

## Protokollauszug vom 6. Dezember 2023

### L2.3

Beschluss 2023-136

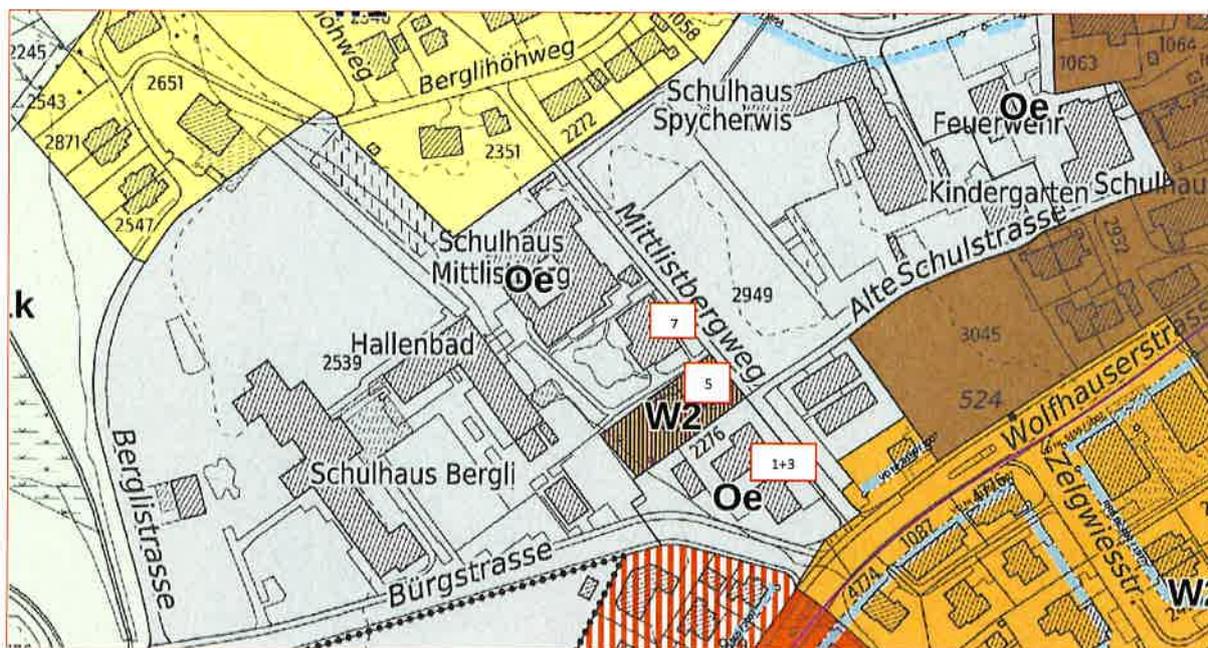
### Erwerb der Liegenschaft Mittlistbergweg 5 (ehemaliges Egli Haus) - Antrag an die Gemeindeversammlung vom 20. März 2024

IDG-Status: befristet nicht öffentlich

#### Ausgangslage

Die Gemeinde Bubikon ist Eigentümerin des 2'174 m<sup>2</sup> grossen Grundstück Kat.-Nr. 2276 am Mittlistbergweg 1+3, sowie des 27'556 m<sup>2</sup> grossen Grundstück Kat.-Nr. 2539 am Mittlistbergweg 7 in Bubikon. Das dazwischenliegende mit 1'004 m<sup>2</sup> grossem Grundstück Kat.-Nr. 1042 am Mittlistbergweg 5 ist im Besitz der Bertschinger Immobilien AG.

Da das Grundstück Kat.-Nr. 1042, eingezont als W2 (Wohnzone), einen Fremdkörper im Gebiet für öffentliche Gebäude der Gemeinde am Standort Bubikon darstellt und gesamtheitliche (umfassende) Planungen beeinträchtigen, hat es in der Vergangenheit immer wieder Bestrebungen gegeben, dieses Grundstück zu erwerben. Es kam aber nie zu einem für die Gemeinde erfolgreichen Abschluss.



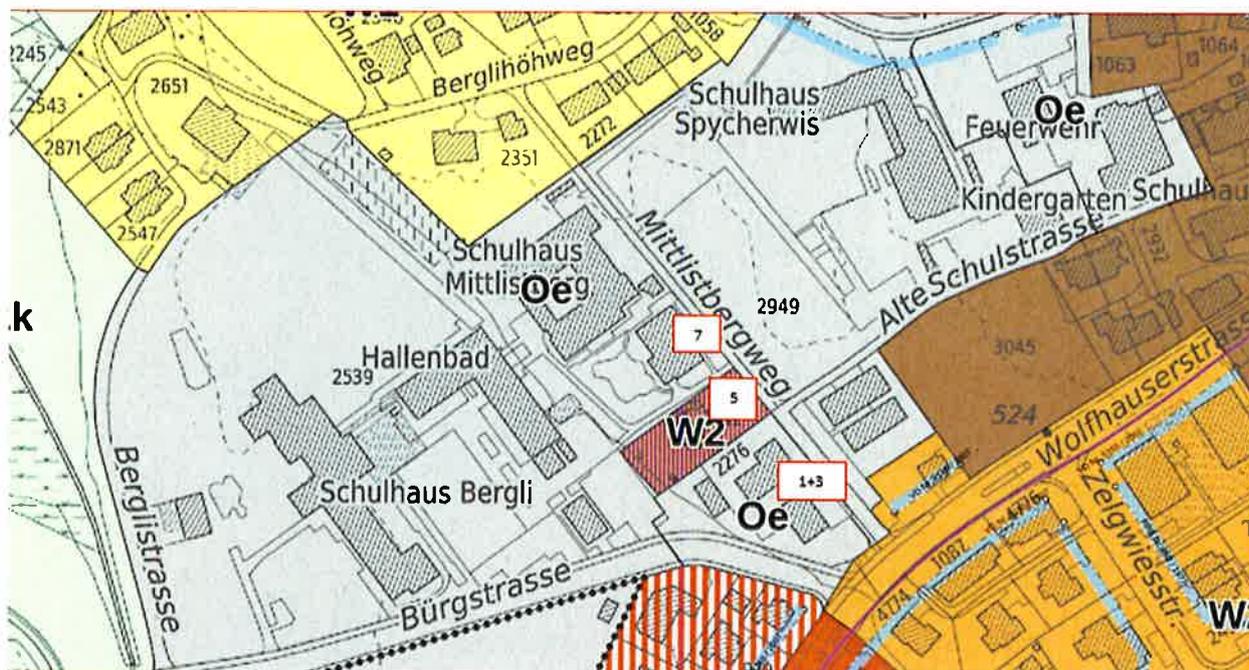
Ende 2022 ist die Firma Bertschinger Immobilien AG mit dem Anliegen an die Gemeinde herantreten, einen Verkauf oder Landabtausch zu prüfen. Vertiefte Abklärungen haben ergeben, dass ein Landabtausch für den Besitzer der Liegenschaft mit zu hohen Kosten z.B. Mehrwertausgleich und Unsicherheiten behaftet ist. Es steht daher nur die Variante Verkauf zur Diskussion.

Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 27. September 2023 den Landkauf geprüft und grundsätzlich für gut befunden. Das Ressort Liegenschaften wurde beauftragt, das Geschäft für die ausserordentliche Gemeindeversammlung vom 20. März 2024 zu traktandieren.

### Beleuchtender Bericht

Die Gemeinde Bubikon ist Eigentümerin des 2`174 m<sup>2</sup> grossen Grundstück Kat.-Nr. 2276 am Mittlistbergweg 1+3, sowie des 27`556 m<sup>2</sup> grossen Grundstück Kat.-Nr. 2539 am Mittlistbergweg 7 in Bubikon. Das dazwischenliegende mit 1`004 m<sup>2</sup> grossem Grundstück Kat.-Nr. 1042 am Mittlistbergweg 5 ist im Besitz der Bertschinger Immobilien AG.

Da das Grundstück Kat.-Nr. 1042, eingezont als W2 (Wohnzone), einen Fremdkörper im Gebiet für öffentliche Gebäude der Gemeinde am Standort Bubikon darstellt und gesamtheitliche (umfassende) Planungen beeinträchtigt, hat es in der Vergangenheit immer wieder Bestrebungen gegeben, dieses Grundstück zu erwerben. Es kam aber nie zu einem für die Gemeinde erfolgreichen Abschluss



Ende 2022 ist die Firma Bertschinger Immobilien AG mit dem Anliegen an die Gemeinde herantreten, einen Verkauf oder Landabtausch zu prüfen. Vertiefte Abklärungen haben ergeben, dass ein Landabtausch für den Besitzer der Liegenschaft mit zu hohen Kosten z.B. Mehrwertausgleich und Unsicherheiten behaftet ist. Es steht daher nur die Variante Verkauf zur Diskussion.

Beide Parteien haben das Grundstück von einer unabhängigen Stelle schätzen lassen.

- Schätzung Gemeinde – ZKB vom 5. Dezember 2022 CHF 1`450`000
- Schätzung Bertschinger AG – Max Rindlisbacher vom 29. August 2023 CHF 1`550`000

### **Angaben zum Kaufobjekt**

Grundstück Kat.-Nr. 1042, Mittlistbergweg 5, 8606 Bubikon

Eigentümerin: Bertschinger Immobilien AG vertreten durch Gebrüder Bertschinger

Grundstückgrösse; 1'004 m<sup>2</sup>

Bauzone: W2

### **Kosten**

Die Bertschinger Immobilien AG ist bereit, das Grundstück unter folgenden Bedingungen zu verkaufen;

- Verkaufspreis: CHF 1'500'000 (Mittelwert der beiden Schätzungen)
- Der Verkaufspreis ist nicht verhandelbar
- Die Beurkundung findet innerhalb von einem Jahr statt
- Klausel / Vorkaufsrecht, Rückkaufrecht

### **Altlasten**

Das Kaufobjekt wie auch das ganze Grundstück figurieren gemäss kantonalen Abgaben (GIS Online-Karten) weder im Kataster der belasteten Standorte (KbS) noch im Altlastenverdachtsflächen-Kataster, ausser einer Verbreitung von Neophyten.

### **Überlegungen des Gemeinderates**

Das vorgenannte Grundstück ist für die Gemeinde Bubikon von grosser strategischer Bedeutung. Mit dem Landerwerb lässt sich eine zusammenhängende Zone für öffentliche Bauten in Bubikon mit einer Gesamtfläche von 30'734 m<sup>2</sup> arrondieren. Der Gemeinde bietet sich damit die einmalige Chance, einen wesentlich grösseren Spielraum für die Entwicklung des Schulareals zu haben. Dies ist umso wichtiger, da das Schulhaus Spycherwise aus denkmalschützerischen Gründen (vermutlich) erhalten werden muss und damit ein Neubau eines Gesamtschulzentrums an diesem Standort erheblich erschweren, wenn nicht verunmöglichen dürfte.

Das vorliegende Kaufangebot ist die letzte Möglichkeit für die Gemeinde dieses Grundstück zu sichern, weil die Parzelle bei einem Kaufverzicht von der Bertschinger AG überbaut wird und so für eine lange Zeit nicht mehr zur Verfügung steht.

Sollte es sich zu einem späteren Zeitpunkt erweisen, dass das Grundstück nicht weiter als strategische Reserve gehalten werden soll (was sehr unwahrscheinlich ist), so ist der Bertschinger Immobilien AG ein Vorkaufsrecht zu einem dereinstigen marktüblichen Preis einzuräumen.

Gemäss Art. 15 Ziff. 3 in Verbindung mit Ziff. 6 der Gemeindeordnung, ist die Gemeindeversammlung zuständig über Investitionen ins Finanzvermögen von über CHF 1'000'000.

Der Gemeinderat hat die Rechnungsprüfungskommission vorab um eine Einschätzung der Kaufabsichten gebeten.

### **Stellungnahme der Rechnungsprüfungskommission (RPK)**

Die RPK kann die Absicht des Gemeinderates nachvollziehen und teilt die Beurteilung, dass durch den Einbezug dieser Liegenschaft das Projekt Gesamtschulzentrum optimiert werden kann.

Sollte es im schlechtesten Fall zu keiner Realisation eines Gesamtschulzentrums kommen und so die strategische Bedeutung der Liegenschaft Mittlistbergweg 5 wieder wegfallen, erachtet die RPK das finanzielle Risiko dieses Liegenschaftskaufs als moderat, da der vereinbarte Kaufpreis auf einen nachvollziehbaren festgelegten Marktwert (Mittelwert von zwei unabhängigen Expertenschätzungen) basiert und so aus heutiger Sicht bei einem allfälligen Wiederverkauf wieder realisiert werden könnte.

Die RPK unterstützt auf Basis der heute vorliegenden Informationen und Unterlagen den Antrag des Gemeinderates zum Kauf der Liegenschaft zum Preis von CHF 1'500'000.

### **Beschluss**

1. Dem Kauf des Grundstück Kat.-Nr. 1042, im Besitz der Bertschinger Immobilien AG, zum Preis von CHF 1'500'000 wird, vorbehältlich der Zustimmung der Gemeindeversammlung, zugestimmt. Der Bertschinger Immobilien AG wird ein Vorkaufsrecht eingeräumt, sollte sich zu einem späteren Zeitpunkt erweisen, dass das Grundstück nicht mehr eine strategische Reserve bildet.
2. Der Gemeindeversammlung vom 20. März 2024 wird beantragt, dem Kauf des Grundstückes Kat.-Nr. 1042 zum Preis von CHF 1'500'000 zuzustimmen.
3. Der vorstehende Beleuchtende Bericht wird genehmigt.
4. Die Rechnungsprüfungskommission wird eingeladen, den vorstehenden Antrag des Gemeinderates zu prüfen und zu Handen der Gemeindeversammlung Bericht zu erstatten und Antrag zu stellen.
5. Die Ausgaben sind, vorbehältlich der Genehmigung durch die Gemeindeversammlung, den Kontos 2170.5000.00 (Grundstücke) und Konto 2170.5040.00 (Gebäude) zu belasten.
6. Die Abteilung Liegenschaften und die Abteilung Finanzen wird, vorbehältlich der Genehmigung des Geschäfts durch die Gemeindeversammlung, mit dem Kauf des Geschäftes beauftragt.
7. Die Abteilung Präsidiales wird beauftragt, den Beleuchtenden Bericht und weitere Unterlagen zusammen mit der Einladung zur Versammlung fristgerecht zu publizieren.
8. Dieser Beschluss ist befristet nicht öffentlich und wird erst mit den Unterlagen zur Gemeindeversammlung publiziert.

9. Mitteilung an:

- Rechnungsprüfungskommission
- Ressortvorsteher Liegenschaften
- Ressortvorsteherin Finanzen
- Abteilungsleiter Liegenschaften
- Abteilungsleiterin Finanzen
- Gemeindepräsident
- Gemeindeschreiber
- Archiv

**Gemeinderat Bubikon**



Hans-Christian Angele  
Gemeindepräsident



Urs Tanner  
Gemeindeschreiber

Versandt: - 8. Dez. 2023