

Fritz Bosshardt
Weite Gasse 7
5400 Baden
fritz.bosshardt@baden.ch

Sarah Wiederkehr
Wiesenstrasse 7
5400 Baden
sarah.wiederkehr@baden.ch

Präsidentin des Einwohnerrates Baden
Stefanie Heimgartner
Mellingerstrasse 126
5400 Baden

Baden, 13. März 2017

Motion

Überarbeitung des Produkts "Wohn-, Geschäfts- und Parkhäuser"

Sehr geehrte Damen und Herren,

Das Produkt 07.01.01 Wohn-, Geschäfts- und Parkhäuser umfasst Hochbauten und Grundstücke aus dem Finanz- und Verwaltungsvermögen. Ein wesentlicher Teil des städtischen Eigenkapitals wird über dieses Produkt verwaltet. Darin befinden sich Objekte mit gänzlich verschiedenen Zielsetzungen. So gibt es Objekte, die einzig dem Zweck der Rendite dienen und andere, mit denen die Stadt verschiedene Strategien verfolgt. Um der breiten Diversität an Objekten innerhalb des städtischen Portfolios gerecht zu werden, sind die Ziele des Produkts Wohn-, Geschäfts- und Parkhäuser sehr allgemein gehalten. Ein klarer Leistungsauftrag, welche Ziele mit welchen Objekten verfolgt werden sollen, fehlt. Damit ist eine politische Diskussion, ob die momentan durch die Abteilung Liegenschaften verfolgte Strategie den Vorstellungen des Einwohnerrates entspricht, nicht möglich.

Diese Motion soll mehr Transparenz in die Verwaltung des Immobilienportfolios der Stadt Baden bringen und damit die Grundlage für eine politische Diskussion bilden.

Auftrag:

Der Stadtrat wird beauftragt, das Produkt Wohn-, Geschäfts- und Parkhäuser dahingehend zu überarbeiten (oder aufzuteilen), dass für einzelne Objekt-Cluster individuelle Ziele definiert werden können.

Folgende Punkte können dabei berücksichtigt werden:

- Die Objekte aus dem Produkt "Wohn-, Geschäfts- und Parkhäuser" sollen unterteilt werden in verschiedene Cluster. Beispiele dafür sind:
 - Geschäftsliegenschaften mit strategischen Zielen (z.B. Ladenvielfalt, ...)
 - Rendite orientierte Geschäftsliegenschaften
 - Preisgünstiger Wohnraum entsprechend der Wohnbaustrategie 2010
 - Wohnhäuser mit strategischen Zielen (Sicherung des historischen od. symbolischen Wertes eines Gebäudes oder Stadtbilds, Sicherung städtebaulicher Entwicklung)
 - Parkhäuser

- Beispiele für individuelle Ziele einzelner Cluster sind:
 - strategische Ziele
 - Rendite
 - Belegungs- / Vermietungs-Quote
 - Höhe der jährlichen Investitionen in den Unterhalt

- Die Messgrösse "Nettorendite bei Wohn und Geschäftsliegenschaften" sollte

ersetzt werden durch eine neu Messgrösse, die Rückschlüsse auf die Rentabilität der einzelnen Cluster erlaubt basierend auf einer Vollkostenrechnung (inkl. Abschreibungen, Finanzierungskosten, Unterhalt, Erträge, etc.). Die Neubewertung des Finanzvermögens gemäss HRM II bietet die Chance, neue Messgrössen mit einer höheren Aussagekraft zu ermitteln.

- Der Leistungsauftrag für den Unterhalt soll präzisiert werden. Dazu soll eine neue Messgrösse für den jährlichen Unterhalt erarbeitet werden (z.B. analog dem Produkt 7.3.1 "Betrieblicher Unterhalt von Gemeindestrassen").

Mit freundlichen Grüssen,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'S. Wiederkehr', with a horizontal line underneath.

Sarah Wiederkehr, CVP

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'F. Bosshardt', with a horizontal line underneath.

Fritz Bosshardt, team