

**2. 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 Fr. 2'732'400.00
(Total 2'376 m² à Fr. 1'150.00 / m²)**

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

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

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	<u>1'077 m²</u>
	2'376 m ²

(Wohnzone W3b/2.3) zum Richtpreis von Fr. 1'150.00 / m² = total Fr. 2'732'400.00. Die anfallenden Abbruchkosten der bestehenden Liegenschaften auf den drei Grundstücken von ca. Fr. 180'000.00 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

Der Gemeinderat Oberengstringen befasst sich seit längerer Zeit mit dem Leitbild der Politischen Gemeinde Oberengstringen und insbesondere auch mit demjenigen der nichtüberbauten und überbauten Liegenschaften. 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.

Der Erlös aus Landverkäufen wird dabei ausschliesslich für erforderliche Neu-Investitionen oder für den Abbau von Schulden verwendet.

Situation

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 und die Zürcherstrasse 51 ist als Einfamilienhaus vermietet.

Der Liegenschaftenvorstand hat bereits am 29. September 2009 die betroffenen Mieter in einem persönlichen Gespräch über die Liegenschaftsstrategie der Gemeinde Oberengstringen und deren daraus resultierenden Massnahmen und Auswirkungen vororientiert. Über den Antrag an die Rechnungs-Versammlung 2011 für den Verkauf der Liegenschaften wurden die Mieter bereits im Oktober 2010 schriftlich informiert, ebenso dass der Verkauf der Liegenschaften die Kündigungen der bestehenden Mietverhältnisse per Ende September 2012 nachziehen wird.

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 4.8%, wobei die erzielten Renditen knapp zur Verlustdeckung reichen.

In absehbarer Zeit stehen jedoch kostspielige Renovationen an: das Leitungsnetz sowie die Fassaden und Dächer müssen erneuert werden, ebenso muss auch wärmeenergetisch saniert werden. Die zu erwartenden Renovations- und Sanierungskosten für die Bauten stehen im Missverhältnis zu der heute erzielten Wertschöpfungen aus den minimal ausgenützten Grundstücken.

Die Liegenschaft Kirchweg 40 wurde 1967 erstellt und besteht aus einer Wohnung und zwei Kindergärten, wovon einer zum Unterricht dient, der zweite leer steht.

Die „Abwartwohnung“ befindet sich noch im Originalzustand und entspricht 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.

Die Schule ist bereit, nach der Verkaufszustimmung der Grundstücke an der Gemeindeversammlung, der Kindergarten Risi in eine andere Liegenschaft zu verlegen. Begleitend steht einerseits die schulische und bauliche Entwicklung in Oberengstringen zurzeit noch offen, andererseits ist noch pendent, ob allenfalls die Grundstufe eingeführt wird. Sollte die Grundstufe eingeführt werden, müssten die externen Kindergärten sowieso in die Schuleinheiten integriert werden.

Es ist vorgesehen, den Kindergarten noch bis Ende Schuljahr 2011/2012 zu betreiben, auf das neue Schuljahr ab August 2012 aufzulösen, neu in die Schuleinheit GSH zu zügeln und dort zu integrieren. Natürlich müssten im GSH noch entsprechende bauliche Massnahmen durchgeführt sowie ein separater Kindergarten-Spielplatz erstellt werden.

Zeithorizont und einzelne Schritte:

- Antrag an die Rechnungs-Gemeinde am 6. Juni 2011.

Anschliessend bis Ende 2011:

- Ausschreibung des Verkaufes mit eingeladenem Wettbewerb.
- Kündigung der Mietverhältnisse per Ende September 2012.
- 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 Liegenschaftenkommission. Studienqualitäten und Einhaltung der Vorgaben und Kriterien sind massgebend für die Rangierung.
- Die Projekte werden in der Liegenschaftenkommission rangiert und für den Gemeinderat vorbereitet.
- Präsentation der Jurierliste an den Gemeinderat und Antrag auf Verkauf an die Siegerstudie durch die Liegenschaftenkommission.
- 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 ab Herbst 2012 erfolgen.

Möglicher Baubeginn ab Herbst/Winter 2012.

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 Inves-

tor, 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 Fr. 1'150.00 / m².

Die Lage der Grundstücke geht aus dem nachstehenden Plan hervor.

Gemäss Art. 14, Abs. 4 der Gemeindeordnung der Politischen Gemeinde Oberengstringen ist bei einem Verkauf eines Grundstückes bei einem Verkaufspreis von über Fr. 1'000'000.00 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, 21. März 2011