

POLITISCHE GEMEINDE
BIRMENS D O R F

Antrag des Gemeinderates an die Gemeinde-
versammlung vom 15. Februar 2011 betref-
fend Erwerb des Grundstückes Stallikoner-
strasse 11 (Kat. Nr. 1594 und 1596/1'360 m²)

Die Gemeindeversammlung, auf Antrag des Gemeinderates,

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

1. Dem Kauf der Grundstücke Kat. Nr. 1594 und 1596 mit 1'360 m² Grundstückfläche, Stallikonerstrasse 11, zum Preis von Fr. 1'400'000.--, zuzüglich Fertigungskosten, wird zugestimmt. Der entsprechende Kaufvertrag wird genehmigt.
2. Die Grundstücke werden 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 Gemeindeparzellen nicht ausgeschlossen, wie dies bereits in der Vergangenheit geschehen ist (Erwerb der Liegenschaft der landwirtschaftlichen Genossenschaft an der Bachstrasse und anschliessender Verkauf an die Genossenschaft Alterszentrum / Kauf der Liegenschaft Stallikonerstrasse 20, Verkauf von Grundstücken an der Weissenbrunnenstrasse und an der Reppischtalstrasse). Mit dem Erwerb der Grundstücke Stallikonerstrasse 11 kann der kommunale Grundbesitz an prominenter und zentraler Lage arrondiert werden.

Kaufinteresse

Den zentral gelegenen Grundstücken mit einer Gesamtfläche von 1'360 m² 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. Diese vom Grundeigentümer Herbert Kuhn der Gemeinde angebotenen Parzellen 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 Gemeindeparzellen zu sichern. Im Vordergrund stehen dabei Grundstücke in der Risi, an der Stationsstrasse, in der Güpfl sowie an der Stallikonerstrasse. Der Gemeinderat prüft zur Zeit die Marktlage und wird einer künftigen Gemeindeversammlung Anträge zur Genehmigung von Verkaufsverträgen vorlegen, wenn die entsprechenden Verhandlungen erfolgt sind.

Kaufvertrag und Kaufpreis

Das zum Kauf angebotene Areal an der Stallikonerstrasse 11 umfasst ein freistehendes Wohngebäude. Der Kaufpreis von Fr. 1'400'000.00 basiert auf einer unabhängigen Liegenschaftenschätzung, welche durch den Gemeinderat in Auftrag gegeben wurde. Das Grundstück liegt in der 3-geschossigen Wohnzone W3 mit einer Ausnützungsziffer von 60 %. Der Preis von Fr. 1'400'000.00 ist aufgrund der vorgenommenen Liegenschaftsbewertung auf dem freien Markt absolut erzielbar.

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 in die Bestandesrechnung übertragen.

Die Liegenschaft wird zum Finanzvermögen geschlagen. Die voraussehbare Liquidität wird nicht ausreichen, um den Kauf aus eigenen Mitteln zu finanzieren. Deshalb werden bis zum Verkauf von anderen Grundstücken eventuell Zinsen anfallen. Nach Rechnungsmodell muss bei Liegenschaften des Finanzvermögens, falls der Kaufpreis höher als der kantonal vorgegebene Verkehrswert ist, eine entsprechende Bewertungskorrektur vorgenommen werden. Der Bewertungsverlust beträgt ca. Fr. 660'000.00. Dieser Bewertungsverlust kann aber mit Buchgewinnen aus anderen vorgesehenen Liegenschaftenverkäufen kompensiert werden.

Der Buchwert der Sachanlagen im Finanzvermögen ist intern mit 3 % 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, 20. Dezember 2010

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Präsident: sig. W. Steiner

Der Schreiber: sig. U. Krzesinski