



2. Sitzung vom 27. Januar 2025, Geschäft Nr. 29 im Protokoll
des Gemeinderates

29 **28.03** **Einzelne Liegenschaften und Grundstücke**
Areal Längi-Hanselmaa / Verkaufsprozess / Festlegung

Ausgangslage

Mit Beschluss Nr. 378 vom 11. November 2024 hatte der Gemeinderat letztmals über dieses Geschäft beraten. Zwecks Erhärtung der Grundlagen wurde beschlossen, eine zweite Marktwertschätzung einzuholen. Diese liegt nun vor.

Arbeitsbericht

Die Ziele für die Entwicklung des Areals werden wie folgt definiert:

- Arbeitsplätze:
Verhältnis Anzahl Beschäftigte und Anzahl Einwohnenden verbessern (aktuell 1:3), Stärkung von bestehendem Gewerbe
- Standortförderung:
Ansiedlung von lokalen (und regionalen) KMU
- Liquidität:
Verkaufserlös für Investitionen (z.B. öffentliche Bauten)
- Steuereinnahmen:
Stärkung Steuersubstrat juristischer Personen

Für die Baufelder C/D und G werden folgende Rahmenbedingungen festgelegt:

- Soll das Baufeld / Grundstück komplett verkauft werden, teilweise im Baurecht abgegeben werden (langfristige Landreserve) oder als kurz-/mittelfristige Landreserve für gemeindeeigene Nutzungen im Finanzvermögen gehalten werden?
Da die Gemeinde über ausreichende Baulandreserven verfügt, besteht keine strategische Notwendigkeit für die Abgabe im Baurecht.
- Hat die Gemeinde in Zukunft möglicherweise Bedarf nach öffentlichen Nutzungen (Werkhof, Entsorgungs-/Recyclinghof, Feuerwehrdepot, Schul- und Sportanlagen, Kindergarten, Altersheim, Alterswohnungen etc.)?
Alle öffentlichen Nutzungen sind für die nächsten 20 Jahre genügend ausgebaut. Ein allfälliger zukünftiger Mehrbedarf an Alterswohnungen oder Betreuungs-/Pflegeplätze für Betagte soll zukünftig tendenziell durch private Anbieter gedeckt werden. Kurzfristig könnte ein Bedarf nach geeigneten Flächen für eine temporäre Asylunterkunft entstehen.
- Hat die Gemeinde noch andere Landreserven?
Die Gemeinde verfügt über genügend Baulandreserven, wie beispielsweise in den Wohngebieten Oberdorf und Hauswiese sowie bei den Schulanlagen (Zone für öffentliche Bauten und Anlagen). Diese Reserven bieten Potenzial für zukünftige Entwicklungen und Nutzungen je nach Bedarf.



- Gibt es spezifische Anforderungen an die Käuferschaft und an ein Bauprojekt? Zum Beispiel: Firmensitz / Steuerpflicht in Egg, Anzahl Arbeitsplätze / Auszubildende, maximale Ausnutzung des möglichen Bauvolumens?
Der Firmensitz sollte idealerweise in Egg angesiedelt sein, um die lokale Wirtschaft zu fördern. Es wird eine möglichst hohe Anzahl an Arbeitsplätzen gewünscht, wobei keine genaue Zahl vorgegeben ist. Die Integration von Ausbildungsplätzen wird positiv bewertet, um in Egg ein attraktives Angebot an Lehrstellen anbieten zu können. Eine maximale Ausnutzung des Bauvolumens ist zwar wünschenswert, kann jedoch nicht vorgeschrieben werden. Dies sollte jedoch im Interesse des Käufers liegen, da es ohnehin Teil der Wirtschaftlichkeitsberechnung ist.
- In welchem Zeitraum soll ein Verkauf angestrebt werden? Ist eine Etappierung des Verkaufs denkbar, um die besten Verkaufspreise zu erzielen?
Eine zeitliche Dringlichkeit besteht grundsätzlich nicht, jedoch wäre es wünschenswert, bis spätestens 2030 durch abgestimmte Verkäufe Einnahmen zwischen 5 und 10 Millionen Franken zu generieren. Eine Etappierung der Verkäufe ist somit denkbar, falls die Nachfrage nicht gross genug ist. Sollte jedoch eine hohe Nachfrage bestehen und Kaufverträge abgeschlossen werden können, ist eine Etappierung nicht notwendig.
- Soll eine Einschränkung für einen Zusatzkauf durch einen Unternehmer, der noch Reserven auf seiner eigenen Parzelle hat, festgelegt werden?
Noch kein Entscheid gefällt.
- Soll bei einer defensiven Preisdefinition eine Flächenbegrenzung bestimmt werden, um sicherzustellen, dass bei hoher Nachfrage nicht die gesamte angebotene Fläche zu einem zu niedrigen Preis vergeben wird?
Noch kein Entscheid gefällt.

Für das Baufeld E (Wohnen) werden folgende Rahmenbedingungen festgelegt:

- Soll das Baufeld / Grundstück verkauft werden, im Baurecht abgegeben werden (langfristige Landreserve) oder als kurz-/mittelfristige Landreserve für gemeindeeigene Nutzungen im Finanzvermögen gehalten werden?
Da die Gemeinde über ausreichende Baulandreserven verfügt, besteht keine strategische Notwendigkeit für die Abgabe im Baurecht.
- Hat die Gemeinde in Zukunft möglicherweise Bedarf nach öffentlichen Nutzungen (Kindergarten, Altersheim, Alterswohnungen etc.)?
Alle öffentlichen Nutzungen sind für die nächsten 20 Jahre genügend ausgebaut. Ein allfälliger zukünftiger Mehrbedarf an Alterswohnungen oder Betreuungs-/Pflegeplätze für Betagte soll zukünftig tendenziell durch private Anbieter gedeckt werden.
- In welchem Zeitraum soll eine Bebauung zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in der Gemeinde Egg angestrebt werden?
Aufgrund der zahlreichen bereits geplanten und laufenden Projekte gibt es momentan keinen Druck, weiteren Wohnraum zu schaffen. Das Baufeld könnte somit als Reserve vorgehalten werden, beispielsweise für den Bau temporärer Asylunterkünfte.
- Welche Kriterien sollen / müssen im Falle eines Verkaufs des Grundstücks berücksichtigt werden? Gibt es eine Bedingung zur Erstellung von bezahlbarem Wohnraum durch die Käuferschaft



(gibt es in Egg bspw. einen Auftrag der Stimmbevölkerung an die Exekutive, um den gemeinnützigen Wohnungsbau zu fördern)?

Bezahlbarer Wohnraum ist keine Voraussetzung, da es in der Gemeinde Egg bereits ausreichend Genossenschaften und entsprechende Angebote gibt. Ein spezieller Auftrag der Stimmbevölkerung zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus besteht derzeit nicht.

- Spezifische Anforderungen an die Käuferschaft und an ein Bauprojekt (z.B. nur privater Investor, gemeinnützige Genossenschaft, Nachhaltigkeit/Ökologie)?
Es gibt keine spezifischen Anforderungen an die Käuferschaft. Es sind sowohl private Investoren als auch gemeinnützige Genossenschaften zugelassen, wobei letztlich der Preis entscheidend sein wird. Hinsichtlich des Bauprojekts gibt es keine besonderen Auflagen, abgesehen von den allgemeinen Anforderungen, die den geltenden Bauvorschriften entsprechen müssen.

Der Bericht enthält zudem die Grundlagen zum Areal, zur Preisgestaltung sowie zum Verkaufsprozess.

Marktwertschätzung

Es wurden zwei unabhängige Marktwertschätzungen eingeholt (Wüest & Partner und Fahrländer Partner). Die Durchschnittswerte der beiden Marktwertschätzungen zeigen folgendes Bild:

Baufeld E1: Fr. 1'558

Baufeld G: Fr. 1'153

Baufeld C/D: Fr. 1'477

Die Bewertungen unterscheiden sich insbesondere im Bereich der Sicherheitsmarge. Diese berücksichtigt die im Businessplan notwendigen Reserven und umfasst

- Planungsrisiken, wie etwa Terminverzögerungen oder Einschränkungen beim Nutzungsmass und Nutzungsmix und
- Realisierungsrisiken, insbesondere mögliche Kostenüberschreitungen während der Projektausführung sowie
- Marktrisiken, wie potentielle Veränderungen des Marktumfeldes bis zur Fertigstellung des Projekts.

Der m²-Preis im Baufeld C/D ist nicht zuletzt durch den revidierten Gestaltungsplan neu erlaubte Wohnnutzung von max. 40 % gestiegen.

Der Vergleich der beiden Schätzungen zeigt, dass die Sicherheitsmarge unterschiedlich bewertet wird. Unter dem Strich zeigt die zweite Schätzung etwas konservativere Werte.



Erwägungen

Das Baufeld E1 wird im Bieterverfahren ausgeschrieben. Der Zeitpunkt ist noch offen.

Auf die errechneten Mittelwerte der jeweiligen Schätzwerte der Baubereiche G und C/D wird ein Abschlag von 10 % gewährt und auf Fr. 10 gerundet. Diese Preise gelten vorerst für einheimisches Gewerbe (derzeitige Steuerpflicht in Egg). Die Preisentwicklung für spätere Etappen wird vom Gemeinderat zum dannzumaligen Zeitpunkt neu beurteilt.

Der Gewerbeverein und die IG Hanselmaa werden nun zeitnah informiert (voraussichtlich März 2025). In einem nächsten Schritt wird mittels eines Fragebogens erhoben, welches Interesse an den Flächen nun konkret besteht und wie die Ausnützung der neuen und allenfalls schon bestehenden Flächen geplant ist. Das Ziel ist es, eine möglichst hohe Verdichtung zu erreichen.

Zudem soll in einem ersten Schritt nur ein Teil des Areals in den Verkauf gelangen. So kann der Spielraum für spätere Schritte erhalten werden.

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Das Baufeld E1 wird im Bieterverfahren ausgeschrieben. Der genaue Zeitpunkt ist noch zu bestimmen.
2. Die Preise für die Baufelder G und C/D werden wie folgt festgelegt: Mittelwert der Schätzungen Wüest Partner und Fahrländer mit einem Abschlag von 10 %, gerundet auf Fr. 10. Diese Preise gelten vorerst ausschliesslich für bereits ansässiges Egger Gewerbe.
3. Dieser Beschluss ist nach der Information an das Egger Gewerbe (Gewerbeverein und IG Hanselmaa) öffentlich.
4. Mitteilung an:
Präsidiales
- Tiefbauvorstand
- Gemeindepräsident
- Leiter Bau + Sicherheit
- Gemeindeschreiber
- Naef & Partner Immobilien AG (per Mail)
- 28.03

tze

8132 Egg

Gemeinderat Egg

Der Präsident:

Tobias Bolliger

Der Schreiber:

Tobias Zerobin

Versand: 30. Jan. 2025