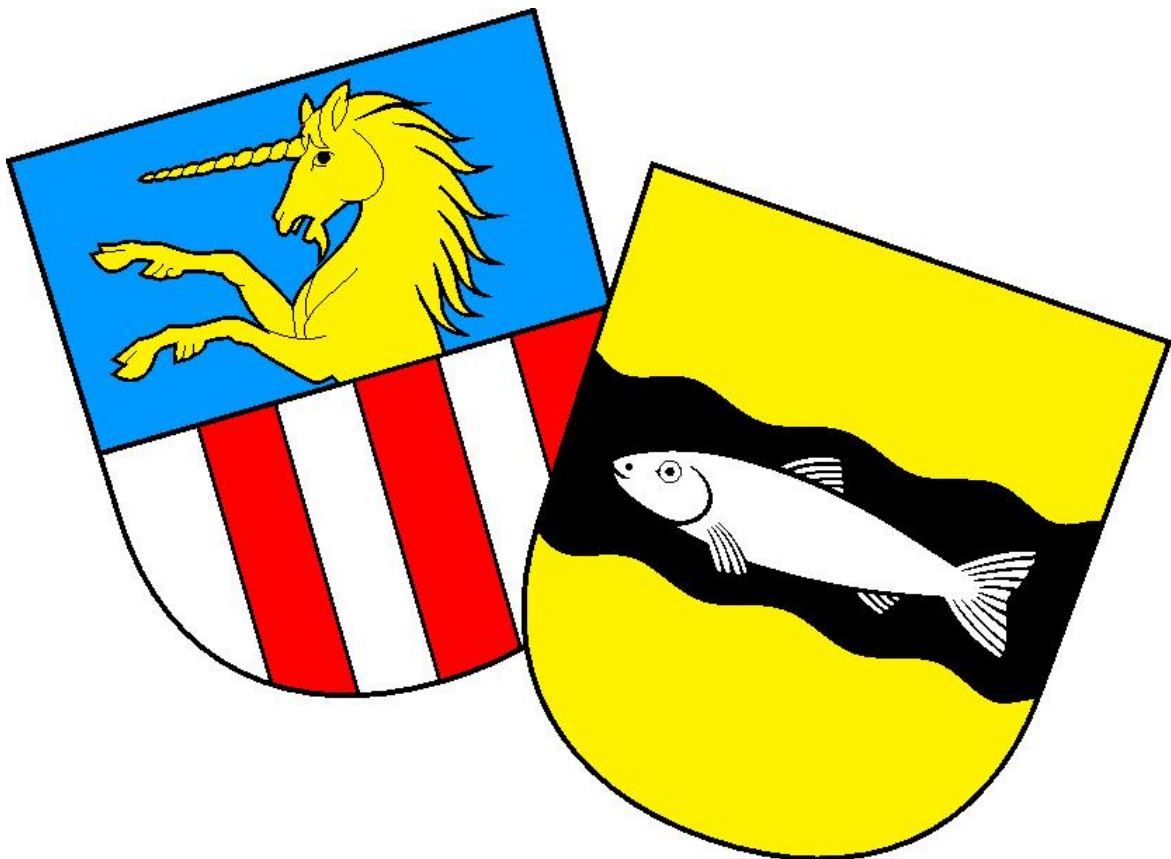


**Sekundarschule
Dübendorf-Schwerzenbach**

**Abstimmungsvorlage
vom 9. Februar 2014**



**Landverkauf Kat.-Nr. 14719,
Areal Wasserfurren, Dübendorf**



**Abstimmungsvorlage der Sekundarschule
Dübendorf-Schwerzenbach vom 9. Februar 2014**

**Landverkauf Kat.-Nr. 14719,
Areal Wasserfurren, Dübendorf**

	Seite
Informationen zur Vorlage	3
Grund für die Abstimmung an der Urne	4
Die Vorlage	5 - 8
Argumente aus der Schulgemeindeversammlung	9 - 11



**Landverkauf Kat.-Nr. 14719,
Areal Wasserfurren, Dübendorf**

Informationen zur Vorlage

Die Abstimmungsfrage lautet:

Wollen Sie dem zwischen der Sekundarschulgemeinde Dübendorf-Schwerzenbach als Verkäuferin und Johann Oskar Peter, wohnhaft 8645 Jona, als Käufer, am 18. April 2013 öffentlich beurkundeten Kaufvertrag über das schuleigene Grundstück, Kat.-Nr. 14719, Areal Wasserfurren, mit 20'219 m² Acker- und Wiesland, zum Preis von Fr. 35'000'000.00, zustimmen?

Die Sekundarschulpflege Dübendorf-Schwerzenbach empfiehlt, dem Verkauf zuzustimmen.

Anlässlich der ausserordentlichen Sekundarschulgemeindeversammlung vom 17. September 2013 haben die anwesenden Stimmberechtigten mit 49 : 48 Stimmen (mit Stichentscheid des Präsidenten) dem Landverkauf respektive dem Kaufvertrag zugestimmt.



**Landverkauf Kat.-Nr. 14719,
Areal Wasserfurren, Dübendorf**

Grund für die Abstimmung an der Urne

Gemäss Art. 14 der Gemeindeordnung der Sekundarschule Dübendorf-Schwerzenbach kann die Sekundarschulgemeindeversammlung über die Veräusserung von Grundeigentum abschliessend entscheiden.

Anlässlich der Sekundarschulgemeindeversammlung vom 17. September 2013 haben die anwesenden Stimmberechtigten mit 49 : 48 Stimmen (mit Stichentscheid des Präsidenten) dem Landverkauf respektive dem Kaufvertrag zugestimmt.

Gemäss Artikel 10 der Gemeindeordnung der Sekundarschule Dübendorf-Schwerzenbach kann anlässlich der Sekundarschulgemeindeversammlung ein Drittel der anwesenden Stimmberechtigten verlangen, dass über einen Beschluss nachträglich an der Urne abgestimmt wird.

Dem Antrag auf Urnenabstimmung hat die Sekundarschulgemeindeversammlung mit mehr als einem Drittel zugestimmt und damit das Referendum ergriffen.



**Landverkauf Kat.-Nr. 14719,
Land Wasserfurren, Dübendorf**

Die Vorlage

Rückblick

Die Sekundarschulgemeinde (vormals Oberstufenschulgemeinde) Dübendorf-Schwerzenbach erwarb Anfang 1974 die Parzelle Kataster-Nr. 14719. Dem Land-erwerb zum Preis von Fr. 5'212'800.00 hatten die anwesenden Versammlungs-mitglieder anlässlich der Schulgemeindeversammlung vom 29. Oktober 1973 zu-gestimmt. Die Parzelle ist somit seit rund 40 Jahren im Besitz der Sekundarschul-gemeinde Dübendorf-Schwerzenbach.

Der Erwerb dieses Grundstückes (Wasserfurren) mit der Gesamtfläche von 20'219 m² geschah in damaliger Erwartung, dass die Stadt Dübendorf und die Gemeinde Schwerzenbach stetig wachsen würden und somit der Schulraumbedarf für die Zukunft immer grösser werde. Die Parzelle ist rechtskräftig der dreige-schossigen Wohnzone (W3) zugeordnet. Trotz Strassennähe handelt es sich um eine eher ruhige Lage am Rande der Landwirtschaftszone. Durch den nahe ge-legenden S-Bahnhof Stettbach, die neu erstellte Glattalbahn und die Bushaltestellen bei der Sonnenthal-Kreuzung ist die Parzelle verkehrstechnisch gut erschlossen. Eine gewisse Wertminderung erfährt das Land durch die über die Parzelle führen-de Starkstromleitung und den sich auf dem Grundstück befindenden Starkstrom-masten sowie durch den hohen Grundwasserstand im Erdreich.

Allgemeines und öffentliches Interesse

Die Sekundarschulpflege Dübendorf-Schwerzenbach hat die Klärung der Frage: „Land Wasserfurren – wie weiter?“ zu einem der Legislaturziele der Amtsperiode 2010 – 2014 erklärt. Dazu wurde zusammen mit der Stadt Dübendorf und der Gemeinde Schwerzenbach der mittel- und langfristige Bedarf an Schulraum ermit-telt. Dabei wurde festgestellt, dass für das Land Wasserfurren kein Eigenbedarf besteht. Der Wohnungsbau von Dübendorf entwickelt sich nicht im Bereich Son-mental, sondern gegen Osten (Zwicky-Areal, Dürrbach). Diese Gebiete liegen je-doch im Einzugsbereich der Schulanlage Stägenbuck.

Auch die Stadt Dübendorf als Standortgemeinde sieht einzig das entwicklungs-po-litische Interesse, dass das in der Bauzone W3 liegende Grundstück der bestim-mungsgemässen Nutzung zugeführt wird. Die Primarschule Dübendorf sieht auf-grund der Entwicklung der Schülerzahlen ebenfalls keinen weiteren Bedarf an Schulraum in diesem Stadtgebiet.



Es verbleibt somit letztendlich das Interesse der Sekundarschule Dübendorf-Schwerzenbach und indirekt auch des Steuerzahlers, den doch beachtlichen Wert im Finanzvermögen besser zu bewirtschaften.

Klärung der Nutzungsvarianten

Im November 2011 hat die Sekundarschulpflege eine externe Beratungsfirma beauftragt, Grundlagen für die Entscheidungsfindung bezüglich der weiteren Landnutzung zu erarbeiten. Insbesondere galt es die drei Varianten „eigene Bautätigkeit“, „Abgabe Land im Baurecht“ und „Landverkauf“ zu analysieren.

a) Wohnungsbau und Wohnbaupolitik/eigene Bautätigkeit

Mit der Nutzung des Landes durch das Erstellen einer eigenen Überbauung in Eigenregie würde die Sekundarschule eine Aufgabe übernehmen, welche nicht zu ihrem Kerngeschäft gehört. Es fehlen ihr hierzu das Know-How und auch die nötigen personellen und finanziellen Ressourcen. Eine Überbauung des Landes durch die Schulgemeinde kommt daher nicht in Frage.

b) Vergabe im Baurecht

Die Vergabe des Landes im Baurecht hätte für die Schulgemeinde ein weiteres zeitliches Engagement über viele Jahre zur Folge, welches letztlich doch wieder in einem Verkauf oder einer Liegenschaftsübernahme mit Heimfallentschädigung endet.

c) Landverkauf

Die beste Variante ist der Landverkauf. Zurzeit ist die Marktlage sehr attraktiv; es werden sehr gute Preise bezahlt. Der Sekundarschule entstehen weder weitere Kosten noch muss sie weitere Mittel und Ressourcen in Zukunft bereitstellen. Zudem steht die sehr kostspielige Sanierung der Schulanlage Stägenbuck an, welche es zu finanzieren gilt (zusammen mit der Primarschule). Die dazu benötigten finanziellen Mittel könnten durch den Verkaufserlös abgedeckt werden. Somit würde der Verkaufserlös wieder dem ursprünglichen zugeordneten Zweck, nämlich Schulraum zu bilden, zugeführt werden.

Im Rahmen der Vorbereitungsarbeiten wurde zur Risikoeinschränkung der Boden des Areals auf allfällige Altlasten bzw. Verunreinigungen im Oberboden mittels Stichproben untersucht. Dieses Ergebnis lässt den jetzigen Schluss zu, dass nicht mit grossen Mehraufwendungen für allfällige Altlastenverunreinigungen zu rechnen ist.

Abwicklung des Geschäfts

Die Sekundarschulpflege hat im September 2012 den externen Immobilienmakler mit der Vorbereitung des Grundstückverkaufs „Wasserfurren“ beauftragt. Das



mehrstufige Verfahren brachte ein Höchstangebot von Fr. 35'000'000 von der Privatperson Johann Oskar Peter, Jona, hervor. Er plant mit seinem ehemaligen Architekturbüro und seiner Firma P. GU Peter Generalunternehmung die Realisierung von Mietwohnungen, die im Eigenstand des Investors bleiben. Ein Verkauf der Wohnungen an künftige Stockwerkeigentümer ist nicht vorgesehen. Auf der Basis der heutigen Projektidee werden sich die künftigen Mietzinse ungefähr im folgenden Rahmen bewegen:

1.5 - Zimmer-Wohnung	Fr. 1'000 bis Fr. 1'300
2.5 - Zimmer-Wohnung	Fr. 1'300 bis Fr. 1'700
3.5 - Zimmer-Wohnung	Fr. 1'600 bis Fr. 2'000
4.5 - Zimmer-Wohnung	Fr. 1'900 bis Fr. 2'400

Der Privatinvestor besitzt bereits mehrere hundert Wohnungen in den umliegenden Ortschaften sowie in Adliswil, Wetzikon und weiteren Gemeinden. Die Bauweise ist qualitätsbewusst und langfristig/nachhaltig.

Kaufvertrag

Der Kaufvertrag sieht folgende wesentliche Vereinbarungen vor:

- a) Der Kaufpreis beträgt pauschal Fr. 35'000'000.00 bzw. rund Fr. 1'731.00 pro Quadratmeter Grundstücksfläche.
- b) Anlässlich der öffentlichen Beurkundung ist eine Anzahlung von Fr. 7'000'000.00 geleistet worden. Der Restkaufpreis wird bei der grundbuchlichen Eigentumsübertragung zur Zahlung fällig.
- c) Die Eigentumsübertragung hat innert 30 Tagen nach Erteilung der rechtskräftigen Baubewilligung für die Neuüberbauung stattzufinden. Der Käufer ist verpflichtet, innert 15 Monaten ab rechtskräftiger Genehmigung des Kaufvertrages eine Baubewilligung einzureichen.
- d) Für den Fall der Nichterfüllung des Kaufvertrages vereinbaren die Parteien eine alternative Konventionalstrafe in Höhe von Fr. 7'000'000.00, was 20 % des Kaufpreises entspricht.
- e) Der Besitzesantritt erfolgt mit der grundbuchlichen Eigentumsübertragung.
- f) Über die mit dem Vertragsobjekt allenfalls verbundenen laufenden Abgaben rechnen die Vertragsparteien separat ab.
- g) Jede Gewährspflicht der Verkäuferin für Rechts- und Sachmängel jeder Art am Kaufobjekt im Sinne des OR wird aufgehoben. Die Verkäuferin trägt sämtliche allfälligen Mehrkosten für die Beseitigung von jeglichen allenfalls



vorhandenen Verunreinigungen (Altlasten, Oberbodenverschmutzungen) im Boden. Diese Haftung endet mit der Fertigstellung der Überbauung.

- h) Die Gebühren und Auslagen des Notariats und Grundbuchamts werden von den Vertragsparteien je zur Hälfte bezahlt.
- i) Die Verkäuferin hat die Grundstückgewinnsteuer der Gemeinde Dübendorf zu bezahlen. Der Käufer verzichtet jedoch auf die Sicherstellung dieser Grundsteuern durch die Verkäuferin.
- j) Der Käufer ist berechtigt, bereits nach Beurkundung des Vertrags die Verlagsliegenschaft zwecks Planungsarbeiten im Zusammenhang mit der Überbauung dieser Liegenschaft zu betreten und ist nach erfolgter Genehmigung des Vertrags durch die Schulgemeindeversammlung verpflichtet, der zuständigen örtlichen Baubehörde das Baugesuch seines Projekts einzureichen.
- k) Der Käufer ist verpflichtet, das ortsansässige Gewerbe von Dübendorf und Schwerzenbach für die Bauausführung zum Submissionsverfahren zuzulassen und bei gleichwertigen Angeboten dem ortsansässigen Gewerbebetrieb den Vorrang zu geben.
- l) Sollte der Vertrag durch die Schulgemeinde nicht genehmigt werden, so fällt er entschädigungslos dahin. In diesem Fall hätte die Verkäuferin die Anzahlung von Fr. 7'000'000.00 sofort an den Käufer zurückzuzahlen.

Verwendung Nettoerlös

Wie bereits erwähnt, wird der Nettoerlös aus diesem Landverkauf primär zur Sanierung und/oder Neuerstellung von Schulraum in der Schulanlage Stägenbuck eingesetzt werden. Allfälliges darüber hinausgehendes Kapital soll zur Reduktion des Fremdkapitals verwendet werden.



**Landverkauf Kat.-Nr. 14719,
Land Wasserfurren, Dübendorf**

Argumente aus der Schulgemeindeversammlung

Anlässlich der Sekundarschulgemeindeversammlung vom 17. September 2013 wurden hauptsächlich folgende zwei Gründe gegen die Vorlage angeführt:

RPK-Vertreter

Der Vertreter der RPK hält fest, dass gegen das Geschäft rein formal juristisch nichts einzuwenden sei. Dennoch hat die RPK am 10. Juni 2013 einen ablehnenden Beschluss gefasst mit der Begründung, dass der Verkauf des Landes aus finanzieller Sicht nicht nachhaltig und daher nicht sinnvoll ist. Das Landgeschäft würde die Kasse der Sekundarschule füllen und rein theoretisch alles Fremdkapital ablösen können. Aber die finanzielle Lage der Sekundarschule ist solide, nachdem auch die Erweiterung/Sanierung der Schulanlage Grüze finanziell vertaut ist. Die RPK vertritt die Meinung, dass stille Reserven nicht ohne Not gebildet und keine Landreserven aufgelöst werden sollen. Vielmehr soll die Landreserve für eine spätere Generation behalten werden. Aus diesen Gründen beantragte die RPK der Sekundarschulgemeindeversammlung die Ablehnung des Landverkaufs.

Vertreter RPK Minderheit

Ein weiterer Vertreter der RPK wandte sich an die Teilnehmenden der Schulgemeindeversammlung. Seit Jahren – schon zu Beginn der Sanierung der Schulanlage Grüze – wird vom Gemeinderat auf die Sekundarschule Druck ausgeübt, anstelle ständiger Steuerfusserhöhungen das nicht benötigte Land endlich zu verkaufen, da das sich in der Wohnzone befindliche Land mittel- oder langfristig nicht für eigenen Schulraum genutzt wird. Die Sanierung der Schulanlage Stägenbuck ist in zweistelliger Millionenhöhe geplant. Mit dem Verkauf des Grundstückes Wasserfurren könnten die notwendigen Schulhausbauten und -sanierungen ohne Steuerfusserhöhung finanziert werden. Er erinnert daran, dass der Steuerfuss aufgrund der Sanierung Grüze von 16 % auf 21 % angehoben werden musste und noch heute der Steuerfuss bei 20% liegt. Wird der Landverkauf abgelehnt, müssten die Steuern für die Realisierung der Bauvorhaben Stägenbuck deutlich erhöht werden. Mit der Abgabe des Landes im Baurecht und den daraus resultierenden Zinsen kann kein Bauvorhaben finanziert werden. Nicht vergessen werden darf die Situation des Heimfalls in 60 bis 99 Jahren. Konkret gilt es dann für die Schule eine Wohnüberbauung in grosser Millionenhöhe zu erwerben, was keinen Sinn für eine Schule macht. Die Sekundarschulgemeinde ist keine politische Gemeinde. Hier können nicht die gleichen Prioritäten bezüglich Finanzierung von Liegenschaften angewendet werden.



Land der öffentlichen Hand soll nicht verkauft werden

Argumente Stimmbürger

Redner/innen äussern sich, dass die öffentliche Hand grundsätzlich und ohne finanzielle Not Landreserven nicht auflösen soll.

Stellungnahme Schulpflege

Die Abklärungen bezüglich Schulraumbedarf haben gezeigt – und dieser Sachverhalt ist auch bei den Gegnern unbestritten –, dass die Sekundarschule **keinen Bedarf** am Land Wasserfurren hat, da in diesem Gebiet kein Schulraumbedarf mehr erwartet wird.

Demgegenüber steht aber der Bedarf an finanziellen Mitteln zwecks anstehender Sanierung/Umbau und Erweiterung der Schulanlage Stägenbuck, wie dies in der Vorlage erwähnt ist. Ohne zusätzliche Mittel ist damit zu rechnen, dass die Sanierung nicht ohne erhebliche Erhöhung des Steuerfusses durchgeführt werden kann.

Eine sinnvolle Nutzung durch die Schulgemeinde im Bereich ihrer Aufgabe ist daher nicht möglich.

Land soll im Baurecht vergeben werden

Argumente Stimmbürger

Etliche Redner/innen wiesen an der Gemeindeversammlung auf die Möglichkeit hin, dass das Land auch im Baurecht vergeben werden kann. Mit dieser Vorgehensweise kann der Baurechtszins erwirtschaftet werden, ohne dass die öffentliche Hand das Land definitiv durch einen Verkauf verliert. Mit der Abgabe im Baurecht tritt die Sekundarschule nicht als Spekulant auf und nimmt so ihre Verantwortung gegenüber der Gesellschaft wahr.

Wird das Land beispielsweise einer Baugenossenschaft im Baurecht abgegeben, können preisgünstige Wohnungen erstellt werden.

Ein Redner weist sich als Bankfachmann aus und weist daraufhin, dass die Banken sehr zurückhaltend seien, Baurecht in dieser Grössenordnung zu finanzieren. Die zusätzliche Sicherheit im Grundstückgeschäft (Bodenwert) fehle.



Stellungnahme Schulpflege

Das Kerngeschäft der Schule ist der Unterricht und keine Landgeschäfte, die über Jahrzehnte andauern. Der Entscheid Landvergabe im Baurecht oder Landverkauf fällt in den Zuständigkeitsbereich der Schulpflege und diese hat abschliessend entschieden zu verkaufen. Bei der jetzigen Vorlage haben die Stimmberechtigten über die Zustimmung oder Ablehnung des Landverkaufes respektive die Genehmigung oder Ablehnung des Verkaufsvertrages zu beschliessen.

Bei der Abgabe des Landes im Baurecht fällt die sogenannte Heimfallentschädigung bei Ablauf des Baurechtvertrages an. Dies wird ein hoher zweistelliger Millionenbetrag sein. Diese Heimfallentschädigung würde Generationen auferlegt, die noch nicht mal geboren sind.

Land soll verkauft werden

Ein Votant führte an: dass das Land nicht mehr für einen Schulhausbau benötigt wird, ist unbestritten. Der damalige Kauf der Parzelle war verbunden mit der Begründung, Schulraum zu erstellen. Einzig aus diesem Grund wurden damals die 5,2 Mio. Franken investiert. Heute jedoch weiss man, dass ein Schulhausbau auf diesem Areal am falschen Ort wäre. Aber über die Sanierung der Schulanlage Stägenbuck ist noch nicht entschieden. Allenfalls muss sogar ein Neubau ins Auge gefasst und somit Dutzende von Mio. Franken investiert werden. Dies sind für die Sekundarschule Schulden in der Grössenordnung von 17 Mio. Franken, welche verzinst werden müssen. Der Schuldenabbau ist daher eine sinnvolle Sache; eine Win-Win-Win-Win-Situation. Das Land kann zu einem guten Preis verkauft werden. Die gelösten Mittel können – wie ursprünglich gedacht – zweckgebunden für den Schulraumbau eingesetzt werden. Es müssen keine Schulden gemacht werden, um diese anstehende Sanierung zu finanzieren und es können günstige Wohnungen entstehen.

Weiter erwähnt er, dass immer die gleichen Personen Bauprojekte bekämpfen, und dann im Gemeinderat aussagen, es habe zu wenig günstigen Wohnraum. Ein Investor, welcher Wohnungen baut und diese im Eigenbesitz behalten wird, ist ein Vorteil für Dübendorf. Wenn man sich gegen dieses Vorhaben sträubt, ist dies unverständlich. Kein Investor erwirbt Land nur im Baurecht, um dieses mit einem Bauvolumen von über 100 Mio. Franken zu bebauen.

Die politische Gemeinde trennt Finanzvermögen und Verwaltungsvermögen. Finanzvermögen von politischen Gemeinden sind Landreserven und Liegenschaften und werden oft aus strategischen Gründen – Beeinflussung der Stadtplanung – gehalten. Anlagetechnisch macht es keinen Sinn, wenn die Schule Dutzende von Mio. Franken Schulden infolge einer hohen Fremdfinanzierung hat. Bei dieser guten Ausgangslage ist es daher fahrlässig, das Land zu diesem guten Preis nicht zu verkaufen und zweckgebunden zu nutzen.



Die Abstimmungsergebnisse werden am Sonntag, 9. Februar 2014 im Internet veröffentlicht:

www.duebendorf.ch

Auskunft

Stadt Dübendorf
Usterstrasse 2
8600 Dübendorf
Tel +41 44 801 67 03
info@duebendorf.ch