Gemeinde Herrliberg

Protokoll Gemeinderat vom 7. Mai 2019

F3.1.2 / 061
Bilanz
Bereinigung / Überführung des Restaurant Rössli in das Verwaltungsvermögen (VV)

Ausgangslage
Gemäss § 49 Abs. 2 + 3 Gemeindeverordnung (VGG) prüfen die Gemeinden beim Übergang von HRM1 auf HRM2 die Zuordnung der Vermögenswerte zum Verwaltungs- oder Finanzvermögen (VV/FV). Vermögenswerte, die aufgrund eines Beschlusses einer öffentlichen Aufgabe dienen und irrtümlich im FV bilanziert sind, werden bei der Erstellung der Eingangsbilanz ins VV überführt.

Das FV umfasst jene Vermögenswerte, die ohne Beeinträchtigung der öffentlichen Aufgabenerfüllung veräussert werden können (§ 121 Abs. 3 Gemeindegesetz). Es handelt sich dabei um Vermögensanlagen, welche den Finanzhaushalt grundsätzlich nicht belasten, sondern einen Ertrag abwerfen sollten (Handbuch über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden Kapitel 1, 3.2.1).

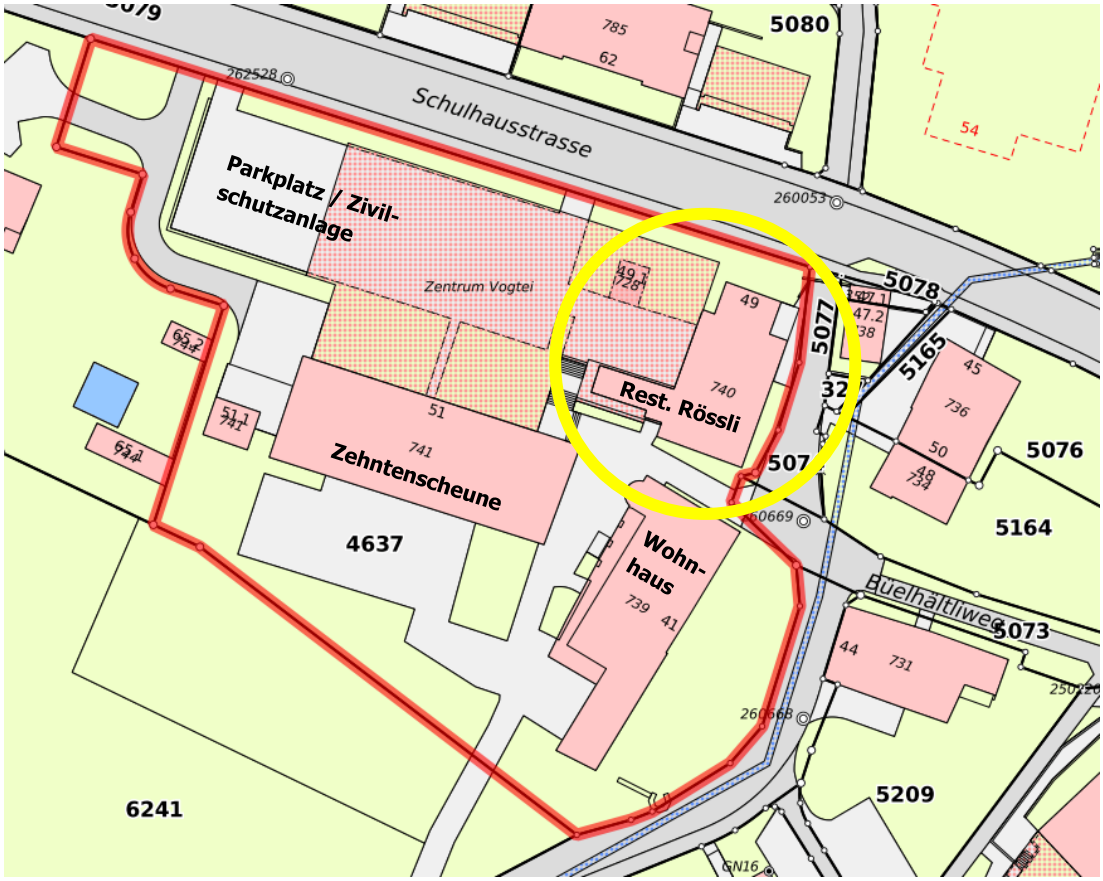
Einleitung
Bei der öffentlichen Hand ist eine korrekte Bilanzierung (Bilanzwahrheit) anzustreben. Nicht zuletzt aufgrund von Anfragen der RPK, wurde in den letzten Wochen der Anlagecharakter (gewinnbringend oder zumindest kostenneutral) des Restaurants Rössli mit kritischem Ergebnis neu beurteilt.

Auswirkungen und Nicht-Auswirkungen einer Überführung von Werten vom FV ins VV:
- Das Nettovermögen (Finanzvermögen abzüglich Fremdkapital) sinkt.
- Eine Veräusserung ist weiterhin möglich (ab 1.5 Mio. Franken durch GV-Beschluss).
- Die Abschreibungen auf Gebäuden belasten die Erfolgsrechnung.

Vorgeschichte
Anfangs 1959 wurde der Saal im Hotel Raben abgebrochen. Der Gemeinderat beauftragte deshalb schon im August 1958 eine Saalbaukommission, ein Raumprogramm für einen neuen Gemeindesaal auszuarbeiten und den dafür geeigneten Standort zu suchen. Die Wahl fiel auf die Zehntenscheune, deren Kauf von der Gemeindeversammlung am 26.3.1969 genehmigt wurde. Um die betriebliche Basis des zukünftigen Saals zu verbessern, genehmigte die Gemeindeversammlung am 5.5.1971 auch den Kauf des Rössli. Offenbar bereits aufgegleist war die Verlegung der Schulhausstrasse auf die Bergseite des Restaurants, welche bisher eng zwischen Restaurant und der Zehntenscheune verlief. Am 10.11.1971 war es wieder die Gemeindeversammlung, welche den Kredit zum "Bau eines Gemeindesaales mit Nebenräumen" in der Zehntenscheune, sowie dem Bau der Zivilschutz-Bereitschaftsanlage genehmigte, welche seither das Rössli und die Zehntenscheune verbindet.

In den Unterlagen zu den Gemeindeversammlungen der 1960er und '70er-Jahre finden sich keine Hinweise darauf, dass über Finanzanlagen abgestimmt worden wäre. Zentral ist vielmehr das öffentliche Interesse am Gesamtpaket des Zentrums Vogtei (Zehntenscheune, Wohnhaus, Restaurant, Zivilschutzanlage) als politisches und kulturelles Zentrum der Gemeinde.

Das Rössli (bisher FV), die Zehntenscheune (seit langem VV) und das Wohnhaus Vogtei (per GRB 136 2.10.2018 vom FV ins VV überführt) befinden sich seit langem auf derselben Parzelle 4637.



Neubewertung

Die Pflicht zur Durchführung einer Neubewertung nach einer grösseren Investition fällt 2019 zusammen mit der erfolgsneutralen Neubewertung sämtlicher FV-Liegenschaften im Übergang auf HRM2. Bei überbauten Grundstücken erfolgen die Bewertungen nach der Formel: einfacher Realwert plus dreifacher Ertragswert, geteilt durch vier. Entsprechend gross ist der Einfluss des Ertragswerts. Beim Restaurant Rössli muss konstatiert werden, dass sich die Kosten der nach über 40 Jahren ersten Gesamtrenovation 2017-2018 von rund 4 Mio. Franken nicht auf den Pachtzins überwälzen liessen. Der neue Bilanzwert von 2.5 Mio. Franken liegt 3.3 Mio. tiefer als per Ende 2018 (Bewertungsverlust).

Berechnung:	Franken	
Realwert Land 694 m² x Fr. 1'400 x 75 %	728'700	
Realwert Gebäude gemäss GVZ	5'595'000	
Total Realwert	6'323'700	
Ertragswert Fr. 100'800 /J. kapitalisiert zu 8 %	1'260'000	
Bilanzwert = (Realwert + 3 x Ertragswert) : 4 =	2'525'900	(wird auf 100 Franken gerundet)

Abschreibungen
Unter HRM2 werden Landwerte des VV nicht mehr abgeschrieben. Bei der Überführung überbauter Grundstücke ist somit der Land- vom Gebäudewert zu separieren. Beim Rössli beträgt der Landwert 728'700 Franken, der Rest von 1'797'200 Franken fällt dem Gebäudewert zu und wird linear über die Nutzungsdauer gemäss VGG abgeschrieben (Hochbauten: Erneuerungsunterhaltsinvestitionen 20 Jahre, Neubauten 33 Jahre). Aufgrund des sehr umfassenden Charakters der Gesamtrenovation 2017/2018 rechtfertigt sich eine Nutzungsdauer von 33 Jahren. Die Abschreibungen betragen somit jährlich rund 58'000 Franken (Nutzungsbeginn 2017, Restnutzungsdauer 31 Jahre).

Überführung im Rahmen des HRM2-Bilanzanpassungsberichts
Auf Anfrage beurteilte das Gemeindeamt des Kantons Zürich (GAZ), Abteilung Gemeindefinanzen, die Bedingungen für eine Überführung des Rössli ins VV im Rahmen der Erstellung der HRM2-Eingangsbilanz (Irrtum-Korrektur) ohne konkretere Begründung als nicht erfüllt (Mail vom 15. April). Eine solche sei regulär als neue Ausgabe zu beschliessen.

Gemäss Art. 22 Ziff. 12 GO beschliesst der Gemeinderat über Käufe von Grundeigentum bis 5 Mio. Franken. Gemäss GAZ sei diese Finanzkompetenz bei der Überführung einer Liegenschaft vom VV ins FV aber nicht anwendbar, sondern die Ausgaben-Kompetenzen gemäss GO Art. 22 Ziff. 1 und 2 (Gemeinderat: einmalig budgetiert bis 300'000 Franken, nicht budgetiert bis 150'000 Franken), Art. 16 (Gemeindeversammlung: einmalig bis 3 Mio.) und Art. 9 (Urnenabstimmung: einmalige Ausgaben > 3 Mio. Franken).

Überführung als gebundene Ausgabe in Kompetenz des Gemeinderats
Die Gemeindeversammlung über die finanzpolitische Zuordnung eines Gebäudes abstimmen zu lassen, dessen Anschaffung und Zweckbestimmung sie bereits selbst genehmigt hat, würde kurios erscheinen. Sollte es sich tatsächlich kreditrechtlich um eine "neue Ausgabe"* handeln, besteht sachlich, zeitlich (der Ausgabe-Zeitpunkt liegt in der Vergangenheit) und örtlich kein erheblicher Entscheidungsspielraum. Entsprechend ist von einer gebundenen Ausgabe gemäss Art. 103 GG auszugehen.

*Überführungen in das VV ausserhalb einer ausserordentlichen Bilanzanpassung werden beim VV als Ausgaben und beim FV als Einnahmen gebucht.

Für den Gemeinderat wäre es grundsätzlich nicht möglich, eine in eigener Kompetenz getätigte Finanzanlage ohne Mitwirkung der Legislative einer öffentlichen Aufgabe zuzuführen. Im vorliegenden Fall stellt die Überführung mittels gebundener Ausgabe durch den Gemeinderat offensichtlich keine Umgehung der Legislative dar, da diese nachweislich bereits durch mehrere Gemeindeversammlungsbeschlüsse den Willen zum Ausdruck gebracht hat. Auch wenn der Gebäudewert des Rössli im VV in Zukunft buchhalterisch abgeschrieben wird, ändert sich zudem am Realwert nichts.

Fazit
Durch die Überführung des Rössli in das Verwaltungsvermögen wird ein Irrtum korrigiert und finanzpolitisch zusammengeführt, was seit bald 50 Jahren zusammengehört.

Diskussion
Finanzvorsteher Joel Gieringer präzisiert diesen buchhalterisch logischen und korrekten Antrag, wonach das Vogteiareal einheitlich zu betrachten ist. Das öffentliche Interesse ist unbestritten. Auch beim Kauf hätte das schon klar sein müssen. Laut Gemeindepräsident hatte man sich bewusst die Aufgabe gegeben, die Gäste vom Zehntensaal zu verköstigen. Zu bedauern sei aber, dass das Nettovermögen nochmals sinken werde.

Beschluss

1. Das Restaurant Rössli (Teil von Parzelle 4637) wird mit einem Wert von 2'525'900 Franken per 31.12.2019 in das Verwaltungsvermögen überführt.

2. Die Überführung als gebundene Ausgabe wird mit Rechtsmittelbelehrung amtlich publiziert.

3. Die Gebäude-Nutzungsdauer wird auf 33 Jahre festgelegt (Nutzungsbeginn 2017).

4. Protokollauszug an
   - RPK
   - Liegenschaften
   - Finanzen (zum Vollzug inkl. Publikation)

Gaudenz Schwitter
Präsident

Pius Rüdisüli
Schreiber

sts/versandt: 17. Mai 2019
Bilanzbereinigung Rössli.docx