

# Gutachten zum Kreditantrag

## Überführung der Liegenschaft Kirchstrasse 21 vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen

### Das Wichtigste in Kürze

Die Gemeinde ist seit geraumer Zeit Eigentümerin der schulnahen Liegenschaft an der Kirchstrasse 21 in Degersheim, die sie damals als strategisch wichtiges Objekt erworben hat. Da die drei Wohnungen in der Liegenschaft bis anhin vermietet wurden, war das Objekt Teil des Finanzvermögens der Gemeinde. Seit dem vergangenen Sommer werden zwei Wohnungen im Objekt für das Angebot der familienergänzenden Tagesbetreuung und somit für eine Verwaltungsaufgabe genutzt. Das kantonale Recht gibt vor, dass Liegenschaften, die mehrheitlich für Verwaltungsaufgaben genutzt werden, dem Verwaltungsvermögen zugeschrieben werden müssen. Dabei handelt es sich um eine rein buchhalterische Massnahme. Die Liegenschaft Kirchstrasse 21 wird mit einem Buchwert von CHF 550 000.00 in das Verwaltungsvermögen überführt und muss über die nächsten 25 Jahre abgeschrieben werden, was die Erfolgsrechnungen dieser Jahre mit je CHF 22 000.00 belastet.

### Grundsätze

Die gesetzlichen Vorgaben über die Rechnungslegungen der Gemeinden im Kanton St.Gallen (RMSG) sieht vor, dass Liegenschaften im Eigentum einer Gemeinde je nach ihrer Funktion entweder dem Verwaltungsvermögen oder dem Finanzvermögen zugeordnet werden müssen. Das Verwaltungsvermögen dient dem Gemeinwesen unmittelbar durch seinen Gebrauchswert. Es kann nicht veräussert werden, ohne dass die Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe beeinträchtigt wird. Das Finanzvermögen hingegen kann jederzeit frei veräussert werden, ohne die Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe zu beeinträchtigen.

Liegenschaften im Finanzvermögen werden grundsätzlich an Dritte vermietet und bringen der Gemeinde Mieterträge ein. In der Bilanz werden sie mit dem Verkehrswert bilanziert, da sie jederzeit zu ihrem Verkehrswert verkauft werden können. Liegenschaften im Verwaltungsvermögen müssen für die Sicherstellung der Verwaltungsaufgaben instandgehalten oder allenfalls erneuert werden. Aus diesem Grund werden diese Liegenschaften jährlich abgeschrieben und so amortisiert. In der Bilanz werden sie mit ihrem jeweiligen Buchwert bilanziert.

### Zur Liegenschaft

Die Liegenschaft an der Kirchstrasse 21 ist seit dem Jahr 1994 im Eigentum der Gemeinde. Sie wurde damals für CHF 700 000.00 in erster Linie aus strategischen Gründen erworben. Da sie sich direkt angrenzend an das Schulhausareal Steinegg befindet und sie nach wie vor eine wichtige Immobilie, die der Gemeinde bei allfälligen Projekten im Zusammenhang mit einer Erweiterung der Schulanlage dienlich sein kann. Aktuell steht sie mit einem Verkehrswert von CHF 550 000.00 in der Bilanz der Gemeinde Degersheim. Die Liegenschaft beinhaltet drei Wohnungen, die alle bis ins Jahr 2021 vermietet waren. Ab August 2021 wurde in der Wohnung im Erdgeschoss das Angebot des Mittagstischs angesiedelt. Im Hinblick auf die gesetzliche Pflicht, ab Sommer 2024 eine schulergänzende Tagesbetreuung einzuführen, hat der Gemeinderat entschieden, das Angebot des Mittagstischs bereits ab August 2023 zu einer Tagesbetreuung zu erweitern. Der damit verbundene erhöhte Platzbedarf wurde durch die Hinzunahme der Wohnung im 1. Obergeschoss abgedeckt. Entsprechend werden nun zwei von drei Wohneinheiten für die Erledigung einer Verwaltungsaufgabe, die ab Sommer 2024

Bildlegende: Im 1. und 2. Obergeschoss der Liegenschaft an der Kirchstrasse 21 ist seit dem Sommer 2023 die Tagesstruktur beheimatet.



Pflicht ist, verwendet. Somit sind die Bedingungen die Überführung vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen verpflichtend erfüllt.

### **Zur familienergänzenden Tagesbetreuung**

Das Angebot des Mittagstischs wurde zu Beginn eher spärlich genutzt. Die Nachfrage steigerte sich aber bereits nach den Herbstferien 2021 rasant und regelmässig wurden 10 bis 16 Kinder über den Mittag betreut. Die Nachfrage über den Mittag blieb auch nach der Überführung in die Tagesbetreuung sehr hoch, bei den Morgen- und Nachmittagsbetreuungen steigt die Anzahl der zu betreuenden Kinder kontinuierlich an. Der Bedarf für ein solches Angebot ist insofern nicht nur zur Erfüllung einer gesetzlichen Pflicht, sondern aufgrund seiner Nachfrage gegeben. Es ist nicht absehbar, dass die Räumlichkeiten für das Angebot in naher Zukunft Zeit verkleinert werden können.

### **Auswirkungen**

Die Überführung der Liegenschaft an der Kirchstrasse 21 in Degersheim vom Finanz- in das Verwaltungsvermögen hat nur buchhalterische Auswirkungen. Für die Überführung muss der Verkehrswert in der Höhe von CHF 550 000.00 im Budget der Investitionsrechnung 2024 bereitgestellt werden. In den 25 Folgejahren werden die Erfolgsrechnungen durch die Abschreibungen jährlich mit CHF 22 000.00 belastet. Die Abschreibung wirkt sich entsprechend in der Bilanz aus. Da die Bereitstellung eines Kredites in der Investitionsrechnung von über CHF 500 000.00 jedoch die Finanzkompetenzen des Gemeinderates übersteigt, ist eine Zustimmung durch die Stimmberechtigten an der Bürgerversammlung notwendig.

## **Antrag**

Der Gemeinderat unterbreitet den Stimmberechtigten im Sinne des vorstehenden Berichts folgenden Antrag mit der Empfehlung auf Gutheissung:

**Für die Überführung der Liegenschaft an der Kirchstrasse 21, Degersheim, vom Finanz- in das Verwaltungsvermögen, sei ein Bruttokredit in der Höhe von CHF 550 000.00 zulasten des Investitionsbudgets 2024 zu erteilen.**

Degersheim, 24. Oktober 2023

**Gemeinderat Degersheim**

**Der Gemeindepräsident**

Andreas Baumann

**Der Gemeinderatsschreiber**

Beat Stark