

## Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates von Zürich

06.02.2008

**122.**

### **Dringliche Schriftliche Anfrage von Walter Angst und 30 Mitunterzeichnenden betreffend Aufwertung der Baurechtsgrundstücke und Baulandreserven**

Am 29. November 2007 reichte der Gemeinderat Walter Angst (AL) und 30 Mitunterzeichnende folgende Dringliche Schriftliche Anfrage GR Nr. 2007/631 ein:

Im Jahr 2006 sind offenbar die Liegenschaften der Rechnungskreise 2023 (Liegenschaften der ehemaligen Gasversorgung), 2024 (Baurechtsareale) und 2026 (Baulandreserven/Landreserven nicht Stadt) aufgrund der kantonalen Vorgaben aufgewertet worden. Die Aufwertung hat gewisse Auswirkungen auf Rechnung, Budget und Finanzplanung. Ich bitte den Stadtrat deshalb, dem Gemeinderat mit der Beantwortung dieser schriftlichen Anfrage eine Liste mit allen aufgewerteten Einzelliegenschaften der eingangs erwähnten Rechnungskreise zuzustellen, die für jede Liegenschaft/Landparzelle folgende Angaben enthält:

- Liegenschaftsbezeichnung (Adresse, Ort)
- Rechnungskreis
- Bauland, Landwirtschaftsland, Areal mit Baurecht, bebautes Areal ohne Baurecht
- Heutige Nutzung: Name des Baurechtsnehmers, verpachtetes Land, vermietete Liegenschaft
- Fläche
- Buchwert vor der Aufwertung
- Buchwert nach der Aufwertung

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

### **Vorbemerkungen**

Aufgrund von kantonalen Vorschriften haben die Gemeinden ihr Finanzvermögen auf Anweisung des Kantons periodisch einer generellen Neubewertung zu unterziehen. Die städtischen Liegenschaften sind erstmals mit der Einführung des neuen Rechnungsmodells (REMO) 1986 neu bewertet worden. Die zweite Neubewertung erfolgte 2000 und die aktuelle 2006/2007.

Letztere führte bei den in der Schriftlichen Anfrage angesprochenen Rechnungskreisen zu folgenden neuen Buchwerten:

<b>Rechnungskreis Bezeichnung</b>	<b>2023 Liegenschaften der ehemaligen Gasversorgung</b>	<b>2024 Baurechtsareale</b>	<b>2026 Baulandreserven, Landreserven ausserhalb Stadt</b>	<b>Total</b>
<b>Anzahl Positionen</b>	41	144	194	
<b>Bewertung</b>	Ertragswert (Kap.-Satz 6 %)	Ertragswert (Kap.-Satz 6 %)	Steuerwert Kanton (Lage- klasse) <sup>1</sup>	
<b>Bisheriger Buchwert</b>	88 278 908	314 134 516	636 003 743	1 038 417 167

<b>Neuer Buchwert</b>	55 502 722	329 405 213	695 482 655	1 080 390 590
<b>Wertberichtigung</b>	-32 776 186	15 270 697	59 478 912	41 973 423

<sup>1</sup> Mitberücksichtigt sind Erschliessungsgrad, Grundstückform, Altlasten, privatrechtliche Beschränkungen und Grundstückgewinnsteuer bei Objekten ausserhalb der Stadt

Bei den Baurechten der ehemaligen Gasversorgung (Rechnungskreis 2023) orientiert sich der Baurechtszins am aktuellen Hypothekarzinsfuss und dem Verkehrswert des Landes. Gegenüber dem letzten Bewertungszeitpunkt haben beide Parameter eine Reduktion erfahren, was zu einem entsprechend tieferen Buchwert führte. Bei den Baurechten innerhalb der Stadt (Rechnungskreis 2024) ergab sich mehrheitlich eine Aufwertung, insbesondere wegen indexabhängigen Baurechtszinsen oder aus andern vertraglichen Gründen.

Der Stadtrat hat vorgesehen, den Aufwertungsgewinn von rund 42 Mio. Franken in der Rechnung 2007 dem Eigenkapital der Stadt zuzuweisen.

### **Gewünschte Angaben**

Der Einfluss der neuen Buchwerte auf Voranschlag, Rechnung und Finanzplanung, wie dieser in der Anfrage angesprochen wurde, beschränkt sich auf die Verzinsung der veränderten Buchwerte (gemäss § 24 der kantonalen Verordnung über den Gemeindehaushalt sind die Liegenschaften im Finanzvermögen intern zu verzinsen). Insbesondere haben die neuen Buchwerte der Baurechtsgrundstücke keinen Einfluss auf die Höhe der Baurechtszinseinnahmen. Diese bemessen sich unverändert nach den vertraglichen Regelungen. Zweifellos wird der erzielbare Buchgewinn bei einer Objektveräusserung im Ausmass der erfolgten Aufwertung geschmälert. Allerdings lassen sich die künftig erzielbaren, von der Marktentwicklung abhängigen Verkaufserlöse ohnehin nicht verlässlich abschätzen.

Was die gewünschten detaillierten Angaben zu den 379 Baurechts- und Baulandparzellen betrifft, so würden diese den Rahmen der vorliegenden Beantwortung deutlich sprengen. Zudem handelt es sich bei den Vertragsverhältnissen um solche privatrechtlicher Natur, deren Einzelheiten aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht werden können. Auch erachtet es der Stadtrat nicht als zweckmässig, die Bilanzwerte der einzelnen Baulandgrundstücke zu publizieren, weil dies die Position der Stadt bei künftigen Verhandlungen über Baurechtsabgaben und Verkäufe beeinträchtigen würde. Schliesslich wären die Detailangaben, wie oben erwähnt, zur Einschätzung des Einflusses auf Voranschlag, Rechnung und Finanzplanung gar nicht zielführend.

Vor dem Stadtrat  
der Stadtschreiber  
**Dr. André Kuy**