

Protokoll Gemeindeversammlung

- Datum, Zeit: Mittwoch, 20. März 2024, 19:30 bis 19:50 Uhr
- Ort: Geissbergsaal, Schulstrasse 11, 8633 Wolfhausen
- Vorsitz: Hans-Christian Angele, Gemeindepräsident
- Teilnehmende: 68 Stimmberechtigte (inkl. Gemeindepräsident)
Mehrere nicht stimmberechtigte Gäste
- Stimmregister: Das Stimmregister befindet sich im Versammlungslokal und kann beim Gemein-
deschreiber eingesehen werden; es weist 5'391 Stimmberechtigte aus.
- Stimmenzähler: Als Stimmenzähler werden folgende anwesenden sechs Wahlbüromitglieder
durch den Gemeindepräsidenten vorgeschlagen und bestätigt:
- Billeter Yvette, Hüslistrasse 11
 - Bosshard Corinne, Kapfstrasse 5
 - Brändli Leana, Schürwilsstrasse 3
 - Hintermann Petra, Blumenbergstrasse 8C
 - Wilda Evelyn, Pommernstrasse 4a
 - Wyss Valentin, Dorfstrasse 24a
- Protokoll: Urs Tanner, Gemeindegeschreiber

Begrüssung

Der Gemeindepräsident beginnt die Versammlung um 19:30 Uhr mit der Begrüssung der anwesenden Stimmberechtigten, Medienvertreterinnen und -vertreter sowie weitere Gäste.

Eröffnung der Versammlung

Der Gemeindepräsident stellt fest, dass

- die Ankündigung der Versammlung
- die Einladung zur Versammlung
- die Bekanntgabe der Traktanden

rechtzeitig, ordnungsgemäss und nach den gesetzlichen Vorschriften erfolgt ist. Die zur Behandlung bestimmten Anträge und die dazugehörigen Akten waren ab 16. Februar 2024 auf der Webseite der Gemeinde aufgeschaltet und lagen während den ordentlichen Öffnungszeiten in der Gemeindeverwaltung zur Einsichtnahme auf.

Der Gemeindepräsident weist darauf hin, dass zum Traktandum 2 «Beantwortung von Anfragen von allgemeinem Interesse nach § 17 Gemeindegesetz» keine Anfragen eingegangen sind.

Der Beleuchtende Bericht des Gemeinderates zu den Geschäften der Gemeindeversammlung konnte im Internet unter www.bubikon.ch heruntergeladen oder bei der Gemeindeverwaltung bezogen werden.

Der Gemeindepräsident fragt die Versammlung an, ob zur Einladung, zur Traktandenliste oder zur Aktenauflage Beanstandungen gemacht werden und weist auf das diesbezügliche Beschwerderecht hin. Allfällige Beschwerden müssten an der Versammlung angemeldet und innert fünf Tagen schriftlich, mit Begründung und einem Antrag, dem Bezirksrat Hinwil eingereicht werden.

Aus der Versammlung werden keine Beschwerden angekündigt und der Gemeindepräsident erklärt die Versammlung für eröffnet.

Stimmrecht

Der Gemeindepräsident fordert die Gäste auf, sich auf die für sie vorgesehenen Plätze zu setzen. Er weist darauf hin, dass der Gemeindeschreiber, Urs Tanner, sowie mehrere genannte Gäste, nicht stimmberechtigt sind. Die übrigen nicht stimmberechtigten Gäste sind auf den speziell zugewiesenen Zuschauerplätzen.

Danach fragt er die Versammlung an, ob nicht stimmberechtigte Personen, ausser an den dafür vorgesehenen Plätzen, anwesend sind, oder ob jemandem das Stimmrecht bestritten wird.

- Er stellt fest, dass das Stimmrecht niemandem bestritten wird
- und dass die Versammlung beschlussfähig ist.

Traktandenliste

Der Gemeindepräsident fragt die Versammlung an, ob Anträge zur Traktandenliste gestellt werden. Es werden keine Änderungen gewünscht.

Die Traktanden werden daher gemäss Einladung wie folgt behandelt:

1. Genehmigung zum Erwerb der Liegenschaft Mittlistbergweg 5 (ehemaliges Egli Haus) zum Preis von CHF 1'500'000 von der Bertschinger Immobilien AG. Mit einem Vorkaufsrecht der Bertschinger Immobilien AG, sollte sich zu einem späteren Zeitpunkt erweisen, dass das Grundstück nicht mehr eine strategische Reserve bildet.

Formelles

Der Gemeindepräsident macht die Versammlung auf folgendes aufmerksam:

- Die Traktanden werden durch ein Mitglied des Gemeinderates erläutert.
- Danach trägt die RPK ihren Bericht vor und stellt Antrag.
- Im Anschluss folgen Diskussion, Anträge und Beschlussfassung.
- Es wird ein Beschluss-Protokoll mit ausformulierten Anträgen geführt.
- Wer das Wort wünscht oder Anträge stellen will, hat sich rechtzeitig beim Mikrofon einzufinden.
- Jeder Redner hat sich mit Vornamen und Name vorzustellen. Anschliessend kann das Votum vorgetragen werden.
- Ein Antrag muss so formuliert sein, dass bei seiner Annahme ein Beschluss mit einem klaren Inhalt gefasst ist.
- Fragen, welche nicht die traktandierten Geschäfte betreffen, hätten vorgängig als Anfrage von allgemeinem Interesse im Sinne von § 17 GG gestellt werden müssen.

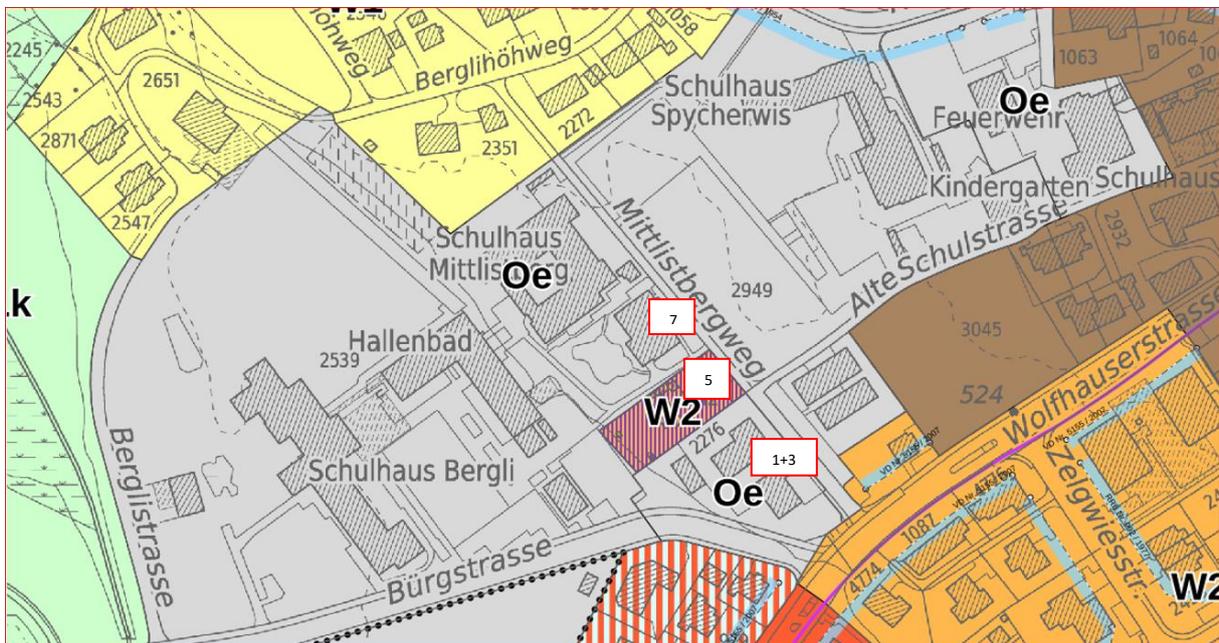
Traktandum 1

Genehmigung zum Erwerb der Liegenschaft Mittlistbergweg 5 (ehemaliges Egli Haus) zum Preis von CHF 1'500'000 von der Bertschinger Immobilien AG. Mit einem Vorkaufsrecht der Bertschinger Immobilien AG, sollte sich zu einem späteren Zeitpunkt erweisen, dass das Grundstück nicht mehr eine strategische Reserve bildet.

Ausgangslage

Die Gemeinde Bubikon ist Eigentümerin des 2'174 m² grossen Grundstück Kat.-Nr. 2276 am Mittlistbergweg 1+3, sowie des 27'556 m² grossen Grundstück Kat.-Nr. 2539 am Mittlistbergweg 7 in Bubikon. Das dazwischenliegende mit 1'004 m² 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.



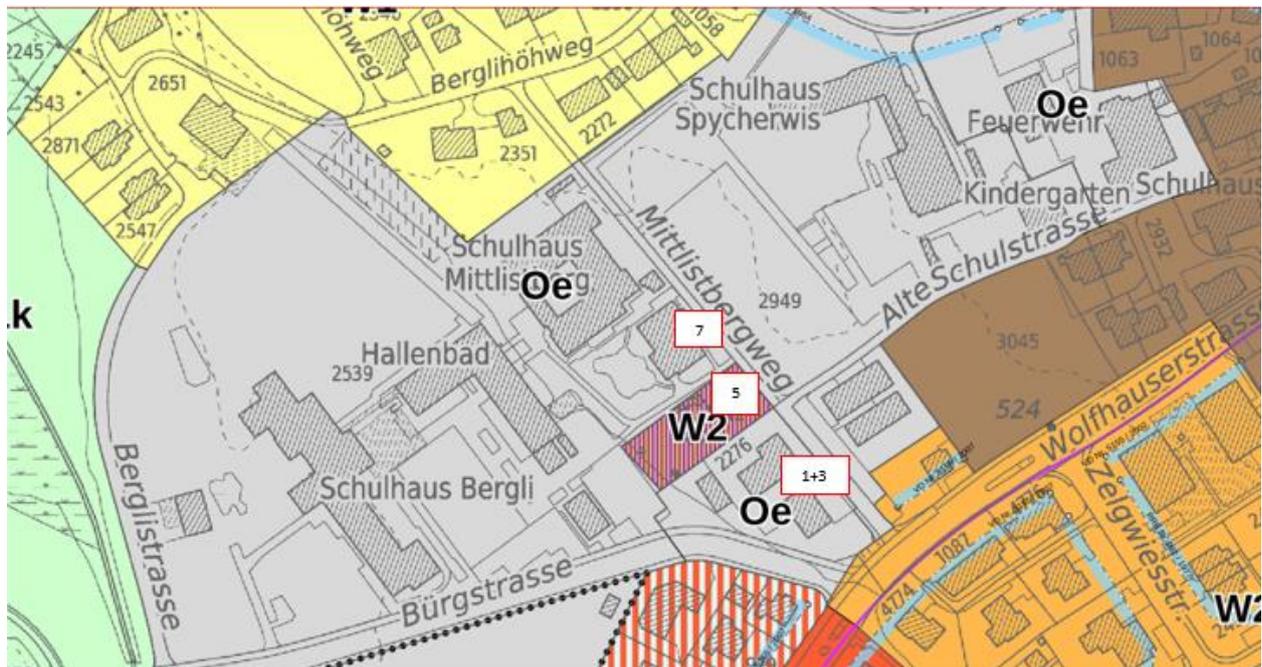
Ende 2022 ist die Firma Bertschinger Immobilien AG mit dem Anliegen an die Gemeinde herangetreten, einen Verkauf oder Landabtausch zu prüfen. Vertiefte Abklärungen haben ergeben, dass ein Landabtausch für den Besitzer der Liegenschaft mit zu hohen Kosten z.B. Mehrwertausgleich und Unsicherheiten behaftet 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 m² grossen Grundstück Kat.-Nr. 2276 am Mittlistbergweg 1+3, sowie des 27'556 m² grossen Grundstück Kat.-Nr. 2539 am Mittlistbergweg 7 in Bubikon. Das dazwischenliegende mit 1'004 m² 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 herangetreten, 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 m²

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

Finanzierung, Ertrag und Auswirkungen auf den Finanzhaushalt

Das Gebäude inkl. Grundstück wird in der Bilanz unter Sachanlagen Finanzvermögen Konto 1084.00 mit 1.5 Mio. Franken bilanziert und mit 0.75 % intern verzinst (CHF 11'250 Konto 9690.3940.00 im Aufwand und 9610.4940.00 im Ertrag).

Für den Erwerb muss kein zusätzliches Fremdkapital aufgenommen werden. Es entstehen somit keine Fremdkapitalzinsen. Anlagegüter im Finanzvermögen werden nicht abgeschrieben.

Das Objekt wird nach marktwirtschaftlichen Grundsätzen betrieben, indem es so lange wie möglich vermietet wird. Der jährliche Aufwand schlägt mit Unterhalt, Gebäudeversicherung und interner Verzinsungen des Kapitals mit rund CHF 12'650 zu buche. Auf der Ertragsseite wird ein jährlicher Mietzins von CHF 18'000 eingenommen. Daraus resultiert ein Nettoertrag von CHF 5'350.

Die Auswirkung des Grundstückskauf auf die Bilanz ist ein Tausch innerhalb des Finanzvermögens (Anlagenzuwachs + / liquide Mittel -).

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 m² 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.

Antrag Gemeinderat an die Stimmberechtigten

Der Gemeindeversammlung vom 20. März 2024 wird beantragt, dem Erwerb der Liegenschaft Mittlistbergweg 5 (ehemaliges Egli Haus) zum Preis von CHF 1'500'000 von der Bertschinger Immobilien AG zuzustimmen, verbunden mit einem Vorkaufsrecht der Bertschinger Immobilien AG, sollte sich zu einem späteren Zeitpunkt erweisen, dass das Grundstück nicht mehr eine strategische Reserve bildet.

Referent: Gemeinderat Reto Frey, Ressortvorsteher Liegenschaften

Bericht und Antrag der Rechnungsprüfungskommission:

Die RPK hat den Antrag des Gemeinderates vom 06.12.2023 zum Erwerb der Liegenschaft Mittlistbergweg 5, Bubikon (Kataster Nr. 1042), von der Bertschinger Immobilien AG, Bubikon, zum Preis von CHF 1'500'000.- und damit zusammenhängend die Einräumung eines Vorkaufsrechtes zugunsten der Verkäuferin geprüft.

- **Die RPK empfiehlt der Gemeindeversammlung vom 20. März 2024 den vorliegenden Antrag " Erwerb der Liegenschaft Mittlistbergweg 5, Bubikon" zum Preis von CHF 1'500'000.- und damit zusammenhängend die Einräumung eines Vorkaufsrechtes zugunsten der Verkäuferin zur Annahme.**

Begründung:

Die RPK teilt die Beurteilung des Gemeinderates, dass durch den Einbezug der Liegenschaft Mittlistbergweg 5, Bubikon (Kataster Nr. 1042), das Projekt Gesamtschulzentrum optimiert werden kann und unterstützt deshalb den Antrag zum Kauf der Liegenschaft zum angebotenen Kaufpreis von CHF 1,5 Mio., welcher auf einem nachvollziehbar festgelegten Marktwert (Mittelwert von zwei unabhängigen Expertenschätzungen) basiert.

Der Einräumung eines Vorkaufsrechtes zugunsten der Verkäuferin werden keine Vorbehalte entgegengebracht, da i) es nur zur Anwendung gelangen würde, wenn die strategische Bedeutung des Grundstücks dereinst entfallen sollte, ii) es sich lediglich um ein Vorkaufsrecht handelt und iii) der Preis zu den dazumaligen Verhältnissen marktgerecht festgelegt wird.

Bubikon, 01.02.2024

Im Namen der Rechnungsprüfungskommission

Der Präsident



Silvan Scheiwiller

Der Aktuar



Ruedi Wild

Anträge der Stimmberechtigten

keine

Schlussabstimmung

Die Gemeindeversammlung beschliesst mit grossem Mehr:

Der Erwerb der Liegenschaft Mittlistbergweg 5 (ehemaliges Egli Haus) zum Preis von CHF 1'500'000 von der Bertschinger Immobilien AG, verbunden mit einem Vorkaufsrecht der Bertschinger Immobilien AG, sollte sich zu einem späteren Zeitpunkt erweisen, dass das Grundstück nicht mehr eine strategische Reserve bildet, wird genehmigt.

Schluss der Versammlung

Der Gemeindepräsident stellt fest, dass das traktandierte Geschäft behandelt worden ist. Er fragt die Versammlung an, ob Einwendungen gegen die Geschäftsführung erhoben werden?

- Es werden keine Einwendungen erhoben bzw. angemeldet.

Im Weiteren verweist der Gemeindepräsident auf die Rechtsmittel:

Gegen Beschlüsse der Gemeindeversammlung kann, von der Veröffentlichung an gerechnet, beim Bezirksrat Hinwil, Untere Bahnhofstrasse 25a, 8340 Hinwil

- wegen Verletzung von Vorschriften über die politischen Rechte innert 5 Tagen schriftlich Rekurs in Stimmrechtssachen (§ 19 Abs. 1 lit. c i.V.m. § 19b Abs. 2 lit. c sowie § 21a und § 22 Abs. 1 VRG)
- und im Übrigen wegen Rechtsverletzungen, unrichtiger oder ungenügender Feststellung des Sachverhaltes sowie Unangemessenheit der angefochtenen Anordnung innert 30 Tagen schriftlich Rekurs erhoben werden (§ 19 Abs. 1 lit. a und d i.V.m. § 19b Abs. 2 lit. c sowie § 20 und § 22 Abs. 1 VRG).

Der Gemeindepräsident macht ausdrücklich darauf aufmerksam, dass der Rekurs wegen Verletzung von Verfahrensvorschriften in der Gemeindeversammlung voraussetzt, dass diese an der Versammlung von irgendeiner stimmberechtigten Person gerügt worden sind (§ 21a Abs. 2 VRG).

Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist, soweit möglich beizulegen.

Protokollgenehmigung

Der Gemeinderat prüft an der nächsten, auf die Gemeindeversammlung folgenden Gemeinderatsitzung das Protokoll auf seine Vollständigkeit und Richtigkeit hin. Nach der Unterzeichnung ist das Protokoll öffentlich.

Für das Protokoll



Urs Tanner
Gemeindeschreiber