

Gemeinde Bassersdorf

Gemeinderat

Archiv: 10.03
Geschäft: 2026-013
Status: öffentlich
Stossrichtung: 6 Finanzen / keine 2. Stossrichtung

Beschluss des Gemeinderates vom 3. Februar 2026

Finanzen, Neubewertung Finanzvermögen Kreditantrag Übertrag Grundstück von FV ins VV

Das Wichtigste in Kürze

Gemäss Gemeindegesetz ist das Finanzvermögen einmal pro Legislaturperiode neu zu bewerten. Die letzte Neubewertung erfolgte 2019 mit der Einführung von HRM2, dem neuen Rechnungsmodell. Für das Rechnungsjahr 2025 ist erneut eine Neubewertung vorgesehen.

Die Bilanzwerte werden an die aktuellen Markt- und Bewertungsverhältnisse angepasst. Daraus ergibt sich eine Wertberichtigung von insgesamt CHF 20.2 Mio. Zudem werden vier Grundstücke vom Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen überführt. Dies führt zu einem zusätzlichen Buchgewinn von CHF 2.2 Mio.

Die gesamte Aufwertung von CHF 22.4 Mio. ist rein buchhalterischer Natur und hat keine Auswirkungen auf die Liquidität der Gemeinde.

1 Ausgangslage

Gemäss Gemeindegesetz ist das Finanzvermögen einmal pro Legislaturperiode systematisch neu zu bewerten. Diese Neubewertung erfolgt regelmässig in festgelegten Abständen.

Die letzte Neubewertung fand 2019 im Zuge der Einführung von HRM2 statt. Für das Jahr 2025 sind im Budget Aufwertungsgewinne von CHF 14'400'000 für Grundstücke im Finanzvermögen sowie CHF 800'000 für Gebäude im Finanzvermögen vorgesehen.

Der Gemeinderat hat die Neubewertung am 21. Oktober 2025 beraten und zur Prüfung an die Revisionsstelle freigegeben. Diese regte kleinere Korrekturen an. Weiter sind neu vier Grundstücke, die bisher dem Verwaltungsvermögen zugeordnet waren, ins Finanzvermögen zu überführen.

2 Erwägungen

Die Neubewertung des Finanzvermögens ist erforderlich, um die gesetzlichen Vorgaben einzuhalten und die Bilanzwerte der Gemeinde an die aktuellen Markt- und Bewertungsverhältnisse anzupassen. Die daraus resultierenden Aufwertungsgewinne sind rein buchhalterischer Natur. Sie führen zu keinem effektiven Geldfluss und haben keinen Einfluss auf die Liquidität der Gemeinde.

2.1 Zusammenfassung Neubewertung Finanzvermögen

Kategorie	Bilanzwert vor Neubewertung	Bilanzwert nach Neubewertung	Wertberichtigung
Grundstücke			
- bisherige Grundstücke, Bilanzwert nach Neubewertung	25'441'555	44'879'060	19'437'505
<i>Veränderungen zu bisheriger Bewertung</i>			
- Überführung FV ins VV		-6'570	-6'570
- Überführung VV ins FV		2'229'320	2'229'320
Grundstücke - Bilanzwert nach Neubewertung und Bereinigung		47'101'810	21'660'255
Gebäude	3'761'049	4'542'000	780'951
Total FV	29'202'604	49'421'060	20'218'456

(Tabelle 1; Übersicht Neubewertung FV 2025)

2.2 Details Grundstücke (Kontogruppe 1080)

Zu den Grundstücken im Finanzvermögen zählen nicht überbaute Flächen, die keinem unmittelbaren öffentlichen Zweck dienen, wie Landreserven, landwirtschaftliche Nutzflächen oder Grundstücke mit Baurechten.

Die Neubewertung erfolgt grundsätzlich zum Verkehrswert. Der Neubewertung liegen die folgenden Grundstückspreise zu Grunde:

- Grundstücke innerhalb der Bauzone:
je nach Lageklasse zwischen CHF 1'400 und CHF 2'200 pro m², gemäss zurückhaltender Schätzung und Erfahrungswerten
- Landwirtschaftsland:
CHF 6-9/m² für Acker, CHF 4-6/m² für Wiesen, CHF 2-4/m² für Hanglage
- Reservezone:
CHF 25-50/m²

Die Ansätze für Grundstücke innerhalb der Bauzone stützen sich auf Vergleichstransaktionen in der Gemeinde, Erfahrungswerte der Grundsteuerkommission sowie auf eine bewusst zurückhaltende Schätzung, um Marktschwankungen und spekulative Preisentwicklungen zu vermeiden. Eine besondere Herausforderung bei der Wertermittlung bildet das in der Gemeindeordnung verankerte Veräusserungsverbot für gemeindeeigene Grundstücke. Alternative Berechnungsmodelle wurden gemeinsam mit dem Gemeindeamt geprüft, jedoch als nicht zulässig beurteilt.

Während die Bauzonenwerte somit angepasst wurden, blieb der Landpreis in der Zone „übriges Gebiet“ unverändert. In den Reservezonen sowie in den Zonen W3 2.5 und Kernzonen wurden leichte Aufwertungen berücksichtigt. Die grössten Wertsteigerungen ergaben sich in der Zone W2D 1.9.

2.2.1 Übersicht Neubewertung bestehende Grundstücke (Sachgruppe 1080)

Nachfolgend werden nur Grundstücke aufgeführt, bei denen eine wesentliche Wertberichtigung erfolgte:

Lage / Adresse	Bilanzwert vor Neubewertung	Bilanzwert nach Neubewertung	Wertberichtigung
Schatzackerstrasse	12'900	15'480	2'580
Chilberg	583'450	569'500	-13'950
Obstgartenstrasse	15'808'000	26'127'000	10'319'000
Auenring	260'800	456'400	195'600
Spranglen	17'900	21'480	3'580
Bodenacher	1'298'765	2'292'000	993'235
Ufmatten	1'711'050	4'227'300	2'516'250
Im Steinacher	4'386'000	9'804'000	5'418'000
kleine Korrekturen (Flächen, Rundungen)	829'060	832'270	3'210
Grundstücke ohne Veränderungen	533'630	533'630	0
Total	25'441'555	44'879'060	19'437'505
Veränderung: Abgang Grundstück Dorfstrasse		- 6'570	- 6'570

(Tabelle 2; Neubewertung Grundstücke FV 2025)

Bemerkung zu einzelnen Grundstücken

– Obstgartenstrasse

Die Gesamtfläche dieses Grundstücks beträgt 15'245 m², wovon 3'085 m² dem Verwaltungsvermögen (Kindergarten und Tagesbetreuung) zugeordnet sind. Der Landpreis wird auf CHF 2'200 pro m² festgelegt. Da auf dem Grundstück oberflächennah Leitungen verlaufen,

wären bei einer Überbauung Neuerlegungen nötig. Der Bereichsleiter Tiefbau schätzt diese Kosten auf CHF 625'000 inkl. MWST, die als Wertminderung berücksichtigt wurden.

– Ufmatten

Das Grundstück wurde bei der Budgetschätzung Neubewertungsgewinn nicht berücksichtigt, da es im Jahre 2024 in das Verwaltungsvermögen hätte übergehen sollen. Nach der abgelehnten Urnenabstimmung 'Sozialbau' wird es nun in der Neubewertung einbezogen. Die Gesamtfläche dieses Grundstücks beträgt 2'848 m², wovon 535 m² im Verwaltungsvermögen für Parkplätze geführt werden. Der Landpreis liegt bei CHF 2'100 pro m². Im Zusammenhang mit dem Projekt der SBB ist absehbar, dass zusätzliche Flächen für Parkplätze benötigt werden. Dafür werden rund 300 m² erforderlich, die mit dem bisherigen Wert (CHF 850 je m²) in die Neubewertung einfließen.

– Dorfstrasse

Das Grundstück weist eine Fläche von lediglich 96m² auf und befindet sich unmittelbar im Bereich des Dorfplatzes. Aufgrund seiner geringen Grösse ist eine wirtschaftlich sinnvolle oder gewinnorientierte Nutzung ausgeschlossen. Gleichzeitig erfüllt das Grundstück im Zentrum eine öffentliche Funktion für Fussgängerverkehr und Gestaltung des öffentlichen Raums. Deshalb wird es zum aktuellen Buchwert ins Verwaltungsvermögen übertragen. Für die Überführung vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen hat der Gemeinderat mit GRB vom 21. Oktober 2025 den notwendigen Kredit genehmigt.

2.2.2 Überführung Grundstücke vom Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen (Sachgruppe 1080)

Die folgenden vier Grundstücke verpachtet die Gemeinde. Diese sind vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen zu überführen:

Lage / Adresse	Fläche	CHF je m2	Bilanzwert (gerundet)
Leigrueb (Kat 467)	3658	7	25'610
Fröhlichkeit (Kat. 5323)	6739	7	47'170
Leigruebweg (Kat. 5532)	11134	7	77'940
Gibisnüt (Kat. 1127)	1094	1900	2'078'600
Total			2'229'320

(Tabelle 3; neue Grundstücke FV 2025)

Bemerkung zu einzelnen Grundstücken

– Fröhlichkeit (Kat. 5323)

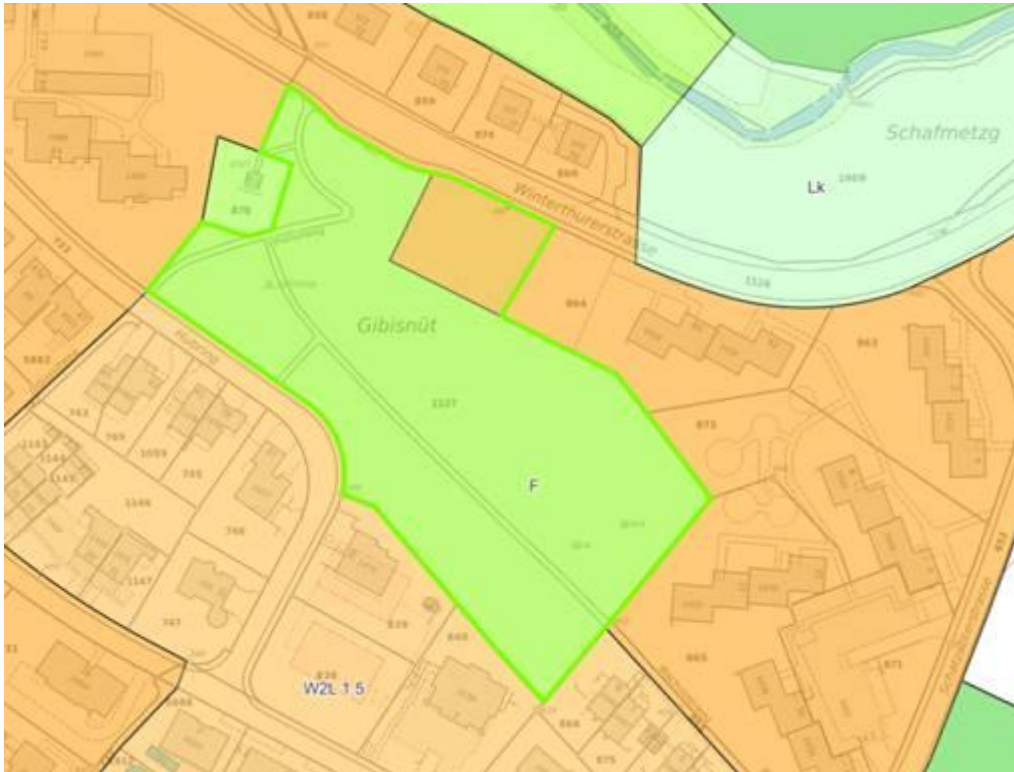
Die Fläche beträgt total 17'270 m², davon entfallen 9'230 m² auf die Freihaltezone und 1'300 m² auf Wald (sind im Verwaltungsvermögen zu bilanzieren). In die Neubewertung fließen 6'739 m² ein.

– Leigruebweg (Kat. 5532)

Die Fläche beträgt total 32'501 m², davon entfallen 20'917 m² auf Gärten. In die Neubewertung fließen 11'134 m² ein.

– Kat. 1127 – Gibisnüt:

Die Gesamtfläche dieses Grundstücks beträgt 12'119 m². Davon liegen 11'025 m² in der Freihaltezone, welche dem Verwaltungsvermögen zuzuordnen sind. Die verbleibenden 1'094 m² befinden sich in der Zone W2D 1.9 und sind im Finanzvermögen zu bilanzieren.



2.3 Gebäude im Finanzvermögen (Kontogruppe 1084)

Zum Finanzvermögen gehören Gebäude, die derzeit nicht für die öffentliche Aufgabenerfüllung benötigt werden, sondern als Anlageobjekte gehalten werden.

Die Bewertung erfolgt gemäss Gemeindeverordnung nach der Formel:
(Einfacher Realwert + (3 x Ertragswert))/4

2.3.1 Übersicht der Neubewertung Gebäude im FV

Lage/Adresse	Bilanzwert 2019	Bilanzwert 2025	Wertberichtigung
Auenring Altes Schützenhause Geeren	193'100	142'100	- 51'000
Dorfplatz 1 Pavillon	1'944'900	1'861'100	- 83'800
Untere Mühle 10	397'100	616'000	+ 218'900
Chlupfgasse 1	710'000	1'050'300	+ 340'300
Bungertweg 2	515'950	872'500	+ 356'550
Total	3'761'050	4'542'000	+ 780'950

(Tabelle 4; Neubewertung Gebäude FV 2025)

3 Der Gemeinderat beschliesst

1. Der Gemeinderat genehmigt die Neubewertung der bestehenden Grundstücke im Finanzvermögen zum neuen Bilanzwert von CHF 44'879'060 mit einer Wertberichtigung von CHF 19'437'505.
2. Der Gemeinderat genehmigt die Überführung des Grundstückes Kat. 96 Dorfstrasse vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen zum Buchwert von CHF 6'570.
3. Der Gemeinderat genehmigt die Überführung der vier Grundstücke Kat. 467, 5323, 5532, 1127 vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen mit einem Wert von CHF 2'229'320.
4. Der Gemeinderat genehmigt die Neubewertung der Gebäude im Finanzvermögen zum neuen Bilanzwert von CHF 4'542'000 mit einer Wertberichtigung von CHF 780'951.

Mitteilung an (elektronisch)

- Revisionsstelle
- Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission
- Abteilungsleitung Finanzen + Liegenschaften
- Bereichsleitung Rechnungswesen
- Bereichsleitung Liegenschaften
- Bereichsleitung Tiefbau
- Akten (Original)

Beilagen

- Neubewertung Finanzvermögen 2025

Gemeinde Bassersdorf

Christian Pfaller
Gemeindepräsident

Christian Pleisch
Verwaltungsdirektor

Für Rückfragen ist zuständig:
Adrian Hediger, adrian.hediger@bassersdorf.ch