Stadt Gossau

Stadtparlament

☐Motion
☐ Postulat
☐ Interpellation
☒ einfache Anfrage

Eingereicht von: Remo Schelb, Mitglied der SVP-Fraktion

Volksvermögen von Gossau

In der Analyse des Kantons zum Vereinigungs-Projekt AndGo! wurden vom Kanton nicht nur die Schulden von Gossau genauer angeschaut, sondern auch das Finanz,- bzw. Volksvermögen (GOZ vom 18.09.2015). Zur Erläuterung: Das Finanzvermögen hat nichts mit der Aufgabenerfüllung der Gemeinde wie Schulbauten, Hallenbad, Sportstätten etc. zu tun. Diese Liegenschaften sind im Verwaltungsvermögen und können nicht ohne weiteres veräussert werden. Die Liegenschaften im Verwaltungsvermögen braucht die Stadt zur Erfüllung der vielfältigen öffentlichen Aufgaben.

Das Finanzvermögen hingegen ist eine Form um freies Kapital bzw. Steuergewinne der vergangenen Jahre sicher anzulegen und bei Bedarf, wenn z.B. grosse Investitionen anstehen, wieder zu veräussern. Gossau verfügt über ein Finanzvermögen mit über 500'000 m2 Pachtland, über 100'000 m2 eingezontes und baureifes Bauland in verschiedenen Zonen, 17-18 Mietliegenschaften und weitere Vermögenswerte (IAFP 2014 Kt. 3040, Seite 103).

Seit der vertieften Prüfung durch die kantonalen Stellen sind dabei nun stille Reserven von über CHF 15 Mio., gegenüber dem bisher ausgewiesenen Buchwert aufgetaucht. Diese sFr. 15 Mio. stille Reserven basieren auf einem amtlichen Verkehrswert, der spätestens alle 10 Jahre geschätzt werden muss und ist in vielen Fällen nicht der eigentliche am Markt zu erzielende Wert einer Liegenschaft bzw. Bauland. Eine Wertentwicklung der letzten Jahre kann so nur sehr ungenau widergegeben werden. Bedenkt man, dass der Bodenpreis in Gossau in den letzten 10 Jahren einiges an Wert gewonnen hat, wären aktuelle Bestandesaufnahmen zum Volksvermögen angebracht.

Aus diesen Gründen stelle ich folgende Fragen an den Stadtrat zur Klärung der finanziellen Vermögenssituation der Stadt Gossau im Finanzvermögen.

Frage 1:
Wie viele Liegenschaften und Land (Anzahl Grundstücke) weisen jeweils einen amtlichen Schätzwert auf, der bis 5; bis 10, bis 15 und über 15 Jahre alt ist und wie viel betragen diese jeweils in CHF?

Frage 2:

Wie hoch ist der Marktwert per Ende 2015 in CHF des gesamten Finanz- bzw. Volksvermögens der Stadt Gossau berechnet z.b. nach der hedonische Methode oder einer anderen anerkannten Marktwertschätzungs - Methode? Diese Methode ist schweizweit Standard in der Hypothekarvergabe etabliert. Das Modell arbeitet nicht mit Angebotspreisen, sondern mit Marktpreisen. Die Basis dafür sind Transaktionen, die effektiv stattgefunden haben. Diese Methode ist äusserst schnell und präzise. Sie kann jederzeit mit der neusten Modellversion wiederholt werden. Die Genauigkeit der Schätzung ist sehr hoch. Bei der Bewertung mehrerer Liegenschaften beträgt der Bewertungsfehler im Durchschnitt sogar null Prozent.

Besten Dank für die Beantwortung dieser Fragen.

04.03.2016
Remo Schelb
SVP Stadtparlamentarier