



Gemeinde Glarus Nord, CH - 8867 Niederurnen

An das Gemeindeparlament
Glarus Nord

Datum 01. Juli 2013
Reg.Nr. 28.04.00.03
Abteilung Gemeinderat
Person Andrea Antonietti Pfiffner
E-Mail kanzlei@glarus-nord.ch
Direkt 058 611 70 11

**Antrag an das Gemeindeparlament i.S. Rechtsgeschäfte mit Verein Glarner
Gemeinnützige (HPZ Oberurnen)**

Sehr geehrte Frau Parlamentspräsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren Parlamentarier

1. Ausgangslage

Das vom Verein Glarner Gemeinnützige, Glarus, getragene Heilpädagogische Zentrum (HPZ) bietet seit Jahrzehnten Bildung und Förderung für Kinder und Jugendliche mit einer Behinderung an. Die Kinder sollen dabei auf eine möglichst selbständige Lebensgestaltung vorbereitet werden und wenn realisierbar soll dies in einem optimalen Umfeld stattfinden. In der Tagesschule an den beiden Schulstandorten Mollis und Oberurnen werden Kinder und Jugendliche mit einer Behinderung im Alter von 4 bis 18 Jahren entsprechend ihren Bedürfnissen unterrichtet, begleitet und unterstützt. Der Umstand, dass der Unterricht an zwei verschiedenen Standorten angeboten wird, ist aus der Historie gewachsen. Schon seit längerer Zeit beschäftigt sich der Verein Glarner Gemeinnützige damit, die Standorte möglichst zusammenzulegen, um Kosten, Abläufe und Infrastruktur zu optimieren. Am bisherigen Standort des Internats in Mollis, dem Haltli, sind zudem bauliche Massnahmen notwendig. Das Ziel ist deshalb, das gesamte heilpädagogische Zentrum an einem neuen Standort anzusiedeln.

Anhand der Prognosen des Ressorts Bildung werden die Schülerzahlen in Oberurnen in den nächsten Jahren weiterhin steigen. Daher wird das derzeitige Raumangebot in Oberurnen den voraussichtlichen Ansprüchen nicht mehr genügen. Aufgrund der ansteigenden Schülerzahlen ist zukünftig am Standort Oberurnen das Schaffen von neuem Schulraum unabdingbar. Aus Sicht der Eigentümervertreterin der Gemeinde Glarus Nord mussten daher bei diesem Geschäft ebenfalls die Raumbedürfnisse des Bereichs Bildung in die Entscheidungsfindung eingebunden werden.

2. Materielles

Der Verein Glarner Gemeinnützige, Glarus, und die Gemeinde Glarus Nord führen seit dem Jahr 2010 Verhandlungen betreffend des Erwerbs der Parzelle Nummer 893, GB Oberurnen (Gemeinde Glarus Nord). Durch den Gemeinderatsentscheid vom 07. März 2012 wurde dem HPZ bereits eine Reservation der Parzelle Nummer 893, GB Oberurnen (Gemeinde Glarus Nord) zugesichert. Die Ergebnisse der Raumbedarfsermittlung aller Schul- und Gemeindehäuser, welche während den Jahren 2011 und 2012 durchgeführt wurde, haben ergeben, dass in Oberurnen aufgrund steigender Schülerzahlen zukünftiger Schulraum geschaffen werden muss. Dieser Umstand wurde zusätzlich durch die Schulkommission anlässlich einer Sitzung vom 28. Mai 2013 festgehalten und durch den Schulkommissionspräsidenten am 05. Juni 2013 an der Gemeinderatsitzung nochmals mitgeteilt.

Der Verein Glarner Gemeinnützige leistet als Institution mit seinem Leistungsangebot einen wertvollen Beitrag an die Allgemeinheit. Als Arbeitgeber beschäftigt der Verein insgesamt rund 104 Personen in Voll- und Teilzeitpensen. An den Standorten in Oberurnen und Mollis sind derzeit Total 61 Mitarbeitende angestellt. Durch den Zusammenschluss der beiden Standorte werden zusätzlich 4 bis 5 neue Arbeitsplätze geschaffen. Der Verein Glarner Gemeinnützige nimmt daher eine wichtige Rolle als Arbeitgeber in Glarus Nord ein.

Der Verein Glarner Gemeinnützige, Glarus, prüfte am Standort Oberurnen zwei Realisierungsprojekte. Die Variante 1 - Erweiterungsbau mit der Integration des bestehenden Gebäudes - sowie die Variante 2 - Neubau ohne die Integration des bestehenden Gebäudes. Aufgrund der Auslegung der Bedürfnisse aller Parteien sowie Abwägen von Vor- und Nachteilen, kam man zum Entschluss, die Variante 2 zu favorisieren. Dies nicht zuletzt im Interesse der Schule der Gemeinde Glarus Nord, die in den nächsten Jahren Raumbedarf in Oberurnen haben wird. In einer Absichtserklärung vom 20. Dezember 2012 sowie vom 24. Januar 2013 haben der Verein Glarner Gemeinnützige, Glarus, sowie die Gemeinde Glarus Nord ihre gegenseitigen Absichten bekundet. Darin wurde festgehalten, dass die Gemeinde Glarus Nord dem Verein Glarner Gemeinnützige das Grundstück Nummer 893, GB Oberurnen (exkl. den in der Freihaltezone gelegene Bodenbezirk entlang des Rautibachs) verkauft. Die zu verkaufende Fläche beträgt ca. 4'563 m² und soll zum Preis von CHF 300 pro m² veräussert werden. Gleichzeitig soll das derzeitige Schulhaus des HPZ den Platzbedarf des Bereichs Bildung am Standort Oberurnen optimal abdecken. Das Gebäude, Parzelle Nummer 668, GB Oberurnen (exkl. einen Streifen von 3 m Tiefe entlang der Grenze zu Parzelle Nummer 923, GB Oberurnen) soll für CHF 2 Millionen durch die Gemeinde Glarus Nord vom Verein Glarner Gemeinnützige, Glarus, erworben werden. Es soll auf beiden Parzellen eine Dienstbarkeit für ein gegenseitiges Fuss- und Fahrwegrecht gewährt werden.

Das Gebäude des HPZ grenzt bereits an das bestehende Schulhaus an und ist durch einen Verbindungstrakt zugänglich. Ebenfalls wird das Objekt über das Heizsystem des Schulhauses der Gemeinde Glarus Nord versorgt. Das Gebäude ist in einem einwandfreien Zustand und wurde vorbildlich unterhalten. Auf allen Geschossen sind WC-Anlagen und Duschen vorhanden. Ein Personenlift führt über sämtliche Geschosse. Das Gebäudevolumen umfasst 4'466 m³ und die Grundstückfläche beträgt 1'785 m². Mit dem Kauf des Objektes können je nach Klassengrössen 4 bis 6 Schulklassen untergebracht sowie der nötige Bedarf an Büros und Schulnebenräume abgedeckt werden. Zudem kann mit der im Obergeschoss vorhandenen Kücheninfrastruktur die Verpflegung der Tagesstrukturen sichergestellt werden. Bei der Preisermittlung des Objektes stützt man sich auf ein neutrales Gutachten, welches ein Preisband zwischen CHF 1,85 Millionen und CHF 2,45 Millionen vorsieht. Der Verkaufspreis konnte auf faire CHF 2 Millionen festgelegt werden. Es sind für Einrichtungs- und allfällige bauliche Anpassungsarbeiten am Objekt noch geringe Zusatzinvestitionen zu berücksichtigen. Ein gleichwertiger Neubau würde auf ca. CHF 3,70 Millionen (inkl. Land) zu stehen kommen. Der Besitzesantritt erfolgt per 01. Mai 2016, der Eigentumsübergang aus finanzpolitischen Überlegungen spätestens per 01. Januar 2018. Bis zum Eigentumsübergang bezahlt die Gemeinde Glarus Nord dem Verein Glarner Gemeinnützige, Glarus, eine Nutzungsgebühr von monatlich CHF 5'000 (exkl. Nebenkosten) oder kauft das Gebäude bereits ab Besitzesantritt.

Der Verkaufspreis für das Bauland wurde aus verschiedenen Gesichtspunkten auf CHF 300 pro m² festgelegt. Der Marktpreis liegt für vergleichbares Bauland im Raume Glarus Nord zwischen CHF 200 bis CHF 400 pro m². Die Parzelle liegt in der Zone Öffentliche Bauten, Liegenschaften und Anlagen und kann somit nicht mit Marktpreisen in der Wohnzone verglichen werden. Bei einem Vergleich von Baulandpreisen sind aufgrund individueller Vor- und Nachteile, Besonderheiten, Lage, Nutzungsmöglichkeiten, etc. Zuschläge respektive Abzüge zu berücksichtigen. Beim vorliegenden Bauland sind aufgrund der Bewertungsrichtlinien auf dem vorgenannten Preisband gewisse Korrekturen vorzunehmen. Dies beinhaltet vor allem die Einhaltung des Grenzabstandes von 20 m westlich an das Gewässer, allfälliger Entsorgungsaufwand im Zusammenhang mit den Schrebergärten oder die Fertigstellung der südlich liegenden Erschliessungsstrasse. Diese Positionen müssen vom Verein Glarner Gemeinnützige, Glarus getragen werden und wirken sich daher nachteilig auf den Bodenpreis aus.

Die Mieter der Schrebergärten wurden über das Vorhaben schriftlich informiert. Im Schreiben wurde erwähnt, dass bei einem weiteren Mietbedarf, die Gemeinde Glarus Nord einen entsprechenden Ersatz schaffen wird. Das dazu vorgesehene Land befindet sich westlich an der Bahnlinie.

3. Erläuterungen

Der Gemeinderat Glarus Nord spricht sich für einen Verkauf von ca. 4'563 m² Bauland für die Zusammenlegung beider Standorte Mollis und Oberurnen in einem Neubau in Oberurnen aus. Ebenfalls steht der Gemeinderat für den Kauf des heutigen Schulhauses des HPZ zur Abdeckung des nötigen Raumbedarfes in Oberurnen ein.

4. Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Gemeindeparlament:

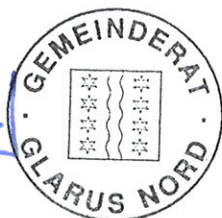
1. Dem Verein Glarner Gemeinnützige, Glarus, sei von der Parzelle Nummer 893, GB Oberurnen (Gemeinde Glarus Nord), Zone Öffentliche Bauten, Liegenschaften und Anlagen, Flurbezeichnung Oberer Tschachen, eine Gesamtfläche von ca. 4'563 m² zu einem Preis von CHF 300 pro m² (total ca. CHF 1'368'900) zu verkaufen.
2. Unter der Voraussetzung der Annahme von Antrag 1 sei vom Verein Glarner Gemeinnützige, Glarus, die Parzelle Nummer 668, GB Oberurnen (Gemeinde Glarus Nord), Zone Öffentliche Bauten, Liegenschaften und Anlagen, Flurbezeichnung Oberer Tschachen, mit einer Gesamtfläche von ca. 1'785 m² (abzüglich einem Streifen von 3 m Tiefe entlang der Grenze zum Grundstück Nummer 923, GB Oberurnen) und mit dem bestehenden Gebäude zu einem Preis von Total CHF 2,0 Millionen zu kaufen. Der Besitzesertritt erfolgt per 01. Mai 2016, wobei sich der Eigentumsübergang jedoch spätestens am 01. Januar 2018 vollzieht. Sollte der Eigentumsübergang durch Kauf aus finanzpolitischen Gründen nicht per 01. Mai 2016 stattfinden, hat die Gemeinde Glarus Nord für die Zeit ab Besitzesertritt bis zum Eigentumsübergang (01. Mai 2016 bis längstens 01. Januar 2018) dem Verein Glarner Gemeinnützige, Glarus eine monatliche Nutzungsgebühr von CHF 5'000 (exkl. Nebenkosten) zu entrichten.
3. Bei Annahme von Antrag 1 und 2 sollen auf den Parzellen Nummern 893, 488 sowie 668, alle GB Oberurnen (Gemeinde Glarus Nord) Fuss- und Fahrwegrechte (Dienstbarkeiten) gegenseitig gewährt werden.
4. Der Gemeinderat wird mit dem weiteren Vollzug (fakultatives Referendum) beauftragt.

Genehmigen Sie, Frau Präsidentin, sehr geehrte Damen und Herren, den Ausdruck unserer vorzüglichen Hochachtung.

Freundliche Grüsse

Gemeinderat Glarus Nord


Martin Laupper
Gemeindepräsident




Andrea Antonietti Pfiffner
Gemeindeschreiberin

- Kopie an: - BL Liegenschaften
 - BL Finanzen
 - Rektorin
- Beilagen: - Mutationsvorschlag
 - Situationsplan
 - Angebot Verein Glarner Gemeinnützige, Mollis (inkl. Bewertung)