

24. Juni 2025

Liegenschaft GB Derendingen Nr. 376, „Alter Polizeiposten“, Obere Fenchernstrasse 12; Verkauf

Sehr geehrte Mitbürgerinnen und Mitbürger

Ausgangslage

Die Liegenschaft:

GB Derendingen Nr. 376, «Alter Polizeiposten», Obere Fenchernstrasse 12

Eckwerte und Informationen zur Liegenschaft:

- Grundstücksgrösse 1'032 m²
- Gebäude mit 11 Zimmern wird aktuell als Asylwohnung genutzt.
- Gemäss neuer Ortsplanung liegt die Liegenschaft in der Zone W2b.
- Das Gebäude wird im Moment durch Flüchtlinge aus der Ukraine bewohnt.
- Laufende Ausgaben für den Liegenschaftsunterhalt ca. CHF 5'000.- pro Jahr.
- Einnahmen durch die Vermietung ca. CHF 14'400.- pro Jahr.
- Auf dem Grundstück sind keine Dienstbarkeiten eingetragen.
- Liegenschaft wurde im Jahr 2017 für CHF 535'000.- vom Kanton erworben.
- Die Liegenschaft wird im Moment im Verwaltungsvermögen (Konto Nr. 290) geführt.

Erwägungen

Wieso das Gebäude verkauft werden kann/soll:

- Die Liegenschaft wird für die Erfüllung von Gemeindeaufgaben nicht gebraucht.
- Alte Ölheizung die in den nächsten Jahren ersetzt werden müsste.
- Alle Zimmer sowie die Küche und die Badezimmer sind sanierungsbedürftig.
- Das Gebäude müsste energetisch dringend saniert werden.
- Es ist mit steigenden Unterhaltskosten in den nächsten Jahren zu rechnen.
- Eine Weitervermietung ohne eine umfangreiche Sanierung ist fast nicht möglich.
- Die Liegenschaft kann in diesem Zustand weiterhin nur als Asylwohnung genutzt werden.
- Das Grundstück ist in einer attraktiven Lage für ein Neubauprojekt.
- Grundstück könnte veräussert werden.
- Die Liegenschaft «Alter Polizeiposten» müsste im Hinblick auf einen möglichen Verkauf, vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen transferiert werden, womit ein Verkauf formal möglich wäre.
- Es gibt eine Verkehrswertschätzung aus dem Jahre 2022 für die Liegenschaft.

Liegenschaftsbewertung

Im Jahr 2022 wurde eine erste Immobilienbewertung durchgeführt. Der Verkehrswert wurde dabei auf CHF 965'000.00 geschätzt.

Eine zweite Immobilienbewertung im Juli 2024 ergab eine Marktwertermittlung von CHF 749'750.00

Kompetenzen

Gemäss § 23 der Gemeindeordnung beschliesst die Gemeindeversammlung den Ankauf und die Veräusserung von Grundstücken des Finanzvermögens ab einer Summe von Fr. 1'000'000 im Einzelfall.

Das Geschäft muss somit vom Gemeinderat beschlossen und anschliessend der Gemeindeversammlung vorgelegt werden.

Entscheid des Gemeinderates

Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 02.05.2024 im Rahmen der Immobilienstrategie beschlossen, die Liegenschaft Obere Fenchernstrasse 12 «Alter Polizeiposten» mangels Relevanz für die Gemeinde zu verkaufen.

Verkaufsverhandlungen

Festlegung Mindestverkaufspreis

Gemäss dem Gemeinderatsbeschluss vom 02.05.2024 haben die Ressortchefin Finanzen, der Leiter Bau und Planung sowie der Leiter Finanzen ein Bieterverfahren durchgeführt.

Auf die öffentliche Ausschreibung haben sich 16 Kaufinteressierte gemeldet. Ihnen wurde die Möglichkeit geboten, die Liegenschaft am 19.12.2024 zu besichtigen und bis am 13.1.2025 ein verbindliches Kaufangebot einzureichen. Innerhalb dieser Frist gingen drei Angebote mit einem Höchstpreis von CHF 1'000'000.- ein, worüber der Gemeinderat am 15.1.2025 informiert wurde. Der Gemeinderat entschied, in diesem Bieterverfahren eine zweite Angebotsrunde durchzuführen. Bis 31.01.2025 gingen drei definitive Kaufangebote von CHF 550'000 bis 1'030'000 ein:

Die Liegenschaft soll an den Meistbietenden des Bieterverfahrens zum Preis von CHF 1'030'000.- verkauft werden. Der voraussichtliche Käufer hat am 17.04.2025 zwei Finanzierungsbestätigungen zweier Finanzinstitute über CHF 1'030'000.- vorgelegt.

Der Gemeinderat empfiehlt Ihnen einstimmig, auf die Vorlage einzutreten und dem Beschlussesentwurf zuzustimmen.

Der Gemeindepräsident



Roger Spichiger

Beschlussesentwurf:

1. Der Gemeinderat wird von der Gemeindeversammlung beauftragt und ermächtigt, die Liegenschaft GB Derendingen Nr. 376, «Alter Polizeiposten», Obere Fenchernstrasse dem Meistbietenden des Bieterverfahrens zum Preis von CHF 1'030'000 zu verkaufen.
2. Dies unter der Bedingung, dass die von den beiden Finanzinstituten festgehaltenen Finanzierungs voraussetzungen und -bedingungen erfüllt werden.
3. Die Liegenschaft GB Derendingen Nr. 376 wird vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen transferiert.