



Protokoll Gemeinderat vom 6. Dezember 2021

LIEGENSCHAFTEN, EINZELNE OBJEKTE, RUCHSTUCKSTRASSE 19/21 VORLAGE AN DIE GEMEINDEVERSAMMLUNG BETREFFEND LANDVERKAUF AN DIE GGB IMMOBILIEN AG

1 Antrag des Gemeinderats

Der Gemeinderat Wangen-Brüttisellen wird ermächtigt, das Gemeindegrundstück Kat. Nr. 5675 an der Ruchstuckstrasse 19/21 in Brüttisellen mit 5'207 m² zum Preis von CHF 793 pro Quadratmeter an die GGB Immobilien AG zu verkaufen.

2 Das Wesentliche in Kürze

- Seit dem 29. Oktober 1989 besteht zwischen der heutigen GGB Immobilien AG und der Gemeinde Wangen-Brüttisellen ein Baurechtsvertrag über das gemeindeeigene Grundstück Kat. Nr. 5675 an der Ruchstuckstrasse 19/21 in Brüttisellen.
- Das Grundstück befindet sich in der Zone G5 und soll an die Baurechtsnehmerin GGB Immobilien AG verkauft werden.
- Der Verkaufspreis für 5'207 m² beträgt insgesamt CHF 4'130'000.

3 Ausgangslage

1989 haben sich verschiedene ortsansässige Gewerbebetreibende zu einer Genossenschaft zusammengeschlossen mit der Absicht, das Gewerbehaus „Ruchstuck“ zu erstellen. In diesem Gewerbehaus sollte einerseits Raum für Eigenbedarf, andererseits für andere Gewerbebetriebe geschaffen werden. Um das Gewerbe in Wangen-Brüttisellen zu stärken, hat die Gemeinde das gemeindeeigene Grundstück Kat. Nr. 5675 an der Ruchstuckstrasse für eine Dauer von 100 Jahren im Baurecht zur Verfügung gestellt.

Das Grundstück Kat. Nr. 5675 gehört zur Gewerbezone G5 im Bereich der Ruchstuckstrasse in Brüttisellen und befindet sich an guter Lage, nahe dem Autobahnkreuz Brüttisellen. Die derzeitige Bebauung ist standort- und zonenkonform. Das Grundstück ist in keinem öffentlichen Register allfälliger Bodenbelastungen vermerkt oder eingetragen.

Seit längerem zeigte die GGB Immobilien AG Interesse, das Grundstück des bestehenden Baurechtsvertrages zu kaufen. Gemeinsam wurde deshalb eine Grundstücksschätzung bei der Zürcher Kantonalbank in Auftrag gegeben. Gemäss Schätzung wird der derzeitige Landrichtwert des Grundstücks Kat. Nr. 5675 auf CHF 4'130'000 geschätzt.

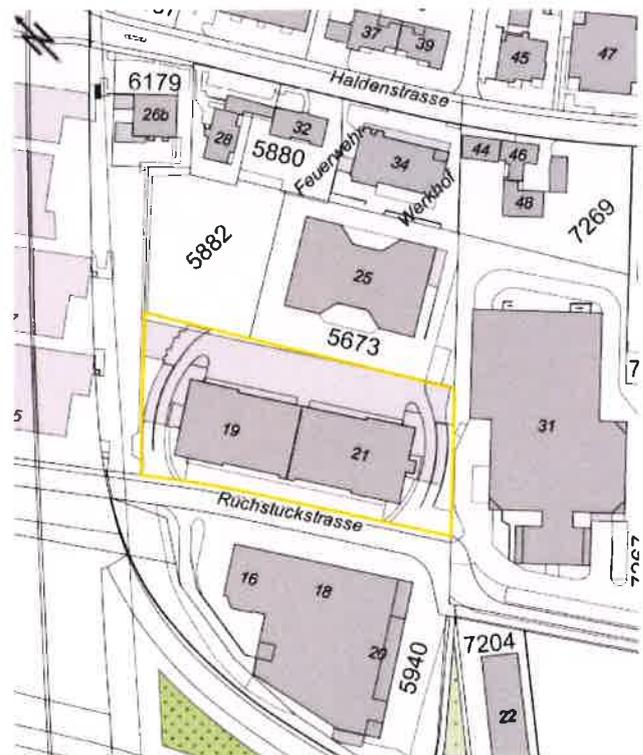


Abbildung 1: Parzelle Kat. Nr. 5675

Aufgrund einer Gesetzesänderung dürfen Baurechtzinse nicht mehr, wie im Baurechtsvertrag vereinbart, nach „I. Althypotheken für Wohnbauten der Zürcher Kantonalbank“ in Rechnung gestellt werden. Gemäss neuester Rechtsprechung müssen diese auf Basis des Referenzzinssatzes berechnet werden. Die Einnahmen der Gemeinde haben sich infolgedessen mehr als halbiert und werden voraussichtlich auf tiefem Niveau bleiben.

4 Rechtliche Grundlage für Landverkäufe

Mit der Inkraftsetzung der neuen Gemeindeordnung sind Landgeschäfte bzw. Verkäufe von mehr als CHF 3'000'000 der Gemeindeversammlung vorzulegen. Da der Verkaufspreis bei CHF 4'130'000 liegt, muss dieses Geschäft der Gemeindeversammlung unterbreitet werden.

5 Schlusswort des Gemeinderats

Aufgrund des tiefen Referenzzinssatzes und der dadurch stark gesunkenen Baurechtzinseinnahmen, unterstützt der Gemeinderat dieses Landgeschäft zum Preis von CHF 793 pro Quadratmeter. Durch den geltenden Vertrag wird das Grundstück auch in Zukunft strategisch nicht durch die Gemeinde genutzt werden können. Somit ist es aus Sicht des Gemeinderates sinnvoll, den Verkauf gutzuheissen. Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten der Vorlage mit einem Verkaufspreis von insgesamt CHF 4'130'000 zuzustimmen.

BESCHLUSS

1. Die vorerwähnte Vorlage wird der Gemeindeversammlung vom 15. März 2022 unterbreitet.
2. Die Rechnungsprüfungskommission wird eingeladen, das Geschäft zu prüfen und ihren Antrag zuhanden der Gemeindeversammlung bis am 11. Februar 2022 zu stellen.
3. Mitteilung an
 - Mitglieder Rechnungsprüfungskommission (Die Akten werden im Kasten der RPK deponiert)
 - Ortsparteien CVP, FDP, Forum, GLP, SP, SVP (zur Information)
 - Gemeindepräsidentin
 - Referent: Marco Bachmann
 - Geschäftsleiterin (Akten)
 - Leiter Finanzen

GEMEINDERAT
WANGEN-BRÜTTISELLEN

Gemeindepräsidentin

Marlis Dürst

Geschäftsleiterin

Heidi Duttweiler

Versand **13. DEZ. 2021**