



STADT ILLNAU-EFFRETIKON

Agasul • Bietenholz • Bisikon • Effretikon • First • Horben • Illnau
Kemleten • Luckhausen • Mesikon • Ober-Kemttal • Ottikon

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES STADTRATES

Sitzung vom 6. September 2007

Gesch. Nr. 56/07 Vorberatung: RPK

14.13.2 Gesundheitspflege.- Antrag des Stadtrates an den Grossen Gemeinderat betr. Genehmigung des Landverkaufs im Bereich Pfaffbergwiese in der Gemeinde Pfäffikon für den Bau des Ausbildungszentrums des Gärtnermeisterverbandes des Kantons Zürich.-

A n t r a g

Der Grosse Gemeinderat

- gestützt auf den Beschluss der Spitalkommission des Zweckverbandes Kreisspital Pfäffikon (Geratrium) vom 9. Juli 2007, den Antrag des Stadtrates und in Anwendung von § 26 Ziffer 6 der Gemeindeordnung -

b e s c h l i e s s t :

1. Dem Verkauf der Parzellen Kat.-Nr. 7479 und Kat.-Nr. 8794 der Pfaffbergwiese (im Bereich der geschützten Operationsstelle, Gemeinde Pfäffikon) an den Gärtnermeisterverband des Kantons Zürich für den Bau eines Ausbildungszentrums zum Preis von insgesamt Fr. 4'949'400.- wird zugestimmt.
2. Der Stadtrat bzw. der Zweckverband Kreisspital Pfäffikon wird mit dem Vollzug beauftragt.
3. Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.
4. Dieser Beschluss gilt unter Vorbehalt der Zustimmung des zuständigen Organs des Kantons Zürich sowie der übrigen beteiligten Zweckverbandsgemeinden.
5. Mitteilung durch Protokollauszug:
 - a) den Stadtrat, zweifach,
 - b) den Zweckverband Kreisspital Pfäffikon, Hörnlistr. 76, 8330 Pfäffikon,
 - c) das Gesundheitsamt,
 - d) die Finanzverwaltung.

W e i s u n g

1. Ausgangslage

Der Gärtnermeisterverband des Kantons Zürich hat im Januar 2007 Interesse bekundet am Kauf von Bauland im Bereich der Pfaffbergwiese, welche sich im Eigentum des Zweckverbandes Kreisspital Pfäffikon (Geratrium) befindet. An diesem Zweckverband ist Illnau-Effretikon beteiligt. Der Gärtnermeisterverband plant den Bau eines Ausbildungszentrums. Aus subventionstechnischen Gründen muss bis Ende 2007 ein (Vor-) Projekt mit rechtskräftiger Baubewilligung vorliegen. Daraus ergibt sich eine gewisse Dringlichkeit, was den Landverkauf anbelangt. Die Betriebskommission des Zweckverbandes Kreisspital Pfäffikon ist im Januar 2007 darüber informiert worden und hat der Aufnahme von konkreten Verhandlungen zugestimmt.

Aus einer Reihe von mehreren möglichen Standorten hat sich der Vorstand des Gärtnermeisterverbandes im Einvernehmen mit der zuständigen kantonalen Behörde (Bildungsdirektion) für einen Teil der Pfaffbergwiese des Geratrium im Bereich der unterirdischen, geschützten Operationsstelle (GOPS) entschieden. Am 10. Juli 2007 hat die Generalversammlung des Gärtnermeisterverbandes das Landgeschäft definitiv beschlossen.

Seitens des Zweckverbandes hat die Spitalkommission am 9. Juli 2007 auf Antrag der Betriebskommission dem Landverkauf zugestimmt und den Präsidenten der Betriebskommission sowie den Geschäftsführer des Geratrium mit dem Abschluss der entsprechenden Verträge beauftragt.

2. Bedarf

Für den Bau des Ausbildungszentrums wird von einem Landbedarf von rund 8'600 m² ausgegangen. Eine zusätzliche Fläche von 2'874 m² wird als Gartenfläche für so genannte Aussenkurse benötigt. Darüber hinaus besteht im Rahmen des Betriebes des Ausbildungszentrums die Absicht, beim Geratrium Küchendienstleistungen (Mahlzeiten), Heizleistungen sowie nach Bedarf noch weitere Dienstleistungen zu beziehen.

3. Areal

Der an die Hörnlistrasse angrenzende Teil der Pfaffbergwiese mit darunter liegender GOPS (Parzellen Kat.-Nr. 7479 und Kat.-Nr. 8794) wird als geeignet erachtet. Die Pfaffbergwiese liegt in der Zone für öffentliche Bauten. Abklärungen beim örtlichen Bauamt haben ergeben, dass die Zonenkonformität des Bauvorhabens grundsätzlich gegeben ist. Der Kaufvertrag wird mit dem Vorbehalt der rechtskräftigen Baubewilligung versehen.

Die zur Diskussion stehende Grundstücksfläche ist Teil von zwei Parzellen, die von den Zweckverbandsgemeinden im Jahre 1965 erworben und vom Kanton zu 50% mitfinanziert worden sind. Es handelt sich um die Parzelle mit Kat.-Nr. 7479 (5'096 m²) und einen Teil der Parzelle mit Kat.-Nr. 8794 (4'027 m²), mit einer Fläche von insgesamt 9'123 m². Der zweite Teil der Parzelle mit Kat.-Nr. 8794 mit einer Restfläche von 2'351 m² wurde von den Zweckverbandsgemeinden im Jahre 1977 erworben, diesmal ohne finanziellen Beitrag des Kantons.

Die bestehenden unterirdischen Schutzbauten (GOPS, Lagerräume und Medikamentenproduktionsstelle) können mit gewissen Einschränkungen in der Grundrissgestaltung quasi als Fundament für das geplante Ausbildungszentrum dienen. Bezüglich der Nutzung und Zugänglichkeit der einzelnen Teile der Schutzbauten sind im Grundbuch entsprechende Dienstbarkeiten eingetragen, die die oberirdische Überbauung nicht wesentlich tangieren. Der bestehende Flurweg (Kat.-Nr. 907) muss durchgehend begehbar sein.

4. Dienstbarkeiten

Abklärungen bei der kantonalen Gesundheitsdirektion, beim Amt für Militär und Zivilschutz der Sicherheitsdirektion sowie beim Notariat Pfäffikon haben ergeben, dass einer Veräusserung der Grundstücke grundsätzlich nichts entgegensteht. Die bestehenden, im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeiten (ausschliessliches Benutzungsrecht am Lageraum und an der Produktionsstelle sowie uneingeschränktes Zugangsrecht zu beiden Anlagen) gehen auf den neuen Eigentümer über. Der Betrieb der inzwischen zur "Sanitätshilfsstelle" zurückgestuften ehemaligen "Geschützten Operationsstelle" muss bis zum definitiven Entscheid des Bundes über deren zukünftige Verwendung gewährleistet bleiben. Für die Fortführung des Betriebes der Sanitätshilfsstelle wird im Grundbuch neu eine noch näher zu bestimmende Dienstbarkeit zu Lasten des Grundstückes eingetragen.

5. Landpreis

Die zum Verkauf stehenden Landparzellen liegen in der Zone für öffentliche Bauten. Im Zusammenhang mit den unterirdischen Schutzbauten ist die Bestimmung des Landpreises grundsätzlich schwierig. Von den Kaufinteressenten wird sie - nicht zuletzt wegen der derzeit bestehenden Ungewissheit bezüglich der künftigen Nutzung - als eine gewisse "Altlast" angesehen, andererseits bietet sie ein willkommenes Fundament für den Bau des Ausbildungszentrums an. Zur Preisbildung werden im Sinne einer Annäherung folgende Informationen herangezogen:

- Mittlerer Preis für Industrieland	Fr. 350.-/m ²
- Landpreis gemäss ZKB-Studie (2001)	Fr. 400.- bis 600.-/m ²

Für die Landfläche im Bereich der unterirdischen Schutzbauten wird, unter Berücksichtigung der einschränkenden Faktoren (Überbauungs- und Nutzungsbeschränkungen sowie Unwägbarkeiten bezüglich der langfristigen Nutzung der heutigen Sanitätshilfsstelle, vormals GOPS), ein Landpreis von Fr. 375.-/m² als angemessen erachtet. Für die verbleibende Landfläche kann davon ausgegangen werden, dass sie im Rahmen der geplanten Zonenplanänderung einer Wohnzone mit entsprechend höherem Landpreis zugeteilt wird. Hier wird mit einem Landpreis von Fr. 600.-/m² gerechnet.

Für den Fall einer Löschung der Dienstbarkeiten, wenn die Schutzbauten oder Teile davon nicht mehr gebraucht werden sollten, entsteht eine zusätzliche Nutzungsmöglichkeit für den Eigentümer des Grundstückes (z.B. als Lagerräume). Da sowohl der Zeitpunkt als auch der Ertrag einer solchen Nutzung nicht absehbar sind, kann heute kein entsprechender zusätzlicher Verkaufsbetrag festgelegt werden. Um diesem Umstand gerecht zu werden, wird im Kaufvertrag und im Grundbuch festgelegt, dass im Falle eines Nutzungsverzichtes seitens des Kantons die entsprechenden Dienstbarkeiten uneingeschränkt auf den Zweckverband Kreisspital Pfäffikon bzw. auf dessen Nachfolgeorganisation übergehen.

Diese kann dann zumal die Räumlichkeiten selber nutzen oder vermieten oder das Nutzungsrecht dem Grundeigentümer verkaufen.

6. Verkaufserlös

Im Detail stellen sich die Verkaufserlöse (vorbehältlich der Verfahrens- und Nebenkosten) wie folgt dar:

Kataster-Nummer Parzelle	Fläche in m ²	m ² -Preis in Fr.	Gesamtbrutto- erlös [Fr.]	Anteil Kanton (50%)	Anteil Zweckver- band
7479	5'096	375.-	1'911'000.-	955'500.-	955'500.-
8794 (Teilfläche)	3'504	375.-	1'314'000.-	657'000.-	657'000.-
8794 (Teilfläche)	523	600.-	313'800.-	156'900.-	156'900.-
Total 1	9'123		3'538'800.-	1'769'400.-	1'769'400.-
8794 (Teilfläche)	2'351	600.-	1'410'600.-	0.-	1'410'600.-
Total 2	2'351		1'410'600.-	0.-	1'410'600.-
Insgesamt	11'474	431.-	4'949'400.-	1'769'400.-	3'180'000.-

7. Verteilschlüssel

Die Erlöse werden unter den heutigen Zweckverbandsgemeinden gemäss den ursprünglichen Verteilschlüsseln aufgeteilt, welche beim Kauf der Landparzellen (1965 und 1977) zur Anwendung gekommen sind. Der Anteil der inzwischen aus dem Zweckverband ausgetretenen Gemeinde Wildberg wird unter den übrigen Gemeinden aufgeteilt. Die entsprechend angepassten Verteilschlüssel sehen wie folgt aus (in Klammer der ursprüngliche Verteilschlüssel inkl. Wildberg):

Gemeinde	Kat.-Nr. 7479 und Kat.-Nr. 8794 (Teil) (Landkauf 1965 - Total 1)	Kat.-Nr. 8794 (Teil) (Landkauf 1977 - Total 2)	Anteil Bruttoerlös in Fr.	Anteil Nettoerlös in Fr. *)
Fehraltorf	(9.47) 9.55 %	(10.97) 11.02 %	493'285.-	324'372.-
Hitnau	(9.40) 9.48 %	(7.21) 7.24 %	437'504.-	269'839.-
Illnau-Effretikon	(12.17) 12.27 %	(20.46) 20.55 %	724'088.-	507'015.-
Lindau	(1.57) 1.58 %	(1.48) 1.49 %	76'981.-	48'977.-
Pfäffikon	(49.60) 50.00 %	(44.42) 44.63 %	2'398'884.-	1'514'184.-
Russikon	(10.96) 11.05 %	(10.20) 10.25 %	535'526.-	340'036.-
Weisslingen	(6.03) 6.07 %	(4.80) 4.82 %	283'132.-	175'577.-
Wildberg	(0.80) 0.00 %	(0.46) 0.00 %	0.-	0.-
TOTAL	100.00 %	100.00 %	4'949'400.-	3'180'000.-

*) nach Rückzahlung an Kanton

8. Kaufvertrag

Der abzuschliessende Kaufvertrag entspricht den üblichen Voraussetzungen und Anforderungen. Er wird vorbehaltlich der Zustimmung der Zweckverbandsgemeinden abgeschlossen. Für Illnau-Effretikon entstehen keine Pflichten durch Dienstbarkeiten. Das Rechtsverhältnis geht bei einer Auflösung des Zweckverbandes auf die neue Trägerschaft über.

9. Finanzielles

Sämtliche Grundstücke des Zweckverbandes Kreisspital Pfäffikon sind in der Bilanz der Stadt mit einem Buchwert von Fr. 678'879.79 (aufgerundet Fr. 678'880.-) aufgeführt. Nach dem Verkauf der Grundstückspartellen an den Gärtnermeisterverband beträgt der Buchwert der restlichen Grundstücke noch Fr. 261'727.48. Die Buchdifferenz beträgt Fr. 417'152.31. Da durch den Landverkauf jedoch ein Nettoerlös von Fr. 507'015 erzielt werden kann (vorbehaltlich der Verfahrens- und Nebenkosten), resultiert ein Buchgewinn von Fr. 89'862.69.

10. Schlussbemerkungen

Der Landverkauf im Bereich der Pfaffbergwiese des GerAtrium Pfäffikon mit der darunter liegenden geschützten Operationsstelle (GOPS) erfolgt für den Zweckverband zu preislich günstigen Konditionen. Der Bau des Ausbildungszentrums des Gärtnermeisterverbandes des Kantons Zürich in Pfäffikon liegt zudem im öffentlichen Interesse. Da der Zweckverband in seiner heutigen Form in wenigen Jahren sowieso aufgelöst werden soll, bietet der vorliegende Grundstücksverkauf eine gute Gelegenheit, dass sich der Zweckverband bereits heute von nicht mehr benötigten Grundstücken trennen kann.

Sachbearbeiter: Stadtrat Max Binder, Gesundheitsvorstand
Harry Keel, Abteilungsleiter Gesundheitsamt

hk/KE

Versandt:

12. Sep. 2007

Stadtrat Illnau-Effretikon

Max Binder
Stadtpräsident-Stv.

Kurt Eichenberger
Stadtschreiber

Beilagen:

- Übersichtsplan „Grundstücke Zweckverband“
- Übersichtsplan „Landverkauf Pfaffbergwiese“
- Tabelle „Verkehrswerte der Grundstücke des Zweckverbandes...“