



# Frühlings-Gemeindeversammlung 12. März 2009

## Geschäft

- ② **Gewerbeland im Böni**
  - Verkauf an GuK GmbH

## **Bericht und Antrag der Rechnungsprüfungskommission**

Die Rechnungsprüfungskommission (RPK) hat an ihrer Sitzung vom 8. Januar 2009 die Vorlage Verkauf Gewerbeland an die GuK GmbH geprüft und nimmt zu Händen der Stimmberechtigten wie folgt Stellung:

### **② Gewerbeland im Böni, Verkauf an GuK GmbH**

#### **Bericht**

Bei der finanziellen Betrachtung stellt sich insbesondere die Frage nach der Angemessenheit des Verkaufspreises von 3'410'300 Franken für die 8'532 m<sup>2</sup> Gewerbeland an der Schützenstrasse. Diesbezüglich liegen Gutachten des Hauseigentümergebietes Zürich und der Zürcher Kantonalbank vor, die die Angemessenheit des vereinbarten Verkaufspreises bestätigen. Im Rahmen der Ausschreibung wurden keine höheren Angebote für die Gesamtparzelle eingereicht. Wir erachten deshalb den vereinbarten Verkaufspreis als angemessen und marktkonform.

Die Gemeinde verpflichtet sich, die auf der zum Verkauf stehenden Parzelle vorhandenen Altlasten auf eigene Rechnung zu sanieren. Die dadurch entstehenden Kosten werden vom beauftragten Geologieunternehmen Dr. Heinrich Jäckli AG (Zürich) auf 1,96 Mio. Franken geschätzt. Da bei einer Altlastensanierung immer mit Überraschungen gerechnet werden muss, ist jede Kostenschätzung mit Unsicherheiten behaftet. Das Risiko trägt in diesem Fall die Gemeinde Thalwil.

Aufgrund der geringen Baulandreserven der Gemeinde Thalwil ist jeder Landverkauf kritisch zu beurteilen und eine gründliche Abwägung zwischen einem Verkauf oder einer Weitergabe im Baurecht vorzunehmen. Die Käuferin GuK GmbH ist nicht bereit, das Projekt im Baurecht zu realisieren. Das Projekt bedeutet für Thalwil eine Standortaufwertung und ein grösseres Arbeitsplatzangebot. Gerade angesichts der sich abzeichnenden wirtschaftlichen Schwierigkeiten ist ein Projekt dieser Grössenordnung sehr willkommen. Zudem kann mit zusätzlichen Steuereinnahmen gerechnet werden. Die Rechnungsprüfungskommission erachtet die vorgebrachten Argumente für einen Verkauf als stichhaltig.

Der Verkaufserlös von rund 3,4 Mio. Franken deckt den heutigen Buchwert und die Sanierungskosten nicht vollumfänglich, so dass voraussichtlich ein Buchverlust von rund 0,5 Mio. Franken resultieren wird. Diese Bewertungskorrekturen und die Altlastensanierung sind ohnehin zwingend erforderlich.

#### **Antrag**

Wir beantragen den Stimmberechtigten, dem Verkauf von 8'532 m<sup>2</sup> Gewerbeland an der Schützenstrasse (Kat. Nr. 9891) an die GuK GmbH zum Preis von 3'410'300 Franken zuzustimmen.

### **RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION**

Vize-Präsidentin  
Nadja Paulon

Aktuar  
Franz Wiederkehr

Thalwil, 8. Januar 2009

- ② **Gewerbeland im Böni**
- Verkauf an GuK GmbH

## **A N T R A G**

Die Gemeindeversammlung beschliesst:

- **Dem Verkauf von 8'532 m<sup>2</sup> Gewerbeland an der Schützenstrasse (Kat. Nr. 9891) an die GuK GmbH zum Preis von 3'410'300 Franken wird zugestimmt**

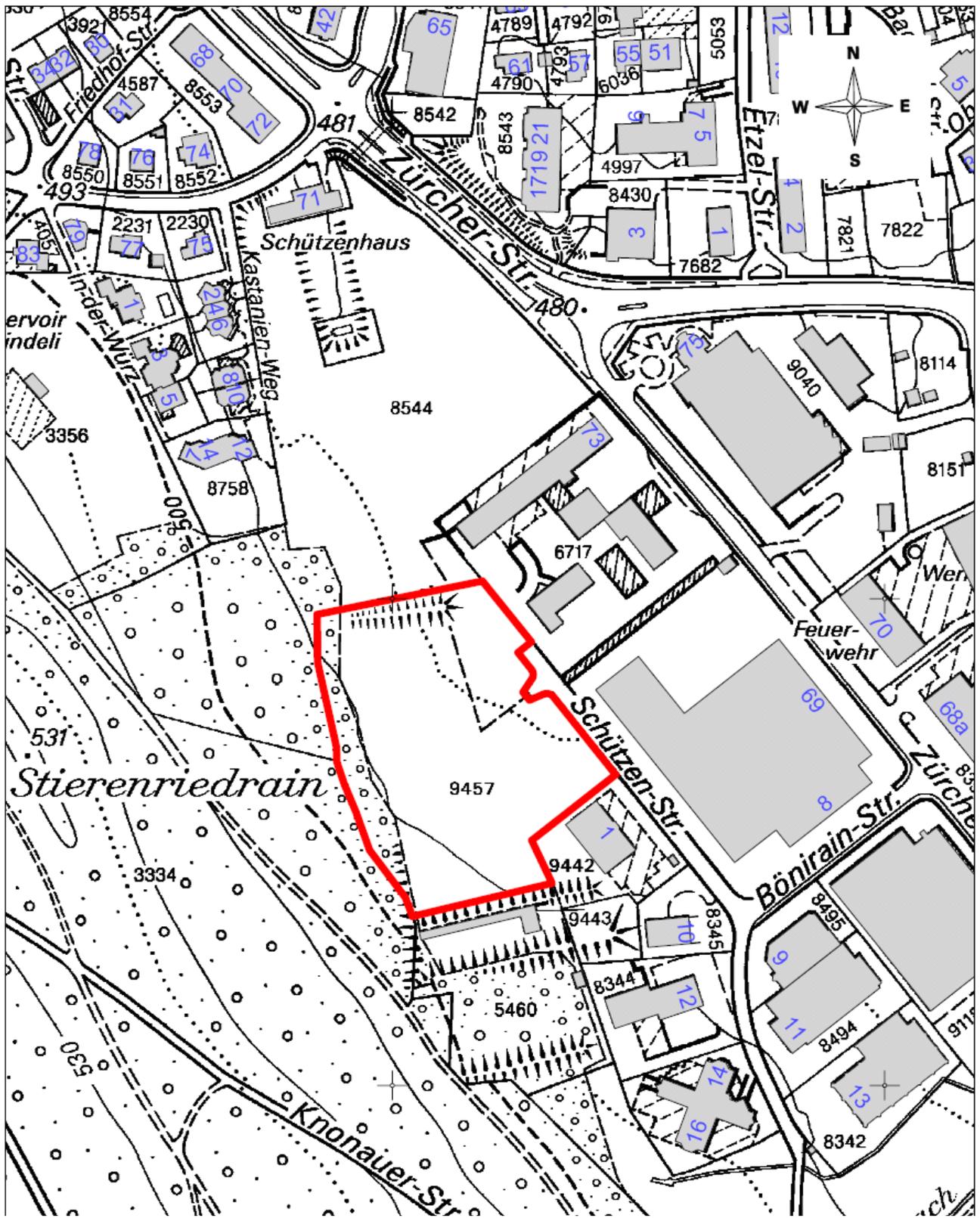
## **W E I S U N G**

### **1. Ausgangslage**

Die Gemeinde ist Eigentümerin von Wiesland zwischen Schützenstrasse und Wald, im hinteren Bereich der ehemaligen 300m-Schiessanlage im Böni. Seit der Schiessbetrieb Ende der Schiesssaison 2000 auf 300 m vollständig eingestellt ist, kann das Land im Rahmen der Vorschriften für Gewerbeland genutzt werden. Eine Überbauung setzt allerdings voraus, dass vorgängig die vom Schiessbetrieb (Bleirückstände) und weiteren Nutzungen stammenden Altlasten beseitigt werden.

Am 9. Dezember 1992 beschloss die Gemeindeversammlung, den damals überbaubaren, nicht vom Schiessbetrieb tangierten Teil des Gemeindelandes im Baurecht zwecks Erstellung eines Gewerbehauses an eine private Trägerschaft abzugeben. Die bald darauf eingetretene Rezession durchkreuzte dann allerdings die Baupläne weitgehend. Auf dem Gemeindeland entstand lediglich an der Schützenstrasse 1 das Bürohaus Saphir. Das übrige Land wurde seither als Übungsgelände für Feuerwehr und Zivilschutz, für eine Hundeschule und als Lagerplatz genutzt.

Im September 2007 beschloss der Gemeinderat, einen neuen Anlauf zu nehmen; in der Folge schrieb er ca. 10'000 m<sup>2</sup> Gewerbeland aus. Zahlreiche Stimmen hatten darauf hingewiesen, dass es für das Gewerbe schwieriger wird, Land für eine Betriebsstätte zu finden. Das ausgeschriebene Land im Böni kommt weder aufgrund seiner Lage noch aufgrund des gültigen Zonenplans für den (günstigen) Wohnungsbau in Frage.



## **2. Zuschlag an die GuK GmbH**

Auf die Ausschreibung meldeten sich verschiedene Gewerbetreibende, welche je einen Teil des ausgeschriebenen Landes erwerben wollten. Im Gegensatz zu diesen individuellen Kaufangeboten, die kaum unter einen Hut zu bringen waren, unterbreitete eine Initiantengruppe aus dem Kreis der Archplan AG, Thalwil und St. Gallen, dem Gemeinderat ein Angebot für das ganze Grundstück. Diesem Kaufsangebot lag das Konzept zugrunde, ein Gewerbe- und Kulturzentrum zu bauen, in welchem die einzelnen Gewerbetreibenden Stockwerkeigentum erwerben. Soweit möglich sollte dabei auch Gewerbetreibenden aus dem Bereich Kulturschaffen eine Chance geboten werden. Diesem Angebot gab der Gemeinderat den Vorzug. Die Initiantengruppe konstituierte sich daher in der Folge unter dem Namen GuK (Gewerbe und Kultur) GmbH als selbständige juristische Person.

Die GuK GmbH, Thalwil ([www.guk-thalwil.ch](http://www.guk-thalwil.ch)), versteht sich nicht als Investorin, sondern als Vermittlerin von Projektierungsdienstleistungen sowie als Garantin der Umsetzung ihres Überbauungskonzeptes.

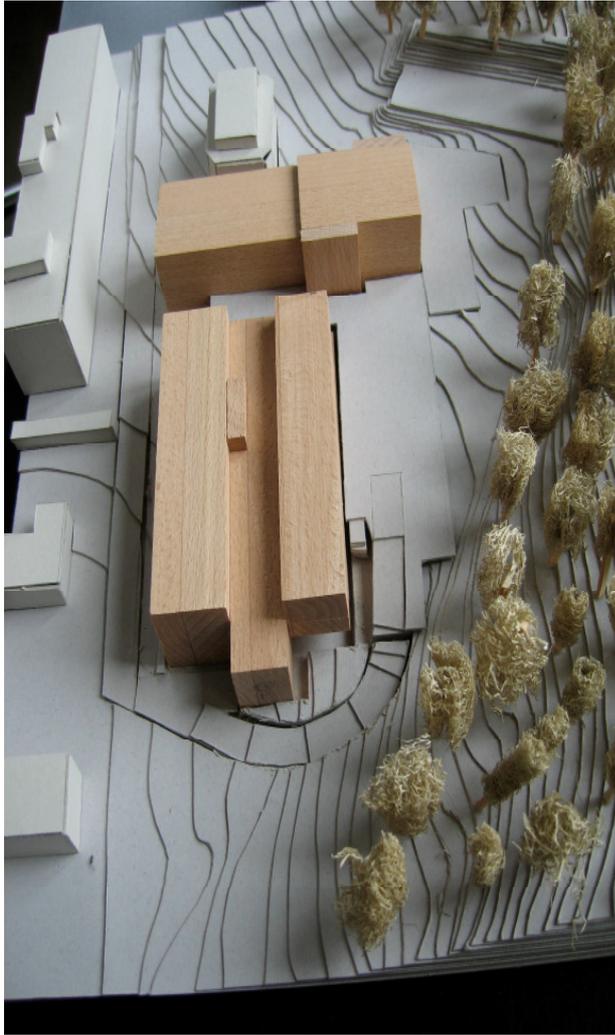
## **3. Überbauungskonzept**

Die GuK GmbH steht mit verschiedenen Gewerbetreibenden aus der Region in Verbindung, die verbindlich ihr Interesse am Erwerb von Stockwerkeigentum bekundet haben. Darunter befinden sich Betriebe aus folgenden Branchen:

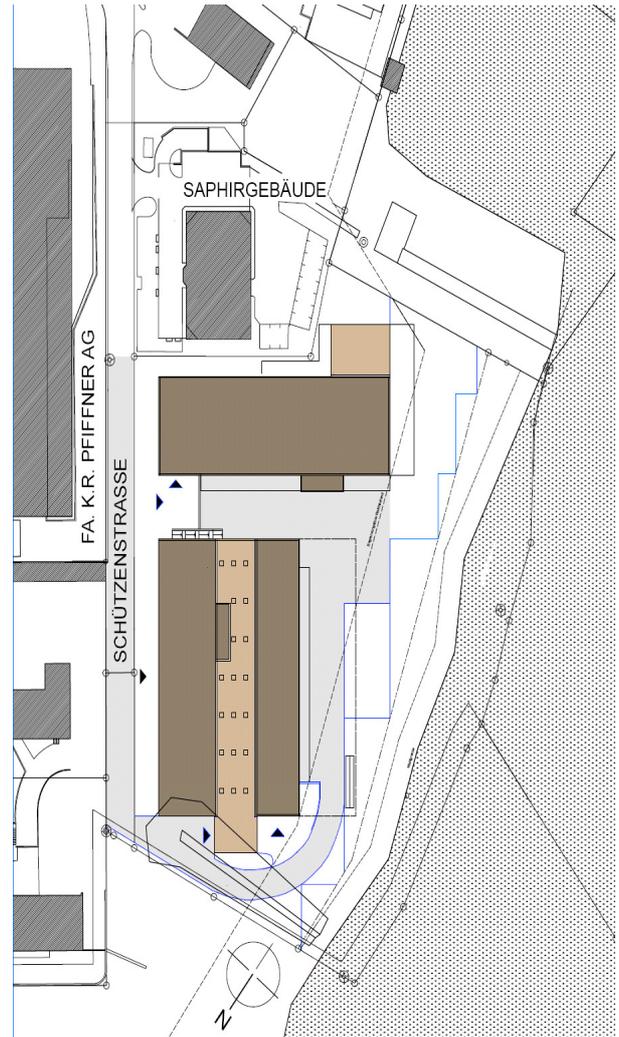
- Zimmerei
- Dachdeckerei
- Gartenbau
- Tageslichttechnik
- Transporte und Einlagerungen
- Malergeschäft
- Bildhauerei
- Musiker

Mit weiteren Interessenten laufen noch Verhandlungen.

Das von der GuK GmbH entwickelte Vorprojekt sieht den Bau eines Gewerbe- und Kulturzentrums mit zwei miteinander verbundenen Baukörpern vor. Dank geschickter Ausnützung der Hanglage gelingt es, den meisten Stockwerkeigentümern eine ebenerdige Zufahrt zu ihren Räumlichkeiten zu ermöglichen. Die Erschliessung für Fahrzeuge erfolgt ausschliesslich über die Zürcherstrasse – Bönirainstrasse – Schützenstrasse.



Modellfoto des Vorprojektes für ein Gewerbe- und Kulturzentrum an der Schützenstrasse



Entsprechender Situationsplan

#### 4. Kauf oder Baurecht

Während die Gemeinde ihr Gewerbeland im Böni im Jahre 1992 nur im Baurecht abgeben wollte, beantragt der Gemeinderat heute einen Verkauf. Folgende Gründe unterstützen diesen Entscheid:

Bei der Einräumung eines Baurechts bleibt die Gemeinde Landeigentümerin und gewährt den Gewerbetreibenden nur das Recht, während einer bestimmten Zeit (z.B. 80 bis 100 Jahre) das Land baulich zu nutzen. Für dieses Nutzungsrecht bezahlen diese einen Baurechtszins. Mit einem einzigen Baurechtsnehmer mag diese Lösung allenfalls funktionieren. Mit dem beantragten Verkauf wird das Land jedoch einer Gruppe von Gewerbetreibenden zur Verfügung gestellt, die je nur Stockwerkeigentum erwerben. Stockwerkeigentum im Baurecht ist für Gewerbebetriebe jedoch ein denkbar ungeeignetes Konstrukt, dies aus folgenden Gründen:

- Die Banken verlangen bei Gewerbebauten im Baurecht unabhängig von der Dauer des Baurechts eine Amortisation innert 30 Jahren. Die Betriebsrechnung wird deshalb durch erhebliche jährliche Amortisationsraten beträchtlich belastet. Für die Gründergeneration wird die Finanzierung des Bauvorhabens deshalb sehr schwierig, für ihre Rechtsnachfolger beinahe unmöglich.

- Die Gemeinde erhält im Zeitpunkt des Ablaufs des Baurechts (Heimfall) je nach Vereinbarung nicht in jedem Fall eine Wiese zurück. Im Baurechtsvertrag kann zwar ein Abbruch des Gebäudes auf den Zeitpunkt des Heimfalls vereinbart werden. Eine solche Klausel ist jedoch für die Baurechtsnehmer mit erheblichen Nachteilen verbunden, die sie nicht ohne Weiteres eingehen würden. In vielen Baurechtsverträgen wird deshalb der Baurechtsgeber verpflichtet, beim Heimfall das bestehende Gebäude zu einem allenfalls reduzierten Wert zu übernehmen. In diesem Fall würde die Gemeinde ein Gebäude mit einem sehr spezifischen Ausbau erhalten, der ihren eigenen Interessen kaum entspricht. Für dieses Gebäude müsste sie erst noch die vereinbarte Heimfallentschädigung bezahlen. Ein Heimfall ist unter diesen Umständen höchst unrealistisch, vielmehr würde dannzumal eine Verlängerung des Baurechts auszuhandeln sein. Der Hauptzweck des Baurechts, in einem späteren Zeitpunkt wieder über eine Landreserve zu verfügen, ist damit kaum erreichbar.

Die GuK GmbH und die von ihr vertretenen Handwerker sind ihrerseits nur an einem Kauf interessiert und lehnen es ausdrücklich ab, das Land im Baurecht zu übernehmen.

## 5. Garantien für die Gemeinde

Verkauft die Gemeinde das Land, so verliert sie jede direkte Einflussnahme auf die spätere Nutzung des veräusserten Grundstücks. Dieses Risiko wollte der Gemeinderat nicht eingehen. Mit der Käuferin GuK GmbH vereinbarte er deshalb

- ein Rückkaufsrecht bis zum Beginn der Erstellung des Rohbaus. Die Käuferschaft verpflichtet sich, das bei der Gemeinde hinterlegte Nutzungskonzept innerhalb der vertraglich vereinbarten Frist zu realisieren. Ist dies aus irgendwelchen Gründen nicht möglich, kann die Gemeinde das Land zu den vereinbarten Bedingungen (bezahlter Kaufpreis zuzüglich 3 % Zins) wieder in ihr Eigentum zurücknehmen.
- eine Gewinnbeteiligung bei einem Weiterverkauf bis zum Beginn der Erstellung des Rohbaus. Verzichtet die Gemeinde auf den Rückkauf und will oder muss die Käuferschaft das Land aus irgendwelchen Gründen weiterverkaufen, ist die Gemeinde an einem allfälligen Verkaufsreingewinn zu 50 Prozent beteiligt. Einen allfälligen Verlust trägt die Käuferschaft.
- die Möglichkeit der Einsitznahme in die von den Stockwerkeigentümern zu bildende Betriebsgesellschaft. Für den Betrieb des Gewerbe- und Kulturzentrums wollen sich die Stockwerkeigentümer zu einer Betriebsgesellschaft (Genossenschaft, Aktiengesellschaft oder ähnliche Zweckgesellschaft) zusammenschliessen. Dieser Gesellschaft gehören die gemeinschaftlichen Anlagen (z.B. Kantine) sowie allenfalls vorübergehend nicht verkauften Anteile, und sie verfügt im Falle der Veräusserung eines Stockwerkeigentums über ein Vorkaufsrecht. Durch ihre Mitwirkung in dieser Betriebsgesellschaft wäre die Gemeinde stets gut informiert und könnte auf die künftige Entwicklung des Gewerbe- und Kulturzentrums Einfluss nehmen. Denkbar ist der Erwerb einer Beteiligung im Rahmen von 2'000 bis 5'000 Franken an einer noch zu bildenden Betriebsgesellschaft in einer noch zu definierenden Rechtsform. Die Gemeinde haftet nur im Umfange des erworbenen Wertpapiers; es besteht keine Nachschusspflicht.

Mit diesen Zusatzklauseln im Kaufvertrag wird garantiert, dass das verkaufte Land auf lange Sicht gewerblich genutzt wird.

## 6. Altlastensanierung

Als Teil des ehemaligen Thalwiler Schiessplatzes enthält das zu verkaufende Land wie erwähnt erhebliche Altlasten. Die Gemeinde ist gesetzlich verpflichtet, die Altlasten fachgerecht zu entsorgen. Die Eigentumsübertragung findet erst anschliessend statt. Gemäss Kostenschätzung der Dr. Heinrich Jäckli AG, Zürich (Jäckli Geologie), ist für die Altlastensanierung mit Kosten von 1,96 Mio. Franken (Genauigkeitsgrad + / - 30 %) zu rechnen, wenn diese im Gleichschritt mit dem Aushub für das GuK-Projekt erfolgt. Dabei handelt es sich um eine gebundene Ausgabe. Der Gemeinderat hat dafür am 2. Dezember 2008 – unter Vorbehalt der Genehmigung des Landverkaufs durch die Gemeindeversammlung – einen Kredit von 1,96 Mio. Franken bewilligt. An diesen Kosten beteiligt sich allenfalls der Bund über den von ihm gebildeten VASA-Fonds, aus welchem Beiträge an die umwelttechnische Sanierung von Schiessanlagen ausgerichtet werden können. Über die Kosten der Altlastensanierung wird nach deren Abschluss separat abgerechnet.

Die Altlastensanierung auf der Verkaufsparzelle wird durch die Gemeinde als Verkäuferin ausgeführt. Die im Waldrandstreifen befindlichen Altlasten sind in den Sanierungskosten eingerechnet. Im Waldbereich sind die kontaminierten Flächen unbedeutend und eine Sanierung der Schadstoffe ist nicht verhältnismässig. Die Kosten der Altlastensanierung sind durch den Verkaufserlös gedeckt.

Die verbleibende Parzelle Kat. Nr. 5460 mit dem ehemaligen 300 Meter-Scheibenstand, der Bleirückstände enthält, soll gleichzeitig saniert werden. Diese Sanierung hat keinen materiellen Zusammenhang mit der GuK-Liegenschaft. Sie wird für 2010 ordentlich budgetiert und vom Gemeinderat bewilligt werden.

## 7. Kaufvertrag

Die Formulierung des Kaufvertrages erwies sich angesichts der zahlreichen besonderen Bedingungen als anspruchsvoll. Der Gemeinderat hat deshalb Hermann Sprenger, Spreag Beratungen, Thalwil, für seine Ausarbeitung beigezogen. Die Eckpunkte des Kaufvertrages lassen sich wie folgt umschreiben:

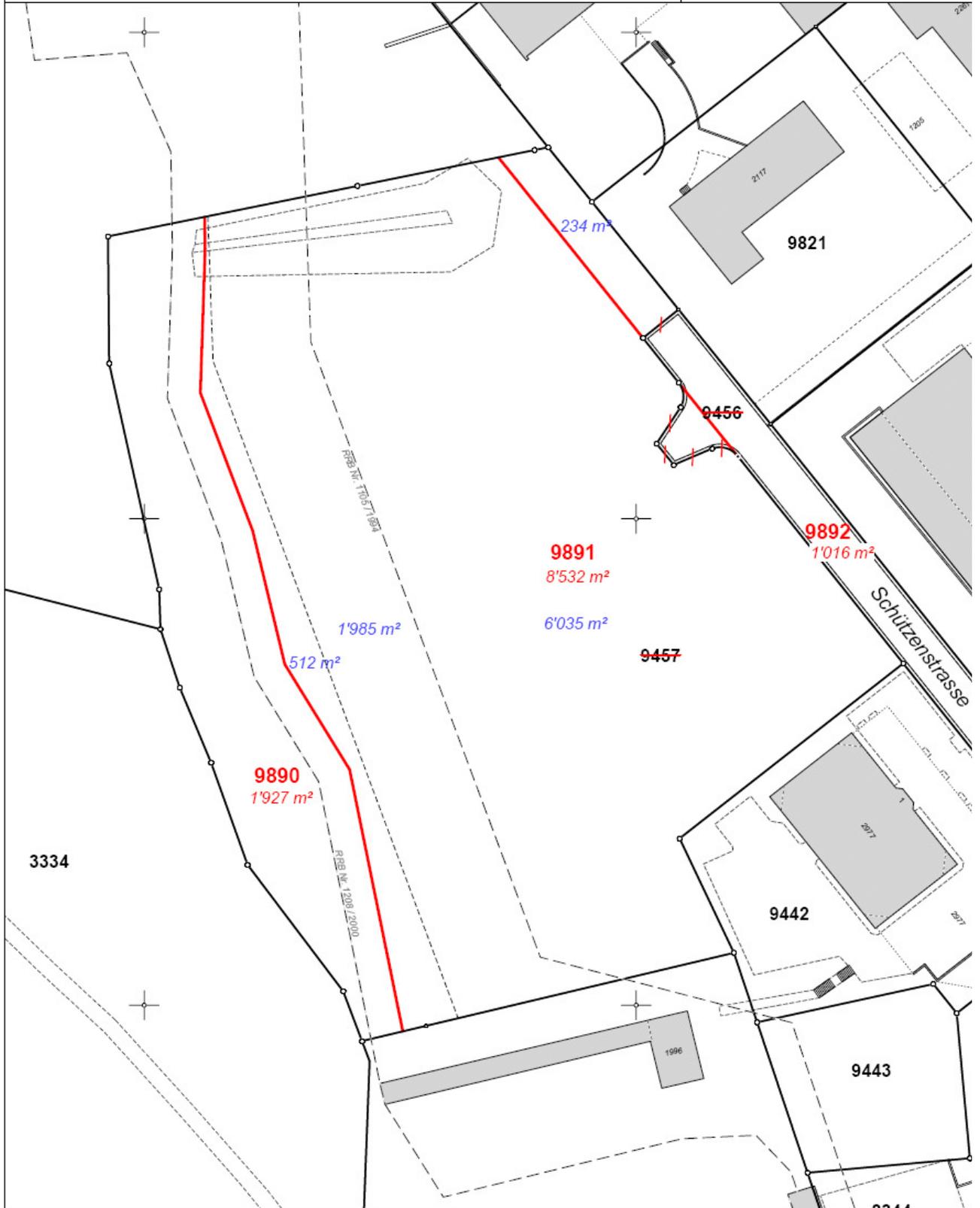
- Verkauf von insgesamt 8'532 m<sup>2</sup> Gewerbeland für total 3'410'300 Franken wie folgt:
  - 6'035 m<sup>2</sup> voll überbaubares Land Fr. 480 pro m<sup>2</sup> = Fr. 2'896'800
  - 1'985 m<sup>2</sup> Waldabstandsgebiet, das wohl  
ausgenützt, nicht aber oberirdisch überbaut  
werden darf, Fr. 220 pro m<sup>2</sup> = Fr. 436'700
  - 512 m<sup>2</sup> Waldabstand, nicht zur Ausnützung  
verwendbar Fr. 150 pro m<sup>2</sup> = Fr. 76'800
- Sanierung der Altlasten durch die Gemeinde in enger Zusammenarbeit mit der Bauherrschaft
- Eigentumsübertragung nach Abschluss der Altlastensanierung

rot = neue Grundstücke und Grundstücksflächen  
blau = Zonen-Teilflächen



Vermessungsamt Thalwil  
12.11.2008 / S.Hermann

©Amtliche Vermessung



- Die Zahlung des Kaufpreises von total 3'410'300 Franken erfolgt in zwei Schritten. Vereinbart wurde eine Anzahlung von 100'000 Franken 60 Tage nach Rechtskraft des Beschlusses der Gemeindeversammlung (GVB). Die Restzahlung von 3'310'300 erfolgt nach Beendigung der Altlastensanierung anlässlich der Eigentumsübertragung

Zusammenfassung der Zahlungen:	
Anzahlung 60 Tage nach rechtskräftigem GVB	Fr. 100'000
Restzahlung bei Eigentumsübertragung	<u>Fr. 3'310'300</u>
Total	Fr. 3'410'300

- Verlängerung der Schützenstrasse, die auch zur Erschliessung des dahinter liegenden Gewerbegrundstücks dient, und Bau eines neuen Kehrplatzes auf Kosten der Bauherrschaft sowie kostenlose Einräumung einer Dienstbarkeit für den Bestand des Kehrplatzes zugunsten der Gemeinde
- Hinterlegung des Nutzungskonzeptes für ein Gewerbe- und Kulturzentrum als Grundlage für den Verkauf
- Einräumung des Rechts an die Gemeinde, in der später zu gründenden Betriebsgesellschaft Einsitz zu nehmen.
- Hälftige Teilung der Kosten des Notariats und des Grundbuchamts, wobei die Gemeinde der GuK GmbH ihren Anteil zu vergüten hat, wenn der Souverän den Landverkauf ablehnt.

## 8. Finanzielle Auswirkungen

Die nicht sanierte Liegenschaft alt Kat. Nr. 9457 ist im Finanzvermögen der Gemeinde mit 1'984'155 Franken aktiviert. Die Kosten der Altlastensanierung von ca. 1,96 Mio. Franken sind voll aufzurechnen, so dass die Parzelle nach erfolgter Sanierung einen Buchwert von 3'944'155 Franken aufweist. Der Verkaufserlös von 3'410'300 Franken liegt somit um 533'855 Franken unter dem Buchwert.

Die GuK GmbH übernimmt von der ursprünglichen Parzelle Kat. Nr. 9457 8'532 m<sup>2</sup> unter der neuen Kat. Nr. 9891. Im Eigentum der Gemeinde verbleiben der Wald (1'271 m<sup>2</sup>), ein Waldrandstreifen von fünf Metern Breite (656 m<sup>2</sup>) sowie die Verlängerung der Schützenstrasse (234 m<sup>2</sup>).

Die GuK GmbH erwirbt 8'532 m<sup>2</sup> mit drei Teilflächen zu differenzierten Preisen entsprechend den Nutzungsmöglichkeiten. Buchmässig ist jedoch das ganze Grundstück in der Bilanz mit 460 Franken je Quadratmeter für die voll ausnützbare Teilfläche und mit 345 Franken je Quadratmeter für die nur teilweise nutzbaren Teilflächen bewertet. Als Ergebnis der Verkaufsverhandlungen hat sich erwiesen, dass die nicht voll nutzbaren Teilflächen in der Bilanz zu hoch bewertet sind. Daraus ergibt sich auf dem zu verkaufenden Land ein Buchverlust von 199'895 Franken. Bei der Bewertung wurde zu wenig berücksichtigt, dass Land, auf welchem keine Hochbauten erstellt werden können, nur einen geringen Verkehrswert aufweist.

Der Landwert der zu veräussernden Parzelle ist im Zuge der Verkaufsverhandlungen im Auftrag der Gemeinde vom Hauseigentümerverband (HEV) und von der Zürcher Kantonalbank (ZKB) überprüft worden. Beide Schätzungen attestieren, dass das Angebot

der GuK GmbH der gegenwärtigen Marktlage entspricht; es wurde ein durchschnittlicher Verkehrs- bzw. Marktwert zwischen 412 Franken und 421 Franken je Quadratmeter (grob erschlossen) ermittelt. Im Rahmen der Ausschreibung hat der Gemeinderat denn auch keine höheren Angebote für die ganze Parzelle erhalten.

Ein weiterer Buchverlust von 226'320 Franken entsteht auf dem Waldrandstreifen (656 m<sup>2</sup>), der mit 345 Franken je Quadratmeter bewertet ist und neu als Wald dem Verwaltungsvermögen zugeordnet wird.

Schliesslich entsteht noch ein Buchverlust auf der Strassenverlängerung (234 m<sup>2</sup>). Normalerweise müsste ein solches Strassenstück von der Bauherrschaft auf ihrem Land erstellt und entschädigungslos als Strassenland der Gemeinde abgetreten werden. Einfachheitshalber behält die Gemeinde dieses Strassenstück in ihrem Eigentum. Damit verbindet sich auch die Absicht, das neue Gewerbe- und Kulturzentrum nicht noch zusätzlich mit diesem Land (Buchwert 107'640 Franken) zu belasten.

Der Buchverlust von insgesamt 533'855 Franken, der nach der Abrechnung über die Altlastensanierung noch entsprechend anzupassen sein wird, belastet die Laufende Rechnung der Gemeinde erst nach der Eigentumsübertragung (voraussichtlich 2010).

Zusammenfassung Buchwertverlust:	
nicht voll nutzbares Waldabstandsgebiet	Fr. 199'895
Waldrandstreifen	Fr. 226'320
Strassenverlängerung	<u>Fr. 107'640</u>
Total	Fr. 533'855

## 9. Nachhaltigkeit

Sämtliche grösseren Vorhaben der Gemeinde werden seit einigen Jahren vorgängig auf ihre Nachhaltigkeit geprüft, indem in einer Wirkungsanalyse die ökonomischen, ökologischen und sozialen Auswirkungen gewichtet werden. Ziel ist es, diese Folgen langfristig im Gleichgewicht zu halten. Die Wirkungsanalyse für dieses Projekt zeigt:

- In ökonomischer Hinsicht bieten der Verkauf und die Erstellung eines Gewerbe- und Kulturzentrums positive Aspekte. Bestehende Gewerbebetriebe aus der Region finden einen langfristigen Standort, es entstehen dabei auch neue KMU, zum Teil voraussichtlich sogar aus dem Bereich Kultur, und die Gewerbezone Böni wird durch einen interessanten Mix von Unternehmungen aufgewertet. Die Gemeinde kann zudem mit zusätzlichen Steuereinnahmen rechnen, die sich allerdings nicht beziffern lassen.
- In ökologischer Hinsicht fällt in erster Linie die Entsorgung einer erheblichen Altlast aus dem früheren Schiessbetrieb und anderen Belastungen positiv ins Gewicht. Durch die geplante Überbauung nimmt aber andererseits der Verbrauch von Energie und Wasser zu, und es fallen zusätzliche Schadstoffe und Abwasser an. Ins Gewicht fällt auf der negativen Seite der Bilanz auch der zu erwartende Mehrverkehr.
- In sozialer Hinsicht ergibt sich schliesslich nochmals eine durchwegs positive Bilanz. Es entstehen neue Arbeitsplätze und Lehrstellen, und das Angebot an gewerblichen Dienstleistungen wird auf Dauer stabilisiert. Je nach Entwicklung des Projekts ergibt sich auch ein spürbarer Zuwachs an kulturellen Angeboten.

Als Ergebnis der Wirkungsanalyse wird festgehalten, dass das Vorhaben eine mehrheitlich positive Bilanz aufweist. Besondere Sorgfalt ist lediglich in Bezug auf das höhere Verkehrsaufkommen erforderlich.

Die Wirkungsanalyse unterstützt somit das Vorhaben. Bezüglich der darin hervorgehobenen Verkehrsprobleme hält der Gemeinderat fest, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen vom Strassennetz ohne Schwierigkeiten aufgenommen werden kann, da das Gewerbegebiet Böni direkt über die Zürcherstrasse erschlossen ist. Die Erschliessung des Gewerbegebiets Böni mit dem öffentlichen Verkehr ist über die Bushaltestellen Schützenhaus (Buslinien 140, 142 und 240) sowie Böni (Buslinie 142) an Werktagen tagsüber in ausreichendem Masse gewährleistet. Abends und am Wochenende ist ein Ausbau bei entsprechendem Bedarf denkbar.

## **10. Terminplan**

Für die Abwicklung des GuK-Projektes ergeben sich im günstigsten Falle die folgenden Meilensteine:

- Entscheid durch Frühjahres-Gemeindeversammlung vom 12. März 2009 über Landverkauf
- Erste Anzahlung von GuK von 100'000 Franken im Juni 2009
- Einreichung Baugesuch im Juli 2009
- Baubewilligungsverfahren bis September 2009
- Altlastensanierung bis März 2010
- Entlassung aus Altlastenkataster bis Juni 2010
- Eigentumsübertragung Juli 2010
- Baubeginn durch GuK Juli 2010
- Bezug des Gewerbe- und Kulturzentrums Frühjahr 2012

## **11. Schlussbemerkungen**

Der Gemeinderat hat sich in seinem Leitbild unter anderem zur Standortförderung und zur Erhöhung der Lebensqualität bekannt. Der Verkauf von Gewerbeland im Böni zwecks Erstellung eines Gewerbe- und Kulturzentrums dient diesen Zielen in hohem Masse. Statt Gewerbeland an bester Lage zu horten, wird dieses Gewerbebetrieben aus der Region zur Verfügung gestellt und damit garantiert, dass das Gewerbe seine Dienstleistungen zugunsten der Bevölkerung und der Wirtschaft dauerhaft zur Verfügung stellt. Das von der Käuferschaft geplante Gewerbe- und Kulturzentrum bündelt aufgrund seines Konzepts nicht nur die Einzelinteressen der beteiligten Gewerbetreibenden, sondern verspricht überdies durch die erwarteten kulturellen Impulse eine besondere Gesamtwirkung.

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, diesem Landverkauf an die GuK GmbH zuzustimmen.