



Frühlings-Gemeindeversammlung

13. März 2014

Geschäft

Liegenschaft, Kat.Nr. 7476, Hofwisen, Gattikon

- Erwerb der Liegenschaft

Bericht und Antrag der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission (RPK) hat die folgende Vorlage geprüft. Sie nimmt wie folgt Stellung:

Erwerb der Liegenschaft Kat.Nr. 7476, Hofwisen, Gattikon

Bericht

Mit dem Kauf dieser Liegenschaft kann die Gemeinde den weiteren Verwendungszweck nachhaltig bestimmen. Das Grundstück mit einer Fläche von 5'922 m² eignet sich gut für die Erstellung von familien- und altersgerechten Wohnungen im mittleren Preissegment. Diese Absicht der Neuüberbauung ist aber nicht Gegenstand der Vorlage.

Der Kaufpreis ist attraktiv. Das Grundstück soll dem Finanzvermögen zugewiesen werden und es fallen deshalb keine Abschreibungen an. Da die finanziellen Mittel auf dem Darlehensweg beschafft werden müssen, wird der jährliche Zinsaufwand bis zu einer Neuüberbauung rund 150'000 Franken betragen. Die Vorlage ist auch aus finanzpolitischer Hinsicht zu unterstützen.

Antrag

Die RPK empfiehlt den Stimmberechtigten, dem Erwerb der Liegenschaft Kat.Nr. 7476 zum Preis von 7'709'000 Franken zuzustimmen.

RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION

Präsident
Andrea Müller

Aktuar
Werner Oehry

Thalwil, 17. Dezember 2013

Liegenschaft, Kat.Nr. 7476, Hofwisen, Gattikon

- Erwerb der Liegenschaft

A N T R A G

Die Gemeindeversammlung beschliesst:

- 1. Dem Erwerb der Liegenschaft „Hofwisen“, Kat.Nr. 7476, von der Erbgemeinschaft Alois Zürcher wird zugestimmt.**
- 2. Der Kredit von 7'709'000 Franken für den Erwerb der Liegenschaft im Finanzvermögen wird zulasten der Investitionsrechnung 2014 bewilligt.**
- 3. Der Gemeinderat wird ermächtigt, die finanziellen Mittel – soweit erforderlich – auf dem Darlehensweg zu beschaffen.**

W E I S U N G

1. Ausgangslage

Seit längerer Zeit ist eine Delegation des Gemeinderates mit der Erbgemeinschaft Alois Zürcher in Kontakt, da diese beabsichtigt, der Gemeinde ihre Liegenschaft im Quartier „Hofwisen“ im Dorfteil Gattikon zu verkaufen. Für die Gemeinde eröffnet dies die einmalige Gelegenheit, ein grosses Grundstück in guter Lage zu einem vorteilhaften Preis zu erwerben.

Die Liegenschaft ist gemäss Bau- und Zonenordnung der Kernzone A zugeteilt. Auf der 5'922 m² grossen Parzelle stehen zurzeit vier ältere Gebäude, welche als Wohn- und Lagerräume dienen. Die übrige Fläche ist als Gartenanlage mit Pflanzgärten ausgeschieden. Das Grundstück ist wegen seiner zentrumsnahen Lage ideal für eine Bebauung, es eignet sich bestens für die Erstellung von familien- und altersgerechten Wohnungen im mittleren Preissegment. Ein solcher Wohnungsbau würde in Gattikon einen weiteren Impuls aus der nachhaltigen Immobilienpolitik darstellen.

Der Kauf von Liegenschaften im Finanzvermögen im Betrag von mehr als 1 Mio. Franken im Einzelfall untersteht gemäss Gemeindeordnung Art. 16, Ziffer 8, der Kompetenz der Gemeindeversammlung.



Situationsplan; die zum Verkauf stehende Liegenschaft ist grau markiert.

2. Beschreibung der Liegenschaft

2.1 Bestehende Bauten

Die Bausubstanz der vier bestehenden Haupt- und Nebengebäude ist eher schlecht. Sie sind nicht im einstweiligen Inventar der kommunalen Denkmalschutzobjekte verzeichnet. Grundsätzlich ist aber festzuhalten, dass es sich gemäss Kernzonenplan bei drei bestehenden Gebäuden um „gelbe“ Objekte handelt. Art. 12 der Bau- und Zonenordnung besagt, dass solche Gebäude nur unter Beibehaltung des Gebäudeprofils und der Erscheinung umgebaut oder ersetzt werden dürfen. Abklärungen bei der Planungs- und Baukommission ergaben, dass einer möglichen Überbauung des Grundstückes, unter Einbezug der baupolizeilichen Auflagen, nichts entgegensteht.

2.2 Hochspannungsleitung

Gemäss Abklärungen bei der AXPO AG erfolgt der angesagte Rückbau der Hochspannungsleitung, welche über einen Teilbereich der Parzelle verläuft, spätestens 2022. Danach wird die Leitung nicht mehr benötigt, weil deren Funktion im Netz durch andere, neu zu erstellenden Leitungen erfüllt wird. Eine Bebauungsstudie zeigt auf, dass das Grundstück auch ohne Rückbau der Leitung optimal ausgenutzt werden kann.

2.3 Pflanzgärten

Auf der Parzelle befinden sich Pflanzgärten. Zwischen der Erbgemeinschaft Alois Zürcher und der Wohnbaugenossenschaft Hof Gattikon besteht ein Pachtvertrag für ein Teilstück der Parzelle Kat.Nr. 7476. Danach überlässt die Inhaberin der Pächterin unterhalb der Hochspannungsleitung eine Fläche von ca. 2'000 m² Wiesland für Pflanzgärten (Pflanzplätze ohne Gartenhäuschen). Bei einer Bebauung des Grundstückes kann ein Teil der Pflanzgärten in die Umgebungsgestaltung integriert werden. Für den wegfallenden Teil wird die Gemeinde alles daran setzen, den Pächtern adäquate Alternativen bereitzustellen.

3. Erwerbspreis/Finanzierung

3.1 Erwerbspreis/Kaufvertrag

Der Erwerbspreis für die Liegenschaft beträgt 7'698'600 Franken. Die Zahlung ist bei der Eigentumsübertragung zu leisten, welche spätestens 30 Tage nach Vorliegen des rechtskräftigen Gemeindeversammlungsbeschlusses zu erfolgen hat. Der Betrag basiert auf dem vorteilhaften Landpreis von 1'300 Franken pro m². Das Angebot der Erbgemeinschaft Alois Zürcher stützt sich auf Verkehrswertschätzungen der Zürcher Kantonalbank und der Primus Property AG.

Gemäss Entwurf des Kaufvertrags fallen die Notariatsgebühren je hälftig auf die beiden Parteien (je rund 10'400 Franken).

Erwerbspreis Liegenschaft	Fr.	7'698'600
Gebühren Notariat	Fr.	10'400
Total	Fr.	7'709'000

3.2 Finanzierung

Die Finanzierung ist mittels 10- bis 20-jährigen Darlehen vorgesehen. Die Gemeinde geht aufgrund von Abklärungen davon aus, dass sie auch noch im Frühjahr 2014 ein Darlehen zu einem Zins von ca. 2 % aufnehmen kann.

4. Folgekosten

Das Grundstück wird dem Finanzvermögen zugewiesen, womit keine Abschreibungen anfallen. Der jährliche Aufwand (Zins) für das Darlehen wird voraussichtlich rund 150'000 Franken betragen.

5. Verwendungszweck der Liegenschaft

Eine Bebauungsstudie, welche vorgängig in Auftrag gegeben wurde, zeigt auf, dass auf diesem in Zentrumsnähe liegenden Grundstück eine attraktive Wohnüberbauung realisiert werden kann. Trotz bestehender Hochspannungsleitung können ansprechende und wirtschaftlich sinnvolle Gebäudekörper erstellt werden.

Mit dem Kauf hat es die Gemeinde in der Hand, die Attraktivität Gattikons sowie die Mietpreisentwicklung in ihrem Sinn zu beeinflussen. Die Planung von zusätzlichem Wohnraum kann zudem die Anstrengungen aller Beteiligten stärken, das Zentrum Obstgarten wieder attraktiv und lebendig zu gestalten.

Vorläufig geht es jedoch erst um den Kauf der Liegenschaft.

6. Der nachhaltige Ansatz

Ökonomische Aspekte

Mit dem Kauf der Liegenschaft „Hofwisen“, Kat.Nr. 7476, kann das Portfolio der gemeindeeigenen Liegenschaften im Finanzvermögen erweitert werden. Es ist eine Chance, ein so grosses Stück Bauland für die Erstellung von familien- und altersgerechten Wohnungen erwerben zu können. Mit dem Landpreis von 1'300 Franken pro m² ist das Angebot der Erbegemeinschaft sehr attraktiv. Er liegt deutlich unter dem Marktpreis.

In der Übergangszeit bildet die Liegenschaft eine mittelfristige Finanzanlage der Gemeinde.

Ökologische Aspekte

Durch den Erwerb der Liegenschaft kann die Gemeinde dessen weiteren Verwendungszweck nachhaltig bestimmen. Der Siedlungsrand wird durch die Nutzung der eingezonten Flächen geschützt.

Soziale Aspekte

Mit der angedachten Überbauung könnte zeitgerechter Wohnraum für Jung und Alt geschaffen werden, der auch die Anforderungen des Behindertengleichstellungsgesetzes erfüllt.

Mit der Bereitstellung von Ersatzflächen für die allenfalls wegfallenden Pflanzgärten soll den weiterhin interessierten Pächterinnen und Pächtern die Möglichkeit geboten werden, ihrer Freizeitbeschäftigung auch in Zukunft nachzugehen. Mit einer guten Umgebungsgestaltung könnte zudem ein Teil der Pflanzgärten erhalten bleiben.

7. Schlussbemerkungen

Der Erwerb der Liegenschaft „Hofwisen“, Kat.Nr. 7476, von der Erbegemeinschaft Alois Zürcher bietet die Chance, die Wohnungssituation im Dorfteil Gattikon zu verbessern. Die AG Immobilienpolitik befürwortet den Erwerb der Liegenschaft, weil die Nutzungsmöglichkeiten den Grundsatzkriterien und Zielformulierungen der Gemeinde entsprechen. Auf der 5'922 m² grossen Parzelle könnten familien- und altersgerechte Wohnungen im mittleren Preissegment

realisiert werden. Die Schaffung von neuem Wohnraum für Jung und Alt wird mit Sicherheit einen positiven Einfluss auf das Dorfzentrum Obstgarten haben.

Für die Gemeinde ist es eine einmalige Gelegenheit, eine so grosse Liegenschaft an dieser Lage zu diesem attraktiven Preis erwerben zu können.

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten, dem Erwerb der Liegenschaft „Hofwisen“, Kat.Nr. 7476, zuzustimmen und den Investitionskredit zu bewilligen.