

**Bericht und Antrag
des Gemeinderates an den Einwohnerrat
über den Verkauf der Liegenschaft Steig 14**

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Gemeinderat unterbreitet Ihnen die Vorlage betreffend den Verkauf der Liegenschaft Steig 14. Seinen Anträgen schickt er folgende Ausführungen voraus:

1. Ausgangslage

Die Mietliegenschaft Steig 14 ist Eigentum der Einwohnergemeinde Beringen und befindet sich im Dorfkern. Das Baujahr wird seitens des kantonalen Amtes für Grundstückschätzungen auf 1900 geschätzt. Sie verfügt über folgende drei Wohneinheiten, einen Innenhof sowie drei Aussenparkplätze:

- 2.5-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss
- 5.5-Zimmer-Wohnung im Obergeschoss
- 3.5-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss

Das Mehrfamilienhaus ist vollvermietet. Die Mietzinse gestalten sich dem Ausbau entsprechend moderat.

Zum Erhalt einer typischen Altbauliegenschaft wie dieser müssen neben dem regulären Unterhalt auch kostspielige Investitionen zum Erhalt der Bausubstanz getätigt werden, welche sich in Bezug auf die Mietzinseinnahmen, dem Verwaltungsaufwand sowie insbesondere dem fehlenden Nutzen für die Gemeinde nicht rechnen.

Die 3.5- und 5.5-Zimmer-Wohnungen befinden sich in einem, dem Alter entsprechend, guten Zustand. Die 2.5-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss ist jedoch grösstenteils im ursprünglichen Zustand und bei einem jederzeit möglichen Mieterwechsel stark sanierungsbedürftig. Ein Bericht mit Kostenschätzung vom 20.12.2018 zeigt, dass sich eine reine Pinselsanierung auf über CHF 50'000.00 belaufen würde, wobei aufgrund der Statik sowie der Wärmedämmung eine Totalsanierung dieser einen Wohnung in zu erwartender Höhe von knapp CHF 390'000.00 empfohlen würde.

Neben dem regulär anfallenden Unterhalt (Malerarbeiten, Geräteersatz etc.) sowie dem Bewirtschaftungsaufwand wäre zudem mittelfristig die Sanierung der Gebäudefassaden einzuplanen.

Am 12. Februar 2019 wurde eine detaillierte Marktwertexpertise durch das kantonale Amt für Grundstückschätzung erstellt, welche den aktuellen Marktwert der Liegenschaft ermittelt. Anschliessend wurde das Objekt während knapp 2 Monaten, basierend auf dem ermittelten Marktwert, kostenfrei im Internet publiziert und Kaufinteressenten vor Ort gezeigt.

Der Gemeinde liegen nun drei Kaufabsichtserklärungen vor.

Der Gemeinde wurden zwei Kaufabsichtserklärungen zum publizierten Marktwert von CHF 734'000.00 unterbreitet. Ein Angebot liegt mit dem Kaufpreis von CHF 760'000.00 um CHF 26'000.00 über dem Marktwert von CHF 734'000.00.

Alle drei Interessenten betuern die Übernahme sowie die Weiterführung der bestehenden Mietverhältnisse zum Wohle der Mieterschaft.

2. Erwägungen Gemeinderat

Gemäss Art. 16 lit. p) ist der Einwohnerrat zuständig für die Beschlussfassung über den Ankauf, Verkauf oder die Verpfändung von Liegenschaften in der Industriezone im Wert von CHF 400'000.-- bis CHF 1'000'000.-- und bei Grundstücken in den übrigen Zonen im Wert von CHF 200'000.--bis CHF 1'000'000.--.

Die Liegenschaft Steig 14 zeigt keinen Gemeinnutzen.

Die in absehbarer Zukunft anfallenden Kosten stehen in keiner Relation zu den Mietzinseinnahmen und müssten indirekt durch die Steuerzahler getragen werden, was nicht im Interesse der öffentlichen Hand ist.

Aufgrund der tiefen Zinsen ist der Zeitpunkt zum Verkauf der Liegenschaft optimal. Die Vollvermietung begünstigt den Verkauf zusätzlich.

Der Gemeinderat hat die vorliegenden Angebote näher überprüft und beantragt den Verkauf der Liegenschaft an einen der beiden Bieter zum Marktwert. Er gibt damit der Veräusserung der Liegenschaft an Privatpersonen gegenüber einem Verkauf an eine Immobilienfirma den Vorzug, da aus seiner Sicht mit den favorisierten Erwerbern der Erhalt der Liegenschaft nachhaltig gewährleistet scheint.

3. Antrag

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen beantragt Ihnen der Gemeinderat, auf die Vorlage einzutreten und dem Verkauf der gemeindeeigenen Liegenschaft Steig 14, für den ermittelten Marktwert von CHF 734'000.00 gemäss Marktwertexpertise des kantonalen Amts für Grundstückschätzung zuzustimmen.

Namens des Gemeinderates Beringen

Der Präsident:

Der Schreiber:

Hansruedi Schuler

Florian Casura