

Sitzung vom 19. April 2011

Gesch. No. **101**
L2.2.4 Betriebs- und Verwaltungsgebäude
Interpellation betreffend Verkauf von städtischen Liegenschaften

Mit dem Schreiben vom 24. März 2011 haben Ueli Gräflein und Markus Kuhn folgende Interpellation eingereicht:

„Interpellation betreffend Verkauf von städtischen Liegenschaften“

Auf dem Immobilienmarkt hat noch nie eine so enorme Nachfrage geherrscht, wie in den letzten Jahren. Seit über 17 Jahren betreibe ich -Ueli Gräflein- eine eigene Immobilienfirma. Es gibt mehr Investoren als Verkaufsangebote und dies aus berechtigten Gründen: Liegenschaften garantieren kurz- oder langfristig einen sicheren Gewinn. Gerade in wirtschaftlich unsicheren Zeiten sind Immobilien eine der besten und nachhaltigsten Investitionsmöglichkeiten, da sie so gut wie keine Börsenschwankungen unterworfen sind. Jede Immobilie erzielt eine gute Rendite, je nach Grösse und Lage, im Durchschnitt 3 - 6% Netto. Keine Bankanlage wirft bei ähnlichem Risiko auf Sparkonti einen besseren Zins ab [Zum Vergleich: Momentane Verzinsung diverser Banken auf Sparkonti gem. online Recherche ab 0.125% bis 1% wobei das Gros bei lediglich 0.375% liegt] Durch die Verknappung von Baulandreserven wächst der Wert von Immobilien stetig.

Adliswil ist im Besitz von diversen Liegenschaften, dazu gehören auch öffentliche Gebäude. Am 2. Februar 2011 hat der Gemeinderat beschlossen, dass die Liegenschaftenabteilungen von Stadt und Schule zu einer Abteilung an einem Ort unter der Leitung des Ressorts Finanzen zusammengeführt werden. Wir sind der Ansicht, dass diese Abteilung auch in Adliswil gut und rentabel verwaltet werden kann. Mit gutem Beispiel geht die Liegenschaftsverwaltung der Stadt Zürich voran und bewirtschaftet den Grundbesitz der Stadt im Finanzvermögen: 9000 Wohnungen, 1000 Geschäftsräume und 60 Restaurants. Verwaltungskosten werden bei Mietobjekten auf die Mieter abgewälzt.

Uns ist bekannt, dass in anderen Gemeinden immer wieder Liegenschaften dazu gekauft werden, in Adliswil ist das Gegenteil der Fall. Sollten die Liegenschaften auf dem offenen Markt gelangen, werden die Mietzinse bestimmt innert Jahren nach oben angepasst und somit für einige Mieter der betroffenen Liegenschaften nicht mehr bezahlbar sein.

Der Stadtrat präsentiert zum vierten aufeinanderfolgenden Jahr ein positives Jahresergebnis. Die Jahresrechnung 2010 schliesst um 2.6 Mio. Franken besser ab als budgetiert. Auch das Budget 2009 schloss mit einem positiven Jahresergebnis um Plus 0.6 Mio. gegenüber dem Vorjahr ab. Aus diesem Gründen können wir einen eventuellen Verkauf von Immobilien nicht nachvollziehen.

Immobilien sind geringen Schwankungen unterlegen und gehören kurz und langfristig zu den besten Anlagen.

Aus diversen Quellen haben wir erfahren, dass in Adliswil städtische Liegenschaften zum Verkauf stehen. Daher bitten wir den Stadtrat um die Beantwortung folgender Fragen:

Fragen:

1. Wer bringt die Idee zum Verkauf einer Immobilie/Liegenschaft ein?
2. Was ist der Grund für die Verkäufe?
3. Um welche Liegenschaften handelt es sich konkret?
4. a.) Fanden/finden Ausschreibungen im Internet statt?
b.) Welche Online-Plattformen werden genutzt?
5. Wie lange waren/bleiben die Inserate aufgeschaltet?
6. Wie viele Interessenten haben sich auf die Ausschreibung gemeldet?
7. Wie viele Verkaufsdossiers wurden bereits versandt?
8. Hat der Gemeinderat Einblick in die Verkaufsdossiers?
9. Wie hoch sind die Belehnungen (Hypotheken) der einzelnen Liegenschaften?
10. Wie hoch sind die Renditen der einzelnen Objekte?
11. Wann wurden die Liegenschaften zum letzten Mal saniert und wie hoch waren die Kosten?
12. Was wurde an den Liegenschaften nach BKP saniert?
13. Ist die Wertsteigerung von Immobilien der Exekutive und dem Gemeinderat überhaupt bekannt?
14. Wurden die Geschäfte im Gemeinderat bereits besprochen?
15. Wurden Alternativen zum Verkauf in Erwägung gezogen?
16. Wann sollen die Verkäufe stattfinden?
17. Nach welchen Kriterien gestaltet sich das Auswahlverfahren der Käuferschaft, z.B. an den Meistbietenden?
18. Was bleibt kommenden Generationen an stadteigenem Liegenschaften und Boden?

Auf Antrag des Ressortvorstehers Finanzen fasst der Stadtrat gestützt auf Art. 55 GOG folgenden

Beschluss:

- 1 Die Interpellation betreffend Verkauf von städtischen Liegenschaften vom 24. März 2011 wird wie folgt beantwortet:

Frage 1: Wer bringt die Idee zum Verkauf einer Immobilie/Liegenschaft ein?

Antwort Der Stadtrat hat in seiner langfristigen Finanzplanung seit mehreren Jahren die Veräusserung von strategisch unwichtigen Immobilien geplant.

Frage 2: Was ist der Grund für die Verkäufe?

Antwort Der Stadtrat will von der aktuell hohen Immobilien-Preissituation profitieren und sich von strategisch nicht relevanten Objekten trennen.

- Frage 3:** Um welche Liegenschaften handelt es sich konkret?
 Antwort Bei den Verkaufsobjekten handelt es sich um die Liegenschaften Soodstrasse 34, 34a, 36 a - d und 38 in Adliswil.
- Frage 4a:** a.) Fanden/finden Ausschreibungen im Internet statt?
 b.) Welche Online-Plattformen werden genutzt?
 Antwort 4a Ja, die Ausschreibungen sind im Internet erfolgt.
 Antwort 4b Es wurde die Online-Plattform: www.homegate.ch genutzt.
- Frage 5:** Wie lange waren/bleiben die Inserate aufgeschaltet?
 Antwort Die Publikation der Ausschreibung erfolgte vom 7. bis 25. Februar 2011.
- Frage 6:** Wie viele Interessenten haben sich auf die Ausschreibung gemeldet?
 Antwort 104 Interessenten haben die Ausschreibungsunterlagen angefordert.
- Frage 7:** Wie viele Verkaufsdossiers wurden bereits versandt?
 Antwort Entsprechend der Anzahl gemeldeter Interessenten wurden 104 Verkaufsunterlagen versandt.
- Frage 8:** Hat der Gemeinderat Einblick in die Verkaufsdossiers?
 Antwort Im Zusammenhang mit dem Verkaufsantrag durch den Stadtrat an den Gemeinderat erhält der Gemeinderat Einblick in die Verkaufsdossiers.
- Frage 9:** Wie hoch sind die Belehnungen (Hypotheken) der einzelnen Liegenschaften?
 Antwort Die Stadt Adliswil verfügt über keine Hypotheken sondern nur über öffentlichrechtliche Darlehen über den gesamten Haushalt. Eine Zuordnung auf die einzelnen Liegenschaften erfolgt nicht. Das Fremdkapital der Stadt beträgt per 31.12.2010 CHF 84.1 Mio. Im Grundbuch ist keine Belehnung eingetragen.
- Frage 10:** Wie hoch sind die Renditen der einzelnen Objekte?
 Antwort Berechnungen aufgrund der Bilanzwerte und Instandsetzungskosten ergeben für 2009 folgende Brutto- und Nettorenditen:
- | | | |
|----------------------|-----------------------|---------------------|
| Soodstrasse 34/34a: | Bruttorendite 6.95 %, | Nettorendite 5.99 % |
| Soodstrasse 36a - d: | Bruttorendite 6.11 %, | Nettorendite 5.20 % |
| Soodstrasse 38: | Bruttorendite 6.39 %, | Nettorendite 4.33 % |
- Frage 11:** Wann wurden die Liegenschaften zum letzten Mal saniert und wie hoch waren die Kosten?
 Antwort Die Liegenschaft Soodstrasse 34 und 34a wurde 1998 umfassend renoviert. Es betraf dies die Bauteile Fassade, Fenster, Dach, Hauseingangsvordächer, Nasszellen und Wärmeezeugung (ohne Küchen). Die Renovationskosten beliefen sich gemäss Bauabrechnung auf CHF 1'399'284.15.
 Die Liegenschaft Soodstrasse 36 a - d wurde 1996 ebenfalls umfassend renoviert. Es betraf dies die Bauteile Fassaden, Fenster, Dach, Sanitär- und

Elektroanlagen sowie Wärmeerzeugung. Zudem wurde jede Wohneinheit mit einem eingeschossigen Anbau im Eingangsbereich erweitert. Die Renovationskosten beliefen sich gemäss Bauabrechnung auf CHF 2'095'792.10.

An der Liegenschaft Soodstrasse 38 wurden im 2001 geringfügige Unterhaltsarbeiten durchgeführt. Die Kosten beliefen sich gemäss Bauabrechnung auf CHF 109'120.20. Das Gebäude weist aufgrund des baulichen Zustands in den nächsten Jahren einen beträchtlichen Instandsetzungsbedarf auf. Insbesondere das durch einen Motorradhändler genutzte Ladenlokal mit Werkstatt im Erdgeschoss erfordert umfangreiche feuerpolizeiliche Massnahmen.

Frage 12: Was wurde an den Liegenschaften nach BKP saniert?

Antwort Die Renovationsarbeiten an der Liegenschaft Soodstrasse 34 und 34a beinhalteten insbesondere die Arbeitsgattungen:

BKP	1	Vorbereitung
BKP	211	Baumeisterarbeiten
BKP	214	Montagebau in Holz
BKP	221	Fenster
BKP	222	Spenglerarbeiten
BKP	224	Bedachungsarbeiten
BKP	225	Fassadendämmungen
BKP	228	Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz
BKP	23	Elektroanlagen
BKP	24	Heizungsanlagen
BKP	25	Sanitäranlagen
BKP	272	Metallbauarbeiten
BKP	273	Schreinerarbeiten
BKP	281	Bodenbeläge
BKP	285	Malerarbeiten
BKP	287	Baureinigung
BKP	29	Honorare
BKP	4	Umgebung
BKP	5	Baunebenkosten und Übergangskonten

Die Renovationsarbeiten an der Liegenschaft Soodstrasse 36 a - d beinhalteten insbesondere die Arbeitsgattungen:

BKP	1	Vorbereitung
BKP	211	Baumeisterarbeiten
BKP	214	Montagebau in Holz
BKP	216	Natur- und Kunststeinarbeiten
BKP	221	Fenster
BKP	222	Spenglerarbeiten
BKP	224	Bedachungsarbeiten
BKP	226	Fassadenputze
BKP	228	Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz
BKP	23	Elektroanlagen
BKP	24	Heizungsanlagen
BKP	25	Sanitäranlagen
BKP	271	Gipserarbeiten
BKP	272	Metallbauarbeiten

BKP	273	Schreinerarbeiten
BKP	275	Schliessanlagen
BKP	281	Bodenbeläge
BKP	282	Wandbeläge, Wandverkleidungen
BKP	285	Malerarbeiten
BKP	286	Bauaustrocknung
BKP	287	Baureinigung
BKP	29	Honorare
BKP	4	Umgebung
BKP	5	Baunebenkosten und Übergangskonten

Die Renovationsarbeiten an der Liegenschaft Soodstrasse 38 beinhalteten insbesondere die Arbeitsgattungen:

BKP	211	Baumeisterarbeiten
BKP	221	Fenster
BKP	23	Elektroanlagen
BKP	24	Heizungsanlagen
BKP	25	Sanitäranlagen
BKP	273	Schreinerarbeiten
BKP	271	Gipserarbeiten
BKP	281	Bodenbeläge
BKP	282	Wandbeläge, Wandverkleidungen
BKP	285	Malerarbeiten
BKP	29	Honorare
BKP	4	Umgebung

Frage 13: Ist die Wertsteigerung von Immobilien der Exekutive und dem Gemeinderat überhaupt bekannt?

Antwort Die Liegenschaften des Finanzvermögens werden alle 10 Jahre zum Verkehrswert neu bewertet (Richtlinien des Kantons). Die letzte Bewertung erfolgte per 1. Januar 2006. Diese Werte werden jährlich mit der Jahresrechnung der RGPK vorgelegt.

Frage 14: Wurden die Geschäfte im Gemeinderat bereits besprochen?

Antwort Nein, jedoch wurden die Verkaufsabsichten im Rahmen der jährlichen Finanz- und Budgetplanung dem Gemeinderat zur Kenntnis gebracht.

Frage 15: Wurden Alternativen zum Verkauf in Erwägung gezogen?

Antwort Alternative Überlegungen wurden gemacht, und im Rahmen der Finanzplanung ist man zum Schluss gekommen, dass die Veräusserung für die Stadt Adliswil die beste Lösung ist.

Frage 16: Wann sollen die Verkäufe stattfinden?

Antwort Gemäss Finanzplan 2010 - 2014 ist der Verkauf der Liegenschaften im 2011 vorgesehen.

Frage 17: Nach welchen Kriterien gestaltet sich das Auswahlverfahren der Käufer-schaft, z.B. an den Meistbietenden?

Antwort Die Wertung der Angebote und der Zuschlagsentscheid seitens Verkäuferin erfolgt aufgrund des Kaufangebots. Angebotsberechtigt sind jedoch nur An-bietende, die gewisse Grundvoraussetzungen erfüllen. Darunter fallen insbe-sondere Solvenz und Bonität.

Frage 18: Was bleibt kommenden Generationen an stadteigenen Liegenschaften und Boden?

Antwort Diese Strategie ist zukunftsorientiert und soll nicht unseren Nachkommen als Problemliegenschaften grosse Kosten verursachen. Von Vermögenswerten, die strategisch nicht von Bedeutung sind, will sich der Stadtrat trennen. Die sich daraus ergebenden Mittel sollen zukunftsgerichtet für die öffentliche Inf-rastruktur im Verwaltungsvermögen eingesetzt werden.

2 Mitteilung durch Protokollauszug an:

- 2.1 Gemeinderat
- 2.2 Ressortvorsteher Finanzen
- 2.3 Ressortleiter Finanzen
- 2.4 Abteilung Liegenschaften

Stadt Adliswil
Stadtrat

Harald Huber
Stadtpräsident

Roland Sibler
Stv. Stadtschreiber