

An die Stimmberechtigten der
Politischen Gemeinde Oberweningen

Politische Gemeinde Oberweningen

Einladung zur ausserordentlichen Gemeindeversammlung

am Donnerstag, 10. April 2025, 19:30 Uhr,
Gemeindesaal Oberweningen

Traktanden

1 Parzelle 375, Kauf durch Gemeinde, Kreditgenehmigung

2 Anfragen nach § 17 des Gemeindegesetzes

Stimmberechtigt sind Schweizerinnen und Schweizer mit politischem Wohnsitz in der Gemeinde, die das 18. Altersjahr zurückgelegt haben und nicht vom Stimmrecht ausgeschlossen sind.

Im Anschluss an die Gemeindeversammlung findet ein kleiner Apéro statt.

Aktenauflage:

Die vollständigen Akten können vier Wochen vor der Gemeindeversammlung im Gemeindehaus, während den ordentlichen Schalteröffnungszeiten eingesehen werden. Der Beleuchtende Bericht wird spätestens zwei Wochen vor der Versammlung auf der Gemeindehomepage www.oberweningen.ch aufgeschaltet.

Gestützt auf Art. 11 Abs. 3 der Gemeindeordnung werden die kommunalen Abstimmungsvorlagen (Beleuchtender Bericht) nur noch auf persönliches Verlangen hin zugestellt.

Anfragen:

Anfragen über Angelegenheiten der Gemeinde von allgemeinem Interesse, können gestützt auf § 17 des Gemeindegesetzes dem Gemeinderat eingereicht werden. Anfragen die spätestens zehn Arbeitstage vor einer Versammlung eingereicht werden, beantwortet der Gemeinderat spätestens einen Tag vor dieser Versammlung schriftlich. An der Gemeindeversammlung werden die Anfragen wie auch die Antworten verlesen. Die anfragende Person kann zur Antwort mündlich Stellung nehmen. Eine Diskussion über Anfragen ist möglich, sofern die Versammlung dies beschliesst.

Oberweningen, 03. März 2025

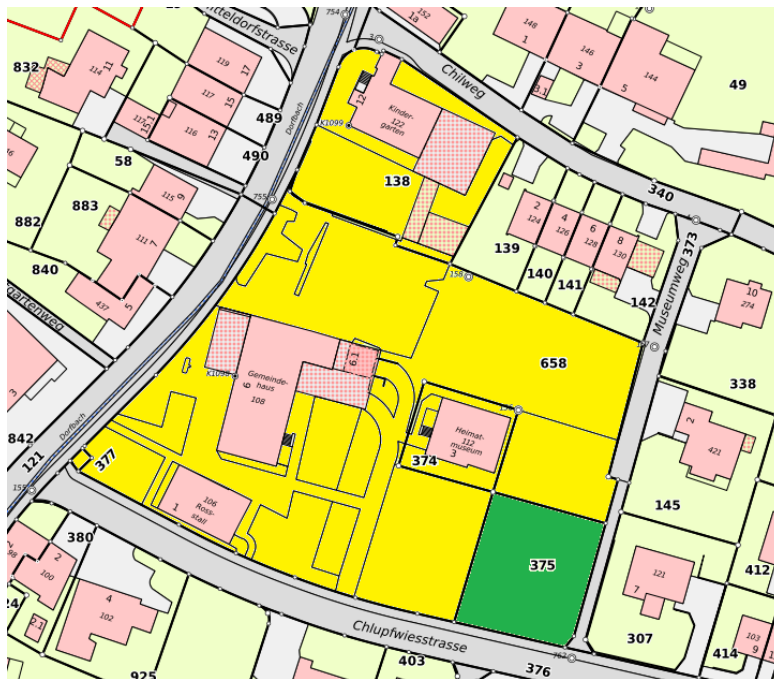
GEMEINDERAT OBERWENINGEN

1. Parzelle 375, Kauf durch Gemeinde, Kreditgenehmigung

A. Weisung

Gemäss Art. 16 Abs. 1 Ziff. 9 der Gemeindeordnung der Gemeinde Oberweningen ist die Gemeindeversammlung für den Erwerb und die Veräusserung von Liegenschaften im Finanzvermögen im Wert von mehr als Fr. 250'000 zuständig.

Am 24. Juni 2024 gelangte der Eigentümer der beim Gemeindehaus gelegenen Parzelle Nr. 375, an den Gemeindeschreiber. Er hat seine Parzelle der Gemeinde zum Kaufangeboten.



Die Parzelle (im Plan dunkelgrün eingefärbt) befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft der Parzelle des Gemeindehauses (im Plan gelb eingefärbt).

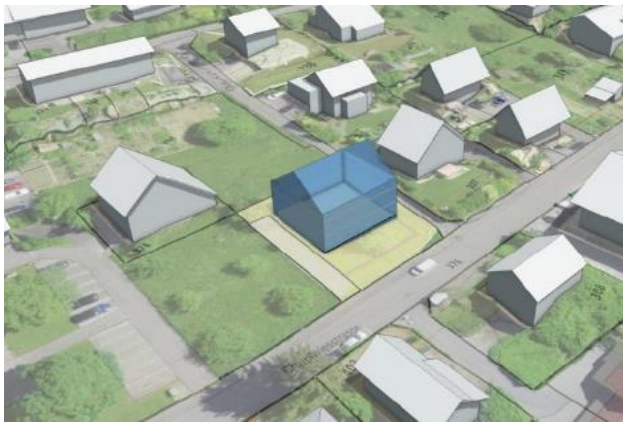
Kat.-Nr. 375:

Fläche	679 m ²
Nutzungszone	Kernzone
Ausnutzung	2.6 m ³ / m ² möglich
Gesamthöhe Gebäude	15m
Altlasten	keine
Inventar	nicht inventarisiert

Es wäre für den Eigentümer problemlos möglich, das Grundstück einer Drittperson zu veräußern, aber aufgrund der Lage der Parzelle und weil seine Familie ein gutes Verhältnis zur Gemeinde hat, würde ein Verkauf an die Gemeinde bevorzugt.

Markwertermittlung

Die Gemeinde hat durch das Unternehmen "Fahländer Partner AG, Raumentwicklung" (FPRE) eine Marktwertermittlung für das Bauland durchgeführt.



Auch wenn die Gemeinde keine Überbauung plant und die Parzelle in den nächsten Jahren brachliegen lassen wird, richtet sich der Wert des Grundstückes nach dem Markt. Der Wert wird üblicherweise aufgrund eines fiktiven Bauobjektes und der damit erzielbaren Rendite ermittelt.

Von der Systematik her ging FPRE in einem indikativen Richtprojekt von einer Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus mit 4 Eigentumswohnungen und 6 Einstellplätzen und 2 Besucherparkplätzen aus.

Als Variante mit den besten Erfolgsaussichten sieht FPRE aufgrund der durchschnittlichen Lage ein Angebot im leicht überdurchschnittlichen bis gehobenen Segment. Das Richtprojekt sieht Erstellungskosten von rund Fr. 2.77 Mio. vor. Demgegenüber stehen prognostizierte Verkaufserlöse von Fr. 4.47 Mio. Der rohe Marktwert beläuft sich auf Fr. 1.38 Mio. FPRE berücksichtigt eine Risikomarge für den künftigen Entwickler von Fr. 0.47 Mio. (ca. 10.5% der Verkaufserlöse bzw. 16.9% der Erstellungskosten). Die Risikomarge beinhaltet z.B. das Risiko, das fertiggestellte Bauwerk nicht zum kalkulierten Preis verkaufen zu können.

Per Bewertungsstichtag 30.09.2024 ermittelt FPRE einen Marktwert von Fr. 909'000 bzw. Fr. 1'339/m² Grundstücksfläche. Der Marktwert entspricht Fr. 1'492/m² Geschossfläche und liegt damit deutlich unter den Vergleichswerten für durchschnittliche Lagen (EWG) gem. Gemeindecheck Oberweningen, Stand Q3 2024.

Die Parzelle hat damit einen Marktwert per 30.09.2024 von mindestens Fr. 909'000. Je nach Kalkulation eines Investors sind auch höhere Preise möglich. Wenn jemand allerdings kein Mehrfamilienhaus mit 4 Wohnungen bauen möchte, dann würde er auch nicht an die obere Limite der Bewertung gehen.

In mehreren Gesprächen haben sich der Grundeigentümer und der Gemeinderat auf einen Kaufpreis von Fr. 980'000 geeinigt.

Erwägungen

Die Gemeinde sollte das Grundstück erwerben, weil es direkt an das Grundstück des Gemeindehauses grenzt. Die uns angebotene Parzelle bildet die fehlende Ecke im rechteckigen Grundstück des Gemeindehauses.

Würde ein Investor das Grundstück kaufen und versuchen das Maximum herauszuholen, dann hätten wir direkt beim unter regionalem Schutz stehenden Speicher ein störendes Gebäude. Der Speicher stammt aus dem Jahr 1753 und er würde durch ein Gebäude auf der Nachbarparzelle (Kat.-Nr. 375) optisch bedrängt werden.

Da die Gemeinde das Grundstück mit der Absicht kauft, es für die nächsten Jahre – oder vielleicht auch für immer – unbebaut zu lassen, kann sie keinen überhöhten Preis bezahlen, der ein Investor möglicherweise bezahlen würde. Aber man kann sich dem Liegenschaftsmarkt auch nicht ganz verschliessen, denn die Eigentümer könnten das Grundstück ja tatsächlich problemlos einem Investor zu einem höheren Preis anbieten.

Aus diesen Gründen erachtet der Gemeinderat den geforderten Preis von Fr. 980'000 als gerechtfertigt und fair.

Da das Angebot unverbindlich ist und der Verkäufer jederzeit ein anderes Angebot annehmen kann, hat der Gemeinderat eine ausserordentliche Gemeindeversammlung einberufen um den Entscheidungsprozess zu beschleunigen.

Die Gemeinde ist aktuell schuldenfrei und kann sich die Investition in ein Grundstück des Finanzvermögens (das seinen Wert behält und jederzeit wieder verkauft werden kann) leisten. Im Gegensatz zu frei investierbarem Kapital würde das Grundstück keinen jährlichen Ertrag abwerfen. Aber es ist davon auszugehen, dass der Wert von Bauland in der Kernzone auf hohem Niveau bleibt oder in Zukunft sogar zunehmen wird.

B. Antrag des Gemeinderates

Der Gemeindeversammlung wird beantragt, sie möge dem Kauf der Parzelle an der Chlupf-wiesstrasse mit der Kat.-Nr. 375 zum Preis von Fr. 980'000 zustimmen.

Oberweningen, 21. Januar 2025

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Präsident: Beat Aeschbacher

Der Schreiber: Kaspar Zbinden

C. Antrag der Rechnungsprüfungskommission

Die RPK sieht viele positive Aspekte beim Kauf dieses Grundstücks und nur einen kleinen negativen Aspekt aufgrund eines Zinsverlusts.

Die RPK empfiehlt den Stimmberechtigten, dem Kauf der Parzelle 375, für Fr. 980'000 zuzustimmen.

08. Februar 2025

Rechnungsprüfungskommission Oberweningen

Der Präsident: Nicholas Openshaw-Blower

Die Aktuarin: Samara Rast

3. Anfragen nach § 17 des Gemeindegesetzes

Anfragen von allgemeinem Interesse sind nach § 17 des Gemeindegesetzes dem Gemeinderat mindestens zehn Arbeitstage vor der Gemeindeversammlung schriftlich und unterzeichnet einzureichen.

Auszug aus dem Gemeindegesetz des Kantons Zürich:

§ 17

1 Die Stimmberechtigten können über Angelegenheiten der Gemeinde von allgemeinem Interesse Anfragen einreichen und deren Beantwortung in der Gemeindeversammlung verlangen. Sie richten die Anfrage schriftlich an den Gemeindevorstand.

2 Anfragen, die spätestens zehn Arbeitstage vor einer Versammlung eingereicht werden, beantwortet der Gemeindevorstand spätestens einen Tag vor dieser Versammlung schriftlich.

3 In der Versammlung werden die Anfrage und die Antwort bekanntgegeben. Die anfragende Person kann zur Antwort Stellung nehmen. Die Versammlung kann beschliessen, dass eine Diskussion stattfindet.

