

Die Stadt hat eine neue Immobilien-Bibel

Schlieren Dank neuer Richtlinien will der Stadtrat künftig weniger Grundsatzdiskussionen über die Immobilienpolitik führen

VON NICOLE EMMENEGGER

Er heisst Gemeindeplatz, könnte aber bald nicht mehr der Stadt Schlieren gehören: Der Stadtrat hat kürzlich beschlossen, den 2500-Quadratmeter grossen Parkplatz an der Ecke Engstringerstrasse/Zürcherstrasse vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen zu überführen, sprich: zum Verkauf oder zur Vermietung freizugeben. Dass dieser Entscheid jetzt gefällt wurde, ist kein Zufall. Er basiert auf den neuen Richtlinien zur Immobilienpolitik 2011-2015 des Stadtrates, die Liegenschaftsvorsteherin Manuela Stiefel (FDP) gestern vorstellte.

Die Richtlinien schreiben vor: «Der Immobilienbestand der Stadt wird im Hinblick auf mögliche Verkäufe überprüft.» Das hat der Stadtrat vor kurzem im Bezug auf den Platz getan, an dem sich früher das Gemeindehaus befand – und ist laut Stiefel zum Schluss gekommen: «Weil nie die Idee bestand, dieses Grundstück für einen öffentlichen Zweck zu nutzen, gehört es nicht länger ins Verwaltungsvermögen. Mit dem Transfer ins Finanzvermögen soll die Möglichkeit für Neues geschaffen werden.» Konkrete Pläne für die Nutzung des Platzes und Interessenten gebe es allerdings noch nicht, so die Liegenschaftsvorsteherin.

Umfassender und konkreter

Warum ist der Stadtrat nicht früher auf die Idee gekommen, sich vom Grundstück zu trennen und daraus Bares zu machen? «Man hätte diesen Entscheid in der Tat schon früher fällen können. Gemäss bisheriger Immobilienpolitik war das jedoch nicht prioritär», erklärt Stiefel. Das soll sich mit den neuen Richtlinien zur Immobilienpolitik ändern. Systematischer und vorausschauender als bisher will die Stadt Verkäufe von strategisch nicht mehr bedeutsamen Liegenschaften prüfen, wie Stiefel sagt. Dasselbe gelte auch für den Kauf von Immobilien, die wichtig für die Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe sind.

«Der Stadtrat richtet seine Immobilienpolitik nicht komplett neu aus. Aber wir halten die bisherigen Strategien verbindlich fest, damit sie konsequenter verfolgt werden können», so Stiefel. Lange Grundsatzdiskussionen über Immobiliengeschäfte soll es nicht mehr geben. «Wir haben nun ein Grundlagenpapier, auf das wir uns berufen können», lobt Albert Schweizer, Bereichsleiter Liegenschaften.

Die neue Immobilien-Bibel fusst auf dem Leitbild 2010-2014 der Stadt Schlieren und ist laut Liegenschaftsvorsteherin Stiefel um einiges konkreter und umfassender als die bisher geltende Immobilienpolitik 2000: «Das alte Papier war primär darauf ausgerichtet, ein Problem der 80er- und 90er-Jahre zu lösen: die Tatsache, dass in Schlieren nur rund zehn Wohnungen pro Jahr gebaut wurden.» Das darin formulierte Ziel der Stadt, mit dem Kauf und Verkauf von Grundstücken oder von Baurechten den Wohnungsbau anzukurbeln, sei inzwischen erreicht worden.

Über 140 Millionen Investitionen

Mit den rund 800 neuen Wohnungen, die seit dem Jahr 2000 in Schlieren entstanden sind, haben sich für die Stadt allerdings neue Herausforderungen ergeben – die künftig mithilfe der neuen Richtlinien angepackt werden sollen. In diesen ist festgehalten: Es braucht mehr Schulraum, mehr Alterswohnungen, mehr Jugendräume, mehr Platz für die Stadtverwaltung. In diesen Bereichen müssen die Liegenschaftsabteilung und der Stadtrat am Ball bleiben, den Bedarf laufend analysieren, notwendiges Bauland sichern oder Mietverträge aufgleisen.

«Diese Strategie schlägt sich in der Investitionsplanung nieder», so Stiefel. In der Tat: In seiner kürzlich verabschiedeten Investitionsplanung 2012 bis 2016, die der Öffentlichkeit erst zusammen mit dem Budget 2012 vorgestellt wird, hat der Stadtrat für Hochbauten Investitionen von über 140 Millionen Franken eingerechnet.

Damit diese Projekte trotz angespannter Finanzlage umgesetzt wer-



Resultat der bisherigen Immobilienpolitik: die Parkside-Überbauung. NEM

■ PORTFOLIO: ÜBER 200 MILLIONEN FRANKEN

Die Richtlinien zur Immobilienpolitik 2011–2015 der Stadt Schlieren beinhalten neben Strategien auch einen Überblick über den städtischen Immobilienbesitz. Dieser umfasst derzeit rund **50 Gebäude mit einem Gesamtwert von über 200 Millionen Franken** (Gebäudeversicherungs-wert) und zahlreiche nicht überbaute Grundstücke. Die Immobilien werden vom Stadtrat in

zwei Kategorien eingeteilt: **Liegenschaften und Grundstücke im Verwaltungsvermögen** (Stadthaus, Schulanlagen, Alterszentrum etc.), die der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen und nicht an Dritte verkauft werden können. Ihr Wert macht 80 Prozent des städtischen Immobilienbesitzes aus, fließt aber nicht in die Bilanz ein. Die restlichen 20 Prozent des Gesamtwerts entfal-

len auf **Liegenschaften und Grundstücke im Finanzvermögen**, die an Dritte vermietet sind und per Parlamentsbeschluss verkauft werden können. Sie werden alle zehn Jahre neu bewertet und sind in der Bilanz erfasst. Die Stadt unterhält insgesamt 13 Baurechtsverträge, vorwiegend mit Baugenossenschaften, die günstige Wohnungen anbieten. (NEM)

den können, prüft der Stadtrat laut den neuen Richtlinien künftig systematisch: Lohnt sich Selberbauen oder könnte sich die Stadt in das Gebäude eines privaten Investoren einmieten? Eine solche öffentlich-private Partnerschaft ist laut Stiefel auch für das neue Schulhaus Schlieren West denkbar, das 2015 eröffnen soll.

Langfristig sparen will der Stadtrat gemäss den Richtlinien auch durch etwas höhere Auslagen für die Pflege städtischer Gebäude und Grünanlagen. Mindestens anderthalb bis zwei Prozent des Gebäudewerts sollen künftig für den Unterhalt ausgegeben werden, damit umfassende Renovierungen oder Neubauten verzögert werden können. «Sparen beim Unterhalt bringt nichts», sagt Stiefel.

Bessere Steuerzahler gesucht

Das Schuldenloch stopfen sollen zusätzliche Steuereinnahmen. Der Stadtrat will die «soziale Durchmischung der Bevölkerung verbessern», wie es im Strategiepapier heisst. Konkret bedeutet das: Mit attraktivem, grosszügigem Wohnraum sollen mehr gute Steuerzahler nach Schlieren gelockt werden. «Die Stadt geht auch künftig auf Investoren zu, damit diese geeignete Wohnungen in Schlieren bauen. Zudem bitten wir Eigentümer von bestehenden Liegenschaften, diese zu pflegen und bei Bedarf zu sanieren», so Stiefel.

Eine Hochburg für Reiche soll Schlieren nicht werden. Laut Stiefel legt die Regierung Wert darauf, dass die Baurechtsverträge mit Baugenossenschaften aufrechterhalten werden. Letztere haben auf städtischen Grundstücken günstige Wohnungen gebaut – und sollen diese auch in Zukunft anbieten. «Schlieren soll auch eine Familienstadt sein. Nur so erreichen wir die gewünschte Durchmischung», resümiert die Liegenschaftsvorsteherin das Ziel der neuen Richtlinien.

Die neuen Richtlinien zur Immobilienpolitik 2011–2015 der Stadt Schlieren können im Internet unter www.schlieren.ch eingesehen werden.

INSERAT

So günstig.

	-29% -.95		1/2 Preis 1.95		-45% 5.95		-37% 9.95		-40% 2.95
Emmi UHT Milchdrink 1 Liter statt 1.35		Cognacsteak mariniert (Schweinsnierstück) Schweizer Fleisch, 100g statt 3.90		Premium US-Rindsteak 100g statt 11.–		Olmabratwurst pasteurisiert Multipack 5x160g vac. statt 16.–		Italienische Trauben «Vittoria» kg statt 4.95	
	-30% 12.60		-32% 5.90		-43% 6.95		-22% 11.90		-22% 15.95
Feldschlösschen Original Lager 12x5dl statt 18.–		Emmi Raclette Scheiben Classique 400g statt 8.80		Johannisberg Granbouquet 2010*, Herkunft: Wallis 7,5 dl statt 12.20		Cuvée Le Héraut Blanc/ Les Rois Rouge 2009/2010* Herkunft: Wallis, 7,5 dl statt 15.40		Villa Antinori IGT 2007* Herkunft: Italien, Toscana 7,5 dl statt 19.90	

Gültig von 26.7. bis 30.7.2011 oder solange Vorrat. Abgabe nur in Haushaltsmengen. Alle Preise sind in CHF angegeben. Satz- und Druckfehler vorbehalten. Ihren nächsten SPAR Markt finden Sie unter www.spar.ch

So frisch. So nah. So günstig.

*Jahrgangsänderungen vorbehalten