

L2.01.02 Landanfragen, Landangebote

Liegenschaftenkauf Vorstadtstrasse 25 (Kat.-Nr. 5649)

Kredit und Kaufvertrag

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, Folgendes zu beschliessen:

1. Der Kredit in der Höhe von Fr. 792'000.00 zulasten Kto.-Nr. 12310.2161 und der Kaufvertrag zum Erwerb der Liegenschaft Kat. Nr. 5649 werden bewilligt.
2. Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.
3. Eine Beschwerde gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen ab amtlicher Publikation schriftlich begründet beim Bezirksrat Dietikon eingereicht werden.
4. Mitteilung an den Stadtrat zum Vollzug.

Ausgangslage

Die Stadt Dietikon mietet seit dem 1. Dezember 1954 von der gemeinnützigen Baugenossenschaft Schächli die Liegenschaft an der Vorstadtstrasse 25 als Kindergarten. Aktuell wird ein sehr moderater Mietzins von Fr. 23'620.00 pro Jahr für die Nutzung der Räumlichkeiten des in die Jahre gekommen und baufälligen Kindergartens bezahlt. Der Mietzins ist seit 1995 unverändert gleich hoch und im Vergleich zu anderen Mietkindergärten der Stadt eher tief. Berücksichtigt man aber den baulichen Zustand, so erscheint der Preis angemessen.

Im Jahr 2007 wurde auf Antrag der Schulabteilung der bestehende Kindergarten um einen Gruppenraum inklusive Küche erweitert, so wie das in den letzten Jahren bei vielen Kindergärten gemacht wurde. Dieser Anbau, vom Dietiker Architekten Andreas Senn geplant und realisiert, wurde durch die Stadt Dietikon finanziert. In der Vereinbarung zwischen der Schächli Baugenossenschaft und der Stadt Dietikon vom 12. April 2006 wurde festgehalten, dass bei einem Verkauf der Liegenschaft an die Stadt Dietikon die Kosten für den Anbau entsprechend berücksichtigt werden. Die Bauabrechnung für den Anbau vom 2. April 2007 belief sich auf insgesamt Fr. 168'081.45.

Die aktuell gültige Schulraumplanung vom 14. Juni 2019 hat aufgezeigt, dass am Standort Vorstadt auch mittel- und langfristig der Bedarf nach Schulraum für einen Kindergarten besteht. Diese Aussage hat die Schulabteilung im Hinblick auf den geplanten Erwerb 2020 nochmals bestätigt.

Auslöser des vorliegenden Geschäftes war die Begehung vom 17. Juni 2019 vor Ort mit den Verantwortlichen der Schächli Baugenossenschaft, der Hochbau- und der Schulabteilung. Die Schulabteilung stellte die Frage, was die langfristige Strategie im Zusammenhang mit dem Kindergarten sei, ob eine Sanierung oder ein Neubau geplant sei. Da das Grundstück mit seinen lediglich 792 m² für die Schächli Baugenossenschaft zu klein ist, um eine Wohnüberbauung von einer gewissen Grösse zu realisieren, eröffnete sich im weiteren Verlaufe der Gespräche die Möglichkeit eines Kaufs durch die Stadt Dietikon.

Anlässlich der Sitzung vom 26. August 2019 mit der Schächli Baugenossenschaft wurde von der Stadt ein Kaufinteresse bekundet. Mit Schreiben vom 7. Oktober 2019 hat die Stadt Dietikon der Schächli Baugenossenschaft ein Kaufangebot in der Höhe von Fr. 792'000.00 für das 792m² grosse Grundstück, das in der Bauzone W3/65 gelegen ist, unterbreitet, welches diese zustimmend zur

vom 1. März 2021

Kenntnis nahm. Sie erachtet den 67-jährigen Kindergartenbau als abgeschrieben und wertlos. Den Anbau des Gruppenraumes hat die Stadt bezahlt. Von daher entspricht der Kaufpreis praktisch ausschliesslich dem Landwert der Parzelle.

Vor der Ausarbeitung des Kaufvertrages hat die Hochbauabteilung im Frühjahr 2020 der Ecosens AG, Wallisellen den Auftrag für eine Schadstoffuntersuchung des Baugrundes sowie des Kindergartenbaus erteilt, um vor dem Erwerb allfällige Risiken besser abschätzen zu können. In dem zusammenfassenden Bericht vom 6. Mai 2020 wird einerseits klar festgehalten, dass keine Gefährdung von Mensch und Umwelt besteht und eine Nutzung als Kindergarten weiterhin möglich ist. Weiter wurde im Gutachten festgehalten, dass bei einem Neubauvorhaben das schwach belastete Bodenmaterial separat und gesetzeskonform entsorgt werden müsste, was bei einem Aushub von 1m Tiefe über die gesamte Parzelle zu Kosten in der Grössenordnung von total rund Fr. 80'000.00 führen würde. Die Ergebnisse dieser Untersuchung wurden von beiden Parteien sowie von der Immobilienkommission zur Kenntnis genommen und bildeten ein preisbestimmendes Kriterium.

Weitere Überlegungen zur Höhe des Angebotes von Seite der Stadt sind die Folgenden: Die primäre Nutzungsabsicht der Stadt Dietikon ist auch zukünftig eine Kindergartennutzung mit entsprechender Aussenraumgestaltung. Diese Ausgangslage verunmöglicht eine maximale Ausnutzung des Grundstückes, wie es ein renditeorientierter Immobilieninvestor anstreben würde. Im Sinne einer Verdichtung sowie einer Optimierung der Ausnutzung des Grundstückes kann sich der Stadtrat im Falle eines Neubaus aber durchaus eine Mischnutzung aus Kindergarten- und Wohnnutzung vorstellen.

Da auf der Parzelle Kat. Nr. 5649 an der Vorstadtstrasse 25 auch zukünftig keine maximale Ausnutzung, sondern eher eine Mischnutzung mit genügend Aussenflächen geplant ist, ist das Angebot von Fr. 1'000.00 pro Quadratmeter für die in der Bauzone W3/65 gelegenen Parzelle ein angemessener und sehr fairer Preis. In der Folge wurde vom Notariat Dietikon ein entsprechender Kaufvertrag ausgearbeitet, der von beiden Parteien gutgeheissen wurde. Der Kaufvertrag umfasst den Kauf der Liegenschaft samt Gebäude an der Vorstadtstrasse 25, Kat.-Nr. 5649 mit 792 m² Landfläche zum Kaufpreis von Fr. 792'000.00. Die Notariatsgebühren werden von den Parteien je zur Hälfte bezahlt.

Kosten

Im Finanzplan 2021-2024 waren für 2020 Fr. 792'000.00 für den Erwerb des Kindergartens Vorstadt zu Lasten Kto.-Nr. 12310.2161 enthalten. Für die Jahre 2021 - 2024 und später sind auf Kto.- Nr. 12310.2162 total 3 Mio. Franken für einen Ersatzneubau inklusive Wohnungen in den Obergeschossen eingestellt. Das entspricht einer ersten groben Annahme. Eine detaillierte Projektdefinition inklusive Nutzungskonzept und Kostenerhebung gilt es noch zu erarbeiten.

Folgekosten

Der Kindergarten Vorstadt wird ins Verwaltungsvermögen aufgenommen. Kapitalfolgekosten (Verzinsung und Abschreibung) fallen für die planmässigen Abschreibungen im Verwaltungsvermögen gemäss Gemeindeverordnung (VGG) aufgrund des Mindeststandards an. Für die Verzinsung der notwendigen Fremdmittel wird in Absprache mit der Finanzabteilung mit einem Zinssatz von 0.75 % (Stand 2021) gerechnet.

Auf eine lineare Abschreibung auf Basis der Anschaffungskosten wird verzichtet, da es sich bei dem Kaufpreis primär um den Preis für den Erwerb des Grundstückes handelt. Das Gebäude ist abgeschrieben und der Restwert der Immobilie wird als marginal eingestuft und deshalb vernachlässigt. Der Kaufpreis von Fr. 792'000.00 wird primär für das 792 m² grosse Grundstück bezahlt.

Das 1954 erstellte und heute baufällige Gebäude wird vorerst noch für rund 4 weitere Jahre so wie bisher als Kindergarten genutzt werden, ohne nennenswerte Investitionen zu tätigen. Die entsprechenden Folgekosten (inkl. Abschreibung) werden erst im Ausführungskredit für den vorgesehenen Ersatzneubau aufgeführt. Der Planung und dem Bau wird also der Landerwerb separat vorgezogen.

vom 1. März 2021

Verzinsung auf Basis der notwendigen Fremdmittelaufnahme:

Zinsaufwand 0.75 % (Stand 2021)	Fr. 792'000.00	<u>Fr. 5'940.00</u>
<i>Kapitalfolgekosten Kindergarten Vorstadt im ersten Betriebsjahr</i>		<i>Fr. 5'940.00</i>

Betriebliche Folgekosten (Sachaufwand) fallen auf Basis der geschätzten Anschaffungs- und Herstellungskosten mit einem Richtwert von 2 % für die Kategorie allgemeine Hochbauten an.

<i>Aufwandkategorie</i>	<i>Kreditbasis</i>	<i>Betrag</i>
Sachaufwand 2 % des GVZ Wertes (Unterhalt)	Fr. 562'000.00	Fr. 11'240.00

Die personellen Folgekosten für den Unterhalt bleiben unverändert, da die Hauswartung bereits in der Vergangenheit durch das Personal der Schulliegenschaften wahrgenommen wurde und bereits entsprechend budgetiert sind.

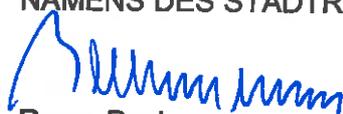
<i>Aufwandkategorie</i>	<i>Kreditbasis</i>	<i>Betrag</i>
Personalaufwand (Hausdienst, Reinigung, Vermietung)	(Annahme)	<u>Fr. 11'500.00</u>
<i>Betriebliche und personelle Folgekosten (pro Betriebsjahr)</i>		<i>Fr. 22'740.00</i>

Erwägungen

Aus Sicht der Immobilienstrategie, die bei Liegenschaften mit langfristiger Nutzung durch die Stadt im Grundsatz Eigentum vor Miete favorisiert sowie aufgrund der erfolgten Abklärung und Erwägungen empfiehlt das Immobilienmanagement der Hochbauabteilung, die Liegenschaft zu erwerben. Der Kaufpreis von Fr. 792'000.00 für die Liegenschaft Kat.-Nr. 5649 ist aufgrund des Alters des Kindergartens, in Anrechnung des getätigten Anbaus, der Nutzungsabsicht durch die Stadt Dietikon sowie der Ergebnisse aus dem Schadstoffgutachten ein partnerschaftlicher und fairer Preis. Die Gebühren und Auslagen des Notariates und Grundbuchamtes werden von den Vertragsparteien gemeinsam, je zur Hälfte, bezahlt.

Referent: Stadtpräsident Roger Bachmann

NAMENS DES STADTRATES



Roger Bachmann
Stadtpräsident



Claudia Winkler
Stadtschreiberin

pz 210301 Kredit und Kaufvertrag Vorstadtstrasse_Weisung.docx

versandt am: - 3. März 2021