



GEMEINDE **G O S S A U**

# **GEMEINDEVERSAMMLUNG**

## **10. JUNI 2024**

PDF-BÜCHLEIN

### **Politische Gemeinde**

3. Genehmigung des Kaufs des Grundstück Kat. Nr. 2185, Rössliwiese, Unter-Ottikon, Erwerb des Teilgrundstücks zum Preis von Fr. 847'500.00



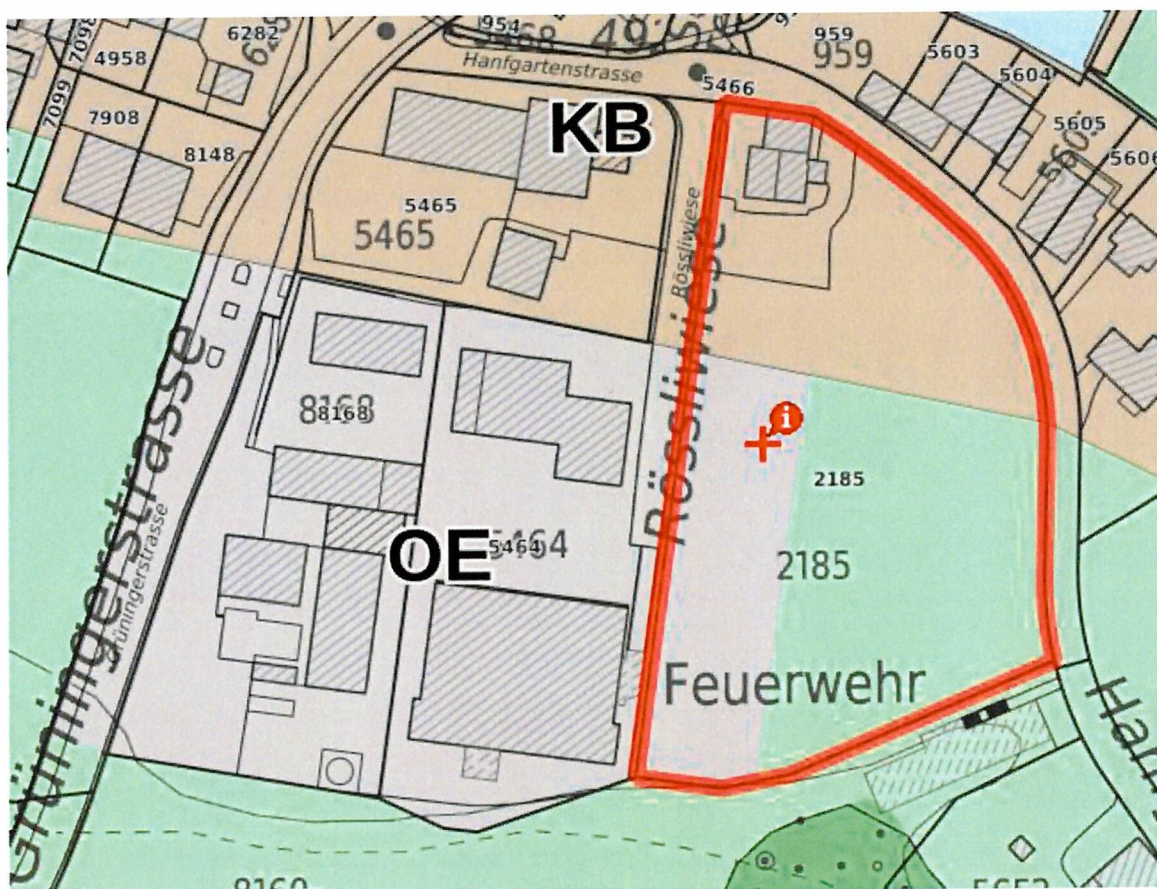
Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates

Protokoll Nr. 4 vom 20. März 2024

## Grundstück Kat. Nr. 2185, Rössliwiese, Unter-Ottikon; Erwerb Teilgrundstück OeB; Antragstellung zuhanden der Gemeindeversammlung

6.1.1 30

Das Areal Rössliwiese, Unter-Ottikon, beinhaltet aktuell den Werkhof, die Sammelstelle, das Feuerwehrdepot und die Asylunterkunft «Wohnen in der Rössliwiese 1». Mit dieser Nutzung ist das Areal bereits heute überdurchschnittlich ausgenutzt. Im Bauzonenplan der Gemeinde Gossau ZH wurde vor einigen Jahren die Zone für öffentliche Bauten «Rössliwiese» so erstellt, dass das Areal künftig um weitere öffentliche Bauten erweitert werden kann. Die entsprechende Grundstücksfläche in der Zone für öffentliche Bauten (OeB) befindet sich jedoch nicht im Eigentum der Gemeinde (Plan Grundstück Kat.Nr. 2185, Teilfläche grau bezeichnet)



Ausgelöst durch den Erweiterungsbau «Wohnen in der Rössliwiese 2», Unter-Ottikon, und den Verkauf des Depots Büelgass, Gossau-Dorf, ist dieser Bedarf an einer Arealerweiterung mittlerweile gegeben. Damit die Arealerweiterung und -entwicklung ermöglicht werden kann, soll der 1'695 m<sup>2</sup> grosse Teil des Grundstücks Kat.Nr. 2185, welcher sich in der Zone OeB befindet, vom privaten Grundeigentümer, Heinrich Lüthi Studer, erworben werden.

Im September 2023 wurden erste Gespräche mit Heinrich Lüthi Studer geführt, bei welchen er sich bereit erklärte, den entsprechenden Grundstücksteil an die Gemeinde zu veräussern. Die Gesprächsverhandlung wurde durch die von der Gemeinde beauftragte Unternehmung immoclass AG, Zürich, begleitet.

Bei einer ersten Anfrage wurde ein Baurechtsvertrag diskutiert. Basierend auf der Standortbeurteilung von Wüest Partner wurde der Baurechtszins mit einem Baulandpreis von Fr. 1'500 / m<sup>2</sup> und dem aktuellen Referenzzinssatz des Mietrechts in der Höhe von 1.5 % berechnet. Dieser angenommene Landwert entspricht dem 90% Quantil des Baulandpreises für erschlossenes Bauland in Bauzonen mit Büro- und Verkaufsflächen. Der Baurechtertrag wurde seitens Grundeigentümer nicht bevorzugt und der Gemeinderat signalisierte Interesse das Grundstück zu erwerben.

Bei entsprechenden Preisverhandlungen zum Landkauf zwischen der Gemeinde und Heinrich Lüthi Studer wurde man sich bei folgendem Preis einig: Fr. 847'500.00 für die 1'695 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, was einem m<sup>2</sup>-Preis von Fr. 500.00 entspricht.

Der verhandelte Landpreis wurde anhand einer Marktwertbeurteilung der immoclass AG vom 12. März 2024 ausführlich betrachtet. Für die Herleitung eines möglichen Marktwertes wurde auf Vergleichswerte aus dem Bereich Gewerbe-/Industrienutzung abgestützt. Aufgrund der guten Lage des Grundstückes und der möglichen synergetischen Nutzung aufgrund der angrenzenden Grundstücke, welche sich bereits im Besitz der Gemeinde befinden, variiert der Marktwert im Bereich zwischen Fr. 560.00 bis Fr. 1'120.00.

Die immoclass AG, vertreten durch Silvan Stocker, kam zum Schluss, dass es sich um einen, für die Gemeinde Gossau ZH, attraktiven Landwert, deutlich unter dem Marktwert, handelt. Die entsprechende Marktwertbeurteilung liegt vor.

Weitere Bedingungen zum Verkauf seitens Eigentümer Heinrich Lüthi Studer sind:

- a) einseitiges Näherbaurecht für Carport/Gartenhaus zu seinen Gunsten
- b) Das geplante Gemeindegebäude soll den ordentlichen Grenzabstand einhalten.
- c) Absichtserklärung der Gemeinde, Heinrich Lüthi Studer eine solare Dachnutzung auf dem Areal Rössliwiese, Unter-Ottikon, zu ermöglichen.

Für das Näherbaurecht sieht die Gemeinde keine Einschränkungen. Die entsprechenden Dienstbarkeiten können im Rahmen des Kaufvertrages begründet und näher ausgeführt werden.

Die solare Dachnutzung ist kein Bestandteil des Kaufvertrages, sondern wird mit einem separaten Vertrag verhandelt.

**Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, sie möge beschliessen:**

1. Bei Grundstück Kat. Nr. 2185, Rössliwiese, soll der Teil der Zone OeB, insgesamt 1'695m<sup>2</sup>, vom privaten Eigentümer, Heinrich Lüthi Studer, zu einem Kaufpreis von Fr. 847'500.00 (Fr. 500.00/m<sup>2</sup>) erworben werden.
2. Die Kosten werden der Investitionsrechnung 2024 (Kostenstelle 77440, Kostenart 5000.19) belastet
3. Mitteilung durch separates Schreiben an Heinrich Lüthi Studer, Lehnstrasse 45A, 9014 St. Gallen:  
(Erledigung durch die Liegenschaftenabteilung)

<b>Rechtsmittelbelehrung</b>		
Dieser Beschluss unterliegt folgenden Rechtsmitteln:		
<i>keine</i>		
<b>Interne Beschluss-Umsetzung</b>		
<b>Amtliche Publikationen:</b>	Der Beschluss ist amtlich zu publizieren.	nein
<b>Kommunale systematische Rechtssammlung:</b>	Der Beschluss begründet kommunales oder interkommunales Recht und wird in der Form in die kommunale systematische Rechtssammlung (mit Ausnahme von «Verwaltungsverordnungen» aufgenommen.	nein
<b>weitere Informationskanäle:</b>	Der Beschluss wird nebst allfälligen amtlichen Publikationen über weitere Kanäle aktiv an die Öffentlichkeit informiert.	ja
<b>weitere Bemerkungen:</b>	<i>keine</i>	

Namens des Gemeinderates



Jörg Kündig  
Gemeindepräsident



Thomas-Peter Binder  
Gemeindeschreiber

immoclass AG  
Oberdorfstrasse 2  
Postfach  
8024 Zürich

Tel. 044 307 79 00  
www.immoclass.ch

immoclass

BEWEGT IMMOBILIEN

# Marktwertbeurteilung

Rösliwiese (Kat. Nr. 2185), Ottikon (Gossau ZH)



Zürich, 25. Januar 2024

## Inhaltsübersicht

	Seite
<b>1 Auftrag</b>	<b>3</b>
1.1 Auftraggeber/in	3
1.2 Inhalt und Ausgangslage	3
1.3 Ziel	3
1.4 Betroffenes Grundstück	3
1.5 Mitgliedschaft	3
<b>2 Ausgangslage</b>	<b>4</b>
<b>3 Grundstück &amp; Standort</b>	<b>4</b>
3.1 Grundstück	4
3.2 Makrolage	5
3.3 Mikrolage	6
<b>4 Marktwerte</b>	<b>7</b>
<b>5 Marktwertbeurteilung</b>	<b>8</b>
<b>6 Diverses</b>	<b>9</b>

# 1 Auftrag

## 1.1 Auftraggeber/in

Gemeinde Gossau  
Liegenschaftsabteilung, Berghofstrasse 4, 8625 Gossau

## 1.2 Inhalt und Ausgangslage

Die Auftraggeberin erteilte am 18. Januar 2024 der immoclass AG den Auftrag, eine Marktwertbeurteilung für die Landparzelle Kat. Nr. 2185 an der Rössliwiese in Ottikon (Gossau ZH) zu erstellen.

Der vorliegende Bericht führt eine Herleitung der marktüblichen Bodenpreise aus und gibt eine Beurteilung für einen entsprechenden Quadratmeterpreis an der obgenannten Adresse ab.

## 1.3 Ziel

Das Ziel dieses Berichts liegt darin, der Auftraggeberin eine fundierte Entscheidungsgrundlage für die Verifizierung des mit der Verkäuferschaft verhandelten Quadratmeterpreises für einen Teil der Landparzelle Kat. Nr. 2185 zu liefern.

## 1.4 Betroffenes Grundstück

Bei dem betroffenen Grundstück handelt es sich um die teilweise bebaute Parzelle Kat. Nr. 2185 an der Rössliwiese in Ottikon (Gossau ZH), welche sich teilweise in der Zone für öffentliche Bauten befindet.

## 1.5 Mitgliedschaft

Die immoclass AG ist Mitglied beim Verband der Schweizerischen Immobilienwirtschaft (SVIT), Sektion Zürich. Die vorliegende Bewertung wird durch eine ausgewiesene Fachperson als Eidg. Dipl. Immobilien-Treuhänder ausgearbeitet.



## 2 Ausgangslage

Der vorliegende Bericht basiert auf Marktdaten und Auswertungen von wüestdimensi-  
ons (Wüest Partner), Property Captain (Property Captain Tech AG), den Geoinforma-  
tionssystemen des Kantons Zürich und der schweizerischen Eidgenossenschaft.

## 3 Grundstück & Standort

### 3.1 Grundstück

Das Grundstück Kat.-Nr. 2185 weist eine totale Fläche von 6'845 m<sup>2</sup> auf. Im nördlichen  
Bereich der Parzelle besteht bereits eine Bestandesbaute mit drei Wohneinheiten:

- Hanfgartenstrasse 4, Ottikon (Gossau ZH), EGID 41780
- Hanfgartenstrasse 6, Ottikon (Gossau ZH), EGID 201025041
- Hanfgartenstrasse 8, Ottikon (Gossau ZH), EGID 201025042

Ferner ist das Grundstück zonenübergreifend und enthält die folgenden Bauzonen:

- |                                 |                      |
|---------------------------------|----------------------|
| – Zone für öffentliche Bauten   | 1'695 m <sup>2</sup> |
| – Kernzone B                    | 2'331 m <sup>2</sup> |
| – Kantonale Landwirtschaftszone | 2'819 m <sup>2</sup> |

Im Vorgang zur aktuellen Kaufmöglichkeit des Grundstückes wurde von einem Bau-  
recht ausgegangen. Das darin beschriebene Grundstück erstreckte sich über eine Flä-  
che von ca. 1'600 m<sup>2</sup>, was in etwa der Fläche innerhalb der Zone für öffentliche Bauten  
entspricht. Für die nachfolgende Marktwertbeurteilung wird der Fokus folglich auf die-  
sem Bereich des Grundstückes liegen.

### 3.2 Makrolage

Die Gemeinde Gossau (ZH) liegt in der Agglomeration Zürich und zählt 10'336 Einwohner. Der Anteil der einkommensstarken Personen (steuerbares Jahreseinkommen >75'000 CHF) lag in Gossau (ZH) im Jahr 2019 bei 38.8% (Schweiz: 33.4%). Der Anteil der einkommensschwachen Personen (steuerbares Jahreseinkommen <50'000 CHF) lag im Jahr 2019 bei 32.0% (Schweiz: 37.3%).

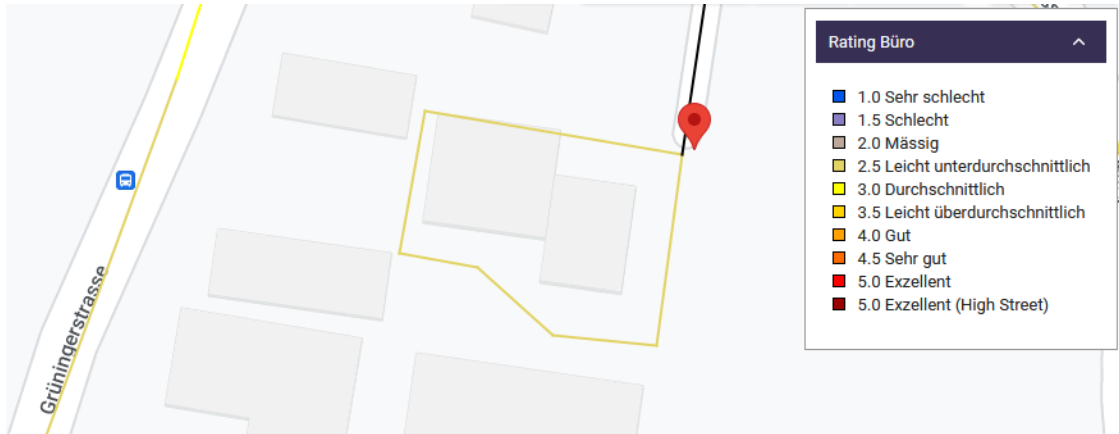
Von Gossau (ZH) aus können innerhalb einer halben Stunde mit dem Auto 1'484'099 Einwohner und 1'078'021 Beschäftigte (Vollzeitäquivalente) in der Schweiz erreicht werden. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln sind es innerhalb einer halben Stunde 175'581 Einwohner und 84'079 Beschäftigte (Vollzeitäquivalente).

In Gossau (ZH) liegen die mittleren Angebotsmieten (netto) für Büros bei CHF 178 pro m<sup>2</sup> und Jahr. Dieser Wert liegt unter dem Schweizer Referenzwert von CHF 227 pro m<sup>2</sup> und Jahr. Die mittleren Angebotsmieten (netto) für Gewerbe / Industrie liegen bei CHF 178 pro m<sup>2</sup> und Jahr. Dies entspricht dem Schweizer Referenzwert.

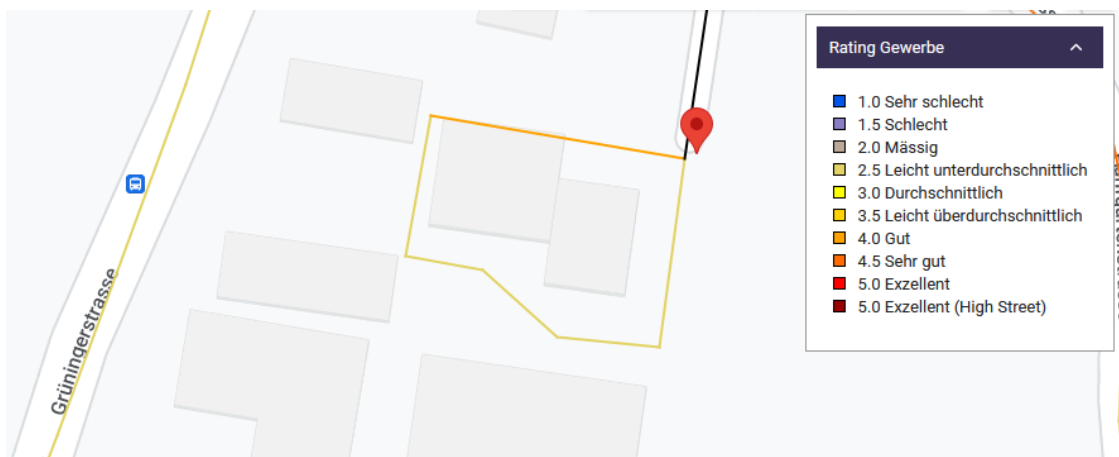
Im Standort- und Marktrating von Wüest Partner, welches auf Basis von rund 300 Faktoren die Standortattraktivität für Büronutzungen & Gewerbe- / Industrieflächen für jede Gemeinde berechnet, gilt Gossau (ZH) als Ort mit überdurchschnittlicher Standortqualität für Büronutzungen (3.7 Punkte). Für Gewerbe- und Industrieflächen liegt die Standortqualität bei 3.5 Punkten, was ebenfalls einer überdurchschnittlichen Standortqualität entspricht (Quelle: Wüest Partner, 2024).

### 3.3 Mikrolage

Die Mikrolage beschränkt sich auf den Vergleich innerhalb der Gemeinde Gossau. Für die Büronutzung ist die Lage der Parzelle leicht unterdurchschnittlich (2.5 Punkte). Hin- gegen ist das Mikrolagenrating für das Gewerbe als gut klassifiziert.



(Quelle Wüest Partner)



(Quelle Wüest Partner)

## 4 Marktwerte

Für die Beurteilung der Bodenpreise werden die Preisspektren von Wüest Partner beigezogen. Es wird dabei zwischen den Regionen Gossau, Zürcher Oberland und der Schweiz unterschieden, wobei der Fokus folglich auf der Gemeinde Gossau verbleibt. Für die Beurteilung der Bodenpreise sind die Quantile zu berücksichtigen, wobei Wüest Partner die folgenden Quantile verwendet:

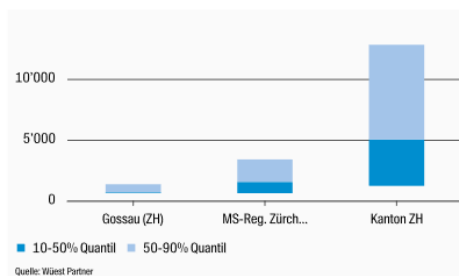
- 90% Quantil
- 50% Quantil
- 10% Quantil

Beim 50% Quantil (= Median) sind genau 50% der Bodenpreise pro m<sup>2</sup> teurer und 50% sind günstiger. Sinngemäss sind beim 10% Quantil 10% der Bodenpreise pro m<sup>2</sup> günstiger und 90% teurer.

Der in dieser Beurteilung untersuchte Bereich der Parzelle Kat. Nr. 2185 liegt in der Zone für öffentliche Bauten. Für diese Zonen gibt es keinen eigentlichen Markt, sprich die Grundstücke werden nicht gehandelt, da sie für die Erfüllung der Aufgaben der öffentlichen Hand notwendig sind. Folglich gibt es für diese Grundstück keine Marktwerte. Für die Herleitung eines möglichen Marktwertes werden analog zur Mikro- und Makrolagenbeurteilung mögliche Vergleichswerte aus dem Bereich Gewerbe hinzugezogen. Die Preise für Wohnraum erachten wir als zu hoch und entsprechen auch nicht der angedachten Nutzung, welche die Gemeinde Gossau mit dieser Parzelle anstrebt. Per 25.01.2024 weist Wüest Partner für Gewerbeflächen in der Region Gossau die nachfolgend aufgeführten Quantile aus, wobei die Daten hierzu am 29.09.2023 erhoben und letztmalig aktualisiert worden sind.

### Baulandpreise Geschäft

Geschäft: Preisspektren für erschlossenes Bauland in Bauzonen mit Büro- und Verkaufsflächen (Kaufpreis in CHF pro m<sup>2</sup>)

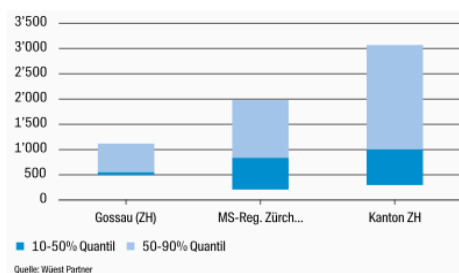


	Gossau (ZH)	MS-Reg. Zürcher Oberland	Kanton ZH
90% Quantil	1'400	3'440	12'850
50% Quantil	740	1'600	5'070
10% Quantil	670	670	1'270

Hinweis: Nach der Residualmethode modellierte Preise

### Baulandpreise Geschäft

Gewerbe: Preisspektren für erschlossenes Bauland in Bauzonen mit Gewerbe-/Industrienutzung (Kaufpreis in CHF pro m<sup>2</sup>)



	Gossau (ZH)	MS-Reg. Zürcher Oberland	Kanton ZH
90% Quantil	1'120	1'980	3'070
50% Quantil	560	840	1'010
10% Quantil	500	210	300

Hinweis: Nach der Residualmethode modellierte Preise

Mit Blick auf die vergangenen Jahre ist erkennbar, dass die steigende Nachfrage nach Gewerbeflächen in der Region zu einer Zunahme der Quantile geführt hat.

## 5 Marktwertbeurteilung

Wie in Ziffer 4 erwähnt, gibt es für die Zone für öffentliche Bauten keine fundierten Marktwerte der gängigen Analysten. Aus diesem Grund wurde für die Herleitung der Marktwertbeurteilung auf die Gewerbeflächen abgestützt. Aufgrund der guten Lage des Grundstückes und der möglichen synergetischen Nutzung aufgrund der angrenzenden Grundstücke, welche sich bereits im Besitz der Gemeinde befinden, sehen wir den Marktwert im Bereich zwischen dem 50% und 90% Quantil, je nach angedachter Nutzung der Gemeinde.

Basierend auf einem persönlichen Gespräch zwischen Vertretern der Gemeinde Gossau und der aktuellen Eigentümerschaft der Parzelle Kat.-Nr. 2185 konnte eine Einigung bei einem **Quadratmeterpreis von CHF 767.00** gefunden werden. Aus unserer Sicht entspricht dies, basierend auf den vorangegangenen Abschnitten, einem moderaten Marktpreis für die entsprechende Grundstücksfläche. Resultierend daraus ergäbe sich folglich ein **Kaufpreis** für die 1'695 m<sup>2</sup> in der Zone für öffentliche Bauten im Betrage von **CHF 1'300'065.00**.

Im Rahmen der Kaufpreisverhandlungen wurden seitens der aktuellen Eigentümerschaft die folgenden Bedingungen gestellt:

- Einseitiges Näherbaurecht eines Carports / Gartenhauses zu Gunsten der aktuellen Eigentümerschaft.
- Das geplante Gemeindegebäude soll den ordentlichen Grenzabstand einhalten.
- Eine solare Dachnutzung wird begrüsst, wobei dies keine fixe Bedingung darstellt. Die aktuelle Eigentümerschaft würde dabei einen Teil des Käuferlöses in eine Photovoltaik-Anlage vor Ort investieren und der Gemeinde oder einer ihrer Betriebe den Strom zu 12 Rp/kWh verkaufen.

Für das Näherbaurecht sehen wir keine Einschränkungen für den Grundstücksbereich in der Zone für öffentliche Bauten. Die entsprechenden Dienstbarkeiten können im Rahmen des Kaufvertrages begründet und näher ausgeführt werden. Die Einhaltung des ordentlichen Grenzabstands ist entsprechend einzuhalten, da kein Näherbaurecht zu Gunsten der Gemeinde eingeräumt wird. Folglich kann diese Bedingung eingegangen werden.

Da es sich beim letzten Punkt um keine fixe Bedingung handelt, würden wir davon abraten diese einzugehen, geschweige denn in den Kaufvertrag aufzunehmen. Der Bau einer Photovoltaik-Anlage auf dem Dach des neuen Gemeindegebäudes kann sicherlich geprüft werden im Sinne der Nachhaltigkeit. Mit Blick auf die Unabhängigkeit sollte die Finanzierung allerdings über die Gemeinde oder einer ihrer Betriebe erfolgen.

## 6 Diverses

Wir bedanken uns bei Ihnen für Ihren spannenden Auftrag und stehen Ihnen bei Fragen oder Unklarheiten gerne zur Verfügung. Wir wünschen Ihnen bei den weiteren Verhandlungen und dem Erwerb des Grundstückes alles Gute.

Zürich, 25. Januar 2024

immoclass AG

  
Thomas Stocker

  
Silvan Stocker