolgt die Bewertung des Anteils im Finanzvermögen zum Ertragswert gemäss den Bestimmungen für grundbuchamtlich nicht ausgeschiedene Grundeigentumsanteile (§ 23 Abs. 1 VGG i.V.m. Anhang 2 Ziffer 1.15 VGG). Als Ertragswert gilt der effektive Mietertrag, kapitalisiert zu den jeweiligen Kapitalisierungszinssätzen<sup>1</sup>.

Aufgrund der aktuellen bzw. beabsichtigten Nutzung steht fest, dass die Liegenschaft Wildbachstrasse 18 nur noch in untergeordnetem Umfang der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe im Sinne von § 121 Abs. 4 GG dienen wird, nämlich soweit sie weiterhin dem Quartierverein zur

---

<sup>1</sup> Handbuch über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden, Kapitel 08 (Version 2019), Ziffer 2.13.3.

Verfügung gestellt wird. Die Umnutzung zu studentischem Wohnen stellt keine öffentliche Aufgabe dar. Sie ist deshalb gestützt auf § 31 Abs. 2 VGG anteilmässig dem Finanz- und Verwaltungsvermögen zuzuordnen.

b) Die Übertragung vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen erfolgt gestützt auf § 133 Abs. 1 GG zum Buchwert. Dieser beträgt für die Liegenschaft Wildbachstrasse 18 per 31.12.2018 2 442 000.00 Franken.

### **3. Neubewertung**

Bei der Umwandlung von Grundstücken vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen ist eine Neubewertung vorzunehmen (§ 24 Abs. 2 lit. d VGG). Die Neubewertung von Gebäuden, die anteilmässig dem Finanz- und Verwaltungsvermögen zugeordnet werden, richtet sich die Neubewertung der dem Finanzvermögen zugeordneten Anteil nach § 23 Abs. 1 VGG i.V.m. Anhang 2 Ziffer 1.15 VGG sowie den Vorgaben im Handbuch über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden. Die vorgeschriebene Neubewertung erfolgt nach der Umnutzung und Neuvermietung der Liegenschaft für studentisches Wohnen. Massgebender Ertragswert ist der effektiv erzielte Mietertrag, kapitalisiert mit dem Zinssatz für Wohnliegenschaften (5%)<sup>2</sup>.

### **4. Rechtsgrundlage**

Gestützt auf Art. 28 Abs. 1 Ziff. 20 und Art. 41 Abs. 1 der Gemeindeordnung ist der Stadtrat zuständig für die Entwidmung (mit Ausnahme von öffentlichen Strassen und Wegen) und damit für den Übertrag von Grundstücken vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen.

### **5. Kommunikation**

Es ist keine Medienmitteilung vorgesehen.

---

<sup>2</sup> SR.18.470-1 vom 20.06.2018