

Stadtrat

An das Parlament

Ueli Troxler, SP
Einfache Anfrage vom 25. Mai 2010 betreffend „Bewirtschaftung Finanzvermögen“

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Parlamentarierinnen und Parlamentarier

Die Bewirtschaftung des Finanzvermögens wirft Fragen auf. Es ist nicht immer ersichtlich, wie dieses bewirtschaftet wird. Das Beispiel des Grundstücks an der Seestrasse lässt aufhorchen, einerseits durch den Pachtzins, anderseits durch den Baurechtszins, der für die Veloständer bezahlt wird (vgl. Vorlage Tauschvertrag). Wir gehen davon aus, dass das Finanzvermögen besser bewirtschaftet werden kann.

Die Werte und Erträge sind zu überprüfen, insbesondere aus Konto-Nr. 1945 und aus dem Landkreditkonto. Erträge aus Pachten, Baurechten und temporären Überlassungen für Bauinstallationen u.ä. (auch Flächen aus dem Verwaltungsvermögen) oder aus Parkplätzen und Tiefgaragen.

Ich bitte den Stadtrat die heutigen Werte und Erträge aufzuführen oder mitzuteilen, warum auf Erträge verzichtet wurde/wird oder sich nicht realisieren lassen.

Die oben erwähnte Einfache Anfrage beantworten wir wie folgt:

Die stadteigenen Grundstücke und Liegenschaften sind jeweils im Jahresbericht aufgeführt. Wie auf Seite 108 des aktuellen Jahresberichts 2009 ersichtlich, haben die Grundstücke und Liegenschaften des Finanzvermögens einen Buchwert von Fr. 10'999'884.—. Gemäss § 12 Abs. 1 der Verordnung des Regierungsrates über das Rechnungswesen der Gemeinden ist das Finanzvermögen nach kaufmännischen Grundsätzen zum Verkehrswert zu bilanzieren. Es ist deshalb davon auszugehen, dass der Buchwert in etwa dem Verkehrswert entspricht.

Aus sämtlichen bilanzierten Grundstücken und Liegenschaften des Finanzvermögens resultieren zurzeit Einnahmen von gesamthaft rund Fr. 514'200.—. Die Aufteilung ist wie folgt:

	Bilanzwert Fr.	Aktueller Ertrag Fr.	in %
Total Liegenschaften Landkreditkonto	1'970'651.—	20'600.—	1,05
Total unbebaute Grundstücke	2'656'650.—	91'600.—	3,45
Total bebaute Grundstücke	6'372'583.—	402'000.—	6,31
Total	10'999'884.—	514'200.—	4,67

Die Verschiedenartigkeit der Landflächen und Liegenschaften lässt eine pauschale Ermittlung einer Bruttorendite kaum zu.

Bei den **Liegenschaften des Landkreditkontos** steht nicht das Erzielen einer Rendite im Vordergrund. Zielsetzung ist gemäss Art. 1 des Reglements über das Landkreditkonto der Erwerb von Grundstücken, um eine planmässige, städtebauliche, wirtschaftliche und soziale Entwicklung zu fördern.

Bei den **unbebauten Grundstücken** ist je nach Lage und Zone der Grundstücke eine Verpachtung kaum oder nur zu bescheidenen Ansätzen möglich. Bei den bestehenden Baurechtsverträgen sind Änderungen kaum möglich, da diese jeweils über eine längere Periode abgeschlossen werden und mit fixen Laufzeiten versehen sind. Wo möglich, werden die Pachtzinsen aber periodisch überprüft und gegebenenfalls angepasst.

Die **bebauten Grundstücke** werden zu marktkonformen Mietzinsen vermietet oder verpachtet.

Es wird die Aufgabe des Stadtrates sein, in der nächsten Zeit zu prüfen, ob einzelne Landflächen veräussert werden sollen (insbesondere Parzelle Nr. 3742 an der Rebhaldenstrasse, Parzelle Nr. 2230 an der Friedenstrasse) und ob einzelne Baurechts- und Pachtzinsverträge angepasst werden müssen. Strategische Käufe und Verkäufe von Immobilien sind ein Thema, welches den Stadtrat regelmässig beschäftigt. Das letzte Beispiel dieser Art ist der Erwerb des Hamel-Gebäudes im Dezember 2009.

FÜR DEN STADTRAT ARBON

Martin Klöti
Stadtammann

Andrea Schnyder
Stadtschreiberin

29. Juni 2010