

## Beschluss

## Liegenschaften-Bewirtschaftungskonzept

2020-315

**Anfrage §17 Gemeindegesetz für die Gemeindeversammlung vom 2. Dezember 2020**

Sitzung vom

01. Dezember 2020

L3.01.1

Präsidialverfügung vom 24. November 2020

### 1 Fragestellung

Tobias Hofstetter hat für die Gemeindeversammlung vom 2. Dezember 2020 eine Anfrage nach § 17 Gemeindegesetz (dat. vom 10. November 2020) eingereicht. Die Anfrage hat folgenden Wortlaut:

*„Sehr geehrte Damen und Herren*

*Gestützt auf §17 des Gemeindegesetzes stelle ich folgende Anfrage zu Handen der Gemeindeversammlung vom 2.12.2020:*

*Im Lokalanzeiger vom 19. März 2020 hatte die Gemeinde über ein 'Konzept zur Bewirtschaftung der gemeindeeigenen Liegenschaften' informiert. Da dieses Konzept noch nicht auf der Homepage der Gemeinde zu finden ist, stellen wir folgenden Fragen dazu:*

*Frage 1: Gibt es Grundsätze bei der Festlegung der Höhe von Mieten für Wohnungen in Liegenschaften des Finanzvermögens? Wenn ja, wie lauten diese?*

*Frage 2: Gibt es Grundsätze, wem diese Wohnungen prioritär zur Verfügung gestellt werden?*

*Frage 3: Gibt es Grundsätze bei der Festlegung der Höhe von Fremdmieten für Büro- und Gewerbeflächen in Liegenschaften des Finanz- und Verwaltungsvermögens? Wenn ja, wie lauten diese?*

*Frage 4: Wie hoch ist die m<sup>2</sup>-Miete in der Herzogenmühle für Firmen wie Blum-Bau, Gossweiler und Krismer?*

*Frage 5: Wieviel kostet ein Parkplatz für diese Firmen? Wie viele Parkplätze haben sie jeweils gemietet?*

*Frage 6: Wie hoch werden diese Ansätze zukünftig im Gemeindehaus plus sein für externe Firmen?*

*Frage 7: Gibt es Grundsätze zur Werterhaltung und Sanierung (insbesondere energetisch) der gemeindeeigenen Liegenschaften?"*

### 2 Beantwortung

Das Reglement für die Vermietung von Alterswohnungen sowie das Reglement für die Vermietung von gemeindeeigenen Wohnungen wurden mittlerweile auf der Website der Gemeinde Wallisellen veröffentlicht.

Frage 1: Die Mieten werden gemäss Reglement für die Vermietung von gemeindeeigenen Wohnungen der politischen Gemeinde Wallisellen vom 14. Januar 2020, Ziffer 13 festgelegt: Grundsätzlich wird die Kostenmiete wie folgt berechnet:

Anlagekosten x Verzinsung (Referenzzinssatz) = Kapitalkosten

Gebäudeversicherungssumme x Betriebskosten (fix. Unterhaltskosten) = übrige Kosten

Kapitalkosten + übrige Kosten = Höchstzulässige Mietzinssumme

Frage 2: Gemäss Reglement für die Vermietung von gemeindeeigenen Wohnungen der politischen Gemeinde Wallisellen vom 14. Januar 2020, Ziffer 4:

Die Liegenschaftsverwaltung entscheidet abschliessend über die Vermietung der Wohnungen. Eine Ablehnung wird nicht begründet und ist nicht anfechtbar.

Bei der Vergabe von Wohnungen ist grundsätzlich nach folgenden Zuschlagskriterien vorzugehen:

- Personen, die mit minderjährigen Kindern zusammenwohnen;
- Personen oder Personengruppen, die auf dem Wohnungsmarkt benachteiligt sind;
- Personen, die Angehörige oder die Kinder, die bereits im Quartier wohnen, pflegen bzw. betreuen;
- Eignung der Wohnung in Bezug auf die Bedürfnisse der Bewerbenden.

Für Wohnungen mit drei Zimmern und mehr sollen grundsätzlich Familien berücksichtigt werden. Als Familie gilt in diesem Zusammenhang ein Paar oder ein alleinerziehendes Elternteil mit Kind(ern).

Bei besonderen Umständen kann die Liegenschaftsverwaltung nach Rücksprache mit der Abteilungsleiterin oder dem Abteilungsleiter und der Ressortvorsteherin oder dem Ressortvorsteher eine Wohnung vermieten, selbst wenn die nachstehenden Bedingungen betreffend Mindestbelegung und finanzieller Voraussetzungen nicht vollständig erfüllt sind.

Als besondere Umstände kommen beispielsweise in Frage:

- Wohnung ist schwer vermietbar, steht mehrere Monate leer
- Dringender Eigenbedarf der politischen Gemeinde Wallisellen, z.B. Abwartswohnung

Frage 3: Einen Grundsatz für die Festlegung der Höhe der Fremdmieten für Büro- und Gewerbeflächen gibt es nicht. Die Mieten für die Gewerbeflächen werden zu markt- und zu ortsüblichen Mietzinsen vermietet.

Frage 4: Aus Datenschutzgründen können keine Angaben über laufende Mietverträge gemacht werden. Die Mietzinsen sind wie zu Frage 3 ausgeführt markt- und ortsüblich sowie abhängig vom Standort und dem Ausbaustandard der Mieträume. Die Rechnungsprüfungskommission erhält auf Anfrage Einsicht in die Mietverträge.

Frage 5: Ein Aussenparkplatz kostet sowohl für Firmen wie Wohnungsmieter grundsätzlich CHF 60.- / Monat. Für Gemeindeangestellte und gemeindenahe Betriebe beläuft sich der Mietzins grundsätzlich auf CHF 30.-/ Monat.

Frage 6: Die Mietzinse sind noch nicht festgelegt worden. Parkplätze werden nur an Gemeindeangestellte und gemeindenahe Betriebe wie das Notariat und Grundbuchsamt vermietet, die auch ihre Büroräumlichkeiten im Gemeindehaus haben werden.

Frage 7: Das aktuelle Bewirtschaftungskonzept ist auf eine vorsorgliche Werterhaltung ausgerichtet. Im Rahmen von Sanierungen werden jeweils energetische Massnahmen geprüft und nach einer Kosten-Nutzen-Analyse umgesetzt. Im Rahmen von Energiestadt und dem Pariser-Klimaschutzabkommen werden weitere gemeindeinterne Regelungen für die gemeindeeigenen Liegenschaften festgelegt

## **Der Gemeindepräsident verfügt:**

- 1** Die Beantwortung der Anfrage nach § 17 Gemeindegesetz von Tobias Hofstetter wird zu Handen der Gemeindeversammlung vom 2. Dezember 2020 verabschiedet.
- 2** Tobias Hofstetter wird die Beantwortung seiner Anfrage bis am 1. Dezember 2020 schriftlich zugestellt.
- 3** Mitteilungen
  - 3.1** Tobias Hofstetter, Bergliweg 2, 8304 Wallisellen

**3.2** Mitglieder Gemeinderat (als PDF mittels E-Mail)

**3.3** Gemeindeschreiberin / Geschäftsführerin (als PDF mittels E-Mail)

Für den richtigen Auszug

Gemeinderat Wallisellen

**Guido Egli**

1. Gemeindeschreiber-Stv.

Versandt am: