

Auszug aus dem substanziellen Protokoll 96. Ratssitzung vom 27. Mai 2020

2506. 2020/187

Postulat von Maria del Carmen Señorán (SVP) und Martin Götzl (SVP) vom 13.05.2020:

Bericht betreffend Einholung bestimmter Dokumente vor jedem Immobilienkauf

Gemäss schriftlicher Mitteilung lehnt der Vorsteher des Finanzdepartements namens des Stadtrats die Entgegennahme des Postulats zur Prüfung ab.

***Maria del Carmen Señorán (SVP)** begründet das Postulat (vergleiche Beschluss-Nr. 2464/2020): Wie der Gemeinderat gerade abgestimmt hat, verfügt der Stadtrat nun über die Carte Blanche, um Immobilienkäufe zu tätigen und das Parlament wird erst im Nachhinein über die Transaktion informiert. Leider kam es in der Vergangenheit immer wieder vor, dass die Risikoanalyse vor dem Kauf zu wenig sorgfältig durchgeführt wurde. Aus einer Pinselsanierung wurde auf einmal eine Instandsetzung von x-Millionen Franken. Das Beispiel der Gammelhäuser haben wir nun mehrmals gehört, aber es gibt auch andere Beispiele: Sozialzentrum Röschibach, Kaufweisung 2013/413 sah einen Kaufpreis von 34,7 Millionen Franken mit 10 Millionen Franken Büroausbaukosten vor. Das Gebäude sei noch in einem guten Allgemeinzustand. 2017 – also nur vier Jahre später – steht in der Projektierungsweisung 2017/137, man habe beim Kauf keine Zustandsanalyse durchgeführt. Nun sieht man 2018, dass die Sanierungskosten neu 30,9 Millionen Franken betragen. Dass in diesem Betrag Kosten drin sind, die man erst bei der Projektierung analysiert hatte und neue Nutzerbedürfnisse hinzukamen, ist verständlich. Aber dass man bei einem derart teuren Kauf keine Zustandsanalyse durchführte, ist unverständlich, könnte man sich in der Privatwirtschaft nicht leisten und darf auf keinen Fall mit Steuergeldern geschehen. Mit Steuergeldern muss gewissenhaft umgegangen werden und es darf nicht die Katze im Sack gekauft werden. Damit sichergestellt ist, dass die Risikoanalyse in Zukunft vor jeder Transaktion gemacht wird, fordern wir den Stadtrat auf, dem Parlament einen Bericht vorzulegen, wie künftig vor jedem Abschluss mindestens folgende Dokumente eingeholt, beziehungsweise geprüft werden: Eine aktuelle Marktwertschätzung inklusive Potenzialanalyse; wenn angezeigt ein Altlastengutachten mit integrierter Kostenfolge; eine Zustandsanalyse inklusive zuverlässigen Instandsetzungskosten, sollten die Instandsetzungskosten nicht ohne weiteres ermittelt werden können, muss eine Machbarkeitsstudie durchgeführt werden; ein Investitionsplan, der aufzeigt, wann welche Instandsetzungen geplant sind. Eigentlich sind das die üblichen Unterlagen, die jeder professionelle Käufer vor jedem Kauf einholt. Oder würden sie ein Haus mit ihrem eigenen Geld kaufen, von dem sie den aktuellen Zustand, beziehungsweise den Marktwert nicht kennen? Ich hoffe nicht. Ich danke für Ihre Unterstützung.*

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Finanzdepartements Stellung.

2 / 2

STR Daniel Leupi: *Wieso lehnen wir das Postulat ab? Wir teilen die Stossrichtung selbstverständlich: Man muss eine Liegenschaft vor dem Kauf gut anschauen, aber die von Ihnen gestellten Anforderungen würde in vielen Fällen eine Machbarkeitsstudie voraussetzen und das ist in der Frist, in der Liegenschaftsgeschäfte abgewickelt werden, häufig nicht zu leisten. Diese Studien würden uns derart binden, dass wir die ganzen Chancen wieder verlieren, die wir mit der neuen Kompetenz erhielten.*

Das Postulat wird mit offensichtlichem Mehr abgelehnt.

Mitteilung an den Stadtrat

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat