

**Weisung
des Stadtrates an den Gemeinderat**

**Liegenschaftsverwaltung, Verkauf von zwei Bau-
landparzellen in Hegnau Volketswil an die Stiftung
für die Inter-Community School, Zürich****1. Zweck der Vorlage**

Die nebeneinander liegenden Baugrundstücke «Luchs», Kat.-Nr. 2412, und «Maiacher», Kat.-Nr. 3885, im Ausmass von 23 408 m² bzw. 16 717 m², total 40 125 m², sollen an die Stiftung für die Inter-Community School verkauft werden. Die Erwerberin plant auf dem Areal einen zusätzlichen Schulcampus für die Inter-Community School (ICS). Der Kaufpreis beträgt Fr. 450.– pro Quadratmeter, was einem Gesamtkaufpreis von Fr. 18 056 250.– entspricht. Aus der Veräusserung resultiert ein Buchgewinn zugunsten der Stadtkasse von rund 7,0 Mio. Franken.

2. Ausgangslage

1962 erwarb die Stadt die im Ortsteil Hegnau der politischen Gemeinde Volketswil gelegenen Grundstücke, Kat.-Nr. 2412 und Kat.-Nr. 3885, mit einer Gesamtfläche von 40 125 m². Der Kauf erfolgte für die Zwecke des Schweizerischen Landesmuseums, das dem Museum ein Forschungs- und Konservierungsinstitut ausserhalb der Stadt Zürich angliedern wollte. Grund für den Landkauf war eine Verpflichtung, welche die Stadt Ende des 19. Jahrhunderts im Hinblick auf die Errichtung des Landesmuseums in Zürich übernommen hatte. Danach musste sie im Bedarfsfall ein weiteres Areal bereitstellen, *«welches den nötigen Raum für spätere Vergrösserungen oder Vermehrung der Gebäulichkeiten und zur Aufstellung von Bautypen und Monumenten bietet und mindestens 2000 m² Flächeninhalt haben soll»*. Mit dem Bau des Sammlungsentrums des Schweizerischen Nationalmuseums in Affoltern am Albis im Jahr 2007 wurde die Reservation des städtischen Landes in Volketswil Hegnau hinfällig.

Das baurechtlich erschlossene Industrieland liegt westlich vom Ortskern von Volketswil und ist der Industriezone Ia mit einer Baumasse von 4,5 m³ pro Quadratmeter sowie der Empfindlichkeitsstufe ES III zugeordnet. Zulässig sind neben industriellen und gewerblichen Betrieben für Produktion und Güterverteilung auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von maximal 2000 m².

Die Grundstücke sind nicht im Kataster der belasteten Standorte des Kantons Zürich aufgeführt. Trotzdem wurde zur Vorbereitung des Veräusserungsprozesses durch die BABU GmbH, Büro für Altlasten, Boden und Umwelt, die Beschaffenheit des Bodens und die mutmasslichen Mehrkosten infolge von Belastungen untersucht. Mit Berichten vom 27. Mai 2008 und 26. November 2008 wurden die mutmasslichen Mehrkosten für die Sanierung des Oberbodens auf total Fr. 1 017 000.– geschätzt. Die mutmasslichen Entsorgungskosten könnten erheblich verringert werden, indem der schwach belastete Boden bei einem allfälligen Bauvorhaben möglichst vor Ort belastet wird.

Im Gebiet um den Militärflugplatz Dübendorf gelten die Lärmschutzbestimmungen aus der Zeit des Militärjetflugbetriebs. Die Grundstücke liegen nach dem noch geltenden Lärmkataster in Bezug auf den Flugplatz Dübendorf im Bereich mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte. Mit Schreiben vom 23. April 2010 bestätigte das Departement für Bevölkerungsschutz und Sport (VBS) jedoch, dass auf den Militärjetbetrieb in Dübendorf mittelfristig verzichtet werde. Basierend darauf teilte der Baudirektor des Kantons Zürich mit Schreiben vom 31. Mai 2010 mit, dass einer lärmrechtlichen Bewilligung des Projekts nichts entgegenstehe, sofern das geplante Schulhaus mit einer kontrollierten Belüftung ausgestattet werde.

Im Hinblick auf eine Veräusserung wurden die Grundstücke einem Landwirt in Gebrauchsleihe zur landwirtschaftlichen Nutzung überlassen. Die Vereinbarung ist auf einen Monat kündbar.

3. Ausschreibung

Bereits in früheren Jahren wollte die Stadt die Grundstücke veräussern. Mangelndes Interesse führte aber zu keinem Abschluss.

Im April 2009 hat die Liegenschaftenverwaltung die Parzellen erneut in verschiedenen Tageszeitungen und im Internet zum Verkauf ausgeschrieben. Interessierte konnten eine Offerte für beide Parzellen zusammen oder auch nur für ein Grundstück abgeben.

Über 190 Personen erhielten die Kurzdokumentation, davon verlangten 10 Interessierte die detaillierten Verkaufsunterlagen. Schliesslich gingen ein Angebot für das Grundstück «Maiacher» und eines für beide Grundstücke zusammen ein. Nach der zweiten Angebotsrunde resultierten gleichwertige Angebote von Fr. 450.- pro Quadratmeter, so dass der Zuschlag an die Käuferin ging, die für beide Grundstücke offeriert hatte. Das Angebot liegt im Rahmen der Verkehrswertschätzung.

4. Käuferin und Nutzungsabsicht

Die Stiftung für die Inter-Community School erwirbt dieses Areal für die ICS als Betreiberin der Schule. Bei der ICS handelt es sich um eine Stiftung (Non-Profit-Organisation); gegründet um 1960 in Zürich zur Förderung der internationalen Privatschule, vor allem für die englischsprachige Gemeinschaft im Raum Zürich. Die Stiftung weist heute ein Vermögen von rund 8,5 Mio. Franken aus. Sie bietet anerkannte Abschlüsse in allen Altersklassen bis und mit Matura an. In Zumikon, dem jetzigen Standort der Schule, ist mit 850 Schülern aus rund 45 Nationen die Kapazitätsgrenze erreicht. Es bestehen dort keine Erweiterungsmöglichkeiten mehr. In den nächsten Jahren wird aber mit einem Zuwachs auf 1400 Schülerinnen und Schüler gerechnet.

Die internationale Primarschule soll in Zumikon bleiben. Mit dem Erwerb der Baugrundstücke in Volketswil ist es der ICS möglich, eine neue internationale Mittelschule nach den neuesten Massstäben in der Region Zürich Oberland zu realisieren. Die Errichtung eines Zentrums internationaler Ausbildung bringt neben den direkten wirtschaftlichen auch indirekte Vorteile. Eltern von Schülerinnen und Schülern, die eine internationale Schule besuchen, sind in der Regel bestrebt, auch in der Nähe der Schule zu leben. So werden Dienstleistungen und Produkte aus der Region in Anspruch genommen. Eltern, deren Kinder die ICS besuchen, sind oft eng mit den

Handels-, Industrie-, Dienstleistungs- und Finanzkreisen der Zürcher Wirtschaft verbunden. Die Steigerung der Kapazität für eine internationale Ausbildung in der Region Zürich fördert das wirtschaftliche Wohlergehen der Region Zürich.

Es ist ein erklärtes Ziel des Kantons und der Stadt, die Schaffung internationaler Schulen zu fördern. Zu diesem Zweck schaffen sie die Voraussetzungen zur finanziellen Unterstützung der Infrastruktur (Legislaturziele des Regierungsrates 2007 bis 2011).

Die Lage des künftigen Schulhauses für diese internationale Schule wird sowohl von der «Greater Zurich Area», dem Kanton Zürich wie auch von der politischen Gemeinde Volketswil im Sinne der Standortförderung unterstützt.

5. Kaufvertrag

Der am 18. Dezember 2009 beurkundete Kaufvertrag weist folgenden wesentlichen Inhalt auf:

- Die Stadt verkauft an die Stiftung für die Inter-Community School mit Sitz in Zürich die in Volketswil gelegenen Grundstücke:
- «Luchs», Kat.-Nr. 2412, mit 23 408 m²
- «Maiacher», Kat.-Nr. 3885, mit 16 717 m²

Der Kaufpreis beträgt Fr. 450.- pro Quadratmeter bzw. total Fr. 18 056 250.-. Die Zahlung ist bei der Eigentumsübertragung zu leisten. Der Kaufpreis wird ab dem 13. Monat nach rechtskräftiger Vertragsgenehmigung bis zum Vertragsvollzug zum jeweiligen hypothekarischen Referenzzinssatz für Mietverhältnisse (derzeit 3,0 Prozent) verzinst.

- Die Gewährleistung für Rechts- und Sachmängel wird seitens der Stadt wegbedungen. Die Käuferin übernimmt die Mehrkosten Dritter aus der notwendigen Entsorgung von Oberbodenbelastungen bis zu einem Maximalbetrag von Fr. 1 500 000.-. Dies wurde im Kaufpreis entsprechend berücksichtigt. Die Stadt übernimmt die den Betrag von Fr. 1 500 000.- übersteigenden Kosten bis längstens vier Jahre nach Eigentumsübertragung. Nach Ablauf dieser Frist können gegenüber der Stadt keinerlei Ansprüche mehr geltend gemacht werden.
- Die Handänderungskosten werden von den Parteien je zur Hälfte bezahlt.
- Die Grundstückgewinnsteuer übernimmt die Stadt. Auf eine Sicherstellung wird verzichtet.
- Der bestehende Gebrauchsleihvertrag ist auf den Zeitpunkt der Eigentumsübertragung durch die Stadt aufzulösen.
- Die Planung und Realisierung neuer Gebäude, insbesondere von Unterrichtsräumen, ist, gestützt auf Art. 31 der kantonalen Lärmschutz-Verordnung, nur möglich, wenn an der Errichtung des Gebäudes ein überwiegendes öffentliches Interesse besteht und die kantonale Behörde zustimmt. Mit Schreiben vom 31. Mai 2010 teilte der Baudirektor des Kantons Zürich mit, dass einer lärmrechtlichen Bewilligung des Projekts nichts entgegenstehe, sofern das geplante Schulhaus mit einer kontrollierten Belüftung ausgestattet wird.
- Die Käuferin ist verpflichtet, in eigenem Namen und auf eigene Rechnung im Einvernehmen mit der Stadt auf der Basis der gel-

tenden Bau- und Zonenordnung die Planung einer Schulhaus-Überbauung zu entwickeln bzw. umzusetzen. Das bewilligungsfähige Projekt ist spätestens innert 18 Monaten nach rechtskräftiger Genehmigung durch die Stadt bei der zuständigen Baubehörde einzureichen. Der Käuferin wird das Recht eingeräumt, wahlweise die Eigentumsübertragung für die Kaufobjekte gestaffelt zu vollziehen.

- Für den Fall, dass die Käuferin den Vertrag nicht erfüllt oder nicht richtig erfüllt, haben die Parteien eine kumulative Konventionalstrafe in der Höhe von 1,8 Mio. Franken vereinbart. Diese wird durch je eine Bankgarantie von Fr. 900 000.- sichergestellt, zu leisten bei Vertragsbeurkundung sowie innert dreissig Tagen nach Vertragsgenehmigung.
- Vorbehalten bleiben die rechtskräftige Genehmigung des Kaufvertrags durch die zuständigen Instanzen der Stadt Zürich sowie die Erteilung einer rechtskräftigen Baubewilligung für das geplante Bauvorhaben. Können diese Vorbehalte nicht bis 18. Dezember 2011 erfüllt werden, kann jede Vertragspartei die entschädigungslose Aufhebung des Vertrags verlangen.

Buchgewinn

Der Buchwert der Verkaufsobjekte (Finanzvermögen) beträgt Fr. 10 817 630.50. Nach Abzug der Verkaufskosten und Grundstücksgewinnsteuern resultiert ein Buchgewinn zugunsten der Stadtkasse von rund 7,0 Mio. Franken.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Der Kaufvertrag vom 18. Dezember 2009 mit der Stiftung für die Inter-Community School mit Sitz in Zürich über den Verkauf der in Volketswil gelegenen Grundstücke Kat.-Nr. 2412 mit einer Grundstücksfläche von 23 408 m² sowie Kat.-Nr. 3885 mit einer Grundstücksfläche von 16 717 m² zum Preis von Fr. 450.- pro Quadratmeter bzw. total Fr. 18 056 250.- wird genehmigt.

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Finanzdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrates

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

der Stadtschreiber

Dr. André Kuy

