



Gemeinderat Birmensdorf

Gemeindeversammlung

Wir laden die Stimmberechtigten ein
zur Gemeindeversammlung auf

Dienstag, 20. September 2011, 19.30 Uhr

in den Saal A des Gemeindezentrums
Brüelmatt.

Traktandum

Politische Gemeinde Birmensdorf

Antrag des Gemeinderates betreffend:

Veräusserung der Grundstücke

- Zürcherstrasse/Risi zum Preis von Fr. 1'000.00/m²
- Haldenacher zum Preis von Fr. 1'330.00/m²

Die Akten und das Stimmregister der Gemeinde Birmensdorf liegen in der Gemeinderatskanzlei ab 5. September 2011 zur Einsichtnahme auf.

Anfragen im Sinne von § 51 des Gemeindegesetzes sind spätestens 10 Arbeitstage vor der Gemeindeversammlung schriftlich und vom Fragesteller unterzeichnet der zuständigen Gemeindevorsteherchaft einzureichen.

Birmensdorf, 19. August 2011

Gemeinderat Birmensdorf

Rechtsgrundlagen

§ 51 Gemeindegesetz, Anfragerecht

Jedem Stimmberechtigten steht das Recht zu, über einen Gegenstand der Gemeindeverwaltung von allgemeinem Interesse eine Anfrage an die Gemeindevorsteherschaft zu richten.

Die Anfragen sind spätestens **zehn Arbeitstage** vor der Gemeindeversammlung der Gemeindevorsteherschaft schriftlich einzureichen.

Die Gemeindevorsteherschaft beantwortet die Anfrage an der Gemeindeversammlung. Eine Beratung und Beschlussfassung über die Antwort findet nicht statt.

§ 54 Gemeindegesetz, Protokoll

Der Schreiber der Gemeindevorsteherschaft trägt die Ergebnisse der Verhandlungen, insbesondere die gefassten Beschlüsse und die Wahlen, genau und vollständig in das Gemeindeprotokoll ein.

Der Präsident und die Stimmzähler prüfen längstens innert sechs Tagen nach Vorlage das Protokoll auf seine Richtigkeit und bezeugen diese durch ihre Unterschrift. Nachher steht das Protokoll den Stimmberechtigten zur Einsicht offen.

Das Begehren um Berichtigung des Protokolls ist in der Form des Rekurses innert 30 Tagen, vom Beginn der Auflage an gerechnet, beim Bezirksrat einzureichen.

§ 151 und 151 a Gemeindegesetz / § 150 Gesetz über die Politischen Rechte / § 22 Verwaltungsrechtspflegegesetz, Beschwerde und Stimmrechtsrekurs

Beschlüsse der Gemeinde können durch Beschwerde angefochten werden: 1. wenn sie gegen übergeordnetes Recht verstossen, 2. wenn sie offenbar über die Zwecke der Gemeinde hinausgehen und zugleich eine erhebliche Belastung der Steuerpflichtigen zur Folge haben oder wenn sie Rücksichten der Billigkeit in ungebührlicher Weise verletzen. Über die Beschwerde entscheidet der Bezirksrat. Die Beschwerdefrist beträgt **30 Tage**.

Die Verletzung der politischen Rechte sowie der Vorschriften über ihre Ausübung kann mit Stimmrechtsrekurs gemäss dem Gesetz über die politischen Rechte geltend gemacht werden. Wird beanstandet, im Rahmen einer Gemeindeversammlung seien Vorschriften über die politischen Rechte oder ihre Ausübung verletzt worden, so kann eine Person, die an der Versammlung teilgenommen hat, Stimmrechtsrekurs nur dann erheben, wenn sie die Verletzung schon in der Versammlung gerügt hat. Die Rekursfrist beträgt **fünf Tage**. Sie beginnt am Tag nach ihrer amtlichen Veröffentlichung.

Die Rekurs- oder Beschwerdeschrift an den Bezirksrat, Bahnhofplatz 10, 8953 Dietikon muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist, soweit möglich, beizulegen.

POLITISCHE GEMEINDE
BIRMENSDORF

Antrag des Gemeinderates an die Gemeinde-
versammlung vom 20. September 2011 be-
treffend Veräusserung der Grundstücke

- Zürcherstrasse/Risi zum Preis von
Fr. 1'000.--/m²
- Haldenacher zum Preis von
Fr. 1'330.--/m²

Die Gemeindeversammlung, auf Antrag des Gemeinderates,

beschliesst:

1. Der Kaufvertrag zwischen der politischen Gemeinde Birmensdorf und der Erich Hagenbuch Immobilien AG, umfassend:
 - 1.1 133 m² Bauland (Teilflächen von alt Kat. Nrn. 1207, 1204 und 1460), neu Kat. Nr. 3860
 - 1.2 294 m² Bauland (Teilflächen von alt Kat. Nrn. 1204, 1207, 1460, 2770 und 3634), neu Kat. Nr. 3861
 - 1.3. 440 m² Bauland (Teilflächen von alt Kat. Nrn. 1204, 2770, 3634 und 3635), neu Kat. Nr. 3862

An der Zürcherstrasse (Risi) zum Preise von Fr. 1'000.--/m² wird auf der Basis eines Kaufpreises von total Fr. 867'000.-- genehmigt.
2. Der Kaufvertrag zwischen der politischen Gemeinde Birmensdorf und der Hans Mathis AG, umfassend das Grundstück Kat. Nr. 2365 mit 1'362 m² Bauland im Haldenacher zum Preis von Fr. 1'330.--/m² wird auf der Basis eines Kaufpreises von Fr. 1'811'460.-- genehmigt.
3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Bericht

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 Landabtausch 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 Weissenbrunnstrasse und an der Reppischtalstrasse). Auch mit dem Erwerb der Liegenschaft Stallikonerstrasse 11 konnte der kommunale Grundbesitz anlässlich der Gemeindeversammlung vom 15.2.2011 an prominenter und zentraler Lage arrondiert werden. Unwidersprochen blieb dabei die in der Weisung zum Ausdruck gebrachte Absicht, die für den Erwerb erforderliche Liquidität über die Veräusserung anderer, peripher gelegener Grundstücke zu sichern.

Die Beurteilung geeigneter Gemeindegrundstücke zeigte, dass sich als „Abtauschgrundstück“ die Parzelle „Haldenacher“ (siehe Situationsplan) eignet.

Im superprivat durchgeführten Quartierplan Risi konnte zudem eine kleine Gemeindeparzelle zu einer überbaubaren Fläche von 867 m² arrondiert werden. Eine öffentliche Nutzung dieser Fläche steht nicht in Aussicht, weshalb der Gemeinderat auch diese Parzelle zum Verkauf angeboten hat.

Die Verkaufsgrundstücke

- **Haldenacher**
(Kat. Nr. 2365/1'362 m²/Wohnzone W2/45 %)

Beim Verkaufsobjekt handelt es sich um ein 1'362 m² grosses Grundstück im Haldenacher (angrenzend an die Stallikonerstrasse). Die Parzelle ist der Bauzone W2/45 % zugeordnet. Nach durchgeführter Submission wird das Bauland, vorbehältlich der Genehmigung durch die Gemeindeversammlung, für Fr. 1'811'460.-- an die Hans Mathis AG verkauft. Der Kaufpreis entspricht einem m²-Preis von Fr. 1'330.--. Die Hans Mathis AG legte dem Gemeinderat eine Projektstudie vor. Die geplanten Terrassenwohnungen sind als Eigentumswohnungen konzipiert.

- **Zürcherstrasse (Risi)**

(Noch unvermessene arrondierte Parzelle, 862 (def. 867) m²/Zone W2/30 %)

Über den superprivaten Quartierplan Risi gelangte die Gemeinde Birmensdorf mittels Kauf und gegenseitigen entschädigungslosen Landabtausch in den Besitz einer arrondierten Parzelle im Halte von 862 (def. 867) m². Für die Erfüllung öffentlicher Zwecke wird dieses Land nicht benötigt, weshalb sich der Gemeinderat entschied, die Parzelle der benachbarten Grundeigentümerin, der Erich Hagenbuch Immobilien AG, zu veräussern. Diese gelangt damit in den Besitz eines flächenmässig optimal nutz- und überbaubaren Grundstückes. Der mit Fr. 1'000.--/m² ausgehandelte m²-Preis liegt unter dem mit Fr. 1'330.--/m² bereinigten Preis für die Parzelle Haldenacher. Der Preisunterschied lässt sich wie folgt begründen:

- Das Land Zürcherstrasse/Risi weist eine geringere Ausnützung von 15 % auf (30 % anstelle 45 %). Die Grundstücksform liesse sich isoliert nur eingeschränkt nutzen.
- Die Gemeinde verlangt diverse für das Objekt nachteilige Dienstbarkeiten (Durchleitungsrechte). Die Parzelle erfordert spezielle Hangsicherungen.
- Das Land befindet sich im Kataster der „Bodenverschiebungen“. Die durch die Firma HASTAG erfolgten Analyseresultate zeigen, dass sowohl der Ober- als auch Unterboden auf den erwähnten Parzellen gemäss Wegleitung Bodenaushub als schwach belastet (Kategorie II) eingestuft werden muss. Mit dieser Einstufung kann das Material (sofern Platz vorhanden) vor Ort wiederverwendet oder auf einer Parzelle mit gleicher oder höherer Belastung abgelagert werden. Bodenmaterial, welches nicht wie beschrieben verwendet werden kann, muss gemäss der technischen Verordnung über Abfälle auf einer Innererdeponie entsorgt werden.

Beurkundungen und Zahlungskonditionen

Beide Kaufverträge sind am Notariat beurkundet und können, unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Gemeindeversammlung, vollzogen werden. Beide Käufer haben bei der Beurkundung eine namhafte Anzahlung geleistet. Die Schlusszahlung erfolgt nach Vorliegen des rechtskräftigen Gemeindeversammlungsbeschlusses und wird damit nicht vom Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung abhängig gemacht. Die Kaufpreisdifferenz von Fr. 5'000.-- im Vergleich zum beurkundeten Vertrag Zürcherstrasse ist die Folge der durchgeführten definitiven Vermessung der neu gebildeten Grundstücke.

Warum ein Verkauf

Wie bereits einleitend erwähnt, werden aus dem Verkaufserlös die erforderlichen Mittel für den Erwerb der zentral gelegenen Liegenschaft an der Stallikonstrasse 11 generiert. Der Gemeinderat Birmensdorf erachtet den Verkauf aber auch aus folgenden Gründen als sinnvoll:

- Die Grundstücke liegen in der Bauzone. Sie werden von der Gemeinde für öffentliche Zwecke nicht benötigt.
- Die Grundstücke sind gut erschlossen und eignen sich also für den Wohnungsbau.
- Mit der Überbauung der veräusserten Grundstücke erhält die Gemeinde ein zusätzliches Wohnangebot, was zur Entlastung der Situation auf dem Wohnungsmarkt beiträgt.
- Die Veräusserung langfristig nicht benötigter Landreserven leistet einen Beitrag zur Entlastung des Finanzhaushaltes.

Grundstückgewinnsteuer

Beide zum Verkauf gelangenden Grundstücke dienen nicht öffentlichen Zwecken und sind deshalb gemäss § 218 lit b StG **nicht** von der Grundstückgewinnsteuer befreit.

Die Grundstückgewinnsteuer wird gemäss § 216 StG wie folgt erhoben und zusammen mit den Nebenkosten mit dem Verkaufspreis verrechnet.

Grundstück Haldenacher Fr. 138'560.--

Grundstück Risi Fr. 88'420.--

Zuständigkeit der Gemeindeversammlung

Nach § 41 Abs. 3 Ziff. 5 Gemeindegesetz und Art. 17 Ziff. 5 der Gemeindeordnung beschliesst die Gemeindeversammlung über Veräusserung der Grundstücke.

Buchhalterische Behandlung

Veränderungen der Sachwerte Anlagen werden aus Überwachungsgründen in der Investitionsrechnung verbucht und am Ende des Rechnungsjahres in die Bestandesrechnung übertragen. Es resultiert ein Buchgewinn von rund Fr. 1,47 Mio.

Antrag

Die vorgeschlagenen Landverkäufe dienen der Optimierung des kommunalen Grundbesitzes wie auch der Entlastung des Finanzhaushaltes. Sie sind die Folge des beim Liegenschaftenerwerb Stallikonerstrasse 11 in Aussicht gestellten Finanzierungsmodelles.

Die Gegenüberstellung des massgebenden Kaufpreises mit den zu erzielenden Erlösen ergibt das folgende Bild:

Erlös Zürcherstrasse/Risi	Fr.	867'000.00
Erlös Haldenacher	Fr.	1'811'460.00
Total	Fr.	2'678'460.00
Erwerb Liegenschaft Stallikonerstrasse 11	Fr.	1'400'000.00
Verbleibender Saldo zugunsten der politischen Gemeinde	Fr.	1'278'460.00

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, dem Antrag zuzustimmen.

Birmensdorf, 27. Juni 2011

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Präsident: sig. W. Steiner

Die Schreiberin a.i.: sig. M. Strahm

