



Gemeinderat

Auszug aus dem Protokoll vom 08. Juli 2020

Beschluss Nr. 2020-125 | Registraturplan Nr. 28.03 | CMIAXIOMA Laufnummer 2020-71 |
IDG-Status: Nicht öffentlich

Wolfensberger Beteiligungen AG, Heinrich Gujerstrasse 10, 8494 Bauma; Grundstück BA7255 (Langmatt); Erwerb; Antrag an die Gemeindeversammlung

Sachverhalt

Ausgangslage

Die Wolfensberger Beteiligungen AG, Bauma, beabsichtigt, das in ihrem Eigentum stehende Grundstück BA7255 im Halte von 10'940 m² zu veräussern. Der Verlaufsrichtpreis liegt bei voraussichtlich CHF 155/m². Die Verkäuferschaft hat die ZKB mit dem Verkauf mandatiert und sieht die Durchführung eines Bieterverfahrens mit zwei Angebotsrunden vor. Die Parzelle ist zum grössten Teil (10'908 m²) der Industriezone I (Lärmempfindlichkeitsstufe ES III) zugeteilt. 32 m² befinden sich in der W2b.

Das Grundstück liegt im Anschluss an das Siedlungsgebiet südwestlich vom Dorfzentrum an der Bärethwilerstrasse. Erschlossen wird es über die Zufahrt zu den Betriebsgebäuden der Wolfensberger AG.

Erste Kontakte des Gemeindepräsidenten mit der Verkäuferschaft hatten gezeigt, dass für diese eine Veräusserung oder Teilveräusserung an die Gemeinde denkbar ist.

Mit Beschluss Nr. 2020-29 vom 26. Februar 2020 hat dem Gemeinderat den Gemeindepräsidenten und die Ressortvorsteherin Hochbau und Liegenschaften ein Verhandlungsmandat erteilt und diese beauftragt, Kaufsverhandlungen zu führen.

Anlässlich einer Besprechung vom 17. Juni 2020 wurden die Verkaufs- respektive Kaufabsichten konkretisiert. Neben den Mandatierten, welche den Gemeindeschreiber beizogen, nahmen seitens der Verkäuferschaft der Präsident des Verwaltungsrates, Dr. Stefan Wolfensberger, und Margrit Yang-Stern, Mitglied des Verwaltungsrates, an der Besprechung teil.

Die Verkäuferschaft bestätigte Ihre Bereitschaft, das Grundstück BA7255 "Langmatt" im Halte von 10'940 m² zum Preis von CHF 155.40/m² (CHF 1'700'000) an die Gemeinde Bauma zu verkaufen.

Vor dem Verkauf möchte die Verkäuferschaft nachstehende Pendenzen in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Bauma abschliessend erledigen:

- Übernahme der privaten Strassen Zufahrtstrasse A und B, sowie der Fusswege im Perimeter des Gestaltungsgebietes Zelg-Hörnen in das öffentliche Eigentum der Gemeinde, im Rahmen der Genehmigung des Erschliessungsprojektes durch den Gemeinderat (GRB Nr. 3 vom 09. Februar 2006).



- Übernahme der privaten Strasse im Böl in das öffentliche Eigentum der Gemeinde, im Rahmen der anlässlich an der Besprechung zwischen Vertretern der Grundeigentümer, Vertretern der Gemeinde Bauma sowie dem Ingenieurbüro Wiesendanger AG vom 20. Mai 2020 genannten Bedingungen.
- Übernahme der privaten Zelgstrasse in das öffentliche Eigentum der Gemeinde, im Rahmen der anlässlich der Besprechung zwischen Vertretern der Grundeigentümer, Vertretern der Gemeinde Bauma sowie dem Ingenieurbüro Wiesendanger AG vom 20. Mai 2020 genannten Bedingungen.

Die Erledigung der Pendenzen steht in keiner inhaltlichen, sondern nur in einer zeitlichen Abhängigkeit vom Verkauf der Parzelle. Die Vorbereitung resp. die Erfüllung der Auflagen für eine Übernahme liegt in der Verantwortung der Wolfensberger Beteiligungen AG. Der Prozessablauf (inhaltlich wie zeitlich) hängt vom Ingenieurbüro Wiesendanger AG ab, das im Auftrag der Wolfensberger Beteiligungen AG die Projekte bearbeitet. Die Gemeinde kann den Prozess unterstützend begleiten, der Einfluss auf dieses Mandatsverhältnis ist jedoch sehr eingeschränkt.

Zu einem späteren Zeitpunkt möchte die Verkäuferschaft darüber hinaus der Gemeinde Bauma die Burgruine Altlandenbergraben schenken. Seitens des Gemeinderates wurde diesbezüglich keine Zusage gemacht, ein allfälliger Entscheid erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt bei einer Konkretisierung des Schenkungsangebotes.

Gemeindepräsident und Ressortvorsteherin Hochbau- und Liegenschaften befürworten den Erwerb der Parzelle durch die politische Gemeinde.

Kompetenzordnung

Gemäss Art. 28, Ziff. 5 der Gemeindeordnung ist der Gemeinderat nur befugt, Grundeigentum im Wert bis zu CHF 1'000'000.00 in eigener Kompetenz zu erwerben. Ab CHF 1'000'000.00 ist die Gemeindeversammlung zuständig (Gemeindeordnung Art. 13, Ziff. 8). Eine Urnenabstimmung ist nicht vorgesehen.

Zuweisung zum Finanzvermögen

Beim Kauf der Parzelle ist diese dem Finanzvermögen zuzuweisen, da noch kein genügend konkreter Verwendungszweck bekannt ist. Der Kauf führt zum Abgang vom Liquidität und damit zur Erhöhung der Fremdvverschuldung, hat aber keinen Einfluss auf die Erfolgsrechnung, da die Finanzierungskosten nahe bei Null oder positiv sind und Grundstücke nicht abgeschrieben werden. Eine allfällige spätere Übertragung (Umwidmung) in das Verwaltungsvermögen hat zum Buchwert zu erfolgen (§ 133, Abs. 1 des Gemeindegesetzes) und liegt mangels anderer Regelung in Gemeindeordnung und Gemeindegesetz grundsätzlich in der Kompetenz des Gemeinderates.

Erwägungen

Die Gemeinde hat weiterhin ein grosses Interesse daran, auf die Überbauung und Nutzung dieser sich unmittelbar an das Siedlungsgebiet anschliessenden Parzelle Einfluss zu nehmen. Die Parzelle eignet sich auch als Ganzes oder in Teilen für kommunale Nutzungen. Sowohl eine zentrale Wertstoffsammelstelle oder in ferner Zukunft ein neuer Werkhof könnten hier zonenkonform mitten in der Gemeinde, aber am Rande des Siedlungsgebietes realisiert werden. Zum Vergleich: für die grosse, von den Gemeinden Pfäffikon, Hittnau und Fehraltorf gemeinsam be-



triebene zentrale Wertstoffsammelstelle an der Schanzstrasse 3 in 8330 Pfäffikon wurde eine Fläche von rund 2'250 m² beansprucht.

Es handelt sich, und nur aufgrund der Restrukturierung des Liegenschaftenportfolios der Wolfensberger-Gruppe, um vermutlich die letzte Gelegenheit, eine grössere Landreserve an strategisch bester Lage zu erwerben.

Der Verkaufspreis erscheint als fair.

Das durch die Verkäuferschaft mit der Bearbeitung der vorstehend erwähnten Pendenzen beauftragte Ingenieurbüro ist, mutmasslich wegen grosser Arbeitslast, in Verzug. Die ursprünglich vorgesehene Traktandierung an der Gemeindeversammlung vom 14. September 2020 erscheint daher als zu ehrgeizig. Wenn möglich soll der Landerwerb aber an der Gemeindeversammlung vom 7. Dezember 2020 beantragt werden.

Das Geschäft soll trotzdem bereits der Rechnungsprüfungskommission unterbreitet werden, um nötigenfalls zu gegebener Zeit den Kauf der Parzelle auch kurzfristig an einer Gemeindeversammlung traktandieren zu können.

Beschluss

1. Einer Gemeindeversammlung wird folgender Antrag unterbreitet:

"Der Gemeinderat wird ermächtigt, das Grundstück BA7255 "Langmatt" im Halte von 10'940 m² zum Preis von CHF 155.40/m², total CHF 1'700'00.00, zuzüglich der üblichen Notariats- und Grundbuchkosten käuflich zu erwerben."

2. Mitteilung an:

- Rechnungsprüfungskommission Bauma; Herrn Daniel Schmidt, Präsident; Wolfsbergstrasse 61, 8494 Bauma; zur Stellungnahme
- Gemeindepräsident
- Ressortvorsteherin Hochbau- und Liegenschaften
- Ressortvorsteher Tiefbau und Werke
- Abteilung Tiefbau und Werke
- Abteilung Hochbau und Liegenschaften; unter Beilage der Unterlagen; zum Vollzug und zur Ablage im Vorarchiv (Registaturplan Nr. 28.03)

Gemeinderat Bauma


Andreas Sudler
Gemeindepräsident


Roberto Fröhlich
Gemeindeschreiber

Versand: 10. Juli 2020

