

---

**Protokoll Nr. 01/22**  
**der 1. Gemeindeversammlung Oberglatt**  
**vom Donnerstag, 10. März 2022, 20.00 Uhr – 20.25 Uhr**  
**im Gemeindesaal, Oberglatt**

**Vorsitz:** Roger Rauper, Gemeindepräsident

**Protokoll:** Dominic Plüss, Gemeindeschreiber

**Stimmzähler:** Maria Teresa Starc, Grundstrasse 7, Oberglatt  
Anita Graf, Bruggwisstrasse 2, Oberglatt

**Anwesend:** 39 Stimmberechtigte (absolutes Mehr 20)  
2 Gäste ohne Stimmrecht

**Stimmrecht:** Das Stimmrecht wird niemandem bestritten

---

**Traktanden**

	<b>Geschäft</b>	<b>Seite</b>
1	Kauf der 4.5-Zimmer-Wohnung an der Bülachstrasse 15, 8154 Oberglatt, zum Preis von Fr. 850'000.00	3
2	Allfällige Anfragen gemäss § 17 des kantonalen Gemeindegesetzes	7

### **Begrüssung**

Der Gemeindepräsident eröffnet die Versammlung und begrüsst die Anwesenden im Namen des Gemeinderates zur heutigen Versammlung.

### **Feststellungen formeller Art**

- Die Versammlung wurde mit der Traktandenliste im amtlichen Publikationsorgan rechtzeitig angekündigt.
- Die Akten mit Anträgen und der beleuchtende Bericht zur heutigen Gemeindeversammlung standen während der gesetzlichen Frist - allen Stimmberechtigten zur Einsichtnahme offen.
- Der beleuchtende Bericht wurde den Abonentinnen und Abonnenten im Sinne von § 19 GG rechtzeitig per Post zugestellt und auf der Webseite der Gemeinde zugänglich gemacht.
- Auf die Stimmberechtigung wird hingewiesen.
- Die nicht Stimmberechtigten werden darauf hingewiesen, ausserhalb des Bereichs der Stimmberechtigten Platz zu nehmen.

### **Formelles, Beschlussfähigkeit der Versammlung**

Aus der Versammlung werden keine formellen Einwände vorgebracht. Das Stimmrecht wird von niemandem bestritten. Die Versammlung ist somit beschlussfähig.

### **Stimmzähler**

Die Stimmberechtigten wählen folgende Personen als Stimmzählende:

- Maria Teresa Starc, Grundstrasse 7, Oberglatt
- Anita Graf, Bruggwisstrasse 2, Oberglatt

Auf Anfrage des Versammlungsleiters werden keine Änderungsanträge an die Traktandenliste gestellt.

Protokoll Nr. 01/22 der Gemeindeversammlung vom 10. März 2022

---

<i>Liegenschaften, Grundstücke</i>	28
<i>Liegenschaftenverkehr</i>	28.04
<i>Kaufverhandlungen, Vorverträge</i>	28.04.00

---

- 1. Kauf der 4.5-Zimmer-Wohnung an der Bülachstrasse 15, 8154 Oberglatt, zum Preis von Fr. 850'000.00** 1

**Antrag**

Der Gemeinderat hat den Kauf der 4.5-Zimmer-Wohnung genehmigt. Er beantragt der Gemeindeversammlung, sie wolle gestützt auf diesen Antrag des Gemeinderats und in Anwendung von Art. 17 Ziffer 10 der Gemeindeordnung vom 4. März 2018 beschliessen:

1. Der Kauf der 4.5-Zimmer-Wohnung an der Bülachstrasse 15, 8154 Oberglatt, zum Preis von Fr. 850'000.00 wird genehmigt und der Gemeinderat wird mit dem Vollzug des Kaufs beauftragt. Er wird ermächtigt, den Zeitpunkt der Eigentumsübertragung selber zu bestimmen.

### **Beleuchtender Bericht**

In der Liegenschaft Bülachstrasse 15, 8154 Oberglatt, (Furtacherhuus), hat es mehrere Wohnungen sowie einen Kindergarten. Die Liegenschaft ist, abgesehen von der Wohnung im Erdgeschoss im Besitz der politischen Gemeinde. Die Gemeinde hat für diese Wohnung ein Vorkaufsrecht zu Drittbedingungen im Grundbuch eingetragen. Die Erbgemeinschaft möchte die Wohnung verkaufen.

Auf dem Grundstück sind verschiedene Dienstbarkeiten in Form von Fusswegrechten eingetragen. Die Wohnung ist zudem mit einem befristeten Fusswegrecht zugunsten des Kindergartens belastet. Die Kindergartenkinder dürfen heute entlang dem Gartenweg, welcher zur Wohnung gehört, zum Spielplatz hinter dem Gebäude gelangen. Mit einem neuen Eigentümer müsste dieses Fusswegrecht neu verhandelt werden.

Die Erbgemeinschaft hat durch den Hauseigentümergeverband ein Marktwertgutachten erstellen lassen. Das Marktwertgutachten rechnet mit einem Neuwert von Fr. 907'865.00 abzüglich Rückstellungen für die Gebäudekosten von Fr. 138'762.00 und somit einem gerundeten Marktwert von Fr. 770'000.00. In Verhandlungen mit den Vertretern der Erbgemeinschaft wurde ein Verkaufspreis von Fr. 850'000.00 vereinbart.

#### Vorkaufsrecht zu Drittbedingungen

Mit dem Vorkaufsrecht hat der Berechtigte die Möglichkeit, die Wohnung bei einem Verkauf zu erwerben, bevor ein Dritter zum Zug kommt. Übt ein Berechtigter sein Vorkaufsrecht aus, hat er die gleichen Bedingungen zu übernehmen, wie sie der Käufer gehabt hätte. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Kaufpreisvereinbarung. Im vorliegenden Fall könnte die Gemeinde somit auch den Kauf erst nach Vorliegen von weiteren Angeboten ausüben. Aufgrund der aktuell sehr hohen Immobilienpreise ist der Gemeinderat überzeugt, dass ein Verkaufspreis von Fr. 850'000.00 fair ist und der aktuellen Nachfrage entspricht.

#### Reservationszahlung / Budget

Mit den Eigentümern wurde vereinbart, dass die Gemeinde eine Reservationszahlung von Fr. 20'000.00 bezahlt. Dieser Betrag wurde bereits zulasten der autonomen Kreditkompetenz des Gemeinderats überwiesen. Eine Rückzahlung dieser Reservationszahlung ist nicht vorgesehen, selbst wenn die Gemeindeversammlung den Kauf der Wohnung ablehnen sollte. Im Budget 2022 hat der Gemeinderat vorsorglich einen Betrag von Fr. 750'000.00 für den Kauf der Wohnung eingestellt.

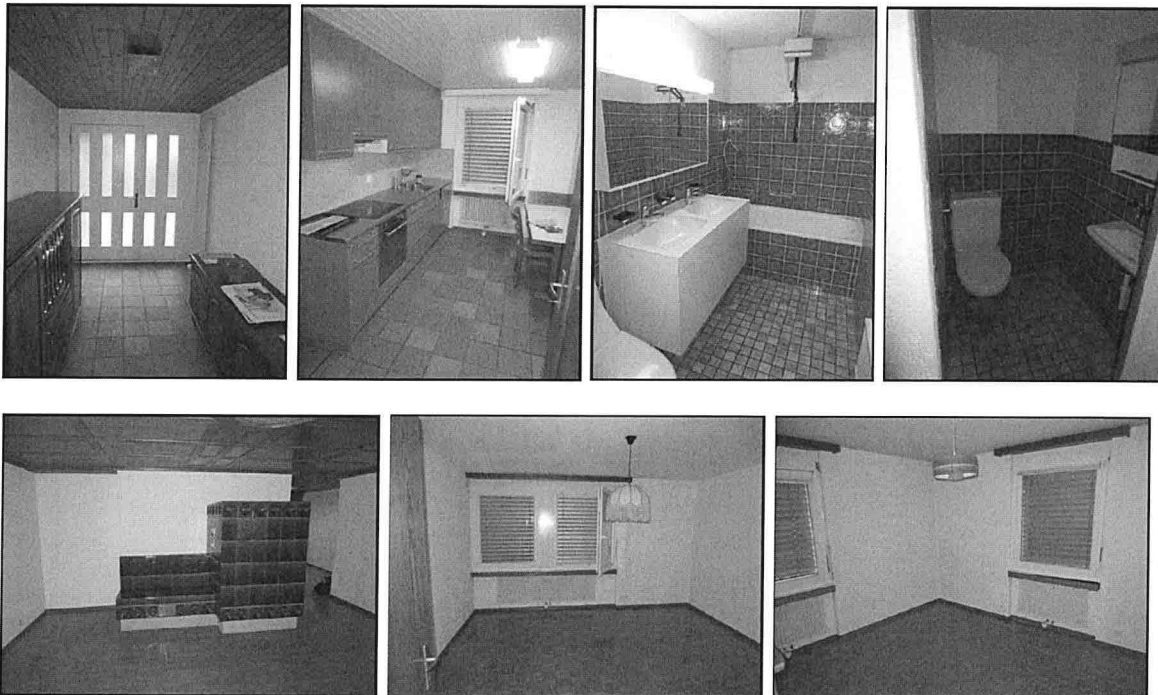
#### Wohnung

Bei der Wohnung handelt es sich um eine 4 ½-Zimmerwohnung mit Garage im Erdgeschoss sowie Keller im Untergeschoss auf der Kat. Nr. 590, an der Bülachstrasse 15, Oberglatt. Die

Protokoll Nr. 01/22 der Gemeindeversammlung vom 10. März 2022

---

Wohnung umfasst rund 190 m<sup>2</sup> Fläche sowie 343 m<sup>2</sup> Gartenanlage und hat eine Wertquote von 270/1000. Das Gebäude, Vers. Nr. 435, wurde 1977 erstellt. Der Assek.-Neuwert beträgt derzeit Fr. 1'884'000.00. Die Wohnung befindet sich ganzheitlich gesehen in einem guten Zustand. Ein Käufer hat mit allgemeinen Auffrischungsarbeiten (Boden- und Wandbeläge, Malerarbeiten) und mittelfristig mit der Modernisierung der Sanitärräume sowie Gebäudehülle und evtl. einem Heizungsersatz zu rechnen. Der Grundriss ist unflexibel und weist nur einen vollwertigen Sanitärraum auf, entspricht dennoch weitestgehend den heutigen Standards. Das Objekt befindet sich an zentraler Lage, westlich der Bülachstrasse in unmittelbarer Nachbarschaft zum Werkhof Oberglatt. Die Flugverkehrsimmissionen sind stark wahrnehmbar, weshalb sich die Liegenschaft im Kataster für höhere Anforderungen an den Schallschutz betreffend Fluglärm liegt. In der Nachbarschaft hat es vorwiegend Wohn- und Gewerbebauten.



Nutzung nach dem Kauf

Mit dem Kauf der Wohnung gehört der politischen Gemeinde die ganze Liegenschaft Bülachstrasse 15 (Furtacherhuus). Dies ermöglicht dem Gemeinderat weitsichtige Planungen und erhält Handlungsspielraum für künftige strategische Entscheidungen. Als mögliche Optionen stehen eine Nutzung als Sozialwohnung oder auch eine Fremdvermietung zur Verfügung. Die Mietkosten für die Wohnung wurden vom Hauseigentümergeverband auf monatlich rund Fr. 2'000.00 kalkuliert. Da sich das Gebäude bereits im Eigentum der Gemeinde befindet, ist mit keinen höheren Folgekosten zu rechnen.

### Schlussbemerkungen

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass der Kauf dieser Wohnung eine einmalige Chance für die Gemeinde ist. Mit dem Kauf der Wohnung gehört anschliessend die ganze Liegenschaft der politischen Gemeinde Oberglatt. Der Gemeinderat erhält dadurch den notwendigen Handlungsspielraum für weitsichtige strategische Entscheidungen. Der Kaufpreis von Fr. 850'000.00 ist unter Berücksichtigung der aktuellen Immobilienpreise fair und vertretbar.

### **Geschäftsbehandlung an der Gemeindeversammlung**

Der Gemeindepräsident, Roger Rauper, stellt anhand einer PowerPoint-Präsentation den Kauf der 4.5-Zimmer-Wohnung vor. Er verweist auf den zustimmenden Antrag der Rechnungsprüfungskommission Oberglatt. Nach den Erläuterungen wird die Diskussion freigegeben.

Die Diskussion wird nicht verlangt.

### **Abstimmung**

Dem Antrag des Gemeinderats zum Kauf der 4.5-Zimmer-Wohnung an der Bülachstrasse 15, Oberglatt wird mit offensichtlichem Mehr und ohne Gegenstimmen zugestimmt.

Protokoll Nr. 01/22 der Gemeindeversammlung vom 10. März 2022

---

<i>Gemeindeorganisation</i>	16
<i>Gemeinde</i>	16.04
<i>Initiativen, Anfragen</i>	16.04.10

---

**2. Anfragen nach § 17 Gemeindegesetz** 2

Es sind keine Anfragen eingegangen.

Protokoll Nr. 01/22 der Gemeindeversammlung vom 10. März 2022

---

### Schluss der Versammlung

Die Gemeindeversammlung erhebt gegen die Geschäftsführung und gegen die Durchführung der Abstimmungen an der heutigen Versammlung keine Einwände.

Der Gemeindepräsident verweist wie folgt auf die Rechtsmittel:

Beim Bezirksrat Dielsdorf können von der Publikation an gerechnet folgende Rechtsmittel ergriffen werden:

- Rekurs in Stimmrechtssachen (§ 21 a Abs. 2 VRG) innert 5 Tagen
- Rekurs Rechtsverletzung usw. (§§ 19 und 20 VRG)

Das Protokoll wird nach erfolgter Unterzeichnung durch die Stimmentzähler auf der Gemeinde-Webseite aufgeschaltet oder kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Gemeindepräsident Roger Rauper weist auf die kommenden Termine im 2022 hin. Weiter weist er auf die neue Gemeindefwebseite und auf den Oberglatt-Krimi hin.

Zum Schluss bedankt sich der Gemeindepräsident Roger Rauper bei den anwesenden Stimmberechtigten für ihre Teilnahme.

Für die Richtigkeit des Protokolls:



Dominic Plüss  
Gemeindeschreiber

### Genehmigung des Protokolls

Die Richtigkeit und Vollständigkeit des vorstehenden Protokolls bestätigen:



Roger Rauper  
Gemeindepräsident

Maria Teresa Starc  
Stimmenzählerin



Anita Graf  
Stimmenzählerin

