

12-266 B3.5.3

Interpellation Hans Baumann (SP/JUSO/Grüne) betreffend Liegenschaftenstrategie
Beantwortung
GR Geschäft 112/2011

Ausgangslage

Am 7. Dezember 2011 reichte Hans Baumann (SP/JUSO/Grüne) folgende Interpellation beim Gemeinderat ein:

„Interpellation betreffend Liegenschaftenstrategie

Der Finanzplan 2011 – 2015 sieht die Veräusserung einer Anzahl städtischer Liegenschaften vor. Insgesamt handelt es sich um eine Desinvestition von rund 8 Millionen Franken. Damit setzt der Stadtrat die Praxis der letzten Jahre fort, städtische Liegenschaften zu verkaufen, ohne die freiwerdenden Mittel wieder für strategische Landkäufe zu verwenden.

Fragen:

1. *Welche Strategie verfolgt der Stadtrat mit der Veräusserung städtischer Liegenschaften? Welches sind die mittel- und langfristigen Zielsetzungen?*
2. *Welche Liegenschaften befinden sich heute im Besitz der Stadt? Bitte eine Auflistung mit Art der Liegenschaft und Lage.*
3. *Bei welcher dieser Liegenschaften beabsichtigt der Stadtrat eine Veräusserung gemäss Finanzplan, bzw. welche kommen am ehesten für eine Veräusserung in Frage?*
4. *Ist der Stadtrat bereit, auch eine Abgabe im Baurecht bei diesen Liegenschaften zu prüfen, wie er das an der GR-Sitzung vom 5.9.2011 unter Traktandum 6 andeutete? Welche kommen hierfür in Frage?*
5. *Ist der Stadtrat bereit, bei diesen Liegenschaften auch eine Abgabe von Bauland an Bauträger, die nach dem Prinzip der Kostenmiete wirtschaften, zu prüfen, um attraktiven und ökologisch gerechten Wohnungsbau in der Stadt zu fördern?*

Besten Dank für die Beantwortung unserer Fragen.“

Erwägungen

Die Begründung der Interpellation erfolgte an der Sitzung des Gemeinderats vom 05. März 2012. Über die Begründung findet keine Diskussion statt. Der Stadtrat hat gestützt auf Art. 51 Abs. 4 der Geschäftsordnung innert vier Monaten, d. h. bis spätestens 05. Juli 2012, schriftlich zu antworten.

Aufgrund von Ferienabwesenheiten und weiterer benötigter Abklärungen entstanden Verzögerungen in der Abwicklung, weshalb um Erstreckung der Frist zur Beantwortung der Interpellation bis Dienstag, 25. September 2012, gebeten wurde.



Beschluss

1. Die Interpellation von Hans Baumann (SP/JUSO/Grüne) vom 7. Dezember 2011 wird wie folgt beantwortet:

Allgemeines

In seinen Legislaturzielen 2010 – 2014 hat der Stadtrat u. a. festgehalten: „Die Wohnbauförderung wird – in Koordination mit der Stadtentwicklung und der Liegenschaftenstrategie – gezielt und punktuell weiterbetrieben“. Im Zusammenhang mit der Überarbeitung der bisherigen Liegenschaftenstrategie aus dem Jahre 2002 wurde u. a. auch diesen Aspekten Rechnung getragen. Da es sich bei der Liegenschaftenstrategie um ein behördenverbindliches Instrument handelt, sollen bzw. können nicht alle Details öffentlich gemacht werden. Über detaillierte Informationen orientiert der Stadtrat bei Bedarf gerne die Kommission für Raumplanung und Landgeschäfte und/oder die Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission.

Zu Frage 1: Welche Strategie verfolgt der Stadtrat mit der Veräusserung städtischer Liegenschaften? Welches sind die mittel- und langfristigen Zielsetzungen?

Unter Berücksichtigung der Legislaturziele 2010 – 2014 wurde die Liegenschaftenstrategie aus dem Jahre 2002 überarbeitet und am 10. März 2011 durch den Stadtrat genehmigt. Darin ist als mittel- und längerfristige Zielsetzung enthalten, dass die Umsetzung der Liegenschaftenstrategie situationsbedingt, wohl dosiert und ohne zusätzliche „Erhitzung“ des Liegenschaftensmarktes erfolgen soll.

Zu Frage 2: Welche Liegenschaften befinden sich heute im Besitz der Stadt? Bitte eine Auflistung mit Art der Liegenschaft und Lage.

In der überarbeiteten Liegenschaftenstrategie 2011 sind die wichtigsten Liegenschaften (Grundstücke und Gebäude) im Finanzvermögen (über einem Bilanzwert von Fr. 50'000.00) aufgeführt:

Grundstücke im Finanzvermögen, Bilanzwert über Fr. 50'000.-; Kontogruppe 1110 (ohne Baurechtsgrundstücke + ohne Grundstücke in der Landwirtschaftszone)

Reg.Nr.	Kat. Nr.	Lage / Beschreibung	Zone	Fläche m2
1	16182	Hofacher, Gfenn	W2c	8'690
2	16672	Im Schossacher, Gfenn	W2c (neu)	5'290
3	14511	14511a) in der Tasche, Unterried Inventar: Fläche ohne Bereich ehem. Werkstatt	W2c	5'436
		14511b) in der Tasche, Unterried, Fläche ehem. Werkstatt	W2c	1'000
4	15289	Taschenstrasse, Unterried	W2c	1'770
5	15467	Im oberen Grund; im oberen Wisli, Gumpisbüel	W3	20'290
6	14784	Sonnenberg	W2c	6'865
7	13399	Baumgarten, Gfenn, bei Schulweg 2	K3	910



8	16989 (vorm. 10849)	Hoffnung, Stettbach Flächenänderungen mit Mutation 4400 (neu dann: 17'233 m2)	Z4	15'510
9	16229	bei Rest. Hecht, Turnhallenstr.	K1	1027
10	13439	Geerenacher, Gockhausen (Flächenveränderung als Folge Ausbau Obere Geerenstrasse, Umfang noch offen, Mutationen abwarten)	W2b	7'777
11	16648	Wallisellenstrasse	K2	714
12	16988 (vorm. sub 10849)	Hoffnung, Stettbach	Z4	269
13	15357	Im Wil, bei Wilstr. 93	K3	851
14	10789	Fuchshütte	W2b	1'097
15	15949	Bärenwäldli beim Bettli	Oe	1'901
16	16114	Am Glattflusweg, beim Bettli	W3	1'089
17	16513	Oberdorf	K3	1472
18	16673	Im Schossacher, Gfenn	W2c (neu)	1'126
19	16905	Schörli, Usterstrasse (ehem. Sub 5842 + 12339)	IG1	1'355
20	15248	Dübelstein (Parkplätze, Gartenwirtschaft, Garten)	K3	2'830
21	14921	Werlen, bei Drei Bettli	Res.	24'586
22	15819	Chürzi, Wiese	W3	1'450
23	6111	Nelkenstrasse, Überlandstrasse	W3	525
24	16711	Neuhofstrasse	Z1	1'465
		Summe total		115'295

Gebäude im Finanzvermögen; Kontogruppe 1110

Nr	Objekt	Assek Nr.	Art	Fläche m2	Zone 2001	Spezielles
1	Zeisigweg 4	2385, 2573	MFH mit 13 Whg	1896	W4	
2	Neuhofstrasse 24	314, 1788	3-F-Haus	971	Z1	Inventar Nr.13
3	Obere Geerenstr. 72 (Rest.-Schopf)	118 123	Rest. mit Scheune Schopf	5400	K3	Inventar Nr. 502
4	Schulweg 2	41	Hausteil mit Scheune (Flarz)	274	K3	Inventar Nr. 803
5	Schlossstr. 8	629	Bauernhaus mit Scheune	1697	Oe	
6	Klosterstr. 6+8 (Stube + Keller)	21	Hausteil mit Whg etc.	317	K3	Inventar Nr. 813
7	Kriesbach	278	Scheune	1000	F	
8	Schlossbreiti (Scheune)	124	Scheune	54	LW	LwZ



9	Wilstr. 93	593, 594	Hausteil mit 2 Whg	554	K3	Inventar Nr. 311
10	Schlossstr. 22	631	Bauernhaus mit Scheune	3100	LW	Inventar Nr. 333; LwZ;
11	Neuhofstr. 17	1059	2-F-Haus	500	Z2	
	Summe total			15763		

Zu Frage 3: Bei welcher dieser Liegenschaften beabsichtigt der Stadtrat eine Veräusserung gemäss Finanzplan, bzw. welche kommen am ehesten für eine Veräusserung in Frage?

Der Stadtrat hat für sich die Prioritäten bezüglich der verschiedenen Objekte (Grundstücke und Gebäude) festgelegt. Diese sind jedoch von strategischer Bedeutung für Landverhandlungen und deshalb für den behördeninternen Gebrauch vorgesehen und unterliegen zudem einer rollenden Planung entsprechend der Marktsituation.

Zu Frage 4: Ist der Stadtrat bereit, auch eine Abgabe im Baurecht bei diesen Liegenschaften zu prüfen, wie er das an der GR-Sitzung vom 5.9.2011 unter Traktandum 6 andeutete? Welche kommen hierfür in Frage?

Ja, zur Abgabe im Baurecht kommen verschiedene Grundstücke grundsätzlich in Frage. Auf eine Veröffentlichung einer Liste von Grundstücken, die im Baurecht abgegeben werden könnten, ist aus Sicht des Stadtrates jedoch zu verzichten, da jedes Objekt für sich zu betrachten ist und verschiedene Vorgehensweisen hinsichtlich Verkauf oder Abgabe im Baurecht zur Diskussion stehen.

Zu Frage 5: Ist der Stadtrat bereit, bei diesen Liegenschaften auch eine Abgabe von Bauland an Bauträger, die nach dem Prinzip der Kostenmiete wirtschaften, zu prüfen, um attraktiven und ökologisch gerechten Wohnungsbau in der Stadt zu fördern?

Der Stadtrat hat in seiner überarbeiteten Liegenschaftenstrategie auch die Möglichkeit solcher Abgaben von Bauland im Grundsatz bejaht. Dabei stehen für ihn prioritär Landabgaben im Baurecht an grössere, solvente Wohnbaugenossenschaften im Vordergrund. Auch bei solchen Modellen gilt es jedoch, wenn immer möglich die Marktwertpreise zu erreichen. Falls nicht, sind die sich ergebenden Mindereinnahmen durch die zuständigen Instanzen mittels separaten Beschlüssen zu genehmigen. Zudem wird bei Landverkäufen der Minergie-P-Standard vorausgesetzt, was im Sinne der Energiestadt Dübendorf die ökologischen Aspekte erfüllt.

Mitteilung durch Protokollauszug


- Hans Baumann (SP/JUSO/Grüne), Im Tobelacker 5, 8044 Gockhausen
- Gemeinderatssekretariat – z. H. des Gemeinderates
- Stadtpräsident
- Finanzvorstand
- Abteilung Liegenschaften
- Abteilung Planung
- Akten



Stadtrat Dübendorf



Lothar Zörjen
Stadtpräsident



David Ammann
Stadtschreiber

