



Gemeinde Hinwil

Weisung zur Urnenabstimmung vom 27. November 2016

**Verkauf des
Gemeindegrundstückes Kat.-Nr. 7100
Kemptnerstrasse 8, Hinwil**



Grundstück Kemptnerstrasse 8

Verkauf des Gemeindegrundstückes Kemptnerstrasse 8, Hinwil

Antrag Der Politischen Gemeinde wird folgender Antrag zur Abstimmung an der Urne unterbreitet:

Verkauf des Gemeindegrundstückes Kat.-Nr. 7100 mit 4470 m², Kemptnerstrasse 8, Hinwil

Das Wichtigste in Kürze

Die Gemeinde Hinwil erhielt die Liegenschaft Kemptnerstrasse 8, Kat.-Nr. 7100 mit 4470 m² Grundstücksfläche, im Jahre 1999 aus einem Legat. Die Erblasserin hat das Legat mit dem Wunsch verbunden, dass das Gebäude «gemeinnützlich, am liebsten als Altersheim» verwendet und ein möglichst grosser Teil des Grundstückes nicht überbaut, sondern als Parkanlage ausgestaltet wird. Da weder die Politische Gemeinde noch die Stiftung Wohnen im Alter als geeigneter Investor für die Erstellung eines weiteren Altersheims am Standort Kemptnerstrasse in Frage kommen, wurden die rechtlichen Rahmenbedingungen für einen Verkauf des Grundstückes mit dem kantonalen Gemeindeamt abgeklärt. Ein Verkauf des Grundstückes und die Überweisung des Nettoverkaufserlöses an die Stiftung Wohnen im Alter, stellt aus Sicht des Gemeinderates die optimalste Lösung dar.

Das Legatgrundstück ist mit einem Wegrecht zugunsten der nordwestlich anstossenden Parzellen belastet, welches sich negativ auf ein Bauprojekt bzw. auf einen Verkauf des Grundstückes auswirken würde. Zusammen mit den Wegrechtbegünstigten Grundeigentümern wurden mögliche Varianten diskutiert. Dabei wurde ein gemeinsames Vorgehen und die Veräusserung aller involvierten Parzellen mittels eines Investorenwettbewerbs klar favorisiert. Die beteiligten Parteien haben eine verbindliche Absichtserklärung unterzeichnet (Entwicklungsvereinbarung), welche einen integrierten Bestandteil dieser Urnenabstimmung bildet.

Von einem gemeinsamen Vorgehen profitieren alle beteiligten Parteien, da das Wegrecht sowie die gegenseitigen Grenzabstände entfallen und durch die arrondierte Parzellengrösse eine optimalere Ausnutzung ermöglicht wird. Des Weiteren erhalten die Politische Gemeinde sowie die privaten Eigentümer die Möglichkeit, im Rahmen des Investorenwettbewerbs, ihre Anliegen und Interessen bezüglich der städtebaulichen Gestaltung des Areals aktiv einzubringen.

Gestützt auf die Verkehrswertschätzung der Zürcher Kantonalbank haben sich die Grundeigentümer für einen Mindestverkaufspreis von Fr. 1150.00 pro Quadratmeter ausgesprochen. Dies bedeutet für das Grundstück der Politischen Gemeinde einen Verkaufserlös von mindestens Fr. 5 140 500.00.

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, der Vorlage zuzustimmen.

Ausgangslage

Die Gemeinde Hinwil erhielt die Liegenschaft Kemptnerstrasse 8, Kat.-Nr. 7100 mit 4470 m² Grundfläche, im Jahre 1999 aus einem Legat. Das Grundstück war dabei mit einem Wohnrecht belastet. Die wohnberechtigte Person ist im November 2013 verstorben. Als befristete Übergangslösung wird das Wohnhaus seit 1. Oktober 2014 als Unterkunft für Asylsuchende genutzt. Aufgrund der Zweckbestimmung ist das Grundstück seit Übernahme im Rahmen eines Fonds als Sonderrechnung bilanziert. Per 31. August 2016 beläuft sich der Bilanzwert auf Fr. 919 000.00.

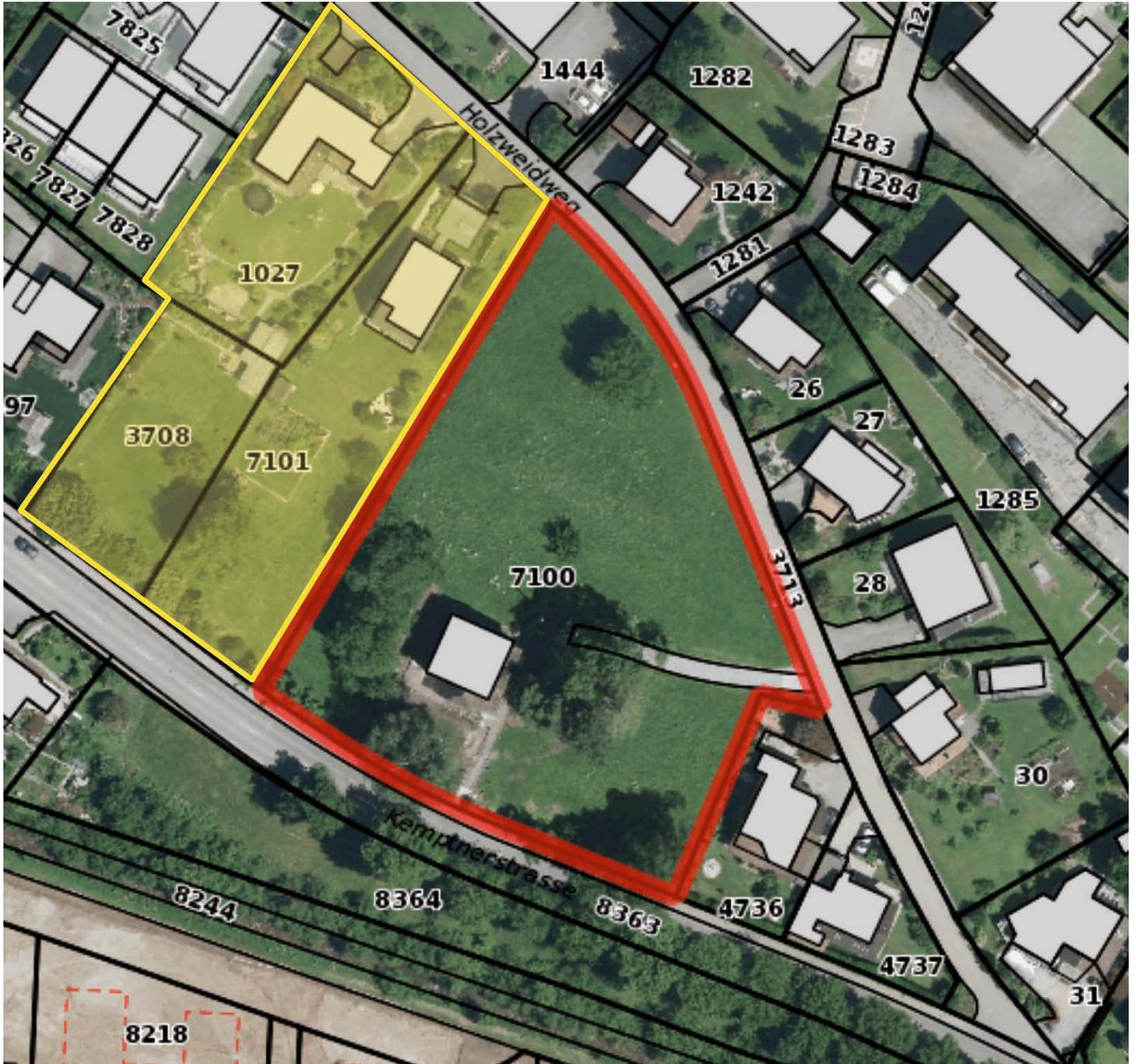
Die Erblasserin hat das Legat mit dem Wunsch verbunden, dass das Gebäude «gemeinnützlich, am liebsten als Altersheim» verwendet und ein möglichst grosser Teil des Grundstückes nicht überbaut, sondern als Parkanlage ausgestaltet wird. Da die Altliegenschaft weder alters- noch behindertengerecht ist, kann der Wunsch der Erblasserin nicht direkt umgesetzt werden. Der Gemeinderat hat daher beim Kantonalen Gemeindeamt die rechtlich möglichen Lösungen abgeklärt und folgende Antworten erhalten:

- Aufgrund der Zweckbestimmung ist ein Verkauf der Liegenschaft mit Verwendung des Erlöses zugunsten der laufenden Rechnung der Politischen Gemeinde nicht möglich.
- Nebst einer Übertragung des Grundstückes an die gemeindeeigene Stiftung Wohnen im Alter ist jedoch ein Verkauf mit Überweisung des Nettoverkaufserlöses (Bruttoverkaufserlös abzüglich Fondsrückzahlung, Grundstückgewinnsteuer und Verkaufskosten) an die Stiftung Wohnen im Alter möglich. Ein Verwendungszweck kann der Stiftung dabei nicht auferlegt werden. Die Stiftung kann jedoch nur im Rahmen ihres Stiftungszwecks handeln, welcher in der vom Souverän anlässlich der Urnenabstimmung vom 1. Juni 2008 genehmigten Stiftungsurkunde, Art. 2, wie folgt formuliert ist:

2.1 Die gemeinnützige Stiftung bezweckt die Beherbergung und Pflege von älteren Einwohnern der Gemeinde Hinwil. Der Stiftungsrat kann die Zweckverfolgung auf Einwohner aus anderen Gemeinden des Bezirks Hinwil und des Kantons Zürich erweitern. Der Anschluss einer Gemeinde oder einer Körperschaft des privaten Rechts erfolgt aufgrund einer schriftlichen Vereinbarung, die der Aufsichtsbehörde zur Kenntnis zu bringen ist.

- 2.2 Die Stiftung kann ihren Zweck erreichen durch die Führung eines Alters- und/oder Pflegeheims, die Errichtung und den Betrieb einer Alterssiedlung oder durch andere Formen der Wohn- und Lebenshilfe im Alter.
- 2.3 Die Stiftung verfolgt ihren Zweck in den beiden Liegenschaften Schätti und Meiligut in der Gemeinde Hinwil oder in anderen geeigneten Lokalitäten.
- 2.4 Die Gemeinde Hinwil behält sich eine Änderung des Stiftungszweckes im Sinne von Art. 86a ZGB vor.

Das Grundstück Kat.-Nr. 7100 ist mit einem bestehenden Wegrecht zugunsten der nordwestlich anstossenden Parzellen Kat.-Nrn. 1027 und 3708 belastet. Durch diese Dienstbarkeit wird eine Überbauung oder ein Verkauf des Legat-Grundstückes erheblich erschwert. Aufgrund dieser Ausgangslage hat der Gemeinderat mit den wegrechtbegünstigten Grundeigentümern mögliche Lösungsansätze diskutiert. Als Resultat daraus haben sich alle Parteien für ein gemeinsames Vorgehen und einen koordinierten Verkauf ihrer Grundstücke ausgesprochen. Dazu wurde die nachstehende Entwicklungsvereinbarung erarbeitet und unterzeichnet, welche somit Bestandteil des Antrages ist.



- Grundstück der Politischen Gemeinde Hinwil
- Beteiligte Grundstücke der privaten Eigentümer

Arealentwicklung Kemptnerstrasse 8, Holzweidweg 7 und Holzweidweg 9

Entwicklungsvereinbarung

Die vorliegende Entwicklungsvereinbarung wird abgeschlossen
zwischen

Politische Gemeinde Hinwil

und

Paul Vögeli-Walder

und

Bertschinger Werner Erben

Inhalt

1. Ausgangslage
2. Vertragsparteien
3. Zweck des Vertrages
4. Umfang der Zusammenarbeit
5. Vorbehalt des Zusammenarbeitsvertrages
6. Kostenteiler für Entwicklungskosten
7. Schlussbestimmungen

1. Ausgangslage

Absicht des Gemeinderates

Die Gemeinde Hinwil hat die Liegenschaft Kemptnerstrasse 8 (Kat.-Nr. 7100) im Jahre 1999 aus einem Legat erhalten. Die Erblasserin hat das Legat mit dem Wunsch verbunden, dass das Gebäude «*gemeinnützig*, am liebsten als Altersheim» weitergenutzt werden soll. Nach Ableben der Wohnberechtigten im November 2013 wird die Liegenschaft im Sinne einer Übergangslösung als Asylunterkunft genutzt. Da das Gebäude weder alters- noch behindertengerecht ist, beabsichtigt der Gemeinderat den Verkauf des Grundstückes mit Überweisung des Nettoverkaufserlöses an die Stiftung Wohnen im Alter Hinwil.

Die Gemeinde kann dabei laut kantonalem Gemeindeamt der Stiftung keine Verwendungspflichten auferlegen, wobei die Stiftung nur im Rahmen ihres Stiftungszweckes handeln kann.

Die angrenzenden privaten Grundstücke Kat.-Nrn. 7101, 3708 und 1027 sind disponibel und sollen ebenfalls in die Überlegungen einbezogen werden.

Grundstücksfläche

Die massgebliche Grundstücksfläche des Grundstückes im Gemeindebesitz beträgt 4470 m². Total umfasst der Projektperimeter mit den vier Grundstücken 8 238 m².



Planungsperimeter

2. Vertragsparteien

Übersicht

Die vorliegende Entwicklungsvereinbarung wird abgeschlossen zwischen den folgenden Parteien:

Kat.-Nrn.	Grundeigentümer	Grundstücksgrösse
7100	Politische Gemeinde Hinwil, vertreten durch den Gemeinderat, als öffentlich rechtliche Körperschaft	4 470 m ²
7101	Paul Vögeli-Walder, Alleineigentümer	1 749 m ²
3708 und 1027	Bertschinger Werner Erben, Erbengemeinschaft	2 019 m ²
	Total	8 238 m²

3. Zweck des Vertrages

Investorenwettbewerb

Zur Entwicklung und Veräusserung der vier Grundstücke wollen der Gemeinderat und die privaten Grundeigentümer gemeinsam einen Investorenwettbewerb durchführen.

Ziel

Ziel ist es, eine Überbauung samt Erschliessung und Parkierung für alle vier Parzellen zu finden, mit der für alle

Parteien eine städtebaulich optimale und wirtschaftlich interessante Lösung erreicht werden kann. Die drei Vertragsparteien verpflichten sich gegenseitig alles zu unternehmen, damit das aus dem Investorenwettbewerb siegreich hervorgegangene Angebot erfolgreich umgesetzt werden kann mit Verkauf der beteiligten Grundstücke.

4. Umfang der Zusammenarbeit

Investorenwettbewerb

Beim Investorenwettbewerb geht es im Kern um den Verkauf der Grundstücke. Es handelt sich folglich um keine Arbeitsvergabe, weshalb das Submissionsrecht für die Gemeinde keine Anwendung findet. Die privaten Grundeigentümer sind ohnehin nicht an das Submissionsrecht gebunden. Deshalb kann das Land öffentlich ausgeschrieben werden. Die Anbieter sollen mit ihrem Kaufpreisangebot auch ein verbindliches Bebauungskonzept vorlegen, welches Teil des Kaufvertrages bildet.

Zuschlag

Den Zuschlag soll derjenige Anbieter erhalten, welcher in der Kombination Preis/Bebauungslösung das beste Angebot einreicht.

Beurteilungsgremiums

Die Zusammensetzung des Beurteilungsgremiums ist wie folgt vorgesehen;

- 1 Vertreter Familie Vögeli *)
- 1 Vertreter Familie Bertschinger *)
- 2 Vertreter Gemeinderat *)
- 2 externe Fachplaner *)
- 1 bis 2 Vertreter aus der Bevölkerung

*) Jury mit Stimmrecht

Mit der namentlichen Zusammensetzung des Beurteilungsteams haben alle Parteien einverstanden zu sein.

Lead

Die Arbeiten für die erfolgreiche Organisation und Durchführung des Investorenwettbewerbs werden von der Gemeinde Hinwil organisiert.

5. Vorbehalt des Zusammenarbeitsvertrages

Urnenabstimmung

Bevor der Investorenwettbewerb ausgeschrieben werden kann, hat der Souverän dem Verkauf des Gemeindegrundstückes auf Basis einer Verkehrswertschätzung der Zürcher Kantonalbank mittels Urnenabstimmung zuzustimmen. Der Verkehrswert gilt dabei als Richtpreis.

Alle Grundeigentümer verpflichten sich, ihre jeweiligen Grundstücke zum gleichen Preis an den Sieger des Investorenwettbewerbs zu verkaufen.

6. Kostenteiler für Entwicklungskosten

Prozentualer Anteil

Die Kosten des Investorenwettbewerbs werden proportional auf die Grundstücksgrössen verteilt. Die nachstehenden prozentualen Anteile sind massgebend für die Schlussabrechnung und werden wie folgt festgelegt:

Kat.-Nrn.	Grundeigentümer	massgebende Grundstücksgrösse	prozentualer Anteil
7100	Politische Gemeinde Hinwil	4 470 m ²	54.26 %
7101	Paul Vögeli-Walder	1 749 m ²	21.23 %
3708 und 1027	Bertschinger Werner Erben	2 019 m ²	24.51 %
	Total	8 238 m²	100.00 %

Kosten

Es wird mit den folgenden Kosten gerechnet:

Kat.-Nrn.	Grundeigentümer	Aufwand Planungsbüro	Zusatzmodul GV	Entschädigung Teams*	Honorar Fachleute**	Total
7100	Politische Gemeinde Hinwil	Fr. 15 572.83	Fr. 2 170.43	Fr. 15 193.01	Fr. 6 511.29	Fr. 39 447.56
7101	Paul Vögeli-Walder	Fr. 6 093.26	Fr. 849.24	Fr. 5 944.65	Fr. 2 547.71	Fr. 15 434.85
3708 und 1027	Bertschinger Werner Erben	Fr. 7 033.90	Fr. 980.34	Fr. 6 862.35	Fr. 2 941.01	Fr. 17 817.59
	Total	Fr. 28 700.00	Fr. 4 000.00	Fr. 28 000.00	Fr. 12 000.00	Fr. 72 700.00

Kostenschätzung Stand Dezember 2015

Entschädigung Bewerber-Teams

Pauschale pro Team	Fr. 5 000.00
Annahme 5 Teams	
• Total ohne Siegerteam	Fr. 20 000.00
• Nebenkosten	Fr. 3 000.00
• Mehrwertsteuer	Fr. 5 000.00
Total	Fr. 28 000.00

Honorar Fachjuristen **

2 Fachpreisrichter	
• Tagespauschale	je Fr. 2 300.00
• Halbtagespauschale	je Fr. 1 300.00
• Annahme 2 x 2 ½ Tage	
Aufwand pro Fachpreisrichter	Fr. 12 000.00

Effektive Kosten

Die effektiven Kosten werden erst nach Abschluss des Verkaufsvertrags ermittelt und auf die Vertragsparteien gemäss obenstehenden prozentualen Anteilen verteilt.

Die bis zur Urnenabstimmung auflaufenden Kosten werden alleine durch die Politische Gemeinde Hinwil getragen.

7. Schlussbestimmungen

Streitigkeiten

Sollte die vorliegende Vereinbarung Widersprüche oder Lücken enthalten, bleibt sie in allen anderen Teilen in Kraft und die Parteien haben gemeinsam die Widersprüche zu beseitigen und die Lücken zu schliessen. Kommt keine Einigung zustande, ist für Klagen aus diesem Vertrag das Bezirksgericht Hinwil zuständig.

Verbindlichkeit des Vertrages

Dieser Vertrag bedarf zu seiner Verbindlichkeit der Genehmigung durch den Gemeinderat Hinwil.

Parteiwechsel

Die Parteien sind angehalten bis Abschluss des Verfahrens die Grundstücke nicht zu veräussern.

Konventionalstrafe

Sollte ein Vertragspartner die Inhalte der Vereinbarung nicht erfüllen, so hat er den verbleibenden Parteien eine Konventionalstrafe von gesamthaft Fr. 70 000.00 zu entrichten.

Zwischen den verschiedenen Vertragsparteien besteht keine Solidarbürgschaft.

Verkehrswert des Grundstückes

Zwecks Ermittlung des Grundstückwertes hat die Zürcher Kantonalbank (ZKB) eine Verkehrswertschätzung vorgenommen. Dabei hat die ZKB bei einem gemeinsamen Vorgehen mit entsprechendem Wegfall des Wegrechtes und einer Gesamtfläche von 8 238 m² einen Landrichtwert von Fr. 1 319.00/m² ermittelt.

Den Landrichtwert des isolierten Gemeindegrundstückes mit der Wegrechtbelastung und einer Fläche von 4 470 m² schätzt die Zürcher Kantonalbank auf Fr. 1 136.00/m².

Erwägungen

Der Gemeinderat ist der Überzeugung, dass ein Verkauf des Legat-Grundstückes in Koordination mit den privaten Anstössern an einen starken Investor sowohl aus städtebaulichen als auch aus finanziellen Überlegungen die beste Lösung darstellt. Mit der Überweisung des Nettoverkaufserlöses an die Stiftung Wohnen im Alter, welche die Mittel im Rahmen des Stiftungszwecks nur für das Alterswohnen einsetzen kann, kann zudem dem Wunsch der Erblasserin Rechnung getragen werden.

Damit der Gemeinderat und die privaten Verkäufer gegenüber Kaufinteressenten und im Rahmen von Ziffer 4 der Entwicklungsvereinbarung, welche den Zuschlag an den Anbieter mit der besten Kombination Preis/Bebauungslösung vorschreibt, einen entsprechenden Handlungsspielraum er-

halten, wird dem Souverän ein Mindestverkaufspreis zur Genehmigung vorgelegt. Basierend auf den Landrichtwerten der ZKB wird dieser Mindestverkaufspreis auf Fr. 1 150.00/m² festgesetzt. Auf Basis dieses Mindestverkaufspreises ergibt sich folgende Mittelverwendung:

Fr. 919 000.00	Bestand Legat-Fonds vor Verkauf
Fr. 5 140 500.00	Verkaufserlös Brutto (4 470 m ² à Fr. 1 150.00)
Fr. 6 059 500.00	<i>Bestand Legat-Fonds Brutto nach Verkauf</i>
Fr. 871 000.00 ./.	Ausbuchung Buchwert Liegenschaft
Fr. 680 000.00 ./.	Grundstückgewinnsteuern
Fr. 39 500.00 ./.	Investorenwettbewerb, Anteil Gemeinde
Fr. 14 000.00 ./.	Grundbuchgebühren
Fr. 4 455 000.00	Bestand Legat-Fonds Netto nach Verkauf; Auflösung Legat-Fonds mit Überweisung an Stiftung Wohnen im Alter Hinwil

Gestützt auf die Gemeindeordnung Art. 15 unterliegt der Verkauf von Grundstücken mit einem Verkehrswert von über Fr. 3 000 000.00 der Urnenabstimmung.

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, der Vorlage zuzustimmen.

Erklärung und Antrag der Rechnungsprüfungskommission

Verkauf Gemeindegrundstück Kat.-Nr. 7100 mit 4 470 m², Kemptnerstrasse 8.

Wir haben den Antrag geprüft und empfehlen den Stimmberechtigten, der Vorlage zuzustimmen.

Hinwil, 21. September 2016

Rechnungsprüfungskommission Hinwil

Präsident: *Thomas Jarkovich* Aktuar: *Fridolin Scherrer*

Urnenabstimmung
27. November 2016

Gestaltung und Druck
Druckerei Sieber AG, Hinwil