

Zürich,
1. Februar 2012

Weisung des Stadtrates an den Gemeinderat

Liegenschaftenverwaltung, Verkauf von 27 895 m² Gewerbebauland «Klein-Ibig» in Oberhasli, Gemeinde Niederhasli

1. Zweck der Vorlage

Die Stadt besitzt in der Gemeinde Niederhasli (Ortsteil Oberhasli) im Gebiet «Klein-Ibig» Gewerbebauland mit einer Fläche von gesamthaft 8,4 ha. Von dieser Landreserve soll eine insgesamt 34 337 m² messende Teilfläche, aufgeteilt in fünf Parzellen, verkauft werden.

Zwei der fünf geplanten Landverkäufe (3000 m² an die Firma Walter Rüegg AG und 3442 m² an die Ehegatten Curatolo, CC Metallbau GmbH) fallen in die Zuständigkeit des Stadtrates. Die weiteren drei Kaufverträge (11 000 m² an die Firma Kaufmann Kranservice GmbH, 6895 m² an die Firmen Osterwalder Immobilien Zürich AG und Osterwalder Pellets & Lager AG sowie 10 000 m² an Martin Schneider, Binder Nutzfahrzeuge AG) bedürfen der Zustimmung des Gemeinderates.

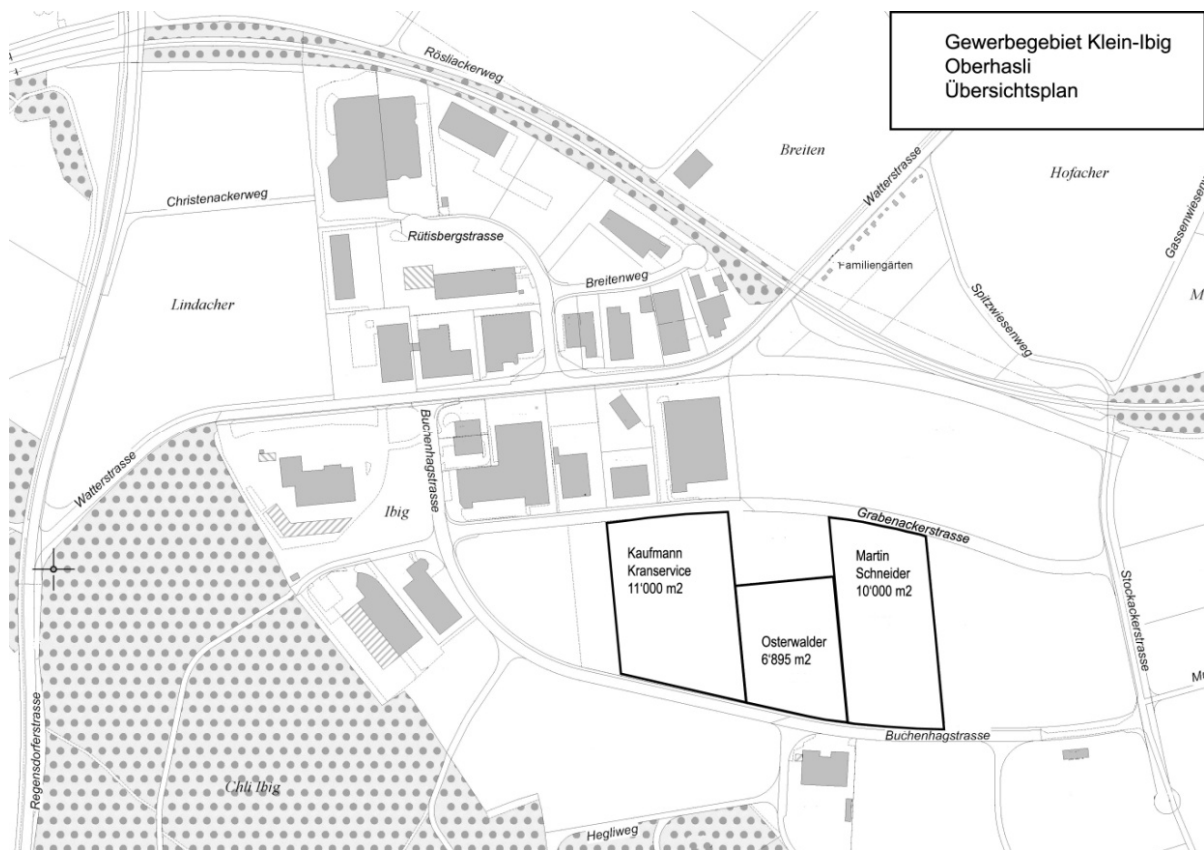
Der Kaufpreis beträgt bei allen Verkäufen Fr. 290.– pro m².

2. Ausgangslage

Die Stadt erwarb 1970 und 1971 im Zuge von allgemeinen strategischen Landzukaufen ausserhalb des Stadtgebiets gesamthaft rund 10,4 ha Land im Industriegebiet «Klein-Ibig» in Oberhasli, Teil des Gemeindegebiets von Niederhasli. Da es sich um unerschlossenes Land des insgesamt 19 ha grossen Industriegebiets handelte, wurde in der Folge mit den Nachbargrundeigentümern ein privates Quartierplanverfahren angestrengt, um das Land zu erschliessen und der Baureife zuzuführen. Der Quartierplan mit Landumlegung und -abtretung für die Erschliessungsanlagen konnte am 7. Februar 1978 grundbuchlich vollzogen werden; der Stadt verblieben nach den Landabgängen für die Erschliessungsstrassen gesamthaft rund 9,5 ha Land.

Bereits 1983 verkaufte die Stadt dem benachbarten Grundeigentümer Carl Dürmüller eine Parzelle von 3000 m². Aufgrund des bei diesem Verkauf eingeräumten Vorkaufsrechts konnte Dürmüller 1989 nochmals 1667 m² des städtischen Landes zukaufen. Weiter wurde 2009 ein Grundstück mit einer Fläche von 5885 m² an die Firma Walter Rüegg AG veräussert. Aufgrund dieser Veräusserungen reduzierte sich der städtische Grundbesitz auf den aktuellen Bestand von 84 398 m².

Die jetzt zur Veräusserung vorgesehenen Grundstücke (Teilflächen von alt Kat.-Nr. 3113) liegen zwischen der Grabenacker- und Buchenhagstrasse, dem südlichsten Bereich der Gemeinde Niederhasli, rund fünf Kilometer von der Autobahnausfahrt A1 Zürich Affoltern entfernt. Mit Änderung der Bau- und Zonenordnung vom 2. September 1998 wurde das Gebiet von einer Industriezone in eine Gewerbezone zonierte. Gemäss den geltenden Bauvorschriften sind mässig störende Gewerbebetriebe wie auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe, nicht aber publikumsintensive Betriebe, gestattet. Die Ausnützung beträgt 5 m³ Bauvolumen pro m² Grundstücksfläche bei einer minimalen Freiflächenziffer von 10 Prozent. Das Gebiet liegt abseits des Siedlungsgebiets und ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln schlecht erreichbar.



Das Land ist heute mittels Gebrauchsleihe zur landwirtschaftlichen Nutzung an zwei ortsansässige Landwirte überlassen und kann kurzfristig zurückgenommen werden.

Das Land der Stadt im Gebiet «Klein-Ibig» ist derzeit noch nicht voll erschlossen und nicht baureif. Die Stadt hat sich im Rahmen eines privaten Quartierplans 1978 verpflichtet, die noch nicht realisierten Erschliessungsanlagen auf eigene Kosten zu erstellen. Ein entsprechendes Erschliessungsprojekt unter Federführung des Tiefbauamtes der Stadt Zürich wurde erarbeitet und vom Gemeinderat von Niederhasli mit Beschluss vom 1. November 2011 genehmigt. Der Antrag für die Bewilligung der gebundenen Ausgaben von 4,975 Mio. Franken durch den Stadtrat ist pendent. Die Fertigstellung der Buchenhag- sowie der Grabenackerstrasse wie auch der Neubau der Stockackerstrasse einschliesslich Werkleitungen und Strassenbeleuchtung ist für 2012 geplant. Danach ist das Land baureif und die Liegenschaftsverwaltung wird die Verkaufsaktivitäten für die Restflächen erneut aufnehmen. Nach Abschluss von weiteren Kaufverträgen wird sie erneut Antrag stellen.

3. Ausschreibung

Da seitens der Stadt keine eigene Verwendung für das Gewerbeland besteht, wurde das Land im Einvernehmen mit der Standortgemeinde bereits im Dezember 2007 öffentlich in Tageszeitungen und im Internet zum Verkauf ausgeschrieben. Das Echo auf die Ausschreibung war verhalten. In früheren Jahren bot die Stadt das Gelände wiederholt ohne Erfolg verschiedentlich landsuchenden Personen an.

2009 wurde die Parzelle an der Verzweigung Grabenacker-/Buchenhagstrasse mit einer Grundstücksfläche von 5885 m² an die in unmittelbarer Nachbarschaft domizilierte Walter Rüegg AG verkauft (GR Nr. 2008/555). In der Folge nahmen die Anfragen von Interessenten zu. Nach zahlreichen Verhandlungen mit verschiedenen Bewerbern konnte die Liegenschaftsverwaltung schliesslich fünf Kaufverträge zum Abschluss führen und öffentlich beurkunden.

Drei Kaufverträge liegen in der Zuständigkeit des Gemeinderates und werden hiermit zur Genehmigung unterbreitet. Die restlichen zwei Verträge wurden vom Stadtrat bereits abschliessend genehmigt.

4. Käufer

Kaufmann Kranservice GmbH, Rütisbergstrasse 8, 8156 Oberhasli

Die Kaufmann Kranservice bietet eine breite Palette von Leistungen rund um den Kran an: Vermietung (Montage, Demontage, Service, Lagerung) wie auch Handel mit Kranen. Das Familienunternehmen hat sich innerhalb von zwölf Jahren zu einem der grössten Kranvermieter in der Schweiz mit einer Mietflotte von rund 250 Einheiten entwickelt. Ein weiteres Standbein der Firma ist die Modernisierung von Gebrauchtkranen. Dabei werden ältere Krane in der firmeneigenen Werkhalle in Oberhasli zu neuwertigen Hebegeräten aufbereitet.

Die Firma wurde 1998 von Thomas und Susanne Kaufmann gegründet. 2001 wurde der heutige Geschäftssitz an der Rütisbergstrasse 8 in Oberhasli bezogen. Die inhabergeführte Firma ist über die Jahre konstant gewachsen und beschäftigt heute 35 Mitarbeiter.

Das Kaufgrundstück wird als Lagerplatz für die nicht vermieteten Krane eingesetzt; die derzeit zur Verfügung stehende Fläche genügt den heutigen Anforderungen nicht mehr.

Osterwalder Immobilien Zürich AG und Osterwalder Pellets & Lager AG, Neunbrunnenstrasse 38, 8050 Zürich

Die Osterwalder Immobilien AG bewirtschaftet die Betriebsimmobilien der Osterwalder-Gruppe, eine der grössten Brenn- und Treibstofflieferanten der Schweiz (Avia Osterwalder). Die Firma betreibt in unmittelbarer Nähe in Oberhasli ein Tanklager für Erdölprodukte. Sie ist zudem im Handel und der Bearbeitung von Holzpellets tätig. Durch ein spezielles mechanisches Veredlungsverfahren ohne Zusatzstoffe werden die so genannten «Antistaub-Holzpellets» nahezu staubfrei gemacht. Da Staub eine der Hauptursachen von Störungen bei Pellets-Heizanlagen darstellt, wird so gewährleistet, dass die Heizungen weitgehend störungsfrei betrieben werden können.

Die Käuferschaft beabsichtigt, auf dem Grundstück zwei eingeschossige Lagerhallen mit einer Gebäudegrundfläche von je rund 1400 m² zu bauen.

Martin Schneider, Seestrasse 685, 8706 Meilen (Binder Nutzfahrzeuge AG)

Die Binder Nutzfahrzeuge AG, bei welcher Martin Schneider als geschäftsführender Partner wirkt, betätigt sich im Handel und der Vermietung von neuen und gebrauchten schweren Nutzfahrzeugen für den Baustelleneinsatz. Dabei werden pro Jahr rund 200 Fahrzeuge wie Fahrmischer, Kipper, Betonpumpen und Kranfahrzeuge verkauft. Die Firma ist seit rund zehn Jahren erfolgreich in diesem Markt und gehört zu den mittelgrossen Betrieben der Branchen.

Auf dem Kaufobjekt sollen ein Ausstellungsplatz, eine Werkhalle für Unterhalts- und Reparaturarbeiten sowie eine Lagerhalle für die Parkierung der Fahrzeuge erstellt werden.

5. Kaufpreise

Die Parteien einigten sich auf einen Kaufpreis von Fr. 290.– pro m², womit die folgenden Kaufpreise resultieren:

Käufer	Fläche (m ²)	Kaufpreis Fr.
Kaufmann Kranservice GmbH	11 000	3 190 000
Osterwalder Immobilien Zürich AG und Osterwalder Pellets & Lager AG	6 895	1 999 550
Martin Schneider (Binder Nutzfahrzeuge AG)	10 000	2 900 000
Total	27 895	8 089 550

Dazu kommen wie erwähnt die beiden bereits vom Stadtrat genehmigten Veräusserungen:

Käufer	Fläche (m ²)	Kaufpreis Fr.
Walter Rüegg AG	3000	870 000
Umberto und Claudia Curatolo	3442	998 180
Total	6442	1 868 180
Gesamttotal aller fünf Veräusserungen	34 337	9 957 730

Die vereinbarten Kaufpreise liegen im Rahmen der Verkehrswertschätzung.

6. Kaufverträge

Die Liegenschaftenverwaltung beurkundete mit der Kaufmann Kranservice GmbH am 11. August 2011, mit der Osterwalder Immobilien Zürich AG und der Osterwalder Pellets & Lager AG am 7. November 2011 und mit Martin Schneider am 11. Oktober 2011 Kaufverträge mit folgenden wesentlichen Inhalten:

- Die Stadt verkauft an die erwähnten Firmen gesamthaft 27 895 m² an der Grabenackerstrasse in Oberhasli, Politische Gemeinde Niederhasli, für Fr. 290.– pro m². Die bei der Vertragsbeurkundung geleisteten unverzinslichen Anzahlungen betragen jeweils 10 Prozent des Kaufpreises. Die Restzahlungen erfolgen bei Eigentumsübertragung.
- Die Gewährleistung für Rechts- und Sachmängel wird seitens der Stadt wegbedungen und die Käufer übernehmen die Kaufobjekte wie besichtigt im heutigen rechtlichen und tatsächlichen Zustand. Die Kaufobjekte sind weder im Altlastenverdachtsflächen-Kataster noch im Kataster der belasteten Standorte (KbS) eingetragen. Sollte wider Erwarten gleichwohl eine Belastung des Grundstücks bestehen, so besteht dafür keine Haftung der Stadt.
- Die Kaufobjekte werden frei von Nutzungsverhältnissen übergeben.
- Die Käufer sind berechtigt, bereits vor der Eigentumsübertragung auf eigenes Risiko alle Vorkehrungen zur Erlangung der erforderlichen Baubewilligung zu treffen.
- Die Eigentumsübertragung erfolgt innert 60 Tagen nach der rechtskräftigen Genehmigung des Vertrags durch die zuständigen Instanzen der Stadt Zürich.
- Die Handänderungskosten werden von den Parteien jeweils je zur Hälfte bezahlt. Eine allfällige Grundstückgewinnsteuer bezahlt die Verkäuferin.
- Jeder Kaufvertrag steht unter der Bedingung der rechtskräftigen Genehmigung durch die zuständigen Instanzen der Stadt. Sollten die Verträge nicht genehmigt werden, fallen sie gegenseitig entschädigungslos dahin. Die geleisteten Anzahlungen sind diesfalls zinslos zurückzuerstatten.

7. Buchgewinn

Der aktuelle Buchwert (Neubewertung 2006) des im Finanzvermögen bilanzierten, erschlossenen Gewerbebaulands beträgt nach Aufrechnung der Erschliessungskosten Fr. 259.– pro m² und somit insgesamt Fr. 7 224 805.– für die zu veräussernde Gesamtfläche von 27 895 m². Nach Abzug der Verkaufskosten resultiert ein Buchgewinn von rund Fr. 810 000.– zugunsten der Stadtkasse.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 1. Der Kaufvertrag vom 11. August 2011 mit der Kaufmann Kranservice GmbH, mit Sitz in Niederhasli, über den Verkauf des 11 000 m² messenden Grundstücks Kat.-Nr. 3227 an der Grabenacker-/ Buchenhagstrasse in der Gemeinde Oberhasli zum Preis von Fr. 3 190 000.– wird genehmigt.**

2. Der Kaufvertrag vom 7. November 2011 mit der Osterwalder Immobilien Zürich AG und der Osterwalder Pellets & Lager AG, beide mit Sitz in Zürich, über den Verkauf des 6895 m² messenden Grundstücks Teil von alt Kat.-Nr. 3113, neu Kat.-Nr. 3246, an der Grabenacker-/Buchenhagstrasse in der Gemeinde Oberhasli zum Preis von Fr. 1 999 550.– wird genehmigt.
3. Der Kaufvertrag vom 11. Oktober 2011 mit Martin Schneider, wohnhaft in Meilen, über den Verkauf des 10 000 m² messenden Grundstücks Teil von alt Kat. Nr. 3113, neu Kat.-Nr. 3245, an der Grabenacker-/Buchenhagstrasse zum Preis von Fr. 2 900 000.– wird genehmigt.

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Finanzdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrates
die Stadtpräsidentin
Corine Mauch
der Stadtschreiber
Ralph Kühne