



PROTOKOLL STADTRAT KLOTEN

02. Juli 2024 · Beschluss 182-2024

6.1.1 Erwerb

IDG-Status: eingeschränkt

Kat.-Nr. 688, Dorfstrasse 23, Kauf von Dorfhaus AG; Genehmigung Kaufvertrag

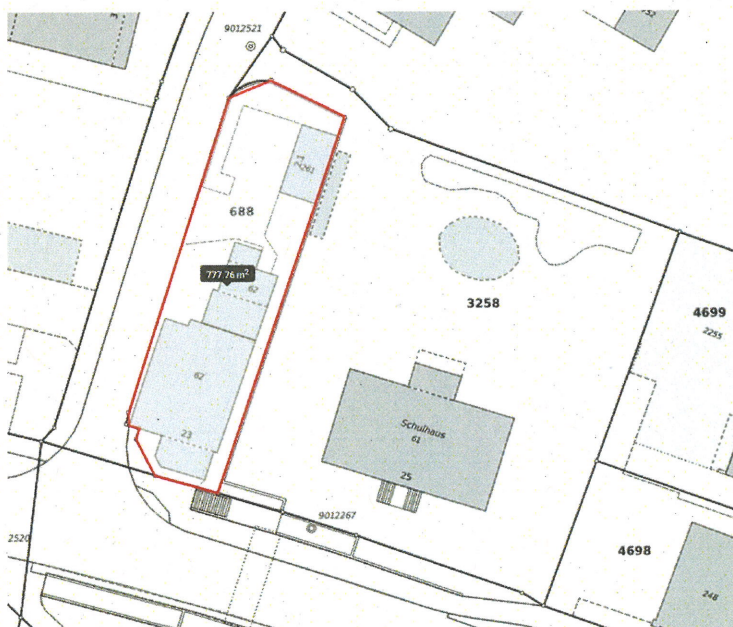
Ausgangslage

Die Liegenschaften Dorfstrasse 23 / Gerlisbergstrasse 2 auf dem Grundstück Kat.-Nr. 688 stehen zum Verkauf. Es handelt sich um zwei einseitig aneinander angebaute Mehrfamilienhäuser mit 12 Wohnungen und einem Ladenlokal sowie Parkplätzen. Die Wohnhäuser inkl. Unterstand umfassen eine Fläche von 341 m² und eine Kubatur von 2'207 m³, die gesamte Grundstücksfläche beträgt 781 m². Das Gebäude Dorfstrasse 23 weist das Baujahr 1750 auf und wurde 2020 total saniert. Das Wohnungsprogramm umfasst folgende Wohnungstypen:

- 1x 3.5 Zi-Whg. (ca. 71 m²)
- 5x 2.5 Zi-Whg. (ca. 39-55 m²)
- 1x 2.0 Zi-Whg. (ca. 26 m²)
- 1x 1.5 Zi-Whg. (ca. 29 m²)
- 4x 1.0 Zi-Whg. (ca. 25-29 m²)

Dazu kommt ca. 102 m² Ladenfläche im Erdgeschoss. Somit ergibt sich eine Mietfläche von rund 625 m². Die Liegenschaften sind bei der GVZ für Fr. 2.27 Mio. versichert. Eigentümerin ist die Dorfhaus AG aus Zug. Der Verkaufspreis wird in der Verkaufsdokumentation mit [REDACTED] angegeben.

Die Stadt Kloten besitzt bereits das direkt angrenzende Grundstück Kat.-Nr. 3258, auf welchem das Schulhaus Dorf an der Dorfstrasse 25 steht.



Erwägungen

Aufgrund der strategisch interessanten Lage in der Kernzone K2, direkt angrenzend an das Gelände der Schule, bietet es sich geradezu an, das Grundstück Kat.-Nr. 688 zu erwerben um es mit Kat.-Nr. 3258 zu arrondieren. Der Lenkungsausschuss Immobilienstrategie (LA-IS) hat einen möglichen Kauf der Liegenschaft an seiner Sitzung vom 7. Mai 2024 behandelt. Die Liegenschaft würde sich eignen, um relativ kurzfristig zusätzlichen Platz für die Unterbringung von Asylsuchenden zu schaffen. Zusätzlicher Wohnraum ist notwendig, weil der Kanton ZH die Quote von 1.3 auf 1.6 erhöht hat und die Stadt Kloten damit ca. 64 Personen zusätzlich aufnehmen muss. Da der Bau von Provisorien oder die Miete von zusätzlichen Containern sehr viel Zeit beanspruchen und keine langfristigen Lösungen sind, platziert die Stadt heute schon Asylbewerbende teilweise in städtischen Liegenschaften, weil der Platz in der Asylunterkunft an der Rankstrasse nicht ausreicht. Die Liegenschaft an der Dorfstrasse 23 verfügt über 12 hauptsächlich kleine Wohnungen und würde sich deshalb als Ergänzung gut eignen. Der Vorteil einer solchen Lösung besteht darin, dass die Liegenschaft nach einer Normalisierung des Ausnahmezustandes im Asylwesen wieder ganz normal vermietet werden kann und Einnahmen generiert, während gemietete Container nach Ablauf des Vertrages abgebaut und zurückgegeben werden müssen, und somit das Geld verloren ist. Aufgrund dieser Überlegungen kam der LA-IS zum Schluss, dass versucht werden sollte die Liegenschaft zu erwerben, jedoch zu maximal [REDACTED]

Schätzung

Die Stadtverwaltung hat die Liegenschaft in einer indikativen Marktwertermittlung am 29.02.2024 durch Fahrländer Partner FPRE schätzen lassen. In der Analyse wurden, ohne Besichtigung vor Ort, die Parameter Lage, Umgebung, Grundstück, Gebäude, Ertragsstruktur, sowie die Kostenstruktur einbezogen und eine Prognose des Cashflows vorgenommen. Der dabei ermittelte Marktwert beträgt rund [REDACTED] Franken. Vertreter der Stadtverwaltung haben die Liegenschaft danach besichtigt und dabei den Eindruck gewonnen, dass der Wert noch etwas tiefer liegt. Daher wurde von Seiten der Stadt Kloten ein Angebot von [REDACTED] an die Vermittlerin gemacht, welches von der Eigentümerin akzeptiert wurde.

Dienstbarkeit

Es besteht eine Grunddienstbarkeit zulasten Kat.-Nr. 3258, datiert vom 26.06.1940. Gemäss Servitutenprotokoll EREID CH3617-0000-0029-50966 ist darin folgendes festgehalten:

Bauabstandsverletzung

Zugunsten Blatt 1046, EGRID CH930877050970, Kloten

Zulasten Blatt 2754, EGRID CH657608770538, Kloten

Der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstückes gestattet dem jeweiligen Eigentümer des berechtigten Grundstückes bis auf 2,40 M von der Grenze zu bauen.

Dies spielt insofern keine Rolle, als dass die Stadt Kloten selbst Eigentümerin von Kat.-Nr. 3258 ist.

Kaufvertrag

Der Kaufvertrag liegt als Entwurf vom 24.06.2024 vor und umfasst folgende Eckwerte:

- Kaufpreis: [REDACTED]
- Eigentumsübertragung im Juli 2024
- Besitzeserwerb per 1.8.2024
- Separate Abrechnung der Einnahmen und Abgaben/Nebenkosten (z.B. Mietzinse, Kehrrechtgebühren, Wasser/Abwasser, Gebäudeversicherung, Energievorrat)
- Häufige Teilung der Gebühren und Auslagen von Notariat/Grundbuchamt
- Grundstücksgewinnsteuer wird vom Kaufpreis abgerechnet.

- Übergang Versicherungen nach VVG
- Übertragung der bestehenden Mietverhältnisse
- Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen
- Keine Altlasten vorhanden
- Kontrolle Niederspannungsinstallationen
- Genehmigung Kauf durch Stadtrat

Kreditrechtliches

Gemäss Gemeindeordnung (GO) Artikel 29 Abs. 2 lit. h (Version vom 01.07.2024) hat der Stadtrat Befugnis für den Ankauf oder Tausch von Grundstücken bis zu Fr. 8'000'000.00.

Beschluss:

1. Dem Kauf von Kat.-Nr. 688 an der Dorfstrasse 23 / Gerlisbergstrasse 2 von der Dorfhaus AG, vertreten durch Frau Cécile Valérie Ricaud, zum Preis von [REDACTED] wird zugestimmt.
2. Der Entwurf des Kaufvertrages vom 24.06.2024 zwischen der Dorfhaus AG und der Stadt Kloten zum Erwerb von Kat.-Nr. 688 wird genehmigt.
3. Der Bereichsleiter Finanzen + Logistik, Rudolf Ulli, Bürger von Reisiswil (BE), wohnhaft Chüngstrasse 26, 8424 Embrach, geboren 14. August 1968, wird mit der Unterzeichnung und dem Vollzug des Kaufvertrages beauftragt und bevollmächtigt.
4. Die Liegenschaft wird im Finanzvermögen geführt, für das Budget 2025 ist durch die Finanzverwaltung entsprechend eine neue Kostenstelle mit den für Liegenschaften üblichen Kostenarten unter dem Cockpit 3240 zu eröffnen und durch die Liegenschaftenabteilung das Budget für den Unterhalt einzustellen.

Mitteilungen an:

- Notariat und Grundbuchamt Bassersdorf, Plätzliweg 4, 8303 Bassersdorf (Originalauszug)
- Bereichsleiterin E+S
- Bereichsleiter F+L
- Leiter Liegenschaften
- Leiter Finanz- und Rechnungswesen
- Frau Cécile Ricaud, KLC Immobilien AG (verkauf@klcimmobilien.ch)

Für Rückfragen ist zuständig: Ruedi Ulli, Bereichsleiter Finanzen + Logistik, 044 815 12 42

STADTRAT KLOTEN


René Huber
Präsident


Thomas Peter
Verwaltungsdirektor