



**Liegenschaftshandel - Verkauf Liegenschaft Erzenbergstrasse 51/53,
Parzellen 1121/2139**

Kurzinformation	<p>Die Stadt Liestal kaufte 1987 die Liegenschaft Erzenbergstrasse 51/53 im Betrag von CHF 1'720'000.- von der Max Ramp AG. Das Grundstück wurde als Ergänzung zu der Parzelle gekauft, auf welcher sich das Feuerwehmagazin befindet.</p> <p>Seit dem Kauf werden die Gebäude teilweise zwischengenutzt. Der Ertrag entspricht jedoch nicht den wirtschaftlichen Möglichkeiten. Das Stadtbauamt hat keinen Nutzen für das Grundstück und das Gebäude.</p> <p>In der Vergangenheit haben sich immer wieder Kaufinteressenten bei der Stadt Liestal gemeldet. Auch wurde eine externe Immobiliengesellschaft mit dem Verkauf beauftragt, jedoch entstand nie ein konkretes Projekt.</p> <p>Auf der Suche nach einem möglichen Standort für ein Ärztehaus für Fachärzte im Bereich Radio-Onkologie, welcher sich in der Nähe des Kantonsspitals Liestal befinden sollte, ist die Aertzehaus Allschwil AG auf das Grundstück Erzenbergstrasse 51/53 gestossen. Die Verkaufsverhandlungen konnten abgeschlossen und der Verkauf muss jetzt noch vom Einwohnerrat bewilligt werden.</p>		
Antrag	<p>Der Einwohnerrat stimmt dem Verkauf der Liegenschaft Erzenbergstrasse 51/53 in der Höhe von CHF 1'760'000.- zu.</p>		
	<p>Liestal, 24. März 2009</p> <p style="text-align: center;">Für den Stadtrat Liestal</p> <table style="width: 100%;"><tr><td style="width: 50%; text-align: center;">Die Stadtpräsidentin Regula Gysin</td><td style="width: 50%; text-align: center;">Der Stadtverwalter i.V. Martin Hofer</td></tr></table>	Die Stadtpräsidentin Regula Gysin	Der Stadtverwalter i.V. Martin Hofer
Die Stadtpräsidentin Regula Gysin	Der Stadtverwalter i.V. Martin Hofer		

DETAILINFORMATIONEN

1. Ausgangslage

Die Stadt Liestal hat am 27. Januar 1987 die Liegenschaften Erzenbergstrasse 51/53 im Betrag von CHF 1'720'000.- von der Max Ramp AG erworben. Es handelt sich dabei um zwei Gebäude mit den Baujahren 1927 und 1936.

Gewerbegebäude

Das ehemalige Betriebs- und Verwaltungsareal der Max Ramp AG (Darmverarbeitung) besteht aus einem zweigeschossigen Büro- und Betriebsgebäude und einer angebauten, teilweise offenen Lager- und Speditionshalle. Heute werden die Gebäude für verschiedene Nutzungen mit Schwergewicht im Sozialbereich der Gemeinde genutzt.

Wohnhaus

Das Einfamilienhaus weist auf drei Geschossen fünf Zimmer sowie diverse Nebenräume auf. Zusätzlich wurde an der Südfassade ein Schopfanbau realisiert.

Konstruktion / Ausbau

Der Innenausbau des Gewerbegebäudes ist einfach und zweckspezifisch konzipiert und genügt den bisherigen Ansprüchen einer einfachen Werkhalle. Die notwendigen Grundinstallationen sind minimal ausgelegt.

Beim Wohnhaus wurden die absolut notwendigen Sanierungen bewusst zurückgestellt. Ohne weitergehende Massnahmen ist die Liegenschaft zurzeit nicht nutzbar.

Zustand

Der Bau- und Unterhaltszustand entspricht dem Alter und der Beanspruchung des Gebäudes. Hinsichtlich vorliegender Ausgangslage mit erkennbarem Erneuerungs- und Sanierungsrückstand zeigen sich zum Teil intensivste Massnahmen, welche nur mit eingehenden Abklärungen hinsichtlich Kosten quantifiziert werden können. Diese umfassen die gesamte Liegenschaft inkl. Konstruktion und Haustechnik. Aufgrund der gemäss Zonenplan gegebenen Möglichkeiten ist mittelfristig von einer Nutzungsänderung resp. einer Neubebauung auszugehen.

Altlasten

Im Dezember 2008 liess das Stadtbauamt eine historische Untersuchung im Sinne der Altlastenverordnung durchführen. Es konnten keine konkreten Hinweise betreffend Schadstoffe gefunden werden. Zur abschliessenden Beurteilung wird zurzeit zusätzlich eine technische Untersuchung durchgeführt.

2. Lösungsvorschlag/Projektbeschreibung

Bereits 1999 hat der damalige Stadtrat eine externe Liegenschaftsverwaltung mit dem Verkauf der Liegenschaft beauftragt. Immer wieder gab es Kaufinteressenten, jedoch kein Projekt nahm eine konkrete Form an und so wurden die Verkaufsbemühungen 2003 abgebrochen.

Auf der Suche nach einem möglichen Standort für ein Ärztehaus für Fachärzte im Bereich Radio-Onkologie, welcher sich in der Nähe des Kantonsspitals Liestal befinden sollte, ist die Aertzehaus Allschwil AG auf das Grundstück Erzenbergstrasse 51/53 gestossen. Erste Skizzen wurden erstellt und eine Vereinbarung für eine Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan gemäss EB 26c Zonenreglement Siedlung der Stadt Liestal durch den Stadtrat zugestimmt.

Als Basis für die Verkaufsverhandlung wurde durch das Stadtbauamt eine Verkehrswertschätzung in Auftrag gegeben. Diese berücksichtigt die Zonenplanrevision und damit verbunden eine Umzonung der Parzelle von heute WG2 in neu WG3.

4. Finanzierung/Kosten

Kaufpreis 1987

Buchwert Rechnung 2008

Verkehrswert gemäss Nachschätzung vom 18. März 2009

Buchgewinn (Verkaufspreis minus Buchwert)

Erzenbergstrasse 51		2'456 m²	
Kaufpreis	CHF	1'541'527.-	
Buchwert	CHF	1'373'088.-	
<u>Verkaufspreis</u>	CHF	<u>1'535'000.-</u>	CHF 625.-/m ²
<i>Buchgewinn</i>	<i>CHF</i>	<i>161'912.-</i>	
Erzenbergstrasse 53		284 m²	
Kaufpreis	CHF	178'473.-	
Buchwert	CHF	65'751.-	
<u>Verkaufspreis</u>	CHF	<u>177'500.-</u>	CHF 625.-/m ²
<i>Buchgewinn</i>	<i>CHF</i>	<i>111'749.-</i>	
Anmerkungsgrundstück 1119/Anteil 1/3		76 m²	
Buchwert	CHF	0	
<u>Verkaufspreis</u>	CHF	<u>47'500.-</u>	CHF 625.-/m ²
<i>Buchgewinn</i>	<i>CHF</i>	<i>47'500.-</i>	
Total Kaufpreis	CHF	1'720'000.-	
Total Buchwert	CHF	1'438'839.-	
<u>Total Verkaufspreis</u>	CHF	<u>1'760'000.-</u>	
Möglicher Buchgewinn	CHF	321'161.-	

Vorbehältlich allfälliger Entsorgungskosten für Altlasten. Die Kosten können erst nach der technischen Untersuchung und einem allfälligen Abbruch/Aushub beziffert werden. Sie dürften maximal in der Grössenordnung bis zu CHF 100'000.- liegen

Im heutigen Zustand beträgt der jährlicher Liegenschaftserfolg ca. CHF 26'000.-.

Auszug aus der Gemeindeordnung der Stadt Liestal

§ 8 Finanzkompetenzen des Stadtrates

Der Stadtrat kann über die folgenden Beträge ausserhalb des Voranschlags oder ausserhalb einer Sondervorlage beschliessen:

b. Erwerb und Veräusserung von Grundstücken von je CHF 1'000'000.-- als gesamter jährlicher Höchstbetrag.

5. Termine

Nach dem Beschluss des Einwohnerrates werden durch das Stadtbauamt die nötigen Schritte (Grundbuchamt etc.) in die Wege geleitet.

6. Konsequenz bei Ablehnung der Anträge

Die Liegenschaft Erzenbergstrasse 51/53 bleibt weiter im Eigentum der Stadt Liestal. Das Grundstück mit den sich darauf befindenden Gebäuden müsste längerfristig saniert oder abgebrochen werden. Eine weitere Nutzung durch die Stadt Liestal ist nicht absehbar.

7. Beilage / Anhang

1 Situationsplan