

## Argumentarium zu Parzelle 6787

### 1. Auftrag

Der generelle Umgang mit den Liegenschaften der Gemeinde Bauma soll in Kürze in einer noch zu erarbeitenden Liegenschaftsstrategie festgelegt werden. Vorab soll die Gemeindeversammlung am 19.6.2017 über den kurzfristigen Verkauf der Parzelle 6787 entscheiden. Zuständig für das Geschäft ist die Liegenschaftskommission der Gemeinde. Der Liegenschaftskommission fehlen vorausschauende Entscheidungsgrundlagen, aus denen sich Argumente für oder gegen einen Verkauf ergeben. Der Ressortvorsteher Hochbau und Liegenschaften, Herr Paul von Euw, beauftragte daher die Firma WIFpartner AG mit der Erstellung eines Argumentariums, in dem mögliche relevante Kriterien für oder gegen einen Verkauf der Parzelle aufgezeigt werden sollen. Das Argumentarium soll sich an den Strukturen der zukünftigen Liegenschaftsstrategie orientieren.

### 2. Vorgehen

Eine auf die Gemeinde passende Liegenschaftsstrategie orientiert sich am langfristigen Zukunftsbild und an den Zielen der geplanten Gemeindeentwicklung. Da die Liegenschaftsstrategie der Gemeinde Bauma noch nicht vorliegt, müssen die relevanten Kriterien für das Argumentarium direkt von den Zielen aus dem aktuellen Legislaturprogramm der Gemeinde abgeleitet werden.

Daher identifizierten wir in einem ersten Schritt verschiedene *Ziele* aus dem Legislaturprogramm 2015-2018 der Gemeinde Bauma. Wir nehmen an, dass diese mittelfristigen Ziele auch für das langfristige Zukunftsbild Gültigkeit haben. Aus jedem Ziel leiteten wir eine *Erkenntnis* ab, die zur Zielerreichung notwendig ist.

Im zweiten Schritt erfragten wir für jedes Ziel in Interviews mit Herrn Tanner, Bereichsleiter Liegenschaften, und Herrn von Euw die *Situation*. Anhand der erhaltenen Informationen überprüften wir für jedes Ziel, ob die Parzelle 6787 für die Zielerreichung jeweils von *Nutzen* sein könnte. Zusätzliche Informationsquellen waren eine Besichtigung der Gegebenheiten vor Ort, der aktuell gültige Zonenplan, die Internetseiten der Gemeinde Bauma und Wohnungsanzeigen auf homegate.ch.

Im dritten Schritt formulierten wir offene Punkte, die sich aus den Interviews und den anderen Quellen ergeben haben und die vor einer endgültigen Entscheidung *diskutiert* werden sollten.



### 3. Ausgangslage Parzelle 6787

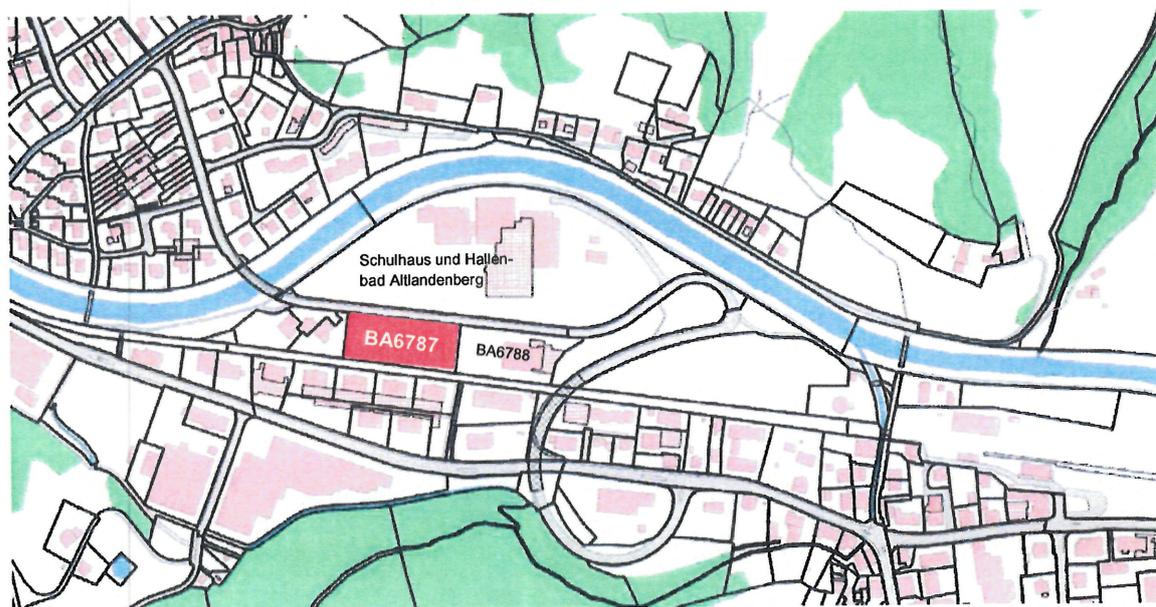
Ein grösseres Grundstück, das das Gelände des Schulhauses und Hallenbads Altlandenberg und die Parzellen 6787 und 6788 umfasste, wurde vor vielen Jahren dem Kanton abgekauft. Vor ca. 6-8 Jahren wurde die Parzelle 6788 an die RegiChile verkauft und ist inzwischen mit dem Gemeinschaftszentrum Grosswies überbaut.



Die Parzelle 6787 ist Wohnzone W3 und liegt direkt vis-a-vis der Schule Altlandenberg. Sie grenzt im Norden an die Altlandenbergstrasse und im Süden an die Bahngleise.

Im Osten liegt das Gemeinschaftszentrum Grosswies und im Westen ein Grundstück mit 3 Wohnhäusern in Wohnzone W2B. Auf der anderen Seite der Gleise wurden in den letzten Jahren Mehrfamilienhäuser mit hauptsächlich 4,5-Zimmer-Mietwohnungen gebaut (ca. 100-110 m<sup>2</sup>, ca. 2100 CHF/Monat).

Bislang war die Parzelle verpachtet und brachte der Gemeinde ca. 200 CHF/Jahr ein. Der Pachtvertrag ist jetzt aufgelöst.



## 4. Relevante Kriterien

### 4.1. Gemeindeentwicklung

*Ziel:* Die Gemeinde wächst in den nächsten Jahren kontinuierlich um jährlich ca. 1 %.

*Erkenntnis:* Bauland wird benötigt.

*Situation:* Ischlag, Zinggen und Baumgarten (alle in Privatbesitz) und Parzelle 6787 sind Gebiete für Bauland in Wohn- oder Wohn- und Gewerbebezonen in der Gemeinde Bauma. Rund 20% des eingezonten Baulandes sind heute nicht überbaut (Raum für 1'000 bis 1'500 Einwohner, ohne Verdichtung).

*Nutzen der Parzelle:* Parzelle könnte verkauft und kurzfristig mit Wohnungen überbaut werden (keine Gestaltungsplanpflicht).

*Zu diskutieren:*

- Sind bereits Bauprojekte auf den oben genannten Parzellen geplant und wann wären sie bezugsbereit? Um ein gleichmässiges Wachstum der Gemeinde zu gewährleisten, sollten neue Überbauungen nicht auf allen oben genannten Bauzonen gleichzeitig stattfinden, da sonst die Bevölkerungszahl sprunghaft ansteigen würde.
- Welche Wohnungen (Zielgruppe und Ausbaustandard) sind für die Parzelle geeignet?

### 4.2. Bildung

*Ziel:* Schule Bauma wird als wichtiges und erfolgreiches Standbein der Gemeinde wahrgenommen.

*Erkenntnis:* Attraktives Angebot an Freifächern, Tagesschule usw. benötigt Raum in Schulanähe.

*Situation:* Raumangebot an der Schule ist gross und deutlich nicht ausgeschöpft. Bei Bedarf könnten bestehende Räumlichkeiten für Hort, Freifächer o. ä. genutzt werden. Allfällige bauliche Erweiterungen (z. B. Kindergarten) könnten auf dem bestehenden Gelände Altlandenberg umgesetzt werden.

*Nutzen der Parzelle:* Keiner, da die Schule Bauma das Grundstück nicht benötigt.

*Zu diskutieren:* -

### 4.3. Finanzen

*Ziel:* Die steuerfinanzierte Netto-Verschuldung beträgt höchstens 1000 CHF/Einwohner.

*Erkenntnis:* Möglicherweise ist mehr Eigenkapital für geplante Investitionen notwendig.

*Situation:* In den nächsten Jahren sind Investitionen in Höhe von 21-26 Mio. CHF für Gemeindehaus, Altersheim und Hallenbad geplant.

*Nutzen der Parzelle:* Verkauf der Parzelle könnte heute ca. 2 Mio. CHF Eigenkapital bringen. Verpachtung bringt keinen finanziellen Nutzen.

*Zu diskutieren:*

- Wird der Ertrag aus dem Verkauf der Parzelle momentan benötigt?
- Wie soll der aktuelle Verkaufspreis für die Parzelle festgelegt werden?  
Die RegiChile kaufte die Nachbarparzelle 6788 seinerzeit für 450.- CHF/m<sup>2</sup>. Die Liegenschaftskommission schlägt einen Mindestpreis von 600 CHF/m<sup>2</sup> vor.

- Wie nimmt die Gemeinde bei einem Verkauf Einfluss auf die Bebauung der Parzelle 6787?  
Für den Verkauf der Parzelle sollen mehrere Angebote eingeholt werden (Submission). Bei der Beurteilung der Angebote soll der Verkaufspreis ein Gewicht von 60% haben und die Qualität der geplanten Überbauung ein Gewicht von 40%.
- Würde der aktuelle Interessent bei einem späteren Verkauf abspringen? Wie lange würde es dauern, neue Investoren für die Parzelle zu finden?
- Es könnte eine positive Wertentwicklung des Grundstücks vermutet werden. In den Gemeinden Richtung Zürich und Winterthur ist gemäss Kantonaem Richtplan nur noch in beschränktem Masse Bauland erhältlich und in den nächsten Jahren werden voraussichtlich keine Einzonungen vorgenommen. Dadurch könnte der Bedarf an Wohnraum in Bauma steigen und damit der Preis für Baugrund.
- Möglicherweise könnten bei einem späteren Verkauf gleichzeitig die in Abschnitt 4.1 erwähnten Gebiete bebaut werden, so dass es zu dem bereits diskutierten sprunghaften Anstieg der Bevölkerungszahlen kommen könnte.

#### 4.4. Gesellschaft

*Ziel:* Kindern, Jugendlichen und Familien sowie älter werdenden Menschen gefällt es in Bauma.

*Erkenntnis:* Kinder- und Jugendfreizeitkonzept, familienergänzende Betreuung, Spielgruppen usw. benötigen Raum

*Situation:* Für die Parzellen „Werkhof“ und „alter Landi“ sind allfällige Ausbauten für Kinder, Jugendliche und Familien angedacht. Es gab ein Konzept für einen Bike-Park unter der Altlandenbergbrücke, das aber nie umgesetzt wurde. Der Platz dafür stünde nach wie vor zur Verfügung.

*Nutzen der Parzelle:* Für die Parzelle 6787 gibt es momentan keine Pläne zu Ausbauten für Kinder, Jugendliche oder Familien. Ebenfalls gibt es keine Absichten die Parzelle 6787 für Nutzungen im Bereich des Alterwerdens zu verwenden.

*Zu diskutieren:*

- Der definitive Raumbedarf und das Raumangebot auf den Parzellen Werkhof und „alter Landi“ soll mit der Liegenschaftsstrategie erarbeitet werden. Wäre es aus Gründen der Flexibilität ggf. sinnvoll, die Parzelle 6787 bei der Erarbeitung der Liegenschaftsstrategie einzubeziehen?

#### 4.5. Hochbau und Liegenschaften

*Ziel:* Ortsplanrevision abschliessen.

*Erkenntnis:* Raumbedürfnisse müssen geklärt und definiert werden.

*Situation:* In Kürze wird eine Liegenschaftsstrategie erarbeitet, die die zukünftige Nutzung für alle Liegenschaften der Gemeinde definieren soll.

*Nutzen der Parzelle:* Momentan gibt es gemäss Zonenplanrevision keine Pläne zur Umnutzung der Parzelle 6787. Strategische Reserve der Gemeinde sind die Parzellen „alter Landi“ und „Werkhof“.

*Zu diskutieren:*

- Der definitive Raumbedarf und das Raumangebot in der Gemeinde soll mit der Liegenschaftsstrategie erarbeitet werden. Wäre es aus Gründen der Flexibilität ggf. sinnvoll, die Parzelle 6787 bei der Erarbeitung der Liegenschaftsstrategie einzubeziehen?

