

Kauf der Liegenschaft Büelenstrasse 5 + 7

Antrag des Stadtrates an den Gemeinderat

1. Für den Erwerb der Liegenschaft Kat.-Nr. 5281 mit einer Fläche von 2'832 m² und den beiden Wohnhäusern Büelenstr. 5 + 7 mit total 12 Wohnungen wird zu Lasten des Finanzvermögens ein Kredit von Fr. 3'005'000.-- bewilligt.
 2. Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.
-

Bericht

1. Ausgangslage

Im Jahre 1924 hatte die Stadt Wädenswil im Büelengebiet eine Fläche von 5'592 m² Bauland an die damalige Baugenossenschaft Büelen abgetreten. Die Abtretung erfolgte unentgeltlich. Ziel dieser unentgeltlichen Abtretung waren günstige Wohnungen und die Stützung des Baugewerbes in einer schwierigen Zeit.

Die Baugenossenschaft Büelen erstellte auf dem Land vier Mehrfamilienhäuser mit je sechs Wohnungen. 1944 wurde die Genossenschaft aufgelöst. Die Liegenschaft wurde in zwei etwa gleich grosse Teile (heute Kat.-Nr. 5281 und 9077) mit je zwei Mehrfamilienhäusern aufgeteilt und an private Käufer weiterverkauft.

Beim Verkauf des Landes durch die Stadt an die Baugenossenschaft Büelen wurde folgende Grunddienstbarkeit ins Grundbuch eingetragen und später auf die Teilgrundstücke Kat.-Nr. 5281 und 9007 übertragen: "Soweit das Grundstück ... nicht zur Erstellung der in der Planskizze zu SP 3266 eingezeichneten vier Sechsfamilienhäuser in Anspruch genommen wird, dürfen auf demselben ohne ausdrückliche Zustimmung des Gemeinderates Wädenswil keinerlei Bauten erstellt werden." Mit dieser vorausschauenden Bestimmung wurde das Grundstück der Spekulation entzogen.

2. Kaufverhandlungen

Die Liegenschaft Büelenstr. 5 + 7 gehört heute den Erben des Käufers, der diesen Teil im Jahre 1944 von der Baugenossenschaft Büelen erworben hatte. Die Erbengemeinschaft möchte die Liegenschaft nun verkaufen. Es haben verschiedene Gespräche stattgefunden, auch über die Höhe der Entschädigung im Falle der Löschung der Baubeschränkung. Die Verkäuferschaft hat einen ernsthaften Kaufsinteressenten gefunden, der bereit wäre, die Liegenschaft zu 3 Mio. Franken zu kaufen, allerdings unter der Bedingung, dass die Baubeschränkung aufgehoben und durch ein zeitlich beschränktes Vorkaufsrecht ersetzt wird.

3. Beschrieb der Liegenschaft

Die Eckdaten der Liegenschaft:

Grundfläche	2'832m ²
Mehrfamilienhäuser	2
Wohnungen	12
Aussenparkplätze	18
Wohnungsgrössen	6 x 3-Zimmer, 55 m ² 6 x 4-Zimmer, 65 m ²
Mietzinsen netto total inkl. PP	Fr. 127'056.00
Bruttorendite	4,24%
Versicherungswert GVZ	2 x 1'271'000
Bauzone	dreigeschossig W3, 55%

Die Gebäude sind gut unterhalten. Gemäss einer unabhängigen Beurteilung ist der Rohbau in einem guten Zustand und das Dach ist intakt. Die Wohnungen sind renoviert; der Ausbaustandard ist einfach. Ein unmittelbarer grösserer Unterhaltsbedarf ist nicht ersichtlich, gewisse Vorbehalte bestehen bei der Haustechnik. Die Liegenschaft kann aber in den nächsten 10 Jahren kostendeckend betrieben werden.

Die Wohnungen sind klein und einfach, die Mieten günstig. Die günstigste 3-Zimmer-Wohnung kostet Fr. 756.--/Mt. netto, die teuerste 4-Zimmer-Wohnung Fr. 992.--/Mt. netto. Höchstens geringfügige Anpassungen zur Verbesserung der Bruttorendite werden zu prüfen sein.

Im Falle einer Neuüberbauung der Liegenschaft könnte knapp das doppelte Bauvolumen realisiert werden.

4. Kaufvertrag

Der Kaufpreis beträgt 3 Mio. Franken. Hinzu kommen die hälftigen Gebühren und Auslagen des Notariates und Grundbuchamtes von ca. Fr. 4'000.--. Die auf über Fr. 200'000.-- geschätzte Grundstückgewinnsteuer wird durch Abzug am Kaufpreis sichergestellt. Sämtliche Mietverhältnisse werden übernommen. Die Dienstbarkeit "Baubeschränkung" wird bei dieser Gelegenheit gelöscht. Im Übrigen weist der Kaufvertrag keine Besonderheiten auf.

Umgerechnet auf den Quadratmeter resultiert ein Kaufpreis von Fr. 1'060.--. Mit diesem Kaufpreis ist der Wert der Baubeschränkung sicherlich zu einem grossen Teil berücksichtigt. Die Verkäuferschaft stellt die Berechtigung der Baubeschränkung in Frage. Wenn die Stadt nicht kaufen würde und es zu einer gerichtlichen Beurteilung oder zu einer Schätzung des Wertes der Servitut durch eine Schätzungskommission käme, bliebe für die Stadt ein Restriktio welches nicht abgeschätzt werden kann.

Der Kaufvertrag ist am 10. März 2010 öffentlich beurkundet worden.

5. Schlussbemerkung

Verschiedene parlamentarische Vorstösse der letzten Zeit haben die Schaffung oder den Erhalt von günstigem Wohnraum zum Ziel. Mit dem Kauf dieser Liegenschaft können zwölf günstige Altbauwohnungen erhalten werden. Eine Verwertung des Grundstücks ist nicht geplant. Sie könnte zu prüfen sein, wenn die angrenzende Gewerbeliegenschaft ehemals MEWA Blattmann einer neuen Nutzung bzw. Überbauung zugeführt werden sollte. Würde die Stadt die Liegenschaft Büelenstr. 5 + 7 nicht kaufen, würden mit grosser Wahrscheinlichkeit Neubauten mit entsprechend teuren Wohnungen entstehen.

1. März 2010

wst

Stadtrat Wädenswil

Ernst Stocker, Stadtpräsident

Heinz Kundert, Stadtschreiber

Referent des Stadtrates

Paul Rota, Stadtrat Finanzen

Beilage

1 Situationsplan

Stadt Wädenswil

2. Planen und Bauen

Sitationsplan

