

## BESCHLUSS

---

Sitzung vom 3. Juli 2024  
Beschluss-Nr. 60  
Registratur 6.1.2.1.  
Dossier/Geschäft HINAU-2024-0155  
IDG-Status öffentlich

GEMEINDERAT

Gemeinde Hittnau  
Jakob Stutz-Strasse 50  
8335 Hittnau

Für Rückfragen  
Politik + Verwaltung  
Tel. 043 288 66 11  
kanzlei@hittnau.ch

### Landabgabe für Kindertagesstätte «Alte Seki», Grundsatzentscheid Verkauf

#### ■ Ausgangslage

Die KiTa Hittnau ist seit über zehn Jahren in einer Mietliegenschaft im Industriegebiet angesiedelt. Der Standort ist nicht zonenkonform und die Räumlichkeiten erfüllen verschiedene Auflagen (Brandschutz, sanitäre Anlagen, hindernisfreier Zugang) nicht (mehr).

Die im Mai 2020 erstellte Machbarkeitsstudie von SRT-Architekten belegt, dass der ursprünglich vorgesehene Standort im ehemaligen Gemeindehaus nicht ideal ist. Mit einer erweiterten Konzept- bzw. Machbarkeitsstudie von SHA-Architekten im September 2021 wurden verschiedene Standorte geprüft. Es hat sich herausgestellt, dass ein Neubau im Bereich «Alte Seki» die besten Voraussetzungen bietet.

Ursprünglich war geplant, die «Alte Seki» gemäss dem mit Suter von Känel Wild, Zürich, erarbeiteten Masterplan zu entwickeln. Aufgrund von veränderten Rahmenbedingungen wurde im Mai 2024 die umfassende Sanierung, Renovation und Umnutzung der «Alten Seki» zurückgestellt. Hauptgrund war, dass die Zuweisungsquote im Asylbereich angehoben und damit die Unterbringungs- und Betreuungssituation massiv verschärft wurde. Ersatzwohnraum ist praktisch nicht vorhanden.

Der Schulgemeinde wurde mehrfach zugesichert, das für den Neubau einer Kindertagesstätte benötigte, rückwärtig der «Alten Seki» gelegene Land zur Verfügung zu stellen. Ein Verkauf, ein Baurecht mit/ohne Verzinsung oder eine kostenlose Landübertragung standen zur Diskussion.

#### ■ Erwägungen

##### Einschätzungen

Eine erste Einschätzung durch RA Saputelli zeigte auf, dass ein Verkauf des gesamten Grundstücks der «Alten Seki» für die Politische Gemeinde nachteilig und ein Neubau durch die Politische Gemeinde mit anschliessender Vermietung an die Schulgemeinde oder Kita-Betreiberin wenig sinnvoll ist. Einer klaren räumlichen Trennung zwischen der «Alten Seki» und dem Neubau wurde in denkmalpflegerischer, finanzieller und organisatorischer Hinsicht der Vorrang gegeben; ein Baurechtsvertrag wurde als primäre Variante vorgeschlagen.

Eine zweite Einschätzung von RA Portmann weist auf die Nachteile einer Baurechtsdienstbarkeit hin (komplexes Rechtsgeschäft, Unwägbarkeiten in der Zukunft, Anpassung von Regelung schwierig, Zweckbestimmung entzieht sich Einfluss der Baurechtsgeberin, Erneuerungs-/Unterhaltsproblematik sowie Zweckbestimmung des Baurechtsgrundstückes gegen Ende der Baurechtsdauer, Heimfallbemesung ganz allgemein unbefriedigend usw.). Aufgrund der langen Laufzeiten werden Baurechte den gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen nur schwer gerecht. Positive Auswirkungen auf die Bonität der Gemeinde entfallen, weil keine (stillen) Reserven gebildet werden dürfen.

Aufgrund dieser Ausgangslage wird das Land für den Neubau der Kindertagesstätte an die Schulgemeinde verkauft und von einem Baurecht Abstand genommen. Mit einem Verkauf wird auch den Grundsätzen der Rechnungslegung (Klarheit, Vollständigkeit, Relevanz usw.) beider Parteien Rechnung getragen.

## Landwert

Für den Neubau der Kindertagesstätte benötigt die Schulgemeinde eine Landfläche – welche im Verwaltungsvermögen ist - von ungefähr 1400 m<sup>2</sup>. Es gibt keine Vorgaben, wie der Landwert bestimmt und festgelegt wird. Wichtig ist, dass die Herleitung des Landpreises plausibel ist. Als gängige Praxis/Empfehlung für Grundstücke in der Zone öffentlicher Bauten gilt der halbe Landpreis für nicht überbaute Grundstücke von vergleichbarem Gewerbebauland (vgl. Handbuch, Kapitel Bilanzierung und Bewertung von Finanzvermögen, Seite 32).

In Hittnau sind keine Gewerbebaulandreserven vorhanden. Die letzte Handänderung stammt aus dem Jahr 2015 (CHF 387/m<sup>2</sup>). Statistische Werte für Bodenpreise liegen zwischen CHF 294 und CHF 328 pro Quadratmeter. Aufgrund einer Verkehrswertschätzung im Jahr 2019 für das alte Gemeindehaus wurde ein Landwert zwischen CHF 500 (überbauter Teil) und CHF 700 (für Baulandreserven) pro Quadratmeter angenommen. Ein Immobilienfachmann schätzt den aktuellen Landwert auf CHF 500–750 pro Quadratmeter.

Vor diesem Hintergrund wird der Verkehrswert des Landes auf CHF 500 pro Quadratmeter angesetzt, was bei halbiertem Landpreis zu einem Verkaufspreis von CHF 350'000 führt.

## ■ **Formelles**

Das gemeindeeigene Grundstück Kat.-Nr. 3551 mit einer Grundstücksfläche von 1721 m<sup>2</sup> befindet sich im Verwaltungsvermögen. Vor einem Verkauf oder allenfalls vor einer Belastung mit einem dinglichen Recht (Baurecht) muss das Land entwidmet, also vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen überführt und zum massgeblichen Verkehrswert bilanziert bzw. bewertet werden. Erst im Anschluss kann es verkauft werden.

Gemäss Art. 16 in Verbindung mit Art. 27 Abs. 2 Gemeindeordnung ist die Gemeindeversammlung für Veräusserungen von Grundeigentum zwischen CHF 100'000 und CHF 500'000 zuständig. Höhere Verkaufssummen bedürfen einer Urnenabstimmung.

## ■ **Beschluss**

1. Der Schulgemeinde Hittnau wird eine Teilfläche von ca. 1'400 m<sup>2</sup> des gemeindeeigenen Grundstückes Kat.-Nr. 3551 für den Neubau einer Kindertagesstätte gemäss den Erwägungen zum Preis von CHF 250 pro Quadratmeter abgetreten. Vorbehalten bleibt die Zustimmung der Gemeindeversammlung.
2. Mitteilung durch Protokollauszug per E-Mail an:
  - 2.1. Schulpflege Hittnau (matthias.weckemann@schulehittnau.ch; muriel.signer@schulehittnau.ch; armin.huber@schulehittnau.ch; rolf.hamecher@schulehittnau.ch; christoph.boog@bluewin.ch)
  - 2.2. Ressortvorsteher Planung + Hochbau
  - 2.3. Abteilung Finanzen + Soziales
  - 2.4. Abteilung Politik + Verwaltung
3. ✓ Mitteilung durch gedruckten Protokollauszug an:
  - 3.1. Schulpflege Hittnau
4. Mitteilung durch digitale Ablage an:
  - 4.1. Geschäftsakten eGeKo

**GEMEINDERAT HITTNAU**



Carlo Hächler  
Gemeindepräsident



Beat Meier  
Gemeindeschreiber

Versand: -9. Juli 2024