



Protokollauszug vom

27.05.2020

Departement Technische Betriebe / Stadtwerk Winterthur:

Grundstücke Kataster ST 7285 Technikumstrasse 20 und ST 7283 Technikumstrasse 22/  
Steinberggasse 13, Winterthur – Entwidmung und Übertragung vom Verwaltungs- ins Finanz-  
vermögen

IDG-Status: öffentlich

SR.20.336-1

---

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Die Grundstücke ST 7285 Technikumstrasse 20 und ST 7283 Technikumstrasse 22/Steinberggasse 13, Winterthur, werden aufgrund des fehlenden Verwaltungszwecks per 31. Dezember 2020 entwidmet und gestützt auf § 133 Abs. 1 Gemeindegesetz zum Restbuchwert von 2 600 867.50 Franken (inkl. wiedereingebrachte Abschreibungen) vom Stadtwerk Winterthur zugeordneten Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen der Stadt Winterthur übertragen.
2. Vor der Entwidmung und Übertragung wird auf Seiten Stadtwerk Winterthur eine Wertaufholung in Form von wiedereingebrachten Abschreibungen auf der Liegenschaft Kataster ST 7283 Technikumstrasse 22 in Höhe von 1 143 809 Franken erfolgswirksam vorgenommen.
3. Der Bereich Immobilien des Departements Finanzen wird beauftragt, gestützt auf § 24 Abs. 2 lit. d Gemeindeverordnung eine Neubewertung der Grundstücke im Finanzvermögen vorzunehmen.
4. Mitteilung an: Departement Technische Betriebe, Stadtwerk; Departement Finanzen, Immobilien, Finanzamt; Finanzkontrolle.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:

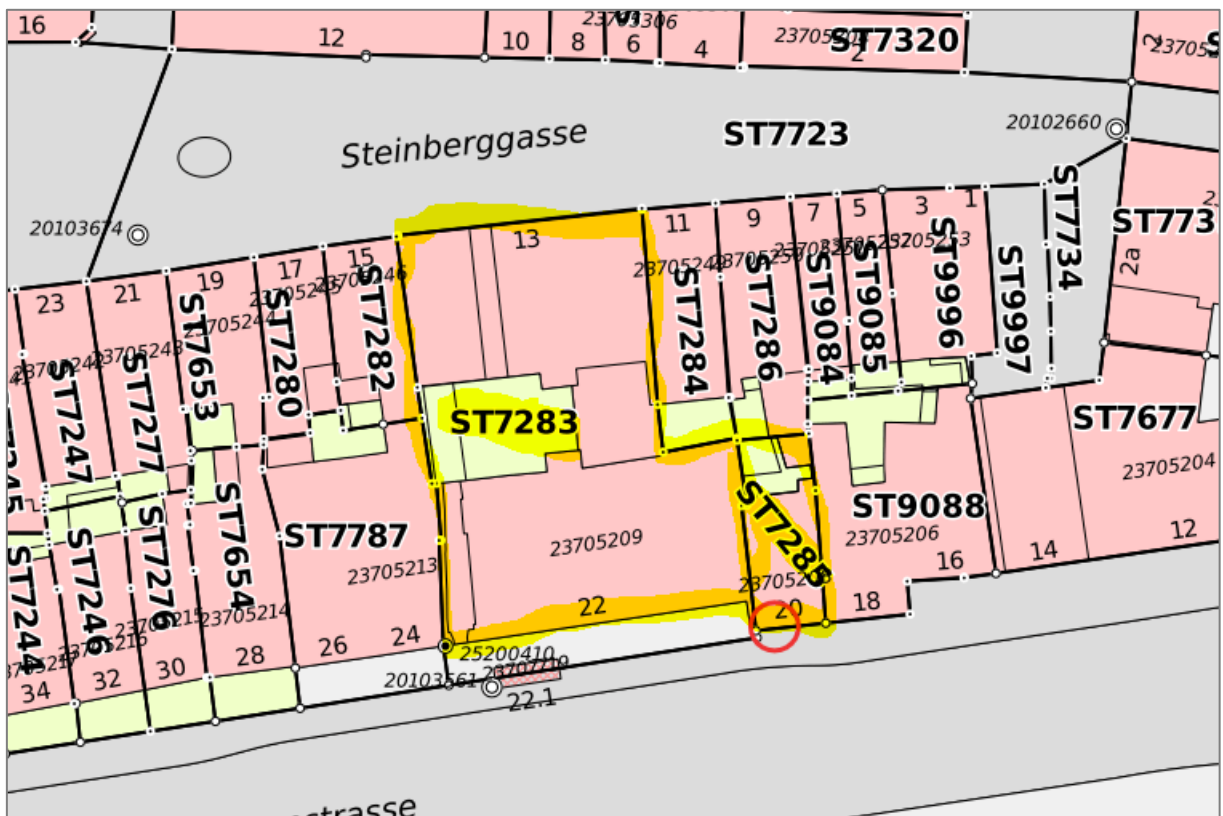
A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'A. Simon', with a stylized, flowing script.

A. Simon

**Begründung:**

**1 Ausgangslage**

Die Grundstücke bzw. Liegenschaften an der Technikumstrasse 20 und Technikumstrasse 22 bzw. Steinberggasse 13 (vgl. Planausschnitt) dienten Stadtwerk Winterthur bis Ende 2004 als Verwaltungsgebäude und Standort des «Energieladens». An diesem Standort waren die Bereiche Technik Gas und Wasser (ehemals Gas- und Wasserwerk) und später der Bereich Vertrieb und Beschaffung lokalisiert.



Plan Kataster ST 7283 Technikumstr. 22 / Steinberggasse 13 und Kataster ST 7285 Technikumstr. 20

Die oberen Stockwerke der Liegenschaften werden seit dem Auszug von Stadtwerk Winterthur im Jahr 2004 an Dritte vermietet. Die Bewirtschaftung der Liegenschaften und Mietverhältnisse wird durch den Bereich Immobilien des Departements Finanzen vorgenommen.

Der «Energieladen» blieb noch einige Jahre bestehen, wurde indes aufgrund mangelnder Rentabilität geschlossen. Später wurde das Ladenlokal ebenfalls an Dritte vermietet; heute ist Nestlé Nespresso eingemietet.

### *Aktuelle finanzielle Verhältnisse*

Die jährlichen Brutto-Mieteinnahmen im Betrag von knapp 400 000 Franken werden Stadtwerk Winterthur gutgeschrieben (Kostenstelle 207102). Abzüglich Abschreibungen und den Aufwendungen für den Betrieb der Liegenschaft (Fr. 52 000/a) ergibt sich ein jährlicher Ertrag für Stadtwerk Winterthur von rund 340 000 Franken.

Dieser Erlös wird durch Umlagen allen Bereichen von Stadtwerk Winterthur gutgeschrieben.

## **2 Entwidmung und Übertragung vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen**

Eine Überprüfung des Grundstücks- und Liegenschaftsportfolios von Stadtwerk Winterthur hat ergeben, dass die genannten Grundstücke nicht mehr für den Verwaltungszweck von Stadtwerk Winterthur benötigt werden und sich dies in nächster Zeit nicht ändern wird. Vermögenswerte, die für die öffentliche Aufgabenerfüllung nicht mehr benötigt werden, sind zum Restbuchwert vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen zu übertragen<sup>1</sup>. Die Grundstücke Kataster ST 7285 Technikumstrasse 20 und Kataster ST 7283 Technikumstrasse 22/Steinberggasse 13 werden somit per 31. Dezember 2020 entwidmet und vom Stadtwerk Winterthur zugeordneten Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen der Stadt Winterthur übertragen. Dies erfolgt zum Restbuchwert von 2 600 867.50 Franken (inkl. wiedereingebrachte Abschreibungen).

### **2.1 Buchwert per 31. Dezember 2020 vor Wertaufholung**

Im Stadtwerk Winterthur zugeordneten Verwaltungsvermögen werden die Liegenschaften/Grundstücke per 31. Dezember 2020 mit netto 1 457 058.50 Franken zu Buche stehen. Dieser Betrag setzt sich wie folgt zusammen:

Anlagenbezeichnung	Anschaffungswert	kumulierte Abschreibungen bis 31.12.2020	Nettobuchwert per 31.12.2020
Grundstück bebaut Technikumstr.20	46.50	-	46.50
Grundstück bebaut Technikumstrasse 22	821.00	-	821.00
Technikumstrasse 20 Gebäude	-	-	-
Technikumstrasse 22 Gebäude	-	-	-
Umbau Technikumstrasse 22 im Jahr 1999	2'600'000.00	-1'143'809.00	1'456'191.00
<b>TOTAL vor Wertaufholung</b>	<b>2'600'867.50</b>	<b>-1'143'809.00</b>	<b>1'457'058.50</b>

### **2.2 Wertaufholung durch wiedereingebrachte Abschreibungen**

Basierend auf gängiger Praxis besteht gemäss dem kantonalen Gemeindeamt die Möglichkeit, bei der Entwidmung eines Vermögenswertes eines Eigenwirtschaftsbetriebs dem Eigen-

<sup>1</sup> § 133 Abs. 1 Gemeindegesetz (GG) vom 20. April 2015 (LS 131.1)

wirtschaftsbetrieb (vorliegend Stadtwerk Winterthur) einen Anteil am Gewinn aus der im Finanzvermögen erfolgten Neubewertung bis maximal im Umfang der wiedereingebrachten (also auf dem Grundstück während der Nutzungsdauer vorgenommenen) Abschreibungen zuzuführen. Der verbleibende Aufwertungsgewinn im Finanzvermögen wird dadurch entsprechend verringert. Dem Stadtrat obliegt die Entscheidung über die Höhe dieser Abschreibungen.

Die Liegenschaft Technikumstrasse 22 wurde im Jahr 1999 für 2,6 Millionen Franken umgebaut. Bis Ende 2020 werden sich die Abschreibungen auf 1 143 809 Franken belaufen.

Die mit der Investition verbundenen Kapitalkosten wurden in den letzten Jahren durch Stadtwerk Winterthur getragen und somit dem Gebührenhaushalt belastet. Da das Grundstück heute einen deutlich höheren Verkehrswert als der aktuelle Buchwert aufweist und um die vergangenen Vermögensflüsse zu kompensieren, wird die Abschreibung als Wertaufholung zugunsten der Erfolgsrechnung von Stadtwerk Winterthur verbucht.

### **3 Neubewertung der Grundstücke im Finanzvermögen**

Bei der Überführung von Grundstücken aus Verwaltungs- ins Finanzvermögen ist eine Neubewertung vorzunehmen<sup>2</sup>. Die Neubewertung im Finanzvermögen richtet sich nach den Vorgaben der Gemeindeverordnung<sup>3</sup> und des Handbuchs über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden<sup>4</sup> unter Anwendung folgender Formel:

$$\text{Wert im Finanzvermögen gem. Neubewertung} = \frac{(\text{Realwert} + 3 \times \text{Ertragswert})}{4}$$

Das ergibt bei einem errechneten Realwert von 8 247 950 Franken und einem Ertragswert von 5 321 143 Franken einen neuen Buchwert von 6 052 800 Franken.

### **4 Rechtsgrundlage**

Gestützt auf § 28 Absatz 1 Ziffer 20 und § 41 Absatz 1 Gemeindeordnung<sup>5</sup> obliegt die Kompetenz zur Entwidmung von Grundstücken (mit Ausnahme von öffentlichen Strassen und Wegen) dem Stadtrat.

### **5 Kommunikation**

Es ist keine interne oder externe Kommunikation vorgesehen.

---

<sup>2</sup> § 24 Abs. 2 lit. d Gemeindeverordnung (VGG) vom 29. Juni 2016 (LS 131.11)

<sup>3</sup> § 23 Abs. 1 i.V.m. Anhang 2 Ziffer 1.13 VGG

<sup>4</sup> Kap. 08 Bilanzierung und Bewertung, Ziffer 2.14.2.1 Gebäude FV, Handbuch über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden vom 1. April 2018

<sup>5</sup> Gemeindeordnung vom 26. November 1989