



BESCHLUSS

VOM 08. NOVEMBER 2018

GESCH.-NR. 2018-1855
BESCHLUSS-NR. 2018-215
IDG-STATUS teilweise öffentlich

SIGNATUR **28** **LIEGENSCHAFTEN, GRUNDSTÜCKE**
28.03 **Einzelne Liegenschaften und Grundstücke in eD alpha**
28.03.51 **Freihaltezone**

BETRIFFT **Vorkaufsrecht Grundstück Kat.-Nr. KY59, Hinterdorfstrasse 31, Kyburg;
Verzicht auf Ausübung des Vorkaufsrechtes**

AUSGANGSLAGE

Der Eigentümer der Liegenschaft Kat.Nr. KY59 an der Hinterdorfstrasse 31, Kyburg, verkauft gemäss öffentlich beurkundetem Kaufvertrag vom 22. Oktober 2018 seine Liegenschaft. Das Grundstück Kat.Nr. KY59 liegt mit 471 m² in der kantonalen Freihaltezone, welche den ehemaligen Schanzengraben in Kyburg umfasst. Gemäss § 64 des Planungs- und Baugesetzes steht der Gemeinde oder dem Kanton an Grundstücken und Grundstücksteilen in der Freihalte- oder Erholungszone zu den Bedingungen des jeweiligen Käufers ein unbefristetes, in jedem Verkaufsfall gültiges gesetzliches Vorkaufsrecht zu. Das Vorkaufsrecht kann nicht ausgeübt werden, wenn der Grundstückteil in der Freihalte- oder Erholungszone zum Umschwung eines überbauten Grundstückes gehört und zusammen mit diesem erworben wird. Das Vorkaufsrecht ist innert drei Monaten seit der Mitteilung des Verkaufs auszuüben. Können sich die Berechtigten über die Ausübung des Vorkaufsrechtes nicht einigen, geht das Recht des für den Erlass der Zone zuständigen Gemeinwesens vor. Im vorliegenden Fall geht das Recht des Kantons gegenüber dem Recht der Gemeinde vor.

Gemäss Kaufvertrag vom 22. Oktober 2018 erklären die Parteien, dass sie davon ausgehen, dass der Grundstücksteil in der Freihaltezone zum Umschwung eines überbauten Grundstückes gehört und deshalb das Vorkaufsrecht gestützt auf § 64 Abs. 2 lit. a PBG in diesem Fall nicht ausgeübt werden kann.

BEURTEILUNG DES STADTRATES

Die Stadt besitzt im nordöstlichen Teil des Schanzengrabens bereits zwei Grundstücke (KY40 und KY64). Momentan bestehen Verkaufsbemühungen beim an das städtische Eigentum angrenzenden Grundstück Kat.Nr. KY62, an dem die Stadt das Vorkaufsrecht für den in der Freihaltezone liegende Grundstücksteil ausüben könnte. Im Gegensatz zum aktuell zur Disposition stehenden Verkaufsfall umfassen diese Grundstücksteile die gesamte Fläche des Schanzengrabens. Der in der Freihaltezone liegende Teil des Grundstückes Kat.Nr. KY59 betrifft jedoch nur den nördlichen Teil des Schanzengrabens. Die südlich und westlich liegenden Flächen stehen im Privateigentum. Zurzeit kann nicht davon ausgegangen werden, dass für dieses Gebiet in nächster Zeit ein Vorkaufsrecht der Stadt zum Tragen kommen wird.

Der bisherige und neue Eigentümer des Grundstückes Kat.Nr. KY59 argumentieren gemäss Schreiben vom 22. Oktober 2018, der in der Freihaltezone liegende Grundstücksteil gehöre zum Umschwung der bestehenden Bauten und das Vorkaufsrecht können demnach gar nicht ausgeübt werden. Die konkreten Verhältnisse vor Ort mit einem Zaun entlang der Zonengrenze, die Geländetopographie und der für das Land offerierte Kauf-



BESCHLUSS

VOM 08. NOVEMBER 2018

GESCH.-NR. 2018-1855

BESCHLUSS-NR. 2018-215

preis liessen auch eine andere Beurteilung zu. Da der neue Eigentümer das Land in der Freihaltezone aber unbedingt erwerben möchte und das Gebiet mit der bestehenden Zonierung weiterhin den notwendigen Schutz erfährt, kann auf die Ausübung des Vorkaufsrechtes verzichtet werden. Bei dieser Ausgangslage ist es demnach auch unerheblich, ob der in der Freihaltezone liegende Teil des Grundstückes nun tatsächlich zum Umschwung der Bauten auf dem Grundstück Kat.Nr. KY59 zu zählen ist oder nicht. Aus diesem Beschluss des Stadtrates über den Verzicht auf die Ausübung des Vorkaufsrechtes können deshalb keine späteren Rechte abgeleitet werden.

DER STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON
AUF ANTRAG DES RESSORTS PRÄSIDIALES
BESCHLIESST:

1. Auf die Ausübung des Vorkaufsrechtes für den in der Freihaltezone liegende Teil des Grundstückes Kat.Nr. KY59 gemäss Kaufvertrag vom 22. Oktober 2018 wird verzichtet.
2. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a. Bisheriger Grundeigentümer
 - b. Orgnet Immobilien AG, Evelyne Farner, Dorfstrasse 48, 8484 Weisslingen
 - c. Neuer Grundeigentümer
 - d. Notariat Illnau, Stephanie Morganella, Länggstrasse 9, 8308 Illnau
 - e. Kanton Zürich, Immobilienamt, Postfach, 8090 Zürich
 - f. Bereich Immobilien
 - g. Stadtschreiber

Stadtrat Illnau-Effretikon


Ueli Müller
Stadtpräsident


Peter Wettstein
Stadtschreiber

Versandt am: 12.11.2018