

Gemeindeversammlung Gemeinde Rüschtikon

Dienstag, 22. September 2020, 20:00 Uhr
Turnhalle Gulliver, Schulhaus Dorf
Pilgerweg 27, 8803 Rüschtikon

**Verkauf von sechs Liegenschaften
an die Stiftung Wohnungsbau Rüschtikon**

Verkauf von sechs Liegenschaften an die Stiftung Wohnungsbau Rüschtikon

Antrag

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten

zu beschliessen:

1. Dem Verkauf der sechs Liegenschaften (samt Grundstücken) Alte Landstrasse 34, Bahnhofstrasse 43, Dorfstrasse 2/4, Dorfstrasse 3, Seestrasse 26 und Seestrasse 38 zum Preis von insgesamt CHF 12'390'900.00 an die Stiftung Wohnungsbau Rüschtikon wird zugestimmt.
2. Die Liegenschaftskommission wird ermächtigt, die Kaufverträge in eigener Kompetenz zu genehmigen. Mit dem Vollzug wird die Abteilung Liegenschaften beauftragt.

Die Vorlage in Kürze

Die Problematik von preisgünstigen Wohnungen und Alterswohnungen ist in Rüschtikon heute wie vor 50 Jahren sehr aktuell. Daher hat der Gemeinderat in seinen Legislaturzielen festgehalten, dass der Erhalt und Bau von für Rüschtikon preisgünstigen Wohnungen weiterhin gefördert werden soll. Die Umsetzung dieses Ziels soll neu vollständig der 1971 von der Gemeindeversammlung gegründeten Stiftung Wohnungsbau Rüschtikon übertragen werden. Die politische Gemeinde konzentriert sich künftig auf die Verwaltungsliegenschaften und strategisch wichtige Finanzliegenschaften (Seeanstoss, Arealentwicklung Bahnhof Süd).

Die Stiftung Wohnungsbau Rüschtikon ist seit ihrer Gründung ein wichtiger Träger und Anbieter von preisgünstigen Wohnungen in Rüschtikon. Sie steht unter der Aufsicht des Gemeinderats und der Stiftungsrat wird auch vom Gemeinderat gewählt. Die Stiftung hat eine professionelle Liegenschaftsverwaltung und vermietet bereits heute in elf Liegenschaften insgesamt 108 Wohnungen. Mit der Übernahme der sechs Gemeindeliegenschaften (samt Grundstücken) Alte Landstrasse 34, Bahnhofstrasse 43, Dorfstrasse 2/4, Dorfstrasse 3, Seestrasse 26 und Seestrasse 38 erweitert sich das Portfolio der Stiftung um 27 Wohnungen. Geplant – jedoch nicht Teil dieser Vorlage – ist, dass im Rahmen des Projekts Bahnhof Süd drei Häuser mit insgesamt 20-24 Wohnungen im Baurecht an die Stiftung Wohnungsbau abgegeben werden. Für die Bereitstellung von zahlbarem Wohnraum im gemeindenahen Umfeld ist neu also ein Ansprechpartner zuständig. Diese Entflechtung führt zu einer Professionalisierung in der Bewirtschaftung, höherer Flexibilität bei Mieterwechseln und kürzeren Entscheidungswegen im Bau-Projektmanagement. Redundanzen werden eliminiert und die Gemeinde kann sich noch stärker auf ihre Kernaufgaben konzentrieren.

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass mit dem Verkauf der sechs Liegenschaften (samt Grundstücken) an die Stiftung Wohnungsbau Rüschtikon der Erhalt von preisgünstigen Wohnungen in Rüschtikon langfristig sichergestellt werden kann. Der Verkaufspreis von CHF 12'390'900.00 ist angemessen. Mit der Stiftung Wohnungsbau Rüschtikon verfügt die Gemeinde über einen zuverlässigen, gemeindenahen und gemeinnützigen Bauträger und Partner. Der Gemeinderat empfiehlt daher Zustimmung zur Vorlage.

Weisung

1. Ausgangslage

1.1 Politische Beweggründe

Die Gemeinde Rüschnikon beschäftigt sich bereits seit mehr als 50 Jahren intensiv mit dem Thema der Bereitstellung von preisgünstigen Wohnungen, Alterswohnungen und der sozialen Durchmischung der Bevölkerung. Im Juli 1971 wurde von der Gemeindeversammlung die Stiftung Wohnungsbau Rüschnikon gegründet. Gemäss den damaligen Statuten und der Weisung wurden mit der Errichtung der Stiftung Wohnungsbau insbesondere die Ziele der zentralen Verwaltung und Vermietung von bereits bestehenden Wohnungen verfolgt. Auch die Gemeinde besitzt heute Liegenschaften mit total 32 Wohnungen im preisgünstigen Segment, wovon 27 Wohnungen mit diesem Antrag verkauft werden sollen. Die anderen fünf Wohnungen befinden sich in Liegenschaften des Verwaltungsvermögens.

Zum Thema preisgünstige Wohnungen für Rüschnikon lauten die Legislaturziele des Gemeinderats seit 2014 wie folgt:

«Die Anzahl an preisgünstigen Wohnungen soll erhalten und wenn möglich erhöht werden. Die gemeindeeigenen Wohnliegenschaften sollen schrittweise in die Stiftung Wohnungsbau Rüschnikon überführt und saniert werden.»

Folgende zwei Gründe bewogen den Gemeinderat, dieses Ziel jetzt strategisch umzusetzen und die Strukturen zu entflechten:

- Sowohl die Gemeinde Rüschnikon (32 Wohnungen) als auch die Stiftung Wohnungsbau Rüschnikon (108 Wohnungen) stellen in der Gemeinde bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung. Insgesamt werden 140 Wohnungen im direkten Einflussbereich der Gemeinde angeboten. Es ist nicht zweckdienlich, dass zwei (nahestehende) Organisationen sich um denselben Auftrag kümmern.
- Gemäss den neuen Statuten der Stiftung Wohnungsbau, welche am 19. Mai 2019 durch die Stimmberechtigten an der Urne beschlossen wurden, amtet der Gemeinderat als Aufsichtsorgan der Stiftung Wohnungsbau. Weiter wählt der Gemeinderat alle Mitglieder des Stiftungsrats. So kontrolliert der Gemeinderat die strategischen und operativen Arbeiten der Stiftung.

Aus vorstehenden Gründen und da bei den Gemeindeliegenschaften umfassende Gebäudesanierungen anstehen, hat sich der Gemeinderat zu folgender Liegenschaftenstrategie entschlossen:

- Die politische Gemeinde konzentriert sich auf das Halten und Verwalten von Liegenschaften des Verwaltungsvermögens (z.B. Schulgebäude, Werkhof, Badi, Gemeindehaus etc.) und von Finanzliegenschaften mit besonderer Besitzstrategie (z.B. Liegenschaften mit direktem Seeanstoss oder Bahnhof Süd im öffentlichen Bereich hinsichtlich Einflussnahme auf die Arealentwicklung etc.).
- Liegenschaften, die der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum und zur Förderung der sozialen Durchmischung dienen, befinden sich im Eigentum der Stiftung Wohnungsbau Rüschnikon. Die Stiftung Wohnungsbau soll diese gemäss dem statutarischen Auftrag bewirtschaften.

Diese strategische Entflechtung bringt für Gemeinde und Stiftung folgende Vorteile:

- Die Gemeinde wird entlastet und kann sich ganz auf ihre Kernaufgaben konzentrieren.
- Für das Anliegen «Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum» ist neu ein Ansprechpartner im direkten Einflussbereich der Gemeinde zuständig.
- Halten und Verwalten von Wohnliegenschaften wird durch den Stiftungsrat und dessen Geschäftsführung professionalisiert.
- Kürzere Entscheidungswege führen zu einem effizienteren Bau-Projektmanagement angesichts der anstehenden Renovationen und Sanierungen.
- Das bestehende und neue Wohnungsangebot der Stiftung sichert die notwendige Flexibilität bei Mieterwechseln aufgrund anstehender Renovationen und Sanierungen oder bei Bedarf der Gemeinde selber.
- Das bereits erfolgreich eingeführte Mietreglement, welches auf die finanziellen Bedürfnisse der Bewohner/innen Rücksicht nimmt, kann weiter ausgebaut und etabliert werden.
- Bei Bedarf stellt die Stiftung dem Sozialamt Wohnraum zur Verfügung.

1.2 Die Stiftung Wohnungsbau Rüsclikon

Die Stiftung Wohnungsbau Rüsclikon wurde von der Gemeindeversammlung am 2. Juli 1971 gegründet. Gemäss den damaligen Statuten wurden mit der Errichtung der Stiftung insbesondere die Ziele der zentralen Verwaltung und Vermietung von bereits bestehenden Wohnungen und die Bereitstellung von preisgünstigen Wohnungen sowie von Alterswohnungen verfolgt. Das damals von der Gemeinde gewählte Modell der Ausgliederung von Aufgaben in eine eigene Stiftung hat sich bis heute bewährt und gilt auch für den Bund als beispielhaft. Daher wurde Rüsclikon vom Bundesamt für Wohnungswesen sogar als Fallbeispiel für die Broschüre «Preisgünstiges Wohnen – ein Baukasten für Städte und Gemeinden» ausgewählt (Bundesamt für Wohnungswesen 2013).

Die Stiftung Wohnungsbau blickt auf eine fast 50-jährige Geschichte im Zeichen des bezahlbaren Wohnraums zurück. In der Gründungsphase wurden der Stiftung folgende Liegenschaften abgetreten: Areal Feldimoos sowie die Alterswohnbauten an der Schönenstrasse 28 und an der Hintergasse 10 (1971); Kat. Nr. 5655 und 5654 (Baurecht) «Im Schönen» (1972). Im Anschluss wurden an der Schönenstrasse 44 und 46 Wohnbauten erstellt.

Es folgte eine längere Konsolidierungsphase, in der die Stiftung ihrem Auftrag stets verlässlich nachkam. Im letzten Jahrzehnt folgte ein neuerlicher Entwicklungsschub: Erstellung eines Ersatzneubaus mit elf Wohneinheiten an der Schönenstrasse 26/28 (Bezug 2016); Umbau und Sanierung im Baurecht der Weingartenstrasse 10 (drei Wohneinheiten + Vereinslokal, 2017); Erstellung von 21 Alterswohnungen am Bahnweg (Bezug 2019).

Weiter konnte die Stiftung die Liegenschaften Pilgerweg 45 (2013), Bahnhofstrasse 38 (2018) und Bahnhofstrasse 41 (2019) erwerben und somit sicherstellen, dass prägnante Liegenschaften in Rüsclikon erhalten bleiben bzw. strategische Wohnflächen-Reserven für die Zukunft aufgebaut werden können.

Die Stiftung Wohnungsbau wurde seit ihrer Gründung 1971 als öffentlich-rechtliche Stiftung geführt. Die Stimmberechtigten haben anlässlich der Urnenabstimmung vom 19. Mai 2019 dem Ausgliederungserlass und einer Statutenänderung mit Umwandlung in eine privatrechtliche Stiftung nach Art. 80 ff. ZGB zugestimmt. Damit steht die Stiftung auf einer soliden rechtlichen Grundlage, die mit dem neuen Gemeindegesetz kompatibel ist. Neu ist der Gemeinderat Rüsclikon die Aufsichtsbehörde. Die Defizitgarantie der Gemeinde wurde aufgehoben.

Die Verwaltung der Stiftung steht wie bis anhin dem Stiftungsrat zu. Dieser besteht aus dem Vorsitzenden und vier weiteren Mitgliedern, wovon mindestens zwei, höchstens drei, dem Gemeinderat angehören müssen. Die Stiftungsratsmitglieder und deren Präsident/in werden vom Gemeinderat Rüschlikon unter Berücksichtigung der verschiedenen Kreise der Bevölkerung auf eine Amtsdauer von vier Jahren gewählt. Im Übrigen konstituiert sich der Stiftungsrat selbst und besteht derzeit aus nachstehenden fünf Mitgliedern:

- **Simon Egli**, Präsident des Stiftungsrats, Ressort Präsidiales
Gemeinderat Ressort Liegenschaften
- **Bernt Bresse**, Vize-Präsident des Stiftungsrats, Ressort Kommunikation
- **Thomas Pandiani**, Mitglied des Stiftungsrats, Ressort Finanzen
- **Romaine Marti**, Mitglied des Stiftungsrats, Ressort Liegenschaftenentwicklung
Gemeinderätin Ressort Hochbau/Planung
- **Doris Weber**, Mitglied des Stiftungsrats, Ressort Liegenschaftenverwaltung
Gemeinderätin Ressort Bildung

Seit dem Entscheid des Gemeinderats im Jahr 2016, fortan drei statt wie bisher zwei Mitglieder des Gemeinderats in den Stiftungsrat zu delegieren, kümmert sich **Manuel Grieder**, Grieder Immobilien AG in Rüschlikon, als Geschäftsführer um das operative Tagesgeschäft der Stiftung Wohnungsbau Rüschlikon.

Weitergehende Informationen zur Stiftung Wohnungsbau Rüschlikon können der Website unter www.stiftungwohnungsbau.ch entnommen werden.

2. Erwägungen

Aufgrund der vorstehend beschriebenen Ausgangslage und der strategischen Ausrichtung der Gemeinde Rüschlikon beantragt der Gemeinderat den Stimmberechtigten den Verkauf von sechs Liegenschaften im Finanzvermögen der politischen Gemeinde Rüschlikon als Gesamtpaket an die Stiftung Wohnungsbau Rüschlikon.

Gemäss Zustandsbewertungen besteht bei allen sechs zum Verkauf stehenden Liegenschaften ein erheblicher Sanierungs- und Renovationsbedarf, damit eine langfristige Werterhaltung sowie eine Reduktion der Unterhalts- und Betriebskosten (energetische Sanierung) sichergestellt werden kann. Auch sollen in Zukunft sämtliche Wohnungen den heutigen Wohnstandards genügen und die Vorgaben der Gemeinde als Energiestadt sollen soweit möglich eingehalten werden. Die notwendigen Investitionen für die Instandstellung (ohne energetische Sanierung) belaufen sich auf mindestens 3.7 Mio. Franken. Die Renovationen sollen in Etappen je nach Dringlichkeit erfolgen. Bestehende Mietverhältnisse während der Umbauzeit sollen in anderen Objekten der Stiftung Wohnungsbau Rüschlikon sichergestellt werden.

Da sich die Liegenschaften Bahnhofstrasse 43, Dorfstrasse 2/4, Dorfstrasse 3, Seestrasse 26 und Seestrasse 38 allesamt im Kommunalen Natur- und Heimatschutzinventar, Teilbereich Kommunales Inventar der Denkmal- und Heimatschutzobjekte (sogenanntes Gebäudeinventar) befinden, ist ein Abbruch und Ersatzneubau nicht möglich und auch nicht wünschenswert, da diese Liegenschaften einen grossen Anteil der Identitätsbildung des alten Dorfkerns bilden. An der Alten Landstrasse 34 lassen die zu geringen Grenzabstände ebenfalls keinen Abbruch und Ersatzneubau zu – die bestehende Liegenschaft hat jedoch eine Besitzstandsgarantie.

Nicht Teil dieser Vorlage, jedoch im Kontext erwähnenswert, sind drei Häuser mit insgesamt 20-24 Wohnungen, welche die Gemeinde im Rahmen des Projekts Bahnhof Süd im Baurecht plant an die Stiftung abzugeben. Dies wird mit einer separaten Vorlage zum Baurechtsvertrag der Gemeindeversammlung vorgelegt werden. Diesem Schritt vorausgegangen sind Abklärungen beim Verband der Zürcher Wohnbaugenossenschaften zur Frage, ob Genossenschaften an diesen drei Häusern interessiert wären. Für solche Institutionen ist jedoch die Anzahl von 20-24 Wohnungen zu gering.

3. Liegenschaftenspiegel

Alte Landstrasse 34

- Gebäude Assek. Nr.:	390
- Grundstück Kat. Nr.:	3991
- Grundstücksfläche:	548m ²
- Anzahl Wohnungen:	3 Wohnungen
- Inventar:	nicht erfasst

Bahnhofstrasse 43

- Gebäude Assek. Nr.:	150
- Grundstück Kat. Nr.:	5778
- Grundstücksfläche:	763m ²
- Anzahl Wohnungen:	4 Wohnungen und 1 Ladenlokal
- Inventar:	Kommunales Natur- und Heimatschutzinventar

Dorfstrasse 2/4

- Gebäude Assek. Nr.:	62
- Grundstück Kat. Nr.:	5070
- Grundstücksfläche:	313m ²
- Anzahl Wohnungen:	8 Wohnungen und 1 Ladenlokal
- Inventar:	Kommunales Natur- und Heimatschutzinventar

Dorfstrasse 3

- Gebäude Assek. Nr.:	61
- Grundstück Kat. Nr.:	1757
- Grundstücksfläche:	289m ²
- Anzahl Wohnungen:	3 Wohnungen, 2 Praxislokale und 1 Ladenlokal
- Inventar:	Kommunales Natur- und Heimatschutzinventar

Seestrasse 26

- Gebäude Assek. Nr.:	87
- Grundstück Kat. Nr.:	2701
- Grundstücksfläche:	574m ²
- Anzahl Wohnungen:	3 Wohnungen
- Inventar:	Kommunales Natur- und Heimatschutzinventar

Seestrasse 38

- Gebäude Assek. Nr.:	76
- Grundstück Kat. Nr.:	4916
- Grundstücksfläche:	741 m ²
- Anzahl Wohnungen:	6 Wohnungen und 1 Ladenlokal
- Inventar:	Kommunales Natur- und Heimatschutzinventar

4. Festlegung des Verkaufspreises

Die Gemeinde veräussert ihre Finanzliegenschaften an die gemeindenahe Stiftung Wohnungsbau Rüschi-
kon, um dem Ziel «Förderung preisgünstiger Wohnungen» besser entsprechen zu können. Die Festsetzung
des Verkaufspreises soll ausgeglichen und verhältnismässig sein und transparent dargelegt werden: es ist
nicht das Ziel der Gemeinde, Marktpreise zu erwirtschaften. Der Verkaufspreis darf aber auch nicht einseitig
zu Ungunsten des Gemeindehaushalts festgesetzt werden.

Erfolgsrechnung

Mit dem zu veräussernden Immobilienportfolio erwirtschaftete die Gemeinde in den letzten fünf Jahren
durchschnittlich einen Nettoertrag von rund CHF 380'000.00 (ohne interne Verzinsung). Dabei ist zu be-
rücksichtigen, dass in den letzten Jahren nur die nötigsten Unterhaltsarbeiten und keine wertvermehrenden
Investitionen erfolgten. Die Gemeinde muss im Falle eines Verkaufs auf den Ertrag in der Erfolgsrechnung
verzichten.

Investitionen

Gemäss Portfoliobericht von Wüest und Partner vom 30. April 2018 betragen die zu erwartenden wertver-
mehrenden Instandstellungsinvestitionen der Stiftung Wohnungsbau ohne energetische Sanierung zirka
CHF 3.7 Mio. plus etwa CHF 0.32 Mio. Instandhaltungskosten. Verblieben die Liegenschaften im Finanz-
vermögen, müssten diese Investitionen durch die Gemeinde erfolgen. Anschliessend wäre eine Neubewer-
tung der Liegenschaften mit allfälliger Buchwertanpassung vorzunehmen.

Buchwert, Versicherungswert, Marktwert

Die folgende Tabelle gibt Auskunft über den Buchwert, den von Wüest und Partner geschätzten Marktwert
und den Versicherungswert der Liegenschaften.

Liegenschaft	Buchwert	Marktwert	Versicherungswert
Alte Landstrasse 34	1'480'000	1'720'000	1'480'000
Dorfstrasse 2	2'245'500	3'760'000	2'245'500
Dorfstrasse 3	2'277'800	2'950'000	2'277'800
Bahnhofstrasse 43	1'820'000	2'690'000	1'820'000
Seestrasse 26	1'793'800	1'670'000	1'793'800
Seestrasse 38	2'773'800	3'990'000	2'773'800
Total CHF	12'390'900	16'780'000	12'390'900

Der Buchwert per 31. Dezember 2019 entspricht dem Versicherungs- und Verkaufswert.

Der Verkauf der Gemeindeliegenschaften ist wie erwähnt nicht von Rendite- und Gewinnerwartungen für
die Gemeinde getrieben, das heisst, es sollen nicht Marktwerte erzielt werden.

5. Schlussfolgerung

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass mit dem Verkauf der sechs Liegenschaften (samt Grundstücken) an die Stiftung Wohnungsbau Rüschnikon der Erhalt von für Rüschnikon preisgünstigen Wohnungen langfristig sichergestellt wird. Der Verkaufspreis von CHF 12'390'900.00 ist angemessen. Mit der Stiftung Wohnungsbau Rüschnikon verfügt die Gemeinde über einen zuverlässigen, gemeindenahen und gemeinnützigen Bauträger und Partner.

6. Empfehlung des Gemeinderats

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, dem Verkauf der sechs Liegenschaften (samt Grundstücken) Alte Landstrasse 34, Bahnhofstrasse 43, Dorfstrasse 2/4, Dorfstrasse 3, Seestrasse 26 und Seestrasse 38 zum Preis von insgesamt CHF 12'390'900.00 an die Stiftung Wohnungsbau Rüschnikon zuzustimmen.

Referenten sind Gemeindepräsident Dr. Bernhard Elsener und Finanzvorstand Dr. Fabian Müller.

Rüschnikon, 24. Januar 2020

Gemeinderat Rüschnikon

Dr. Bernhard Elsener
Gemeindepräsident

Benno Albisser
Gemeindeschreiber

7. Anhänge

- Fotos und Objektblätter der sechs Liegenschaften

**Mehrfamilienhaus
Alte Landstrasse 34
8803 Rüschlikon**



Objekt Daten (Grundstücke, Gebäude)

Wirtschaftseinheit

Objekt ID	
WE Id	107123
WE-Referenznummer (WERN)	105884.0001
WE Name	Alte Landstrasse 34
Eigentümer	
Eigentum	Alleineigentum
Typ	Mehrfamilienhaus
Adresse	Alte Landstrasse 34 8803 Rüslikon
Land	Schweiz
Koord. [Breite/Länge WGS 84]	47.310904 / 8.550998

Grundstücke

	Gebäude	m ²
Alte Landstrasse 34	1	548
Total	1	548

Gebäude

	Grundstücke	GGF m ²
Alte Landstrasse 34	1	
Total	1	

Details für Grundstück Alte Landstrasse 34

Referenznummer	
Name	Alte Landstrasse 34
Eigentum	Alleineigentum
Bemerkungen	
Eigentümer	Politische Gemeinde Rüslikon
EGRID	
Parzellenfläche [m ²]	548
Koord. [Breite/Länge WGS 84]	47.310904 / 8.550998

Grundbuchamt

Grundbuchamt	Grundbuchamt Thalwil
Grundbuchgemeinde	Rüslikon
Flurname	
Grundbuchblattnummer	1473
Lfd. Eintragsnummer	
Plannummer	9
Katasternummer	3991
Grundbucheintragung	
Grundbuchauszugdatum	04.07.2002

Planungsrecht

Bauzone	W2A - Wohnzone 2A
Sondernutzungsplan	
Ausnutzung	
Altlastenkataster	nein
Denkmalschutz	nicht erfasst

Details für Gebäude Alte Landstrasse 34

Referenznummer	
Name	Alte Landstrasse 34
EGID	
Gebäudetyp	1122 Gebäude mit drei oder mehr Wohnungen
Adresse	Alte Landstrasse 34 8803 Rüslikon
Land	Schweiz
Koord. [Breite/Länge WGS 84]	47.310904 / 8.550998
Gebäudevolumen (GV)	1'760
Geschossfläche (GF)	
Nutzfläche (NF)	
Gebäudegrundfläche (GGF)	

Gebäudebautätigkeiten

Baujahr	Bemerkungen
1850	Massivbau

Zugehöriges Grundstück

Grundstück	Gebäudeflächenanteil
Alte Landstrasse 34	100.0%

**Wohn- und Geschäftsliegenschaft
Bahnhofstrasse 43
8803 Rüschlikon**



Objekt Daten (Grundstücke, Gebäude)

Wirtschaftseinheit

Objekt ID	
WE Id	107124
WE-Referenznummer (WERN)	105884.0001
WE Name	Bahnhofstrasse 43
Eigentümer	
Eigentum	Alleineigentum
Typ	Wohn- und Geschäftsliegenschaft
Adresse	Bahnhofstrasse 43 8803 Rüslikon
Land	Schweiz
Koord. [Breite/Länge WGS 84]	47.308829 / 8.554671

Grundstücke

	Gebäude	m ²
Bahnhofstrasse 43	1	1'369
Total	1	1'369

Gebäude

	Grundstücke	GGF m ²
Bahnhofstrasse 43	1	
Total	1	

Details für Grundstück Bahnhofstrasse 43

Referenznummer	
Name	Bahnhofstrasse 43
Eigentum	Alleineigentum
Bemerkungen	
Eigentümer	Politische Gemeinde Rüslikon
EGRID	
Parzellenfläche [m ²]	1'369
Koord. [Breite/Länge WGS 84]	47.308829 / 8.554671

Grundbuchamt

Grundbuchamt	Grundbuchamt Thalwil
Grundbuchgemeinde	Rüslikon
Flurname	
Grundbuchblattnummer	1564
Lfd. Eintragsnummer	
Plannummer	8
Katasternummer	4154
Grundbucheintragung	
Grundbuchauszugdatum	04.07.2002

Planungsrecht

Bauzone	K3 - Kernzone 3
Sondernutzungsplan	
Ausnutzung	
Altlastenkataster	nein
Denkmalschutz	kommunales Natur- und Heimatschutzinventar

Details für Gebäude Bahnhofstrasse 43

Referenznummer	
Name	Bahnhofstrasse 43
EGID	
Gebäudetyp	1122 Gebäude mit drei oder mehr Wohnungen
Adresse	Bahnhofstrasse 43 8803 Rüslikon
Land	Schweiz
Koord. [Breite/Länge WGS 84]	47.308829 / 8.554671
Gebäudevolumen (GV)	1'981
Geschossfläche (GF)	
Nutzfläche (NF)	
Gebäudegrundfläche (GGF)	

Gebäudebautätigkeiten

Baujahr	Bemerkungen
1750	Fachwerkbau

Zugehöriges Grundstück

Grundstück	Gebäudeflächenanteil
Bahnhofstrasse 43	100.0%

**Wohn- und Geschäftsliegenschaft
Dorfstrasse 2/4
8803 Rüslikon**



Objekt Daten (Grundstücke, Gebäude)

Wirtschaftseinheit

Objekt ID	
WE Id	107125
WE-Referenznummer (WERN)	105884.0001
WE Name	Dorfstrasse 2/4
Eigentümer	
Eigentum	Alleineigentum
Typ	Wohn- und Geschäftsliegenschaft
Adresse	Dorfstrasse 2/4 8803 Rüslikon
Land	Schweiz
Koord. [Breite/Länge WGS 84]	47.309620 / 8.557609

Grundstücke

	Gebäude	m ²
Dorfstrasse 2/4	1	313
Total	1	313

Gebäude

	Grundstücke	GGF m ²
Dorfstrasse 2/4	1	
Total	1	

Details für Grundstück Dorfstrasse 2/4

Referenznummer	
Name	Dorfstrasse 2/4
Eigentum	Alleineigentum
Bemerkungen	
Eigentümer	Politische Gemeinde Rüslikon
EGRID	
Parzellenfläche [m ²]	313
Koord. [Breite/Länge WGS 84]	47.309620 / 8.557609

Grundbuchamt

Grundbuchamt	Grundbuchamt Thalwil
Grundbuchgemeinde	Rüslikon
Flurname	
Grundbuchblattnummer	101
Lfd. Eintragsnummer	
Plannummer	3
Katasternummer	5070
Grundbucheintragung	
Grundbuchauszugsdatum	04.07.2002

Planungsrecht

Bauzone	K3 - Kernzone 3
Sondernutzungsplan	
Ausnutzung	
Altlastenkataster	nein
Denkmalschutz	kommunales Natur- und Heimatschutzinventar

Details für Gebäude Dorfstrasse 2/4

Referenznummer	
Name	Dorfstrasse 2/4
EGID	
Gebäudetyp	1122 Gebäude mit drei oder mehr Wohnungen
Adresse	Dorfstrasse 2/4 8803 Rüslikon
Land	Schweiz
Koord. [Breite/Länge WGS 84]	47.309620 / 8.557609
Gebäudevolumen (GV)	2'350
Geschossfläche (GF)	
Nutzfläche (NF)	
Gebäudegrundfläche (GGF)	

Gebäudebautätigkeiten

Baujahr	Bemerkungen
1983	Ersatzbau
1793	
1680	

Zugehöriges Grundstück

Grundstück	Gebäudeflächenanteil
Dorfstrasse 2/4	100.0%

**Wohn- und Geschäftsliegenschaft
Dorfstrasse 3
8803 Rüschlikon**



Objekt Daten (Grundstücke, Gebäude)

Wirtschaftseinheit

Objekt ID	
WE Id	107126
WE-Referenznummer (WERN)	105884.0001
WE Name	Dorfstrasse 3
Eigentümer	
Eigentum	Alleineigentum
Typ	Wohn- und Geschäftsliegenschaft
Adresse	Dorfstrasse 3 8803 Rüslikon
Land	Schweiz
Koord. [Breite/Länge WGS 84]	47.309341 / 8.557551

Grundstücke

	Gebäude	m ²
Dorfstrasse 3	1	289
Total	1	289

Gebäude

	Grundstücke	GGF m ²
Dorfstrasse 3	1	
Total	1	

Details für Grundstück Dorfstrasse 3

Referenznummer	
Name	Dorfstrasse 3
Eigentum	Alleineigentum
Bemerkungen	
Eigentümer	Politische Gemeinde Rüslikon
EGRID	
Parzellenfläche [m ²]	289
Koord. [Breite/Länge WGS 84]	47.309341 / 8.557551

Grundbuchamt

Grundbuchamt	Grundbuchamt Thalwil
Grundbuchgemeinde	Rüslikon
Flurname	
Grundbuchblattnummer	1130
Lfd. Eintragsnummer	
Plannummer	3
Katasternummer	1757
Grundbucheintragung	
Grundbuchauszugdatum	04.07.2002

Planungsrecht

Bauzone	K3 - Kernzone 3
Sondernutzungsplan	
Ausnutzung	
Altlastenkataster	nein
Denkmalschutz	kommunales Natur- und Heimatschutzinventar

Details für Gebäude Dorfstrasse 3

Referenznummer	
Name	Dorfstrasse 3
EGID	
Gebäudetyp	1122 Gebäude mit drei oder mehr Wohnungen
Adresse	Dorfstrasse 3 8803 Rüslikon
Land	Schweiz
Koord. [Breite/Länge WGS 84]	47.309341 / 8.557551
Gebäudevolumen (GV)	2'070
Geschossfläche (GF)	
Nutzfläche (NF)	
Gebäudegrundfläche (GGF)	

Gebäudebautätigkeiten

Baujahr	Bemerkungen
1800	Massivbau

Zugehöriges Grundstück

Grundstück	Gebäudeflächenanteil
Dorfstrasse 3	100.0%

**Mehrfamilienhaus
Seestrasse 26
8803 Rüslikon**



Objekt Daten (Grundstücke, Gebäude)

Wirtschaftseinheit

Objekt ID	
WE Id	107127
WE-Referenznummer (WERN)	105884.0001
WE Name	Seestrasse 26
Eigentümer	
Eigentum	Alleineigentum
Typ	Mehrfamilienhaus
Adresse	Seestrasse 26 8803 Rüslikon
Land	Schweiz
Koord. [Breite/Länge WGS 84]	47.311909 / 8.556084

Grundstücke

	Gebäude	m ²
Seestrasse 26	1	574
Total	1	574

Gebäude

	Grundstücke	GGF m ²
Seestrasse 26	1	
Total	1	

Details für Grundstück Seestrasse 26

Referenznummer	
Name	Seestrasse 26
Eigentum	Alleineigentum
Bemerkungen	
Eigentümer	Politische Gemeinde Rüslikon
EGRID	
Parzellenfläche [m ²]	574
Koord. [Breite/Länge WGS 84]	47.311909 / 8.556084

Grundbuchamt

Grundbuchamt	Grundbuchamt Thalwil
Grundbuchgemeinde	Rüslikon
Flurname	
Grundbuchblattnummer	730
Lfd. Eintragsnummer	
Plannummer	3
Katasternummer	2701
Grundbucheintragung	
Grundbuchauszugdatum	04.07.2002

Planungsrecht

Bauzone	W3 - Wohnzone 3
Sondernutzungsplan	
Ausnutzung	
Altlastenkataster	nein
Denkmalschutz	kommunales Natur- und Heimatschutzinventar

Details für Gebäude Seestrasse 26

Referenznummer	
Name	Seestrasse 26
EGID	
Gebäudetyp	1122 Gebäude mit drei oder mehr Wohnungen
Adresse	Seestrasse 26 8803 Rüslikon
Land	Schweiz
Koord. [Breite/Länge WGS 84]	47.311909 / 8.556084
Gebäudevolumen (GV)	1'808
Geschossfläche (GF)	
Nutzfläche (NF)	
Gebäudegrundfläche (GGF)	

Gebäudebautätigkeiten

Baujahr	Bemerkungen
1850	Massivbau

Zugehöriges Grundstück

Grundstück	Gebäudeflächenanteil
Seestrasse 26	100.0%

**Wohn- und Geschäftsliegenschaft
Seestrasse 38
8803 Rüschlikon**



Objekt Daten (Grundstücke, Gebäude)

Wirtschaftseinheit

Objekt ID	
WE Id	107128
WE-Referenznummer (WERN)	105884.0001
WE Name	Seestrasse 38
Eigentümer	
Eigentum	Alleineigentum
Typ	Wohn- und Geschäftsliegenschaft
Adresse	Seestrasse 38 8803 Rüschiikon
Land	Schweiz
Koord. [Breite/Länge WGS 84]	47.310609 / 8.556612

Grundstücke

	Gebäude	m ²
Seestrasse 38	1	741
Total	1	741

Gebäude

	Grundstücke	GGF m ²
Seestrasse 38	1	741
Total	1	741

Details für Grundstück Seestrasse 38

Referenznummer	
Name	Seestrasse 38
Eigentum	Alleineigentum
Bemerkungen	
Eigentümer	Politische Gemeinde Rüschiikon
EGRID	
Parzellenfläche [m ²]	741
Koord. [Breite/Länge WGS 84]	47.310609 / 8.556612

Grundbuchamt

Grundbuchamt	Grundbuchamt Thalwil
Grundbuchgemeinde	Rüschiikon
Flurname	
Grundbuchblattnummer	926
Lfd. Eintragsnummer	
Plannummer	3
Katasternummer	4916
Grundbucheintragung	
Grundbuchauszugsdatum	04.07.2002

Planungsrecht

Bauzone	K3 - Kernzone 3
Sondernutzungsplan	
Ausnutzung	
Altlastenkataster	nein
Denkmalschutz	kommunales Natur- und Heimatschutzinventar

Details für Gebäude Seestrasse 38

Referenznummer	
Name	Seestrasse 38
EGID	
Gebäudetyp	1122 Gebäude mit drei oder mehr Wohnungen
Adresse	Seestrasse 38 8803 Rüschiikon
Land	Schweiz
Koord. [Breite/Länge WGS 84]	47.310609 / 8.556612
Gebäudevolumen (GV)	2'850
Geschossfläche (GF)	
Nutzfläche (NF)	
Gebäudegrundfläche (GGF)	741

Gebäudebautätigkeiten

Baujahr	Bemerkungen
1981	Totalrenovation
1830	Massivbau seeseitig
1780	Fachwerkbau

Zugehöriges Grundstück

Grundstück	Gebäudeflächenanteil
Seestrasse 38	100.0%

8. Gutachten der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission hat den Antrag des Gemeinderats hinsichtlich der finanzrechtlichen Zulässigkeit und der Auswirkungen auf die Gemeindefinanzen geprüft und erstattet folgendes Gutachten:

1. Ausgangslage

Die Gemeinde möchte die sechs Liegenschaften Alte Landstrasse 34, Bahnhofstrasse 43, Dorfstrasse 2/4, Dorfstrasse 3, Seestrasse 26 und Seestrasse 38, die im Gemeindebesitz sind, der Stiftung Wohnungsbau Rüschtikon zum Versicherungswert verkaufen. Die Liegenschaften beinhalten insgesamt 27 Wohnungen, 4 Ladenlokale und 2 Praxislokale. Die Firma Wüest und Partner erwartet Investitions- und Instandhaltungskosten von 4.02 Mio. Franken, für die in den nächsten Jahren die Gemeinde aufkommen müsste. Die Stiftung Wohnungsbau Rüschtikon besitzt heute bereits elf Liegenschaften mit insgesamt 108 Wohnungen, die durch eine eigene Liegenschaftenverwaltung bewirtschaftet werden.

2. Erwägungen

Mit dem Verkauf an die gemeindenaher Stiftung Wohnungsbau Rüschtikon erhält diese mehr Spielraum (Flexibilität bei Mieterwechseln) bei der schrittweisen Sanierung der Liegenschaften und kann so dazu beitragen, Härtefälle so weit wie möglich zu vermeiden. Andererseits werden die Liegenschaften professioneller verwaltet und die Gemeinde im Bereich Liegenschaftsbewirtschaftung entlastet. Der Erhalt von ortsüblichen preisgünstigen Wohnungen sollte durch die Stiftung langfristig sichergestellt sein. Durch den Verkauf sind die Liegenschaften nicht vollständig der Kontrolle der Gemeinde entzogen, da mindestens zwei, höchstens drei, der fünf Mitglieder des Stiftungsrats amtierende Gemeinderäte sein müssen und der Gemeinderat die anderen Stiftungsräte wählt.

3. Antrag der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt der Gemeindeversammlung, dem Antrag des Gemeinderats zuzustimmen.

Rüschtikon, 25. Januar 2020

Rechnungsprüfungskommission Rüschtikon
Gian Andrea Semadeni Marcel Meyer
Vizepräsident Mitglied