

Antrag und Weisung an den Grossen Gemeinderat

GGR-Geschäft 01/2017

Stadtratsbeschluss vom 8. Februar 2017

Antrag

Der Stadtrat beantragt dem Grossen Gemeinderat, er möge folgenden Beschluss fassen:
(Referent: Stadtrat Heinrich Vettiger)

1. Der Stadtrat wird ermächtigt, das Ferienhaus Canetg zu verkaufen.
2. Der Mindestverkaufspreis beträgt 850'000 Franken.

Weisung

Ausgangslage

Die Stadt Wetzikon (resp. die damalige Primarschulgemeinde) ist Eigentümerin des Ferienheims Canetg in der Gemeinde Mundaun im Kanton Graubünden. Die Liegenschaft liegt auf einer Höhe von rund 1'300 m ü. Meer am unteren resp. nordöstlichen Dorfrand von Surcuolm, direkt an der kantonalen Verbindungsstrasse Ilanz-Valata-Surcuolm im Gebiet Canetg, an guter Lage. Es sind ca. 5 Gehminuten zum Dorfzentrum Surcuolm mit Postautohaltestelle, 10 Gehminuten zur Talstation der Bergbahnen Mundaun, 10 km zum Regionalzentrum Ilanz und 45 km zur Kantonshauptstadt Chur.

Das Ferienhaus hat rund 50 Schlafplätze in Massenlagern und Leiterzimmern sowie diverse Nebenräume für Kochen, Essen, Aufenthalt und Spielen. Auch ein grosszügiger Aussenraum lädt zum Spielen und Verweilen ein.



Bild: Ferienheim Canetg in Surcuolm

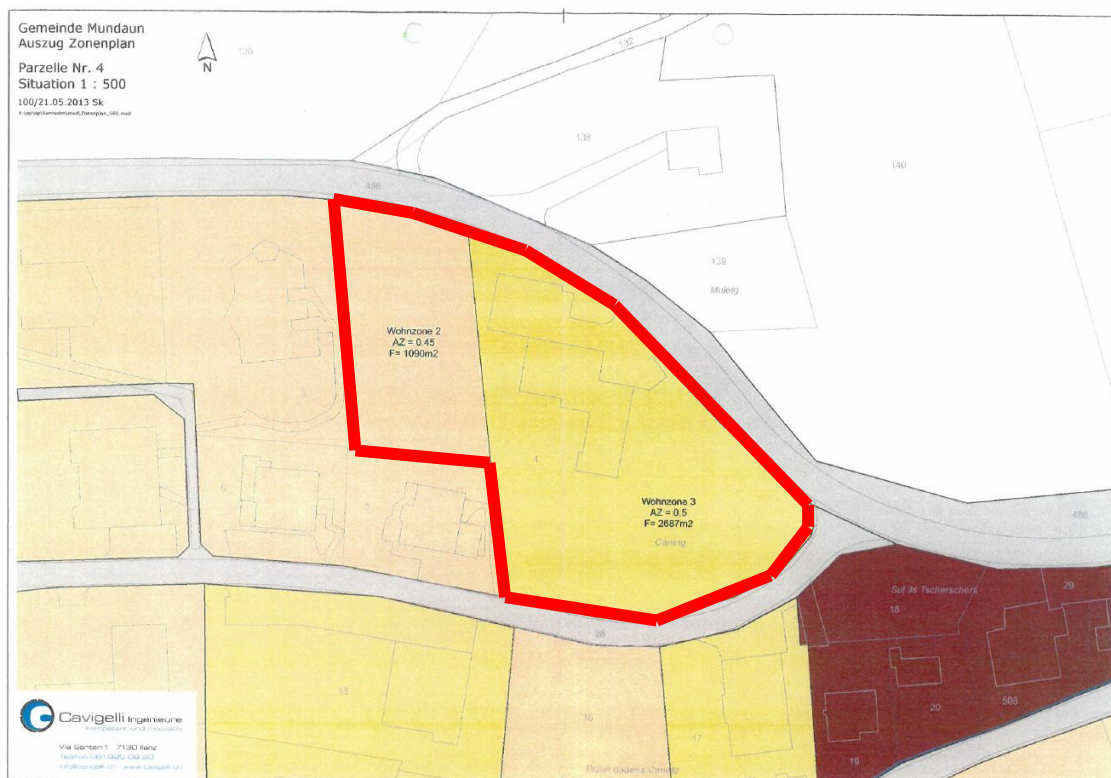


Bild Situationsplan: Wohnzone 2 mit 1'090m², Wohnzone 3 mit 2'687m² = Total 3'777m²

Das Ferienhaus wurde 1972 erbaut. In den Jahren 1989, 2008, 2011 und 2012 sind grössere Renovationen (Instandsetzungen) durchgeführt worden. Dazu kommen jährliche Aufwendungen für den baulichen und technischen Unterhalt (Instandhaltungen).

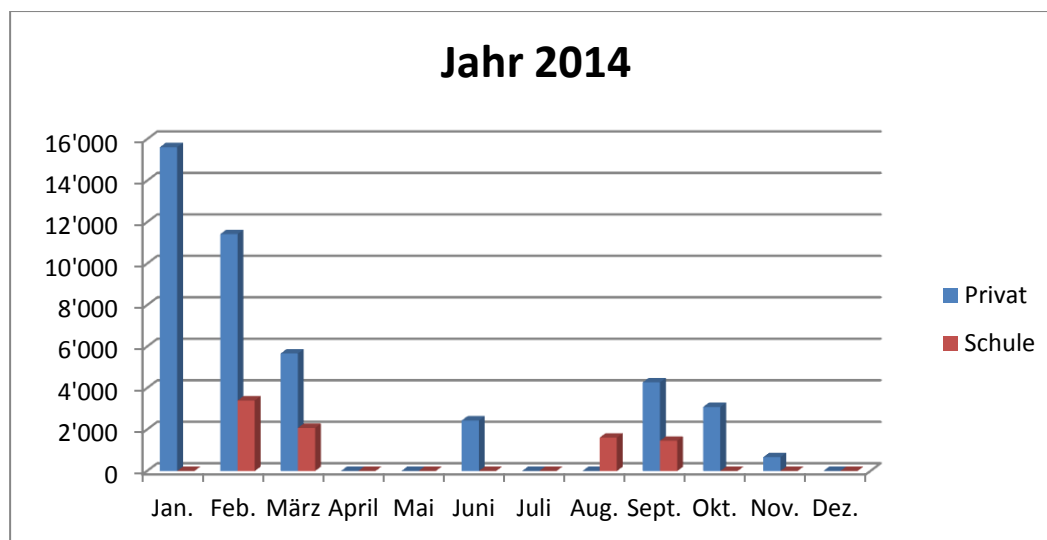
Belegungssituation

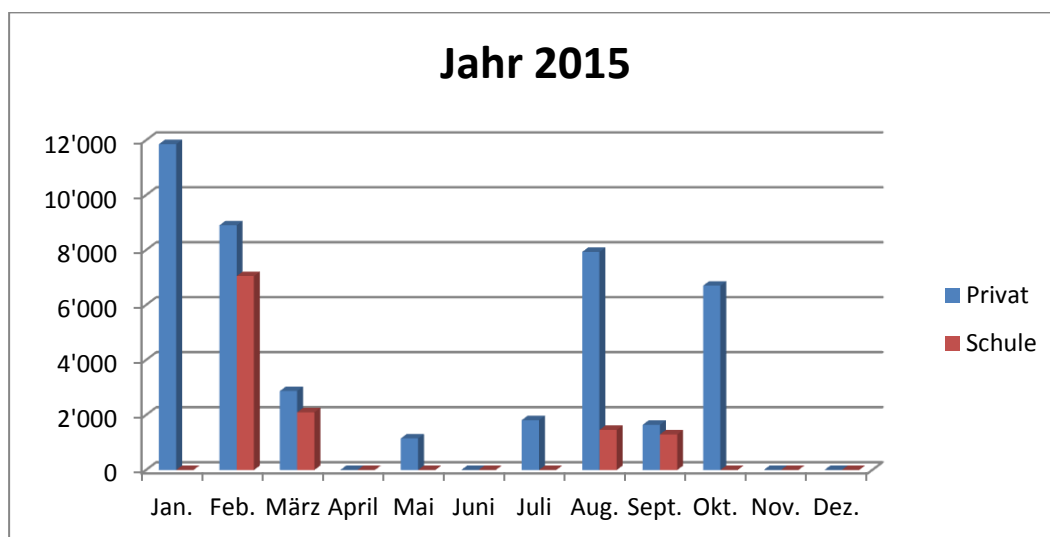
Das Ferienhaus liegt in der Tourismusregion Surselva, die stark vom Wintertourismus geprägt ist. Ausserhalb der Wintersaison – und auch da nur während den Ferienzeiten – ist die Nachfrage gering. Trotz vieler Anstrengungen mit Prospekten auf den Tourismusbüros und guter Präsenz auf den einschlägigen Internet-Portalen musste festgestellt werden, dass die generelle Auslastung des Ferienheims über das ganze Jahr gesehen unbefriedigend ist und nicht zu einem kostendeckenden Betrieb geführt werden kann.

Nebst einigen Kurzvermietungen und Wochenendveranstaltungen sind im Durchschnitt lediglich rund 18 Belegungen zu verzeichnen, die länger als vier Tage dauern. Die Wetziker-Primarschulklassen benötigen für ihre Klassenlager das eigene Lagerhaus Canetg nur noch selten oder gar nicht mehr. Begründet wird dies einerseits mit dem langen und umständlichen Reiseweg und vor allem aber damit, dass die Lehrpersonen die Klassenlager oftmals themenbezogen in anderen Umgebungen durchführen.

Die durchschnittliche Auslastung des Ferienheims (Schulen und Private) über die letzten fünf Jahre lag bei rund 100 Belegungstagen pro Jahr, was einem Auslastungsgrad von 28 % entspricht. Im Vergleich mit anderen Ferienheimen in dieser Region kann dieser Wert als überdurchschnittlich bezeichnet werden. Auch die verlangten Mietkosten liegen im Bereich von vergleichbaren Ferienheimen in dieser Region.

Einnahmen Lagerhaus Canetg pro Monat, unterteilt nach Primarschule Wetzikon und Privat:





Finanzielle Situation

Aufgrund der rückläufigen Lagervermietungen entstand im Betrieb des Ferienheims mittlerweile ein jährlich wiederkehrendes Defizit, das trotz verschiedener Bemühungen nicht abgewendet werden konnte. Die folgenden Zahlen geben darüber ein Bild ab und sind ohne Amortisationskosten gerechnet (in Franken):

Jahr	Aufwand	Ertrag	Verlust	Investitionen
2010	95'670.95	77'082.00	- 18'588.95	0.00
2011	168'318.71	60'359.50	- 107'959.21	0.00
2012	143'646.67	52'457.70	- 91'188.97	0.00
2013	79'522.75	48'721.85	- 30'800.90	0.00
2014	132'159.45	54'687.75	- 77'471.70	0.00
2015	86'132.81	59'470.15	- 26'662.66	0.00
Durchschnitt	117'575.22	58'796.49	- 58'778.73	0.00

Für das Budget 2017 waren Investitionen für die Sanierung des Daches von rund 200'000 Franken (Undichtigkeiten) sowie der Oelheizzentrale von rund 100'000 Franken eingeplant. Diese Budgetpositionen wurden bei der Budgetberatung im Dezember 2016 durch das Parlament gestrichen. Tatsache ist, dass die Stadt Wetzikon aufgrund des Alters des Ferienheims zusehends mit grösseren Instandsetzungsarbeiten (Gebäudehülle, Gastroküche, Sanitäre Anlagen usw.) konfrontiert ist.

An der Primarschule können die Mittelstufenklassen ein- bis zweimal pro Mittelstufe (4. bis 6. Klasse) ein Klassenlager durchführen. Zurzeit sind 30 Mittelstufenabteilungen eingerichtet. Geht man davon aus, dass jede Mittelstufenklasse zweimal ein Klassenlager macht, würde dies pro Jahr total rund 20 Klassenlager ergeben. Würden diese Lager alle in Surcuolm durchgeführt, ergäbe dies folgende Erträge:

Einnahmen von 20 Klassenlager à 2'000 Franken	Fr. 40'000.--/Jahr
Aufwand für Hauswartung/Reinigung und Betriebskosten (rund Fr. 500.-- / Lagerwoche)	<u>Fr. 10'000.--/Jahr</u>
Nettomehrertrag	<u>Fr. 30'000.--/Jahr</u>

Diese Berechnung zeigt auf, dass auch bei Vollnutzung durch die Primarschule Wetzikon das Ferienheim mehrheitlich noch immer einen defizitären Betrieb aufweisen würde.

Verkaufsabsicht

Angesichts der hohen Betriebs- und Unterhaltskosten, welche auch durch die Fremdvermietungen nicht gedeckt werden können, hat die Primarschule Wetzikon bereits 2013 entschieden, einen Verkauf des Ferienheims in Surcuolm zu prüfen. Im Auftrag des damaligen Liegenschaftsdienstes der Primarschulgemeinde Wetzikon wurde daraufhin eine neutrale Schätzung in Auftrag gegeben (Mai 2013). In verschiedene Szenarien schrieb man allfällige Interessenten auch direkt an, so zum Beispiel die Jugendherbergen, die Gemeinde Surcuolm, der Kanton Graubünden sowie auch private Betreiber von Ferienheimen in der Region um Surcuolm. Leider ergab sich daraus keine ernsthafte Kaufsabsicht. Im Prozess zur Zusammenlegung der Primarschulgemeinde mit der Politischen Gemeinde Wetzikon und der damit einhergehenden neuen politischen Neuordnung (Stadtrat und Parlament) wurden die damaligen Verkaufsbemühungen sistiert. Mit der Erarbeitung und Verabschiedung der Immobilienstrategie Stadt Wetzikon im Sommer 2016 ist die Verkaufsabsicht durch den Stadtrat und die Primarschulpflege nun aber wiederum bekräftigt worden.

Schätzungsergebnis

Der Schätzungsexperte Leonard Cavegn, Rabius GR, kommt in seinem aufgrund der heutigen Marktsituation aktualisierten Schätzungsbericht vom Herbst 2016 und als Resultat seiner umfangreichen Abklärungen auf einen realistischen Verkehrswert der Liegenschaft von rund 850'000 Franken. Dies unter Berücksichtigung der alten störungsanfälligen Ölheizung sowie des nicht mehr dichten Schrägdaches. Im Mai 2013 schätzte er die Liegenschaft noch auf 1'011'000 Franken.

Leonard Cavegn führt dazu das Folgende aus (vgl. Schätzungsbericht vom Mai 2013, S. 9):

„Das im Jahre 1972 grosszügig gebaute Ferienheim Canetg in Surcuolm auf Gebiet der Gemeinde Mundaun befindet sich am Rande des Dorfes in guter Lage. Das (2013) 41-jährige Objekt mit einem Volumen von 2'615 m³ verursacht jährlich grosse Betriebs- und Unterhaltskosten. Eine Fortsetzung der Isolationsarbeiten (ohne Fenster) ist in den nächsten Jahren unabdingbar. Auch der Innenausbau wie Elektro- und Sanitärinstallationen, Grossküche, Nasszellen usw. entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen. Kurz- und mittelfristig besteht ein grosser Investitionsbedarf.“

Das Ferien- und Schulheim wurde Anfangs der 70-er Jahre nicht als Renditeobjekt gebaut und auch nicht nach wirtschaftlichen Kriterien geführt. Der grosse Investitionsbedarf und die geringe Nachfrage nach solchen Betrieben beeinflusst die Verkäuflichkeit bzw. den Verkehrswert/Marktwert der Liegenschaft sehr negativ.

Unter Würdigung aller vorgenannter Gründe, Merkmale, Gegebenheiten und der aktuellen Situation auf dem Immobilienmarkt erachtet der Experte einen Verkehrswert von 1'011'000 Franken als realistisch.“

Die vom Stimmvolk angenommene Zweitwohnungsinitiative erschwert den Verkauf zusätzlich, weil damit eine sinnvolle Nutzung der bestehenden Landreserven praktisch verunmöglicht wird. Die gesamte Region Surselva und speziell die Gemeinden um Mundaun sind davon betroffen, da der Zweitwohnungsanteil dort bereits heute über dem Grenzwert von 20 % liegt. Zudem nimmt die Wohnbevölkerung in dieser Region stetig ab. Eine Veränderung zum Besseren ist nicht absehbar.

Geplantes weiteres Vorgehen

Gemäss Art. 20 lit. h der Gemeindeordnung ist der Grosse Gemeinderat zuständig für Verfügungen über Grundeigentum und beschränkte dingliche Rechte von mehr als 500'000 Franken bis 5 Mio. Franken im Einzelfall.

Damit aktiv nach einer interessierten Käuferschaft gesucht und zeitnah auch ein Verkauf abgeschlossen werden kann, benötigt der Stadtrat somit eine Verkaufsermächtigung des Grossen Gemeinderates.

Aufgrund des Schätzungsberichts wird ein minimaler Verkaufswert von 850'000 Franken als realistisch betrachtet.

Erwägungen des Stadtrates

Das Ferienhaus Canetg in der Gemeinde Surcuolm in Graubünden ist für die Stadt Wetzikon eine grosse Belastung und eine finanzielle Hypothek. Einerseits hat das rund 45 Jahre alte Gebäude einen zusehends grösseren Sanierungsbedarf. Andererseits stehen die Betriebskosten aufgrund der äusserst spärlichen Nachfrage – nicht zuletzt auch von der Primarschule Wetzikon – in einem krassen Missverhältnis sowohl zu den tatsächlichen als auch zu hypothetisch erzielbaren Einnahmen.

Verschiedene Gespräche und Bemühungen der Primarschule Wetzikon haben ergeben, dass aus pädagogischen Gründen ein Grundsatzentscheid für eine ausschliessliche Nutzung des Ferienheimes Canetg für Klassenlager nicht sinnvoll und nicht umsetzbar ist. Die Lehrpersonen sollen weiterhin frei in der Wahl des Lagerortes für die Durchführung ihrer Klassenlager bleiben.

Stellungnahme der Primarschulpflege Wetzikon

Die Primarschulpflege hat zum Verkauf am 11. Juli 2016 Stellung genommen. Sie stimmt einem Verkauf des Ferienheimes Canetg zu und unterstützt einen diesbezüglichen Antrag der Abteilung Immobilien an den Stadtrat resp. an den Grossen Gemeinderat.

Fakultatives Referendum

Nach Art. 10 der Gemeindeordnung unterstehen Beschlüsse des Grossen Gemeinderates grundsätzlich dem fakultativen Referendum, ausser sie sind durch Gesetz oder Gemeindeordnung davon ausgenommen. Für Grundstücksgeschäfte besteht keine Befreiung von der Referendumpflicht, weshalb ein solcher Beschluss des Grossen Gemeinderates dem fakultativen Referendum untersteht.

Im Namen des Stadtrates



Ruedi Rüfenacht
Stadtpäsident



Marcel Peter
Stadtschreiber

Aktenverzeichnis

- Schätzungsbericht Mai 2013
- Revision Verkehrswert 31.10.2016
- Stellungnahme der Primarschulpflege vom 11.07.2016

versandt am: 13.02.2017