

# Fact Sheet Land- und Immobilienkreditkonto

**Stand 9. April 2025**

## 1 Einleitung

Als Folge der im Jahr 2020 beschlossenen Boden- und Immobilienstrategie hat die Abteilung Infrastruktur der Stadt Baden verschiedene Möglichkeiten geprüft, die in der Strategie festgesetzten Grundsätze in verpflichtenden und stufengerecht anwendbaren Instrumenten zu konkretisieren.

Ein Element davon ist die Einführung eines Modells für die Finanzierung und Kompetenzregelung der aktiven Boden- und Immobilienpolitik. Die Abteilung Infrastruktur der Stadt Baden hat dazu die Firma BDO beauftragt, verschiedene Modelle zu prüfen. Analysiert wurden unter anderem Instrumente im Sinne von Spezialfinanzierungen und Fonds. Die Prüfung dieser Instrumente ergab, dass damit eine potenziell unzulässige Zweckbindung von Steuermitteln ohne unmittelbare Auswirkungen auf die Kompetenzen beim Liegenschafts-kauf und -verkauf verbunden wäre, was als nicht zielführend erachtet wurde. Am zielführendsten wurden entweder die Gründung eines separaten Rechtskörpers (städtische Immobilien-AG bzw. -Anstalt) oder die Schaffung separater Kompetenzregelungen für den strategischen Liegenschaftserwerb und -verkauf bewertet und daher weiter analysiert. Daraus ergab sich, dass die Schaffung eines Kompetenzrahmens für den strategischen Liegenschaftserwerb – wie dies in der Form eines «Landkreditkontos» beispielsweise im Kanton Thurgau verbreitet ist – eine bevorzugte Lösung darstellt. Das Landkreditkonto ist in den kantonalen Rechtsgrundlagen des Thurgaus explizit vorgesehen. Die Exekutive erhält dadurch weitreichende Kompetenzen für den Liegenschaftserwerb bis zu einem definierten Gesamtbetrag dieses Landkreditkontos. Im Falle von Verkäufen von Liegenschaften, die im Rahmen des Landkreditkontos erworben wurden, wird deren Wert der verfügbaren Summe der Stadtratskompetenz "gutgeschrieben".

Über die Frage, ob dieses Instrument auch in der Stadt Baden eingeführt werden könnte, wurde ein erster politischer Diskurs durchgeführt, der grundsätzlich positive Rückmeldungen hervorbrachte. Daraufhin wurden durch die Firma BDO die Eckwerte für den Kreditrahmen zum Erwerb von strategischen Liegenschaften («Land- und Immobilienkreditkonto») erarbeitet. Nachfolgend sind diese dargelegt.

## 2 Eckwerte «Land- und Immobilienkreditkonto»

### 2.1 Grundsatz

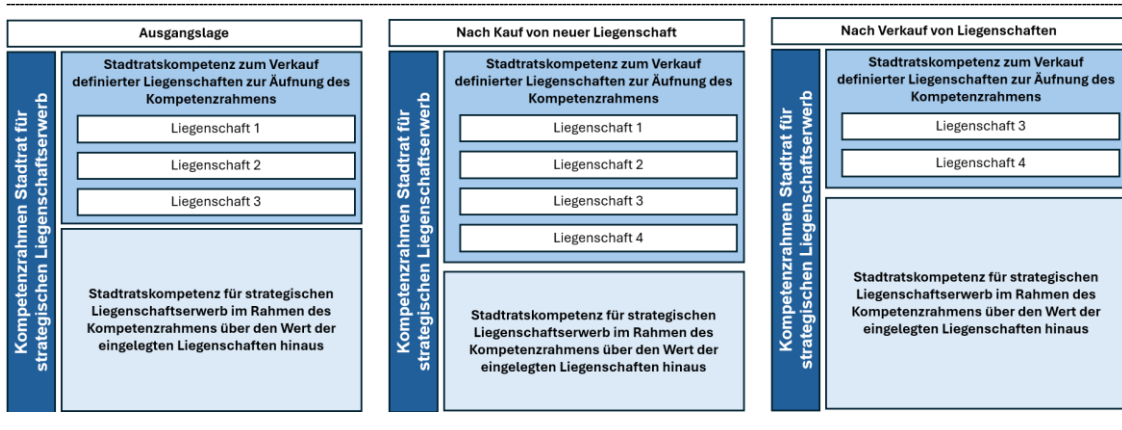
Mit dem Kompetenzrahmen bzw. dem «Land- und Immobilienkreditkonto» für den strategischen Liegenschaftserwerb wird eine Gesamtsumme definiert, die der Stadtrat für strategische Liegenschaftskäufe einsetzen kann. Es handelt sich nicht um eine Einzellimite pro

Grundstück bzw. Liegenschaft, sondern um einen kumulativ für strategische Liegenschaftskäufe zur Verfügung stehenden Maximalbetrag.

Dem Kompetenzrahmen wird ein Teil des Immobilienportfolios aus dem Finanzvermögen zugeordnet und innerhalb der Bilanz auf separate Konti umgebucht. Werden aus diesem Teilportfolio Verkäufe getätigt, stehen die zuvor in der betreffenden Liegenschaft gebundenen Mittel des Kompetenzrahmens für Liegenschaftskäufe zur Verfügung. Der Kompetenzrahmen für strategische Liegenschaftserwerbe kann den Wert der dem «Land- und Immobilienkreditkonto» zugeordneten Liegenschaften überschreiten, wodurch dem Stadtrat neben dem Verkaufserlös von Liegenschaften zusätzliche «freie» Mittel als Teil des Kompetenzrahmens zur Verfügung stehen. Werden Liegenschaften mit den zusätzlichen «freien» Mitteln erworben, müssen diese auf dem Kapitalmarkt beschafft werden, sofern diesen nicht im Eigenkapital der EWG zur Verfügung stehen.

Der Stadtrat kann dem Einwohnerrat bzw. dem Stimmvolk die Überführung von Liegenschaften vom «Land- und Immobilienkreditkonto» ins ordentliche Finanzvermögen oder ins Verwaltungsvermögen beantragen. Damit werden die verfügbaren Mittel des Kompetenzrahmens um den Buchwert der übertragenen Liegenschaften erhöht.

Nachfolgend ist die Ausgangslage, die Situation nach einem Erwerb einer Liegenschaft sowie nach Verkäufen von Liegenschaften (bzw. Übertragungen von Liegenschaften ins ordentliche Finanz- oder Verwaltungsvermögen) dargestellt.



Erste Abklärungen haben ergeben, dass «nicht-strategische» Liegenschaften mit einem Gesamtwert im Umfang von CHF 10 – 20 Mio. dem «Land- und Immobilienkreditkonto» zugeordnet werden könnten.

## 2.2 Massgebliche gesetzliche Vorgaben

Das Instrument des Kompetenzrahmens für Liegenschaftskäufe ist in den kantonalen gesetzlichen Grundlagen nicht explizit erwähnt. Das Gemeindegesetz sieht jedoch in § 18 vor, dass in der Gemeindeordnung Vorschriften über die Zuständigkeit bei Erwerb, Veräusserung und Tausch von Grundstücken enthalten sein müssen und schreibt keine spezifische Regelung vor. Das Instrument dürfte demnach auch im Kanton Aargau grundsätzlich zugelassen sein. Vorabklärungen mit der Gemeindeaufsicht des Kantons Aargau haben jedoch unter anderem folgende Vorbehalte und zu klärende Punkte ergeben:

- Die Höhe des Kompetenzrahmens sollte in der Gemeindeordnung definiert sein (fixer Wert).

- Es müssen klare Regelungen getroffen werden, da das Gemeindegesetz des Kantons Aargau keine Bestimmungen in Bezug auf ein Landkreditkonto enthält. Insbesondere die Abgrenzung zur Kompetenz für ordentliche Liegenschaftskäufe ausserhalb des Kompetenzrahmens («Land- und Immobilienkreditkonto») muss klar geregelt sein.

### 2.3 Folgen in Bezug auf Finanzhaushalt, Budgetierung und Verbuchung

Der Kompetenzrahmen hat keine materiellen Auswirkungen auf die Bilanz und Erfolgsrechnung. Damit aus der Bilanz bzw. dem Anlagespiegel ersichtlich ist, welche Liegenschaften dem Kompetenzrahmen zugewiesen sind bzw. in diesem Kompetenzrahmen erworben wurden, wären diese Liegenschaften in einem separaten Bilanzkonto (bspw. separate Laufnummer) zu führen. Da es sich bei diesem Instrument nicht um einen Fonds nach der Definition der Rechnungslegungsvorschriften handelt, ist keine entsprechende Passivposition zu bilden.

Die Veränderungen und der Saldo der verfügbaren Mittel des Kompetenzrahmens werden im Sinne einer Kreditkontrolle als Anhangsangabe nachgewiesen (Käufe, Verkäufe, Übertragungen ins ordentliche Finanzvermögen bzw. ins Verwaltungsvermögen). Die Anhangsangabe ist manuell ausserhalb des ERP-Systems nachzuführen.

Verbunden mit der erhöhten Flexibilität bei Käufen und Verkäufen von Liegenschaften ist eine Reduktion der Planungssicherheit beim Finanzbedarf und der Verschuldungsentwicklung. Dieser Aspekt ist in den politischen Prozessen im Zusammenhang mit der Aufgaben- und Finanzplanung zu berücksichtigen.

### 2.4 Notwendige politische Entscheide für die Schaffung eines Kompetenzrahmens

Die Schaffung eines Kompetenzrahmens muss in der Gemeindeordnung verankert werden. Ferner muss der Kompetenzrahmen in Form eines Reglements definiert werden. Zur Umsetzung ist demnach eine Urnenabstimmung erforderlich. Vorgängig ist die Zulässigkeit mit dem Departement Volkswirtschaft und Inneres zu klären.

## 3 Umsetzung des Kompetenzrahmens bei der Stadt Baden

### 3.1 Rechtliche Voraussetzungen

#### 3.1.1 Kantonale Erlasse (Gemeindegesetz / Finanzverordnung)

##### **Aktuelle Regelung**

§ 18 Abs. 1 lit. e) Gemeindegesetz:

*Die Gemeindeordnung hat Vorschriften zu enthalten über:*

(...)

*e) die Zuständigkeit bei Erwerb, Veräusserung und Tausch von Grundstücken;*

(...)

Die kantonalen Erlasse enthalten keine konkreten Vorgaben zur Kompetenzregelung bei Käufen von Liegenschaften im Finanzvermögen. Die Regelung hat auf kommunaler Ebene (Gemeindeordnung) zu erfolgen.

### 3.1.2 Gemeindeordnung

Die Gemeindeordnung ist mit den Ausnahmebestimmungen für Rechtsgeschäfte im Rahmen des Landkreditkontos zu ergänzen. Die Änderung der Gemeindeordnung unterliegt dem obligatorischen Referendum (Volksabstimmung). Die nachfolgende Synopsis legt die notwendigen Änderungen der Gemeindeordnung dar.

Aktuelle Regelungen	Änderungsbedarf	Erläuterungen
<p>§ 9 lit. f Gemeindeordnung: Obligatorisches Referendum</p> <p><i>Folgende Beschlüsse des Einwohnerrats müssen den Stimmberechtigten zum Entscheid vorgelegt werden:</i></p> <p>(...)</p> <p><i>f) einmalige Ausgaben von mehr als 6 Mio. Franken, bei Liegenschaftskäufen von mehr als 9 Mio. Franken, und neue jährlich wiederkehrende Ausgaben pro Produkt von mehr als 1,5 Mio. Franken. Diese Werte beziehen sich auf den Zürcher Index der Wohnbaukosten, Indexstand April 2007, und sind laufend anzupassen.</i></p>	<p>§ 9 lit. f Gemeindeordnung: Obligatorisches Referendum</p> <p><i>Folgende Beschlüsse des Einwohnerrats müssen den Stimmberechtigten zum Entscheid vorgelegt werden:</i></p> <p>(...)</p> <p><i>f) einmalige Ausgaben von mehr als 6 Mio. Franken, <del>bei Liegenschaftskäufen von mehr als 9 Mio. Franken,</del> und neue jährlich wiederkehrende Ausgaben pro Produkt von mehr als 1,5 Mio. Franken. Diese Werte beziehen sich auf den Zürcher Index der Wohnbaukosten, Indexstand April 2007, und sind laufend anzupassen. <b>Vom obligatorischen Referendum ausgenommen sind Rechtsgeschäfte im Rahmen des Kompetenzrahmens für strategische Liegenschaftskäufe (Land- und Immobilienkreditkonto).</b></i></p>	<p>Liegenschaftskäufe unterliegen nicht dem obligatorischen Referendum, sofern sie im Rahmen des Kompetenzrahmens für strategische Liegenschaftskäufe (Land- und Immobilienkreditkonto) getätigt werden.</p> <p>Übersteigt ein Liegenschaftsgeschäft den Kompetenzrahmen für strategische Liegenschaftskäufe unterliegt er dem obligatorischen Referendum.</p>
<p>§ 21 Gemeindeordnung: Aufgaben und Befugnisse</p> <p><i>Dem Einwohnerrat stehen folgende Aufgaben und Befugnisse zu:</i></p> <p>(...)</p> <p><i>b) kommunale Rechtssetzung, soweit dazu gestützt auf besondere Vorschriften nicht ein anderes Organ zuständig ist, insbesondere der Erlass von Reglementen, in denen Gebühren und Beiträge festgelegt werden, sowie von Vorschriften in Ausführung kantonaler Erlasse;</i></p>	<p>§ 21 Gemeindeordnung: Aufgaben und Befugnisse</p> <p><i>Dem Einwohnerrat stehen folgende Aufgaben und Befugnisse zu:</i></p> <p>(...)</p> <p><i>b) kommunale Rechtssetzung, soweit dazu gestützt auf besondere Vorschriften nicht ein anderes Organ zuständig ist, insbesondere der Erlass von Reglementen, in denen Gebühren und Beiträge festgelegt werden, sowie von Vorschriften in Ausführung kantonaler Erlasse;</i></p> <p><b>b<sup>bis</sup>) Erlass des Reglements über den Kompetenzrahmen des Stadtrats für strategische</b></p>	<p>Mit dem Erlass des Reglements über den Kompetenzrahmen für strategische Liegenschaftskäufe gibt</p>

	<p>Liegenschaftskäufe im Finanzvermögen (Land- und Immobilienkreditkonto);</p>	<p>der Einwohnerrat dem Stadtrat den Rahmen für die strategischen Liegenschaftskäufe vor. Ein Entwurf des Reglements ist als Anhang dem Factsheet beige-fügt.</p>
<p>§ 24 lit. L) Gemeindeordnung: Einzelne Aufgaben und Befugnisse</p> <p>Dem Stadtrat obliegen namentlich:</p> <p>(...)</p> <p>l) mit Zustimmung der Finanzkommission: Abschluss von Verträgen über den Erwerb, den Verkauf und den Tausch von Grundstücken, inbegriffen das Baurecht. Der stadträtliche Entscheid ist endgültig, wenn das Geschäft den Höchstbetrag von 9 Mio. Franken beim Kauf und von 6 Mio. Franken beim Verkauf und Tausch (Zürcher Index der Wohnbaukosten, Indexstand April 2007) im Einzelfall nicht übersteigt;</p>	<p>§ 24 lit. L) Gemeindeordnung: Einzelne Aufgaben und Befugnisse</p> <p>Dem Stadtrat obliegen namentlich:</p> <p>(...)</p> <p>l) <del>mit Zustimmung der Finanzkommission:</del> Abschluss von Verträgen über den Erwerb, den Verkauf und den Tausch von Grundstücken, inbegriffen das Baurecht. Der stadträtliche Entscheid ist endgültig, wenn das Geschäft den Höchstbetrag von <b>1 Mio. Franken 9 Mio. Franken beim Kauf und von 6 Mio. Franken beim Verkauf und Tausch</b> (Zürcher Index der Wohnbaukosten, Indexstand April 2007) im Einzelfall nicht übersteigt;</p> <p><b><sup>bis</sup>) Abschluss von Verträgen über den Erwerb, den Verkauf und den Tausch von Grundstücken im Rahmen des Kompetenzrahmens für strategische Liegenschaftskäufe (Land- und Immobilienkreditkonto) von 30 Mio. Franken gemäss den Bestimmungen des Reglements über das Landkreditkonto.</b></p>	<p>Die Kompetenz des Stadtrats für Liegenschaftsgeschäfte ausserhalb dem Kompetenzrahmens für strategische Liegenschaftskäufe (Land- und Immobilienkreditkonto) wird auf 1 Mio. Franken beschränkt. Dies gibt dem Stadtrat den notwendigen Handlungsspielraum für Landumlegungen, Parzellenbereinigungen etc. Für diese beschränkten Liegenschaftsgeschäfte bedarf wäre die Zustimmung der Finanzkommission nicht mehr notwendig.</p> <p>Liegenschaftsgeschäfte mit einer grösseren Tragweite können nur im Rahmen des Kompetenzrahmens für strategische Liegenschaftskäufe oder mit Zustimmung des Einwohnerrats getätigt werden. Übersteigen solche Liegenschaftsgeschäfte den Betrag von 6 Mio. Franken unterliegen sie dem obligatorischen Referendum.</p> <p>Ziel des Kompetenzrahmens für strategische Liegenschaftskäufe (Land- und Immobilienkreditkonto) ist dem Stadtrat die Kompetenz für den Erwerb von Liegenschaften im Wert von CHF 5-10 Mio. zu ermöglichen (z.B. Wohnliegenschaften mit ca. 10-15 Wohnungen). Ohne Wiederverkäufe bzw. Überführung ins Verwaltungsvermögen ergibt dies 3 bis 6 Transaktionen. Da der Immobilienmarkt der Stadt Baden relativ ausgetrocknet ist, wird davon ausgegangen, dass alle 1 bis 3 Jahre eine solche Transaktion möglich ist. Somit müsste (ohne Wiederverkäufe) im ungünstigsten</p>

		<p>Fall bereits nach drei Jahren die Gemeindeordnung wieder angepasst werden.</p> <p>Grössere Transaktionen müssten ausserhalb des Landkreditkontos erfolgen, durch den Einwohnerrat genehmigt werden und unterliegen dem obligatorischen Referendum.</p>
--	--	---

### **3.2 Reglement Kompetenzrahmen für strategische Liegenschaftskäufe (Land- und Immobilienkreditkonto)**

Die Umsetzung des Kompetenzrahmens für Liegenschaftskäufe (Land- und Immobilienkreditkonto) ist in einem Reglement festzulegen. Die Höhe des Kompetenzrahmens unterliegt der Genehmigung durch die Stimmberechtigten. Der Erlass eines Reglements unterliegt nicht dem obligatorischen Referendum gemäss § 9. Im Rahmen der Urnenabstimmung über die Änderung der Gemeindeordnung und die Festlegung der Höhe des Kreditrahmens wäre das Reglement den Stimmberechtigten zur Kenntnisnahme vorzulegen. Ein Entwurf des Reglements ist diesem Factsheet als Anhang beigelegt.

# Anhang:

## Entwurf Reglement Kompetenzrahmen für strategische Liegenschaftskäufe (Land- und Immobilienkreditkonto)

### 1. Zweck / Zielsetzung

Gemäss § 24 lit. <sup>bis</sup>) der Gemeindeordnung verfügt der Stadtrat über einen Kompetenzrahmen von 30 Millionen Franken für den Kauf von Liegenschaften im Rahmen der aktiven Boden- und Immobilienpolitik (Land- und Immobilienkreditkonto).

Mit dem Kompetenzrahmen erwirbt, tauscht und verkauft die Stadt zur Förderung einer planmässigen städtebaulichen, wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Entwicklung bebaute und unbebaute Grundstücke (Liegenschaften) innerhalb des Gemeindegebiets, soweit dies im öffentlichen Interesse liegt.

Die Liegenschaftskäufe und -verkäufe richten sich nach der vom Einwohnerrat erlassenen Sachstrategie «Aktive Boden- und Immobilienpolitik».

### 2. Definitionen

#### *Kompetenzrahmen für den Liegenschafts Kauf / verfügbarer Kompetenzrahmen*

Der Kompetenzrahmen für den strategischen Liegenschaftserwerb ist der kumulativ für Liegenschaftskäufe in abschliessender Kompetenz des Stadtrats zur Verfügung stehende Maximalbetrag. Der Kompetenzrahmen reduziert sich um die dem Land- und Immobilienkreditkonto zugewiesenen oder über den Kompetenzrahmen erworbenen Liegenschaften (verfügbarer Kompetenzrahmen).

#### *Dem Land- und Immobilienkreditkonto zum Verkauf zugeordnete Liegenschaften*

Durch Einwohnerratsbeschluss werden Einzelobjekten dem Land- und Immobilienkreditkonto zugeordnet. Diese Liegenschaften können in Kompetenz des Stadtrats nach den Bestimmungen dieses Reglements veräussert werden. Beim Verkauf einer dem Land- und Immobilienkreditkonto zugeordneten Liegenschaft erhöht sich der verfügbare Kompetenzrahmen um den zum Zeitpunkt des Einwohnerratsbeschlusses festgelegten Buchwert der entsprechenden Liegenschaft.

#### *Land- und Immobilienkreditkonto*

Die im Rahmen des Kompetenzrahmens für Liegenschaftskäufe erworbenen oder durch Einwohnerratsbeschluss dem Land- und Immobilienkreditkonto zugeordneten Objekte werden in der Bilanz in separaten Konti mit dem Zusatz «Land- und Immobilienkreditkonto» ausgewiesen (10800.02 Grundstücke Finanzvermögen Land- und Immobilienkreditkonto bzw. 10840.02 Gebäude Finanzvermögen Land- und Immobilienkreditkonto).

### 3. Zuständigkeiten und Aufgaben

#### *Zuständigkeiten*

Der Entscheid über den Kauf und Verkauf von Grundstücken im Rahmen des Land- und Immobilienkreditkonto sowie über den Tausch von Grundstücken mit solchen, die im Land- und Immobilienkreditkonto geführt werden, liegt ausschliesslich beim Stadtrat.

## *Aufgaben*

Der Stadtrat sucht aktiv Angebote über Grundstücke im Sinne von Art. 1. Er hat die Angebote zu prüfen, die Verhandlungen zu führen und bei Einigung das Rechtsgeschäft abzuschliessen.

## **4. Grundsätze beim Kauf, Verkauf und Tausch**

### *Tragbare und marktgerechte Bedingungen*

Kauf, Verkauf und Tausch von Grundstücken soll zu marktgerechten Bedingungen erfolgen.

### *Kauf*

Liegenschaftskäufe richten sich nach den Zielen der Sachstrategie «Aktive Boden- und Immobilienpolitik».

### *Verkauf*

Die durch den Einwohnerratsbeschluss dem Land- und Immobilienkreditkonto zugeordneten Liegenschaften (Anhang 1) können zur Erhöhung des verfügbaren Kompetenzrahmens durch den Stadtrat veräussert werden.

Liegenschaften, die über den Kompetenzrahmen (Land- und Immobilienkreditkonto) erworben wurden und aufgrund von veränderten Rahmenbedingungen (z.B. Erreichung der städtebaulichen Ziele) keinen oder nur einen geringfügigen Beitrag zu den Zielen der aktiven Bodenpolitik gemäss dem entsprechenden Konzept leisten, können durch den Stadtrat wieder veräussert werden.

### *Tausch*

Einzig die durch den Einwohnerratsbeschluss dem Land- und Immobilienkreditkonto zugeordneten Liegenschaften können zum Tausch angeboten werden.

### *Rückkaufs- und Vorkaufsrechte*

Bei Verkäufen ist ein Rückkaufsrecht zugunsten der Stadt, in der Regel für die Dauer von mindestens vier Jahren vorzumerken. Der Stadtrat definiert die Fristen und Bedingungen. Er kann in begründeten Fällen von einem Rückkaufsrecht absehen.

Das Rückkaufsrecht muss dabei zu dem Preis ausgeübt werden können, der von der Käuferin oder dem Käufer an die Stadt bezahlt worden ist.

Bei einem Verkauf ist in der Regel ausserdem ein Vorkaufsrecht zugunsten der Stadt auf die Dauer von 10 Jahren vorzumerken, und zwar höchstens zu dem Preis, der von der Käuferin oder vom Käufer der Stadt bezahlt worden ist, zuzüglich nachgewiesener wertvermehrender Aufwendungen.

Die vorstehenden Bestimmungen gelten nicht für kleinere Restparzellen, die sich bei Grenzregulierungen und bei der Anlage von Strassen und Plätzen ergeben.

## **Führung des Kompetenzrahmens und des Land- und Immobilienkreditkontos**

### *Zu- und Abgänge von Liegenschaften des Land- und Immobilienkreditkontos*

Zugänge von Grundstücken in das Land- und Immobilienkreditkonto reduzieren den verfügbaren Kompetenzrahmen:

- a) Bei Grundstücken, die mittels Einwohnerratsbeschluss dem Land- und Immobilienkreditkonto zugewiesen wurden: um den Buchwert der Liegenschaft zum Zeitpunkt, an dem der Einwohnerrat die Liegenschaft dem Land- und Immobilienkreditkonto zum Verkauf zugewiesen hat
- b) Bei Grundstücken, die über den Kompetenzrahmen gekauft wurden: im Umfang der Anschaffungskosten.

Abgänge von Grundstücken aus dem Land- und Immobilienkreditkonto (Verkäufe und Überführungen ins ordentliche Finanzvermögen oder ins Verwaltungsvermögen) erhöhen den verfügbaren Kompetenzrahmen:

- a) Bei Grundstücken, die mittels Einwohnerratsbeschluss dem Land- und Immobilienkreditkonto zugewiesen wurden: um den Buchwert der verkauften Liegenschaft zum Zeitpunkt des Einwohnerratsbeschlusses.
- b) Bei Grundstücken, die über den Kompetenzrahmen gekauft wurden: im Umfang der Anschaffungskosten.

#### *Umgang mit wertvermehrenden Investitionen in Liegenschaften des Land- und Immobilienkreditkonto*

Investitionen in Liegenschaften des Land- und Immobilienkreditkonto unterliegen den ordentlichen Bestimmungen des Kreditrechts und führen nicht zu einer Erhöhung oder Reduzierung des verfügbaren Kompetenzrahmens.

#### *Marktwertveränderungen der Liegenschaften*

Marktwertanpassungen führen nicht zur Aufstockung oder Verringerung des verfügbaren Kompetenzrahmens.

#### *Entlassung von Grundstücken aus dem Land- und Immobilienkreditkonto*

Grundstücke im Land- und Immobilienkreditkonto, die gänzlich oder überwiegend für die öffentliche Aufgabenerfüllung der Stadt verwendet werden, sind durch Beschluss von der nach der Gemeindeordnung zuständigen Instanz zum aktuellen Buchwert vom Finanz- in das Verwaltungsvermögen der Stadt zu überführen.

Soll ein Grundstück längerfristig für kommende Aufgaben der Stadt sichergestellt werden oder aus anderen Gründen (zum Beispiel Abgabe im Baurecht) dauernd im Eigentum der Stadt verbleiben, so ist es ins ordentliche Finanzvermögen der Stadt zu überführen.

Überführungen von Grundstücken aus dem Land- und Immobilienkreditkonto ins übrige Finanzvermögen der Stadt beschliesst der Einwohnerrat. Bei Grundstücken mit einem aktuellen Verkehrswert von über CHF 6'000'000.– unterliegt der Überführungsbeschluss dem fakultativen Referendum. Dieser Wert beziehen sich auf den Zürcher Index der Wohnbaukosten, Indexstand April 2007.

Der Stadtrat beantragt den zuständigen Instanzen innert vier Jahren nach dem Erwerb einer Liegenschaft deren Überführung ins ordentliche Finanzvermögen oder ins Verwaltungsvermögen. Über Ausnahmen erstattet der Stadtrat dem Einwohnerrat innert vier Jahren Bericht.

## **Rechenschaftsablage und Prüfung**

### *Unterjährige Rechenschaftsablage*

Die Finanzkommission ist mittels Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats über jede Handänderung im Sinne dieses Reglements zu informieren. Der Einwohnerrat wird jeweils anlässlich der nächsten Sitzung schriftlich informiert mit gleichzeitiger Berichterstattung über Veränderung und Stand des verfügbaren Kompetenzrahmens und der im Land- und

Immobilienkreditkonto gehaltenen Liegenschaften. Dabei ist darzulegen, zu welchem Zweck die Liegenschaft erworben wurde und weshalb die Anschaffung über das Land- und Immobilienkreditkonto erfolgte. Zudem sind die finanziellen Auswirkungen der Handänderung (Finanzkennzahlen der Stadt, Aufwand- und Ertragsangaben und Renditeangaben der betreffenden Liegenschaften) aufzuzeigen.

*Abstimmung mit den Planungsinstrumenten wie AFP und Liquiditätsplanung*

**Folgt**

*Jährliche Rechenschaftsablage und Prüfung*

Der Stadtrat gibt von allen Handänderungen jährlich Kenntnis im Anhang der Jahresrechnung. Darin sind der Anfangsbestand, alle Veränderungen und der Schlussbestand des verfügbaren Kompetenzrahmens und eine Liste der im Land- und Immobilienkreditkonto gehaltenen Liegenschaften aufzuführen. Die Anhangsangabe ist Teil der von der Finanzkommission bzw. dem beauftragten Prüfunternehmen geprüften Jahresrechnung.

**Inkrafttreten**

**Zu ergänzen**