

## Weingartenstrasse 8, Verkauf Grundstücke Kat. Nrn. 4862 und 5676 an die Stiftung Wohnungsbau Rüschlikon

### Antrag

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten

#### zu beschliessen:

1. Dem Verkauf der beiden Grundstücke Kat. Nrn. 4862 und 5676, an der Weingartenstrasse 8, an die Stiftung Wohnungsbau Rüschlikon zum Preis von Fr. 1'016'800.00 wird zugestimmt.
2. Der Gemeinderat wird ermächtigt, kleinere Änderungen am Vertrag, die sich aus grundbuchamtlichen Anpassungen ergeben, in eigener Kompetenz zu genehmigen.
3. Mit dem Vollzug wird die Abteilung Liegenschaften beauftragt.

### Die Vorlage in Kürze

Die Nachfrage nach Alterswohnungen mit guter Erschliessung und Service-Angebot ist aufgrund der demographischen Entwicklung hoch. Immer mehr über 65-jährige Seniorinnen und Senioren bei guter Gesundheit möchten möglichst lange selbstständig, evtl. mit Unterstützung der Spitex, wohnen. Der vorliegende Antrag über den Verkauf der Grundstücke an der Weingartenstrasse 8 an die Stiftung Wohnungsbau soll daher den Bau von 20 bis 26 Alterswohnungen in Rüschlikon ermöglichen.

Das Grundstück ist rechtsgültig eingezont (Wohnzone W3) und befindet sich im Besitz der Gemeinde Rüschlikon. Der Gemeinderat hat einen anonymen Projektwettbewerb durchgeführt, um eine bedürfnisgerechte Architektur sicherzustellen (selektives Verfahren mit vorgängiger öffentlicher Ausschreibung zur Präqualifikation und anschliessendem Projektwettbewerb mit 10 Teilnehmern). Anlässlich der Jursitzung vom 14. November 2014 wird das Siegerprojekt bestimmt.

Als Bauträger hat der Gemeinderat die in Rüschlikon gut verankerte gemeindenaher "Stiftung Wohnungsbau" ausgewählt. Die Stiftung ist finanziell in der Lage, die Alterswohnungen zu realisieren und zu finanzieren. Um dem Stiftungsziel "preisgünstiger Wohnungsbau" zu entsprechen, wird der Gemeindeversammlung beantragt, das erforderliche Land der Stiftung zum Buchwert von Fr. 400.00/m<sup>2</sup>, total Fr. 1'016'800.00, zu verkaufen. Der Kaufvertrag (siehe Anhang 2) enthält explizit die Verpflichtung, das Siegerprojekt des Wettbewerbs zu realisieren.

Der Gemeinderat ist überzeugt, mit dem Landverkauf an die Stiftung Wohnungsbau optimale Rahmenbedingungen für die Realisierung von Alterswohnungen zu schaffen, die auf diesem Weg zeitnah und ohne Belastung der Gemeinderechnung erstellt werden können. Der Gemeinderat empfiehlt daher Zustimmung zur Vorlage.

## **Weisung**

### **1. Ausgangslage**

Rüschlikon verfügt heute lediglich über wenige kleine Alterswohnungen, welche Eigentum der Stiftung Wohnungsbau sind. Diese Wohnungen sind zwar als Alterswohnungen definiert und daher der Zielgruppe 60+ vorbehalten, weisen jedoch keine altersgerechten Ausstattungen oder den Zugang zu Service-Angeboten auf.

Seniorinnen und Senioren möchten heute so lange wie möglich zuhause bleiben oder in eine hindernisfreie 2- bis 3-Zimmer-Alterswohnung umziehen. Diese Form des Wohnens im Alter mit dem Grundsatz "ambulant vor stationär" wird vom neuen Pflegegesetz, welches seit 1. Januar 2011 in Kraft ist, unterstützt und gibt den Spitex-Institutionen vor, ihre Leistungen entsprechend auszubauen. Diese Entwicklungen führen dazu, dass der Bedarf nach geeignetem Wohnraum für ältere Menschen, der bereits heute gross ist, noch weiter zunehmen wird. Während im Hochpreissegment für ältere zahlungskräftige Menschen genügend Angebote bestehen, fehlen Alterswohnungen im unteren bis mittleren Preissegment, in denen bei Bedarf die erforderliche Betreuung (Dienstleistungen, Mahlzeiten, etc.) sowie die Pflege und der entsprechende Notfalldienst in Anspruch genommen werden können.

### **2. Erwägungen**

Aus diesen Gründen hat der Gemeinderat Rüschlikon entschieden, dass sich die Gemeinde aktiv für den Bau von Alterswohnungen mit dem nötigen Service-Angebot einsetzen soll. Er unterbreitet daher die Vorlage „Landverkauf Weingartenstrasse“ der Gemeindeversammlung.

#### *Grundstück*

Ein optimaler Standort ist das ehemalige "Michelberger-Areal" an der Weingartenstrasse 8 (siehe Anhang 1), da es rechtsgültig eingezont sowie genügend gross ist und sich momentan im Besitz der Politischen Gemeinde Rüschlikon befindet. Weiter liegt das besagte Areal in unmittelbarer Nähe des "Abegg-Huus", welches als Wohn- und Pflegezentrum umfassende Serviceleistungen für die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner der Alterswohnungen wird erbringen können. Schliesslich liefern die zentrale Lage beim Bahnhof und die Nähe zu den besten Einkaufsmöglichkeiten eine hohe Qualität für das Wohnen im Alter.

#### *Bauträger*

Da der Bau von Wohnliegenschaften nicht zu den Kernaufgaben der Politischen Gemeinde gehört, war von Anfang an geplant, dass ein gemeinnütziger Bauträger die oben erwähnten Grundstücke erwirbt, das Bauvorhaben realisiert und die Wohnungen im altersgerechten Ausbaustandard vermietet. Als Bauträger erachtet der Gemeinderat die Stiftung Wohnungsbau Rüschlikon als optimalen Partner.

#### *Architekturwettbewerb*

Um ein überzeugendes Projekt für die Neuüberbauung des "Michelberger-Areals" zu erarbeiten, führte der Gemeinderat im Sommer/Herbst 2014 einen anonymen Projektwettbewerb durch (selektives Verfahren mit vorgängiger öffentlicher Ausschreibung zur Präqualifikation und anschliessendem Projektwettbewerb mit 10 Teilnehmern). Die Jurysitzungen waren öffentlich. Die finale Jurierung des Siegerprojektes erfolgt am 14. November 2014. Das Siegerprojekt des Wettbewerbs soll nun durch die Stiftung Wohnungsbau zum Bauprojekt weiterentwickelt und zeitnah realisiert werden.

## *Kaufvertrag*

Damit die Alterswohnungen wie geplant gebaut werden können beantragt der Gemeinderat, die beiden Grundstücke Kat. Nrn. 4862 und 5676 an der Weingartenstrasse 8 an die Stiftung Wohnungsbau Rüslikon zu verkaufen. Als Landwert wird der Buchwert von Fr. 400.00 pro Quadratmeter eingesetzt, was zu einem Kaufpreis von Fr. 1'016'800.00 führt. Der Kaufvertrag (siehe Anhang 2) enthält explizit die Verpflichtung zur Realisierung des Siegerprojektes.

Das Vertragswerk beinhaltet zudem ein Rückkaufsrecht zu Gunsten der Politischen Gemeinde Rüslikon, sollte das Siegerprojekt des Wettbewerbs bis zum 31. Dezember 2020 nicht ausgeführt werden (Baubeginn).

### **3. Schlussfolgerung**

Der vorliegende Verkauf der beiden Grundstücke Kat. Nrn. 4862 und 5676 an der Weingartenstrasse 8 ermöglicht der Gemeinde Rüslikon eine zeitnahe Realisierung von ca. 26 altersgerechten Wohnungen mit dem dazugehörigen Service-Angebot. Mit der Stiftung Wohnungsbau Rüslikon steht ein zuverlässiger, gemeindenaher und gemeinnütziger Bauträger zur Verfügung.

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, dem vorliegenden Antrag zuzustimmen.

Referent ist Liegenschaftenvorstand Simon Egli.

Rüslikon, 1. Oktober 2014

**Gemeinderat Rüslikon**

Gemeindepräsident  
Dr. Bernhard Elsener

Gemeindeschreiber  
Benno Albisser

### **4. Anhänge**

- Übersichtsplan (Anhang 1)
- Kaufvertrag (Anhang 2)
- Zahlen und Fakten der Stiftung Wohnungsbau Rüslikon (Anhang 3)



Öffentliche Beurkundung

## **Kaufvertrag**

**Politische Gemeinde Rüschnikon**, besondere Rechtsformen, mit Sitz in Rüschnikon, Pilgerweg 29, 8803 Rüschnikon, als Alleineigentümerin, heute gemäss Generalvollmacht Nr. 330 vertreten durch Benjamin Zwicker, von und in Kilchberg, Abteilungsleiter Hochbau / Planung / Liegenschaften

– nachfolgend die «veräussernde Partei» genannt –

verkauft an

**Stiftung Wohnungsbau Rüschnikon**, Stiftung, mit Sitz in Rüschnikon, UID CHE-110.392.245, c/o Gemeindeverwaltung Rüschnikon, Pilgerweg 29, 8803 Rüschnikon, als Alleineigentümerin, heute mit schriftlicher Vollmacht vertreten durch Herrn Simon Egli, geb. 25.02.1969, von Hittnau ZH, im Loorain 20, 8803 Rüschnikon

– nachfolgend die «erwerbende Partei» genannt –

Folgendes:

– nachfolgend das «Vertragsobjekt» genannt –

### **Grundbuchamtskreis: Thalwil**

**Gemeinde: Rüschnikon**

**1.**

Grundbuch Blatt 534, Liegenschaft, Kataster Nr. 4862, Im Scheuer, Weingarten

### **Angaben der amtlichen Vermessung:**

Kataster Nr. 4862, Im Scheuer, Weingarten, Plan Nr. 7  
2337 m<sup>2</sup>, mit folgender Aufteilung:

Gebäude:		
- Nebenbaute, Nr. 13900873		404 m <sup>2</sup>
- Gebäude Industrie, Nr. 13900673, Weingartenstrasse 8		158 m <sup>2</sup>

Bodenbedeckungsarten:		
- Gebäude		158 m <sup>2</sup>
- befestigte Fläche		1121 m <sup>2</sup>
- Gartenanlage		1058 m <sup>2</sup>

### Anmerkungen

- Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Planungs- und Baugesetzgebung:  
Revers gemäss Ziffer 3 der Verfügung des Gemeinderates Rüşchlikon vom 22.09.1954.  
Dat. 13.10.1954, Bel. Anm.-Prot. Nr. 12

### Vormerkungen und Grundpfandrechte

keine

### Dienstbarkeiten

- a. Recht:  
Fuss- und Fahrwegrecht  
Dat. 25.02.1974 SP 1218
- b. Last:  
Benützungsbefreiung für Hauptsammelstelle  
Dat. 04.05.1998 SP 1913
- c. Last:  
Benützungsbefreiung für Hauptsammelstelle  
Dat. 26.06.1998 SP 1922
- d. Last:  
Immissionsrecht  
Dat. 24.09.2002 SP 2079
- e. Last:  
Fuss- und Fahrwegrecht  
Dat. 13.12.2012 SP 2389
- f. Recht:  
Fuss- und Fahrwegrecht  
Dat. 13.12.2012 SP 2390

2.

Grundbuch Blatt 3646, Liegenschaft, Kataster Nr. 5676, Weingarten

**Angaben der amtlichen Vermessung:**

Kataster Nr. 5676, Weingarten, Plan Nr. 7

205 m<sup>2</sup>, mit folgender Aufteilung:

Bodenbedeckungsarten:

- |                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| - befestigte Fläche | 34 m <sup>2</sup>  |
| - Gartenanlage      | 171 m <sup>2</sup> |

**Anmerkungen, Vormerkungen und Grundpfandrechte**

keine

**Dienstbarkeiten**

- |  |  |         |
|--|--|---------|
| a. Recht:                              |  |         |
| Fuss- und Fahrwegrecht                 |  |         |
| Dat. 25.02.1974                        |  | SP 1218 |
| b. Last:                               |  |         |
| Fuss- und Fahrwegrecht                 |  |         |
| Dat. 13.12.2012                        |  | SP 2389 |
| c. Recht:                              |  |         |
| Fuss- und Fahrwegrecht                 |  |         |
| Dat. 13.12.2012                        |  | SP 2390 |
| d. Recht und Last:                     |  |         |
| Gegenseitiges Näher- und Grenzbaurecht |  |         |
| Dat. 11.04.2013                        |  | SP 2400 |

coll. dr/vo

Grenzen / Bemerkungen

1. Grenzen gemäss vorgelegtem Plan.
2. Der Wortlaut der aufgeführten Anmerkungen und Dienstbarkeiten ist den Parteien bekannt; sie verzichten auf die wörtliche Wiedergabe in diesem Vertrag.

**Der Kaufpreis beträgt Fr. 1'016'800.--** (Franken eine Million und sechzehntausendachthundert) (Fr. 400.-- pro m2) und wird wie folgt getilgt:

Fr. 1'016'800.-- sind der veräussernden Partei **anlässlich der Eigentumsübertragung** auf das Konto IBAN Nr. CH25 0900 0000 8000 5443 5, bei der Postfinance, zu bezahlen.

Die erwerbende Partei hat sich bereits anlässlich der heutigen Beurkundung über diese Kaufpreiszahlung durch Vorlegung eines unwiderruflichen Zahlungsverprechens 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 gegenüber der erwerbenden Partei keinen Anspruch auf Verzugszins.

---

**Fr. 1'016'800.-- total Kaufpreis**

---

### **Weitere Bestimmungen**

1. Die erwerbende Partei verpflichtet sich, bis zum 31.12.2015 bei der Baubewilligungsbehörde ein Baugesuch für den Neubau des Siegerprojektes aus dem Wettbewerb „Alterswohnungen im Weingarten“ einzureichen.

Die Eigentumsübertragung hat innert 3 Monaten nach Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung für das von der erwerbenden Partei auf dem Vertragsobjekt geplante Bauvorhaben zu erfolgen. Nach Ablauf dieses Zeitraumes ist die säumige Vertragspartei in Verzug.

Sollte die oberwähnte Baubewilligung bis zum 31.12.2018 nicht in Rechtskraft erwachsen, fällt dieser Vertrag gegenseitig entschädigungslos dahin.

Bei Verzug der veräussernden Partei als auch bei Verzug der erwerbenden Partei ist der säumigen Partei eine Nachfrist im Sinne von Art. 107 OR anzusetzen. Art. 214 OR über den Käuferverzug findet keine Anwendung.

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 Einnahmen und Abgaben/Nebenkosten (wie z.B. Mietzinse, Kehrrechtgebühren, 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, hat die veräussernde Partei auf ihre Kosten zu reparieren.

Die erwerbende Partei trägt sämtliche Kosten für die allfällige Entsorgung von schadstoffbelasteten Abfällen aus dem Vertragsobjekt.

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 wissen, dass sie dafür solidarisch haften.
6. Die erwerbende Partei hat von den Bestimmungen über das gesetzliche Pfandrecht für die Grundstückgewinnsteuer Kenntnis genommen. Die Urkundsperson hat die Parteien auf einen eventuellen Aufschub der Grundstückgewinnsteuer im Falle einer Ersatzbeschaffung hingewiesen.

Auf eine Sicherstellung der von der veräussernden Partei zu bezahlenden Grundstückgewinnsteuer verzichtet die erwerbende Partei.

7. Die Vertragsparteien haben Kenntnis von Artikel 54 des Versicherungsvertragsgesetzes (VVG). Private Schaden- und Haftpflichtversicherungen gehen auf die erwerbende Partei über, sofern sie nicht innert 30 Tagen, von der Eigentumsübertragung an gerechnet, den Versicherungsgesellschaften schriftlich mitteilt, sie lehne den Übergang ab.

Die Versicherungspolice sind der erwerbenden Partei spätestens bei der Eigentumsübertragung zu übergeben.

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

8. Die Parteien haben Kenntnis von den gesetzlichen Bestimmungen über die Veräusserung von Miet- (Art. 261 OR) und Pachtgegenständen (Art. 290 OR).

Die veräussernde Partei bestätigt, dass für das Vertragsobjekt weder Mietverträge noch Pachtverträge bestehen.

9. 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.

10. Kein Eintrag im KbS betr. Kat.Nr. 5676

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

Belasteter Standort im KbS (Kantonszuständigkeit) betr. Kat.Nr. 4862, von dem keine lästigen oder schädlichen Einwirkungen zu erwarten sind und der daher unter die Allgemeinverfügung fällt

Die Vertragsparteien sind auf die Bewilligungspflicht gemäss Art. 32dbis Abs. 3 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG) hingewiesen worden. Die Parteien stellen fest, dass gemäss dem Kataster der belasteten Standorte (KbS) auf dem Vertragsobjekt ein belasteter Standort liegt, von dem indes keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten sind. Die Bewilligung dieses Rechtsgeschäfts gilt deshalb als durch die generell-konkrete Allgemeinverfügung Nr. 0945 vom 18.06.2014 des AWEL erteilt.

11. Die Vertragsparteien nehmen davon Kenntnis, dass nach Ziffer 3 des Anhanges zur Verordnung über die elektrische Niederspannungsinstallatio-nen vom 7. November 2001 (SR 734.27) die Niederspannungsinstallatio-nen mit zehn- oder zwanzigjähriger Kontrollperiode bei einer Handänderung kontrolliert werden müssen, wenn seit der letzten Kontrolle mehr als fünf Jahre vergangen sind.

Die erwerbende Partei beabsichtigt, die Gebäude auf dem Vertragsobjekt abzubrechen. Die Vertragsparteien verzichten deshalb auf einen Sicherheitsnachweis und die veräussernde Partei wird von jeder Gewährleistungspflicht befreit, sollten sich daraus Nachteile irgendwelcher Art (namentlich Kostenfolgen) für die erwerbende Partei ergeben.

12. Rückkaufsrecht

Die erwerbende Partei räumt der veräussernden Partei an den Vertragsobjekten ein limitiertes, nicht übertragbares und unvererbliches Rückkaufsrecht ein. Für den Fall, dass die Stiftung Wohnungsbau Rüschtikon mit der Ausführung des Siegerprojektes aus dem Wettbewerb „Alterswohnungen im Weingarten“ nicht bis zum 31.12.2020 begonnen hat (Baubeginn), kann dieses Rückkaufsrecht bis am 31.12.2022 durch die Rückkaufsberechtigte

ausgeübt werden. Das Recht kann nur insgesamt an allen vorgenannten Objekten ausgeübt werden.

Der Rückkaufpreis beträgt Fr. 1'016'800.--, dem Erwerbspreis dieses Kaufvertrages entsprechend (ohne Zins).

Der Rückkaufspreis ist zu tilgen durch Übernahme der dannzumal bestehenden allfälligen Grundpfandschulden mit Zinspflicht für die Rückkaufsberechtigte auf ihre Rechnung ab Antrittstag und Entrichtung der Differenz zwischen hypothekarischer Belastung und Kaufpreis auf ein noch zu bestimmendes Konto der Stiftung Wohnungsbau Rüşchlikon (Vorlage eines Zahlungsverprechens anlässlich der Abgabe der Grundbuchanmeldung).

Die Ausübung hat mit eingeschriebener Post zu erfolgen. Sie gilt als korrekt eingegangen, sofern sie per Poststempel am letzten Tage der Ausübungsfrist abgeschickt ist.

Die weiteren Bestimmungen Zf. 2-7 und 9 dieses Kaufvertrages gelten analog auch für dieses Rückkaufsrecht.

Dieses Rückkaufsrecht ist anlässlich der Eigentumsübertragung dieses Kaufvertrages bis zum 31.12.2022 (letzter Tag an welchem die Ausübung möglich ist) im Grundbuch auf den Vertragsobjekten vorzumerken.

Thalwil,

Die veräussernde Partei:

Politische Gemeinde Rüşchlikon:

.....

Die erwerbende Partei:

Stiftung Wohnungsbau Rüşchlikon:

.....

## Anhang 3

### Zahlen und Fakten der Stiftung Wohnungsbau Rüschtikon

Die Stiftung Wohnungsbau Rüschtikon fördert den Bau von für Rüschtikon preisgünstigen Wohnungen. Die Stiftung wurde im Jahr 1971 auf Antrag des Gemeinderats von der Gemeindeversammlung mit einem Kapital von Fr. 50'000.00 gegründet. Gemäss der Stiftungsurkunde und der damaligen Weisung sollte die Stiftung mit einem sozialen Grundgedanken preisgünstige Wohnungen erstellen. In der Folge wurde die Überbauung Feldimoos erstellt, die Gemeindeversammlung bewilligte 1972 dazu ein zinsloses Darlehen von Fr. 326'000.00. Weiter wurden der Stiftung - immer per GV Beschluss - auch die Liegenschaften an der Hintergasse 10 (Alterswohnungen) sowie Schönenstrasse 28, 44 und 46 übertragen (ursprünglich im Gemeindebesitz). Der Gesamtwert, dieser direkt oder durch Landübertragung gesprochenen Kredite, betrug über Fr. 1.50 Mio. Heute hält die gemeindenaher Stiftung in 10 Mehrfamilienhäusern insgesamt 87 Wohnungen im Portefeuille.

Objekte	1 ZWG	2 ZWG	2.5 ZWG	3 ZWG	3.5 ZWG	4 ZWG	4.5 ZWG	5.5 ZWG	Total
Pilgerweg 45					2				2
Schönenstrasse 28 *)			6		2		3		11
Schönenstrasse 44	5	6	1	1					13
Schönenstrasse 46	3	6		3					12
Hintergasse 10	6	12				1			19
Feldimoos					12	15		3	30
<b>Total</b>	<b>14</b>	<b>24</b>	<b>7</b>	<b>4</b>	<b>16</b>	<b>16</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>87</b>

\*) Neubau

Die Gebäudeversicherungswerte GVZ 2013 dieser Liegenschaften beträgt rund Fr. 25 Mio. (Buchwert von rund Fr. 16 Mio.) und die Belehnung liegt mit rund Fr. 10 Mio. bei tiefen 40%. Mit einem Eigenkapital von rund Fr. 3.5 Mio. und der vorgenannten Finanzierungsreserve besitzt die Stiftung einen wesentlichen Investitionsspielraum, um die geplanten Alterswohnungen an der Weingartenstrasse zu realisieren.

Die Stiftung Wohnungsbau ist für den Gemeinderat das wichtigste Instrument um in Rüschtikon preisgünstige Wohnungen zu erhalten und neu zu bauen. Der Stiftungsrat setzt sich aus 5 Mitgliedern, davon 3 Gemeinderäten, zusammen.

Dank der Stiftung Wohnungsbau wurde Rüschtikon vom Bundesamt für Wohnungswesen als Modellgemeinde für die Broschüre: "Preisgünstiges Wohnen - ein Baukasten für Städte und Gemeinden" ausgewählt. Gemeindepräsident Bernhard Elsener vertrat die Gemeinde Rüschtikon in der Arbeitsgruppe des Bundesamts für Wohnungswesen.

## 5. Gutachten Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission hat den Antrag des Gemeinderats hinsichtlich der finanzrechtlichen Zulässigkeit, der finanziellen Angemessenheit und der rechnerischen Richtigkeit geprüft und erstattet folgendes Gutachten:

### 1. Ausgangslage

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung die Grundstücke Kat. Nrn. 4862 und 5676 mit einer gesamten Grundfläche von 2'542 m<sup>2</sup> zum Preis von Fr. 1'016'800.-- an die Stiftung Wohnungsbau Rüslikon zu verkaufen. Die Stiftung Wohnungsbau soll anschliessend auf dem Grundstück 20 bis 26 Alterswohnungen erstellen.

Es wurde ein Projektwettbewerb durchgeführt. Das Siegerprojekt soll durch eine Jury im November 2014 bestimmt werden.

### 2. Erwägungen

Die Nachfrage nach Alterswohnungen im unteren bis mittleren Preissegment in Rüslikon ist hoch, während das Angebot niedrig ist.

Die Rechnungsprüfungskommission begrüsst den Entscheid des Gemeinderates, dass sich die Gemeinde Rüslikon aktiv für den Bau von Alterswohnungen mit Betreuung und Pflege einsetzt. Hingegen hat die Rechnungsprüfungskommission folgende Bedenken gegen einen Verkauf:

- Ein Verkauf der Grundstücke ist endgültig. In der Weisung des Gemeinderates bzw. in dessen Erläuterungen werden keine Alternativen aufgezeigt – z.B. die Vorteile eines Baurechtes gegenüber einem Verkauf. Ein Baurecht läuft nach der vereinbarten Laufzeit aus und die Liegenschaft fällt wieder zurück an die Gemeinde. Im heutigen Zeitpunkt ist nicht abzusehen, wie die (Alters-) Lebensformen in 80 oder 100 Jahren sein werden. Sollte dannzumal weiterhin ein Bedarf an Alterswohnungen bestehen, kann wieder ein neuer Baurechtsvertrag abgeschlossen werden. Sind hingegen dannzumal andere, dringendere Bedürfnisse für die Nutzung dieses Grundstückes vorhanden, kann es diesen zugeführt werden und ist nicht in der Stiftung gebunden (zum Beispiel wurde auch das Reithalle-Areal im Baurecht abgegeben).
- Des Weiteren geht die Rechnungsprüfungskommission davon aus, dass das Grundstück mindestens den gleichen Wert (pro m<sup>2</sup>) wie das „SBB-Areal“ aufweist. Somit ergibt sich ein Verkehrswert von Fr. 7.6 Mio. (2'542 m<sup>2</sup> à Fr. 3'000.--). Mit dem Verkauf zum Buchwert von Fr. 1 Mio. ergibt sich somit eine direkte Unterstützung des Projektes „Alterswohnungen“ von Fr. 6.6 Mio. D.h. aus wirtschaftlicher Sicht profitieren die 20 bis 26 Alterswohnungen von einer direkten Subvention von Fr. 6.6 Mio. Mit einem Baurecht bleibt dieser Wert bei der Gemeinde. Auch ein weiterer Wertzuwachs während der Dauer des Baurechtes ist zugunsten der Gemeinde. Ein Baurecht schliesst die Förderung von preisgünstigen Alterswohnungen nicht aus, kann doch der Baurechtszins entsprechend festgelegt werden. Über den Baurechtszins könnte somit eine sehr effiziente und fein steuerbare Unterstützung/Subventionierung erfolgen.
- Zum Zeitpunkt, an dem die Rechnungsprüfungskommission dieses Gutachten erstellen musste, lagen keine Projektunterlagen zu den Alterswohnungen vor. Es ist der Rechnungsprüfungskommission deshalb nicht möglich, zu beurteilen, ob
  - o das Projekt die Anforderungen und Ziele des Gemeinderates erfüllt;
  - o es sich um preisgünstige Alterswohnungen handelt;
  - o der Verkaufspreis von Fr. 1 Mio. gerechtfertigt ist

### 3. Antrag der Rechnungsprüfungskommission

Aufgrund der oben ausgeführten Erwägungen empfiehlt die Rechnungsprüfungskommission den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, den Verkauf der Grundstücke Kat. Nrn. 4862 und 5676 an die Stiftung Wohnungsbau abzulehnen.

Rüschlikon, den 24. Oktober 2014

**Rechnungsprüfungskommission Rüschlikon**

Der Präsident

Die Aktuarin

Werner Rieder

Claudia Steinebrunner