



**GEMEINDE
SCHWERZENBACH**

Gemeindeversammlung

Politische Gemeinde

Erwerb Liegenschaft

Sonnenbergstrasse

76a – Kredit über

Fr. 2'750'000.00

**BELEUCHTENDER
BERICHT**

Das Wichtigste in Kürze

Aus raumplanerischen und strategischen Überlegungen sowie in Abstimmung mit der Liegenschaftenstrategie der Gemeinde kommt dem Erwerb der Liegenschaft Sonnenbergstrasse 76a, Kataster Nummer 1611, für die Politische Gemeinde Schwerzenbach eine hohe Bedeutung zu. Die Parzelle würde sich hervorragend für einen zukünftigen Standort für die Gemeindewerke eignen und somit den Spielraum betreffend Zukunft für das in die Jahre gekommene und sanierungsbedürftige Feuerwehrgebäude erleichtern.

Die Parzelle Kataster Nummer 1611 weist eine Fläche von rund 2'376 m² auf und befindet sich in der Industriezone 1. Das zum Kauf vorliegende Grundstück an der Sonnenbergstrasse 76a umfasst eine Lagerhalle mit einer Fläche von 928 m². Die Lagerhalle wurde im Jahr 2018 errichtet. Es handelt sich hier aber um keinen Neubau im eigentlichen Sinne, sondern um einen Bestandesbau, welcher am obigen Standort neu aufgestellt wurde.

Nach verschiedenen Verhandlungen und Besichtigungen wurde ein Kaufpreis von Fr. 2'750'000.00 vereinbart. Die Eigentümerin der Parzelle Kataster Nummer 1611, die Neugut Immobilien und Verwaltungs AG, hat dem Kaufangebot der Politischen Gemeinde in der Höhe von Fr. 2'750'000.00 bereits zugestimmt. Aufgrund der strategischen Bedeutung des Grundstückes (Provisorium der Betriebs-halle im Zusammenhang mit der Gesamtanierung des Friedhofs sowie mehr Möglichkeiten im Zusammenhang mit der Zukunft des Feuerwehrgebäudes) ist der Kaufpreis gerechtfertigt.

Die Vorlage im Detail

Ausgangslage

Eine Liegenschaftenstrategie ist ein zentrales Instrument für jede Gemeinde, da sie nicht nur zur optimalen Nutzung und Verwaltung öffentlicher Immobilien beiträgt, sondern auch die langfristige wirtschaftliche, soziale und ökologische Entwicklung unterstützt. Sie schafft Planungssicherheit, fördert den Erhalt und die Wertsteigerung der Immobilien und trägt massgeblich zur Steigerung der Lebensqualität der Bevölkerung bei.

Im Jahr 2023 hat der Gemeinderat alle seine Liegenschaften analysiert und die Erkenntnisse in einer Liegenschaftenstrategie festgehalten. In diesem Zusammenhang wurde nicht nur der Sanierungsbedarf der einzelnen Liegenschaften überprüft, sondern auch inwiefern der Standort der Liegenschaft noch zweckmässig ist.

Erwägungen

Die durchgeführte Analyse hat aufgezeigt, dass vor allem beim Friedhof, Werkgebäude, Feuerwehrgebäude sowie beim Familienzentrum Handlungsbedarf besteht. Dies widerspiegelt sich auch in der Finanzplanung der Gemeinde. Das aktuelle Investitionsprogramm 2025 – 2034 der Politischen Gemeinde Schwerzenbach zeigt auf, dass in den nächsten Jahren verschiedene Sanierungsmassnahmen bei den gemeindeeigenen Liegenschaften fällig sind. Für die Gesamtsanierung des Friedhofs wurde an der Gemeindeversammlung vom 19. Juni 2024 ein entsprechender Projektionskredit bewilligt. Die Projektion für die Zukunft des Feuerwehrgebäudes ist ab dem Jahr 2027 geplant.

Mit dem Erwerb des Grundstückes Kataster Nummer 1611 müsste bei einer kommenden Gesamtsanierung des Friedhofs kein Provisorium für die bestehende Betriebshalle beim Friedhof, welche durch die Gemeindewerke genutzt wird, erstellt werden, sondern könnte auf die bereits bestehende Lagerhalle auf der Liegenschaft Sonnenbergstrasse 76a ausgewichen werden. Die Kosten für ein Provisorium betragen ca. Fr. 320'000.00. Des Weiteren befindet sich das Feuerwehrgebäude in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Dabei bezieht sich der Sanierungsbedarf einerseits auf die baulichen Elemente und andererseits auf die Bedürfnisse der Feuerwehr. Gemäss Inspektionsbericht der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich vom 23. März 2023 ist der Zustand des Feuerwehrdepots ungenügend und es besteht dringend Handlungsbedarf.

Der Erwerb der Liegenschaft Sonnenbergstrasse 76a ermöglicht dem Gemeinderat somit gleich zwei Möglichkeiten. Zu einem kann bei einer zukünftigen Sanierung des Friedhofs auf die Erstellung eines teuren Provisoriums für die Betriebshalle der Gemeindewerke verzichtet werden und zum anderen ergibt die neue Parzelle mehr Spielraum im Zusammenhang mit der Zukunft des Feuerwehrgebäudes. Das Grundstück an der Sonnenbergstrasse 76a würde sich sehr gut als neuer Standort für die Gemeindewerke eignen. Somit ergebe sich am bisherigen Standort der Feuerwehr und der Gemeindewerke an der Zielackerstrasse mehr Platz für die Feuerwehr.

Landwertermittlung des Grundstückes

Die Zürcher Kantonalbank wurde von der Politischen Gemeinde Schwerzenbach beauftragt, den heutigen Marktwert des Grundstückes (ohne Bewertung der Lagerhalle) Kataster Nummer 1611 zu bewerten.

Der Bewertungsbericht durch die Zürcher Kantonalbank vom 29. September 2023 hat einen Marktwert von Fr. 1'900'000.00 ergeben. Die Lagerhalle hat einen aktuellen Gebäudeversicherungswert von Fr. 428'000.00.

Kaufvertrag Grundstück Kataster Nummer 1611

Zwischen der Eigentümerschaft Neugut Immobilien und Verwaltungs AG und der Politischen Gemeinde Schwerzenbach fanden verschiedene Gespräche zum Kauf des Grundstückes statt. Nach mehreren Besprechungen und intensiven Verhandlungen konnte schlussendlich ein Kaufpreis von Fr. 2'750'000.00 vereinbart werden. Damit liegt der Kaufpreis einiges über dem von der Zürcher Kantonalbank berechneten Marktwert. Aufgrund der strategischen Bedeutung des Grundstückes (Provisorium der Betriebshalle im Zusammenhang mit der Gesamtsanierung des Friedhofs sowie mehr Möglichkeiten im Zusammenhang mit der Zukunft des Feuerwehrgebäudes) ist der Kaufpreis gerechtfertigt.

Die Gemeinde Schwerzenbach und die Eigentümerschaft Neugut Immobilien und Verwaltungs AG haben unter Beizug des Notariates Dübendorf einen Kaufvertrag aufgesetzt und bereits unterzeichnet. Der Kaufvertrag mit der Eigentümerschaft Neugut Immobilien und Verwaltungs AG enthält die nachstehenden wichtigsten Bedingungen:

Kaufvertrag

Neugut Immobilien und Verwaltungs AG, Aktiengesellschaft (AG), mit Sitz in Zollikon, UID CHE-100.495.665, Seestrasse 42, 8702 Zollikon, als Alleineigentümerin

– nachfolgend die «veräussernde Partei» genannt –

verkauft an die

Gemeinde Schwerzenbach, besondere Rechtsformen, UID CHE- 114.885.268, Bahnhofstrasse 16, 8603 Schwerzenbach, als Alleineigentümerin

– nachfolgend die «erwerbende Partei» genannt –

Folgendes:

– nachfolgend das «Vertragsobjekt» genannt –

Grundbuchamtskreis: Dübendorf

Gemeinde Schwerzenbach

Grundbuch Blatt 133, Liegenschaft, Kataster 1611,

Grundbuch Blatt 133, Liegenschaft, Kataster 1611, EGRID CH132277277724,
Haufländer

- Grundstücksbeschrieb siehe hinten –

Der Kaufpreis beträgt CHF 2'750'000.00 (Schweizer Franken zwei Millionen und siebenhundertfünfzigtausend) und wird wie folgt getilgt:

- CHF 100'000.00 sind heute der veräussernden Partei zu bezahlen.
Diese Anzahlung ist weder zu verzinsen noch sicherzustellen.
- Die erwerbende Partei hat sich heute durch Vorlegung eines unwiderruflichen Zahlungsvernehmens einer in der Schweiz domizilierten Bank oder einem entsprechenden Zahlungsbeleg auszuweisen.
- CHF 163'096.00 sind Valuta Eigentumsübertragung durch die Sicherstellung der Grundstückgewinnsteuer gemäss Ziff. 6 der weiteren Bestimmungen hiernach auf das Konto IBAN CH93 0900 0000 8002 4478 6, bei der PostFinance AG, mit Vermerk "Depot Grundstückgewinnsteuer Neugut Immobilien und Verwaltungs AG und Gemeinde Schwerzenbach")
- CHF 2'486'904.00 sind der veräussernden Partei anlässlich der Eigentumsübertragung zu bezahlen.
- Die erwerbende Partei hat sich bei der Eigentumsübertragung über die Restkaufpreiszahlungen durch Vorlegung eines unwiderruflichen Zahlungsvernehmens einer in der Schweiz domizilierten Bank auszuweisen.
- Wird die Bank über die erfolgte Eigentumsübertragung erst nach Clearingschluss informiert, kann die Zahlung erst mit Valuta des darauffolgenden Bankwerktages ausgeführt werden. Die veräussernde Partei hat daraus ge-

genüber der erwerbenden Partei keinen Anspruch auf Verzugszins.

CHF 2'750'000.00 Total Kaufpreis

Die Zahlungen erfolgen ohne Mitwirkung des Notariates und Grundbuchamtes Dübendorf, gegen separate Quittungen.

Bezüglich der möglichen Mehrwertabschöpfung / einem möglichen Gewinnanteilsrecht vergleiche Ziff. 12 der weiteren Bestimmungen.

Weitere Bestimmungen

1. Die Eigentumsübertragung hat innert 30 Tagen nach:
 - Gutheissung dieses Rechtsgeschäftes durch die Gemeindeversammlung der Gemeinde Schwerzenbach vom 20. November 2024 und deren Er-wachung in Rechtskraft; sowie
 - Wegzug des jetzigen Mieters aus dem Vertragsobjekt; zu erfolgen, spätes-tens jedoch bis zum 31.12.2025.

Nach Ablauf dieses Datums befindet sich die säumige Partei in Verzug.

Bei Verzug der veräussernden Partei als auch bei Verzug der erwerbenden Partei ist der säumigen Partei eine Nachfrist im Sinne von Art. 107 OR anzu-setzen. Art. 214 OR über den Käuferverzug findet keine Anwendung. Lehnt die Gemeindeversammlung Schwerzenbach den Antrag zum Erwerb des Vertragsobjektes gemäss diesem Vertrag ab, fällt dieser als gegenstandslos dahin. Keine Partei hat der anderen eine Entschädigung zu leisten. Die be-reits heute bezahlte Anzahlung im Umfang von CHF 100'000.00 wird der er-werbenden Partei zurückerstattet. Die durch diesen Vertrag entstandenen Gebühren und Auslagen des Notariates werden von der erwerbenden Partei bezahlt.

Die veräussernde Partei wird das für das Vertragsobjekt bestehende Mietverhältnis mit der Firma Interkran AG, mit Sitz in Neuheim, Industrie-strasse 2, 6345 Neuheim, über das gesamte Vertragsobjekt, nachdem der Entscheid über den Erwerb des Vertragsobjektes durch die Gemeindever-sammlung der Gemeinde Schwerzenbach vom 20. November 2024 in Rechtskraft erwachsen ist, auf den frühestmöglichen Termin kündigen. Ge-mäss Angaben der veräussernden Partei beträgt die Kündigungsfrist 6 Mo-nate.

Die veräussernde Partei erklärt, dass sie das Vertragsobjekt frei von jeglichen Miet- noch anderen Nutzungsverhältnissen mit Dritten an die erwerbende Partei übertragen wird.

2. Der Besitzesantritt, d.h. der Übergang des Vertragsobjektes in Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr, erfolgt mit der Eigentumsübertragung (Antrittstag).
3. Die Vertragsparteien rechnen über die mit dem Vertragsobjekt verbundenen Abgaben/Nebenkosten (wie z.B. Kehrichtgebühren, Wasser/Abwasser, Gebäudeversicherung, Hypothekarzinsen, Energievorrat) separat ab, Wert Antrittstag.
4. Die Vertragsparteien sind von der Urkundsperson auf die Art. 192–196 des Schweizerischen Obligationenrechtes (OR) über die Rechtsgewährleistung sowie die Art. 197 ff. und Art. 219 OR über die Sachgewährleistung (Mängelhaftung) aufmerksam gemacht worden.

Die erwerbende Partei übernimmt das Vertragsobjekt in dem ihr bekannten, gegenwärtigen Zustand. Die veräussernde Partei hat keine Reparatur- und Unterhaltsarbeiten vorzunehmen. Die Urkundsperson hat den Parteien empfohlen, ein Mängelprotokoll über die heute eventuell bestehenden Schäden aufzunehmen. Mängel, welche

- vor der Eigentumsübertragung neu entstehen, und
 - die Nutzungsfähigkeit der Werkhalle beeinträchtigen, und
 - die Reparatur- und/oder Ersetzungskosten von CHF 3'000.00 überschreiten,
- hat die veräussernde Partei auf ihre Kosten zu reparieren.

Jede Gewährspflicht (Haftung) der veräussernden Partei für Rechts- und Sachmängel am Vertragsobjekt im Sinne des OR wird aufgehoben, soweit in diesem Vertrag nichts anderes vereinbart ist. Die veräussernde Partei hat auch ausserhalb dieses Vertrages keine Zusicherungen für das Vertragsobjekt abgegeben. Die Parteien sind von der Urkundsperson über die Bedeutung dieser Freizeichnungsklausel orientiert worden. Insbesondere darüber, dass diese Vereinbarung ungültig ist, wenn die veräussernde Partei der erwerbenden Partei die Gewährsmängel absichtlich oder grobfahrlässig bzw. arglistig verschwiegen hat (Art. 100 Abs. 1, 192 Abs. 3 und 199 OR).

5. Die Gebühren und Auslagen des Notariates und Grundbuchamtes werden von den Vertragsparteien gemeinsam, je zur Hälfte, bezahlt; sie haften dafür

von Gesetzes wegen solidarisch. Erfolgt die Eigentumsübertragung nicht, hat die erwerbende Partei der veräussernden Partei den alsdann bereits bezahlten Anteil der notariellen Gebühren ausseramtlich zu erstatten (vgl. Ziff. 1 vorn).

6. Die erwerbende Partei hat von den Bestimmungen über das gesetzliche Pfandrecht für die Grundstückgewinnsteuer Kenntnis genommen. Die veräussernde Partei bestätigt, dass bei der Veranlagung der Grundstückgewinnsteuer kein aufgeschobener Grundstückgewinn aus einer früheren Handänderung zu berücksichtigen ist.

Die von der veräussernden Partei zu bezahlende allfällige Grundstückgewinnsteuer aus dieser Handänderung ist durch das Steueramt provisorisch berechnet worden. Der mutmassliche Steuerbetrag beträgt laut Angaben der Parteien CHF 163'096.00 und wird bei der Eigentumsübertragung von der erwerbenden Partei auf Abrechnung am Kaufpreis und für Rechnung der veräussernden Partei an das Steueramt bezahlt. Auf eine weitergehende Sicherstellung der Grundstückgewinnsteuer verzichtet die erwerbende Partei.

7. Die Vertragsparteien haben Kenntnis von Artikel 54 des Versicherungsgesetzes (VVG). Die veräussernde Partei erklärt, dass das Vertragsobjekt sich in einer Versicherungsrahmenpolice enthalten ist und diese mit der Eigentumsübertragung nicht auf die erwerbende Partei übergeht.

Die obligatorische Versicherung bei der Gebäudeversicherung Kanton Zürich für Feuer- und Elementarschäden geht von Gesetzes wegen auf die erwerbende Partei über.

8. Die Urkundsperson hat die erwerbende Partei darauf hingewiesen, dass öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen unabhängig von einer Anmerkung im Grundbuch rechtsgültig bestehen können. Die erwerbende Partei hat sich daher bei den zuständigen Amtsstellen über solche Eigentumsbeschränkungen (Nutzungsvorschriften und -beschränkungen, baurechtliche Vorschriften und Auflagen, Altlasten etc.) direkt zu informieren.

9. Die Parteien stellen fest, dass zum Zeitpunkt der Beurkundung auf dem Vertragsobjekt kein im Kataster der belasteten Standorte (KbS) verzeichneter Standort liegt.

10. Die Vertragsparteien nehmen davon Kenntnis, dass nach Ziffer 3 des Anhanges zur Verordnung über die elektrische Niederspannungsinstallationen vom 7. November 2001 (SR 734.27) die Niederspannungsinstallationen mit zehn- oder zwanzigjähriger Kontrollperiode bei einer Handänderung kontrol-

liert werden müssen, wenn seit der letzten Kontrolle mehr als fünf Jahre vergangen sind.

Die Vertragsparteien erklären, dass die vorgeschriebene Kontrolle der elektrischen Niederspannungsinstallation im Vertragsobjekt erst nach der Eigentumsübertragung durch die erwerbende Partei veranlasst wird. Sollten sich daraus für sie Nachteile irgendwelcher Art (namentlich Kostenfolgen) ergeben, wird die veräussernde Partei von jeder Gewährleistungspflicht befreit.

11. Folgender Register-Schuldbrief lastend auf dem Vertragsobjekt wird anlässlich der Eigentumsübertragung mittels Gläubigerwechsel auf die erwerbende Partei oder deren Finanzinstitut übertragen:

CHF 1'480'000.00 Register-Schuldbrief, dat. 22.08.2023, Beleg 87, EREID CH2125-0000-0000-13745, 1. Pfandstelle, Maximalzinsfuss 10 %, Eingetragene Gläubigerin: SIX SIS AG, mit Sitz in Olten SO, UID: CHE-106.842.854.

12. Die Parteien stellen fest, dass gemäss geltender Bau- und Zonenordnung bei Auf- und Umzonungen 40 % des Bruttomehrwertes durch die Gemeinde Schwerzenbach zuhanden des kommunalen Mehrwertfonds abgeschöpft werden.

Die Parteien vereinbaren bzgl. des Vertragsobjekts ein Gewinnanteilsrecht / eine Mehrwertabschöpfung von 60 % des anfallenden Bruttomehrwertes zu Gunsten der veräussernden Partei während der nächsten 15 Jahre ab Unterzeichnung dieses Vertrages, sofern folgendes eintritt:

Änderung der heute gültigen Bauordnung beispielweise Änderung der heutigen Zone I1 (Industriezone 1) in eine andere Zone, welche eine höhere Ausnutzung des Grundstücks als bisher erlaubt, oder eine erhöhte Ausnutzung des Grundstücks bei gleichbleibender Zone.

Der entsprechende Mehrwert (Gewinn) bzw. der dannzumalige Quadratmeterpreis des Vertragsobjektes ist durch ein unabhängiges Schätzungsunternehmen, welches durch beide Vertragsparteien zu bestimmen ist, wie folgt zu berechnen:

Dannzumaliger Quadratmeterpreis (ohne neu erstellte Bauten) minus heutiger Quadratmeterpreis von CHF 1'157.00, (ungeachtet allfälliger Abbruchkosten heute bestehender Bauten) = Bruttomehrwert.

Der entsprechende Betrag wird der veräussernden Partei innert 90 Tagen ab Rechtskraft der neuen Bauordnung zur Zahlung fällig.

Gemäss Angaben der Parteien beträgt die heutige Baumassenziffer: 6 m3 pro m2 (heutige Fläche 2376 m2 entspricht einer Baumasse von 14'256 m3).

Sollte sich der heute in der BZO prozentual festgelegte Satz von 40 % für den Mehrwertausgleich verändern, wird der Gewinnanteil dannzumal entsprechend erhöht bzw. reduziert.

Es ist Sache der Parteien abzuklären, inwieweit dieses Gewinnanteilsrecht Steuern oder weitere Abgaben auslöst.

13. Die Parteien verpflichten sich, sämtliche obligatorische Vereinbarungen aus diesem Vertrag einem allfälligen Rechtsnachfolger weiter zu überbinden (mit der nämlichen Pflicht zur weiter Überbindung an weitere Rechtsnachfolger).

Im Unterlassungsfall mit den entsprechenden Schadenersatzforderungen.

Investitionskosten

Die Ausgaben von CHF 2'750'000.00 sind im Budget 2025 eingestellt. Die Ausgaben werden der Investitionsrechnung, Liegenschaften im Finanzvermögen, belastet.

Kreditbewilligung

Vorhaben	Erwerb Parzelle Sonnenbergstrasse 76a, Kataster Nummer 1611
Konto Investitionsrechnung	5.9630.7200.00
Kreditbetrag	CHF 2'750'000.00
Zuständigkeit	Gemeindeversammlung
Artikel Gemeindeordnung	16 Abs. 10
Ausgabe im Budget enthalten	Ja

Finanzierung

Beim Erwerb der Sonnenbergstrasse 76a wird es für die Gemeinde nicht möglich sein, die Finanzierung aus eigenen Mitteln bereitzustellen. Eine Aufnahme von einem langfristigen Darlehen im Umfang von CHF 2'000'000.00 wird notwendig sein. Für die Verzinsung der notwendigen Fremdmittel wird mit jährlichen Kapitalfolgekosten von CHF 25'000.00 gerechnet.

Antrag des Gemeinderates

Der Gemeindeversammlung wird beantragt wie folgt zu beschliessen:

1. Der Kredit für den Erwerb der Liegenschaft Sonnenbergstrasse 76a, Kataster Nummer 1611, in der Höhe von Fr. 2'750'000.00 inkl. MWST wird genehmigt.
2. Dem vorliegenden Kaufvertrag vom 30. September 2024 wird zugestimmt.

Schwerzenbach, 30. September 2024

NAMENS DES GEMEINDERATES

Martin Hermann
Gemeindepräsident

Martin Noser
Gemeindeschreiber

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission hat den Kredit für den Erwerb der Liegenschaft Sonnenbergstrasse 76a, Kataster Nummer 1611, in der Höhe von CHF 2'750'000.00 inkl. MWST sowie den vorliegenden Kaufvertrag vom 30. September 2024 geprüft und genehmigt.

Die Finanzierung wird durch eine Aufnahme von einem langfristigen Darlehen im Umfang von CHF 2'000'000.00 sichergestellt. Für die Verzinsung der notwendigen Fremdmittel wird mit jährlichen Kapitalfolgekosten von CHF 25'000.00 gerechnet.

Die Rechnungsprüfungskommission beantragt der Gemeindeversammlung die Zustimmung zu diesem Antrag.

Schwerzenbach, 21. Oktober 2024

Für die Rechnungsprüfungskommission

Reto Portmann
Präsident

Antonio Spitale
Aktuar