



Gemeinde Seegräben

COVID-19:
Es gelten die am Veranstaltungstag gültigen Regelungen

Einladung zur a.o. Gemeindeversammlung der Politischen Gemeinde Seegräben Dienstag, 1. März 2022, 20.00 Uhr, Turnhalle Seegräben, Primarschulanlage Aathalstrasse 8, 8607 Aathal-Seegräben

Sehr geehrte Stimmberechtigte

Im Namen des Gemeinderats laden wir Sie zu einer ausserordentlichen Gemeindeversammlung ein.

Mit dem Verkauf der Landparzelle 3546 in der Grossweid steht ein für die Gemeinde wichtiges Geschäft zur Diskussion. Vor gut zehn Jahren startete das Projekt, um für Seegräbnerinnen und Seegräbner auch im Alter die Möglichkeit zu schaffen, in der Gemeinde wohnhaft zu bleiben. Ursprung der Idee war eine Befragung der damals über 55-jährigen Bevölkerung der Gemeinde nach ihren wichtigsten Bedürfnissen im Alter. Neben der Kommunikation und der Mobilität war die Wohnsituation das zentrale Thema. Es fehlt an zahlbarem Wohnraum, der auf die Bedürfnisse der älteren Bevölkerung ausgerichtet ist.

Das Vorhaben wurde in den vergangenen Jahren sorgfältig vorbereitet. Die umfassende Suche und Analyse möglicher Standorte in der Gemeinde zeigte, dass die für den Verkauf vorgesehene Parzelle der einzige Ort für die Realisation des Projekts ist. Ebenso zeigte sich, dass keine Interessenten für eine Projektumsetzung im Baurecht (ohne Landverkauf) gefunden werden konnte. Mit dem mehrstufigen Evaluationsverfahren stellt der Gemeinderat sicher, dass der Gemeinde mit der Wohnbau- und Siedlungsgenossenschaft Zürich (wsgz) ein kompetenter und verlässlicher Partner zur Seite steht. Der vorliegende Kaufvertrag beinhaltet alle für die Gemeinde wichtigen Vorgaben zum Projekt und sichert diese auch in Zukunft ab. Nicht zuletzt können wir gleichzeitig mit der Umsetzung dieses Bevölkerungswunsches durch den guten Verkaufspreis Mittel generieren, was den Finanzhaushalt unserer Gemeinde längerfristig und nachhaltig stabilisiert.

In erster Linie aber ermöglicht der Verkauf; genossenschaftliches, altersdurchmisches Wohnen in unserer Gemeinde zu realisieren.

Mit dieser Einladung informieren wir Sie in Kurzform über das traktandierte Geschäft. Der ausführlichere Antrag kann ab Dienstag, 15. Februar 2022 unter seegraeben.ch heruntergeladen oder auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Auf Wunsch wird Ihnen auch ein Dossier per Post zugestellt.

Da für den Anlass möglicherweise noch COVID-Bestimmungen gelten, bitten wir Sie, frühzeitig am Versammlungsort einzutreffen. Auf den traditionellen Apéro nach dem Anlass müssen wir leider auch dieses Mal noch verzichten.

Wir freuen uns, wenn Sie von Ihrem demokratischen Recht zur Mitgestaltung unserer Gemeinde aktiv Gebrauch machen.

Freundliche Grüsse

Im Namen des Gemeinderats Seegräben

Marco Pezzatti
Gemeindepräsident

Marc Thalmann
Gemeindeschreiber

Folgende Geschäfte werden der Versammlung beantragt:

Politische Gemeinde

1. Verkauf Liegenschaft Kataster 3546, 4205 m², im Ortsteil Sack an die Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Zürich wsgz, Zürich, zum Preis vom Brutto CHF 6'307'500.00 (CHF 1'500/m²) sowie Kenntnisnahme Kaufvertrag.
2. Beantwortung allfälliger Fragen im Sinne von § 17 des Gemeindegesetzes.

1 Verkauf Liegenschaft Kataster 3546

Antrag

Der Gemeindeversammlung wird beantragt, folgenden Beschluss zu fassen:

1. **Dem Verkauf der Liegenschaft Kat.-Nr. 3546, Sack, mit der Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Zürich wsgz, Zürich wird zugestimmt;**
2. **Der Verkaufspreis beträgt CHF 6'307'500.00;**
3. **Die im Kaufvertrag unter weitere Bestimmungen Art. 1 lit. a bis e aufgeführten Bedingungen werden zur Kenntnis genommen;**
4. **Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.**

Ausgangslage

2011 ergab eine Umfrage bei den damaligen über 55 Jahre alten Einwohnerinnen und Einwohnern drei Kernthemen zum Älterwerden in Seegraben. Zum einen wurde die Kommunikation zu Altersfragen und –angeboten als wichtig erachtet, zum anderen die sich mit dem Alter einschränkende Mobilität. Als drittes zentrales Thema wurde das Wohnen im Alter aufgeworfen.

Während sich Lösungen in den beiden erstgenannten Themenfelder, dank dem Engagement des dafür gegründeten Vereins 8607mobil, rasch umsetzen liessen, benötigte die Frage nach bezahlbarem Wohnraum im Alter intensivere Abklärungen. Sowohl der Verein, wie auch der Gemeinderat wurden immer wieder darauf angesprochen, wie und wann das Projekt vorangetrieben werde.

Der Gemeinderat nahm das Anliegen sehr ernst. Entsprechend fand sich das Thema in den gemeinderätlichen Zielsetzungen der Legislaturen 2014-2018 und 2018-2022 wieder.

Standortfrage und Realisierbarkeit

In einem ersten Schritt musste geklärt werden, welche Rahmenbedingungen erfüllt sein müssen und wo sich diese baulich umsetzen liessen. Gemeinsam mit einem Berater für altersgerechtes- und genossenschaftliches Bauen wurden Kriterien erarbeitet und mögliche Standorte evaluiert. Machbarkeitsabklärungen ergaben, dass sich eine sinnvolle Umsetzung eines Projekts für „Altersdurchmisches Wohnen“ nur auf der gemeindeeigenen Parzelle Kt.-Nr. 3546 in der Grossweid realisieren liesse.

BZO-Revision schafft planungsrechtliche Grundlagen

Mit der Zustimmung der Gemeindeversammlung im Dezember 2017 zur Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO), schuf die Gemeindeversammlung mit der Gestaltungsplanpflicht über die Parzelle und den Gestaltungsplanaufgaben in Art. 57d BZO die Voraussetzungen für ein solches Projekt:

- Schaffen eines vielfältigen Wohnungsangebotes
- Schaffen eines Quartiertreffs mit Einrichtungen wie Bistro, Kiosk, Kleinladen, usw.
- Schaffen von zweckmässig ausgestatteten Frei- und Aussenbereichen abgestimmt auf die



Lage der Parzelle 3546 im Quartier Grossweid

unterschiedlichen Nutzerbedürfnisse.

Die ursprünglich angestrebte grössere Variante, unter Beizug des Kindergartens und des Fussballplatzes, wurde aufgrund der Rückmeldungen aus der Bevölkerung nicht weiterverfolgt.

Partnerschaft für die Umsetzung nötig – Baurecht keine Option

Da die Gemeinde nicht über die nötigen Mittel verfügt und das Anbieten von Wohnraum nicht zu den Kernaufgaben der öffentlichen Hand gehört, wurde eine Partnerin für die Projektrealisation gesucht.

In einer ersten Runde wurde das Bauland im Baurecht ausgeschrieben und der direkte Kontakt zu Baugenossenschaften gesucht. Keine der möglichen Investoren zeigte dafür Interesse. Mitunter deswegen, weil schlechtere Finanzierungskonditionen bei den Banken die Mieten zu Ungunsten der Genossenschafter erhöhen würde.

Da dem Gemeinderat die Umsetzung des Wunsches nach bezahlbarem Wohnraum im Alter wichtig war, entschied er sich, die Parzelle zum Kauf auszuschreiben. In dieser Runde meldeten sich schliesslich drei Bewerberinnen.

Aufgrund der eingereichten Angebote, welche von CHF 3'000'000 bis CHF 6'300'000 reichten, und anhand der Kriterienbefriedigung entschied sich der

Gemeinderat die Wohn- und Siedlungsbaugenossenschaft (wsgz) als Projektpartnerin vorzusehen und der Gemeindeversammlung den Verkauf der Parzelle an die wsgz zu beantragen.

Erfahrene Partnerin für altersdurchmischtes Wohnen

Die wsgz war die einzige Bieterin, welche im umfangreichen Immobilienportfolio bereits Überbauungen betreut, welche auf das Wohnen im Alter sowie altersdurchmischtes Wohnen ausgerichtet sind. Die 1944 gegründete, politisch und konfessionell neutrale Genossenschaft widmet sich dem Erstellen und Vermieten von zweckmässigen und freundlichen Wohnbauten im mittleren Preissegment. Sie ist gemeinnützig, hat keine Gewinnorientierung und ein statuarisch festgehaltenes Spekulationsverbot. Das Portfolio der wsgz umfasst zurzeit 1'113 Wohnungen an 28 Standorten in 13 Gemeinden. Weitere Informationen zur wsgz finden sich unter wsgz.ch.

Vertrag sichert alle Anforderungen der Gemeinde ab

Der in mehreren Verhandlungsschritten und unter Begleitung eines Baujuristen ausgearbeitete Verkaufsvertrag definiert die in der BZO vorgeschriebenen Bestimmungen genauer und beinhaltet zudem eine Vorzugsklausel für Seegräbnerinnen und Seegräbner. Neben Vorteilen beim Erstbezug ist die wsgz zum Führen einer Interessentenliste verpflichtet, welche bei Wohnungswechsel zum Tragen kommt.

Erster Schritt im Prozess – Gemeindeversammlung weiterhin einbezogen

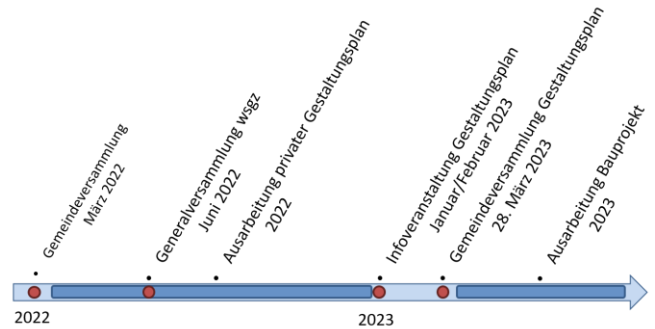
Der beantragte Entscheid ist ein erster Schritt hin zum Verkauf und der Projektrealisation. Damit der Vertrag definitiv zum Abschluss kommt, sind noch weitere Bedingungen zu erfüllen.

So wird auch die Generalversammlung der wsgz dem Vertrag noch zustimmen müssen und anschliessend ist ein privater Gestaltungsplan aufgrund eines Richtprojektes zu erstellen. Dieser ist in jedem Fall durch einen Gemeindeversammlungsbeschluss zu bewilligen. Dann wird auch die Be-

bauung klarer und Inhalt der Diskussion sein.

Bis zur Eigentumsübertragung sind folgende Punkte zu erfüllen:

1. Zustimmung der Gemeindeversammlung zum Verkauf
2. Zustimmung der Generalversammlung der wsgz zum Kauf
3. Zustimmung der Gemeindeversammlung zum privaten Gestaltungsplan
4. Bewilligung des Bauprojektes



Der Zeitplan sieht vor, den Prozess bis Ende 2023 umzusetzen:

Vorgesehener Zeitplan und Meilensteine

Finanzielle Auswirkungen

Die Gemeinde hat aufgrund der Investitionstätigkeit der vergangenen Jahre und den damit verbundenen höheren Abschreibungen ein strukturelles Defizit, was zu einem Abbau des Nettovermögens führt. Mit der Steuerfusserhöhung um 2% im 2021 kann die Zunahme der Nettoschuld verlangsamt werden. Es besteht aber ein Darlehensbestand von aktuell 4 Mio. Franken, welcher bei einer unveränderten Ausgangslage der Einnahmen kaum reduziert werden könnte. Dies schränkt die Handlungsfähigkeit der Gemeinde insbesondere mit Blick auf künftige Investitionen ein, zumal die Zinsentwicklung erwarten lässt, dass sich eine Refinanzierung der Darlehen eher verteuern wird.

Mit einem Verkauf würde sich die finanzielle Lage der Gemeinde längerfristig verbessern und eine Steuererhöhung in den nächsten Jahren obsolet machen.

Win –Win-Situation aus Sicht des Gemeinderats

Die Gemeinde erhält, mit den genossenschaftlichen, altersdurchmischten Wohnungen eine Dienstleistung, welche in Seegräben bisher nicht angeboten werden konnte. Und dies ohne dabei ein betriebliches Risiko tragen zu müssen. Dank dem Verkaufserlös würde sich die Finanzlage der Gemeinde nachhaltig stabilisieren. Was wiederum Möglichkeiten schaffen würde, künftige Investitionen in nachhaltige Infrastrukturprojekte zu tätigen.

Abschied der RPK

Die RPK hat nach einer längeren Informationssitzung am 24. Januar 2022 mit Mitgliedern des Gemeinderates, dem Finanzplaner der Gemeinde sowie Vertretern der Wohn- und Siedlungs-Genossenschaft Zürich (wsgz) das vorliegende Sachgeschäft am 3. Februar 2022 eingehend diskutiert und beraten.

Das Projekt ist vom Gemeinderat gesetzmässig vorbereitet und beschlossen worden. Die für den Verkauf notwendigen vertraglichen Vereinbarungen (Entwurf Kaufvertrag und Verwaltungsvertrag) liegen vor und sind unter Beiziehung eines spezialisierten Rechtsanwaltes ausgearbeitet worden.

In finanzieller Hinsicht bildet der Landverkauf die Möglichkeit, finanzpolitische Reserven zu bilden. Diese könnten in zukünftigen Budgets zur Vermeidung eines grösseren Aufwandüberschusses aufgrund der weiteren Zunahme der gesetzlichen Abschreibungen wieder stufenweise aufgelöst und zur Finanzierung künftiger Investitionen verwendet werden. Damit sollte gemäss aktueller Finanzplanung gewährleistet sein, dass die bislang geplanten jährlichen Investitionen der Gemeinde bis 2028 bei unverändertem Steuerfusses gut finanziert werden können.

Zusätzlich ist geplant, mit den frei werdenden flüssigen Geldmitteln aus dem Landverkauf sowie den erwarteten ausserordentlichen Grundstückgewinnsteuern die derzeit bestehenden Darlehen in der Höhe von Fr. 4 Mio. teilweise zu amortisieren und auf eine langfristige Schuld von noch Fr. 1 Mio. zu reduzieren. Dies ist aus finanzpolitischer Sicht zu begrüssen.

Die RPK gibt allerdings zu bedenken, dass mit dem jetzigen Landverkauf die letzte sich im Finanzeigentum der Gemeinde befindende Baulandreserve veräussert wird. Das angrenzende Grundstück mit dem Kindergarten und dem Fussballplatz befindet sich nämlich im kommunalen Verwaltungsvermögen und müsste bei Bedarf zuerst umgezont werden. Es ist weiter darauf hinzuweisen, dass die derzeitigen planungsrechtlichen Auflagen (Realisierung eines Projekts für altersdurchmischtes Wohnen) einen höheren Verkaufserlös wohl verunmöglichen. Es ist jedoch nicht die Aufgabe der RPK, sich zum Sinn und Zweck des geplanten Bauprojektes zu äussern oder diesen in ihre Überlegungen für den vorliegenden Antrag miteinzubeziehen. Denn dies käme einer politischen Sachprüfung gleich, was die gesetzlichen Kompetenzen der RPK überschreiten würde.

Die RPK sieht bis auf die Realisierung eines höheren Erlöses zu einem späteren Zeitpunkt keine an-

deren finanzpolitischen Gründe, welche dem Verkauf zu den vorgeschlagenen Bedingungen entgegenstehen.

Die RPK empfiehlt daher der Gemeindeversammlung dem Antrag des Gemeinderates zuzustimmen.

Gemeindeverwaltung Seegräben
Rutschbergstrasse 10
8607 Aathal-Seegräben
Tel. 043 477 40 90
Fax 043 477 40 99
seegraeben.ch