

Beschluss vom 21. April 2020

-
- 103 L2.02.2 Liegenschaften - Liegenschaftenverwaltung - Vermietung, Verpachtung, Benützung durch Dritte**
Externe Bewirtschaftung – befristeter Bewirtschaftungsvertrag mit Grebimmo GmbH, Birmensdorf – Genehmigung Anschlussvereinbarung und jährlich wiederkehrender Kredit im Sinne von Art. 11 Ziff. 6 GO zuhanden der Gemeindeversammlung

Antrag

Die Anschlussvereinbarung mit der Firma Grebimmo GmbH für die externe Bewirtschaftung per 1. Januar 2021 (vgl. Aktenaufgabe) und die dafür erforderlichen jährlich wiederkehrenden Kosten von Fr. 64'620.00 ab dem Jahr 2021 bis 2024 werden im Sinne von Art. 11 Ziffer 6 Gemeindeordnung genehmigt.

Erläuterungen

Mit GRB 54 vom 25. Februar 2019 wurde als Ergebnis der Ausschreibung die Firma Grebimmo GmbH, Birmensdorf, mit dem Dienstleistungsauftrag der externen Liegenschaftsbewirtschaftung beauftragt. Die entsprechenden Liegenschaften der Gemeinde im

Finanzvermögen wurden für den Bewirtschaftungsvertrag bezeichnet. Es handelt sich dabei aktuell um Mietwohnungen und Parkplätze mit einem Bruttomietzins von Fr. 789'600.00 pro Jahr.

Bewirtschaftungsvertrag (Phase 1)

Im Gespräch zwischen Vertretungen der Gemeinde Geroldswil und der Grebimmo GmbH, Birmensdorf wurde der Bewirtschaftungsvertrag auf Basis deren Angebot vom 31. Januar 2019 bereinigt. Vereinbarungsgemäss verrechnet die Grebimmo GmbH, Birmensdorf die Liegenschaftenverwaltung mit 2,9 % des Brutto-Mietzinsenertrages pro Jahr (Phase 1). Dies entspricht einer pauschalen Honorarsumme von jährlich rund Fr. 22'617.00 inkl. MwSt. Darin eingeschlossen ist quasi ein „Rundum-Service“ wie es die Gemeinde in den Ausschreibungsunterlagen umschrieben hat. Dieser Betrag liegt innerhalb des Kompetenzrahmens des Gemeinderates (Art. 11 Ziff. 6 Gemeindeordnung).

Der Gemeinderat hat mit GRB 83 vom 23. März 2019 den befristeten Bewirtschaftungsvertrag (Phase 1) für die bezeichneten Liegenschaften im Finanzvermögen genehmigt und zugleich auch einen unbefristeten Mandatsvertrag für die Erstvermietung "Baufeld Ost – Huebegg" mit der Grebimmo GmbH, Birmensdorf abgeschlossen. Der Bewirtschaftungsvertrag wurde bis 31. Dezember 2020 befristet mit der Option um Verlängerung bzw. Erweiterung mit der Liegenschaft "Huebegg" um weitere vier Jahre.

Bewirtschaftungsvertrag (Phase 2)

Bei der Beanspruchung der Option (Phase 2) gelten für den Bewirtschaftungsvertrag die Konditionen wie sie die Grebimmo GmbH, Birmensdorf in der Offerte vom 31. Januar 2019 formuliert hat. Demnach ist mit rund 2,76 % des Bruttomietzinsenertrages von Fr. 2'341'600.00 (inkl. Mietzinsenerträge Baufeld Ost - Huebegg), also Fr. 64'620.00 pro Jahr zu rechnen.

Kosten Grebimmo GmbH

	<u>Jahre 2021-2024</u>
Total Brutto-Mietzinsenträge, hochgerechnet Kalenderjahr	Fr. 789'600.00
Bruttomiettertrag (Huebegg)	Fr. 1'552'000.00
Total Brutto-Mietzinsenträge	Fr. 2'341'600.00
Kosten Liegenschaftenverwaltung inkl. MwSt./Jahr	Fr. 64'620.00
In % der Mietzinsenträge	% 2.760
Kosten für Belange der Erstvermietung	Fr. 127'726.60

Rechtliches

Der Gemeindeversammlung steht nach Art. 11 Ziffer 6 der Gemeindeordnung der Abschluss von Vereinbarungen mit anderen Gemeinden über die gemeinsame Durchführung von Aufgaben und deren Änderungen zu, sofern damit die Übertragung von hoheitlichen Befugnissen verbunden ist; in den übrigen Fällen ist die Gemeindeversammlung zuständig, wenn die Verträge neue einmalige Ausgaben von mehr als Fr. 150'000.00 oder neue jährlich wiederkehrende Ausgaben von mehr als Fr. 30'000.00 zur Folge haben.

Antrag des Gemeinderates

Im beleuchtenden Bericht des Gemeinderates zur Urnenabstimmung über den Baukredit des Baufeldes Ost vom 21. Mai 2017 hat der Gemeinderat bekundet, dass die Gemeinde das Neubauprojekt erstellen, finanzieren und bewirtschaften wird.

Aufgrund der zunehmenden Intensität und Volumen der eigenen Mietobjekte mit dem Bauobjekt Huebegg, ist aus Sicht des Gemeinderates die erweiterte Auslagerung der Liegenschaftsbewirtschaftung eine unumgängliche Lösung. Zudem konnte mit der Firma Grebimmo GmbH als ein spezialisierter Immobiliendienstleister, der über ein langjähriges Immobilienwissen sowie über ein gutes Beziehungsnetz verfügt, ein zuverlässiger Partner gewonnen werden. Die Zusammenarbeit im Rahmen der Phase 1 hat sich als gewinnbringend und zuverlässig gezeigt. Es erfolgt ein aufschlussreiches Quartal-Reporting.

Daher beantragt der Gemeinderat der Gemeindeversammlung die Genehmigung der Anschlussvereinbarung mit der Firma Grebimmo GmbH für die Durchführung der externen Liegenschaftsbewirtschaftung per 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2024 sowie die dafür erforderlichen jährlich wiederkehrenden Kosten von Fr. 64'620.00 für die Jahre 2021 bis 2024 im Sinne von Art. 11 Ziffer 6 Gemeindeordnung.

Empfehlung Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt der Stimmbevölkerung die Genehmigung der Anschlussvereinbarung mit der Firma Grebimmo GmbH für die Durchführung der externen Liegenschaftsbewirtschaftung per 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2024 sowie die dafür erforderlichen jährlich wiederkehrenden Kosten von Fr. 64'620.00 für die Jahre 2021 bis 2024.

Beschluss

1. Die Weisung (Beleuchtender Bericht) betreffend die Anschlussvereinbarung mit der Firma Grebimmo GmbH für die Durchführung der externen Liegenschaftsbewirtschaftung per 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2024 wird genehmigt und aufgrund der vorliegend, ausserordentlichen Lage – Pandemie zuhanden einer noch festzulegenden Gemeindeversammlung verabschiedet.

