

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES STADTRATES VON OLTEN

Vom 20. November 2023

Prot.-Nr. 333

Interpellation Philippe Ruf (SVP) und MU betr. Immobilienmanagement Olten/Beantwortung

Zuhanden der Parlamentssitzung vom 20. September 2023 wurde eine Anfrage von Philippe Ruf (SVP) und Mitunterzeichnende mit folgendem Wortlaut eingereicht:

«Die Stadt Olten besitzt diverse Immobilien. Einerseits die im Verwaltungsvermögen angesiedelten «für die öffentliche Aufgabe nötigen» Immobilien, andererseits auch Immobilien in der Innenstadt, sowie ausserhalb der Innenstadt. Inwiefern die Stadtverwaltung eine Immobilienverwaltungsaufgabe hat, wird politisch unterschiedlich betrachtet. Grundsätzlich ist es nicht Aufgabe der Stadt, mit Steuergeldern Immobilien zu bewirtschaften oder gar damit zu spekulieren, andererseits – und so reicht ein Blick nach Zürich oder andere florierende Städte – beweist ein sinnvolles städtisches Immobilienmanagement, dass dies durchaus zur positiven Entwicklung (und der Finanzentwicklung) einer Stadt beitragen kann. Bereits gab es diverse Anfragen und Forderungen betreffend dieser Immobilienstrategie im Oltner Gemeinderat.

1. Welche Strategie vertritt der Stadtrat?
2. Was befindet sich im Immobilienportfolio der Stadt mit der Bitte um das Angeben des Werts, Grösse, Zweck und - wo vorhanden - Einnahmen?
3. Kann man abschätzen (lassen?), ob ein «Immobilienmanager» durch Intensivierung der Pflege des Immobilienportfolios profitabel sein würde (salopp ausgedrückt: könnte er mehr reinholen als er kostet) und welche Kompetenzen bräuchte dies?
4. Falls die Stadt ausserhalb der Innenstadt Immobilien betreibt, könnten diese durch überlegtes Veräussern abgestossen werden? Wäre es sinnvoll, im gleichen Zug im innerstädtischen Gebiet Zukäufe zu tätigen?
5. Verschiedene Gebiete, insbesondere die Innenstadt, sind besetzt durch «unerwünschte» Betreiber (zweifelhafte Imbiss Buden, repräsentative Liegenschaften als Visitenkarten am Stadteingang, Barbershops, Lokale, «Hotels», Sexgewerbe, etc.). Für den Stadtrat bestehen Vorgaben, unter welchen Umständen Immobilien erworben werden können. Haben Städte, die eine höhere Attraktivität (vgl. zum Beispiel Immobilienpreise) aufweisen, andere Möglichkeiten?»

* * *

Stadträtin Marion Rauber beantwortet die Interpellation im Namen des Stadtrates wie folgt:

Ziel einer Immobilienstrategie ist die Sicherstellung eines nutzungsgerechten und nachhaltigen Immobilienbestandes für die Erfüllung der kommunalen Aufgaben. Sie definiert die Art und Weise der Bereitstellung, Erhaltung und Bewirtschaftung des kommunalen Immobilienportfolios im Verwaltungs- und Finanzvermögen.

1. Welche Strategie vertritt der Stadtrat?

Der Stadtrat hat seine Strategie in der «Richtlinie für das strategische Vorgehen beim Verkauf und Kauf von Liegenschaften und Grundstücken» vom 12. Juli 2004 festgehalten. Gemäss dieser wird eine aktive, systematische und nachhaltige Liegenschaftspolitik angestrebt, welche auf die finanziellen Möglichkeiten ausgerichtet ist. Der Stadtrat engagiert sich daher im Bereich der Immobilien insbesondere zur Sicherung von Liegenschaften zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben, zur Förderung der im übergeordneten öffentlichen Interesse stehenden aktiven Stadtentwicklung und zur sinnvollen Arrondierung der stadteigenen Grundstücke damit bessere Überbaumöglichkeiten erzielt werden können. Der Stadtrat verfolgt im Weiteren folgende Ziele im Umgang mit den Immobilien:

- Die Immobilien werden auf die zukünftigen Bedürfnisse der Nutzenden ausgerichtet.
- Die bauliche Infrastruktur wird auf tiefe Lebenszykluskosten ausgelegt.
- Die Nutzung und Belegung der bestehenden baulichen Infrastruktur wird effizient gestaltet.
- Es erfolgt eine Priorisierung der optimalen Nutzung im Bestand entsprechend dem städtischen Auftrag und der finanziellen Ressourcen.
- Der Umgang mit den Immobilien berücksichtigt den schonenden Umgang mit den natürlichen Ressourcen und Rohstoffen.
- Durch verbesserte Energieeffizienz sowie Steigerung des Anteils erneuerbarer Energien und optimierter Materialeinsatz wird eine Reduktion des CO₂-Ausstosses angestrebt.
- Die Verantwortung im Stadtraum wird durch die Förderung der städtebaulichen und architektonischen Qualitäten, den vorbildlichen Umgang mit dem Freiraum und durch den sorgfältigen Umgang mit dem Ortsbildschutz und den denkmalgeschützten Bauten wahrgenommen.

2. Was befindet sich im Immobilienportfolio der Stadt mit der Bitte um das Angeben des Werts, Grösse, Zweck und – wo vorhanden – Einnahmen?

Die Stadt besitzt 140 Liegenschaften mit einem Gebäudeversicherungswert von 330 Mio. Franken. Der Ertrag der Liegenschaften im Finanzvermögen beträgt 2.3 Mio. Franken pro Jahr. Das heterogene Immobilienportfolio umfasst neben dem klassischen Kernbestand wie z. B. Stadthaus, Werkhof, Schulhäuser, Feuerwehr- und Zivilschutzbauten auch Sport- und Kulturbauten (Stadthalle, Stadttheater, Museen, Bibliothek), Infrastrukturbauten (Bushalteunterstand, WC-Anlagen, Buvetten) und Liegenschaften im Finanzvermögen (Mehrfamilienhäuser, Gewerbeliegenschaften). Das Verzeichnis der Liegenschaften im Finanzvermögen und deren Bilanzwerte wird jährlich publiziert und ist z. B. auf den Seiten 54 und 55 der Jahresrechnung 2022 einsehbar.

3. *Kann man abschätzen (lassen?), ob ein «Immobilienmanager» durch Intensivierung der Pflege des Immobilienportfolios profitabel sein würde (salopp ausgedrückt: könnte er mehr reinholen als er kostet) und welche Kompetenzen bräuchte dies?*

Es ist betriebswirtschaftlich sinnvoll, genügend Ressourcen für ein aktives Immobilienmanagement vorzusehen, da Entscheide über den Umgang mit Immobilien immer bedeutende und langfristige finanzielle Konsequenzen haben. Gefragte Kompetenzen sind einschlägige Erfahrungen im Immobilienbereich und eine entsprechende Aus- und Weiterbildung (CUREM, SVIT, MAS-Immobilienmanagement).

Die Stadt Olten entwickelt, unterhält und bewirtschaftet die Liegenschaften im Vergleich mit gleichgrossen Gemeinden mit deutlich weniger Ressourcen. So weist z. B. die Stadt Aarau explizit eine Sektion Portfoliomanagement aus, welche die Eigentümerrolle einnimmt und das Immobilienportfolio mittels Mess- und Steuerungsgrössen aktiv nach definierten Zielen (Immobilienstrategie) steuert.

4. *Falls die Stadt ausserhalb der Innenstadt Immobilien betreibt, könnten diese durch überlegtes Veräussern abgestossen werden? Wäre es sinnvoll, im gleichen Zug im innerstädtischen Gebiet Zukäufe zu tätigen?*

Die Hochbauten im Finanzvermögen liegen in der Regel in der Innenstadt. Ausserhalb der Innenstadt zeigt sich das städtische Immobilienportfolio insbesondere in der Form von Schulanlagen, Infrastrukturbauten und Grundstücke. Sofern eine Liegenschaft in der Innenstadt zur Erfüllung von öffentlichen Aufgaben dienen kann oder der Erwerb im Sinne einer aktiven Stadtentwicklung oder zur Arrondierung zweckmässig ist, kann ein Kauf erfolgen. Die direkte Verknüpfung von Kauf und Verkauf ist in der Richtlinie von 2004 nicht vorgesehen und macht auch keinen Sinn, da sich das Vermögen der Stadt bei einem Immobilienkauf nicht verändert.

5. *Verschiedene Gebiete, insbesondere die Innenstadt, sind besetzt durch «unerwünschte» Betreiber (zweifelhafte Imbiss Buden, repräsentative Liegenschaften als Visitenkarten am Stadteingang, Barbershops, Lokale, «Hotels», Sexgewerbe, etc.). Für den Stadtrat bestehen Vorgaben, unter welchen Umständen Immobilien erworben werden können. Haben Städte, die eine höhere Attraktivität (vgl. zum Beispiel Immobilienpreise) aufweisen, andere Möglichkeiten?»*

Der Stadtrat kann im Sinne einer aktiven Stadtentwicklung eine aktive Liegenschaftspolitik betreiben. Es ist damit jedoch nie möglich, bestimmte Gewerbeangebote vollständig zu verdrängen, da die Innenstadt aus einer Vielzahl an Bauten besteht. Dies ist auch rechtlich nicht möglich, gilt doch die Handels- und Gewerbefreiheit. Eine beschränkte Steuerung in Bezug auf die Anordnung im Siedlungsgebiet ist mittels Zonenordnung möglich. Dienstleistungen und Angebote mit geringer Wertschöpfung suchen günstigere Räumlichkeiten. Daher findet man solche Angebote in Städten mit höheren Attraktivität resp. Liegenschaftswerten eher an peripheren Lagen.

Mitteilung an:
Gemeindeparlament
Parlamentsakten
Direktion Bau, Kurt Schneider, Markus Lack
Stadtkanzlei, Andrea von Känel Briner

Stadtkanzlei Olten
Der Stadtschreiber:

