

Beleuchtender Bericht zur ausserordentlichen Gemeindeversammlung

(Fassung vom 26. Februar 2024: ergänzte Informationen auf Seite 5 zu
"Finanzierung, Ertrag und Auswirkungen auf den Finanzhaushalt")

Politische Gemeinde Bubikon

Mittwoch, 20. März 2024 um 19:30 Uhr

im Geissbergsaal, Schulstrasse 11, 8633 Wolfhausen

Allgemeine Informationen

Durchführungsort

Die Gemeindeversammlung wird im Geissbergsaal, Schulstrasse 11 in Wolfhausen durchgeführt und beginnt (neu) um **19:30 Uhr**.



Aktenauflage der Gemeinde Bubikon

Die Akten liegen ab **Freitag, 16. Februar 2024**, im Gemeindehaus (Schalter Präsidiales und Kultur) während den ordentlichen Öffnungszeiten zur Einsicht auf und können zudem von der Gemeindefwebseite www.bubikon.ch heruntergeladen oder bei der Gemeindeverwaltung bestellt werden.

Schalteröffnungszeiten Gemeindeverwaltung:

Montag:	08.00 - 11.30 Uhr / Nachmittag: Termine nach Vereinbarung
Dienstag:	08.00 - 11.30 Uhr und 14.00 - 18.30 Uhr
Mittwoch:	08.00 - 11.30 Uhr und 14.00 - 16.30 Uhr
Donnerstag:	08.00 - 11.30 Uhr / Nachmittag: Termine nach Vereinbarung
Freitag:	07.00 - 14.00 Uhr (durchgehend)

Weitere Informationen

Die Abteilung Präsidiales und Kultur steht Ihnen bei Fragen rund um die Gemeindeversammlung gerne zur Verfügung (Tel. 055 253 33 60 oder gemeinde@bubikon.ch).

Traktanden

1. Genehmigung zum Erwerb der Liegenschaft Mittlistbergweg 5 (ehemaliges Egli Haus) zum Preis von CHF 1'500'000 von der Bertschinger Immobilien AG. Mit einem Vorkaufsrecht der Bertschinger Immobilien AG, sollte sich zu einem späteren Zeitpunkt erweisen, dass das Grundstück nicht mehr eine strategische Reserve bildet. S. 4 - 13
2. Beantwortung allfälliger Anfragen § 17 Gemeindegesetz (GG) S. 14

Traktandum 1:

Genehmigung zum Erwerb der Liegenschaft Mittlistbergweg 5 (ehemaliges Egli Haus) zum Preis von CHF 1'500'000 von der Bertschinger Immobilien AG. Mit einem Vorkaufsrecht der Bertschinger Immobilien AG, sollte sich zu einem späteren Zeitpunkt erweisen, dass das Grundstück nicht mehr eine strategische Reserve bildet.

Referent: Reto Frey, Ressortvorsteher Liegenschaften und Sicherheit

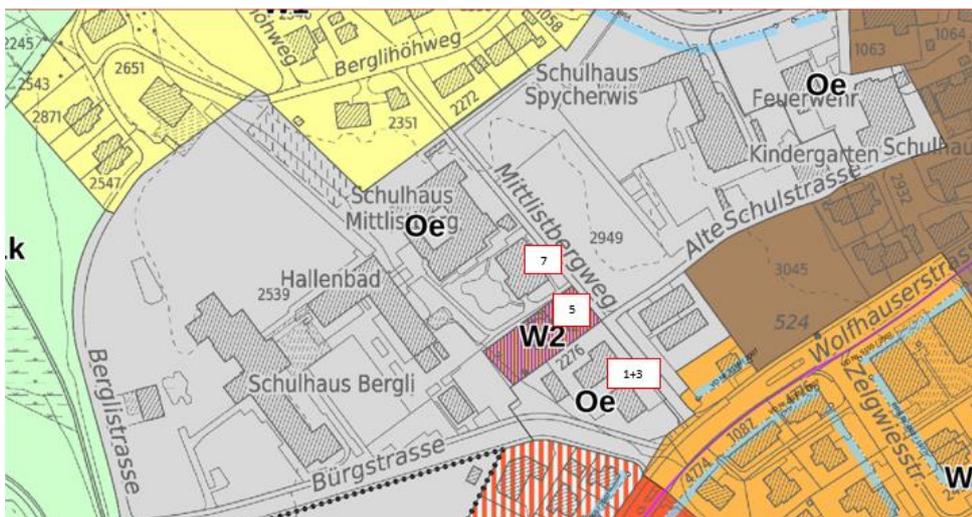
Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung:

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung dem Erwerb der Liegenschaft Mittlistbergweg 5 (ehemaliges Egli Haus) zum Preis von CHF 1'500'000 von der Bertschinger Immobilien AG zu genehmigen (mit einem Vorkaufsrecht der Bertschinger Immobilien AG, sollte sich zu einem späteren Zeitpunkt erweisen, dass das Grundstück nicht mehr eine strategische Reserve bildet).

Beleuchtender Bericht

Die Gemeinde Bubikon ist Eigentümerin des 2'174 m² grossen Grundstücks Kat.-Nr. 2276 am Mittlistbergweg 1+3, sowie des 27'556 m² grossen Grundstücks Kat.-Nr. 2539 am Mittlistbergweg 7 in Bubikon. Das dazwischenliegende mit 1'004 m² grossem Grundstück Kat.-Nr. 1042 am Mittlistbergweg 5 ist im Besitz der Bertschinger Immobilien AG.

Da das Grundstück Kat.-Nr. 1042, eingezont als W2 (Wohnzone), einen Fremdkörper im Gebiet für öffentliche Gebäude der Gemeinde am Standort Bubikon darstellt und gesamtheitliche (umfassende) Planungen beeinträchtigt, hat es in der Vergangenheit immer wieder Bestrebungen gegeben, dieses Grundstück zu erwerben. Es kam aber nie zu einem für die Gemeinde erfolgreichen Abschluss.



Ende 2022 ist die Firma Bertschinger Immobilien AG mit dem Anliegen an die Gemeinde herantreten, einen Verkauf oder Landabtausch zu prüfen. Vertiefte Abklärungen haben ergeben, dass ein Landabtausch für den Besitzer der Liegenschaft mit zu hohen Kosten z.B. Mehrwertausgleich und Unsicherheiten behaftet ist. Es steht daher nur die Variante Verkauf zur Diskussion.

Beide Parteien haben das Grundstück von einer unabhängigen Stelle schätzen lassen.

- Schätzung Gemeinde – ZKB vom 5. Dezember 2022 CHF 1'450'000
- Schätzung Bertschinger AG – Max Rindlisbacher vom 29. August 2023 CHF 1'550'000

Angaben zum Kaufobjekt

Grundstück Kat.-Nr. 1042, Mittlistbergweg 5, 8606 Bubikon

Eigentümerin: Bertschinger Immobilien AG vertreten durch Gebrüder Bertschinger

Grundstückgrösse; 1'004 m²

Bauzone: W2

Kosten

Die Bertschinger Immobilien AG ist bereit, das Grundstück unter folgenden Bedingungen zu verkaufen;

- Verkaufspreis: CHF 1'500'000 (Mittelwert der beiden Schätzungen)
- Der Verkaufspreis ist nicht verhandelbar
- Die Beurkundung findet innerhalb von einem Jahr statt
- Klausel / Vorkaufsrecht, Rückkaufrecht

Finanzierung, Ertrag und Auswirkungen auf den Finanzhaushalt

Das Gebäude inkl. Grundstück wird in der Bilanz unter Sachanlagen Finanzvermögen Konto 1084.00 mit 1.5 Mio. Franken bilanziert und mit 0.75 % intern verzinst (CHF 11'250 Konto 9690.3940.00 im Aufwand und 9610.4940.00 im Ertrag).

Für den Erwerb muss kein zusätzliches Fremdkapital aufgenommen werden. Es entstehen somit keine Fremdkapitalzinsen. Anlagegüter im Finanzvermögen werden nicht abgeschrieben.

Das Objekt wird nach marktwirtschaftlichen Grundsätzen betrieben, indem es so lange wie möglich vermietet wird. Der jährliche Aufwand schlägt mit Unterhalt, Gebäudeversicherung und interner Verzinsungen des Kapitals mit rund CHF 12'650 zu buche. Auf der Ertragsseite wird ein jährlicher Mietzins von CHF 18'000 eingenommen. Daraus resultiert ein Nettoertrag von CHF 5'350.

Die Auswirkung des Grundstückskauf auf die Bilanz ist ein Tausch innerhalb des Finanzvermögens (Anlagenzuwachs + / liquide Mittel -).

Altlasten

Das Kaufobjekt wie auch das ganze Grundstück figurieren gemäss kantonalen Abgaben (GIS Online-Karten) weder im Kataster der belasteten Standorte (KbS) noch im Altlastenverdachtsflächen-Kataster, ausser einer Verbreitung von Neophyten.

Überlegungen des Gemeinderates

Das vorgenannte Grundstück ist für die Gemeinde Bubikon von grosser strategischer Bedeutung. Mit dem Landerwerb lässt sich eine zusammenhängende Zone für öffentliche Bauten in Bubikon mit einer Gesamtfläche von 30`734 m² arrondieren. Der Gemeinde bietet sich damit die einmalige Chance, einen wesentlich grösseren Spielraum für die Entwicklung des Schulareals zu haben. Dies ist umso wichtiger, da das Schulhaus Spycherwise aus denkmalschützerischen Gründen (vermutlich) erhalten werden muss und damit ein Neubau eines Gesamtschulzentrums an diesem Standort erheblich erschweren, wenn nicht verunmöglichen dürfte.

Das vorliegende Kaufangebot ist die letzte Möglichkeit für die Gemeinde, dieses Grundstück zu sichern, weil die Parzelle bei einem Kaufverzicht von der Bertschinger AG überbaut wird und so für eine lange Zeit nicht mehr zur Verfügung steht.

Sollte es sich zu einem späteren Zeitpunkt erweisen, dass das Grundstück nicht weiter als strategische Reserve gehalten werden soll (was sehr unwahrscheinlich ist), so ist der Bertschinger Immobilien AG ein Vorkaufsrecht zu einem dereinstigen marktüblichen Preis einzuräumen.

Gemäss Art. 15 Ziff. 3 in Verbindung mit Ziff. 6 der Gemeindeordnung, ist die Gemeindeversammlung zuständig über Investitionen ins Finanzvermögen von über CHF 1'000'000.

Der Gemeinderat hat die Rechnungsprüfungskommission vorab um eine Einschätzung der Kaufabsichten gebeten.

Stellungnahme der Rechnungsprüfungskommission (RPK)

Die RPK kann die Absicht des Gemeinderates nachvollziehen und teilt die Beurteilung, dass durch den Einbezug dieser Liegenschaft das Projekt Gesamtschulzentrum optimiert werden kann.

Sollte es im schlechtesten Fall zu keiner Realisation eines Gesamtschulzentrums kommen und so die strategische Bedeutung der Liegenschaft Mittlistbergweg 5 wieder wegfallen, erachtet die RPK das finanzielle Risiko dieses Liegenschaftskaufs als moderat, da der vereinbarte Kaufpreis auf einen nachvollziehbaren festgelegten Marktwert (Mittelwert von zwei unabhängigen Expertenschätzungen) basiert und so aus heutiger Sicht bei einem allfälligen Wiederverkauf wieder realisiert werden könnte.

Die RPK unterstützt auf Basis der heute vorliegenden Informationen und Unterlagen den Antrag des Gemeinderates zum Kauf der Liegenschaft zum Preis von CHF 1'500'000.

Bericht und Antrag der Rechnungsprüfungskommission:

Die RPK hat den Antrag des Gemeinderates vom 06.12.2023 zum Erwerb der Liegenschaft Mittlistbergweg 5, Bubikon (Kataster Nr. 1042), von der Bertschinger Immobilien AG, Bubikon, zum Preis von CHF 1'500'000.- und damit zusammenhängend die Einräumung eines Vorkaufsrechtes zugunsten der Verkäuferin geprüft.

- **Die RPK empfiehlt der Gemeindeversammlung vom 20. März 2024 den vorliegenden Antrag " Erwerb der Liegenschaft Mittlistbergweg 5, Bubikon" zum Preis von CHF 1'500'000.- und damit zusammenhängend die Einräumung eines Vorkaufsrechtes zugunsten der Verkäuferin zur Annahme.**

Begründung:

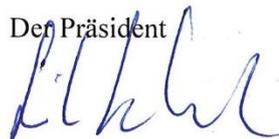
Die RPK teilt die Beurteilung des Gemeinderates, dass durch den Einbezug der Liegenschaft Mittlistbergweg 5, Bubikon (Kataster Nr. 1042), das Projekt Gesamtschulzentrum optimiert werden kann und unterstützt deshalb den Antrag zum Kauf der Liegenschaft zum angebotenen Kaufpreis von CHF 1,5 Mio., welcher auf einem nachvollziehbar festgelegten Marktwert (Mittelwert von zwei unabhängigen Expertenschätzungen) basiert.

Der Einräumung eines Vorkaufsrechtes zugunsten der Verkäuferin werden keine Vorbehalte entgegengebracht, da i) es nur zur Anwendung gelangen würde, wenn die strategische Bedeutung des Grundstücks dereinst entfallen sollte, ii) es sich lediglich um ein Vorkaufsrecht handelt und iii) der Preis zu den dazumaligen Verhältnissen marktgerecht festgelegt wird.

Bubikon, 01.02.2024

Im Namen der Rechnungsprüfungskommission

Der Präsident



Silvan Scheiwiller

Der Aktuar



Ruedi Wild

Traktandum 2: Beantwortungen allfälliger Anfragen nach § 17 Gemeindegesetz (GG)

Die Stimmberechtigten können über Angelegenheiten von allgemeinem Interesse der politischen Gemeinde Anfragen nach § 17 GG einreichen und deren Beantwortung in der Gemeindeversammlung verlangen. Solche Anfragen sind schriftlich an den Gemeinderat zu richten. Anfragen, die spätestens zehn Arbeitstage vor einer Versammlung eingereicht werden, beantwortet der Gemeinderat spätestens einen Tag vor dieser Versammlung schriftlich. Spätestens in der Versammlung werden die Anfrage und die Antwort bekannt gegeben. Die anfragende Person kann zur Antwort Stellung nehmen. Die Versammlung kann beschliessen, dass eine Diskussion stattfindet.

Dieses Traktandum wird an der Gemeindeversammlung nur behandelt, wenn dem Gemeinderat eine Anfrage eingereicht wird.

Wichtige Informationen für Anfragesteller:

Am Versammlungstag:

- Der Gemeindepräsident weist die Versammlung auf die eingegangenen Anfragen hin.
- Der Gemeindepräsident fragt die anfragestellende Person an, ob sie auf das Vorlesen der Anfrage und der Antwort besteht.
Ist dies der Fall, werden die Texte vorgelesen.
- Im Anschluss hat die anfragestellende Person die Möglichkeit, dem Gemeinderat mitzuteilen, ob sie mit der Antwort einverstanden ist oder nicht.
Zu diesem Zweck hat sich die anfragestellende Person beim Mikrofon einzufinden.
- Die anfragestellende Person kann weitere Voten abgeben, diese haben sich an die Versammlung zu richten und nicht an den Gemeinderat. Der Gemeinderat beantwortet grundsätzlich keine Zusatzfragen zur Anfrage.
- Eine Mehrheit der Versammlung kann beschliessen, dass eine Diskussion stattfinden soll.
- Wird eine Diskussion gewünscht, dauert diese so lange, bis sich keine Redner mehr melden. Der Gemeinderat beteiligt sich nicht an dieser Diskussion.
- Aus der Versammlung kann jederzeit ein Antrag auf Abbruch der Diskussion gestellt werden. Über diesen Antrag ist sofort abzustimmen. Wird der Antrag angenommen, wird die Diskussion abgebrochen.
- Wenn die Versammlung keine Diskussion wünscht, ist das Traktandum erledigt.