

POLITISCHE GEMEINDE  
BIRMENS D O R F

Antrag des Gemeinderates an die Gemeinde-  
versammlung vom 24. September 2004 be-  
treffend Erwerb des Grundstückes  
Stallikonerstrasse 20 (Kat. Nr. 2774/  
3'743 m<sup>2</sup>)

Die Gemeindeversammlung, auf Antrag des Gemeinderates,

b e s c h l i e s s t :

---

1. Dem Kauf des Grundstückes Kat. Nr. 2774/3'743 m<sup>2</sup>, Stallikonerstrasse 20, zum Preis von Fr. 3'181'550.--, zuzüglich Fertigungskosten und Handänderungssteuer, wird zugestimmt.  
Der entsprechende Kaufvertrag wird genehmigt.
2. Das Grundstück wird zum Ankaufwert dem Finanzvermögen des Politischen Gutes zugewiesen.
3. Der Gemeinderat wird ermächtigt, alle mit dem Rechtsgeschäft zusammenhängenden administrativen und rechtlichen Angelegenheiten in eigener Kompetenz zu regeln.

### **Die Vorlage in Kürze**

Das Engagement der Gemeinde im kommunalen Liegenschaftenmarkt ist betont zurückhaltend. Eine dominierende Einflussnahme wird bewusst vermieden. Die Gemeinde sieht ihre Aufgabe nicht darin, sich aktiv am Liegenschaften- bzw. Wohnungsmarkt zu beteiligen. Vielmehr geht es darum, die für den Eigenbedarf benötigten Grundstücke zu sichern und in der Entwicklung baulicher und gestalterischer Perspektiven aktiv zu handeln. Diese Zielsetzung erfordert eine aufmerksame Präsenz am Liegenschaftenmarkt, geht es doch darum, die strategischen Landreserven der Gemeinde in einem steten Prozess auf künftige kommunale Entwicklungsbedürfnisse auszurichten. Zwecks Erhalt der Liquidität und Wahrung dieser Bedürfnisse sind auch Landabtausche oder Veräusserungen von Gemeindeparsellen nicht ausgeschlossen. (Beispiel: Baurecht Weissenbrunnen und Verkauf an Baugenossenschaft Milchbuck im Jahre 1992/Erwerb der Liegenschaft der landwirtschaftlichen Genossenschaft an der Bachstrasse im Jahre 2002). Mit dem Erwerb des Grundstückes Stallikonerstrasse 20 kann der kommunale Grundbesitz an prominenter und zentraler Lage arrondiert werden.

## **Kaufinteresse**

Bereits in früheren Legislaturen zeigte sich der Gemeinderat am Erwerb der Parzelle Stallikonerstrasse 20 interessiert. Dem zentral gelegenen Grundstück mit seinen 3'743 m<sup>2</sup> Fläche kommt aus der Sicht der Gemeinde eine erhöhte strategische Bedeutung zu, kann es doch unter Arrondierung der sich bereits in öffentlichem Besitz befindlichen Zone für öffentliches Grundeigentum als Standort verschiedener Infrastrukturbauten genutzt werden. Die zum Verkauf ausgeschriebene Parzelle stellt die Gemeinde vor den Entscheid, im Sinne des vorliegenden Antrages tätig zu werden.

Die Optimierung des kommunalen Grundbesitzes ist eine Aufgabe, der sich die Gemeinde permanent zu stellen hat. In diesem Sinne entspricht es der Absicht des Gemeinderates, die für den Kauf erforderliche Liquidität über den Verkauf anderer, peripher gelegener Gemeindeparzelle, zu sichern. Die Beurteilung geeigneter Gemeindegrundstücke zeigt, dass sich als "Abtauschgrundstücke" die Parzellen Schwerzgrube und Weissenbrunnen (siehe Situationsplan) eignen. Zwecks Abklärung der Interessenslage wurden beide Grundstücke nach den Sommerferien in den Medien zum Kauf angeboten. Über die ersten Erkenntnisse dieser Verkaufsbemühungen kann an der Gemeindeversammlung orientiert werden. Die Abwicklung der eigentlichen Verkaufsgeschäfte unterliegt wiederum der Zustimmung der Gemeindeversammlung.

## **Kaufvertrag und Kaufpreis**

Das zum Kauf angebotene Areal an der Stallikonerstrasse 20 umfasst ein freistehendes Wohngebäude. Dieses ist grundsätzlich zum Abbruch vorgesehen. Eine Nutzung des Gebäudes ist nur solange gegeben, als sich keine namhaften werterhaltenden Massnahmen aufdrängen. Der Kaufpreis von Fr. 3'181'550.-- entspricht bei einer Grundstücksfläche von 3'743 m<sup>2</sup> einem m<sup>2</sup>-Preis von Fr. 850.--. Das Grundstück liegt in der 3-geschossigen Wohnzone W3. Zusätzlich zur Ausnützungsziffer von 60 % kann ein Arealüberbauungsbonus von 10 % konsumiert werden. Der offerierte Preis von Fr. 850.--/m<sup>2</sup> ist gemäss den vorliegenden Konkurrenzofferten sowie der vorgenommenen Liegenschaftenbewertungen auf dem freien Markt erzielbar.

## **Grundsteuern**

### Grundstückgewinnsteuer

Die von den Verkäufern zu bezahlende Grundstückgewinnsteuer aus dieser Handänderung wurde durch das Steueramt provisorisch mit Fr. 295'000.-- berechnet. Der Steuerbetrag wird mit dem Kaufpreis verrechnet.

## Handänderungssteuer

Die ab dem 1.1.2005 entfallende Handänderungssteuer wird im Hinblick auf diese Änderung des Steuergesetzes vollumfänglich durch die Politische Gemeinde übernommen.

## **Zuständigkeit der Gemeindeversammlung**

Nach § 41 Abs. 3 Ziff. 5 Gemeindegesetz und Art. 17 Ziff. 5 der Gemeindeordnung beschliesst die Gemeindeversammlung über den Erwerb des Grundstückes. Dieses verändert die Zusammensetzung, nicht den Wert des Gemeindevermögens. Anstelle von liquiden Mitteln (Kaufpreis) wird der Wert des Grundstückes im Finanzvermögen bilanziert. Erst die Widmung der Grundstücke für Zwecke der Gemeinde und die dadurch bedingte Überführung vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen erfordert einen Ausgabenbeschluss.

## **Buchhalterische Behandlung von Folgekosten**

Veränderungen der Sachwertanlagen werden aus Gründen der Kreditsprechung und der Kreditüberwachung in der Investitionsrechnung verbucht und am Ende des Rechnungsjahres in die Bestandesrechnung übertragen.

Die Liegenschaft wird zum Finanzvermögen geschlagen. Die momentane Liquidität erlaubt eine Eigenfinanzierung, weshalb keine eigentlichen Zinsausgaben anfallen. Nach Rechnungsmodell ist der Buchwert der Sachanlagen im Finanzvermögen intern zu verzinsen, jedoch sind darauf keine Abschreibungen vorzunehmen.

## **Antrag**

Ohne die künftige Verwendung des Areals an der Stallikonerstrasse festzulegen, werden mit dessen Erwerb die Voraussetzungen für eine massgebliche Einflussnahme auf die Gemeindeentwicklung verbessert. Der Kauf bezweckt keine Ausweitung der strategischen Landreserve. Diese soll vielmehr durch die Veräusserung peripher gelegener Grundstücke im Gleichgewicht gehalten werden. Ohne die Liquidität der Gemeindefinanzen zu strapazieren ermöglicht der Kauf eine Optimierung des kommunalen Grundbesitzes. Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, dem Antrag zuzustimmen.

Birmensdorf, 9. August 2004

### **NAMENS DES GEMEINDERATES**

Der Präsident: sig. J. Gut

Der Schreiber: sig. R. Jetter

