

Sitzung vom 18. November 2015

Seite im Protokollbuch: 462

- 165 10. Finanzen**
10.01 Vorschriften, Verträge, Kreisschreiben
28. Liegenschaften, Grundstücke
28.04 Liegenschaftenverkehr
- Verkauf "Kitaland" an Genossenschaft Wohnen im Buck / Zustimmung zu Bankgarantie und Festsetzung weiterer Vereinbarungen**

Befristet geheim (laufendes Verfahren, nach Eigentumsübertragung öffentlich)

Ausgangslage

Die Gemeindeversammlung vom 16. Juni 2014 stimmte dem Verkauf des Grundstücks Kat.-Nr. 1046 an der Buckstrasse in Tagelswangen (sogenanntes "Kitaland") an die "Genossenschaft Wohnen im Buck" zu. In den Weisungen zu diesem Verkauf war bereits festgehalten, dass 2/3 des Kaufpreises erst nach Bauabschluss zu bezahlen sind.

Am 25. November 2014 konnte der entsprechende Kaufvertrag beurkundet werden. Dieser hält folgerichtig fest, dass der Betrag von Fr. 2'740'000.-- (= 2/3 von Fr. 4'100'000.--) erst nach Erteilung der Bezugsbewilligung oder bei einer allfälligen Weiterveräusserung zu bezahlen ist, und dass dafür bei der Eigentumsübertragung eine Sicherstellung mittels Bankgarantie oder gleichwertig zu erfolgen hat.

Die Eigentumsübertragung ist auf den 30. November 2015 vorgesehen. Nun liegt ein zweiter Entwurf für eine Bankgarantie einer Bank vor. Diese sichert den später fälligen Betrag verbindlich ab, zumindest für den Fall, dass der Bau der Wohnungen durch die Genossenschaft wie geplant verläuft und fertiggestellt wird.

Hingegen besteht aufgrund der Formulierung der Garantie ein gewisses Restrisiko für den Fall, dass die Genossenschaft das Land an Dritte weiterveräussert würde. Die Bank verlangt in einem solchen Fall zur Geltendmachung der Garantie nämlich die Vorlage eines beurkundeten Kaufvertrags inkl. erfolgter Eigentumsübertragung. Da die Gemeinde bei einem solchen Weiterverkauf gar nicht mehr Partei ist, kommt sie auch nicht offiziell an die entsprechenden Papiere (immerhin erfährt sie aufgrund des Vorkaufsrechtes von der entsprechenden Absicht).

In Zusammenarbeit mit dem Grundbuchamt wurden deshalb zusätzliche Verpflichtungen für die Genossenschaft formuliert, welche in die Papiere für die Eigentumsübertragung aufgenommen werden müssen.

Festzuhalten ist noch, dass natürlich auch die Zusammensetzung des Vorstandes der Genossenschaft Wohnen im Buck für eine einwandfreie Zahlungsabwicklung garantiert; unter diesem Aspekt ist die zusätzliche Absicherung nach gesundem Menschenverstand vielleicht sogar etwas formalistisch. Andererseits kann es sich die Gemeinde grundsätzlich und aus Gleichbehandlungsgründen nicht leisten, nicht absolut "wasserfeste" Abmachungen zu treffen.

Erwägungen

Mit der vorliegenden Bankgarantie und mit den nachfolgenden zusätzlichen Vereinbarungen (und namentlich mit der Ermächtigung, die dem Steueramt vorliegenden Dokumente verwenden zu dür-

fen), erscheint die Gemeinde für alle Fälle abgesichert. Die Eigentumsübertragung kann somit am 30. November 2015 wie vorgesehen erfolgen.

Beschluss

Der Gemeinderat, aufgrund der vorstehenden Ausführungen

beschliesst

1. Der Wortlaut der vorliegenden Bankgarantie, welche anlässlich der Eigentumsübertragung der Liegenschaft Kat.-Nr. 1046 zur Sicherstellung des später zu bezahlenden Teils des Kaufpreises der Gemeinde zu überreichen ist, wird in zustimmendem Sinn zur Kenntnis genommen. Das Original ist bei der Eigentumsübertragung der Gemeinde zu übergeben.
2. Bei der Eigentumsübertragung sind folgende mit dem Grundbuchamt vorbesprochene Passagen zusätzlich in die Vertragsdokumente aufzunehmen:

Feststellungen / Vereinbarungen:

Die Parteien halten fest, dass:

- bei einer Veräusserung des Vertragsobjekts während der Vormerkungsdauer des Rückkaufsrechts (vgl. Ziff. 12 der „weiteren Bestimmungen“ des Kaufvertrages vom 25.11.2014) durch die heute erwerbende Partei (Genossenschaft Wohnen im Buck) die Rückkaufsberechtigte unverzüglich über jede Handänderung am Vertragsobjekt durch die heute erwerbende Partei informiert werden muss und der Rückkaufsberechtigten zu diesem Zweck eine Kopie des entsprechenden Rechtsgrundausweises (z.B. Kaufvertrag) sowie der entsprechenden Grundbuchanmeldung zu übergeben sind;
 - bei Eintritt des Gewinnanspruchs (vgl. Ziff. 13 der „weiteren Bestimmungen“ des Kaufvertrages vom 25.11.2014) der Eigentümer des Vertragsobjekts die Gewinnanspruchsrechte unverzüglich und umfassend über den Eintritt zu informieren hat und der Gewinnanspruchsberechtigten den entsprechenden Rechtsgrundausweis und die Grundbuchanmeldung zu übergeben hat.
 - die Gemeinde Lindau bei Nichtlieferung der Dokumente gemäss vorstehenden Punkten ausdrücklich befugt ist, die dem Steueramt vorliegenden Dokumente wie Kaufvertrag etc. auch ausserhalb des Steuerbereichs zu verwenden, d.h. dass das Steueramt gegenüber anderen Dienststellen der Gemeinde von datenschutzmassigen Einschränkungen befreit ist.
3. Zur Unterzeichnung der entsprechenden Vertragsdokumente und der Eigentumsübertragung werden - jeweils mit Einzelunterschrift - der Gemeindepräsident, Bernard Hosang oder der Gemeindeschreiber, Viktor Ledermann, oder die stellvertretende Gemeindeschreiberin, lic. iur. Tanja Ferrari, ermächtigt.
 4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - Genossenschaft Wohnen im Buck, z.H Herr Willy Flammer, Fischeracherstrasse 33, 8315 Lindau
 - Notariat, Grundbuch- und Konkursamt Illnau, z.H. Frau S. Häni, Länggstrasse 9, 8308 Illnau
 - RPK Lindau, z.H. Herr Roost, Gerenhalde 7, 8317 Tagelswangen (zur informativ)
 - Bereich Finanzen
 - Homepage
 - Akten

GEMEINDERAT LINDAU

Der Vize-Präsident: Der stv. Schreiber:

Hanspeter Frey

Beat Schlatter

versandt am: