

Gemeindeversammlung vom 21. November 2012

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

A Politische Gemeinde

1 Erwerb der Liegenschaft Oberdorfstrasse 11, Fällanden **Zustimmung Kauf**

Die politische Gemeinde Fällanden will die Mühleliegenschaft Oberdorfstr. 11 erwerben. Aus Sicht des Gemeinderates ist es im Interesse der Gemeinde, dieses neben dem heutigen Werkhof strategisch gelegene Gebäude zu kaufen. Der Betrieb des Werkhofs und die Werke, insbesondere das EW Fällanden, sind auf diverse Räumlichkeiten in diesem Gebäude angewiesen. Infolge Platzmangels sind sie zurzeit im Erdgeschoss dieses Gebäudes eingemietet.

Ursprünglich plante der Gemeinderat die Erneuerung des Mietverhältnisses der Gewerberäume mit dem heutigen Eigentümer. Bei diesen Gesprächen signalisierte der Eigentümer Interesse am Verkauf der Liegenschaft und lehnte eine Erneuerung des Mietvertrags mit fester Laufzeit ab. Für die Gemeinde stellte sich im Sinne einer Vorwärtsstrategie die Frage, die Liegenschaft zu kaufen, um sich die zwingend nötigen Gewerberäume neben dem Werkhof zu sichern.

Die Gemeinde führte auf Basis einer Schätzung der Firma Wüest & Partner, Zürich (W&P) Kaufverhandlungen mit dem heutigen Eigentümer und verhandelte einen Kaufpreis von CHF 1.5 Mio. (Vorstellung Eigentümer: CHF 1.6 Mio / Schätzung W&P: CHF 1.4 Mio.).

Der Schätzungsbericht von W&P beurteilt den Zustand des Gebäudes als unterdurchschnittlich. Es wird gar von einem Unterhaltsstau gesprochen. Es wird davon ausgegangen, dass für eine Gesamtsanierung der Wohnungen (ohne Dach und Elektroinstallationen) bereits im 2014 mit Aufwendungen von rund 0.5 Mio. gerechnet werden muss. Aufgrund der kleinflächigen Wohnungen, welche nicht mehr dem heutigen Standard entsprechen, sind diese Investitionen nur schwierig vollumfänglich auf die Mieter abzuwälzen.

Auch eine spätere Umnutzung des Gebäudes für andere Zwecke (z.B. Erweiterung Werkhof, etc.) ist nur eingeschränkt möglich, da sich dieses im Inventar der Denkmalpflege befindet.

Aufgrund der in der Gemeinde anstehenden weiteren Investitionen ist der Kauf dieses Gebäudes durchaus kritisch zu hinterfragen. Es fragt sich auch, ob der Kaufpreis von CHF 1.5 Mio. für ein Gebäude in diesem Zustand angemessen ist.

Durch die Lage direkt neben dem Werkhof und den dortigen prekären Platzbedingungen scheint jedoch der Kauf der Liegenschaft zur Sicherung dieser Platzreserven als zweckmässig.

Die RPK beurteilt den Kauf der Liegenschaft Oberdorfstrasse 11 in Fällanden eher kritisch. Der angestaute Unterhalt der Liegenschaft, die nicht mehr dem heutigen Standard entsprechenden Wohnungen und die zu erwartenden Investitionen in den nächsten Jahren passen nur schwierig in die aktuelle Finanzlage der Gemeinde.

Vor dem Hintergrund des Standortbekenntnisses der Gemeinde zum heutigen Werkhof macht der Kauf aus strategischer Sicht und zur Erhaltung des Handlungsspielraums Sinn.

Die RPK empfiehlt der Gemeindeversammlung den Antrag auf Erwerb der Liegenschaft Oberdorfstrasse 11, Fällanden zu genehmigen.

Fällanden, 05. November 2012

RPK Fällanden
Der Präsident



Thomas Wipfler

Der Sekretär



Heinz Rügsegger