



Gemeindeversammlung
21. September 2020

Antrag des Gemeinderats

6 Liegenschaft Laubstenstrasse 9
Verkauf zum Preis von 820'000 Franken

6 Liegenschaft Laubstenstrasse 9 Verkauf zum Preis von 820'000 Franken

Antrag

1. Der Gemeinderat wird ermächtigt, die Liegenschaft Laubstenstrasse 9, Grundhalden, Kat.-Nr. 12328, Vers.-Nr. 1227, zum Verkaufspreis von mindestens 820'000 Franken zu veräussern.
-

Die Vorlage in Kürze

Die Politische Gemeinde Stäfa hat die aus dem 18. Jahrhundert stammende Liegenschaft Laubstenstrasse 9 im Jahr 1948 erworben. Das Haus ist einseitig angebaut und verfügt über eine Gebäudegrundfläche von 89 m², die Liegenschaft über eine Gesamtfläche von 157 m². Sie ist dem Finanzvermögen unterstellt und mit 744'000 Franken bilanziert. Das Gebäudevolumen umfasst 713 m³. Es sind drei Wohnungen, eine 1-Zimmer-, eine 4,5-Zimmer- und eine 5-Zimmer-Wohnung sowie ein Abstellplatz im Freien vorhanden, die bisher als Asylunterkunft genutzt worden sind. Die dreigeschossige Liegenschaft ist im kommunalen Inventar schützenswerter Bauten enthalten. Ihr Bestand und die Fassade sind unter Schutz gestellt.

Das Verkaufsobjekt weist hinsichtlich der Wohnhygiene sowie aus energetischer Sicht verschiedene, zum Teil grössere Mängel auf. Dem Baujahr entsprechend sind die Grundrisse mit kleinen bis durchschnittlichen Zimmern ausgestattet. Teilweise sind die Räume gefangen, wie zum Beispiel die Küchen. Sie verfügen über kein Tageslicht. Die Nasszellen sind teils im Treppenhaus angeordnet und/oder nachträglich als Fertigmöbel im Schlafzimmer integriert worden. Um die Werterhaltung wäre eine Gesamtsanierung der Liegenschaft notwendig, deren Kosten auf mindestens eine Mio. Franken geschätzt werden. Die Sanierung hätte im Interesse der Vermietbarkeit eingreifende, bauliche Massnahmen in der benachbarten, angebauten Liegenschaft auslösen würden. Die Eigentümerschaft des Hauses Laubstenstrasse 11 will ihr Haus im heutigen Zustand behalten, wäre aber bereit, das Wohnhaus Laubstenstrasse 9 von der Gemeinde zu erwerben.

Die Zürcher Kantonalbank hat im Auftrag der Gemeinde das Haus bewertet und schlägt einen Realwert von 820'000 Franken vor. Die Schätzung ist für den Gemeinderat plausibel, marktkonform und angemessen. Er schlägt darum heute vor, die nicht für öffentliche Zwecke benötigte Liegenschaft, die grössere Investitionen für die Instandstellung erfordern würde, zum Mindestpreis von 820'000 Franken zu verkaufen. Die nachbarlichen Kaufinteressenten sind bereit, diesen Preis zu bezahlen.

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass der heute vorgeschlagene Verkauf aus dem Portfolio der Gemeinde sinnvoll und ohne negative Auswirkungen realisierbar ist. Er empfiehlt der Gemeindeversammlung, den Antrag anzunehmen.



Situationsplan



Gebäudeansicht Ost

Beleuchtender Bericht

1. Verkaufsobjekt

Die Politische Gemeinde Stäfa hat die Liegenschaft Laubstenstrasse 9 im Jahr 1948 käuflich erworben. Seither sind, bis auf den Treppenhausumbau und den WC-Anbau im Jahr 1951 und die Sanierung der Gebäudehülle im Jahr 2006, keinerlei weitere, nennenswerte Instandstellungsmassnahmen vorgenommen worden.

Die Liegenschaft Laubstenstrasse 9, Kat.-Nr. 12328, Vers.-Nr. 1227, ist im Eigentum der Gemeinde Stäfa und dem Finanzvermögen unterstellt. Sie ist mit 744'000 Franken per 31. Dezember 2019 bilanziert. Das Haus verfügt über ein Volumen von 713 m³ und eine Gebäudegrundfläche von 89 m³ auf der Grundstücksfläche von 157 m². Der Gebäudeversicherungswert beträgt 600'000 Franken (Schätzung 2015). Die Liegenschaft wurde bisher als Asylunterkunft genutzt. Sie verfügt über insgesamt drei Appartements, eine 1-Zimmer-, eine 4,5-Zimmer- und eine 5-Zimmer-Wohnung, sowie einen Aussenabstellplatz. Der Nettomietzins für alle drei Wohnungen beträgt 3'735 Franken monatlich.

Das Haus stammt aus dem 18. Jahrhundert und ist einseitig angebaut. Die dreigeschossige Liegenschaft ist im kommunalen Inventar der schützenswerten Objekte enthalten und denkmalpflegerisch unter Schutz gestellt. Die Schutzanordnung aus dem Jahr 2001 schreibt unter anderem vor, dass das Gebäude nicht abgebrochen werden darf. Im Innern des Gebäudes sind dagegen keine bestehenden Elemente geschützt.

2. Ausgangslage

Das Verkaufsobjekt weist hinsichtlich der Wohnhygiene sowie aus energetischer Sicht verschiedene, zum Teil grössere Mängel auf. Dem Baujahr entsprechend sind die Grundrisse mit kleinen bis durchschnittlichen Zimmern ausgestattet. Teilweise sind die Räume gefangen, wie zum Beispiel die Küchen. Sie verfügen über kein Tageslicht. Die Nasszellen sind teils im Treppenhaus angeordnet und/oder nachträglich als Fertigmöbel im Schlafzimmer integriert worden.

Um die Werterhaltung gewährleisten zu können, gilt es, diese Mängel in naher Zukunft zu sanieren. Das wiederum müsste mit Grundrissoptimierungen verbunden werden, die ihrerseits eingreifende, bauliche Massnahmen in der angebauten Liegenschaft nach sich ziehen würden. Es ist deshalb davon auszugehen, dass eine Gesamtanierung samt Anpassungen der Raumeinteilungen notwendig würde. Deren Investitionsvolumen wird

sehr grob auf mindestens 1 Mio. Franken geschätzt. Um ein optimales und den heutigen Wohnansprüchen genügendes Ergebnis zu erreichen, ist es sinnvoll, eigentlich unerlässlich, eine Sanierungsplanung über beide Liegenschaften Laubstenstrasse 9 und 11 als eine Einheit anzugehen. Die private Eigentümerschaft des Hauses Laubstenstrasse 11 möchte auf eine Veräusserung ihres Hausteils, aufgrund emotionaler Verbindung, verzichten, wäre aber im Gegenzug bereit, das Wohnhaus Laubstenstrasse 9 von der Gemeinde käuflich zu erwerben. Das war für den Gemeinderat der Anlass, das Objekt zu verkaufen.

3. Grundbuch, Dienstbarkeit als Überbaurecht

Im Haus Laubstenstrasse 9 (Eigentümerin Gemeinde) überragen die Räumlichkeiten im ersten und zweiten Stock westlich die Grenze zum Wohnhaus Laubstenstrasse 11 zirka 5 Meter. Dieser Grenzüberbau hat ein Recht auf seinen Fortbestand und ist im Grundbuch eingetragen (Grunddienstbarkeit, SP 372, Überbaurecht, 23. Februar 1927). Auf der Liegenschaft sind keine Grundlasten eingetragen.

4. Verkauf

Die Laubstenstrasse 9 wird aus dem Portfolio der Gemeinde verkauft, weil diese es selber nicht mehr unbedingt für einen öffentlichen Zweck braucht. Die Gemeinde müsste in nächster Zukunft im grösseren Umfang für die Instandstellung und Werterhaltung investieren, was jedoch zum vornherein wegen der baulichen Verflechtung mit der Nachbarliegenschaft nicht optimal oder wirtschaftlich möglich ist.

Aufgrund dieser Ausgangslage und unter dem Aspekt, dass für die aktuelle Nutzung als Asylunterkunft andere Möglichkeiten zur Verfügung stehen, hat der Gemeinderat mit Beschluss vom 17. September 2019 der Einleitung eines Veräusserungsgeschäfts zugestimmt. Daraufhin wurde die Zürcher Kantonalbank mit der Schätzung der Liegenschaft Laubstenstrasse 9 beauftragt. Die Schätzung vom August 2019 weist einen Realwert für die Liegenschaft (inkl. Landwert) von 820'000 Franken aus. Die Mikrolage wird als gute Wohnlage, im nördlichen Teil der Gemeinde Stäfa liegend, mit guter Infrastruktur und teilweiser Seesicht, bewertet. Als Schwächen haben die Gutachter den Eintrag im Inventar schützenswerter Bauten, der umfassende Sanierungs- und Modernisierungsbedarf sowie das nicht mehr zeitgemässe Grundrisskonzept (tiefe Decken, kleine und teils gefangene Räume, Küchen) identifiziert. Gleichzeitig sind auch Chancen im Bewertungsbericht aufgeführt, welche auf der attraktiven, am Markt nachgefragten, steuergünstigen Gemeinde Stäfa sowie auf der Möglichkeit des Dachstockausbaus basieren.

Für den Gemeinderat ist die Bewertung der Zürcher Kantonalbank nachvollziehbar, marktkonform und angemessen. Er hat deshalb den Mindestverkaufspreis auf der Höhe von 820'000 Franken angesetzt.

Die nachbarlichen Kaufinteressenten sind bereit, die Liegenschaft zu diesem Preis zu erwerben.

5. Schlussbemerkungen

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass der heute vorliegende Verkauf der Liegenschaft Laubstenstrasse 9 eine gute Entscheidung ist. Die Liegenschaft ist im Finanzvermögen und gehört somit zu jenen Vermögenswerten, welche ohne Beeinträchtigung der öffentlichen Aufgabenerfüllung veräussert werden können. Die Nutzung für einen öffentlichen Zweck ist nicht mehr notwendig. Die unumgängliche Totalsanierung der Liegenschaft würde in Anbetracht der Modernisierung und Vermietbarkeit Grundrissoptimierungen verlangen, die nur gemeinsam mit der Nachbarschaft befriedigend gelöst werden können. Selbst wenn die Gemeinde Eigentümerin der Liegenschaft bliebe, einen Konsens mit der Nachbarschaft über die baulichen Änderungen fände, würde das notwendige Investition von mindestens 1 Mio. Franken zu Wohnraum für ein höheres Preissegment führen. Daran kann die Gemeinde kein Interesse haben. Deshalb empfiehlt der Gemeinderat, die Liegenschaft zu verkaufen.

Stäfa, 21. Juli 2020

IM NAMEN DES GEMEINDERATES STÄFA



Christian Haltner
Gemeindepräsident



Daniel Scheidegger
Gemeindeschreiber