KAUF ERZER-HAUS (GB 103 + 112)

EINLEITUNG

Aufgrund einer Insertion wurde die Gemeinde auf die Möglichkeit aufmerksam, zwei Grundstücke zu erwerben, die für die weitere Entwicklung der Gemeinde wichtig sein könnten. Nach den erfolgreichen Verkaufsverhandlungen wurde ein Kaufvertrag abgeschlossen, der unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch die Gemeindeversammlung steht. Externe Verkehrswertschätzungen zeigen, dass der ausgehandelte Preis von insgesamt CHF 1'336'500.- vorteilhaft ist.

BERICHTERSTATTUNG

Die Liegenschaft Erzer-Haus und das Grundstück am Rand des Bruggwegs sind für die Gemeinde insbesondere im Hinblick auf die Optionen für die Birsquerung Variante Nord oder Variante Mitte wichtig. Für diese beiden Varianten ist ein Teil des Grundstücks als Verkehrsfläche (bspw. für einen Kreisel) vorgesehen. Auch wenn aufgrund des neuesten Berichts von Kontextplan die genannten Varianten teilweise als die weniger wünschenswerten erscheinen, sollte sich die Gemeinde Dornach die grundsätzliche Möglichkeit offenhalten, wenn sich die Gelegenheit für den Erwerb dieser strategisch wichtigen Grundstücke bietet.

Dies insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass die Nutzung des Grundstücks Erzer-Haus durch die Gemeinde auch dann gewinnbringend möglich ist, wenn es nicht als Verkehrsfläche gebraucht werden sollte. So ist das Erzer-Haus für eine Nutzung als Wohnraum geeignet – für die nicht vom Verkäufer bewohnten Gebäudeteile bestehen teilweise Mietverträge. Im Erdgeschoss befinden sich Praxisräumlichkeiten, im Dachgeschoss Mansardenzimmer. Längerfristig wäre auch eine Abgabe im Baurecht für eine Gewerbe- und Wohnnutzung gut denkbar. Das zum Grundstück Erzer-Haus gehörende Grundstück GB Dornach Nr. 112 auf der gegenüberliegenden Strassenseite würde der Gemeinde eine hochinteressante Möglichkeit für eine Direktanbindung der Langsamverkehrsachse Oberdornach-Bahnhof bieten, wenn das Industriegleis zu einem Veloweg umgebaut werden sollte, wie dies zurzeit als Möglichkeit vorgesehen ist. Zudem bestehen auch über die Parkplätze und den Lagerschuppen zurzeit Mietverträge.

Mit dem Eigentümer der Liegenschaften konnte ein Gesamtpreis von CHF 1'336'500 verhandelt werden. Dieser setzt sich zusammen aus einem Betrag von CHF 1'212'300 für das Grundstück GB Dornach Nr. 103 und CHF 124'200 für das Grundstück GB Dornach Nr. 112; unter Tragung der Vertrags- und Umschreibungskosten durch die Gemeinde Dornach.

Die Gemeinde hat eine unabhängige externe Verkehrswertschätzung über die beiden Grundstücke in Auftrag gegeben. Diese hat für das Grundstück GB Dornach Nr. 103 einen Wert von CHF 1'310'000 und für das Grundstück GB Dornach Nr. 112 einen Wert von CHF 145'000 ergeben. Der verhandelte Verkaufspreis kann damit als gut vertretbar bewertet werden, zumal er um knapp 10% unter dem geschätzten Verkehrswert liegt. Vor diesem Hintergrund kann ein Kauf auch unter rein finanzpolitischen Gesichtspunkten als sinnvoll bewertet werden. Die Liegenschaften würden denn auch zunächst dem Finanzvermögen der Gemeinde Dornach einverleibt.

Für die Genehmigung des Kaufs von Grundstücken ab einem Preis von CHF 500'000 ist die Gemeindeversammlung zuständig (§ 21 GO).

BERATUNG
Gemeindepräsident Daniel Urech stellt das Geschäft entlang der Präsentation vor.

Eintreten
://: Eintreten ist unbestritten und damit beschlossen.

Detailberatung
Matthys Dolder stellt die Frage, wie der Kauf finanziert wird. Angesichts von Budget und Finanzplan sorgt er sich, dass sich die Gemeinde über Gebühr verschuldet. Er möchte daher gerne Folgendes beantragen: Falls der A-18-Anschluss nicht kommt und das Grundstück demnach nicht als Verkehrsfläche benötigt wird, muss die Gemeinde das Grundstück zwingend wieder verkaufen, um die Verschuldung wieder zu reduzieren.

Daniel Urech macht deutlich, dass man derlei nicht verbindlich für die Zukunft beschliessen kann, da heute noch nicht klar ist, was in Zukunft das Richtige ist. Dies wäre ein Entscheid, den zu gegebener Zeit wiederum die Gemeindeversammlung treffen müsste. Er versichert aber, dass es sicherlich eine Option ist, das Grundstück wieder zu verkaufen, wenn sich herausstellen sollte, dass die Gemeinde es doch nicht sinnvoll nutzen kann. Das Grundstück wird vorerst auch nicht ins Verwaltungsvermögen sondern

ins Finanzvermögen überführt. Mit Blick auf die Finanzierung versichert der Gemeindepräsident zudem, dass die Gemeinde Dornach über genügend Eigenmittel verfügt, um den Kauf ohne Fremdmittel zu finanzieren.

Jürg Hürlimann erklärt, dass das Gleis seines Wissens zu einem Teil der Bürgergemeinde gehört, zum Teil in Privatbesitz ist und jedenfalls nicht, wie von Daniel Urech erläutert, komplett der HIAG gehört.

Daniel Urech führt aus, dass in diesem Fall der Informationsstand von Jürg Hürlimann wohl richtig ist; er selbst hat die Eigentumsverhältnisse nicht für den ganzen Gleisverlauf im Blick. Sicher ist jedenfalls, dass die HIAG die sehr interessante Idee hat, dort einen Veloweg anzulegen – selbstverständlich unter Einbezug aller Betroffenen, zu denen neben den Eigentümern auch diejenigen gehören, die Gleisrechte haben.

Ludwig Binkert erklärt im Namen der FDP, dass man den Kauf der Grundstücke empfiehlt, da diese für die künftige Verkehrsplanung grosse Bedeutung haben.

BESCHLUSS

://: Der Antrag wird mit grosser Mehrheit bei einer Gegenstimme und einer Enthaltung angenommen.

1. Der Kauf der Parzellen GB Dornach Nr. 103 und 112 zu einem Preis von CHF 1'336'500 zuzüglich der Kosten des Kaufvertrags wird genehmigt.
2. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.