

Sitzung vom 2. April 2014

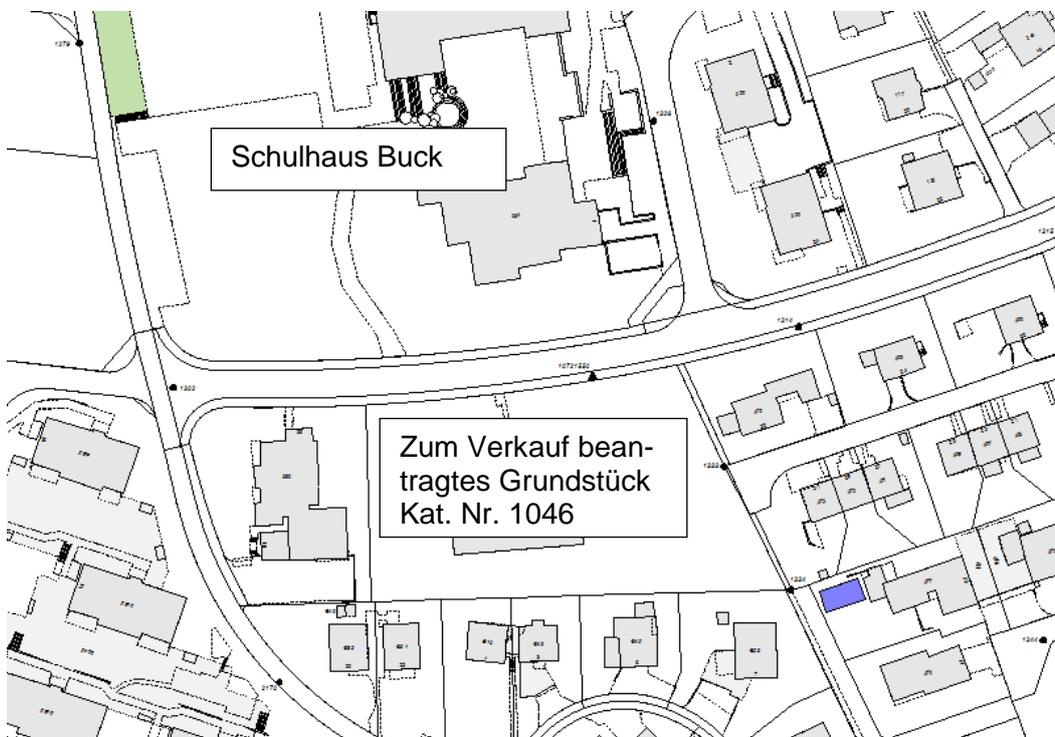
Seite im Protokollbuch: 131

- 45** **28.** **Liegenschaften, Grundstücke**
 28.03 **Einzelne Liegenschaften und Grundstücke**
 28.04.00 **Kaufverhandlungen, Vorverträge**
- Verkauf Grundstück Kat.-Nr. 1'046, Buckstrasse, Tagelswangen**

Öffentlich

Ausgangslage

Die Gemeinde Lindau besitzt in Tagelswangen an der Buckstrasse das Grundstück Kat.-Nr. 1'046, welches eine Fläche von 3'608 m² aufweist und in der Wohnzone liegt. Das Grundstück wurde in den letzten Jahren für öffentliche Zwecke genutzt, zuletzt war die Kindertagesstätte in der inzwischen altersschwachen Baracke untergebracht. Die Kita konnte inzwischen mit einem langfristigen Mietvertrag ideal an der Ringstrasse in Tagelswangen untergebracht werden. Zudem verfügt die Gemeinde über genügend Landreserven in der Zone für öffentliche Bauten. Sowohl aus raumplanerischen Gründen (keine Hortung von Bauland) als auch aus finanzpolitischer Sicht drängt sich daher ein Verkauf des Landes auf. Der Gemeinderat hat denn auch schon vor Jahresfrist einen solchen Verkauf in die Finanzplanung aufgenommen. Auch in dem von der Gemeindeversammlung am 6. Dezember 2013 genehmigten Voranschlag ist die Veräusserung budgetiert.



Frühes Kaufinteresse der Genossenschaft „Wohnen im Buck“

Die Absicht, diese Parzelle dereinst zu veräussern, war vom Gemeinderat schon im Rahmen eines früheren Geschäftes öffentlich gemacht worden. Darauf hin meldeten sich unverbindlich verschiedene Interessenten, darunter die - damals noch zu gründende - Genossenschaft „Wohnen im

Buck“, welche plant, auf dem Grundstück eine Siedlung mit altersgerechten Mietwohnungen zu erstellen. Die Grundidee richtet sich dabei nach der bereits erfolgreich privat erstellten Siedlung „Emdwis“ in Lindau. Mit dem Bau solcher Mietwohnungen auf Genossenschaftsbasis soll für weitere - primär ältere - Einwohner der Gemeinde die Möglichkeit geschaffen werden, ihre oft zu gross gewordenen Ein- oder Mehrfamilienhäuser zu verlassen und dennoch weiterhin in der Gemeinde Wohnsitz behalten zu können. Damit wird indirekt auch Raum für den Zuzug von Familien geschaffen und das bestehende Steuersubstrat bleibt der Gemeinde erhalten.

Nach eingehender Beschäftigung mit der Projektidee hatte der Gemeinderat am 10. Juli 2013 im Grundsatz entschieden, der Gemeindeversammlung einen Antrag auf Verkauf des Grundstücks Kat.-Nr. 1'046 an diese Genossenschaft zu stellen. Die übrigen Interessenten, die kontaktiert werden konnten, zeigten zumindest Verständnis für diese Absicht des Gemeinderates.

Bedingung des Gemeinderates für einen solchen Verkauf war die vorgängige Durchführung eines Gestaltungsplanes zu Erhöhung der Ausnutzung (siehe nachfolgend) sowie die Einigung auf einen Verkaufspreis, welcher dem effektiven Verkehrswert entspricht. Diese Vorgabe ergibt sich zwingend auf dem kantonalen Kreisschreiben zum Gemeindehaushalt, welches in § 47 festhält, dass die Veräusserung von Vermögenswerten an Dritte zum Verkehrswert zu erfolgen hat. Zum damaligen Zeitpunkt wurde dieser Verkehrswert auf rund Fr. 3,0 bis Fr. 3,5 Mio. geschätzt.

Höhere Ausnutzung

Das Grundstück liegt in der Wohnzone W2/1.5. Die zurzeit geltenden Zonenvorschriften ermöglichen nur eine relativ schlechte Ausnutzung der Parzelle. Seit der Festlegung dieser Zonenvorschriften haben die politischen und die rechtlichen Rahmenbedingungen indessen massiv geändert. Heute gilt eine „Verdichtung nach Innen“ als einzige Möglichkeit, dem schleichenden Kulturlandverlust Einhalt zu gebieten. Das 2013 geänderte eidgenössische Raumplanungsgesetz gibt denn auch gesetzlich klare Vorgaben und verlangt, dass „der Boden haushälterisch genutzt wird“, „die Siedlungsentwicklung nach Innen gelenkt wird“ und, dass „Massnahmen getroffen werden zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeit zur Verdichtung der Siedlungsfläche“. Die gleiche Prämisse wird noch unterstrichen durch die angenommene kantonale „Kulturlandinitiative“, welche Neueinzonungen praktisch verbietet und die eine innere Verdichtung fordert.

Der Gemeinderat hat deshalb Abklärungen über das quartierverträgliche Mass einer möglichen Verdichtung vornehmen lassen und danach entschieden, für das Grundstück einen Gestaltungsplan ausarbeiten zu lassen, welcher die zulässig Nutzung neu auf eine Baumassenziffer von 2.2 erhöht (gegenüber 1.5 resp. 1.7 mit hier zulässiger Arealüberbauung). Für mehr Details dazu wird auf das separate Geschäft „Gestaltungsplan Buck“ verwiesen, welches der gleichen Gemeindeversammlung unterbreitet wird.

Wert des Baulandes

Zur Festlegung des Verkehrswertes hat der Gemeinderat eine unabhängige Schätzung bei der Firma MS Immotrade AG, Wetzikon, in Auftrag gegeben. Mit diesem, ursprünglich vom früheren Gesamtleiter der Clientis Zürcher Regionalbank empfohlenen, Schätzer hat die Gemeinde in den letzten Jahren äusserst gute Erfahrungen gemacht, konnten doch gleich drei Objekte („altes Lehrerhaus“, Tagelswangen, „Linde“ Lindau, „Grundstück Wyssehus“, Lindau), welche von der MS Immotrade geschätzt wurden, schliesslich genau zum geschätzten - teils als sehr hoch empfundenen - Preis verkauft werden.

Das Unternehmen hatte schon zu einem früheren Zeitpunkt Schätzungen des Wertes vorgenommen, die mit einer Ausnutzung von 1.5 auf Fr. 2'780'000.--, mit einer (angenommenen) Ausnutzung von 2.0 auf Fr. 3'390'000.-- lauteten. Der Gestaltungsplan zeigte nun, dass eine Ausnutzung von 2.2. quartierverträglich möglich ist. Die definitive Schätzung des Wertes des Grundstücks unter der Prämisse einer Zustimmung zum Gestaltungsplan laut nun auf einen Verkehrswert von Fr. 4'100'000.--.

Die Genossenschaft „Wohnen im Buck“ gab ihrerseits eine Schätzung mit den gleichen Prämissen in Auftrag. Der Bewertungsbericht der Zürcher Kantonalbank weist einen Landrichtwert (vor Diskontierung) von Fr. 3'267'000.-- aus.

Der Gemeinderat war trotzdem, gerade vor dem Hintergrund der früheren Erfahrungen, davon überzeugt, dass der von der MS Immotrade geschätzte Betrag erzielbar wäre und somit dem Verkehrswert entspricht. Um eine wirklich verlässliche Einschätzung der Situation sicher zu stellen, entschied sich der Gemeinderat aber, eine dritte Expertise einzuholen. Dafür wurde die im Liegenschaftsbereich allgemein als führend angesehene, und in dieser Eigenschaft auch aus Presse und TV bestens bekannte Firma Wüest + Partner AG, Zürich, ausgewählt. Diese dritte Schätzung kommt im Endresultat sogar auf einen Landwert von Fr. 4'494'500.--. Einschränkend ist immerhin festzuhalten, dass die Schätzung von der Variante „1 Gebäude zum Verkauf, 1 Gebäude zur Vermietung“ hergeleitet wurde. Eine ebenfalls aufgezeigte Herleitung mit „nur Miete“ führt zu einem Landwert von Fr. 3'500'000.--. Aus diesem Umstand kann offensichtlich abgeleitet werden, dass vor Ort zur Zeit für den Verkauf von Wohneigentum bessere Bedingungen herrschen als für die Vermietung von Wohnraum. Der Verkehrswert ergibt sich aber zweifelsfrei aus dem effektiv erzielbaren Erlös.

Beantragter Verkaufspreis

Somit liegen drei Schätzungen, allesamt von anerkannt seriösen Instituten, vor, welche in einer Preisspanne zwischen rund Fr. 3,3 Mio. und Fr. 4,5 Mio. liegen. Der Gemeinderat ist in dieser Situation der Ansicht, dass der ursprünglich von der MS Immotrade errechnete Wert von Fr. 4,1 Mio. als realistisch und fair herangezogen werden kann, er beantragt der Gemeindeversammlung deshalb, das Land zu diesem Wert an die Genossenschaft „Wohnen im Buck“ zu veräussern. Es kann dabei auch darauf verwiesen werden, dass die Gemeinde bei den drei oben erwähnten Verkäufen immer - vergeblich - versucht hatte, einen noch höheren Preis als geschätzt zu erzielen. Die Schätzungen der MS Immotrade können demnach als „werthaltig“ bezeichnet werden und die Fr. 4,1 Mio. entsprechen einem Verkehrswert im Sinn der Vorschriften. Trotzdem muss - nur schon durch die Schätzung von Wüest + Partner belegt, offen festgehalten werden, dass unter positiven Umständen möglicherweise auch ein noch höherer Betrag gelöst werden könnte.

Beantragter Verkauf an die Genossenschaft „Wohnen im Buck“

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, das Grundstück an die Genossenschaft „Wohnen im Buck“ zu verkaufen. Diese wurde unlängst formell gegründet und besteht aus den Gründungsmitgliedern Urs Bärtschiger, Lindau, Roger Bernheim, Lindau, Willy Flammer, Lindau, Jeannette Fröhlicher, Lindau, Erika Huber, Winterberg, Max Kehl, Lindau, Susi Klaus, Winterberg. Die Genossenschaft hatte zwar ihre Planungen auf der Basis eines tieferen Landpreises vorgenommen, zeigte sich aber nach einer Bedenkzeit bereit, das Grundstück auch zum Preis von Fr. 4,1 Mio. zu übernehmen.

Der Gemeinderat bringt dem Projekt - wie schon seinerzeit der „Emdwis“ - viel Goodwill entgegen. Es wird auf privater Basis dafür gesorgt, dass passender Wohnraum für ältere Personen geschaffen wird; Wohnraum, in dem die Einwohner nach menschlichem Ermessen auch länger verweilen können als in einem Einfamilienhaus, was auf lange Sicht auch den Gemeindehaushalt entlastet. Überdies ermöglicht das Projekt bisherigen Einwohnern, in der Gemeinde wohnhaft zu bleiben, was dem sozialen Zusammenhalt sicher förderlich ist. Nicht zuletzt aber werden so auch Häuser frei, die Spielraum für den Zuzug von Familien bieten, was der sozialen Durchmischung eines Quartiers sehr förderlich ist.

Vorgesehene Verkaufsbedingungen und Vorbehalte

Sofern die Gemeindeversammlung dem Verkauf zustimmt, wird anschliessend eine Kaufvertrag erstellt und beurkundet. Für diesen sind folgende Rahmenbedingungen vorgesehen:

- Der Kaufpreis ist in zwei Tranchen zu bezahlen:
 - 1/3 anlässlich der grundbuchamtlichen Eigentumsübertragung

- 2/3 spätestens bei Erteilung der Bezugsbewilligung, also nach Fertigstellung der Bauten
- Für die zweite Tranche der Bezahlung ist der Gemeinde bei der Eigentumsübertragung ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen einer Bank oder eine andere, gleichwertige Sicherheitsleitung zu übergeben. Zudem ist im Kaufvertrag festzuhalten, dass ein Weiterverkauf an Dritte vor einer Bezahlung des gesamten Kaufpreises ausgeschlossen bleibt.
- Die Eigentumsübertragung hat innert 30 Tage nach Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung zu erfolgen
- Die Käuferin verpflichtet sich, dass die zu erstellenden Neubauten den Minergie®-ECO-Standard einhalten. Gleichwertige Standards zur Erreichung der Nachhaltigkeitsziele im Bereich Energie, wie z.B. Minergie-A®-Standard oder europäische Standards usw. sind ebenfalls zulässig. Eine Zertifizierung ist nicht erforderlich. Die für den Bereich ECO ohne Zertifizierung einzuhaltenden Bereiche werden vom Gemeinderat zusammen mit der Käuferschaft einvernehmlich festgelegt.
- Sofern auf dem Grundstück innert 3 Jahren nach erfolgter Eigentumsübertragung kein zweckerfüllender Bau (altersgerechte Wohnungen) erfolgt, steht der Gemeinde ein Rückkaufsrecht zu. Der Kaufpreis für den Rückkauf ist dabei identisch mit dem heutigen Verkaufspreis, zuzüglich Verzinsung der bereits geleisteten Zahlung gemäss 1. Hypothek der ZKB.
- Sofern die Gemeinde auf den Rückkauf gemäss vorstehendem Punkt verzichtet, steht bei einem allfälligen Weiterverkauf der Parzelle an einen Dritten ein Gewinnanteilsrecht zu. Bis zur Bezahlung des ganzen Kaufpreises bleibt ein Weiterverkauf aber ausgeschlossen. Ein allfälliger Gewinn errechnet sich wie folgt: Weiterverkaufspreis abzüglich Kaufpreis, abzüglich Verzinsung des Kaufpreises gemäss heutigem Vertrag zum Zinssatz der ersten Hypothek der ZKB, abzüglich 2 % pro seit der letzten Zahlung vergangenem vollem Kalenderjahr.
- Sofern bis zum 31.12.2016 keine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt, kann die Gemeinde entschädigungslos vom vorliegenden Vertrag zurücktreten. Sie verpflichtet sich allerdings, auf diesen Schritt zu verzichten, sofern rechtzeitig eine zonen- resp. gestaltungsplankonforme Baueingabe erfolgt, die Baubewilligung von der Baubehörde erteilt ist, und die Verzögerung aus einem allfälligen Rechtsverfahren entstanden ist.

Zur vorgesehenen Regelung der Zahlung ist anzumerken, dass diese einem Entgegenkommen der Gemeinde an die Genossenschaft entspricht, mit welcher die Gemeinde streng genommen auf Einnahmen verzichtet. Bei einer angenommenen Bauzeit von 1 ½ Jahren ab Eigentumsübertragung und einem angenommenen Zinssatz von 2 % entspricht dies einem Betrag von rund Fr. 81'000.--. Hier ist allerdings festzuhalten, dass die Gemeinde bei einem Verkauf der Parzelle an Dritte mit hoher Wahrscheinlichkeit auch nicht früher Geld in der Kasse hätte. So musste - um den Schätzwert erzielen zu können - beispielsweise beim Grundstück „Wyssehus“ seinerzeit die Bedingung eingegangen werden, dass die Eigentumsübertragung erst nach rechtskräftiger Baubewilligung und dem Verkauf von mindestens der Hälfte der Wohnungen erfolgen muss, was dort schliesslich auch rund 2 Jahre dauerte. Vorliegend kann aufgrund des Planungsstandes von einer relativ raschen Realisierung ausgegangen werden.

Auswirkungen auf Gemeindehaushalt

Das Grundstück ist zur Zeit in den Büchern der Gemeinde im Finanzvermögen mit einem Wert von Fr. 1'623'600.-- aufgeführt. Bei einem Verkaufspreis von Fr. 4'100'000.- ergibt sich brutto ein Buchgewinn von Fr. 2'476'400.--. Davon abzuziehen sind die Grundstückgewinnsteuer (welche auch die Gemeinde selbst bezahlen muss, was aber natürlich bei den Steuern zu einem entsprechenden Mehrertrag führt) in der Höhe von geschätzt Fr. 374'000.-- sowie die Verkaufsnebenkosten (ca. 2'000.--). Somit verbleibt netto ein Buchgewinn in der Laufenden Rechnung von rund Fr. 2'100'000. --

Dank der Einnahmen kann aber der Gemeindehaushalt auch langfristig entlastet werden, da künftig deutlich weniger Fremddarlehen notwendig sein werden.

Bei einem angenommenen Zinssatz von 2 % liegt die Ersparnis bei jährlich Fr. 82'000.--. Schon bei einem Zinsanstieg auf 3 % würde der entsprechende Betrag bei Fr. 123'000.-- p.a. liegen, was ziemlich genau einem Steuerprozent entspricht.

Vorbehalt Gestaltungsplan

Der gesamte vorliegende Beschluss steht unter der Prämisse einer vorgängigen Annahme des Geschäftes „Gestaltungsplan Buck“. Die gesamten Planungen, und namentlich auch die Preisfestsetzung, basieren auf diesem Gestaltungsplan. Daraus folgt, dass das vorliegende Geschäft an der Gemeindeversammlung nicht behandelt werden könnte, wenn der Gestaltungsplan abgelehnt werden sollte.

Zuständigkeit

Der Verkauf fällt gemäss Art. 29, Punkt 4 (Verkauf von Grundstücken), der Gemeindeordnung in die Kompetenz der Gemeindeversammlung.

Fazit

Der Gemeinderat ist überzeugt, mit dem Verkauf des Grundstücks an die Genossenschaft „Wohnen im Buck“ ein sozial- und gesellschaftspolitisch wichtiges Projekt zu ermöglichen. Gleichzeitig liegt der vorgesehene Kaufpreis in einer Höhe, die als verkehrswertmässig realistisch beurteilt werden kann. Die Gemeinde selbst benötigt das Grundstück nicht mehr und will deshalb nicht als „Baulandhorterin“ auftreten. Schliesslich bringt der Verkauf einen wesentlichen Vorteil für die Finanzlage der Gemeinde. Nebst dem Einmaleffekt des Buchgewinnes, könnten dank der Einnahmen Darlehen zurückbezahlt oder neue Investitionen ohne Neuverschuldung vorgenommen werden.

Beschluss

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung

zu beschliessen

1. Das Grundstück Kat.-Nr. 1'046, Buckstrasse, Tagelswangen (sogenanntes „Kitaland“) wird an die Genossenschaft „Wohnen im Buck“, verkauft.
2. Der Verkaufspreis beträgt Fr. 4'100'000.--.
3. Es wird zur Kenntnis genommen, dass in den Kaufvertrag die Bedingungen gemäss Weisungen aufgenommen werden (vgl. „Vorgesehene Verkaufsbedingungen und Vorbehalte“).
4. Mit dem Vollzug wird der Gemeinderat beauftragt.
5. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - RPK Lindau (5-fach)
 - Genossenschaft „Wohnen im Buck“, c/o Max Kehl, im Chrummenacher 49, 8315 Lindau (zur Information)
 - Abteilung Finanzen + Liegenschaften
 - Homepage
 - Akten

GEMEINDERAT LINDAU

Der Präsident:

Der Schreiber:

Bernard Hosang

Viktor Ledermann

versandt am: