



Gemeinde Obersiggenthal

Gemeinderat

Nussbaumen, 2. Mai 2011 / am

Bericht und Antrag an den Einwohnerrat

GK 2011 / 11

Verkauf der Liegenschaft Ebnehof zum Preis von 400'000 Franken

Das Wichtigste in Kürze

Das landwirtschaftliche Heimwesen (mit wenig Umschwung) im Ebnehof 193 soll dem aktuellen Mieter zum Preis von 400'000 Franken verkauft werden. Die Einwohnergemeinde selber hat keinen Verwendungszweck an dem im Weiler Ebne stehenden landwirtschaftlichen Kleinbauernhaus. Die anstehenden Sanierungs- und Renovationsarbeiten sind beträchtlich.

Der Mieter kennt das Gebäude und ist mit den notwendigen Sanierungen vertraut. Der Verkaufspreis ist realistisch und aufgrund der Lage (abgelegen, Immissionen aus naheliegender Schiessanlage) angemessen.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Kaufvertrag zwischen der Einwohnergemeinde Obersiggenthal (Verkäuferin) und Hug Hans-Rudolf (Käufer) betreffend Verkauf von GB Obersiggenthal 1502, 34,08 Aren, Gebäudeplatz und Umgelände, Wohnhaus, Scheune, Schweinestall, Schopf Nr. 193A, Schopf Nr. 1443, Scheune, Pferdestall, Anbau, Remise Nr. 193 B, zum Gesamtpreis von 400'000 Franken wird zugestimmt.

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1 Ausgangslage

Im 1974 gab die Familie Suter Josef ihren Landwirtschaftsbetrieb in der Ebne auf und die Einwohnergemeinde erwarb das landwirtschaftliche Heimwesen mit einigen Parzellen Wiesland und Wald in Obersiggenthal und Freienwil zum Preis von 330'000 Franken. Zum Heimwesen gehörte das Wohnhaus, Scheune und Schopf Ebnehof Nr. 193A (Kulturland: 785 Aren, Wald: 131,47 Aren).

1995 wurde ein angebauter Scheunenteil, Pferdestall, Anbau & Remise (Nr. 193B) von der Schwarb AG Kieswerke zum Preis von 160'000 Franken erworben (1,53 Aren).

Für das Wohngebäude und die Wirtschaftsgebäude hat die Einwohnergemeinde Obersiggenthal keine Verwendung. Die Wohnung ist seit Jahren an unterschiedliche Mieter vermietet. Die Kulturf Flächen sind verpachtet.

Im nördlichen Teil der Liegenschaft wurde der EGS ein Baurecht für eine Transformatorenstation erteilt, als Ersatz für die vorher im Keller, unter dem Wohnhaus liegende alte Transformatorenstation. In diesem Bereich liegt ein Versorgungsreservoir der Wasserversorgung Obersiggenthal, das den Weiler Ebne mit Trinkwasser versorgt. Die Benutzung dieses Reservoirs (Druckkesselanlage) durch die Wasserversorgung ist bei einem Verkauf sachenrechtlich zu regeln.

Seit einigen Jahren versucht der Gemeinderat die Liegenschaft zu veräussern. Auch die Finanzkommission und die Arbeitsgruppe Finanzen regten an, die Gebäude zu veräussern.

Aktenaufgabe: Nr. 1 Vorlage an den Einwohnerrat Obersiggenthal vom 20. Februar 1974

2 Renovations- und Unterhaltsbedarf

Die Liegenschaft besteht aus verschiedenen Ökonomiegebäuden und angebautem Wohnhaus. Am Ökonomiegebäude, bestehend aus Kuh- und Pferdestallungen, Remisen und Scheune, sind nie grosse Unterhalts- oder Erneuerungsarbeiten getätigt worden. Es wurde im Wesentlichen darauf geachtet, dass die Dächer (Ziegel und Spenglerarbeit) dicht sind und das Holzwerk darunter keinen Schaden erleidet.

2.1 Zustand Ökonomiegebäude

- Notwendige Spenglerarbeiten (stark verrostete Abschluss- und Kehlbleche, Dachrinnen etc.), teilweise sichtbare Löcher.
- Das Holzwerk unter dem Dach hat aufgrund der erwähnten Mängel gelitten, speziell auf der Rückseite der Stallungen (Nordseite, keine Sonne).
- Das rückseitige Holzwerk ist sanierungsbedürftig (Scheunentor, Rückwand Stallungen etc.)
- Die grosse Scheune, mit rückseitiger Hocheinfahrt, weist gegenüber dem angebauten Wohnhaus keine durchgehende Brandmauer auf. Hier besteht nur gerade eine doppelte Brettverschalung, ohne jegliche Isolation.

2.2 Zustand Wohnhaus

Das Wohnhaus selbst ist sehr einfach konstruiert und gebaut, ohne jegliche Isolationen an Wänden und Decke. Das Wohnhaus weist nur gerade eine Kachelofenheizung im Erdgeschoss auf. Im Schlafgeschoss besteht die Möglichkeit, mit zwei kleinen „Kanonenofen“ die beiden Schlafzimmer zusätzlich etwas zu wärmen.

Als zukünftige Schritte wären vorzusehen:

- neue IV- statt DV-Fenster (Eisblumen im Winter!)
- Dach- und Fassadenisolation
- Heizung modernisieren

Das Wohnhaus ist, abgesehen von der schadhafte Spenglerarbeit, soweit baulich gut unterhalten, der Wohnkomfort jedoch auf einem sehr tiefen Niveau.

2.3 Kostenschätzung der künftigen Unterhaltsarbeiten

Der ganze Gebäudekomplex Ebnehof 193 ist sanierungsbedürftig. Wartet man noch länger zu, würden die Schäden grösser und teurer.

Für unumgängliche, zeitgemässe Ergänzungen und Renovationen ist mit folgenden Kosten zu rechnen:

Gerüst	Fr.	10'000.00
Spenglerarbeiten	Fr.	15'000.00
Dachdecker (Wohnhaus neu, Ökonomiegebäude ausbessern)	Fr.	25'000.00
Zimmermann	Fr.	10'000.00
neue Fenster mit Jalousieläden	Fr.	25'000.00
innere Malerarbeiten	Fr.	10'000.00
Aussenisolation	Fr.	45'000.00
äussere Malerarbeiten	Fr.	15'000.00
Heizungsanlage umrüsten/erweitern	Fr.	50'000.00
Mauer- und Deckendurchbrüche für Installationen	Fr.	10'000.00
Verputz- und Malerarbeiten	Fr.	5'000.00
elektrische Installationen	Fr.	20'000.00
Sanitärinstallationen	Fr.	10'000.00
Verschiedenes und Unvorgesehenes	Fr.	<u>10'000.00</u>
 Total	 Fr.	 <u>260'000.00</u>

Bei der vorliegenden Aufstellung handelt es sich um eine grobe Kostenschätzung.

3 Verkaufsbemühungen

2002 versuchte der Gemeinderat die Gebäude (ohne Kulturland) zu verkaufen. Es wurde eine Verkaufsdokumentation erstellt und die Liegenschaft geschätzt. Die Preisvorstellungen des Gemeinderates lagen seinerzeit bei mindestens 500'000 Franken. Trotz einigen Interessenten wurde dem Gemeinderat in der Folge kein Angebot eingereicht, das nur annähernd in dieser Grössenordnung lag. Verschiedene Gründe sind auf diese beschränkte Nachfrage zurückzuführen. Es handelt sich um eine ältere, renovationsbedürftige Liegenschaft. Der Wohnkomfort ist bescheiden. Die Gebäudehüllen (insbesondere einzelne Dachflächen) sind sanierungsbedürftig, was viele Interessenten abschreckte. Obwohl das Gebiet Ebne durch seine Abgeschiedenheit viele Leute anzieht, war die naheliegende Schiessanlage mit ihrem im Sommer doch regelmässigen Schiessbetrieb kein gutes Verkaufsargument.

Nachdem nicht der gewünschte Preis erzielt werden konnte, wurden die aktiven Verkaufsbemühungen eingestellt. Die Mieter wussten, dass die Gemeinde einen Verkauf beabsichtigt und jährlich meldeten sich regelmässig auch Interessenten für die Liegenschaft, die Gespräche waren aber immer ergebnislos.

Im Sommer 2010 meldete sich der aktuelle Mieter beim Gemeinderat und meldete sein Interesse am Erwerb der Liegenschaft an. Die Preissituation wurde nochmals aktiv hinterfragt, vor allem auch im Hinblick auf den anstehenden und dringend notwendigen Renovations- und Unterhaltsbedarf. Im Laufe der Verhandlungen hat sich dann noch ein anderer Interessent gemeldet. Die Angebote wurden verglichen. Als Ergebnis hat man sich dann auf einen Verkaufspreis von 400'000 Franken geeinigt.

Zu diesem Preis werden alle Gebäude verkauft. Zugehörig zum Gebäude gehört ein Garten und wenig Kulturland, insgesamt 34.08 Aren Umschwung, damit der neue Eigentümer die Scheunen und Ställe auch nutzen kann.

Aktenaufgabe: Nr. 2 Kaufvertrag mit Hug Hans-Rudolf vom 12. Mai 2011

Bewertung in der Bestandesrechnung / Zuständigkeit

In der Bestandesrechnung der Einwohnergemeinde Obersiggenthal ist die Liegenschaft (alle Gebäude und die bereinigte Fläche von 34.08 Aren) mit 331'738 Franken bilanziert. Für die Gemeinde ergibt sich mit dem Verkauf ein theoretischer Buchgewinn im 2011 von 68'262 Franken abzüglich Handänderungskosten.

Gestützt auf § 38, Abs. 4 der Gemeindeordnung liegt die Zuständigkeit für den Verkauf dieser Liegenschaft beim Einwohnerrat. Der Entscheid unterliegt dem fakultativen Referendum.

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindegeschreiber

Max Läng

Anton Meier