

Herzlich willkommen!



Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg

# Einwohnergemeindeversammlung

DONNERSTAG, 6. JUNI 2024





---

# Herzlich willkommen an der Gemeindeversammlung

## Rudolfstetten-Friedlisberg





# Traktanden

---

1. Protokoll Einwohnergemeindeversammlung vom 1. Dezember 2023
2. Rechenschaftsbericht 2023
3. Einbürgerung
4. Zusatzkredit BNO
4. Jahresrechnung 2023
5. Sanierung Kunstrasenfeld
7. Veräusserung Isleren
8. Abnahme- bzw. Anschlussvertrag Limeco (Interkommunale Anstalt, Dietikon ZH)
9. Projektierungskredit langfristige Schulraumplanung Kreisschule Mutschellen (KSM)
10. Verpflichtungskredit Erwerb Schulraumprovisorien Kreisschule Mutschellen (KSM)
11. Änderung des Heizungssystems Arealüberbauung Gemeindehaus
12. Verschiedenes und Umfrage





# Traktandum 7

Seite 17

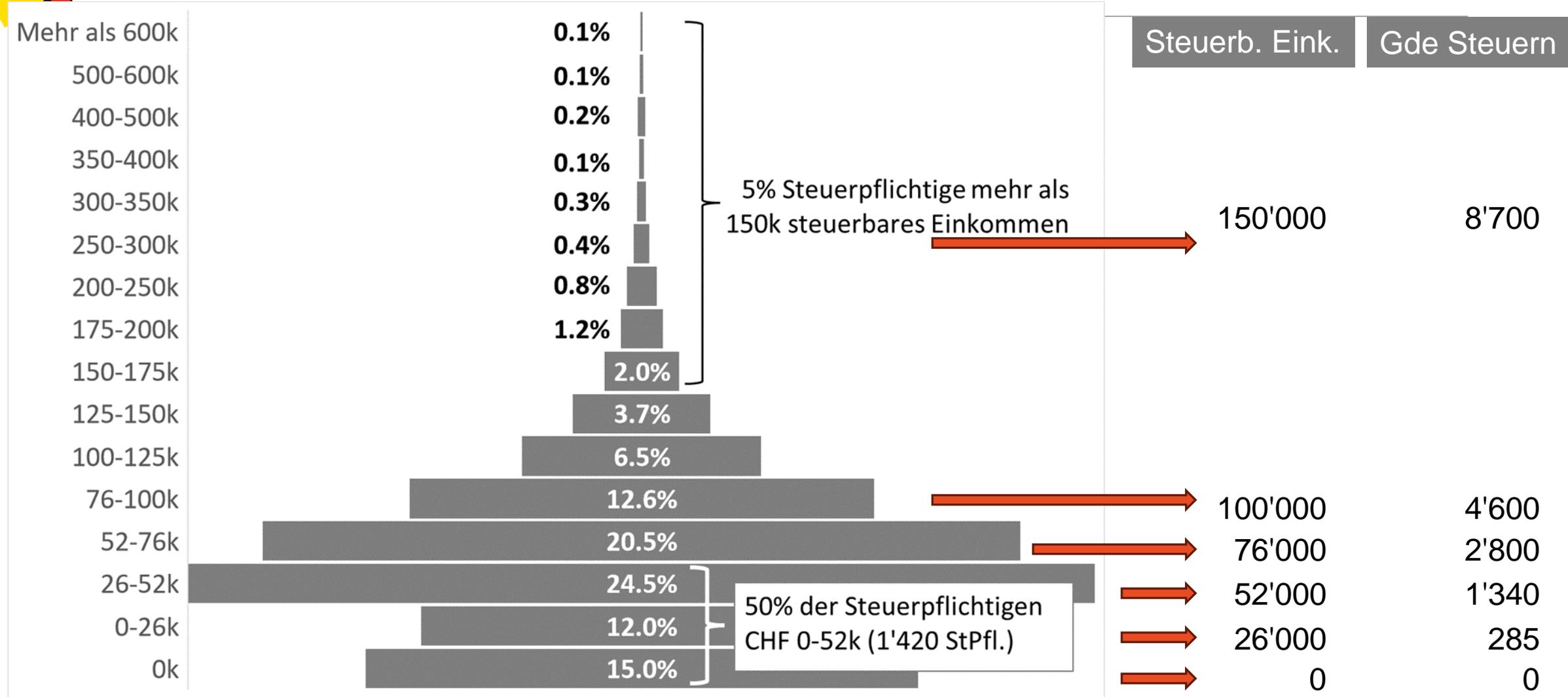


Ermächtigung des Gemeinderats zur Veräusserung der Parzelle Nr. 112 und einer Teilfläche von rund 1'278 m<sup>2</sup> der Parzelle Nr. 999 (beide im Besitze der Einwohnergemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg) auf der Basis eines Landpreises von CHF 1'200 pro m<sup>2</sup>, gemäss den Bestimmungen des vorliegenden Entwurfs eines Vorvertrags und gegen die Einräumung eines Rückkaufrechts an den Kaufobjekten sowie eines Kaufrechts an den Liegenschaften Mutschellenstrasse 19 und 21 sowie Habsburgstrasse 51 (Parzellen Nrn. 751, 890 und 891)





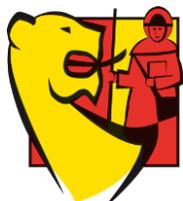
# Finanzen – mangelnder Wohnraum für gute Steuerzahler











# Finanzen – Erlös aus Verkauf Isleren

Position	XY	Real North	
Land Parzelle Isleren	22'661	22'661	
Preis pro qm	1'500	1'200	
① Verkaufserlös Parzelle Isleren	33'991'500	27'193'200	
Land Strasse	0	1'278	
Preis pro qm	0	1'200	
② Verkaufserlös Strasse	0	1'533'600	
③ Anschlussgebühren	3'000'000	5'000'000	
<b>Summe 1-3</b>	<b>36'991'500</b>	<b>33'726'800</b>	
<b>Erlöse im Zusammenhang Verkauf Isleren</b>			
Vorauszahlung (3 Jahre 10 Mio.; weitere 3 Jahre nochmals 10 Mio.)	0	15'000'000	
Eingesparte Zinsen pro Jahr (1.5% auf durchschn. 15 Mio.)	0	225'000	1.50%
④ Total eingesparte Zinsen während Dauer der Vorauszahlung (6 Jahre)	0	1'350'000	6
<b>Summe 1-4</b>	<b>36'991'500</b>	<b>35'076'800</b>	<b>-1'914'700</b>
<b>GESAMT TOTAL ERLÖSE UND ZINSVORTEIL Anzahlung</b>			



# Finanzen – positiv für Erträge

Position	XY	Real North	
Durchschnittliche Wohnungsmiete, inkl. PP	2'500	3'200	
Durchschnittliches erforderliches Nettosalär p. Monat	7'500	9'600	
Durschnittliches erforderliches Netto Jahressalär	90'000	115'200	
Abzüge Steuern (Berufskosten, etc.), 10% auf Netto Jahressalär	-9'000	-11'520	<b>10%</b>
<b>Steuerbares Einkommen</b>	<b>81'000</b>	<b>103'680</b>	
Anzahl Steuerpflichtige Obere Dorfstrasse / Islerenstrasse	58	58	
Gemeindesteuern pro Steuerpflichtigen	2'253	4'858	
5 Gemeindesteuern Obere Dorftrasse / Islerenstrasse	130'674	281'764	
Anzahl Steuerpflichtige Areal Isleren	200	208	
Gemeindesteuern pro Steuerpflichtigen	3'140	4'858	
6 Gemeindesteuern Areal Isleren	628'000	1'010'464	
<b>Summe 5,6</b>	<b>758'674</b>	<b>1'292'228</b>	<b>533'554</b>
Erwerb Liegenschaften Habsburgstrasse - Preis per 2030	0	-7'187'200	
Jährliche Zinslast aufgrund Kauf Habsburgstrasse	0	-179'680	<b>2.5%</b>
Jährliche Mieteinnahmen, abzüglich Verwaltung & Unterhalt	0	300'000	
7 Total Nettoerlös aus Liegenschaften Habsburgstrasse	0	120'320	<b>120'320</b>
<b>Summe 5-7</b>	<b>758'674</b>	<b>1'412'548</b>	<b>653'874</b>
<b>GESAMT TOTAL Gemeindesteuern u. Rendite Zentrum Mutschellen</b>	<b>758'674</b>	<b>1'412'548</b>	<b>653'874</b>

*Entscheid Erwerb oder nicht in ca. 6 Jahren*



# Finanzen – Übersicht Verkauf Isleren

Zusammenfassung	XY	Real North	
Verkaufserlös Parzelle Isleren	33'991'500	27'193'200	
Verkaufserlös Strasse	0	1'533'600	
Anschlussgebühren	3'000'000	5'000'000	
Erlöse im Zusammenhang Verkauf Isleren	36'991'500	33'726'800	
Total eingesparte Zinsen während Dauer der Vorauszahlung (6 Jahre)	0	1'350'000	
<b>GESAMT TOTAL ERLÖSE UND ZINSVORTEIL Anzahlung</b>	<b>36'991'500</b>	<b>35'076'800</b>	<b>-1'914'700</b>
Gemeindesteuern Obere Dorftrasse / Islerenstrasse	130'674	281'764	
Gemeindesteuern Areal Isleren	628'000	1'010'464	
Gemeindesteuern	758'674	1'292'228	
Total Nettoerlös aus Liegenschaften Habsburgstrasse	0	120'320	
<b>GESAMT TOTAL Gemeindesteuern u. Rendite Zentrum Mutschellen</b>	<b>758'674</b>	<b>1'412'548</b>	<b>653'874</b>

## Cockpit

Anzahl Jahre bis Verkaufsmindererlös mit Steuerüberschuss kompensiert

2.9



# Inhaltselemente Vorvertrag

---

- **Verkauf Parzelle Isleren, 22'661m<sup>2</sup> sowie Strasse, ca. 1'278m<sup>2</sup> zu CHF 1'200 pro Quadratmeter**
- **Zahlungsbedingungen**
  - innert 20 Tagen nach der Unterzeichnung dieses Vorvertrages CHF 10 Mio.
  - innert 30 Tagen nach Eintrag Grundbuchamt auf das Konto CHF 10 Mio.
  - innert 4 Monaten nach Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung CHF 8.7 Mio.
- **Rücktrittsrecht Real North**
  - BNO unterschreiten Ausnützung 1.13
  - keine Einigung beim Gestaltungsplan
  - bis BNO und Gestaltungsplan vorliegen, vergehen mehr als 5 Jahre
- **Rücktrittsrecht Gemeinde**
  - wenn innert 24 Monaten nach Rechtskraft Gestaltungsplan kein Baugesuch eingereicht wird
- **Kaufrecht Liegenschaften Habsburgstrasse 51, Mutschellenstrasse 19 und 21**
  - Abstimmung Gemeindeversammlung ob Kauf oder nicht erst in ca. 6 Jahren





# Vorvertrag – Präzisierungen

---

- **Präzisierungen zum Entwurf vom 22. Mai 2024**

- 3.8 Belastungen der Vertragsobjekte
- 3.12.3 Abs.2 Finanzierungskosten bei Rücktritt
- 4.4.5 Abs.1 Kosten Eintragung Rückkaufsrecht
- 5.5.3 Kaufrecht – Vermietung

→ **Nur bei diesen Punkten werden Anpassungen am Vorvertrag vorgenommen**





# Ausblick



6. Juni 2024

20 Tage nach  
Unterschrift  
Vorvertrag

Einflussnahme  
durch Gemeinde

Übergang Eigentum,  
Grundbucheintrag



24 Monate nach  
Grundbucheintrag

Entscheid durch  
Gemeinde-  
versammlung  
in ca. 6 Jahren





# Highlights (1/2)

## Steuern

- Wohnraum für gute Steuerzahler
- langfristig höhere Steuererträge

## Sicherung Gemeinde-Eigentum an attraktiver Lage

- Verkauf von Eigentum einerseits,
- Möglichkeit zur Rückgewinnung Eigentum:
- Zentrum Mutschellen:
- Mieterträge und/oder
- Mitgestaltung Entwicklung





# Highlights (2/2)

## Freiwerdende Parzelle Kindergarten Mutschellen

- Real North ist bereit, Kita und Kindergarten in die Überbauung zu integrieren
- Grundstück heutiger Kindergarten Mutschellen könnte frei zur Weiterentwicklung werden

## Landschaft / Naherholung

- verkehrsfreie Zone auf dem gesamten Gebiet Isleren (ca. 5 Fussballfelder)





# Traktandum 7

---

## **Antrag:**

**Die Einwohnergemeindeversammlung wolle den Gemeinderat ermächtigen, die Parzelle Nr. 1112 und einer Teilfläche von rund 1'278 m<sup>2</sup> der Parzelle Nr. 999 (beide im Besitze der Einwohnergemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg) auf der Basis eines Landpreises von CHF 1'200 pro m<sup>2</sup>, gemäss den Bestimmungen des vorliegenden Entwurfs eines Vorvertrags und gegen die Einräumung eines Rückkaufrechts an den Kaufobjekten sowie eines Kaufrechts an den Liegenschaften Mutschellenstrasse 19 und 21 sowie Habsburgstrasse 51 (Parzellen Nrn. 751, 890 und 891) zu veräussern.**

