

Referent: Peter Hochreutener

### 3. Kauf Parzelle Nr. 320 Sandstrasse, Passepartout, Genehmigung eines Verpflichtungskredits von max. CHF 1,98 Mio.

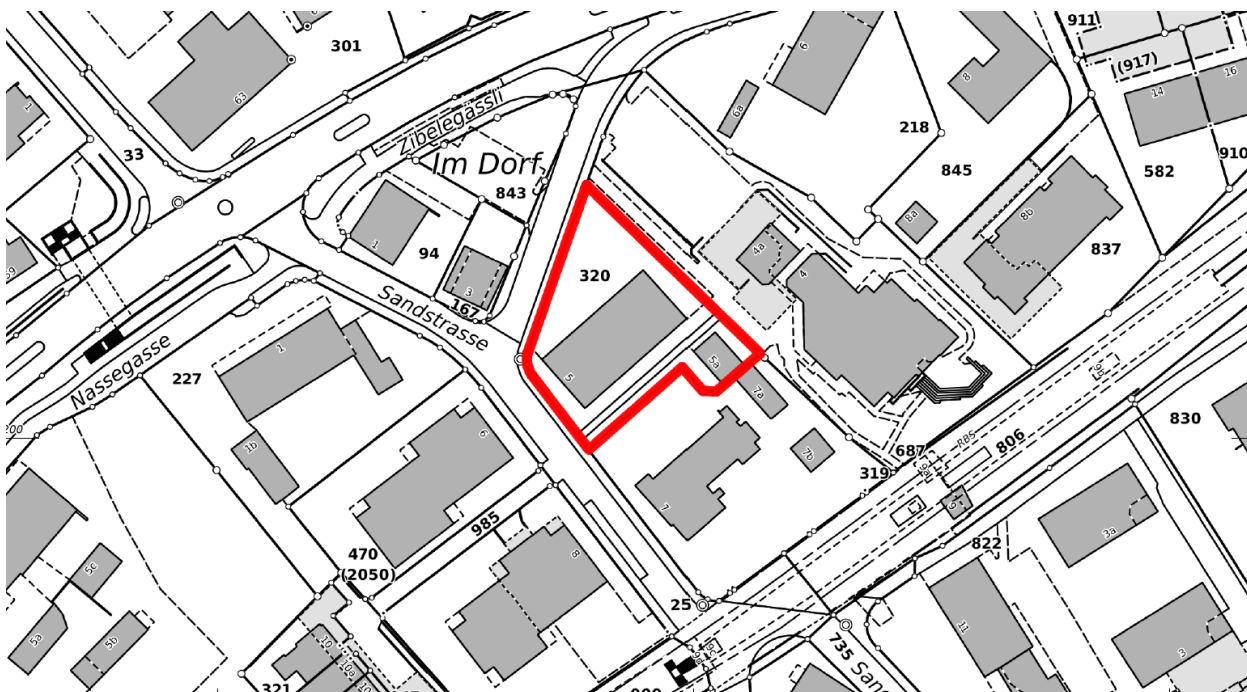
#### Ausgangslage

Die passepartout.ch ag ist seit 2004 Eigentümerin des Grundstücks Gbbl. Moosseedorf Nr. 320 an der Sandstrasse. Sie betreibt im Gebäude Sandstrasse 5/5A das nationale Zentrum für Kinder- und Jugendförderung. Seit 2018 hat sich die Einwohnergemeinde Moosseedorf eingemietet, mit:

- Der Fachstelle der regionalen Kinder- und Jugendarbeit rekja
- Dem Begegnungszentrum Moosseedorf BeMo
- Den Fachstellen Familienfragen und Schlüsselpersonen

Weiter nutzt die Gemeinde seither vermehrt die Räumlichkeiten für Sitzungen, Anlässe und Klausuren.

Mit dem Weggang von Infoklick.ch, der Kinder- und Jugendförderung Schweiz, hat sich das Passepartout zu einem lokalen Begegnungsort gewandelt. Verwaltungsrat passepartout.ch ag und Gemeinderat haben deshalb 2021 Verhandlungen über den Kauf der Liegenschaft durch die Gemeinde aufgenommen.



#### Gründe für einen Kauf durch die Gemeinde

- Die Liegenschaft bleibt weiterhin öffentlich zugänglich und kann zweckbestimmt genutzt werden.
- Das Grundstück hat für die Gemeinde Moosseedorf einen erheblichen Wert: grosszügiges Raumangebot mit Entwicklungsmöglichkeiten, wertvoller Begegnungsort für alle Generationen, Institutionen und Vereine, erhaltenswertes Gebäude an zentraler Lage.
- Ein Grossteil der Gebäulichkeiten sind bereits durch die Gemeinde belegt.
- Falls das Grundstück privat verkauft wird, muss die Gemeinde Räumlichkeiten für die bisherigen Nutzungen in einem anderen Gebäude suchen.

## **Kauf zum Restwert**

Verwaltungsrat passepartout-ch ag und Gemeinderat haben für das 1'328 m2 grosse Grundstück eine Verkehrswertschätzung in Auftrag gegeben. Der Verkehrswert beträgt gemäss Schätzung CHF 2,350 Mio. Gleichzeitig wurde eine Expertise für den zu erwartenden Gebäudeunterhalt in Auftrag gegeben. Die Gebäulichkeiten befinden sich in einem guten Zustand. Die zu erwartenden Unterhaltskosten betragen in den nächsten 4 Jahren ca. CHF 86'000.00, mittel- bis langfristig CHF 500'000.00.

Mit dem Verkauf der Liegenschaft an die Gemeinde wird der Zweck der passepartout-ch ag nicht weitergeführt. Da es sich bei der passepartout-ch ag um eine gemeinnützige Institution handelt, ist man sich unter den Verhandlungspartnern einig, dass der Verkauf ohne Gewinn erfolgt. Allerdings muss die passepartout-ch ag finanziell in der Lage sein, das Aktienkapital zu Nominalwert an die Aktionäre zurück zu bezahlen und die Liquidation der AG zu finanzieren.

Der Kauf der Liegenschaft erfolgt per 1. Januar 2025 zum Wert von max. CHF 1,98 Mio.

Der Kauf des Grundstücks ist im Finanzplan 2024-2028 eingerechnet. Ebenso CHF 586'000.00 für allfällig bauliche Massnahmen aufgrund geänderter Zweckbestimmungen bzw. anderweitigen Nutzungen.

## **Jährliche Folgekosten des Kaufs für die Gemeinde**

- |  |     |           |
|--|-----|-----------|
| • Betriebskosten Unterhalt und Reinigung (inkl. interne Kosen) | CHF | 32'700.00 |
| • Abschreibungsaufwand Anlagekosten Hochbauten 25 Jahre        | CHF | 79'200.00 |
| • Kalkulatorische Zinskosten 3%                                | CHF | 59'400.00 |

Die jährlichen Abschreibungen nach Nutzungsdauer sind vom Kanton vorgegeben. Sie sind wesentlich höher als die bisher getätigten Abschreibungen der passepartout-ch ag. Die Folgekosten belasten die Erfolgsrechnung des allgemeinen Haushalts und sind im Finanzplan 2024-2028 eingerechnet.

## **Klare / Offene Punkte**

- Mit dem Kauf werden die Mietverträge mit den Dauermietern übernommen.
- Ob die wertvollen Dienste von Club Alive weiter genutzt werden, ist noch offen.
- Ob der Wärmeverbund durch die Gemeinde weitergeführt wird oder extern an einen Dritten übergeben wird, wird nach dem Kauf geklärt. Die Weiterführung bedingt ein Reglement, welches durch die Gemeindeversammlung im Dezember 2024 beschlossen werden müsste.

## **Antrag**

Der Gemeinderat beantragt einstimmig:

1. Dem Kauf des Grundstücks Moosseedorf Gbbl. Nr. 320 zuzustimmen und den Verpflichtungskredit von max. CHF 1,98 Mio. zu genehmigen.
2. Ermächtigung des Gemeinderates den Erwerb des Grundstücks zu vollziehen.