

Gemeindeversammlung vom Samstag, 28. November 2020

Beleuchtender Bericht.

Traktandum Nr. 3 Liegenschaft Mettelacher 5 (Feuerwehrgebäude). Ermächtigung zum Verkauf des Grundstücks. Zustimmung.

6.2.2

Antrag Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung zu beschliessen:

1. *Der Gemeinderat wird ermächtigt, das Grundstück Kat.-Nr. 2650 (Mettelacher 5) zu veräussern.*
2. *Das Grundstück mit Baute wird an den Meistbietenden verkauft. Als Verkaufspreis für das bebaute Grundstück wird ein Mindestangebot von CHF 8,7 Mio. festgesetzt.*

Kurzfassung

Am 17. November 2019 bewilligte der Souverän den Ausführungskredit in Höhe von CHF 12'680'000.00 für den Bau eines neuen Feuerwehr- und Werkgebäudes mit integrierter Altstoffsammelstelle. Der Gemeinderat nahm damals im "Beleuchtenden Bericht" zu diesem Geschäft unter anderem in Aussicht, dieses Bauvorhaben mit dem Verkauf der Liegenschaft Mettelacher 5 (heutiges Feuerwehrgebäude) quer zu finanzieren.

Das bisherige Feuerwehrgebäude am Mettelacher 5 wird für die weiteren Gemeindeaufgaben nicht mehr benötigt und soll dem Meistbietenden zu einem Mindestverkaufspreis von CHF 8,70 Mio. verkauft werden. Der Gemeinderat hat die Alternative einer Baurechtsabgabe geprüft und sich unter Abwägung aller Vor- und Nachteile für den Verkauf entschieden.

Der Gemeinderat empfiehlt die Annahme der Vorlage.

Erläuterungen Ausgangslage

Das heutige Grundstück, Kat. 2650, und einer Fläche von 2'725 m², Zone W2/60, Feuerwehrgebäude Zumikon, Mettelacher 5, mit fünf Dienstwohnungen und einer bereits ausser Betrieb genommenen und stillgelegten Zivilschutzanlage (SanHist mit 180 Liegeplätzen) ist veraltet und entspricht in seiner heutigen Bausubstanz nicht mehr einem modernen und adäquaten Betriebsgebäude. Es besteht an diversen

Bauteilen ein erheblicher Unterhaltsstau. Für die Instandhaltung und Gewährung des Weiterbestands dieses Gebäudes, namentlich der Erdbebenertüchtigung, wären erhebliche Unterhaltsaufwendungen erforderlich.

Mit dem am 17. November 2019 bewilligten Ausführungskredit für den Bau eines neuen Feuerwehr- und Werkgebäudes mit integrierter Altstoffsammelstelle wird die Feuerwehr Zumikon voraussichtlich im Winter 2021/2022 umziehen und ihr neues "Feuerwehrdepot" im Schwäntenmos beziehen können. Früh stand fest, dass das alte Feuerwehrgebäude für die Gemeinde keine Aufgabe mehr zu erfüllen hat und nicht für einen anderen Zweck weiterverwendet werden wird. Die Mietverträge der fünf Dienstwohnungen laufen per 31. März 2022 aus, bzw. sind per gleichem Datum gekündigt. Gegen diese Kündigungen sind keine Rekurse eingegangen; sie sind somit rechtskräftig.

Erwägungen Der Gemeinderat hat in sorgfältiger Abwägung die Möglichkeiten einer Veräusserung resp. einer Baurechtsabgabe geprüft und ist zum Schluss gekommen, dass ein Verkauf an den Meistbietenden, die einzig richtige Entscheidung darstellt. Insbesondere soll mit dem Verkaufserlös die Investition des neuen und sich bereits im Bau befindlichen Feuerwehr- und Werkgebäudes mit integrierter Altstoffsammelstelle quer finanziert werden. Dies entspricht auch der Absicht, welche der Gemeinderat bereits bei der Begründung des entsprechenden Baukredits vom 17. November 2019, erklärt hat.

Würde der Verkauf Mettelacher 5 nicht umgesetzt, so müsste der Neubau fremdfinanziert werden. Dies ergibt sich aus dem Finanzplan 2020 bis 2024 der Gemeinde Zumikon. Die Fremdverschuldung würde per 2021 auf voraussichtlich CHF 19 Mio. ansteigen. Vor dem Hintergrund der geplanten Grossinvestitionen (Gemeinschaftszentrum, Dorfplatz, Tiefgarage) in den kommenden Jahren, die teilweise ebenfalls fremdfinanziert werden müssen, ist von einer weiteren Fremdverschuldung ohne gegenläufige Steuererhöhung abzuraten.

Verkaufswert

Für die Ermittlung des Verkaufswerts wurde eine Verkehrswertschätzung der Zürcher Kantonalbank in Auftrag gegeben. Der beantragte Mindestverkaufspreis entspricht dabei der genannten Verkehrswertschätzung. Durch ein Bieterverfahren an den Meistbietenden hofft der Gemeinderat einen noch höheren Verkaufspreis zu erzielen. Der neue Eigentümer kann das Grundstück im Rahmen der gültigen Bau- und Zonenordnung bebauen, wobei der Gemeinderat als Baubehörde das Bauprojekt zu bewilligen hat.

Baurechtsabgabe

Auf die Abgabe im Baurecht wird bewusst verzichtet. Der zu erwartende Baurechtszins hätte die Neubaukosten erst nach über 70 Jahren amortisiert, womit ein längerfristiger Schuldenaufbau für die Finanzierung des Neubaus notwendig wäre.

Ebenfalls in Erwägung gezogen hat der Gemeinderat, dass die Gemeinde bereits verschiedene andere Grundstücke für Wohnungen auf Baurechtsland zur Verfügung stellt oder stellen wird. Vor dem Hintergrund des Projekts Chirchbüel, mit einer Baurechtsabgabe von 6'673 m² zu einem stark reduzierten Landwert für kostengünstige Familienwohnungen, dem Projekt Farlifang, mit einer Baurechtsabgabe für Seniorenwohnungen, sowie den bestehenden Baurechtsabgaben für genossenschaftliche Wohnungen an die WGZ, steht für den Gemeinderat beim Grundstück Mettelacher 5 der Verkauf und somit die Finanzierung des Neubaus und die Verhinderung eines langfristigen Schuldenaufbaus zu Lasten der kommenden Generationen im Fokus.

Weiteres Vorgehen Mit der Zustimmung der Gemeindeversammlung zum Verkauf der Liegenschaft Mettelacher 5 an den Meistbietenden, wird die Gemeinde ein Bieterverfahren organisieren. Der Verkauf wird nur vollzogen, wenn der Mindestverkaufspreis von CHF 8,7 Mio. erzielt wird.

Empfehlung Mit dem Verkauf des bisherigen Feuerwehrgebäudes am Mettelacher 5, löst der Gemeinderat sein Versprechen, den Bau des neuen Feuerwehr- und Werkgebäudes mit integrierter Altstoffsammelstelle, in grossen Teilen querfinanzieren zu wollen, ein. Der Verkaufserlös von mindestens CHF 8,7 Mio. soll als Entlastung der Baukosten für das neue Feuerwehr- und Werkgebäude mit integrierter Altstoffsammelstelle eingesetzt werden. Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern deshalb, der Querfinanzierung des sich im Bau befindlichen Neubaus im Schwänzenmos zuzustimmen.

Referent Vorsteher Finanzen André Hartmann

Zumikon, 29. September 2020

Gemeinderat Zumikon

Jürg Eberhard
Gemeindepräsident

Thomas Kauflin
Gemeindeschreiber

In der Aktenauflage

- Protokollauszug Gemeinderat vom 29. September 2020 (GR 2020-158),
- Protokollauszug Gemeinderat vom 15. September 2020 (GR 2020-150).