



EINWOHNERGEMEINDE WALKRINGEN

Botschaftstext für Kommunale Abstimmung vom 21.05.2017

Verkauf der Wohnliegenschaften Schafrainweg 2 und Unterdorfstrasse 20, Walkringen

Sachverhalt

Der Gemeinderat hat nach eingehender Prüfung und auf Antrag der Fachkommission „Liegenschaftskommission“ (LiKo) den Verkauf der Wohnliegenschaften Schafrainweg 2, Walkringen Grundbuchblatt Parzelle Nr. 1096 sowie Unterdorfstrasse 20, Walkringen Grundbuchblatt Parzelle Nr. 1266 erwogen. Gemäss Artikel 4, Absatz 2 Gemeindeverfassung der Einwohnergemeinde Walkringen beschliessen die Stimmberechtigten von Walkringen über den Verkauf dieser Wohnliegenschaften.

Warum sollen die Wohnliegenschaften verkauft werden

Grundsätzlich ist die Vermietung von Wohnräumen nicht ein Kerngeschäft der Gemeinde.

Die Gemeinde Walkringen besitzt – zusätzlich zu den Schulhausanlagen Walkringen, Bigenthal und Wikartswil, Zivilschutzanlagen, Wehrdienstmagazine, Schiessanlage Furth – verschiedene Liegenschaften welche Wohnungen und / oder Gewerberäume beinhalten:

- Schafrainweg 2 (Wohnen)
- Unterdorfstrasse 20 (Wohnen, öffentliche Nutzungen)
- Hauptstrasse 1, altes Schulhaus Walkringen (Wohnen, Gewerbe)
- Unterdorfstrasse 1, Gemeindehaus (Verwaltung, Wohnen, Gewerbe).

In den nächsten Jahren stehen verschiedene und notwendige Investitionen in den Liegenschaften an, welche kaum ohne zusätzliche Neuverschuldungen finanziert werden könnten. Dies hat den Gemeinderat bewogen die Liko zu beauftragen, abzuklären welche Gemeindeliegenschaften verkauft werden können.

Grundsätzlich ist es keine Kernaufgabe einer Gemeinde Mietobjekte anzubieten. Für allfällige Notfälle ist es jedoch wünschenswert, wenn die Gemeinde sogenannte „Notunterkünfte“ anbieten kann. Auch nach einem allfälligen Verkauf der beiden Liegenschaften, hat die Gemeinde weiterhin genügend eigenen Wohnraum zur Verfügung.

Der Verkaufserlös ist nicht gebunden. Das heisst, dass z.B. die anstehenden Investitionen in den übrigen Gemeindeliegenschaften finanziert oder „Schulden“ getilgt werden können.

Zu den einzelnen Objekten

Die LiKo hat für die beiden Liegenschaften durch die Firma BDO je eine Immobilienbewertung ausarbeiten lassen, welche für den Antrag zu Grund liegt. Diese Unterlagen können in der Gemeindeverwaltung während den Schalteröffnungszeiten eingesehen werden.

Schafrainweg 2

Das 1961 erstellte Gebäude steht auf einem 1'617 m² grossem Grundstück. Das Objekt beinhaltet 4 4-½ - Zimmerwohnungen, Nebenräume, 2 Garagen, 2 Aussenparkplätze sowie Umschwung. Alle Wohnungen sind vermietet. Die Liegenschaft ist gesamtheitlich in einem guten Zustand, jedoch muss in nächster Zeit im Rahmen von Ersatz und Erneuerung von Einrichtungen und Apparate in den Wohnung investiert werden.

Die Bewertung hat einen Verkehrswert von Fr. 786'000.00 ergeben.

Die LiKo hat dem Gemeinderat beantragt, die Liegenschaft Schafrainweg 2, Walkringen, zu einem Mindestbetrag von Fr. 900'000.00 zu verkaufen.

Unterdorfstrasse 20

Das Wohngebäude Unterdorfstrasse 20 befindet sich auf einem 2'196 m² grossen Grundstück. Es befinden sich darin 3 4-½ - Zimmerwohnungen, 3 2-½-Zimmerwohnungen, 1 1-½-Zimmerwohnung sowie 1 Bastelraum. Weiter sind 2 Aussenparkplätze und 7 überdeckte Parkplätze sowie Umschwung vorhanden. Sämtliche Wohnungen sind vermietet.

Unter dem zu verkaufenden Wohngebäude befinden sich ein Wehrdienstmagazin sowie eine Zivilschutzanlage. Diese Anlagen müssen weiterhin im Eigentum der Gemeinde verbleiben. Weiter steht auf dem Grundstück der Werkhof der Einwohnergemeinde Walkringen (Unterdorfstrasse 14), der ebenfalls im Eigentum der Gemeinde verbleibt.

Bei einer Veräusserung des Wohngebäudes muss dieses demnach vom Rest des Gebäudes, Wehrdienstmagazin und Zivilschutzanlage, und von der Parzelle Nr. 1266 getrennt und als eigenständiges Grundstück im Grundbuch angemeldet und Details mittels Dienstbarkeiten geregelt werden.

Das Gebäude Unterdorfstrasse 20 wurde 1987 erbaut. Umfassende Erneuerungen wurden nicht vorgenommen. Verschiedene Renovations- und Unterhaltsarbeiten stehen an.

Die Bewertung hat einen Verkehrswert von Fr. 1'215'500.00 ergeben.

Die LiKo hat dem Gemeinderat beantragt, die Liegenschaft Unterdorfstrasse 20, Walkringen, zu einem Mindestbetrag von Fr. 1'350'000.00 zu verkaufen.

Weiteres Vorgehen

Bei einem zustimmenden Beschluss der Stimmberechtigten zum Verkauf der Liegenschaften wird der Gemeinderat bzw. die LiKo den Verkauf nach Ablauf der gesetzlichen Fristen umgehend in die Wege leiten.

Wenn innerhalb von 2 Jahren kein Verkaufsabschluss erfolgen kann, wird der Beschluss der Stimmberechtigten hinfällig und die jeweilige Liegenschaft bleibt im Eigentum der Gemeinde oder der Gemeinderat legt den Stimmberechtigten einen neuen Antrag vor.

Antrag Gemeinderat

- 1. Die Liegenschaft Schafrainweg 2, Walkringen Grundbuchblatt Walkringen Parzelle Nr. 1096 zu einem Mindestbetrag von Fr. 900'000.00 verkauft.**
Der Gemeinderat wird ermächtigt den Verkauf innerhalb von 2 Jahren zu tätigen.
- 2. Das Wohngebäude, Liegenschaft Unterdorfstrasse 20, Walkringen Grundbuchblatt Parzelle Nr. 1266 wird zu einem Mindestbetrag von Fr. 1'350'000.00 verkauft.**
Der Gemeinderat wird ermächtigt den Verkauf innerhalb von 2 Jahren zu tätigen.

Erläuterungen

Wer dem Antrag des Gemeinderates zustimmt, schreibt im Wahlzettel „JA“ oder bei einer Ablehnung „NEIN“.