



Beleuchtender Bericht zuhanden der Gemeindeversammlung vom 21. Oktober 2020

Neuweg 3+5, Verkauf der Liegenschaften

Antrag

Der Gemeindeversammlung wird beantragt zu beschliessen:

1. Dem Verkauf der Liegenschaften Neuweg 3 (Kat. Nr. 4557) und Neuweg 5 (Kat. Nr. 7624) im Zollikerberg zum Mindestpreis von 1,2 Mio. Franken an den Meistbietenden wird zugestimmt.
2. Der Gemeinderat wird ermächtigt, alle mit dem Rechtsgeschäft zusammenhängenden administrativen und rechtlichen Angelegenheiten in eigener Kompetenz zu regeln.

Das Wichtigste in Kürze

Aus betriebswirtschaftlichen Gründen beabsichtigt der Gemeinderat die beiden Wohnliegenschaften Neuweg 3 (Kat. Nr. 4557) und Neuweg 5 (Kat. Nr. 7624) im Zollikerberg zu verkaufen. Aufgrund des hohen Sanierungsbedarfs von rund 1,0 Mio. Franken wäre mit einer Vermietung keine sinnvolle Rendite mehr zu erzielen. Die Liegenschaften, die sich seit 1960 im Besitz der Gemeinde befinden und bis anhin vermietet wurden, stehen seit April 2020 leer. Aus Sicht der Gemeinde besteht keine Notwendigkeit, die Liegenschaften im Eigentum der Gemeinde zu behalten. Auch langfristig wird kein Bedarf für die Öffentlichkeit erkannt. Der Mindestpreis ist auf 1,2 Mio. Franken angesetzt. Die Liegenschaft soll an den Meistbietenden verkauft werden.



Bild 4: Nordwestfassade



Bild 5: Südfassade

Ausgangslage

Die Liegenschaften befinden sich seit 1960 im Eigentum der Gemeinde. Sie werden als Wohnhäuser genutzt. Das Gebäude Neuweg 3 wurde als 3.0-Zimmer-Wohnung und der Neuweg 5 als 4.0-Zimmer-Wohnung vermietet.

Nun stehen kostenintensive Gesamtanierungsarbeiten an, die auf rund 1,0 Mio. Franken veranschlagt werden. Nach dieser Investition wäre durch eine Vermietung keine sinnvolle Miete mehr zu erzielen. Die Liegenschaften passen nicht mehr in das Portfolio und haben auch keine strategische Bedeutung für die Gemeinde. Es gibt deshalb keinen Grund mehr dafür, sie im öffentlichen Eigentum zu behalten. Alle Wohnungen stehen seit April 2020 leer.

Absicht und Ziel

Der Gemeinderat beabsichtigt, vorbehaltlich der Zustimmung der Gemeindeversammlung, die beiden Grundstücke Neuweg 3 (Kat. Nr. 4557) und Neuweg 5 (Kat. Nr. 7624) zu verkaufen.

Der Mindestpreis ist auf 1,2 Mio. Franken angesetzt. Die Liegenschaften werden an den Meistbietenden verkauft.

Optional wird dem Käufer vertraglich das Recht eingeräumt, ein weiteres Gebäude in der Baulandreserve zu bauen. Erhält er dafür eine rechtskräftige Baubewilligung, wäre zusätzlich zum Verkaufspreis eine Summe von 300'000 Franken zu leisten.

Erläuterung

Die spezifischen Vorschriften in der Kernzone und die grosszügige Gartenanlage der Liegenschaften wie auch die Möglichkeit, das Verkaufsangebot möglichst attraktiv zu gestalten, haben die Gemeinde veranlasst, vorgängig eine Machbarkeitsstudie erstellen zu lassen. Aus dieser geht hervor, dass der Bau eines weiteren Gebäudes in der Baulandreserve denkbar und unter Berücksichtigung der Gegebenheiten durchaus bewilligungsfähig wäre. Die Umsetzung ist jedoch auf Grund der gestalterischen Anforderung anspruchsvoll; die dafür benötigte baurechtliche Bewilligung ist deshalb nicht garantiert.

Sollte der Käufer die Realisierung eines solchen Projektes beabsichtigen, würde das zusätzliche Nutzungsvolumen eine Wertsteigerung des Grundstücks bewirken. Falls ein Käufer für die Realisierung eines zusätzlichen Gebäudes eine rechtskräftige Baubewilligung erhielte, hätte er der Gemeinde für den Mehrwert eine zusätzliche Zahlung von 300'000 Franken zu leisten. Diese Zahlung würde auch dann fällig, wenn das Vorhaben trotz rechtskräftiger Baubewilligung nicht umgesetzt würde.

Empfehlung

Der Gemeinderat empfiehlt, die Vorlage zu genehmigen.

Aktenauflage und Website Gemeinde Zollikon

- Bewertungsgutachten Neuweg 3+5
- Machbarkeitsstudie Annex-Gebäude (HPP Architekten GmbH)
- Beurteilung Bewilligungsfähigkeit Annex-Gebäude

Zollikon, im April 2020

Gemeinderat Zollikon