

# Gemeindeversammlung vom 30. Mai 2016

## Traktandum Nr. 2 Kauf Grundstück "Wiese Farlifang", Kat.-Nr. 3929, für die Erstellung von Alterswohnungen. Zustimmung.

**Antrag** Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung zu beschliessen:

1. *Dem Erwerb des Grundstücks Kat.-Nr. 3929, 2'961 m<sup>2</sup>, Wiese Farlifang, von den Erben Hugo Meier, zum Kaufpreis von CHF 3'257'100.00 wird zugestimmt.*
2. *Die Kreditbewilligung erfolgt zu Lasten der Investitionsrechnung.*

### Kurzfassung

Auf der Wiese Farlifang, hinter dem Gemeindehaus, soll ein Gebäude mit Alterswohnungen erstellt werden. Dieses soll als Ablösung der sanierungsbedürftigen Wohnungen der Genossenschaft Alterswohnungen Zumikon (AWZ) am Thesenacher dienen. Mit der Verlegung der Alterswohnungen ins Dorfzentrum wird nicht nur der Fortbestand von seniorengerechtem Wohnraum gesichert, sondern mit der zentralen Lage auch ein Bedürfnis der Bewohner erfüllt und gleichzeitig die Attraktivität des Dorfplatzes für die Anbieter im Dienstleistungssektor gesteigert und der Standort gestärkt. Der Kauf des für den Neubau notwendigen Grundstücks sowie die gleichzeitig separat beantragte Zustimmung zur Umzonung sind die ersten Schritte auf diesem Weg.

**Der Gemeinderat empfiehlt die Annahme der Vorlage.**

**Weisung** Das im Baurecht auf dem Grundstück der Gemeinde erstellte Gebäude der Genossenschaft Alterswohnungen Zumikon (AWZ) im Thesenacher stammt aus dem Jahr 1971. Die Wohnungen sind sanierungsbedürftig. In diesem Zusammenhang wurden bereits mehrere Möglichkeiten diskutiert, wie beispielsweise eine umfassende Renovation; aber auch ein Abriss mit Neubau wurde in Erwägung gezogen. Beide Varianten würden eine vollständige Umplatzierung der gegenwärtigen Bewohner bedingen.

Die durchgeführte Entwicklungsstudie (die daraus abgeleiteten Planungsgrundsätze wurden der Gemeindeversammlung vom 19. Mai 2015 vorgelegt und genehmigt) hat unter anderem gezeigt, dass das heute unbebaute Land hinter dem Gemeindehaus

eine hervorragende zentrale Landreserve darstellt, welches sich für den Bau von Alterswohnungen eignen würde.

Das Land befindet sich heute jedoch nicht im Besitz der Gemeinde. Ausserdem liegt das Grundstück in der Erholungszone und kann ohne Umzonung nicht bebaut werden.

**Umzonung Grundstück** Das Grundstück Kat.-Nr. 3929 verfügt über eine Fläche von total 2'961 m<sup>2</sup>. Es umfasst vorwiegend Wiesland, sowie einen minimalen Anteil an fliessendem Gewässer (Schulhausbach). Das Grundstück liegt an mittlerer Hanglage und befindet sich heute in der Erholungszone. Um das Grundstück überhaupt bebauen zu können, ist eine Umzonung erforderlich. Der Gemeinderat schlägt die Umzonung in die Zone für öffentliche Bauten (ÖBA) vor. Dazu unterbreitet er heute eine separate Vorlage.

**Erwerb Grundstück** Die Erben Hugo Meier, als Landeigentümer, signalisierten in einem ersten Gespräch grundsätzliche Verhandlungsbereitschaft, unter der Bedingung, dass das Land zwingend einer öffentlichen Nutzung, vorzugsweise für Alterswohnungen, zugutekommt. Auf dieser Basis ermächtigten sie die Gemeinde, mit dem Kanton Abklärungen bezüglich einer Umzonung aufzunehmen. In der Folge fanden weitere Gespräche statt, um die Bedingungen eines allfälligen Landkaufs auszuloten.

Auf der anderen Seite hatte die Gemeinde einen Immobilienspezialisten beigezogen, um eine Bewertung des Farlifang-Grundstücks zu erstellen. Dabei bestätigte sich die Befürchtung, dass es sich um ein schwieriges Unterfangen handelt, einen treffenden Landwert für das Wiesland zu schätzen bzw. zu berechnen. Einerseits liegt das Land heute in der Erholungszone. Damit müsste der Schätzwert grundsätzlich sehr tief angesetzt werden. Sofern die Gemeinde als Erwerberin vom Kanton die Genehmigung zur Umzonung erhalten sollte, steigt der Wert des Landstücks aber in die Nähe von gewöhnlichem Bauland.

Damit war die Grundlage für intensive Verhandlungen mit der Erbgemeinschaft Hugo Meier gegeben, die sich über mehrere Monate hinwegzogen. Als Resultat dieser Verhandlungen wurde schlussendlich als guter Kompromiss ein Kaufpreis von CHF 1'100.00/m<sup>2</sup> erzielt und von beiden Seiten gutgeheissen.

Auf der Basis der Verhandlungsergebnisse wurde im Herbst 2015 ein Kaufvertrag entworfen, der schliesslich am 25. Januar 2016 auf dem Grundbuchamt in Küsnacht unterzeichnet werden konnte. Der Vertrag enthält zwei Vorbehalte, wonach er nicht in Kraft tritt, sofern entweder die Gemeindeversammlung dem Erwerb oder der Umzonung nicht zustimmt oder aber der Kanton die Umzonung nicht genehmigt.

**Absicht Gemeinderat** Unabhängig davon, ob das Gebäude der AWZ totalsaniert oder abgerissen wird, verfügt die Gemeinde grundsätzlich über keinerlei Möglichkeiten, für ein vorübergehendes Angebot von Wohnraum im benötigten Umfang und für die absehbare Zeitdauer. In dem Land hinter dem Gemeindehaus sieht der Gemeinderat eine grosse

Chance für einen verhältnismässig kostengünstigen Ersatz der Alterswohnungen. Nach dem erfolgten Landkauf und der Umzonung ist auf dem Grundstück die Erstellung einer Wohnbaute mit altersgerechten Wohnungen möglich, welche den AWZ-Bewohnern angeboten werden können. In der Folge kann das AWZ-Grundstück am Thesenacher an einen Käufer veräussert und somit der Landkauf der Wiese Farlifang zumindest nachfinanziert werden. Dabei stellt der am 14. April 2014 von der Gemeindeversammlung genehmigte Zukauf des Swisscom-Grundstücks im Thesenacher ein Gewinn dar, kann doch damit ein arrondiertes Gesamtgrundstück veräussert werden.

Der Gemeinderat beabsichtigt nach Möglichkeit, den Bau der neuen Alterswohnungen auf der Wiese Farlifang von einer Drittpartei realisieren und je nachdem später auch betreiben zu lassen. Das exakte Angebot in der neuen Liegenschaft muss im Lauf der weiteren Detailarbeiten noch definiert werden.

Eine grobe, vom Gemeinderat in Auftrag gegebene Machbarkeitsstudie hat gezeigt, dass sich das Grundstück für den Bau von Alterswohnungen eignet und das Wohnungsangebot gegenüber der heutigen Liegenschaft im Thesenacher sogar noch erweitert werden könnte.

Sollte sich der Bau von Alterswohnungen mittelfristig nicht realisieren lassen, so würde die Gemeinde auf jeden Fall über eine hochwertige Landreserve an zentralster Lage verfügen. Die von der Gemeindeversammlung im Frühjahr 2015 verabschiedeten Planungsgrundsätze für die weitere Entwicklung und Stärkung von gut erschlossenen Räumen beabsichtigen, das Dorfzentrum durch zusätzliche Bauten unmittelbar angrenzend an die bestehenden Gebäude zu verdichten.

**Kosten** Vordergründig sind die Kosten, welche der Gemeinde beim Landkauf entstehen, verhältnismässig einfach zu ermitteln. Die Nettokosten liegen allerdings erheblich tiefer. Ein beachtlicher Teil des Gelds wird als Grundstückgewinnsteuer in die Kasse der Gemeinde zurückfliessen. Ein weiterer Teil wird den Erben im Rahmen der Vermögens-Nachbesteuerung in Rechnung gestellt, wobei dieser Betrag zwischen dem Kanton und den beteiligten Gemeinden aufgeteilt wird. Für die Gemeinde Zumikon ergibt sich in etwa folgende Berechnung:

• Landkauf, 2'961 m <sup>2</sup> à CHF 1'100.00	CHF 3'257'100.00
• Rückfluss Grundstückgewinnsteuer, ca.	CHF 640'000.00
• Rückfluss Vermögens-Nachbesteuerung, ca.	<u>CHF 25'000.00</u>
• "Nettokosten" Gemeinde, ca.	CHF 2'592'100.00

Die Nettokosten entsprechen somit einem rechnerischen Wert von ungefähr CHF 875.00/m<sup>2</sup>.

Die Kreditbewilligung erfolgt zu Lasten der Investitionsrechnung. Bis die Verwendung des Grundstücks definitiv geklärt ist, wird das Land vorerst dem Finanzvermögen zugeschlagen.

**Vorbehalt** Das separat für die heutige Gemeindeversammlung angesetzte Geschäft zur Umzonung der Wiese Farlifang in die Zone für öffentliche Bauten (ÖBA) und der Kauf des Grundstücks bedingen sich gegenseitig. Wird eines dieser beiden Geschäfte abgelehnt, wird das andere Geschäft automatisch hinfällig.

**Empfehlung** Die Alterswohnungen der AWZ am Thesenacher sind alt und sanierungsbedürftig. Sowohl eine grundlegende Sanierung als auch ein Abriss/Neubau würde den vollständigen Auszug sämtlicher Bewohner erfordern, ohne dass in der Zwischenzeit eine alternative Wohnmöglichkeit angeboten werden kann. Mit der Realisierung eines Ersatzbaus auf der Wiese Farlifang kann ein reibungsloser Übergang ermöglicht werden. Darüber hinaus zeichnet sich das Grundstück hinter dem Gemeindehaus durch die zentrale Lage im Dorfzentrum aus. Sowohl die unmittelbare Nähe zu den wichtigsten Läden als auch der nahe Anschluss zur Forchbahn sprechen für sich. Im Gegenzug kann mit der Ansiedlung von Alterswohnungen als Wechselwirkung die Attraktivität der Lage am Dorfzentrum für Dienstleister gesteigert werden. Der Kauf des fraglichen Grundstücks ist der erste Schritt in diese Richtung, um die angestrebten Ziele zu erreichen. Wird dem Kauf zugestimmt, werden die notwendigen Planungsarbeiten in Angriff genommen.

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern deshalb, dem vorliegenden Antrag zuzustimmen.

**Referent** Vorsteher Gesellschaft Christian Dietsche.

Zumikon, 14. März 2016

Gemeinderat

  
**Jürg Eberhard**  
Gemeindepräsident

  
**Thomas Kauflin**  
Gemeindeschreiber

In der Aktenauflage

- Protokollauszug Gemeinderat vom 14. März 2016,
- Kaufvertrag vom 25. Januar 2016,
- Machbarkeitsstudie von Architekt Kurt Hofmann.