



Gemeinde

Wangen-Brüttisellen

GEMEINDERAT
STATIONSSTRASSE 10
8306 BRÜTTISELLEN
Kontaktperson Isabelle Hirzel
Telefon direkt 044 805 91 22
isabelle.hirzel@wangen-bruettsellen.ch
www.wangen-bruettsellen.ch

Archiv Nr. 27.01.3/GRB-Nr. 196

Protokoll Gemeinderat vom 25. Oktober 2021

LIEGENSCHAFTEN BAURECHTSVERTRAG GGB RUCHSTUCK VERKAUF DES GRUNDSTÜCKS

1 Ausgangslage

Seit dem 29. Oktober 1986 besteht zwischen der heutigen GGB Immobilien AG und der Gemeinde Wangen-Brüttisellen ein Baurechtsvertrag über das gemeindeeigene Grundstück Ruchstuckstrasse 19/21 in Brüttisellen (Kat. Nr. 5675).

Anfang 2021 haben mit der GGB Immobilien AG Gespräche stattgefunden, da aufgrund einer Gesetzesänderung für die Verrechnung von Baurechtszinsen ein Rückforderungsanspruch der GGB Immobilien AG bezüglich vergangener Baurechtszinsverrechnung im Raum steht. Der Gemeinderat wurde über diese Rechtslage an der Sitzung vom 20. April 2021 ausführlich informiert.

An einer weiteren Besprechung am 18. Mai 2021 betreffend diese Baurechtszinsverrechnung hat die GGB Immobilien AG das immer noch vorhandene Kaufinteresse am Grundstück Kat. Nr. 5675 bekundet. Mit Beschluss vom 14. Juni 2021 hat der Gemeinderat sich positiv zu einem möglichen Verkauf geäußert. Folgend wurde die Leiterin Liegenschaften beauftragt, eine Landwertschätzung bei der Zürcher Kantonalbank in Auftrag zu geben.

2 Landwertschätzung ZKB

Gemäss Schätzung der Zürcher Kantonalbank vom 4. August 2021 wird der derzeitige Landrichtwert des Grundstücks Kat. Nr. 5675 auf CHF 4'130'000 geschätzt. Dies ergibt einen Quadratmeterpreis von CHF 793. Der Wert ist seit der letzten Berechnung im Jahr 2017 um CHF 1'379'000 gestiegen (Landrichtwert aus dem Jahr 2017, CHF 2'751'000).

3 Verkaufsangebot – Verkaufspreis des Grundstücks

Die Gemeinde verkauft ihre Grundstücke grundsätzlich immer aufgrund einer Schätzung der Zürcher Kantonalbank. Die Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass die Stimmberechtigten der Gemeindeversammlung die Verkehrswertschätzung und den beantragten Verkaufspreis sehr genau miteinander vergleichen. Deshalb ist der **Verkaufspreis auf CHF 4'130'000 festzulegen**.

Der Verwaltungsrat der GGB Immobilien AG hat mit Protokollauszug vom 4. Oktober 2021 dem Kaufpreis zugestimmt.

Mit der Inkraftsetzung der neuen Gemeindeordnung sind Landgeschäfte bzw. Verkäufe von mehr als CHF 3'000'000 der Gemeindeversammlung vorzulegen. Das Geschäft soll für die Gemeindeversammlung vom 15. März 2022 vorbereitet werden.

4 Verrechnung des Baurechtszinses 2021/2022

Aufgrund des oben erwähnten politischen Prozesses kann der Verkauf erst im neuen Jahr 2022 vollzogen werden. Darüber hinaus ist die diesjährige Baurechtszinsverrechnung 2021 noch zu bestimmen.

Gemäss neuester Rechtsprechung dürfte voraussichtlich eine Baurechtszinsberechnung nach gesamtschweizerisch geltendem Referenzzinssatz als adäquat gelten. Für das Jahr 2021 müsste demnach der Zins für das Baurecht über die Kat. Nr. 5675 an der Ruchstückstrasse 19/21 in Brüttsellen **gestützt auf den aktuellen hypothekarischen Referenzzinssatz gemäss Bundesamt für Wohnungsbauten (BWO)** und wie bisher auf **Basis des Landwertes 2017** (unverändert gemäss Vereinbarung im Baurechtsvertrag) **berechnet** werden. Der aktuelle hypothekarische Referenzzinssatz liegt bei 1.25 % (Stand 3. März 2021).

Der dieser Berechnung zu Grunde liegende Baurechtszins in Höhe von CHF 34'360 für das ganze Jahr 2021 wird zunächst nicht verrechnet, hingegen vom Rückforderungsbetrag in der Höhe von CHF 108'365 abgezogen. Bis zum definitiven Verkaufsabschluss im Jahr 2022 würde der Baurechtszins nach dem gleichen Prinzip anteilmässig berechnet und dem Rückforderungsbetrag abgezogen.

5 Erwägungen des Gemeinderats

Wie bereits im Beschluss vom 14. Juni 2021 erörtert wurde, haben sich die Einnahmen des Baurechtszinses aufgrund der neusten Rechtsprechung auf Basis des Referenzzinssatzes (zurzeit bei 1.25 %), von CHF 96'210 auf rund CHF 34'360 reduziert. Da sich der Referenzzinssatz voraussichtlich in den nächsten Jahren auf diesem tiefen Niveau bewegen wird, kann die Gemeinde auch zukünftig mit keinen höheren Baurechtszinseinnahmen rechnen. Durch den geltenden Vertrag wird es auch in Zukunft strategisch nicht durch die Gemeinde genutzt werden können. Somit ist es aus Sicht des Gemeinderates sinnvoll, dem Verkauf zuzustimmen.

BESCHLUSS

1. Der Gemeinderat stimmt dem Verkauf der Liegenschaft Ruchstückstrasse 19/21 in Brüttsellen an die GGB Immobilien AG zum Verkaufspreis von total CHF 4'130'000 zu.
2. Der zu viel bezahlte Baurechtszins wird abzüglich des Baurechtszinses 2021 und 2022 (bis zur effektiven Verkaufsübertragung) als Anzahlung betrachtet.
3. Die Leiterin Liegenschaften wird eingeladen, die Vorlage für die Gemeindeversammlung vom 15. März 2022 vorzubereiten und diese dem Gemeinderat an der Sitzung vom 6. Dezember 2021 vorzulegen.
4. Dieser Beschluss ist nicht öffentlich.
5. Mitteilung an
 - Ressortvorsteher Liegenschaften
 - Leiter Finanzen
 - Leiter Planung und Infrastruktur
 - Leiterin Liegenschaften (Akten)

GEMEINDERAT
WANGEN-BRÜTTISELLEN

Gemeindepräsidentin



Marlis Dürst

Geschäftsleiterin



Heidi Duttweiler

Versand **28. OKT. 2021**