



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/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche. Der Marktwert entspricht Fr. 1'492/m<sup>2</sup> 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.

## **2. 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 nicht den für Investoren berechnete Preis bezahlen. 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, ist der Entscheidungsprozess dahingehend zu beschleunigen, dass dafür eine ausserordentliche Gemeindeversammlung angesetzt wird.

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.

Auf Antrag des Gemeindepräsidenten

**beschliesst der Gemeinderat:**

1. Der Gemeindeversammlung wird beantragt, sie möge dem Kauf der Parzelle an der Chlupfwiesstrasse mit der Kat.-Nr. 375 zum Preis von Fr. 980'000 zustimmen.
2. Auf den 10. April 2025 wird eine ausserordentliche Gemeindeversammlung angesetzt.
3. Die Rechnungsprüfungskommission wird eingeladen, den Antrag des Gemeinderates zu prüfen und bis spätestens 21. März 2025 zu Handen der Gemeindeversammlung einen Abschied vorzulegen.
4. Mitteilung an:
  - Präsident
  - Liegenschafteneigentümer
  - RPK-Präsident (per Mail)
  - Finanzverwaltung (per Mail)
  - Einwohnerkontrolle (per Mail)
  - Kanzlei
  - Akten

**GEMEINDERAT OBERWENINGEN**



Beat Aeschbacher  
Präsident



Kaspar Zbinden  
Schreiber

Versandt: 24. Jan. 2025