

Ewald Benz
Vorsteher Einwohnerdienste + Sicherheit
direkt 043 255 80 90
ewald.benz@dietlikon.org

Protokollauszug vom 03.12.2013

242 28.07.0 Allgemeine und komplexe Akten
Liegenschaften-Strategie; Überprüfung und Festsetzung 2013

a) Ausgangslage

Am 7. September 2009 (GRB 193) hat der Gemeinderat die Liegenschaften-Strategie der Gemeinde Dietlikon erarbeitet und verabschiedet. Die seinerzeitigen Vorgaben wurden anlässlich der Sitzung vom 19. November 2013 überprüft. Die nötigen Anpassungen und Änderungen sind im folgenden Dokument berücksichtigt.

b) Liegenschaften-Strategie 2013

1 Strategie Werterhaltung

Leitsatz: Die Gemeinde Dietlikon unterhält und erneuert ihre Liegenschaften nach anerkannten Grundsätzen und entsprechend der Regeln der Baukunst. Sie stellt damit eine nachhaltige Werterhaltung sicher.

1.1 Wohnbauten über 30 Jahre

Diese werden mit der bewährten IP Bau Methode (Entwickelt durch das Bundesamt für Konjunkturfragen) anhand der Grobdiagnose erfasst. Mit den Informationen und Beschrieben aus der Zustandserfassung werden die Instandsetzungskosten und Massnahmen (nach Dringlichkeit) ermittelt.

Diese Methode kann aber nicht für neuere Liegenschaften oder ältere nicht wohngenutzte Liegenschaften verwendet werden, da die Methode auf Abnutzungszustände in Wohnbaustrukturen entwickelt wurde.

1.2 Wohnbauten unter 30 Jahren oder ältere, nicht wohngenutzte Liegenschaften

Diese werden nach visueller Methode erfasst. Zusammen mit Spezialisten sollen die Liegenschaften in regelmässigen Abständen (5 Jahren) besichtigt werden. Daraus resultierend soll der Sanierungs-, Erneuerungs- und Ersatzbedarf abgeschätzt und nach Dringlichkeit eingestuft werden.

1.3 Finanzplan und Budget

Aus den Dringlichkeiten resultiert ein Investitionsplan für einen Zeitraum von 10 Jahren. Dieser dient als Grundlage für die Budgetierung.

Jährlich vor der Budgetierung werden die Dringlichkeiten durch die Liegenschaftenverwaltung kontrolliert und wenn nötig/machbar neu terminiert.

Die Dringlichkeiten werden wie folgt festgehalten:

1. Das Gebäude ist betriebsbereit, es sind keine Massnahmen zu treffen (in den nächsten 10 Jahren)
2. Der Betrieb des Gebäudes kann mit einzelnen Instandsetzungsmassnahmen für weitere 5-8 Jahre sichergestellt werden.
3. Der Zustand des Gebäudes verlangt nach einer Instandsetzung oder nach einer Erneuerung.

2 Strategie Liegenschaftenhandel

Leitsatz: Die Gemeinde Dietlikon nimmt im Liegenschaftenhandel eine eher passive Rolle ein. Grundsätzlich stellen die Landreserven langfristige Kapitalanlagen dar. Die Gemeinde verkauft Land, um die Liquidität sicherzustellen. Sie beteiligt sich mit ihrem Grundbesitz an übergeordneten Lösungen / Projekten, wenn dies der Gemeinde oder der Bevölkerung dient. Die Gemeinde kauft Land, welches sie für die Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt, den öffentlichen Grundbesitz abrundet oder strategischen Zielen dient. Sie wirkt dabei nicht Preis treibend.

2.1 Verkauf

2.1.1 Objekte zur Schaffung von Liquidität (Verkauf kurzfristig möglich)

	Objekt-Nr.
- Bromackerstrasse 9	9
- Säntisstrasse 11 (Bauland)	16
- Chaletweg 18	19
- Baulandparzelle Kat.-Nr. 5383 (Im Grund)	50
- Baulandparzelle Kat.-Nr. 4933 (Reservoir-Grundstück)	58

2.1.2 Objekte zur Entwicklung des Dorfcentrums (Verkauf kurz- / mittelfristig möglich)

	Objekt-Nr.
- Bahnhofstrasse 54	17
- Bahnhofstrasse 56	18
- Bahnhofstrasse 63	10
- Säntisstrasse 11(Wohnhaus inkl. Umschwung)	16

2.1.3 Objekte für Landabtausch oder Dorfentwicklung (Verkauf langfristig oder bei Bedarf möglich)

	Objekt-Nr.
- Klotenerstrasse 33	20
- Baulandparzelle Kat.-Nr. 5345 (Im Grund)	48
- Baulandparzelle Kat.-Nr. 5390 (Üsserer Grund)	51
- Baulandparzelle Kat.-Nr. 5449 (Eichelwiesen)	53

Liegenschaften-Strategie; Überprüfung und Festsetzung 2013

2.1.4	Strategisch wichtige Objekte (Verkauf nur für strategisches Ziel möglich)	Objekt-Nr.
-	Chaletweg 2	12
-	Bahnhofstrasse 47	21
-	Bahnhofstrasse 63	10

2.2 Kauf

2.2.1 Bauzone (bei Bedarf)

- Käufe zur Erfüllung oder Sicherung öffentlicher Bedürfnisse
- Käufe zur Ergänzung oder Abrundung des öffentlichen Grundbesitzes
- Käufe zur Sicherung einer Mitsprache bei künftiger Gemeindeentwicklung

2.2.2 Landwirtschaftszone (passive Haltung)

- Käufe an Bauzonengrenze

2.2.3 Wald (passive Haltung)

- Käufe zur Arrondierung des öffentlichen Waldbesitzes

3 Strategie Mietobjekte

Leitsatz: Die Gemeinde Dietlikon vermietet ihre Liegenschaften möglichst zu marktüblichen Konditionen. Sie berücksichtigt dabei auch soziale Aspekte.

3.1 Keine Mietzinsanpassungen bei

- Chaletweg 18 → Abbruch (kein Nachmieter)
- Chaletweg 2 → keine grösseren Investitionen
- Bahnhofstrasse 54 → Mieten mehrheitlich direkt oder indirekt zulasten Gemeinde
- Bahnhofstrasse 56 → Mieten mehrheitlich direkt oder indirekt zulasten Gemeinde
- Bahnhofstrasse 63 → Marktmiete
- Bromackerstrasse 9 → Praxis Marktmiete / Wohnungen Mieten mehrheitlich direkt oder indirekt zulasten Gemeinde

3.2 Reduzierte Mieten bei


- Klotenerstrasse 33 → Durch Mieter getätigte Investitionen sind im Mietzins berücksichtigt / Anpassung bei Mieterwechsel oder wertvermehrenden Investitionen
- Säntisstrasse 11 → Anpassung bei Mieterwechsel oder wertvermehrenden Investitionen

Liegenschaften-Strategie; Überprüfung und Festsetzung 2013

Beschluss:

1. Die in den Erwägungen aufgeführte Liegenschaften-Strategie wird genehmigt.
2. Die Überprüfung erfolgt bei Bedarf, mindestens jedoch alle vier Jahre.
3. Mitteilung an:
 - Mitglieder Gemeinderat
 - RPK (zur Information)
 - Liegenschaften
 - Finanzen
 - ✓ - TK Juni 2017 (Überprüfung)
 - Akten

Gemeinderat



Kurt Schreiber
Präsident



Martin Keller
Schreiber

Versand: 09.12.2013