

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 5. Februar 2015

Liegenschaftsverwaltung, Verkauf von 4000 m² Gewerbebauland Klein-Ibig in Oberhasli, Gemeinde Niederhasli, Vertragsgenehmigung

1. Zweck der Vorlage

Die Stadt besitzt in der Gemeinde Niederhasli (Ortsteil Oberhasli) im Gebiet Klein-Ibig Gewerbebauland mit einer Fläche von gesamthaft 5 ha. Von dieser Landreserve soll eine insgesamt 7500 m² messende Teilfläche, aufgeteilt in drei Parzellen, verkauft werden.

Zwei der drei geplanten Landverkäufe (1500 m² bzw. 2000 m²) fallen in die Zuständigkeit des Stadtrats. Der dritte Kaufvertrag (4000 m² an die Firma Ibig AG) bedarf der Zustimmung des Gemeinderats.

Der Kaufpreis beträgt bei allen Verkäufen Fr. 350.– pro m².

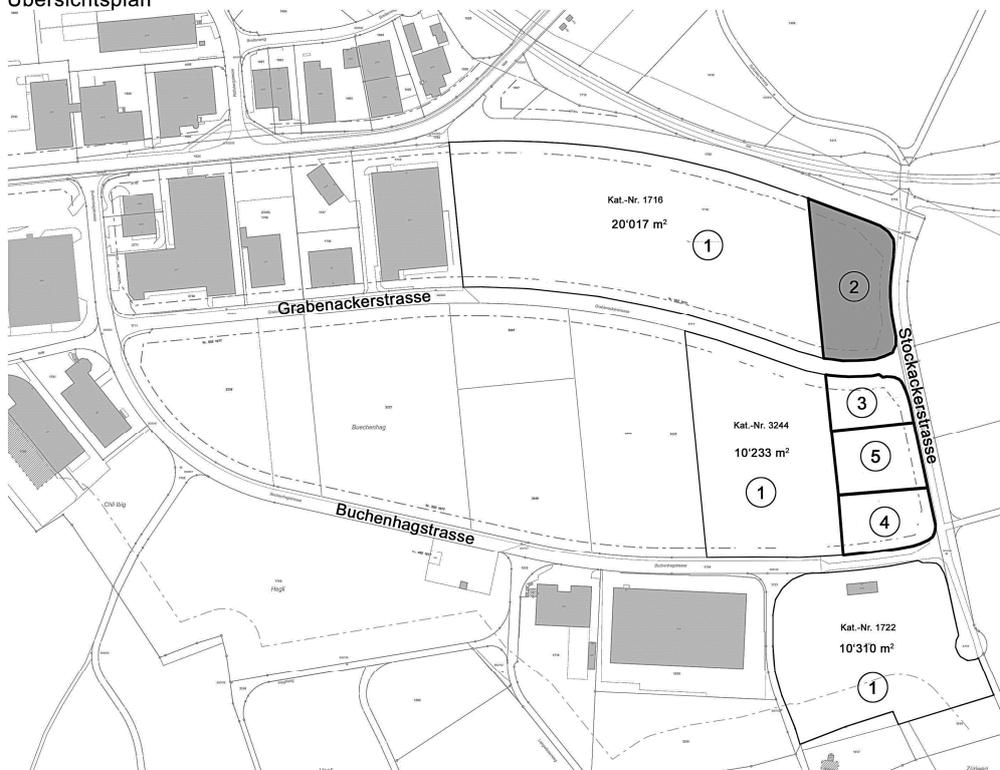
2. Ausgangslage

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 und -eigentümerinnen 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 einem benachbarten Grundeigentümer eine Parzelle von 3000 m². Aufgrund des bei diesem Verkauf eingeräumten Vorkaufsrechts konnte derselbe Grundstücksnachbar 1989 nochmals 1667 m² des städtischen Lands zukaufen. Weiter wurden 2009 und 2011 eine Fläche von 5885 m² bzw. 3000 m² an eine private Firma veräussert. Ebenfalls 2011 erwarben zudem die bereits ortsansässige Firma Kaufmann Kranservice GmbH 11 000 m², Martin Schneider 10 000 m², die Firmen Osterwalder Immobilien Zürich AG und Osterwalder Pellets & Lager AG 6895 m² und zwei Privatpersonen 3442 m². Aufgrund dieser Veräusserungen reduzierte sich der städtische Grundbesitz auf den aktuellen Bestand von 50 060 m².

Das jetzt zur Veräusserung vorgesehene Grundstück (Teilfläche von alt Kat.-Nr. 1716) liegt an der Grabenacker-/Stockackerstrasse im Gebiet Klein-Ibig in Oberhasli, dem südlichsten Teil der Gemeinde Niederhasli, rund 5 km 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 umzoniert. 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 Quadratmeter Grundstücksfläche bei einer minimalen Freiflächenziffer von 10 Prozent. Das Gebiet liegt abseits des Siedlungsgebiets und ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln schlecht erreichbar.

Gewerbegebiet Klein Ibig, Oberhasli
Übersichtsplan



- 1 Bei der Stadt verbleibendes Land
- 2 Verkaufsfläche Firma Ibig AG (Zuständigkeit Gemeinderat)
- 3 Verkaufsfläche (Zuständigkeit Stadtrat)
- 4 Verkaufsfläche (Zuständigkeit Stadtrat)
- 5 Die Partei hat ihr Kaufinteresse kurz vor Vertragsunterzeichnung zurückgezogen

Die Verkaufsparzelle ist heute mittels Gebrauchsleihe zur landwirtschaftlichen Nutzung an einen ortsansässigen Landwirt überlassen und kann kurzfristig zurückgenommen werden.

Die städtische Baulandreserve im Gebiet Klein-Ibig ist mittlerweile voll erschlossen. Die Stadt hat die im Rahmen eines privaten Quartierplans 1978 eingegangene Verpflichtung, die noch nicht realisierten Erschliessungsanlagen auf eigene Kosten zu erstellen, erfüllt. Die Erschliessungsanlagen werden demnächst von der Gemeinde Niederhasli abgenommen und übernommen.

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 erstmals 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 Interessierten zu und es konnten 2011 weitere 34 337 m² Land verkauft werden (GR Nr. 2012/39 und STRB Nr. 147/2012). Spätere Anfragende wurden vertröstet, mit der Begründung, dass zuerst die Erschliessungsanlagen aus dem Quartierplan erstellt werden mussten. Gleichzeitig wurde die Ausschreibung gestoppt. Nach Fertigstellung dieser Erschliessungsanlagen wur-

den die Interessierten wieder kontaktiert und die Liegenschaftenverwaltung konnte schliesslich drei Kaufverträge zum Abschluss führen und öffentlich beurkunden.

Der vorliegende Kaufvertrag liegt in der Zuständigkeit des Gemeinderats und wird hiermit zur Genehmigung unterbreitet. Die restlichen zwei Kaufverträge wurden durch den Stadtrat bereits abschliessend genehmigt.

4. Käuferin

Ibig AG, mit Sitz in Regensdorf, Wehntalerstrasse 295, 8106 Adlikon

Die Firma Ibig AG gehört den Brüdern Marcel und Roger Mosberger. Diese sind ebenfalls Eigentümer der Firma Hugo Mosberger Isolationen AG. Die beiden Brüder beabsichtigen, auf dem Kaufobjekt ein Bürogebäude mit Lagerhalle und Produktionsstätte zu erstellen. Die Firma Hugo Mosberger Isolationen AG würde dieses Gebäude von der Ibig AG mieten und gleichzeitig den Firmensitz nach Oberhasli verlegen.

Bei der Firma Hugo Mosberger Isolationen AG handelt es sich um ein Familienunternehmen, das rund 30 Mitarbeitende (auch Auszubildende) beschäftigt. Seit 1959 ist die Firma im Bereich Isolationen (vor allem Haustechnik-, Lüftungs-, Industrie- und Apparateisolationen, Brandschutz, Fugen, Ausflockungen) tätig. Am heutigen Standort in Regensdorf sind die Platzverhältnisse begrenzt und eine Weiterentwicklung ist nicht möglich. In Oberhasli würde neu der Produktionsbetrieb von Fertigprodukten für die Montage auf den Baustellen, eine Spenglerei und Büros für die Vermarktung erstellt. Die beiden in Schaffhausen und im Kanton Thurgau gelegenen Aussenlager bleiben bei einer Sitzverlegung nach Oberhasli bestehen. Die Firma legt grossen Wert auf Ökologie und Nachhaltigkeit. Dies spiegelt sich im Betrieb und auch im Wunsch nach einer ökologisch und nachhaltig erstellten Betriebsstätte wider. Bei den rund 30 für die Firma im Einsatz stehenden Fahrzeugen handelt es sich wenn möglich um hybrid betriebene Fahrzeuge oder als Alternative um solche der jeweils besten Energieklasse. Es ist zudem geplant, das Dach der neuen Betriebsstätte mit einer Solaranlage auszustatten.

Die Gemeinde Niederhasli hat gegenüber diesem Verkauf keine Vorbehalte geäussert.

5. Kaufpreise

Die Parteien einigten sich auf einen Kaufpreis von 1,4 Millionen Franken für die Verkaufsfläche (Fr. 350.–/m²).

Käuferin	Fläche / m ²	Kaufpreis / Fr.
Ibig AG	4000	1 400 000
Total	4000	1 400 000

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

	Fläche / m ²	Kaufpreis / Fr.
Private Aktiengesellschaft	1500	525 000
Privatperson	2000	700 000
Total	3500	1 225 000
Gesamttotal aller drei Veräusserungen	7500	2 625 000

6. Kaufverträge

Die Liegenschaftenverwaltung beurkundete mit der Firma Ibig AG am 5. September 2014 den Kaufvertrag mit folgenden wesentlichen Inhalten:

- Die Stadt verkauft an die Firma Ibig AG 4000 m² an der Grabenacker-/Stockackerstrasse in Oberhasli, Politische Gemeinde Niederhasli, für Fr. 350.– pro m². Die bei der

Vertragsbeurkundung geleistete unverzinsliche Anzahlung beträgt 10 Prozent des Kaufpreises. Die Restzahlung erfolgt bei Eigentumsübertragung.

- Die Gewährleistung für Rechts- und Sachmängel wird seitens der Stadt wegbedungen und die Käuferin übernimmt das Kaufobjekt wie besichtigt im heutigen rechtlichen und tatsächlichen Zustand. Das Kaufobjekt ist 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.
- Das Kaufobjekt wird frei von Nutzungsverhältnissen übergeben.
- Die Käuferin ist 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 Grundstücksgewinnsteuer bezahlt die Verkäuferin.
- Der Kaufvertrag steht unter der Bedingung der rechtskräftigen Genehmigung durch die zuständigen Instanzen der Stadt. Sollte der Vertrag nicht genehmigt werden, fallen sie gegenseitig entschädigungslos dahin. Die geleistete Anzahlung ist diesfalls zinslos zurückzuerstatten.

7. Buchgewinn

Der aktuelle Buchwert (Neubewertung 2006) des im Finanzvermögen bilanzierten, erschlossenen Gewerbebauands beträgt nach Aufrechnung der Erschliessungskosten Fr. 259.– pro m² und somit Fr. 1 036 000.– für die zu veräussernde Fläche von 4000 m². Nach Abzug der Verkaufskosten resultiert ein Buchgewinn von rund Fr. 360 000.– zugunsten der Stadtkasse.

8. Zuständigkeit

Der zwischen den Parteien vereinbarte Kaufpreis beträgt Fr. 1 400 000.– für die Grundstücksfläche von 4000 m², Teil von Kat.-Nr. 1716. Aufgrund Art. 41 lit. m der Gemeindeordnung der Stadt Zürich (AS 101.100) ist der Gemeinderat für die Genehmigung dieses Kaufvertrags zuständig.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Der Kaufvertrag vom 5. September 2014 mit der Ibig AG, mit Sitz in Regensdorf, über den Verkauf des 4000 m² messenden Grundstücks, Teil von alt Kat.-Nr. 1716, an der Grabenacker-/Stockackerstrasse in der Gemeinde Oberhasli zum Preis von Fr. 1 400 000.– wird genehmigt.

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Finanzdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti