|  |  |
| --- | --- |
| Signatur | StAZH MM 3.203 RRB 1994/0512 |
| Titel | Liegenschaften |
| Datum | 23.02.1994 |
| P. | 253–254 |

[*p. 253*] Die Architekten J. N. Leimgruber und M. H. Sauter, Zürich, haben dem Staat eine noch auszuführende Wohnüberbauung an der Obermattstrasse in Pfäffikon zum Kauf angeboten. Dabei handelt es sich um ein Projekt über 70 Wohnungen, aufgeteilt in zehn zu 2 1/2 Zimmer, 26 zu 3 1/2 sowie 34 zu 4 1/2 Zimmer. Diese Wohnungen sind in zehn Häusern untergebracht und mit einer Unterniveaugarage zu 70 Abstellplätzen versehen. Die Überbauung wird im Norden begrenzt durch die Kempttalstrasse, im Westen durch die Obermattstrasse, im Süden durch die Schulstrasse und im Osten durch bestehende Wohnbauten. Das Dorfzentrum erreicht man in fünf bis zehn Gehminuten, eine Schulhausanlage befindet sich an der Obermattstrasse in unmittelbarer Nachbarschaft. Das Baugrundstück gilt wegen der Kempttalstrasse als lärmvorbelastet, weshalb die Baukommission die reine Wohnnutzung in der ersten Bautiefe als nicht ideal bezeichnet. Sie findet hingegen die Stellung der Bauten gut, weil die Hauptwohnseite gegen Süden, ohne wichtige und vielbefahrene Strasse, ausgerichtet ist. Die zur Kempttalstrasse gerichteten Räume sollen mit einem Wall sowie Elementen an den Fenstern gegen den Lärm geschützt werden. Die Häuser der zweiten Bautiefe sind durch jene an der Kempttalstrasse geschützt. Das Projekt erfüllt nach Ansicht der Baukommission die gesetzlichen Anforderungen an eine Arealüberbauung; sie attestiert ihm zudem gute architektonische Qualitäten. Die Baubewilligung wurde am 25. Oktober 1993 erteilt; dagegen wurden keine Rekurse erhoben.

Das Bauprojekt wurde von der Baudirektion einer Prüfung unterzogen. Sie schlägt einige Modifikationen hinsichtlich der Bauqualität vor, welche im Baubeschrieb noch zu berücksichtigen sind. Das Projekt wird von der Regenberger Generalunternehmung AG, Küsnacht, ausgeführt.

|  |  |
| --- | --- |
| Es ist mit folgenden Anlagekosten zu rechnen: | Fr. |
| Landerwerb | 6 200 000 |
| GU-Werkpreis für die schlüsselfertige Erstellung der 1. Etappe | 15 700 000 |
| Werkpreis 2. Etappe | 3 300 000 |
| Mehrkosten für die verlangten Modifikationen | 800 000 |
| Altlastenentsorgung | 600 000 |
| Landkreditzins | 461 300 |
| Baukreditzins | 580 000 |
| Erstvermietung mit Leerstandskosten | 458 700 |
| Total | 28 100 000 |

Bei monatlichen Mietzinseinnahmen von Fr. 1435 für eine 2 1/2-Zimmer-Wohnung, Fr. 1774 für eine 3 1/2-Zimmer-Wohnung sowie Fr. 2043 für eine 4 1/2-Zimmer-Wohnung sowie Fr. 120 für einen Autoabstellplatz ergibt sich ein jährlicher Bruttoertrag von Fr. 1 654 000, was einer Rendite von 5,89% entspricht.

Die 2. Bauetappe (zehn Wohnungen Haus B 1) kann nur verwirklicht werden, wenn die Bau- und Zonenordnung revidiert und die Ausnützungsreserve durch Nutzung der Dachgeschosse gegeben ist. Mit dieser Änderung kann im Frühjahr 1994 gerechnet werden. Im negativen Fall würden die zehn Wohnungen wegfallen und die Anlagekosten um Fr. 3 500 000 kleiner, bei gleichbleibender Rendite.

Das Baugrundstück ist von den derzeitigen Grundeigentümern Werner Hotz, geboren 1939, und Doris Hasenmaile geb. Hotz, geboren 1940, zum Preis von Fr. 6 200 000 (Fr. 929.25/m2) zu erwerben.

Für die schlüsselfertige Erstellung der Bauten liegt ein Pauschalpreisangebot der Generalunternehmerin vor. Sie ist bereit, den Pauschalwerkpreis als Kostendach zu akzeptieren und die Bauten mit offener Abrechnung zu erstellen. Nachdem sie die gleichen Bauten zurzeit für die ZKB in Brüttisellen, für die SIP in Volketswil und für eigene Rechnung in Reichenburg SZ erstellt und durch die Projektierung bereits Planer sowie die wichtigsten Unternehmer feststehen, kann von einer offenen Abrechnung und damit vom Mitbestimmungsrecht des Käufers bei den Vergaben kein wesentlich günstigeres Abrechnungsergebnis erwartet werden. Um den möglichen Komplikationen im Bauablauf ausweichen zu können, zieht sie es vor, den pauschalen Werkpreis um Fr. 400 000 zu senken (Fr. 300 000 für die 1. Etappe und Fr. 100 000 für die 2. Etappe). Sie garantiert die ordnungsgemässe Entsorgung der Altlasten im Baugrund und für das Bauwerk hinsichtlich Preis, Qualität und Termin. // [*p. 254*]

Über das Projekt liegt ein unabhängiges, von der Finanzdirektion in Auftrag gegebenes Verkehrswertgutachten vor. Ein Erwerb erscheint nach diesem Gutachten, nach den geführten Verhandlungen und unter Berücksichtigung des Anlagebedürfnisses der BVK, der bestehenden Nachfrage nach günstigem Wohnraum, aber auch angesichts der zurzeit schwierigen Lage des Baugewerbes als vertretbar.

Auf Antrag der Direktion der Finanzen

beschliesst der Regierungsrat:

I. Die Finanzdirektion wird ermächtigt, die Überbauung Obermattstrasse in Pfäffikon der Architekten J. N. Leimgruber und M. H. Sauter unter Beizug der Eggenberger Generalunternehmung AG Küsnacht als BVK-Vermögensanlage auszuführen und die zu diesem Zweck notwendigen Verträge in Zusammenarbeit mit der Baudirektion rechtsgültig abzuschliessen.

II. Die Finanzdirektion wird ermächtigt, die Liegenschaft Pfäffikon Kat.-Nr. 10118 (Wohnhaus, Scheune, Garagengebäude Kempttalstrasse 37 mit 6672 m2 Land) zum Preis von Fr. 6 200 000 zu erwerben.

III. Die Anlagekosten von Fr. 28 100 000 gehen zu Lasten des Kontos B 2031.912 (Versicherungskasse für das Staatspersonal, Vermögensanlage; Liegenschaften).

IV. Mitteilung an die Direktionen der Finanzen und der öffentlichen Bauten.

[*Transkript: OCR (Überarbeitung: Team TKR)/14.09.2017*]