

Mehrfamilienhaus mit Ladenlokal, Neue Dorfstrasse 12, Kat.-Nr. 2089 Kauf

FÜR DIE EILIGE LESERSCHAFT

Der Kauf des Mehrfamilienhauses an der Dorfstrasse 12 ermöglicht der Gemeinde Langnau am Albis die einmalige Chance mit einer Liegenschaft im Dorfzentrum, direkt angrenzend an die mit dem Gemeindehaus und der Schuleinheit Im Widmer bebaute Gemeindeparzelle, das Liegenschaftensportefeuille aufzuwerten. Das Ertragspotenzial und der Kaufpreis von Fr. 2'830'000 machen die Liegenschaft nicht zum Renditenobjekt. Mit dem in die Zukunft gerichteten, strategischen Kaufentscheid wird die Gemeinde Langnau am Albis auf Entwicklungsbedürfnisse - in welcher Art auch immer - bedeutend flexibler agieren können.

ANTRAG

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung zu beschliessen:

1. Dem Kauf der Liegenschaft Neue Dorfstrasse 12, Kat.-Nr. 2089, 1'068 m², mit dem darauf stehenden Mehrfamilienhaus mit Ladenlokal zum Preis von Fr. 2'830'000 wird zugestimmt. Der entsprechende Kaufvertrag wird genehmigt.
2. Das Grundstück wird mit dem darauf stehenden Mehrfamilienhaus mit Ladenlokal dem Finanzvermögen zugewiesen.

WEISUNG

1. Ausgangslage



Ansicht Liegenschaft Neue Dorfstrasse 12

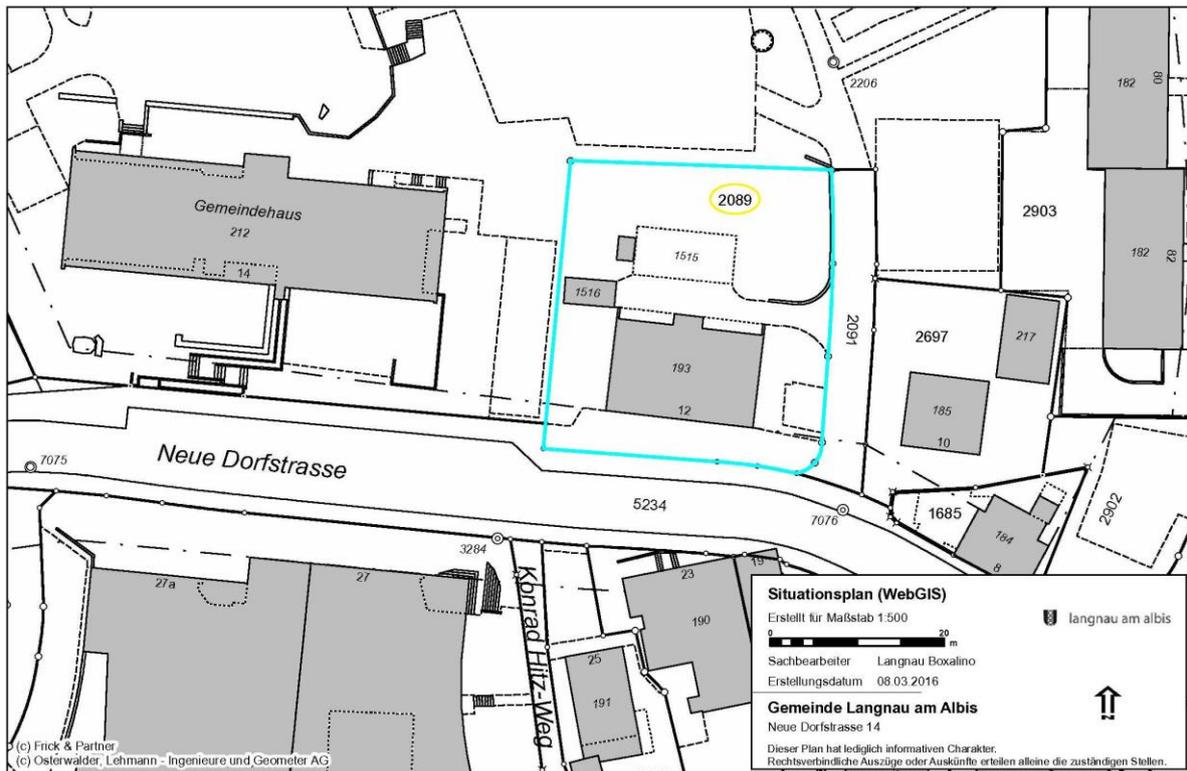
Mehrere Jahrzehnte führte Kurt Wehrli in seiner eigenen Liegenschaft an der Dorfstrasse 12 erfolgreich eine Drogerie und Papeterie. Mit der Geschäftsaufgabe Ende 2015 sind die Verkaufsverhandlungen zwischen dem Eigentümer und der Gemeinde Langnau am Albis wieder aufgenommen worden. Die im Jahr 1956 erstellte Liegenschaft ist vom gleichen Architekten entworfen worden, welcher Jahre später auch die Pläne für das Gemeindehaus erstellte.

Das 1'068 m² grosse Grundstück an der Dorfstrasse 12 liegt in der Kernzone K2 und lässt drei Voll- und zwei Dachgeschosse zu. Mit dem bestehenden Mehrfamilienhaus (Baujahr 1956, drei Wohnungen sowie Ladenlokal im Erdgeschoss) wird das Grundstück baurechtlich nur teilweise ausgenützt. Bezüglich der Anbindung an den öffentlichen Verkehr, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten ist die Lage optimal. Mittelfristig besteht ein grösserer Sanierungsbedarf. Das Haus ist jedoch auch im heutigen Zustand gut bewohnbar. Die Wohnungen sind vermietet.

Nach erfolgreichen Kaufverhandlungen konnte der Gemeinderat den entsprechenden Kaufvertrag bereits beurkunden lassen. Da der Kauf seine Beschlusskompetenz übersteigt, beantragt er der Gemeindeversammlung dem Kaufvertrag zuzustimmen.

2. Ziel / Absicht

Die einmalige Chance im Dorfzentrum ein Wohnhaus mit Ladenlokal, eingebettet zwischen Gemeindehaus und Schuleinheit Im Widmer, erwerben zu können, will sich der Gemeinderat nicht entgehen lassen.



Situationsplan mit Grundstück Kat.-Nr. 2089 und den angrenzenden Parzellen im Eigentum der Gemeinde

Die Liegenschaft hat für die Gemeinde mit der Arrondierung eines zusammenhängenden Liegenschaftsbesitzes der Gemeinde an bester Lage im Zentrum sowie der massgeblichen Einflussnahme auf die bauliche Entwicklung und Gestaltung des Dorfcentrums eine entscheidende strategische Bedeutung. Konkrete Baupläne hat die Gemeinde derzeit nicht. Der Gemeinderat beabsichtigt, die Liegenschaft vorläufig im bisherigen Rahmen weiter zu vermieten. Das durch den Eigentümer betriebene Fachgeschäft soll in Zukunft als Gewerbe-/Bürofläche vermietet werden. Sollte es nicht gelingen, die Gewerbe-/Bürofläche zu annehmbaren Konditionen zu vermieten, würden andere Nutzungsmöglichkeiten geprüft.

Mittel- bis langfristig sind viele Verwendungsmöglichkeiten der Liegenschaft denkbar. Es werden Überlegungen angestellt bezüglich der Verwendung der Liegenschaft für Schulzwecke, (Ersatz-)standort bzw. Erweiterung Gemeindehaus (mittelfristig steht eine energetische Sanierung an), Wohnungen (von Alterswohnungen bis Sozialwohnungen ist alles denkbar), Stützpunkt für Spitzex, Kinderbetreuung usw.

Die unter Punkt 4 nachfolgend aufgeführten Überlegungen bezüglich Kosten und der Renditerwartung sind nicht ausser Acht zu lassen, müssen in diesem Fall jedoch der hohen strategischen Bedeutung dieses Geschäftes untergeordnet werden.

3. Kaufpreis / Kaufvertrag

In den Verhandlungen mit dem Eigentümer hat sich gezeigt, dass die Preisvorstellungen aufgrund der schlechten Ausnutzung des Grundstückes Neue Dorfstrasse 12 weit auseinanderliegen. Die Gemeinde Langnau am Albis hat sich bereit erklärt, eine Marktwertberechnung, basierend auf einer reinen Baulandbewertung mit Abbruch des bestehenden Gebäudes, erstellen zu lassen. Dieses Marktwertgutachten des Hauseigentümergebietes vom 5. Februar 2016 geht von einem Kaufpreis im ordentlichen Geschäftsverkehr von Fr. 2'830'000 aus.

Der Kaufvertrag wurde im März 2016 beurkundet. Die wichtigsten Eckpunkte dieses Vertrages sind der Kaufpreis mit Fr. 2'830'000 und die Bestimmung, dass innerhalb von 60 Tagen nach

Vorliegen der rechtskräftigen Zustimmung der Gemeindeversammlung die Eigentumsübertragung zu vollziehen ist.

4. Rechtsgrundlagen / Finanzielles

Gemäss Artikel 17 Ziff. 5 der Gemeindeordnung ist für den Erwerb von Grundeigentum im Wert von über 1,2 Mio. Franken die Gemeindeversammlung zuständig. Das Grundstück wird zum Kaufpreis von Fr. 2'830'000 (plus Verkaufsnebenkosten) im Finanzvermögen aktiviert und hat keine Auswirkungen auf das Nettovermögen der Gemeinde. Die Bewertung und Bilanzierung erfolgt zum Kaufpreis, da dieser den ortsüblichen Verkehrswert nicht übersteigt. Je nach Entwicklung der zukünftigen Nutzung ist zum gegebenen Zeitpunkt ein Übertrag vom Finanzvermögen in das Verwaltungsvermögen möglich.

Die einmalige Investition und die wiederkehrenden Folgekosten und -erträge sind in der nachstehenden Modellrechnung zusammengestellt. Dabei wird auch auf gewisse Unsicherheiten eingegangen (siehe Spalte "Bemerkungen / Unsicherheiten").

	<u>Bemerkungen / Unsicherheiten</u>	<u>Fr.</u>
A. Investition		
Kaufpreis		2'830'000
Verkaufsnebenkosten		3'700
dringende Instandstellungsarbeiten	nur mittelfristige Sanierungsarbeiten stehen an	0
Total Investitionskosten	Aktivierung im Finanzvermögen	2'833'700
B. Modellrechnung		
Verzinsung, 2% interne Verzinsung	aktuell kann sich die Gemeinde Langnau am Albis am Kapitalmarkt wesentlich günstiger finanzieren	56'700
Betriebliche Folgekosten, 2% von Fr. 1'800'000 (Gebäudeversicherungswert)	Pauschal	36'000
Personelle Folgekosten	Schätzung	4'500
Total Aufwand		97'200
Mietzinseinnahmen	einige Mietobjekte wurden vom Eigentümer selber beansprucht, Berechnung basiert teilweise auf Annahmen	-91'000
Nettoaufwand	Bei einem Zinssatz von 0,7% würde ein <u>Nettoertrag</u> von Fr. 30'700 ausgewiesen werden und zu einer positiven <u>Nettorendite</u> führen.	6'200

Aufgrund der voranstehenden Kalkulation wird aus betriebswirtschaftlicher Sicht mit 3,2% eine ungenügende Bruttorendite erzielt. Das Geld für den Liegenschaftenerwerb muss auf dem Kapitalmarkt aufgenommen werden.

5. Schlussbemerkungen

Mit dem Kauf dieser Liegenschaft kann die Gemeinde Langnau am Albis ihren Besitz im Dorfzentrum sinnvoll ergänzen. Diese vorausschauende Investition ermöglicht es, auf die vielfältigen künftigen Entwicklungsbedürfnisse reagieren zu können. Das tiefe Zinsniveau erlaubt zudem den Kauf günstig zu finanzieren.

Gemeinderat Langnau am Albis

Peter Herzog Adrian Hauser
Präsident Gemeindeschreiber

15. März 2016

Gemeindeversammlung vom 9. Juni 2016

**Kauf Liegenschaft Mehrfamilienhaus mit Ladenlokal, Neue
Dorfstrasse 12, Kat.-Nr. 2089**

Gutachten der RPK

Die RPK hat die Vorlage geprüft und für in Ordnung befunden. Die finanzrechtliche Zulässigkeit und die finanzielle Angemessenheit sind eingehalten.

Die RPK beantragt der Gemeindeversammlung, der Vorlage im Sinne des Gemeinderates zuzustimmen.

Langnau am Albis, 8. April 2016

Rechnungsprüfungskommission



Peter Kälin
Präsident



Raphael Meyer
Aktuar