

Liegenschaft GB Derendingen Nr. 513, Pfeilstrasse 2; Genehmigung Verkauf

Sehr geehrte Mitbürgerinnen und Mitbürger

Ausgangslage

Die Liegenschaft:

GB Derendingen Nr. 513, Pfeilstrasse 2

Eckwerte und Informationen zur Liegenschaft:

- Grundstücksgrösse 796 m²
- Gebäude mit 3 Wohnungen.
- Die Heizung befindet sich im Gebäude Pfeilstrasse 4 und ist als Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen.
- Die Wohnungen sind im Moment alle vermietet.
- In den Jahren von 2017 bis 2022 wurde für den baulichen Unterhalt ca. CHF 70'000.- ausgegeben.
- Laufende Ausgaben für den Liegenschaftsunterhalt ca. CHF 3'000.- pro Jahr.
- Einnahmen durch die Vermietung ca. CHF 50'000.- pro Jahr.
- Die Verwaltung der Liegenschaft wird durch die Abteilung Bau und Planung gemacht.

Erwägungen

Wieso das Gebäude verkauft werden kann/soll:

- Die Liegenschaft wird für die Erfüllung von Gemeindeaufgaben nicht gebraucht.
- Die alte Ölheizung liegt in der Liegenschaft Pfeilstrasse 4 und wird gemeinsam genutzt. In den nächsten Jahren steht ein Ersatz der Heizung an.
- Bei allen Wohnungen wurden in den vergangenen Jahren kleinere Sanierungsarbeiten gemacht. Die Küchen und Badezimmer müssten sicher auf längere Frist auch wieder einmal saniert werden.
- Das Gebäude müsste energetisch saniert werden.
- Es ist mit steigenden Unterhaltskosten in den nächsten Jahren zu rechnen.
- Das Risiko von hohen Investitionen in den nächsten Jahren ist eher gross.

Liegenschaftsbewertung:

Es gibt keine aktuelle Verkehrswertschätzung für die Liegenschaft. Der Buchwert der Liegenschaft beträgt CHF 836'700.

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 Pfeilstrasse 2 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 und Steuern ein Bieterverfahren durchgeführt.

Im Rahmen einer ersten Ausschreibung im Jahr 2025 ergab sich ein Höchstangebot von CHF 950'000, was der Finanzkommission und dem Gemeinderat als zu gering erschien. Der Gemeinderat beschloss daher, den Verkauf zu sistieren und im Jahr 2026 nochmals neu auszuschreiben. Man war der Meinung, dass durch den Verkauf mindestens CHF 1 Mio. erzielt werden müsste.

Anfangs 2026 wurde ein erneutes Bieterverfahren durchgeführt. Auf die öffentliche Ausschreibung hin haben sich 36 Kaufinteressierte gemeldet. Ihnen wurde die Möglichkeit geboten, die Liegenschaft zu besichtigen und ein verbindliches Kaufangebot einzureichen, was 7 Parteien getan haben.

Die Spanne der eingegangenen Kaufpreisangebote lag zwischen CHF 700'000 und CHF 1'035'000.

Die Liegenschaft soll an den Meistbietenden des Bieterverfahrens zum Preis von CHF 1'035'000.- verkauft werden. Vom Meistbietenden liegt eine Finanzierungsbestätigung vor.

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

Der Gemeindepräsident



Roger Spichiger

Beschlussesentwurf:

Der Gemeinderat wird von der Gemeindeversammlung beauftragt und ermächtigt, die Liegenschaft GB Derendingen Nr. 513, Pfeilstrasse 2, dem Meistbietenden des Bieterverfahrens zum Preis von CHF 1'035'000 zu verkaufen.