Auszug aus dem Protokoll Nr. 01/22 der Gemeindeversammlung vom 10. März 2022

Liegenschaften, Grundstücke	*28*
Liegenschaftenverkehr	*28.04*
Kaufverhandlungen, Vorverträge	*28.04.00*

Kauf der 4.5-Zimmer-Wohnung an der Bülachstrasse 15, 8154 Oberglatt, zum Preis von Fr. 850'000.00 **1**

Beschluss

Die Gemeindeversammlung beschliesst, gestützt auf diesen Antrag des Gemeinderats und in Anwendung von Art. 17 Ziffer 10 der Gemeindeordnung vom 4. März 2018:

1. Der Kauf der 4.5-Zimmer-Wohnung an der Bülachstrasse 15, 8154 Oberglatt, zum Preis von Fr. 850'000.00 wird genehmigt und der Gemeinderat wird mit dem Vollzug des Kaufs beauftragt. Er wird ermächtigt, den Zeitpunkt der Eigentumsübertragung selber zu bestimmen.

2. Mitteilung an:
   - Rechnungsprüfungskommission Oberglatt (juerg.dambach@oberglatt.ch)
   - Abteilungsleitung Finanzen
   - Akten

Beleuchtender Bericht

In der Liegenschaft Bülachstrasse 15, 8154 Oberglatt, (Furtacherhuus), hat es mehrere Wohnungen sowie einen Kindergarten. Die Liegenschaft ist, abgesehen von der Wohnung im Erdgeschoss im Besitz der politischen Gemeinde. Die Gemeinde hat für diese Wohnung ein Vorkaufsrecht zu Drittbedingungen im Grundbuch eingetragen. Die Erbengemeinschaft möchte die Wohnung verkaufen.

Auf dem Grundstück sind verschiedene Dienstbarkeiten in Form von Fusswegrechten eingetragen. Die Wohnung ist zudem mit einem befristeten Fusswegrecht zugunsten des Kindergartens belastet. Die Kindergartenkinder dürfen heute entlang dem Gartenweg, welcher zur Wohnung gehört, zum Spielplatz hinter dem Gebäude gelangen. Mit einem neuen Eigentümer müsste dieses Fusswegrecht neu verhandelt werden.

Die Erbengemeinschaft hat durch den Hauseigentümerverband ein Marktwertgutachten erstellen lassen. Das Marktwertgutachten rechnet mit einem Neuwert von Fr. 907'865.00 abzüglich Rückstellungen für die Gebäudekosten von Fr. 138'762.00 und somit einem gerundeten Marktwert von Fr. 770'000.00. In Verhandlungen mit den Vertretern der Erbengemeinschaft wurde ein Verkaufspreis von Fr. 850'000.00 vereinbart.

Vorkaufsrecht zu Drittbedingungen

Mit dem Vorkaufsrecht hat der Berechtigte die Möglichkeit, die Wohnung bei einem Verkauf zu erwerben, bevor ein Dritter zum Zug kommt. Übt ein Berechtigter sein Vorkaufsrecht aus, hat er die gleichen Bedingungen zu übernehmen, wie sie der Käufer gehabt hätte. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Kaufpreisvereinbarung. Im vorliegenden Fall könnte die Gemeinde somit auch den Kauf erst nach Vorliegen von weiteren Angeboten ausüben. Aufgrund der aktuell sehr hohen Immobilienpreise ist der Gemeinderat überzeugt, dass ein Verkaufspreis von Fr. 850'000.00 fair ist und der aktuellen Nachfrage entspricht.

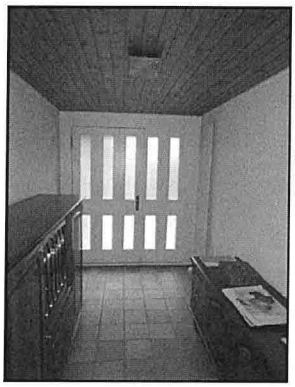
Reservationszahlung / Budget

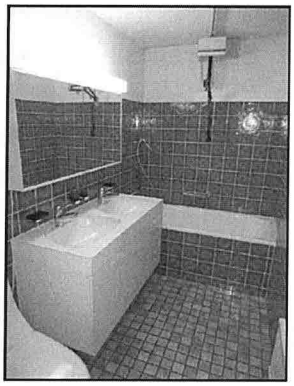
Mit den Eigentümern wurde vereinbart, dass die Gemeinde eine Reservationszahlung von Fr. 20'000.00 bezahlt. Dieser Betrag wurde bereits zulasten der autonomen Kreditkompetenz des Gemeinderats überwiesen. Eine Rückzahlung dieser Reservationszahlung ist nicht vorgesehen, selbst wenn die Gemeindeversammlung den Kauf der Wohnung ablehnen sollte. Im Budget 2022 hat der Gemeinderat vorsorglich einen Betrag von Fr. 750'000.00 für den Kauf der Wohnung eingestellt.

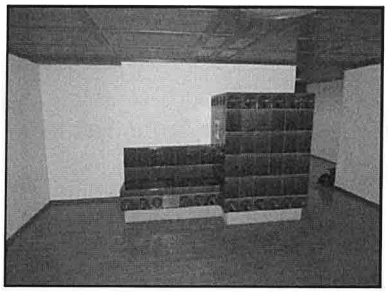
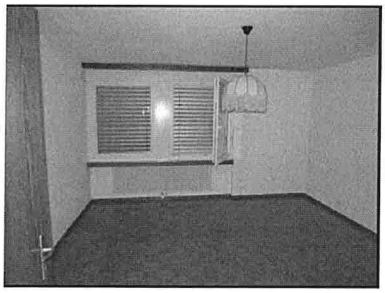
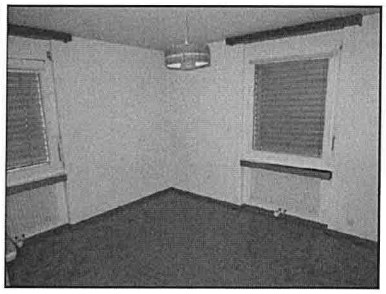
Wohnung

Bei der Wohnung handelt es sich um eine 4 ½-Zimmerwohnung mit Garage im Erdgeschoss sowie Keller im Untergeschoss auf der Kat. Nr. 590, an der Bülachstrasse 15, Oberglatt. Die Wohnung umfasst rund 190 m^2 Fläche sowie 343 m^2 Gartenanlage und hat eine Wertquote von 270/1000. Das Gebäude, Vers. Nr. 435, wurde 1977 erstellt. Der Assek.-Neuwert beträgt derzeit Fr. 1'884'000.00. Die Wohnung befindet sich ganzheitlich gesehen in einem guten Zustand. Ein Käufer hat mit allgemeinen Auffrischungsarbeiten (Boden- und Wandbeläge, Malerarbeiten) und

mittelfristig mit der Modernisierung der Sanitärräume sowie Gebäudehülle und evtl. einem Heizungsersatz zu rechnen. Der Grundriss ist unflexibel und weist nur einen vollwertigen Sanitärraum auf, entspricht dennoch weitestgehend den heutigen Standards. Das Objekt befindet sich an zentraler Lage, westlich der Bülachstrasse in unmittelbarer Nachbarschaft zum Werkhof Oberglatt. Die Flugverkehrsimmissionen sind stark wahrnehmbar, weshalb sich die Liegenschaft im Kataster für höhere Anforderungen an den Schallschutz betreffend Fluglärm liegt. In der Nachbarschaft hat es vorwiegend Wohn- und Gewerbebauten.





Nutzung nach dem Kauf

Mit dem Kauf der Wohnung gehört der politischen Gemeinde die ganze Liegenschaft Bülachstrasse 15 (Furtacherhuus). Dies ermöglicht dem Gemeinderat weitsichtige Planungen und er erhält Handlungsspielraum für künftige strategische Entscheidungen. Als mögliche Optionen stehen eine Nutzung als Sozialwohnung oder auch eine Fremdvermietung zur Verfügung. Die Mietkosten für die Wohnung wurden vom Hauseigentümerverband auf monatlich rund Fr. 2'000.00 kalkuliert. Da sich das Gebäude bereits im Eigentum der Gemeinde befindet, ist mit keinen höheren Folgekosten zu rechnen.

Schlussbemerkungen

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass der Kauf dieser Wohnung eine einmalige Chance für die Gemeinde ist. Mit dem Kauf der Wohnung gehört anschliessend die ganze Liegenschaft der politischen Gemeinde Oberglatt. Der Gemeinderat erhält dadurch den notwendigen Handlungsspielraum für weitsichtige strategische Entscheidungen. Der Kaufpreis von Fr. 850'000.00 ist unter Berücksichtigung der aktuellen Immobilienpreise fair und vertretbar.

Geschäftsbehandlung an der Gemeindeversammlung

Der Gemeindepräsident, Roger Rauper, stellt anhand einer PowerPoint-Präsentation den Kauf der 4.5-Zimmer-Wohnung vor. Er verweist auf den zustimmenden Antrag der Rechnungsprüfungskommission Oberglatt. Nach den Erläuterungen wird die Diskussion freigegeben.

Die Diskussion wird nicht verlangt.

Abstimmung

Dem Antrag des Gemeinderats zum Kauf der 4.5-Zimmer-Wohnung an der Bülachstrasse 17 wird mit offensichtlichem Mehr und ohne Gegenstimmen zugestimmt.

Gemeindeversammlung Oberglatt

Roger Rauper
Präsident

Dominic Plüss
Schreiber

Versand: 14. März 2022

Rechtskraftsbescheinigung

Gegen diesen Beschluss ist bis heute beim Bezirksrat kein Rechtsmittel eingelegt worden.

8157 Dielsdorf, 25. April 2022

Für den Bezirksrat
Der Ratsschreiber: