

193

Finanzen

F3.6.5

**Revisionsbericht 2024, Sachbereichsrevision
Liegenschaften**

Die Baumgartner & Wüst GmbH führte vom 24. bis 25. Oktober 2024, gestützt auf § 142 ff. des Gemeindegesetzes vom 20.04.2015, eine vertiefte Prüfung des Verwaltungsbereichs «Liegenschaften» auf der Basis von Stichproben und nach Grundsätzen des Berufsstandes durch. Die Sachbereichsrevision konzentrierte sich auf folgende Prüffelder:

Bereich	Zusammenfassung der Prüfungshandlungen
Aufbau- und Ablauforganisation	Organisation, Abläufe und Kompetenzregelungen
Bewertung, Bilanzierung und Verbuchung	Stichprobenweise Abstimmung Inventare zu Grundbuchauszügen oder GIS-Verzeichnis, Sichtung Liegenschaftsbewertungen im Finanzvermögen, korrekte Verbuchung gemäss Vorgaben
Miet- / Pacht- und Baurechtszinsen	Prüfung Vollständigkeit Mieterspiegel und Abstimmung zu Verträgen, Abstimmung zu Erfolgsrechnung, vollständige Verrechnung, Zahlungseingangskontrolle, Kautionen, Nebenkostenabrechnungen
Einmalige Benutzungsgebühren	Korrekte und vollständige Verrechnung gemäss Benutzungs- und Gebührenreglement, Mietvereinbarungen, Zahlungseingangskontrolle, korrekte Verbuchung
Liegenschaftsaufwand, Investitionen	Korrekte Verbuchung

Dabei wurden folgende Hinweise und Empfehlungen im Revisionsbericht festgehalten:

LI_BE05 – Verbuchung Benützunggebühren Gemeindestrassen

Die Benützunggebühren «Blaue Zone» und «Parkuhren» wurden auf das Konto 6150.4472.00 resp. 6150.4472.01 verbucht. Die Kontogruppe 4472 ist grundsätzlich für die Benützung von Liegenschaften vorgesehen.

Wir weisen darauf hin, dass gemäss verbindlichem Kontenrahmen die Benützunggebühren wie Parkplatzgebühren, Parkuhren etc. auf das Konto 6150.4240.XX zu verbuchen sind.

§§ 85 GG, 6 VGG und Anhang 1 Ziff. 2 VGG

Stellungnahme Abteilung Finanzen und ICT

Die Abteilung Finanzen und ICT wird die Benützungsgebühren «Blaue Zone» und «Parkuhren» neu auf das Konto 6150.4240.00 verbuchen.

LI_MI05 – Mietzinsanpassung

In einem Fall (Familienzentrum) wurde der Mietzins seit Mietbeginn im Jahr 2016 nicht angepasst, obwohl sich die Berechnungsgrundlagen wie Referenzzinssatz, Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) und Allgemeine Kostensteigerungen über die Jahre verändert haben.

Wir weisen darauf hin, dass bei Veränderungen der oben erwähnten Berechnungsgrundlagen grundsätzlich Mietzinsanpassungen vorzunehmen sind. Sollte dennoch am Mietzins festgehalten werden, empfehlen wir, dies durch die Gemeindebehörde zu beschliessen.

Stellungnahme Immobilienverantwortliche

Die Immobilienverantwortliche wird bei Veränderung des Referenzzinssatzes auch beim Familienzentrum die entsprechende Mietzinsanpassung vornehmen, wie dies auch bei den anderen vermieteten Gemeindeliegenschaften gehandhabt wird. Der Entscheid über eine Anpassung des Mietzinses beim Familienzentrum liegt in der Zuständigkeit des Gemeinderates.

LI_LA02 – Auftragsvergaben unter der Submissionsgrenze

Bei Arbeitsvergaben, welche vom Auftragsvolumen nicht unter die Submissionsverordnung fallen, wurden keine Richtlinien definiert.

Wir empfehlen, die Vorgehensweise auch für Auftragsvergaben, welche nicht unter die Submissionsverordnung fallen, festzulegen. Dabei können z.B. Schwellenwerte definiert werden, ab welchen sich die Anzahl der einzuholenden Offerten ändert.

Stellungnahme Gemeindeschreiber

Der Gemeinderat orientiert sich bei Auftragsvergaben an die übergeordneten gesetzlichen Bestimmungen. Auch bei Auftragsvergaben unter der Submissionsgrenze sind in der Regel mind. zwei Offerten einzuholen. Die bisherige Praxis hat sich in der Gemeinde Schwerzenbach bewährt. Der Gemeinderat nimmt den Hinweis / Empfehlung der externen Revisionsstelle gerne auf und wird dies zum gegebenen Zeitpunkt prüfen, ob weitere kommunale Submissionsbestimmungen in Betracht zu ziehen sind.

DER GEMEINDERAT BESCHLIESST

- I. Der Revisionsbericht zur Sachbereichsrevision «Liegenschaften» wird mit den entsprechenden Stellungnahmen der Abteilung Finanzen und ICT, der

Auszug aus dem Protokoll

des Gemeinderates
Sitzung vom 2. Dezember 2024

Immobilienverantwortlichen und des Gemeindeschreibers zur Kenntnis genommen.

- II. Der Abteilung Finanzen und ICT und der Immobilienverantwortlichen wird für die gewissenhafte Arbeit der beste Dank des Gemeinderates ausgesprochen.
- III. Die Abteilung Finanzen und ICT und die Immobilienverantwortliche werden eingeladen, die aus dem Revisionsbericht hervorgegangenen Empfehlungen – analog ihren Stellungnahmen – umzusetzen.

KOMMUNIKATION

- I. Dieser Beschluss ist öffentlich.
- II. Die öffentliche Kommunikation erfolgt mit: Medienmitteilung
- III. Kurzttext für die Medienmitteilung: Die externe Revisionsfirma Baumgartner & Wüst GmbH führte vom 24. bis 25. Oktober 2024 eine vertiefte Prüfung des Verwaltungsbereichs «Liegenschaften» auf der Basis von Stichproben und nach Grundsätzen des Berufsstandes durch. Der Gemeinderat hat den Revisionsbericht zur Sachbereichsrevision «Liegenschaften» unter Verdankung der gewissenhaften Arbeit der Abteilung Finanzen und ICT und der Immobilienverantwortlichen zustimmend zur Kenntnis genommen.
- IV. Auskunftsperson bei Medienanfragen: Esther Borra, Hochbauvorständin

MITTEILUNG AN

- Baumgartner & Wüst GmbH, Haldenrain 4, 8306 Brüttisellen (per Mail)
- Bezirksrat Uster, Amtsstrasse 3, 8610 Uster
- Rechnungsprüfungskommission
- Hochbauvorständin
- Finanzvorstand
- Immobilienverantwortliche
- Abteilung Finanzen

NAMENS DES GEMEINDERATES



Martin Hermann



Martin Noser

Versandt: 05. DEZ. 2024