



PROTOKOLL STADTRAT KLOTEN

10. April 2025 · Beschluss 116-2025

6.1.0 Allgemeines

IDG-Status: öffentlich

Dorfstrasse 13 + 15 (Kat.-Nrn. 1056, 4042); Genehmigung Kaufvertrag und Erteilung Vollmacht

Ausgangslage

Die Stadt Kloten ist Eigentümerin der Liegenschaft Dorfstrasse 17 (Kat.-Nr. 1056), welche direkt an die beiden Grundstücke Kat.-Nrn. 1056 und 4042 (Dorfstrasse 13 + 15) grenzt.



Abbildung: Das Gebäude Dorfstrasse 17 grenzt direkt an die beiden Grundstücke Kat.-Nrn. 1056 (105 m²) und 4042 (1'221 m²) (rot schraffiert).

Die Eigentümerin gelangte vor einiger Zeit an die Stadt Kloten, weil sie die Absicht hat, die beiden Grundstücke zu verkaufen. Dazu wurde auch eine Potentialstudie erstellt, die eine mögliche Entwicklung der drei Grundstücke (nach Regelüberbauung) aufzeigt.

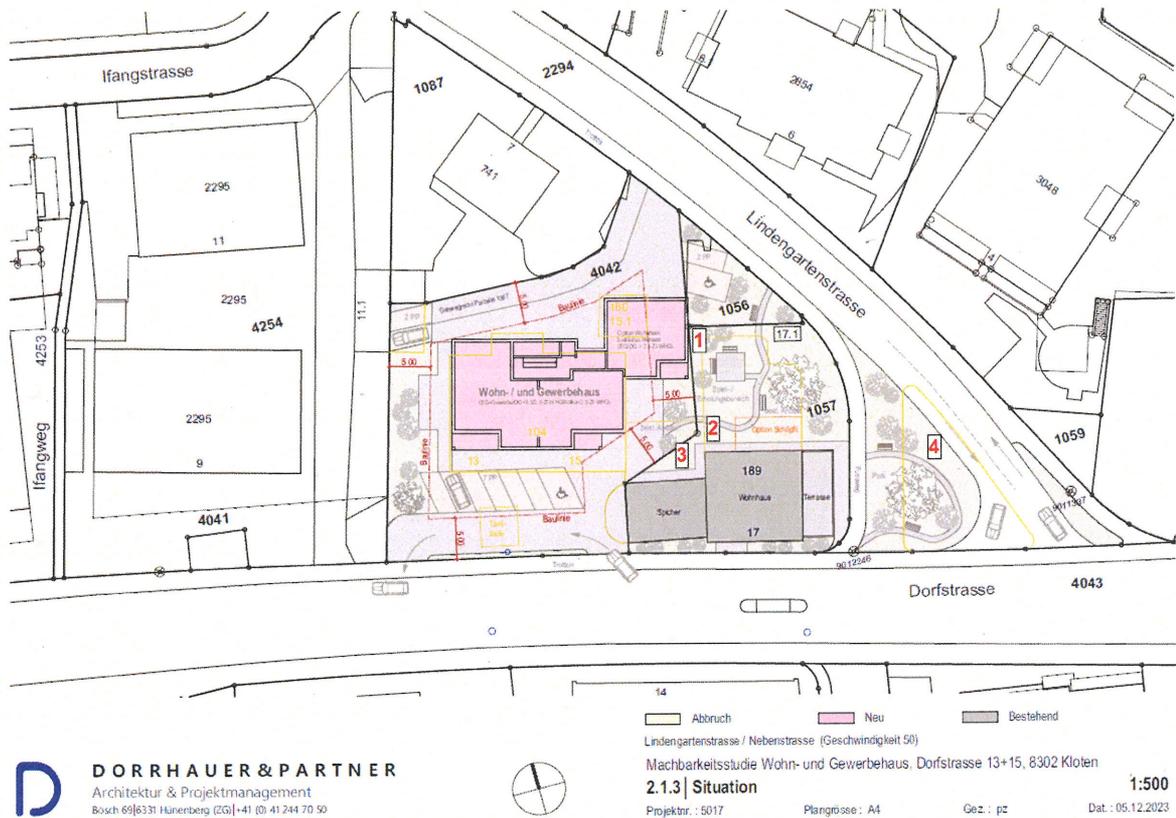


Abbildung: Potentialstudie nach Bau- und Zonenordnung mit Erhalt des inventarisierten städtischen Gebäudes Dorfstrasse 17. Die Neubauten weisen ein Potential von rund 10 Wohnungen auf, wobei eine Mehrausnutzung aufgrund eines Gestaltungsplans noch nicht geklärt wurde.

In der Bestandesliegenschaft Dorfstrasse 13/15 mietet die Stadt Kloten (Sozialdienst) bereits heute Wohnungen. Die Wohnungen und auch Gewerbeflächen sind zurzeit voll vermietet.

Mietobjekt	Fläche in m ²	Jahresmiete	Bemerkungen
Gewerbe Garage Süd	80	20'280.00	
Gewerbe Laden Süd	60	11'040.00	
Gewerbe Werkstatt Nord	42	9'600.00	
Gewerbe Büro 1. OG	76	13'320.00	
Gewerbe Büro 1. OG	44	9'600.00	
Wohnung 1. OG	98	21'600.00	gemietet durch Asylkoordination
Wohnung 2. OG	52	14'040.00	
Wohnung 2. OG	28	12'360.00	gemietet durch Sozialdienst
Wohnung 2. OG	99	18'348.00	
Lagerraum Ost	170	2'160.00	
Tankstelle		12'000.00	
12 Parkplätze		600.00	
Total Erträge pro Jahr		144'948.00	

Grundstücksbewertung

Die Grundstücke weisen Flächen von 105 m² (Kat.-Nr. 1056) und 1'221 m² (Kat.-Nr. 1'221) auf und gehören gemäss rechts gültiger Bau- und Zonenordnung zur Wohn-Gewerbezone 4 (mit einem maximalen Wohnanteil von 77%). Wegen der bestehenden Tankstelle ist im Kataster der belasteten Standorte unter der Nummer I.40-1 ein Betriebsstandort eingetragen. Gemäss Auskunft des AWEL wurde der Standort ohne technische Untersuchungen eingetragen. Auf eine Altlastenuntersuchung wird in diesem Falle verzichtet, weil eine mögliche Verunreinigung voraussichtlich örtlich stark eingegrenzt ist (unterirdische Tankanlagen).

Das Gebäude Dorfstrasse 13/15 ist nicht im Inventar der schutzwürdigen Gebäude der Stadt Kloten oder des Kantons enthalten. Das Gebäude Dorfstrasse 17, welches bereits im Eigentum der Stadt Kloten ist, ist hingegen inventarisiert. Ein Gutachten vom 21. Dezember 2020 zeigte auf, dass das Gebäude (zumindest in Teilen) voraussichtlich unter Schutz gestellt werden muss. Die Grundstücke liegen alle in der archäologischen Zone.

Die Immissionsgrenzwerte des Flugverkehrs sind "nur" in der Nacht überschritten, was eine Verdichtung im Grundsatz zulässt, weil die Erschliessung mit öffentlichem Verkehr sehr gut ist. Die hohe Lärmbelastung durch die Dorfstrasse mindert die Standortqualität stark, ein Neubau muss diese Rahmenbedingungen berücksichtigen.

Im Grundbuch sind verschiedene Anmerkungen und Dienstbarkeiten eingetragen, welche sich auf den Bestand beziehen. Dabei ist insbesondere auf folgende Dienstbarkeiten hinzuweisen, die bei einer späteren Entwicklung beachtet oder geändert werden müssen:

- Revers zugunsten des Kanton Zürich (betreffend Tankstelle);
- Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten Lindengartenstrasse 7 (Kat.-Nr. 1087);
- Kanalisations- und Durchleitungsrecht zulasten Lindenstrasse 7 (Kat.-Nr. 1087).

Gestützt auf die Ausgangslage und die Potentialstudie wurde durch die Fahrländer Partner AG eine Marktwertermittlung durchgeführt. Der Marktwert wird per 29. Februar 2024 auf Fr. 4'170'000.00 geschätzt. Die Eigentümerin erklärte sich mit diesem Kaufpreis einverstanden.

Kaufvertrag

Der Kaufvertrag liegt als Entwurf vor und umfasst folgende Eckwerte:

- Kaufpreis: Fr. 4.17 Mio.
- Eigentumsübertragung im April 2025
- Besitzeserwerb per 1. Mai 2025
- Separate Abrechnung der Einnahmen und Abgaben/Nebenkosten (z.B. Mietzinse, Kehrrechtgebühren, Wasser/Abwasser, Gebäudeversicherung, Energievorrat)
- Häufige Teilung der Gebühren und Auslagen von Notariat/Grundbuchamt
- Grundstückgewinnsteuer wird vom Kaufpreis abgerechnet. Die Grundstückgewinnsteuer wurde vom Steueramt Kloten auf Fr. 499'000.00 geschätzt.
- Übergang Versicherungen nach VVG
- Übertragung der bestehenden Mietverhältnisse
- Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen
- Altlasten vorhanden (Tankstelle)
- Kontrolle Niederspannungsinstallationen nach Eigentumsübertragung durch Käuferin

Kreditrechtliches

Gemäss Art. 29 Abs. 2 lit. h Gemeindeordnung (GO) hat der Stadtrat die Befugnis für den Ankauf oder Tausch von Grundstücken bis zu Fr. 8'000'000.00.

Beschluss:

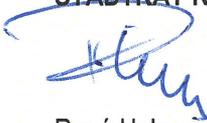
1. Dem Kauf der Grundstücke Kat.-Nr. 1056 und 4042 an der Dorfstrasse 13/15 zum Preis von Fr. 4'170'000.00 wird zugestimmt.
2. Der Entwurf des Kaufvertrages zwischen Frau Elsbeth Isler und der Stadt Kloten zum Erwerb der beiden Grundstücke Kat.-Nrn. 1056 und 4042 wird genehmigt.
3. Der Stv. Verwaltungsdirektor, Marc Osterwalder, Bürger von Gaiserwald/Waldkirch (SG), wohnhaft Zipfelstrasse 13a, 8302 Kloten, geboren 8. März 1974, wird mit der Unterzeichnung und dem Vollzug des Kaufvertrages beauftragt und bevollmächtigt.
4. Die Liegenschaft wird im Finanzvermögen geführt, für das Budget 2026 ist durch die Finanzverwaltung entsprechend eine neue Kostenstelle mit den für Liegenschaften üblichen Kostenarten unter dem Cockpit 3240 zu eröffnen und durch die Liegenschaftenabteilung das Budget für den Unterhalt einzustellen.

Mitteilungen an:

- Notariat und Grundbuchamt Bassersdorf, Plätzliweg 4, 8303 Bassersdorf (Originalauszug)
- Bereichsleiter E+S
- Bereichsleiter F+L
- Leiter Liegenschaften
- Leiter Finanz- und Rechnungswesen

Für Rückfragen ist zuständig: Marc Osterwalder, Stv. Verwaltungsdirektor, marc.osterwalder@kloten.ch

STADTRAT KLOTEN


René Huber
Präsident


Thomas Peter
Verwaltungsdirektor

Versandt: 15. April 2025