

**1. Antrag des Gemeinderates auf Zustimmung zum gesamten Verkauf der folgenden Grundstücke:
Zürcherstrasse 49, Kat.-Nr. 1491
Zürcherstrasse 51, Kat.-Nr. 1492
Kirchweg 40, Kindergarten Risi, Kat.-Nr. 1563
zum Richtpreis von CHF 3'564'000
(Total 2'376 m² à CHF 1'500 / m²)**

Die Gemeindeversammlung, gestützt auf einen Antrag des Gemeinderates und in Anwendung von Art. 14, Abs. 4 der Gemeindeordnung vom 1. März 2006,

beschliesst:

a) Es sind die folgenden Grundstücke zu verkaufen:

Zürcherstrasse 49, Kat.-Nr. 1491	698 m ²
Zürcherstrasse 51, Kat.-Nr. 1492	601 m ²
Kirchweg 40, Kindergarten Risi, Kat.-Nr. 1563	1'077 m ²
	<u>2'376 m²</u>

(Wohnzone W3b/2.3) zum Richtpreis von CHF 1'500 / m² = total CHF 3'564'000 Die anfallenden Abbruchkosten der bestehenden Liegenschaften auf den drei Grundstücken von ca. CHF 300'000 werden am Verkaufspreis gegengerechnet.

b) Für den Verkauf sind die Vorgaben des Gemeinderates massgebend.

c) Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Referent: Gemeinderat Jean Fritz Weber, Liegenschaftenvorstand

Einleitung

Mit Beschluss vom 6. Juni 2011 lehnte der Souverän an der Gemeindeversammlung den Verkauf der Liegenschaften Zürcherstrasse 49 + 51 und des Kirchweges 40 ab. Ausschlaggebend war damals, dass beim Verkauf und der Auflösung des Kindergartens Risi keine befriedigenden Lösungen für den Ersatz des Kindergartens aufgezeigt werden konnten. Inzwischen wurde eine entsprechende Baukommission gegründet und intensiv nach Alternativen gesucht. In Zusammenarbeit mit der Schule wurde das Projekt „Erweiterung GSH / Schulhaus Lanzrain“ ausgearbeitet, welches separat für die heutige Gemeindeversammlung traktandiert ist. Mit dem polyvalenten Schulhausbau kann der Unterricht für Kindergarten- und/oder Primarstufe angeboten werden.

Damit das Schulhausprojekt realisiert werden kann, ohne dass sich die Politische Gemeinde zusätzlich verschulden muss, ist in der

Investitionsplanung vorgesehen, die erwähnten Liegenschaften zu veräussern und mit dem Erlös den Bau der dringend benötigten Räumlichkeiten zu finanzieren.

Der Verkauf der Liegenschaften Zürcherstrasse 49 + 51 und Kirchweg 40 ist ebenfalls im Leitbild und in der Liegenschaftsstrategie der Politischen Gemeinde Oberengstringen vorgesehen: Ziel ist es, die Liegenschaften optimal zu nützen (Kauf und Verkauf) um die finanzielle und strukturelle Situation der Gemeinde aufzubessern und durch Investitionen oder potentielle Investoren die Attraktivität der Gemeinde zu fördern. Um dies zu erreichen sind unter anderem Landverkäufe von nicht durch die Gemeinde zu bebauenden Parzellen geplant.

Allgemein soll der Erlös aus Land- und Liegenschaftenverkäufen dabei ausschliesslich für den Abbau von Schulden oder für erforderliche Neu-Investitionen verwendet werden, so u.a. auch für die Erweiterung der Schulanlage GSH mit dem Schulhaus Lanzrain.

Per Februar 2015 erteilte der Gemeinderat Oberengstringen dem renommierten Beratungsunternehmen Wüest & Partner AG, Zürich, welches u.a. auf Schätzungen und Beratungen im Immobilienbereich spezialisiert ist, den Auftrag, eine Richtpreisüberprüfung für den Verkauf der drei Grundstücke vorzunehmen. Das Gutachten der Fa. Wüest & Partner AG bestätigt die Positionierung des Verkaufspreises der drei Grundstücke über einen Wert von CHF 1'500 / m².

Situation

Katasterplan Amtliche Vermessung

1:500

Oberengstringen

Alle Rechte an diesem Plan verbleiben bei der Gemeinde. Die Vervielfältigung ist nur für den internen Gebrauch gestattet. Jede weitere Verwendung, insbesondere die Überführung des Planinhalts in ein EDV-System oder die Reproduktion zur Veröffentlichung oder zu gewerblichen Zwecken ist bewilligungs- und gebührenpflichtig.

Legende: www.vermessung.zh.ch

Copyright Amtliche Vermessung

Der Planauszug enthält die Elemente öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkungen gemäss Paragraph 5 KVAV. Ihre Gültigkeit ist bei den zuständigen Stellen abzuklären (Gemeinde, zuständige kantonale Amtsstellen).

Unterstrichene Katasternummern bezeichnen noch nicht rechtsgültige Grundstücke.

Erstellt: 05. Apr. 2011
Nachführungsgeometer(In): Franco Hunziker
Kontrolliert:

(Bestätigung im Sinne von Paragraph 3 Abs. 1 lit. a BVV)
Sennhauser, Werner & Rauch AG
Wagstrasse 6
8952 Schlieren Tel. 043 500 45 00



Zürcherstrasse 49 + 51

Kirchweg 40 (Risi)

Die drei Grundstücke – zwei an der Zürcherstrasse und eines am Kirchweg gelegen – bilden beim gemeinsamen Verkauf eine optimal durchgehend nutzbare Parzelle und sind von der Topographie her für die Realisierung einer terrassierten Überbauung bestens geeignet. Die Erschliessung kann ideal von der Zürcherstrasse und vom Kirchweg her gleichzeitig erfolgen. Die Grundstücke befinden sich inmitten eines attraktiven Wohngebietes (Wohnzone W3b/2.3, Wohnzone 3-geschossig, Baumassziffer 2.3).

Die beiden Grundstücke Zürcherstrasse 49 + 51 befinden sich gemäss BZO im Lärmvorbelasteten Gebiet mit erhöhter Empfindlichkeitsstufe III. Baugesuche für Bauten mit lärmempfindlichen Räumen respektive Nutzungen im Emissionsbereich von verkehrsintensiven Strassen müssen einen Nachweis über die Aussenlärmbelastung und die notwendigen Lärmschutzmassnahmen enthalten. Die Belastungsgrenzwerte sind gemäss Lärmschutzverordnung wie folgt festgelegt:

Wohnzone III: 65 DB am Tag und max. 55 DB in der Nacht.

Keines der drei Grundstücke befindet sich im Kataster der Standorte und Altlastenverdachtsflächen-Kataster. Es fallen somit keine Entsorgungskosten von kontaminiertem Baugrund an.

Die Liegenschaften sind derzeit noch bewohnt; am Kirchweg 40 ist eine Wohnung vermietet, an der Zürcherstrasse 49 deren zwei, wovon inzwischen bereits eine Wohnung gekündigt wurde, die Zürcherstrasse 51 ist als Einfamilienhaus vermietet.

Der Liegenschaftenvorstand hat bereits am 29. September 2009 und aktuell am 25. Juni 2015 die betroffenen Mieter in einem persönlichen Gespräch über die Liegenschaftsstrategie der Gemeinde Oberengstringen und deren daraus resultierenden Massnahmen und Auswirkungen vororientiert. Ebenfalls wurden die Mieter über die mit dem Verkauf zusammenhängende geplante Erweiterung der Schulanlage GSH informiert.

Den Mietern ist bekannt, dass der Verkauf zur Auflösung der bestehenden Mietverhältnisse führen wird.

Zürcherstrasse 49



Zürcherstrasse 51



Die beiden Liegenschaften Zürcherstrasse 49 + 51 wurden 1925 erstellt und befinden sich mehrheitlich noch im Originalzustand. Sie wurden laufend zweckmässig unterhalten (vor allem die sanitarische Einrichtungen und Heizungen). In den letzten Jahren wurden keine grossen Investitionen getätigt, da die Liegenschaften kaum selber tragfähig sind. Die durchschnittlichen Bruttorenditen liegen zwischen 4.3% und 4.7%, wobei die erzielten Renditen knapp zur Verlustdeckung reichen.

In absehbarer Zeit stehen jedoch kostspielige Renovierungen an: das Leitungsnetz sowie die Fassaden, Fenster und Dächer müssen erneuert werden, ebenso muss auch wärmeenergetisch saniert werden.

Die zu erwartenden Renovations- und Sanierungskosten für die Bauten stehen im Missverhältnis zu den heute erzielten Wertschöpfungen aus den minimal ausgenützten Grundstücken.

Kirchweg 40 (Kindergarten Risi)



Die Liegenschaft Kirchweg 40 wurde 1967 erstellt und besteht aus einer Wohnung und zwei Kindergärten, wovon einer zum Unterricht dient, der zweite als Gruppenraum genützt wird.

Die ehemalige „Abwartwohnung“ befindet sich noch im Originalzustand und entspricht technisch und grundrissmässig nicht mehr dem heutigen Standard. Die Wohnung wird derzeit als Notwohnung durch die Gemeinde Oberengstringen genützt. Bei einer anderweitigen Neuvermietung müsste die ganze Wohnung komplett umgebaut und renoviert werden (Totalsanierung).

Die beiden übrigen Etagen wurden als Kindergarten gebaut und können ohne massive Umbauten kaum anderweitig genützt werden. Mit allenfalls nur drei Wohnungen im bestehenden Gebäude wäre das Grundstück ebenfalls minimal ausgenützt.

Mit dem Verkauf des Kirchweges Risi wird dort der Kindergarten aufgelöst und in die Erweiterung GSH in das Schulhaus Lanzrain integriert. Es ist vorgesehen, den Kindergarten Risi noch bis Ende Schuljahr 2017 zu betreiben und auf das Schuljahr 2017/2018 zu zügeln.

Zeithorizont und einzelne Schritte:

- Antrag an die Budget-Gemeinde am 23. November 2015.

Anschliessend bis Mitte 2016:

- Ausschreibung des Verkaufes mit eingeladenem Wettbewerb.
- Kündigung der Mietverhältnisse voraussichtlich Ende 2016.
- Präqualifikation der eingegangenen Bewerber.
- Versand der Arbeitsmappen mit sämtlichen Zielvorgaben / Zuschlagskriterien an max. 10 Bewerber.
Zielvorgaben:
 - Betriebliche Aspekte
 - Raumkonzept
 - Gestalterische Aspekte
 - Bauliche Aspekte
 - Wirtschaftliche Aspekte
 - Planerische Aspekte
 - Preisgestaltung
 - Kaufvertrag
- Bewertung der eingegangenen Projekte (Konzeptstudien) nach den einzelnen Zielvorgaben / Zuschlagskriterien durch die Liegenschaftskommission. Studienqualitäten und Einhaltung der Vorgaben und Kriterien sind massgebend für die Rangierung.
- Die Projekte werden in der Liegenschaftskommission rangiert und für den Gemeinderat vorbereitet.
- Präsentation der Jurierliste an den Gemeinderat und Antrag auf Verkauf an die Siegerstudie durch die Liegenschaftskommission.
- Beschlussfassung durch den Gemeinderat.
- Entschädigung der Konzeptstudien/Vorprojekte des 2. bis 8. Ranges (ohne Siegerprojekt).
- Abschluss Kaufvertrag. Auf dem Grundstück darf nur das Siegerprojekt realisiert werden (Bestandteil des Kaufvertrages).

Der Abbruch der Liegenschaften kann nach dem Auszug der Mieter erfolgen.

Möglicher Baubeginn ab Sommer/Herbst 2017.

Erwägungen

Seitens der Gemeinde Oberengstringen ist kein Bedarf an einer weiteren Verwendung der Grundstücke für eine eigene Nutzung oder Projekte vorhanden. Auch auf Grund der finanzpolitischen Lage kann die Gemeinde Oberengstringen nicht selber als Investor, Bauherr und Vermieter auftreten. Der Gemeinderat ist bestrebt und erachtet es deshalb als sinnvoll, die Grundstücke nur gesamthaft mit der Absicht zu veräussern, dass darauf Einheiten im gehobenen Wohnstil entstehen. Entsprechende Projekte sind durch potentielle Investoren dem Gemeinderat Oberengstringen vorzulegen.

Einem Verkauf stimmt der Gemeinderat erst dann zu, wenn die folgenden Aspekte und Vorgaben berücksichtigt und erfüllt sind:

- Optimales Preis- / Leistungskonzept verbunden mit einem marktgerechten Richtpreis von CHF 1'500 / m².

Mit dem Verkauf soll u.a. die Schulhauserweiterung GSH / Schulhaus Lanzrain finanziert werden.

Gemäss Art. 14, Abs. 4 der Gemeindeordnung der Politischen Gemeinde Oberengstringen ist bei einem Verkauf eines Grundstückes bei einem Verkaufspreis von über Fr. 1'000'000 die Zustimmung der Gemeindeversammlung notwendig.

**Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, dem gemeinsamen Verkauf der Grundstücke
Zürcherstrasse 49, Kat.-Nr. 1491;
Zürcherstrasse 51, Kat.-Nr. 1492;
Kirchweg 40, Kindergarten Risi, Kat.-Nr. 1563,
zuzustimmen.**

Oberengstringen, 02. Oktober 2015