

A.O. GEMEINDEVERSAMMLUNG

TURNHALLE, SEEGRÄBEN

Politische Gemeinde

Dienstag, 1. März 2022, 20.00 Uhr



INHALTSVERZEICHNIS

Seite

Gemeindeversammlung, Dienstag, 1. März 2022, 20.00 Uhr

POLITISCHE GEMEINDE

1. Verkauf Liegenschaft Kataster 3546, EGRID CH757156771684, 4205 m2, im Ortsteil Sack an die Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Zürich wsgz, Zürich, zum Preis vom Brutto CHF 6'307'500.00 (CHF 1'500/m2) sowie Kenntnisnahme Verkaufsvertrag	3
Antrag der Rechnungsprüfungskommission	13

Die Originalanträge der Behörden inklusive Beilagen liegen während 14 Tagen vor der Gemeindeversammlung bei der Gemeindeverwaltung zur Einsicht auf.

Antrag

Der Gemeindeversammlung wird beantragt, folgenden Beschluss zu fassen:

- 1. Dem Verkauf der Liegenschaft Kat.-Nr. 3546, Sack, mit der Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Zürich wsgz, Zürich wird zugestimmt;**
 - 2. Der Verkaufspreis beträgt CHF 6'307'500.00;**
 - 3. Die im Kaufvertrag unter weitere Bestimmungen Art. 1 lit. a bis e aufgeführten Bedingungen werden zur Kenntnis genommen;**
 - 4. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.**
-

Ausgangslage

2011 ergab eine Umfrage bei den damaligen über 55 Jahre alten Einwohnerinnen und Einwohnern drei Kernthemen zum Älterwerden in Seegräben. Zum einen wurde die Kommunikation zu Altersfragen und –angeboten als wichtig erachtet, zum anderen die sich mit dem Alter einschränkende Mobilität. Als drittes zentrales Thema wurde das Wohnen im Alter aufgeworfen.

Während sich Lösungen in den beiden erstgenannten Themenfelder, dank dem Engagement des dafür gegründeten Vereins 8607mobil, rasch umsetzen liessen, benötigte die Frage nach bezahlbarem Wohnraum im Alter intensivere Abklärungen. Sowohl der Verein, wie auch der Gemeinderat wurden immer wieder darauf angesprochen, wie und wann das Projekt vorangetrieben werde.

Der Gemeinderat nahm das Anliegen sehr ernst. Entsprechend fand sich das Thema in den gemeinderätlichen Zielsetzungen der Legislaturen 2014-2018 und 2018-2022 wieder.

Standortfrage und Realisierbarkeit

In einem ersten Schritt musste geklärt werden, welche Rahmenbedingungen erfüllt sein müssen und wo sich diese baulich umsetzen liessen. Gemeinsam mit einem Berater für altersgerechtes- und genossenschaftliches Bauen wurden Kriterien erarbeitet und mögliche Standorte evaluiert. Machbarkeitsabklärungen ergaben, dass sich eine sinnvolle Umsetzung eines Projekts für „Altersdurchmisches Wohnen“ nur auf der gemeindeeigenen Parzelle Kt.-Nr. 3546 in der Grossweid realisieren liesse.

BZO-Revision schafft planungsrechtliche Grundlagen

Mit der Zustimmung der Gemeindeversammlung im Dezember 2017 zur Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO), schuf die Gemeindeversammlung mit der Gestaltungsplanpflicht über die Parzelle und den Gestaltungsplanaufgaben in Art. 57d BZO die Voraussetzungen für ein solches Projekt für eine Überbauung für altersdurchmisches Wohnen:

- Schaffen eines vielfältigen Wohnungsangebotes
- Schaffen eines Quartiertreffs mit Einrichtungen wie Bistro, Kiosk, Kleinladen, usw.
- Schaffen von zweckmässig ausgestatteten Frei- und Aussenbereichen abgestimmt auf die unterschiedlichen Nutzerbedürfnisse.

Die ursprünglich angestrebte grössere Variante, unter Beizug des Kindergartens und des Fußballplatzes, wurde aufgrund der Rückmeldungen aus der Bevölkerung nicht weiterverfolgt.



Lage der Parzelle 3546 im Quartier Grossweid

Partnerschaft für die Umsetzung nötig – Baurecht keine Option

Da die Gemeinde nicht über die nötigen Mittel verfügt und das Anbieten von Wohnraum nicht zu den Kernaufgaben der öffentlichen Hand gehört, wurde eine Partnerin für die Projektrealisation gesucht.

In einer ersten Runde wurde das Bauland im Baurecht ausgeschrieben und der direkte Kontakt zu Baugenossenschaften gesucht. Keine der möglichen Investoren zeigte dafür Interesse. Mitunter deswegen, weil schlechtere Finanzierungsbedingungen bei den Banken die Mieten zu Ungunsten der Genossenschafter erhöhen würden.

Da dem Gemeinderat die Umsetzung des Wunsches nach bezahlbarem Wohnraum im Alter wichtig war, entschied er sich, die Parzelle zum Kauf auszuschreiben. In dieser Runde meldeten sich schliesslich drei Bewerberinnen.

Aufgrund der eingereichten Angebote, welche von CHF 3'000'000 bis CHF 6'300'000 reichten, und anhand der Kriterienerfüllung entschied sich der Gemeinderat, die Wohn- und Siedlungsbaugenossenschaft (wsgz) als Projektpartnerin vorzusehen und der Gemeindeversammlung den Verkauf der Parzelle an die wsgz zu beantragen.

Erfahrene Partnerin für altersdurchmisches Wohnen

Die wsgz war die einzige Bieterin, welche im umfangreichen Immobilienportfolio bereits Überbauungen betreut, welche auf das Wohnen im Alter sowie altersdurchmisches Wohnen ausgerichtet sind. Die 1944 gegründete, politisch und konfessionell neutrale Genossenschaft widmet sich dem Erstellen und Vermieten von zweckmässigen und freundlichen Wohnbauten im mittleren Preissegment. Sie ist gemeinnützig, hat keine Gewinnorientierung und ein statuarisch festgehaltenes Spekulationsverbot. Das Portfolio der wsgz umfasst zurzeit 1'113 Wohnungen an 28 Standorten in 13 Gemeinden. Weitere Informationen zur wsgz finden sich unter wsgz.ch.

Vertrag sichert alle Anforderungen der Gemeinde ab

Der in mehreren Verhandlungsschritten und unter Begleitung eines Baujuristen ausgearbeitete Verkaufsvertrag definiert die in der BZO vorgeschriebenen Bestimmungen genauer und beinhaltet zudem eine Vorzugsklausel für Seegräbnerinnen und Seegräbner. Neben Vorteilen beim Erstbezug ist die wsgz zum Führen einer Interessentenliste verpflichtet, welche bei Wohnungswechsel zum Tragen kommt.

Vertrag im Wortlaut

[Hinweis zum Art. 3 lit. i) in der für die Gemeindeversammlung verabschiedeten Fassung wurde aufgrund der Abklärungen des beigezogenen Geologen eine Tiefenbohrung aufgenommen. Diese ist jedoch nicht erlaubt. Daher wird die Bauherrin eine andere CO²-neutrale Heizanlage vorsehen.]

Politische Gemeinde Seegräben, vertreten durch den Gemeinderat, dieser wiederum vertreten durch Marco Pezzatti, Gemeindepräsident, und Marc Thalmann, Gemeindeschreiber,

- nachfolgend die «**veräussernde Partei**» genannt -

verkauft an

Wohn- und Siedlungs-Genossenschaft Zürich, mit Sitz in Zürich ZH, CHE-100.687.874, Dörflistrasse 50, 8050 Zürich, vertreten durch Ulrich Kübler, von Männedorf, in Männedorf, Präsident der Verwaltung, und Claudia Strässle, von Kirchberg SG, in Volketswil, Geschäftsführerin, jeweils mit Kollektivunterschrift zu zweien,

- nachfolgend die «**erwerbende Partei**» genannt -

was folgt:

- nachfolgend das «**Vertragsobjekt**» genannt -

Grundbuchamtskreis Wetzikon In Seegräben

Grundbuch Blatt 2272, Liegenschaft, Kataster 3546, EGRID CH757156771684, Sack, Beschrieb im Anhang.

Grenzen / Bemerkungen

1. Grenzen gemäss vorgelegtem Plan.
2. Der Wortlaut der im Anhang aufgeführten Anmerkung ist den Parteien bekannt; sie verzichten auf die wörtliche Wiedergabe in diesem Vertrag.

Der Kaufpreis beträgt CHF 6'307'500.00 und ist der veräussernden Partei anlässlich der Eigentumsübertragung zu bezahlen.

Die erwerbende Partei hat sich bei der Eigentumsübertragung über die Kaufpreiszahlung durch Vorlegung eines unwiderruflichen Zahlungsverprechens einer in der Schweiz domizilierten Bank auszuweisen.

Wird die Bank über die erfolgte Eigentumsübertragung erst nach Clearingschluss informiert, kann die Zahlung erst mit Valuta des darauffolgenden Bankwerktages ausgeführt werden. Die veräussernde Partei hat daraus gegenüber der erwerbenden Partei keinen Anspruch auf Verzugszins.

Weitere Bestimmungen

1. Der heutige Kaufvertrag wird unter den folgenden Bedingungen abgeschlossen:
 - a) Die Gemeindeversammlung der Gemeinde Seegräben stimmt diesem Kaufvertrag rechtskräftig zu. Die veräussernde Partei ist verpflichtet, diesen Kaufvertrag raschmöglichst der Gemeindeversammlung zur Abstimmung vorzulegen.
 - b) Die Generalversammlung der erwerbenden Partei stimmt diesem Kaufvertrag rechtskräftig zu. Die erwerbende Partei ist verpflichtet, diesen Kaufvertrag raschmöglichst ihrer Generalversammlung zur Genehmigung vorzulegen.
 - c) Der Bezirksrat Hinwil stellt rechtskräftig fest, dass die erwerbende Partei nicht von Personen im Ausland beherrscht wird - letzteres wird von der erwerbenden Partei entsprechend erklärt. Die erwerbende Partei verpflichtet sich, einen entsprechenden Feststellungsbeschluss des Bezirkrates Hinwil einzuholen. Das Gesuch ist vollständig, versehen mit allen Beilagen, ohne Verzug einzureichen.
 - d) Für das Vertragsobjekt wird ein privater Gestaltungsplan (mit einer separaten Nutzungsvereinbarung über den Pavillon, vgl. Ziffer 3d) unten) rechtskräftig festgelegt. Die erwerbende Partei ist verpflichtet, nach dem Eintritt der Bedingungen Ziffer 1 a) bis c) hiervor raschmöglichst dafür besorgt zu sein.
 - e) Für das Vertragsobjekt und gestützt auf den privaten Gestaltungsplan wird eine baurechtliche Bewilligung rechtskräftig erteilt. Die erwerbende Partei ist verpflichtet, nach dem Eintritt der Bedingung Ziffer 1 d) hiervor raschmöglichst für den Erhalt der baurechtlichen Bewilligung besorgt zu sein.

Können diese Bedingungen nicht gesamthaft bis zum 31.12.2025 erfüllt werden, fällt der heutige Kaufvertrag für beide Parteien entschädigungslos dahin. Der Hinfall erfolgt, sobald feststeht, dass eine der Bedingungen nicht erfüllt werden kann (nicht erst mit Ablauf der vorgenannten Frist).

Sollten allfällige Rechtsmittelverfahren oder unvorhergesehene Umstände die Einhaltung dieser Frist erschweren oder verunmöglichen, können die Vorstände der Parteien (d.h. der Gemeinderat der veräussernden Partei und die Verwaltung der erwerbenden Partei) gegebenenfalls vor Ablauf dieser Frist in einfacher Schriftform – d.h. ohne erneute Mitwirkung des Notariats und/oder ihrer übergeordneten Organe (Gemeindeversammlung, Generalversammlung) – eine Verlängerung dieser Frist vereinbaren.

Sollte die erwerbende Partei Handlungen ihrerseits, welche für die Erfüllung der vorstehend vereinbarten Bedingungen notwendig sind, nicht oder nicht ohne Verzug vornehmen, darf ihr die veräussernde Partei dafür eine angemessene Frist ansetzen. Bei fruchtlosem Ablauf dieser Frist ist die veräussernde Partei berechtigt, entschädigungslos vom vorliegenden Kaufvertrag zurückzutreten.

2. Der private Gestaltungsplan soll von der erwerbenden Partei in Absprache und Zusammenarbeit mit der veräussernden Partei ausgearbeitet werden. Dieser hat die Vorgaben des kantonalen Rechts und jene von Art. 57a und 57d der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Seegräben zu erfüllen.
3. Die Parteien vereinbaren folgende weitere Vorgaben für die Nutzung des Vertragsobjekts, deren dauerhafte Einhaltung auch bei der Bemessung des Kaufpreises für das Vertragsobjekt berücksichtigt wurde:

- a) Der zu erstellende Wohnungsmix soll aus 2.5-, 3.5- und 4.5-Zimmer-Mietwohnungen bestehen (Single-Haushalte, Zwei-Personen-Haushalte und Familienwohnungen). Es werden weder Eigentums- noch Clusterwohnungen realisiert.
- b) Die Mietzinsen dieser Wohnungen sollen der Kostenmiete im mittleren Preissegment entsprechen.
- c) Einwohner der Gemeinde Seegräben haben Anspruch auf prioritäre Behandlung bei der Vermietung dieser Wohnungen (dazu die separate Ziffer 4 unten).
- d) Strassenseitig (im Westen) wird ein multifunktional nutzbarer, beheizter Gemeinschaftsraum (Pavillon) mit Strom- und Wasseranschlüssen und einer entsprechenden Grundausstattung (kleine Küche, WC, Mobiliar) erstellt, der als Quartiertreff dienen soll und entsprechend auch nicht in der Überbauung wohnhaften Personen offensteht.

Der Gemeinschaftsraum soll eine Richtgrösse von ca. 45 m² erhalten und den Quartierbewohnern Gelegenheit bieten, sich zu begegnen und soziale Kontakte zu pflegen. Ferner sollen in diesem Pavillon auch öffentliche Anlässe und Veranstaltungen durchgeführt werden können.

Die konkrete Ausgestaltung dieses Pavillons sowie die Bedingungen für dessen Nutzung und die Durchführung von öffentlichen Anlässen und Veranstaltungen werden parallel zur Erarbeitung des privaten Gestaltungsplans von den Parteien gemeinsam in einer separaten Nutzungsvereinbarung vereinbart, welche mit dem Gestaltungsplan der Gemeindelegislative zur Abstimmung vorgelegt wird. Diese Nutzungsvereinbarung kann nur einvernehmlich abgeändert werden, wobei die Kompetenz dafür seitens der veräussernden Partei der Gemeinderat und seitens der erwerbenden Partei der Verwaltung zugewiesen wird.

- e) In die Umgebung werden Begegnungszonen und Freiräume eingeplant.
- f) Zusätzlich werden zwei bis drei Bastel-/Hobbyräume realisiert.
- g) Sämtliche Mieter- und Besucherparkplätze werden unterirdisch in einer Tiefgarage angeordnet. Eine Ausnahme besteht für den Behinderten-Besucherparkplatz, der oberirdisch erstellt werden darf.
- h) Es werden möglichst generell die SIA Norm 500 (Hindernisfreie Bauten) bzw. zeitgemässe Standards für das Wohnen im Alter eingehalten.
- i) Für eine möglichst ökologische und energieeffiziente Bauweise und Wärmeerzeugung sieht die erwerbende Partei Tiefenbohrungen [*vgl. einleitende Bemerkung*] und die Installation von Photovoltaikanlagen vor.

Die Einhaltung und Umsetzung dieser Vorgaben soll möglichst bereits im privaten Gestaltungsplan ausgewiesen werden.

4. Die Zielgruppen für die Vermietung der zu erstellenden Wohnungen sind:

1. Ältere Personen aus Seegräben (Alter von 55 Jahren oder mehr im Zeitpunkt der Bekundung ihres Interesses an einer Wohnung);
2. Weitere Personen, Paare und Familien, welche bereits in Seegräben wohnen;
3. Familien, welche neu nach Seegräben zuziehen möchten.

Bei der Erstvermietung der Wohnungen sollen diese möglichst zu 100% an Personen vergeben werden, welche zu diesen Zielgruppen gehören. Möglichst 50% der Wohnungen sollen mit Personen aus der ersten der drei Zielgruppen besetzt werden.

Die erwerbende Partei wird die Wohnungen mindestens sieben Monate vor dem Erstbezug für die Erstvermietung ausschreiben. Sollte bis fünf Monate vor dem Erstbezug die Zielquote von 50% für Personen aus der ersten Zielgruppe noch nicht erreicht sein, stehen alle Wohnungen allen Zielgruppen offen. Ab drei Monate vor dem Erstbezug dürfen Wohnungen, welche noch nicht vermietet werden konnten, schliesslich auch an Personen ausserhalb der Zielgruppen vergeben werden.

Nach dem Erstbezug führt die erwerbende Partei eine Warteliste, auf der sich Interessenten für freierwerdende Wohnungen einschreiben können. Diese Warteliste wird der veräussernden Partei auf Verlangen jederzeit zur Information vorgelegt.

Bei Mieterwechseln gewährt die erwerbende Partei Personen, Paaren und Familien, welche zu den Zielgruppen gehören, den Vorrang vor anderen Personen, Paaren und Familien.

Die prioritäre Behandlung der Zielgruppen gemäss den vorstehenden Absätzen kann von den Personen aus den Zielgruppen selbständig direkt bei der erwerbenden Partei eingefordert werden (Vertrag zu Gunsten Dritter).

Die Auswahl der Mieterinnen und Mieter erfolgt ausschliesslich durch die erwerbende Partei. Interessenten mit Prioritätsanspruch, welche ihre mietrechtlichen Pflichten (insbesondere Zahlung des Mietzinses, sorgfältiger Gebrauch der Mietsache und Rücksichtnahme auf Hausbewohner und Nachbarn) voraussichtlich nicht erfüllen können, müssen von der erwerbenden Partei nicht berücksichtigt werden.

Im Falle von Verletzungen dieses Prioritätsanspruchs schuldet die erwerbende Partei ungerechtfertigt nicht berücksichtigten Mietinteressenten eine Vertragsstrafe in Höhe von CHF 5'000. Die Bezahlung dieser Strafe entbindet sie nicht von der Einhaltung ihrer Verpflichtung (keine Wandelpön).

Zur langfristigen, eigentümerunabhängigen Sicherstellung dieses Prioritätsanspruchs werden die Parteien diesen parallel zum heutigen Kaufvertrag auch in einem verwaltungsrechtlichen Vertrag festhalten, der im Sinne von Art. 962 ZGB auf dem Vertragsobjekt im Grundbuch angemerkert wird.

5. Die Eigentumsübertragung hat innert 40 Tagen, nachdem die in Ziffer 1 hiervor genannten Bedingungen gesamthaft erfüllt sind, zu erfolgen. Danach ist die säumige Partei in Verzug.

Bei Verzug der veräussernden Partei als auch bei Verzug der erwerbenden Partei ist der säumigen Partei eine Nachfrist im Sinne von Art. 107 des Schweizerischen Obligationenrechts (OR) anzusetzen. Art. 214 OR über den Käuferverzug findet keine Anwendung.

6. Der Besitzesantritt, d.h. der Übergang des Vertragsobjektes in Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr, erfolgt mit der Eigentumsübertragung (Antrittstag).

Die erwerbende Partei ist ab sofort berechtigt, bezüglich des Vertragsobjektes sämtliche Handlungen vorzunehmen, um einen rechtskräftigen privaten Gestaltungsplan und eine rechtskräftige Baubewilligung für zonen- und bauordnungskonforme Bauten auf dem Vertragsobjekt zu erwirken.

Sie kann zur Erreichung dieses Ziels auf dem Vertragsobjekt Baugespanne aufstellen, Sondierungen und Probebohrungen vornehmen, Vermessungen durchführen lassen und überhaupt alles unternehmen, was für eine ordentliche Projektierung des Bauprojektes notwendig ist. Ebenso

darf die erwerbende Partei alle Verhandlungen mit den Behörden führen, die mit der Überbauung des Vertragsobjektes im Zusammenhang stehen. Die veräussernde Partei hat die erwerbende Partei in dieser Hinsicht zu unterstützen, soweit es hierzu einer Mitwirkung des Grundeigentümers bedarf. Insbesondere hat sie Baugesuche der erwerbenden Partei und allfällige Änderungseingaben dazu zu unterzeichnen.

Sämtliche Kosten im Zusammenhang mit der Projektierung und dem Baubewilligungsverfahren gehen zulasten der erwerbenden Partei.

7. Eine Abrechnung über Nebenkosten für das Vertragsobjekt entfällt.
8. Jede Gewährspflicht (Haftung) der veräussernden Partei für Rechts- und Sachmängel am Vertragsobjekt im Sinne des OR wird aufgehoben. Die veräussernde Partei hat ausserhalb dieses Vertrages keine Zusicherungen für das Vertragsobjekt abgegeben.
9. Die Gebühren und Auslagen des Notariates und Grundbuchamtes werden von den Parteien gemeinsam, je zur Hälfte, bezahlt; sie haften dafür von Gesetzes wegen solidarisch.
10. Die erwerbende Partei hat von den Bestimmungen über das gesetzliche Pfandrecht für die Grundstückgewinnsteuer Kenntnis genommen. Auf eine Sicherstellung der von der veräussernden Partei zu bezahlenden Grundstückgewinnsteuer verzichtet die erwerbende Partei.
11. Die veräussernde Partei bestätigt, dass bezüglich des Vertragsobjektes keine privaten Schaden- und Haftpflichtversicherungen bestehen.
12. Die veräussernde Partei bestätigt, dass für das Vertragsobjekt weder Miet- noch Pachtverträge bestehen.
13. Der erwerbenden Partei ist der heutige Erschliessungsstand des Vertragsobjektes bekannt. Künftige Erschliessungskosten gehen zulasten der erwerbenden Partei.
14. Die Urkundsperson hat die erwerbende Partei darauf hingewiesen, dass öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen unabhängig von einer Anmerkung im Grundbuch rechtsgültig bestehen können. Die erwerbende Partei hat sich daher bei den zuständigen Amtsstellen über solche Eigentumsbeschränkungen (Nutzungsvorschriften und -beschränkungen, baurechtliche Vorschriften und Auflagen, Altlasten etc.) direkt zu informieren.
15. Die Parteien stellen fest, dass zum heutigen Zeitpunkt auf dem Vertragsobjekt kein im Kataster der belasteten Standorte (KbS) verzeichneter Standort liegt.
16. Die erwerbende Partei verpflichtet sich, ihre Verpflichtungen aus diesem Vertrag einem allfälligen Rechtsnachfolger zu überbinden, mit der Pflicht zur fortlaufenden Weiterüberbindung.

Wetzikon,

Für die veräussernde Partei:

.....

Marco Pezzatti

.....

Marc Thalmann

Für die erwerbende Partei:

.....

Ulrich Kübler

.....

Claudia Strässle

Erster Schritt im Prozess: Gemeindeversammlung weiterhin einbezogen

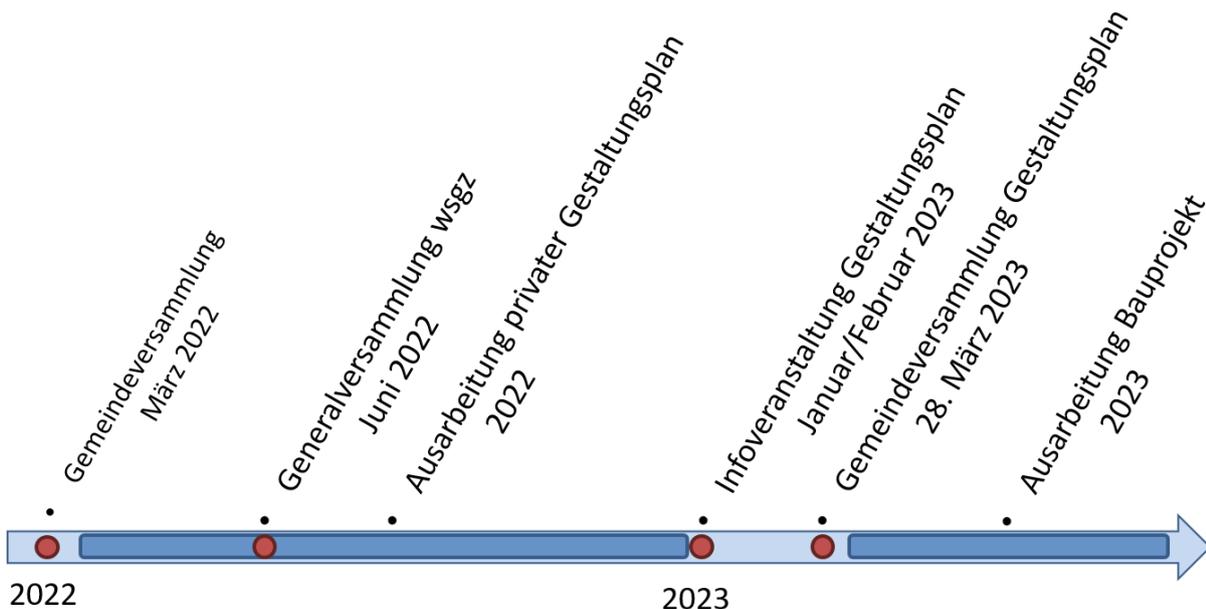
Der beantragte Entscheid ist ein erster Schritt hin zum Verkauf und der Projektrealisation. Damit der Vertrag definitiv zum Abschluss kommt, sind noch weitere Bedingungen zu erfüllen.

So wird auch die Generalversammlung der wsgz dem Vertrag noch zustimmen müssen und anschliessend ist ein privater Gestaltungsplan auf-grund eines Richtprojektes zu erstellen. Dieser ist in jedem Fall durch einen Gemeindeversammlungsbeschluss zu bewilligen. Dann wird auch die Bebauung klarer und Inhalt der Diskussion sein.

Bis zur Eigentumsübertragung sind folgende Punkte zu erfüllen:

1. Zustimmung der Gemeindeversammlung zum Verkauf
2. Zustimmung der Generalversammlung der wsgz zum Kauf
3. Zustimmung der Gemeindeversammlung zum privaten Gestaltungsplan
4. Bewilligung des Bauprojektes

Der Zeitplan sieht vor, den Prozess bis Ende 2023 umzusetzen:

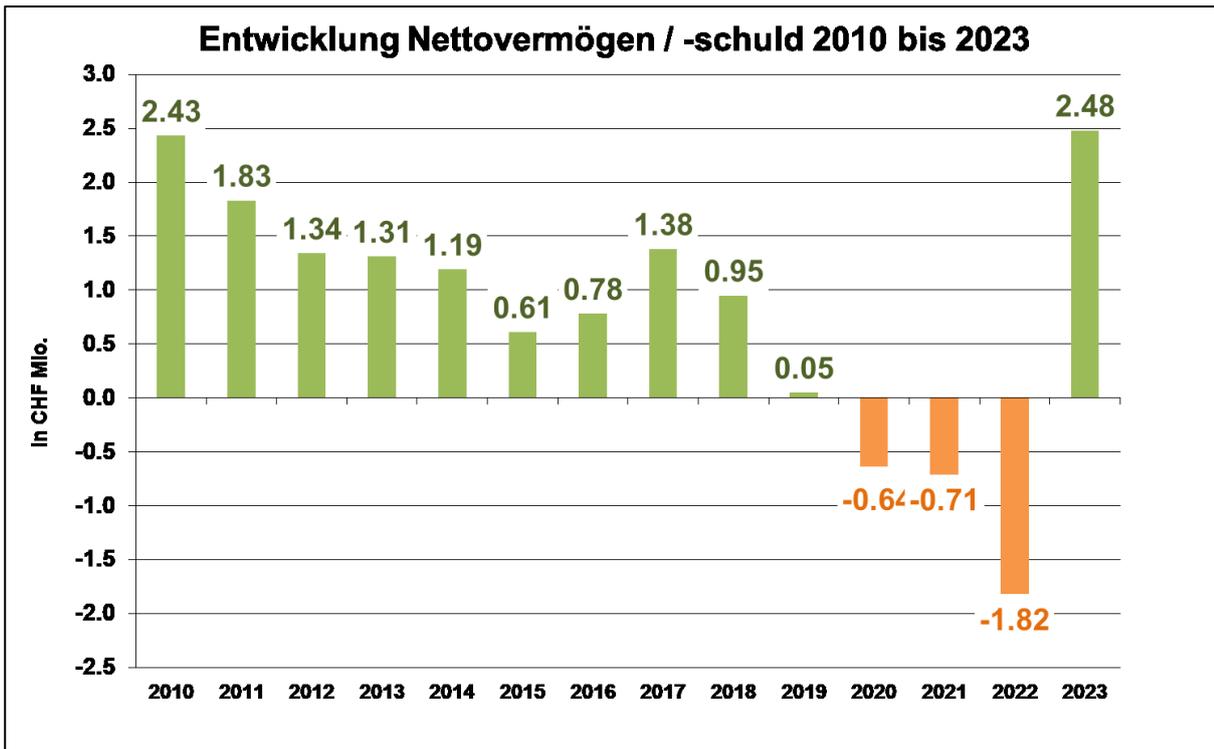


Vorgesehener Zeitplan und Meilensteine

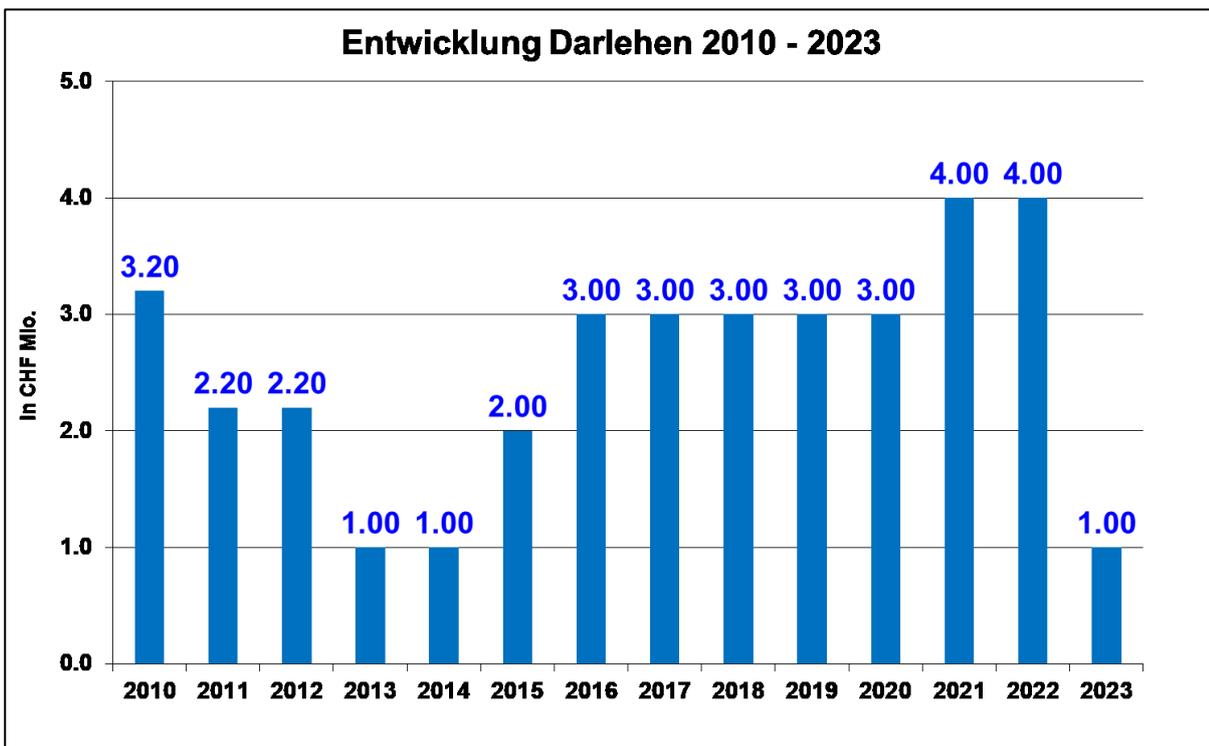
Finanzielle Auswirkungen

Die Gemeinde hat aufgrund der Investitionstätigkeit der vergangenen Jahre und den damit verbundenen höheren Abschreibungen ein strukturelles Defizit, was zu einem Abbau des Nettovermögens führt. Mit der Steuerfusserhöhung um 2% im 2021 kann die Zunahme der Nettoschuld verlangsamt werden. Es besteht aber ein Darlehensbestand von aktuell 4 Mio. Franken, welcher bei einer unveränderten Ausgangslage der Einnahmen kaum reduziert werden könnte. Dies schränkt die Handlungsfähigkeit der Gemeinde insbesondere mit Blick auf künftige Investitionen ein, zumal die Zinsentwicklung erwarten lässt, dass sich eine Refinanzierung der Darlehen eher verteuern wird.

Mit einem Verkauf würde sich die finanzielle Lage der Gemeinde längerfristig verbessern und eine Steuererhöhung in den nächsten Jahren obsolet machen.



Durch den möglichen Landverkauf würde voraussichtlich im Jahr 2023, resp. zum Zeitpunkt des Verkaufs wieder ein Nettovermögen ausgewiesen.



Zudem könnten drei Mio. Franken an Darlehen zurückbezahlt werden.

Kritik am Verkauf der letzten Bauparzelle im Gemeindebesitz

An der am 1. Februar 2022 durchgeführten Informationsveranstaltung wurden aus dem Plenum auch kritische Fragen zum vorgesehenen Verkauf gestellt.

Das eine Themenfeld umfasste die Frage nach dem Verkaufszeitpunkt und ob es sinnvoll sei, die letzte Landparzelle für dieses Projekt zu verkaufen. Dies ist die zentrale Frage, die es mit dieser Vorlage zu beantworten gilt. Ein anderer konkreter Verwendungszweck wurde, ausser zur Verwendung als ökologische Ausgleichsfläche, jedoch nicht vorgeschlagen.

Dieser Kritik hält der Gemeinderat entgegen, dass der Verkauf lange und sorgfältig vorbereitet und aufgearbeitet wurde. Mit der Vorlage bietet sich die Gelegenheit, einen Wunsch aus der Bevölkerung umzusetzen. Einschränkend kommt hinzu, dass die BZO durch die Festlegungen des Gestaltungsplangebietes ausdrücklich eine Überbauung für altersdurchmisches Wohnen verlangt.

Die Parzelle als ökologische Ausgleichsfläche aufzuwerten, erachtet der Gemeinderat als nicht sinnvoll. Zum einen ist die Parzelle als Bauland ausgeschieden und für diesen Zweck vorgesehen, zum anderen liegt der Ortsteil Sack in unmittelbarer Nähe eines Naturschutzgebietes.

Weitere Fragen drehten sich um den Nutzen eines solchen Projektes und ob die Nachfrage überhaupt gegeben sei. Das Konzept des altersdurchmischten Wohnens sieht vor, dass 12 der 24 vorgesehenen Wohnungen für die Alterkategorie Alterskategorie 55 Jahre oder älter bei der Erstvermietung vorgesehen sind. Ist die Nachfrage aus dieser Kategorie nach diesen Wohnungen zu klein, dürfen sie auch weiteren Interessenten angeboten werden. Die wsgz als Betreiberin ist aber vertraglich dazu angehalten, den Mietermix – wenn möglich – daraufhin auszurichten. Dafür wird eine Warteliste geführt, um künftigen Interessenten aus den definierten Kategorien ein Vorrecht zu geben. Mit dem Verkauf der Parzelle gibt die Gemeinde auch alle betrieblichen und finanziellen Risiken an die wsgz ab.

Win –Win-Situation aus Sicht des Gemeinderats

Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass die Gemeinde, mit den genossenschaftlichen, altersdurchmischten Wohnungen eine Dienstleistung erhalte, welche in Seegräben bisher nicht angeboten werden konnte. Und dies ohne dabei ein betriebliches resp. finanzielles Risiko tragen zu müssen. Dank dem Verkaufserlös würde sich die Finanzlage der Gemeinde nachhaltig stabilisieren. Was wiederum Möglichkeiten schaffen würde, künftige Investitionen in nachhaltige Infrastrukturprojekte zu tätigen.

Antrag der RPK zum Sachgeschäft "Landverkauf im Sack für das Projekt altersdurchmisches Wohnen"

Die RPK hat nach einer längeren Informationssitzung am 24. Januar 2022 mit Mitgliedern des Gemeinderates, dem Finanzplaner der Gemeinde sowie Vertretern der Wohn- und Siedlungs-Genossenschaft Zürich (wsgz) das vorliegende Sachgeschäft am 3. Februar 2022 eingehend diskutiert und beraten.

Das Projekt ist vom Gemeinderat gesetzmässig vorbereitet und beschlossen worden. Die für den Verkauf notwendigen vertraglichen Vereinbarungen (Entwurf Kaufvertrag und Verwaltungsvertrag) liegen vor und sind unter Beiziehung eines spezialisierten Rechtsanwaltes ausgearbeitet worden.

In finanzieller Hinsicht bildet der Landverkauf die Möglichkeit, finanzpolitische Reserven zu bilden. Diese könnten in zukünftigen Budgets zur Vermeidung eines grösseren Aufwandüberschusses aufgrund der weiteren Zunahme der gesetzlichen Abschreibungen wieder stufenweise aufgelöst und zur Finanzierung künftiger Investitionen verwendet werden. Damit sollte gemäss aktueller Finanzplanung gewährleistet sein, dass die bislang geplanten jährlichen Investitionen der Gemeinde bis 2028 bei unverändertem Steuerfusses gut finanziert werden können. Zusätzlich ist geplant, mit den frei werdenden flüssigen Geldmitteln aus dem Landverkauf sowie den erwarteten ausserordentlichen Grundstückgewinnsteuern die derzeit bestehenden Darlehen in der Höhe von Fr. 4 Mio. teilweise zu amortisieren und auf eine langfristige Schuld von noch Fr. 1 Mio. zu reduzieren. Dies ist aus finanzpolitischer Sicht zu begrüssen.

Die RPK gibt allerdings zu bedenken, dass mit dem jetzigen Landverkauf die letzte sich im Finanzeigentum der Gemeinde befindende Baulandreserve veräussert wird. Das angrenzende Grundstück mit dem Kindergarten und dem Fussballplatz befindet sich nämlich im kommunalen Verwaltungsvermögen und müsste bei Bedarf zuerst umgezont werden. Es ist weiter darauf hinzuweisen, dass die derzeitigen planungsrechtlichen Auflagen (Realisierung eines Projekts für altersdurchmisches Wohnen) einen höheren Verkaufserlös wohl verunmöglichen. Es ist je-

doch nicht die Aufgabe der RPK, sich zum Sinn und Zweck des geplanten Bauprojektes zu äussern oder diesen in ihre Überlegungen für den vorliegenden Antrag miteinzubeziehen. Denn dies käme einer politischen Sachprüfung gleich, was die gesetzlichen Kompetenzen der RPK überschreiten würde.

Die RPK sieht bis auf die Realisierung eines höheren Erlöses zu einem späteren Zeitpunkt keine anderen finanzpolitischen Gründe, welche dem Verkauf zu den vorgeschlagenen Bedingungen entgegenstehen.

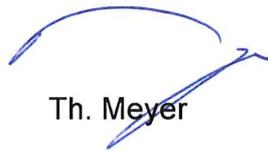
Die RPK empfiehlt daher der Gemeindeversammlung dem Antrag des Gemeinderates zuzustimmen.

Seegräben, 3. Februar 2022

Für die Rechnungsprüfungskommission:

Der Präsident:

Der Aktuar:



Th. Meyer



L. Pfirter