

Medienmitteilung

Abteilung Präsidiales
Telefon 044 938 55 30
praesidiales@hinwil.ch

vom 9. Juni 2020

Thema Landverkauf Kempfnerstrasse 8

Landverkauf Kempfnerstrasse 8 – Informationen

Am 4. Dezember 2019 fand im Vorfeld zur Gemeindeversammlung eine sehr gut besuchte Infoveranstaltung zum Thema "Verkauf Grundstück Kempfnerstrasse 8 an die Wohnbaugenossenschaft Bachtel Hinwil" statt.



Das Grundstück an der Kempfnerstrasse 8 in Hinwil

Die Erkenntnisse aus dem Anlass zeigten auf, dass Kaufvertrag und Mietreglement zentrale Elemente der Vorlage sein werden und hinsichtlich Zweckverwendung des Legats sowie späterer Einflussnahme der Gemeinde zusätzlicher Präzisierungen bedürfen. An der Veranstaltung sind viele Ideen für die Verwendung des Grundstückes und auch eines Verkaufserlöses vorgebracht worden. Der Gemeinderat hat daraufhin vertiefte juristische Abklärungen vorgenommen, um die Verwendungsmöglichkeiten klären zu können. Die Vorgaben des Kantonalen Gemeindeamts einerseits und ein unabhängiges, externes juristisches Gutachten andererseits bestätigen, dass zur Erfüllung des Legats die Verwendung zu Alterszwecken zwingend vorzusehen ist. Andere Verwendungen werden explizit ausgeschlossen und sind somit nicht erlaubt.

Aufgrund dieser Tatsachen hat der Gemeinderat entschieden, den eingeschlagenen Weg weiterzugehen und die Verhandlungen mit der Wohnbaugenossenschaft BACHTEL Hinwil (WBG) fortzuführen. Inputs aus der Informationsveranstaltung und der juristischen Abklärungen sind dabei eingeflossen.

Im Kaufvertrag mit der WBG über CHF 1,80 Mio. sind nun folgende Bestimmungen verbindlich geregelt:

Im Kaufvertrag mit der WBG über CHF 1,80 Mio. sind nun folgende Bestimmungen verbindlich geregelt:

- Die WBG ist verpflichtet, die Auflagen des Vermächtnisses von Frau Dr. Irène Rüegg geb. Marton als verbindlich zu anerkennen und einem allfälligen Rechtsnachfolger zu überbinden.
- Der Gemeinde steht das Grundstück bis Baubeginn im Rahmen einer Gebrauchsleihe unentgeltlich für die Nutzung im bisherigen Rahmen zur Verfügung.
- Die Gemeinde besitzt für das Grundstück während 25 Jahren ein Vorkaufsrecht.

- Die Gemeinde besitzt ein Rückkaufsrecht zum gleichen Preis, sollte das Grundstück bis zum 1. Januar 2030 nicht bebaut sein.
- Die Bebauung ist mit drei Baukörpern und einer Unterniveaugarage möglich. Abstände und Höhenkoten haben der Regelbauweise zu entsprechen.
- In einem Baukörper sind zwei Gewerbe-/Mehrzweckräume zu realisieren, welche auch der Öffentlichkeit zugänglich sind. Bei einem Baukörper ist kein Attikageschoss zulässig.
- Der gemäss Bau- und Zonenordnung mögliche Areal-Bonus wird nicht beansprucht.
- Die Erschliessung des Grundstückes hat direkt ab der Kemptnerstrasse via Unterniveau-Garage zu erfolgen (Zusage Kanton liegt bereits vor). Lediglich die gesetzlich notwendigen Besucherparkplätze werden via Holzweidweg erschlossen.
- Die freie Fläche (unüberbaute Grundstücksfläche) hat mindestens 60 % zu betragen.
- Gestaltung der öffentlich zugänglichen Fläche als parkartige Begegnungs-Zone für das Verweilen, als Treffpunkt und immissionsarme Aktivitäten.
- Das Vermietungsreglement ist Bestandteil des Kaufvertrages. Die WBG hat sich bei der Überbauung an die Vorgaben im Kaufvertrag zuhalten.

Das vorliegende Vermietungsreglement für die geplanten 34 Alterswohnungen basiert auf den Vorgaben des Bundesamtes für Wohnungswesen für sozialen Wohnungsbau. Unter anderem ist im Reglement festgehalten:

- Die WBG vermietet preisgünstige Alterswohnungen an Einzelpersonen und Paare
- Mieter haben Mitglied bei der WBG zu sein. Die Höhe des Genossenschaftsanteils richtet sich dabei nach der Wohnungsgrösse.
- Das Mindestalter beträgt 60 Jahre (bei Paaren mindestens eine Person).
- Der zivilrechtliche Wohnsitz ist seit mindestens 5 Jahren in der Gemeinde Hinwil.
- Das steuerbare Einkommen beträgt im Maximum CHF 59'100 für Einzelpersonenhaushalte und CHF 70'200 für Zweipersonenhaushalte. Zum Einkommen hinzugerechnet werden 1/20 des Vermögensanteils über CHF 100'000.
- Änderungen des Vermietungsreglements dürfen nur mit Zustimmung des Gemeinderates durchgeführt werden.

Das weitere Vorgehen präsentiert sich wie folgt:

1. Genehmigung Kaufvertrag durch die Generalversammlung der WBG (31. August 2020)
2. Formelle Genehmigung Kaufvertrag durch Gemeinderat
3. Beurkundung Kaufvertrag
4. Verabschiedung Weisung für Urnenabstimmung
5. Urnenabstimmung (1. Semester 2021)
6. Eigentumsübertragung

Mit Ablauf der im Kaufvertrag definierten Gebrauchslleihe ist der als Sonderrechnung geführte Fonds aufzulösen. Zur Erfüllung des Testamentswillens und auch der rechtlichen Vorgaben wird das Fondsguthaben, welches den Verkaufserlös beinhaltet, bedingungslos der Stiftung Wohnen im Alter Hinwil zugeführt.

Nebst allgemeinen Erläuterungen und dem vollständigen Wortlaut des Legats werden in der Weisung zur Urnenabstimmung auch Kaufvertrag, Vermietungsreglement und Vertragsplan (als Projekt-Skizze zu verstehen) abgebildet.

Der Gemeinderat ist überzeugt, dem Souverän eine ausgewogene Lösung präsentieren zu können, mit welcher der Wille der Erblasserin mit dem Schwerpunkt "Altersverwendung" nachhaltig erfüllt werden kann. Mit der im Jahr 1954 gegründeten WBG, welche in Hinwil bereits 76 Genossenschafts-Wohnungen in vier Überbauungen betreibt, konnte eine ortsansässige und bestandene Partnerin für das Projekt gewonnen werden. Mit den im Kaufvertrag und Vermietungsreglement auferlegten Bestimmungen sowie der Zuwendung des Verkaufserlöses an die Stiftung Wohnen im Alter Hinwil ist sichergestellt, dass das Legat im Sinne von Frau Dr. Irène Rüegg-Marton verwendet wird.

Für die Berichterstattung:
Namens des Gemeinderates

Roger Winter
Gemeindegeschreiber

Hinweise für die Presse

Bei Fragen oder Anregungen zum vorliegenden Medienbericht wenden Sie sich an:

Name, Vorname	Funktion	Telefon	Mail
Winter, Roger	Gemeindegeschreiber / Leiter Personal und Kommunikation	G: 044 938 55 39	roger.winter@hinwil.ch
Meier, Horst	Gemeinderat / Ressortvorsteher Finanzen und Liegenschaften	Mobile 079 765 09 68	horst.meier@hinwil.ch