



Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates Eglisau

Sitzung vom 13. März 2023

06.02.01 Erwerb und Verkauf
06.02.01 Liegenschaft Haldenweg 5

77. Liegenschaft Haldenweg 5, Erwerb, Antrag an Gemeindeversammlung A

I. Ausgangslage und Erwägungen

1. Mit Schreiben vom 21. Dezember 2022 gelangt die Eigentümerschaft der Liegenschaft Haldenweg 5 (Kat.-Nr. 822 und 823, Vers.-Nr.217) an die Gemeinde mit einem Verkaufsangebot für die Liegenschaft Haldenweg 5. Das Einfamilienhaus wird derzeit gewerblich genutzt und ist an die Kinderkrippe «Elisa» vermietet. Der Verkäuferschaft ist der Fortbestand der Kinderkrippe an der bisherigen Örtlichkeit ein wichtiges Anliegen. Die heutigen Eigentümer hoffen, mit dem Verkauf an die Gemeinde eine für alle Parteien vorteilhafte Lösung zu erzielen.
2. Am Haldenweg 5 ist die private Kinderkrippe «Elisa» als einzige Mieterin untergebracht. Diese Kinderkrippe ist seit Jahren in Eglisau tätig und etabliert. Die 18 bewilligten Plätze (2 Gruppen) werden von 36 Kindern belegt, die Auslastung ist sehr gut. Gemäss Aufsichtsbericht wird die Kinderkrippe einwandfrei geführt.
3. Aktuell gibt es in Eglisau insgesamt 64 bewilligte Krippenplätze. Die Angebote sind im Moment gut ausgelastet, der Bedarf ist rechnerisch gedeckt. Mit dem Bevölkerungswachstum und dem gesellschaftlichen Wandel ist davon auszugehen, dass der Bedarf steigt.
4. Gemäss § 18 Kinder- und Jugendhilfegesetz sorgen die Gemeinden für ein bedarfsgerechtes Angebot an familienergänzender Betreuung von Kindern im Vorschulalter. Durch die Sicherstellung der familienergänzenden Kinderbetreuung können Eltern ihre familiären Aufgaben besser mit dem Berufsleben vereinbaren, was familien- und gleichstellungspolitisch sowie volkswirtschaftlich wünschenswert ist. Zudem leisten die Kitas einen wichtigen Beitrag an die Integration. Für Eglisau ist eine genügende Anzahl Kinderbetreuungsplätze wichtig, da ein angemessenes familien- und schulergänzendes Betreuungsangebot zum wichtigen Standortfaktor geworden ist.
5. Es liegt im Interesse der Gemeinde, die Liegenschaft zu erwerben, um das Angebot an Krippenplätzen in Eglisau zu sichern. Es ist geplant, das Mietverhältnis mit der Kinderkrippe zu übernehmen, zu den bestehenden Konditionen und ohne Mietzins-Subventionierung. Somit ist die Gleichbehandlung mit anderen Kinderkrippen in Eglisau sichergestellt.
6. Der Kaufpreis für die Liegenschaft liegt bei Fr. 1'250'000.00. Die Swiss Life AG Immopulse hat die Liegenschaft am 10. August 2022 bewertet. Der Marktwert wird auf Fr. 1'338'000.00 beziffert. Das 6-Zimmereinfamilienhaus wurde im Jahr 1981 erstellt und beinhaltet eine Nettowohnfläche von 170 m² mit 1'334 m³ Gebäudevolumen. Die Grundstückfläche beträgt insgesamt 707 m² in der Kernzone C (Kat.-Nr. 822 und 823). Aufgrund der gültigen Bauordnung sind noch ca. 180 m² der Grundstückfläche überbaubar. Der Grundbuchauszug zeigt keine problematischen oder unüblichen Einträge.

7. Ruder Locher Architekten, Eglisau, haben den Zustand der Liegenschaft untersucht. Die Liegenschaft selbst ist in einem intakten Zustand. Anlässlich der Begehung konnten keine Mängel oder akut anstehender Unterhalt festgestellt werden. Im Bereich der Gebäudehülle gibt es Unterhaltsbedarf als werterhaltende Massnahme (sog. «Pinselrennovation»). Für die Nutzung der Liegenschaft als Kinderkrippe ist mittelfristig ein Personal-WC einzubauen und der Ersatz der Heizung steht in den kommenden Jahren an. Nach neuem Energiegesetz (Inkrafttreten 1. September 2022) sind Elektroheizungen bis 2030 durch erneuerbare Systeme zu ersetzen. Als Ersatz kommen hauptsächlich drei Varianten in Frage (Luft-Wasser Wärmepumpe (ausser aufgestellt oder im Gebäude integriert), Erdsonden-Wärmepumpe oder der Anschluss an das Fernwärmenetz). Je nach System sind für den Heizungsersatz mit Ausgaben zwischen Fr. 70'000.00 und Fr. 130'000.00 zu rechnen. In der aktuellen und absehbaren Marktsituation können diese Kosten spätestens mit einem Wiederverkauf wieder gedeckt werden.
8. Das Mietverhältnis ist mit einem Standard-Mietvertrag (HEV) für Geschäftsräume geregelt und enthält, abgesehen von einem Vorkaufsrecht zugunsten der Mieterschaft, keine besonderen Bestimmungen. Der monatliche Mietpreis beträgt Fr. 2'875.00 (Stand Mai 2014), exklusive Nebenkosten. Die Mieterschaft hat mit Schreiben vom 20. Dezember 2022 auf das ihr vertraglich zugesicherte Vorkaufsrecht verzichtet.
9. Liegenschaften im Verwaltungsvermögen dienen unmittelbar der öffentlichen Aufgabenerfüllung, zum Beispiel als Schulhaus oder Alterszentrum. Dem Finanzvermögen einer Gemeinde sind hingegen all jene Liegenschaften zugeordnet, mit denen ohne Beeinträchtigung der öffentlichen Aufgabenerfüllung kaufmännisch gearbeitet werden kann. Dies ist im vorliegenden Fall gegeben, da die Kinderkrippe am Haldenweg 5 weiterhin auf privater Basis geführt wird. Die Mieterträge dieser Kapitalanlagen für das Finanzvermögen sollen die Betriebskosten einschliesslich Zinskosten decken.
10. Die Gemeinde Eglisau ist momentan schuldenfrei und kann den Kauf direkt mit eigenen Mitteln finanzieren. Auch mit den anderweitig anstehenden Investitionen bleibt die Gemeinde in einer finanziell günstigen Lage, um allfälliges Fremdkapital zu guten Konditionen aufzunehmen. Liegenschaften im Finanzvermögen wie der Haldenweg 5 können von Kreditgebern als entsprechende Sicherheiten angerechnet werden. Der Kauf der Liegenschaft ist für die Gemeinde Eglisau somit ohne weiteres tragbar.
11. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Konditionen für den Erwerb dieser Liegenschaft angemessen sind. Die Finanzierung ist über das bestehende Mietverhältnis aufgrund des eher günstigen Mietzinses knapp kostendeckend möglich. Sollte dereinst die Liegenschaft nicht mehr für eine Kinderkrippe genutzt werden, kann die Liegenschaft voraussichtlich mindestens verlustfrei veräussert oder einer anderen kommunalen Nutzung zugeführt werden. Somit ist das finanzielle Risiko für die Gemeinde überschaubar.
12. Für den Erwerb, den Tausch, die Veräusserung von Grundstücken und Liegenschaften des Finanzvermögens im Wert von mehr als Fr. 1'000'000.00 ist die Gemeindeversammlung zuständig (Art. 16 Ziff. 9 der Gemeindeordnung).
13. Die Verkäufer beabsichtigen, die Liegenschaft zu veräussern, um die durch den Verkauf eingehenden Eigenmittel in ein Mehrgenerationenhaus zu investieren, das von der eigenen Familie bewohnt werden soll. Durch das Vorkaufsrecht zugunsten der Gemeinde entsteht aufgrund des politischen Prozesses eine Verzögerung von 3 Monaten. In der Folge ergeben sich der Verkäuferschaft Mehrkosten für die Miete des Nachfolgeobjekts von ca. Fr. 12'000.00. Es ist angezeigt, diese Mehrkosten von der Gemeinde zu übernehmen, selbst wenn die Gemeindeversammlung dem Erwerb nicht zustimmen würde.
14. Bei der Entschädigung dieses Vorkaufsrechts handelt es sich um eine neue und nicht budgetierte Ausgabe. Dem Gemeinderat steht die Bewilligung zu von im Budget nicht enthaltenen, neuen einmaligen Ausgaben bis Fr. 50'000.00 für einen bestimmten Zweck, höchstens bis Fr. 200'000.00 im Jahr (Art. 28 Abs. 1 Ziff. 1 Gemeindeordnung). Diese Limite ist noch nicht erreicht.

15. Um die weiteren Vertragsverhandlungen nicht negativ zu beeinflussen, wird dieser Beschluss erst mit der Aktenauflage zur Gemeindeversammlung veröffentlicht.
16. Mit dem Kauf der Liegenschaft am Haldenweg 5 kann die Gemeinde mit einem überschaubaren finanziellen Risiko einen wichtigen Teil des familienergänzenden Betreuungsangebots sichern und eröffnet sich zudem weitere Nutzungsmöglichkeiten für die Zukunft. Wird die Liegenschaft anderweitig verkauft, ist damit zu rechnen, dass die Kinderkrippe sich mittelfristig nach einem neuen Standort in Eglisau umsehen muss. Könnten diese Plätze nicht mehr angeboten werden, müsste die Gemeinde Lösungen suchen, wie ein bedarfsgerechtes Angebot weiterhin abgedeckt werden könnte.

II. Beschluss

1. Der Kauf der Liegenschaft am Haldenweg 5 wird vorbehältlich der Beschlussfassung der Gemeindeversammlung zugestimmt. Der Kaufpreis liegt bei Fr. 1'250'000.00, die zusätzlich anfallenden Notariatskosten werden mit der Verkäuferschaft geteilt.
2. Der Entschädigung eines bis 30. Juni 2023 befristeten Vorkaufsrechts zugunsten der Gemeinde Eglisau für die Liegenschaft Haldenweg 5 für Fr. 12'000.00 wird zugestimmt. Die Ausgaben werden der Limite gemäss Art. 28 Abs. 1 Ziff. 1 Gemeindeordnung belastet.
3. Dieses Geschäft wird der der Gemeindeversammlung vom 14. Juni 2023 zur Beschlussfassung unterbreitet.
4. Der Gemeindeversammlung wird beantragt wie folgt zu beschliessen:
 - 4.1. Dem Kauf der Liegenschaft am Haldenweg 5 für Fr. 1'260'000.00 (= Kaufpreis zuzüglich Anteil Handänderungskosten) wird zugestimmt.
 - 4.2. Mit dem Vollzug wird der Gemeinderat beauftragt.
5. An der Gemeindeversammlung wird das Geschäft durch den Ressortvorsteher Soziales vertreten.
6. Der Text von Ausgangslage und Erwägungen gilt sinngemäss als erläuternden Bericht. Mit der redaktionellen Aufarbeitung wird die Gemeindeverwaltung beauftragt.
7. Der Aktenauflage werden folgende Unterlagen beigegeben:
 - 7.1. Verkaufsangebot
 - 7.2. Bewertungsbericht
 - 7.3. Bericht zum Zustand der Liegenschaft
8. Die Rechnungsprüfungskommission wird eingeladen, bis 28. April 2023 dem Gemeinderat ihren Abschied zum Geschäft zukommen zu lassen.
9. Dieser Beschluss ist mit Beginn der Aktenauflage für die Gemeindeversammlung öffentlich und wird auf www.eglisau.ch publiziert.

III. Mitteilung an

1. Thomas und Katja Wartmann-Bont, Stampfstrasse 4a, 8193 Eglisau (per E-Mail an wartmann@hotmail.com)
1. Rechnungsprüfungskommission Eglisau, unter Beilage der Akten (per E-Mail)
2. Geschäftskreis Bau und Planung (per E-Mail)
3. Geschäftskreis Soziales (per E-Mail)

4. Geschäftskreis Finanzen (per E-Mail)

Gemeinderat Eglisau

Roland Ruckstuhl
Gemeindepräsident

Lucas Müller
Gemeindeschreiber

Versand: