

**Auftrag Ursula Brändli Capaul, Rueun, und Mitunterzeichner, betreffend
Reduktion der Immobilien des Finanzvermögens der Gemeinde Ilanz/Glion**

(Mitunterzeichner: Bearth Remo, Bertogg Julian, Caderas Bruno, Caduff Anita, Cajochen Ursin, Camenisch Marcus, Camenisch Remo, Candrian Armin, Capeder Martin, Cavigelli Tarcisi, Dalbert-Caviezel Jeannette, Derungs Mathilde, Duff Mirco, Hohl Michal Karin, Quinter Claudio, Valaula Flurin, Zinsli Thomas)

Eingegangen an der Parlamentssitzung vom 10. April 2019

Auftrag

Der Gemeindevorstand wird aufgefordert innerhalb der Frist eines Jahres dem Gemeindeparlament eine detaillierte Strategie auf Objektebene für die Immobilien des Finanzvermögens der Gemeinde Ilanz/Glion vorzulegen und die sukzessive Reduktion der Immobilien des Finanzvermögens zu forcieren. Überdies soll unter Berücksichtigung des Fusionsvertrags ("Begegnungsorte bleiben in allen bisherigen Gemeinden bestehen") eine zukunftsweisende Objektstrategie für die Immobilien des Verwaltungsvermögens aufgezeigt werden.

Der Gemeindevorstand soll insbesondere auf folgende Fragen antworten:

1. Welche Immobilien des Finanzvermögens können veräussert werden?
2. Welche Zonenplanänderungen sind dafür notwendig?
3. Wie gedenkt der Gemeindevorstand das Vorgehen bei der Ausschreibung und dem Verkauf dieser Immobilien zu gestalten?
4. Kann der Personalaufwand im Bereich Immobilienverwaltung und Immobilienunterhalt nach der Reduktion des Immobilienbestandes im Finanzvermögen vermindert werden? Umfang der Verminderung (personell und finanziell)?
5. Wie sieht die zukünftige Standortstrategie der Immobilien des Verwaltungsvermögens in den einzelnen Fraktionen aus?
6. Werden alle Immobilien des Verwaltungsvermögens noch gebraucht? Könnten einige ev. ins Finanzvermögen überführt werden?
7. Welche Immobilien des Verwaltungsvermögens der Gemeinde Ilanz/Glion könnten ganz oder teilweise vermietet werden?

Begründung

Seit der Parlamentssitzung vom 24.09.2014 in Luven, als erstmals bekannt wurde, welche und wie viele Immobilien sich im Finanzvermögen der Gemeinde Ilanz/Glion befinden, ist die Immobilienstrategie der Gemeinde und insbesondere die Reduktion der Immobilien des Finanzvermögens immer wieder breit diskutiert worden. Heute nun, nach mehr als 4,5 Jahren, ist noch keine konkrete Vorgehensweise der Gemeinde Ilanz/Glion ersichtlich. Der Gemeindevorstand hat zwar in den letzten 5 Jahren einzelne Objekte aus dem Finanzvermögen verkauft, wie das Vorgehen und der Prozess dabei waren, wurde nicht transparent gemacht.

Aus diesen Gründen ist es notwendig, dass der Gemeindevorstand dem Gemeindeparlament eine Strategie auf Objektebene vorlegt und auch transparent macht, wie er bei der Vorgehensweise der Veräusserung von Immobilien des Finanzvermögens in Zukunft vorgehen will. Darüber hinaus soll der Gemeindevorstand die sukzessive Reduktion der Immobilien des Finanzvermögens vorantreiben und beschleunigen.

Etliche Immobilien aus dem Verwaltungsvermögen werden nicht mehr, nur teilweise oder temporär gebraucht. Diese Immobilien könnten gänzlich ins Finanzvermögen überführt oder teilweise, bzw. temporär vermietet werden. Ein solches Vorgehen wird die Gemeindefinanzen entlasten (Betriebskosten, Gebäudeunterhalt, Personalaufwand Immobilienverwaltung u.s.w.) und allgemein positive Auswirkungen haben.

Die Gemeinde Ilanz/Glion muss nicht zwingend Besitzerin und Betreiberin von übermässig vielen eigenen Liegenschaften sein. Diese Aufgabe können Privatpersonen oder private Unternehmen erledigen. Und die Gemeinde wird dadurch personell und finanziell entlastet.

Risposta dalla suprazionza communal

Il portofolio dallas immobilias dalla vischnaunca cuntegn actualmein rodund 300 objects singuls da differentas categorias e grondezias. Per retscheiver ina survesta dalla quantidad, dil stadi, dil diever, dil basegns el futur etc. eis ei vegniu elaborau ils davos onns gia diversas basas. In inventari d'edifezis extendiu cuntegn finedin object cun las exactas datas d'edifezi, datas finanzialas, il diever ed utilisaders, contractivas, la repartiziun tier facultad finanziaia ed administrativa etc. Ultra da quei dat ei ina survesta dil basegns d'investiziuns a cuorta, mesa e liunga vesta sco era la planisaziun dil manteniment per ils edifezis che s'audan tier la facultad administrativa. Plinavon eis ei vegniu elaborau in sboz da basa per l'explotaziun d'immobilias cun emprems patratgs tier il basegns futur da singulas immobilias. Aschia che enconuschientschas solidas tier igl inventari d'immobilias ein avon maun ed elaboradas. Tuttina maunca aunc adina ina strategia d'immobilias veritabla, quei constatescha era l'incumbensa Brändli Capaul.

Denton sebasea l'incumbensa Brändli Capaul gia sin la decisiun dall'orientaziun strategica, numnadamein che la facultad finanziaia duess vegnir reducida aschi spert sco pusseivel. Era sche gia entgens paucs objects dalla tala ein vegni vendi, duess quei principi vegnir verificaus solidamein. Pertgei la facultad finanziaia cumpeglia valurs d'investiziuns e representa facultad dil pievel. Ei fuss falliu da vender ussa sulettamein muort la vesta finanziaia questa facultad dil pievel, aschia meglierar ils quens annuals actuals e prender allas proximas generaziuns quel-las valurs. Perquei eis ei da risponder en in emprem pass allas damondas surordinadas:

- Co vesa igl agen basegns ora il futur?
- Tgei reservas (da terren) drova ei nua per igl agen basegns a vesta media?
- Nua schain ils interess dalla vischnaunca per il svilup el futur?
- Tgei sa e vul la vischnaunca prestar?
- Tgei edifezis han tgei perspectiva?

En quellas damondas giogan medemamein las lavurs actualas per il maletg directiv communal territorial in'impurtonta rolla. Ina strategia d'immobilias duess perquei era vegnir coordinada cun quei maletg directiv.

Pér en in secund pass san lu las damondas operativas sin scalem dils objects ed arisguard l'organisaziun ed il basegns da resursas per l'explotaziun d'immobilias dil futur, tschentadas ell'incumbensa Brändli Capaul, vegnir rispundidas. Sin scalem d'objects dat ei plinavon aspects che limiteschan la libertad d'agir, sper las cundiziuns da rama dalla planisaziun dil territori ein quei era las relaziuns d'affitaziun valeivlas. Aschia ein objects en entginas anteriuras vischnauncas cuort avon la fusiun vegni affitai tier cundiziuns fetg favoreivlas e per liung temps.

L'elaboraziun d'ina strategia d'immobilias pretenda savida dil fatg specifica, ch'ei buc avon maun ell'administraziun. Per quei motiv duein spezialists externs vegnir consultai per quellas lavurs. Igl ei gia vegniu menau emprems discuors cun purschiders potenzials, in'offerta concreta exista denton aunc buca. Igl ei denton da quintar che las lavurs vegnan a generar expensas da frs. 50'000 entochen 100'000, tenor profunditad dall'elaboraziun. Tut tenor dimensiun, ettapaziun e propostas da proceder per l'elaboraziun dalla strategia vegn la suprazionza a far ina damonda da credit corrispundenta al parlament a caschun dalla proxima sesida.

Proposta dalla suprazionza

Sin fundament dallas explicaziuns fatgas e sebasond agl art. 31 e 32 digl uorden parlamentar propona la suprazionza communal da surdar l'incumbensa Brändli Capaul.

Antwort des Gemeindevorstands

Das Liegenschaftenportfolio der Gemeinde umfasst aktuell rund 300 Einzelobjekte verschiedener Kategorien und Grösse. Um einen Überblick über die Menge, den Zustand, die Nutzung, den künftigen Bedarf etc. zu erhalten wurden durch die Verwaltung in den vergangenen Jahren bereits diverse Grundlagen erarbeitet. Ein umfassendes Gebäudeinventar enthält sämtliche Objekte mit den genauen Gebäudedaten, finanziellen Daten, Nutzung und Nutzer, Vertragswesen, Zuteilung zu Finanz- und Verwaltungsvermögen etc. Ebenso liegt eine Übersicht über den kurz-, mittel- und langfristigen Investitionsbedarf sowie die Unterhaltsplanung für die Bauten des Verwaltungsvermögens vor. Des Weiteren wurde ein Grundlagenpapier zur Immobilienbewirtschaftung erarbeitet mit ersten Überlegungen zum künftigen Bedarf einzelner Liegenschaften. Insofern sind mittlerweile solide Kenntnisse zum Immobilienbestand vorhanden und aufgearbeitet. Nichtsdestotrotz fehlt nach wie vor eine eigentliche Immobilienstrategie, wie dies auch der Auftrag Brändli Capaul festhält.

Indessen geht der Auftrag Brändli Capaul bereits von der beschlossenen strategischen Stossrichtung aus, dass das Finanzvermögen so rasch wie möglich reduziert werden soll. Auch wenn bereits ein paar wenige Objekte daraus veräussert wurden, sollte dieser Grundsatz doch gründlich geprüft werden. Denn das Finanzvermögen umfasst Anlagewerte und stellt Volksvermögen dar. Es wäre verfehlt, jetzt aus rein finanzieller Sicht dieses Volksvermögen zu veräussern, damit die aktuellen Jahresrechnungen zu verbessern und den künftigen Generationen diese Werte und Orte zu entziehen. Deshalb sind in einem ersten Schritt übergeordnete Fragestellungen zu beantworten:

- Wie sieht der künftige Eigenbedarf aus?
- Welche (Land-)Reserven braucht es wo für den mittelfristigen Eigenbedarf?
- Wo liegen die Interessen der Gemeinde für die künftige Entwicklung?
- Was kann und will sich die Gemeinde leisten?
- Welche Anlagen haben welche Perspektive?

In diese Fragen hinein spielen zudem die aktuell startenden Arbeiten für das kommunal räumliche Leitbild eine wesentliche Rolle. Eine Liegenschaftenstrategie sollte darum auch mit dem KRL koordiniert werden.

Erst in einem zweiten Schritt können dann die im Vorstoss Brändli Capaul aufgeführten operativen Fragen auf Objektebene und im Hinblick auf die Organisation und den Ressourcenbedarf für die künftige Immobilienbewirtschaftung geklärt werden. Auf Objektebene ist überdies festzustellen, dass nebst raumplanerischen Rahmenbedingungen teilweise auch die geltenden Mietverhältnisse den Handlungsspielraum begrenzen. So wurden kurz vor der Fusion in einigen ehemaligen Gemeinden Objekte zu sehr günstigen Mietkonditionen und auf sehr lange Zeit hinaus vermietet.

Die Erarbeitung einer Immobilienstrategie erfordert spezifisches Fachwissen, welches in der Verwaltung nicht vorhanden ist. Deshalb sollen für diese Arbeiten externe Spezialisten beigezogen werden. Es wurden bereits erste Gespräche mit potenziellen Anbietern geführt, eine konkrete Offerte liegt noch nicht vor. Es ist jedoch davon auszugehen, dass diese Arbeiten Ausgaben von 50'000 bis 100'000 Franken generieren werden, je nach Bearbeitungstiefe. Je nach Ausmass, Etappierung und Vorgehensvorschlag für die Erarbeitung der Strategie wird der Gemeindevorstand dem Parlament in der nächsten Sitzung einen entsprechenden Kreditantrag stellen.

Antrag Gemeindevorstand

Aufgrund der gemachten Ausführungen und gestützt auf Art. 31 und 32 der Parlamentsordnung beantragt der Gemeindevorstand, den Auftrag Brändli Capaul zu überweisen.