

2328. Strassen. Die projektierte Verlegung der See-
strasse, Hauptverkehrsstrasse E, in Richterswil, zur Um-
fahrung des Dorfkerns hat zur Folge, dass die Liegenschaft
Kat.-Nr. 252 für das künftige Strassengebiet beansprucht
und das darauf stehende Gebäude Assek.-Nr. 70, Restaurant
zum Bahnhof, abgebrochen werden muss.

Am 27. Juli 1953 teilten die Eigentümer, Erben des
Konrad Wuhrmann, dem Tiefbauamt mit, dass sie beabsich-
tigen, die Liegenschaft zu verkaufen, und dass die öffent-

liche Beurkundung und Fertigung des Kaufvertrages unmittelbar bevorstehe. Auf Veranlassung des Notariates Wädenswil möchten sie aber den Kanton anfragen, ob dieser am vorzeitigen Erwerb des Restaurantes Bahnhof interessiert sei.

Die Verlegung der Seestrasse in Richterswil wird in den nächsten Jahren zur Durchführung gelangen. Der Kanton ist deshalb am freihändigen Erwerb der genannten Liegenschaft sehr interessiert. Durch den vorzeitigen Abbruch des Gebäudes oder des rückwärtigen Teiles davon, wird auch die sofortige Ueberbauung des Grundstückes Kat. 1982 von A. Eschmann-Schärers Erben nach Massgabe der projektierten Baulinien ermöglicht. Ein derartiges Bauvorhaben ist bei der Gemeinde bereits angemeldet.

Die Kaufsunterhandlungen wurden unverzüglich eingeleitet. Sie führten zur Sistierung des Verkaufes an den privaten Interessenten und am 30. Juli 1953 zum Abschluss und öffentlicher Beurkundung eines Kaufvertrages zwischen den Erben des Konrad Wuhrmann und dem Staat Zürich. Der vereinbarte Kaufpreis des zu Fr. 155 000 brandversicherten Gebäudes mit 1037 m² Gebäudegrundfläche, Hofraum und Garten beträgt Fr. 170 000 und ist wie folgt berechnet worden:

a) Realwert:

1. Landwert 1037 m ² zu Fr. 50 = Fr. 51 850 oder rund	Fr. 52 000
2. Bauwert 1953 de Gebäudes Assek.-Nr. 70 (2131 m ³)	„ 156 500
3. Gartenanlage	„ 4 000
4. Wirtschaftsmobiliar	„ 8 000
Total Realwert	Fr. 220 500

b) Ertragswert:

Sicher erzielbarer Zinsertrag aus

1. Wirtschaft	Fr. 7000
2. Wohnungen zu 3 und 4 Zimmer	„ 1500
3. Vermietbare Nebenräume, Remise usw.	„ 500

Total Zinsertrag Fr. 9000

Mit 6% kapitalisiert ergibt sich ein Ertragswert von Fr. 150 000

c) Verkehrswert:

Legt man dem Ertragswert das Gewicht 3 und dem Realwert das Gewicht 1 bei, ergibt sich ein Verkehrswert von

$3 \times 150\,000 + 220\,500 : 4 =$ Fr. 167 500

Wäre die Liegenschaft durch den privaten Interessenten, der die Wirtschaft auf eigene Rechnung führen wollte, erworben worden, hätte beim spätern Erwerb durch den Staat mit einer Expropriation gerechnet werden müssen. Dabei wären neben dem Verkehrswert noch weitere Entschädigungen für mittelbaren Schaden aus Verdienstaussfall, Mehrzinsen, Umzugskosten usw. zu vergüten gewesen, die erfahrungsgemäss Fr. 20 000 bis Fr. 30 000 betragen. Ein Zuschlag von Fr. 2500 für die freiwillige Abtretung ist somit angemessen, so dass sich ein Kaufpreis von Fr. 170 000 ergibt.

Bei der Festsetzung des Kaufpreises wurde berücksichtigt, dass in der Liegenschaft eine Wirtschaft betrieben wird. Nach Mitteilung der Finanzdirektion kann für die Ablösung des Wirtschaftspatentes mit einer Entschädigung von ca. Fr. 10 000 aus dem Fonds für Verbesserungen im Wirtschaftswesen gerechnet werden. Der Erlös aus dem mit erworbenen Wirtschaftsmobiliar dürfte hinreichen, die Abbruchkosten zu decken.

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Der zwischen dem Staat Zürich und den Erben des Konrad Wuhrmann, wohnhaft gewesen an der Bahnhofstrasse in Richterswil, am 30. Juli 1953 öffentlich beurkundete Vertrag über den Erwerb der Liegenschaft Kat.-Nr. 252 mit Gebäude Assek.-Nr. 70 Restaurant Bahnhof in Richterswil, zum Preise von Fr. 170 000, wird genehmigt.

II. Der Kaufpreis ist dem Titel 8300.171 des Fonds für Hauptverkehrsstrassen, Vorsorglicher Landerwerb, zu belasten.

III. Das Grundbuchamt Wädenswil wird eingeladen, die grundbuchliche Fertigung des Vertrages vorzunehmen.

IV. Die Baudirektion, Tiefbauamt, wird ermächtigt, den Staat beim Grundbuchamt zu vertreten.

V. Mitteilung an Alb. Wettstein-Wuhrmann, Postverwalter, Gartenstrasse, Richterswil, zu Handen der Erben des Konrad Wuhrmann (im Dispositiv I), das Grundbuchamt Wädenswil und an die Direktionen der Finanzen und der öffentlichen Bauten, an letztere zum Vollzug.