

Gemeindeversammlung vom Dienstag, 27. September 2016

Traktandum Nr. 2 Baurechtsverträge im Gewerbegebiet Schwäntenmos. Vorzeitige Verlängerung L2.2.2 - G3.3.2 und Anpassung von vier Verträgen. Genehmigung.

Antrag Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung zu beschliessen:

Der vorzeitigen Verlängerung von vier gewerblich strukturierten Baurechtsverträgen mit den bestehenden Partnern Thomas Hagenbucher, Decasal AG, Kollektivgesellschaft De Martin, Keller & Sonderegger sowie der Miteigentümergeinschaft Strubenacher 6 bis 8 wird zugestimmt. Die vorliegenden Baurechtsverträge werden, mit- samt deren Änderungen, rückwirkend per 1. Januar 2016, genehmigt.

Kurzfassung

Der Gemeinderat hat auf Begehren von mehreren Zumiker Gewerbetreibenden, die im Gebiet Schwäntenmos Baurechtsnehmer sind, die geltenden Verträge überprüft und legt den Stimmberechtigten nun das Ergebnis vor. Nach eingehenden Verhandlungen ist es gelungen, die geltenden Baurechtsverträge nicht nur zu verlängern, sondern auch zu vereinheitlichen und zu modernisieren. Mit den Vertragsverlängerungen sichert die Gemeinde dem lokalen Gewerbe jene Sicherheit zu, die es braucht, um sich am Standort Zumikon entwickeln zu können. Gleichzeitig gelang es im Interesse der Gemeinde und allen Beteiligten, einheitliche Regeln zur periodischen und bedürfnisgerechten Anpassung zu vereinbaren. Deren Eckpunkte umfassen insbesondere die Verzinsung, die sich neu am Referenzzinssatz orientiert, sowie den Landwert, der sich dem aktuell im Markt geltenden Landwert annähert und neu periodisch angepasst werden kann. Ebenfalls präzisiert und vereinheitlicht werden die Bedingungen für die Fremdvermietung von Räumen, was sicherstellen soll, dass das Baurechtsland weiterhin in erster Linie für gewerbliche Nutzungen zur Verfügung steht. Mit den vorgeschlagenen Verlängerungen kann für das Gewerbe im Schwäntenmos - gemäss regionalem Richtplan eine "Gewerbezone von regionaler Bedeutung" - der Grundstein für eine weitergehende Zukunft gelegt werden.

Der Gemeinderat empfiehlt die Annahme der Vorlage.

Weisung
Ausgangslage Die Gemeinde Zumikon verfügt im Quartier Schwäntenmos über mehrere Baurechtsverträge mit verschiedenen örtlichen Gewerbetreibenden. Die Vertragsbedingungen und die Laufzeiten unterscheiden sich zum Teil erheblich. Am 10. Dezember 2012 stimmte die Gemeindeversammlung Zumikon einer vorzeitigen Verlängerung und Anpassung der Baurechtsverträge mit der Rüegg Cheminée AG, Zumikon, bis in das Jahr 2061 zu und genehmigte diese mit Wirkung ab 1. Januar 2013. Bereits anlässlich jener Gemeindeversammlung wurde von Zumiker Gewerbetreibenden angemerkt, dass sie selber ebenfalls um eine vorzeitige Verlängerung ersuchen werden und davon ausgehen, dass ihnen dannzumal dieselben Konditionen wie der Rüegg Cheminée AG zugestanden werden. Es wurde ihnen bei dieser Gelegenheit von Seiten des Gemeinderats versichert, dass entsprechende Gesuche entgegengenommen würden, und dass die Konditionen analog zu denjenigen, die für die Rüegg Cheminée AG gelten, geprüft würden. Erste Gesuche gingen dann bereits im Februar 2013 ein (Kapag AG, Decasal AG und Stockwerkeigentümergeinschaft Schwäntenmos 14/15 bzw. Baugenossenschaft Gewerbe Zumikon BGZ).

In der Folge kamen die Verhandlungen allerdings ins Stocken, weil es sich zeigte, dass die bisherigen Vertragsinhalte sehr unterschiedlich und kaum miteinander vergleichbar waren. Es gelang nicht, die gleichlautende Erneuerung aller Baurechtsverträge wie gewünscht der nächstmöglichen Gemeindeversammlung vorzulegen.

Ein besonderer Knackpunkt bestand darin, dass die Erträge der Gemeinde aus Baurechtszinsen massiv gesunken wären, wenn die von der Gemeindeversammlung am 10. Dezember 2012 der Rüegg Cheminée AG gewährten Bedingungen unverändert auf die anderen zu erneuernden Baurechtsverträge übertragen worden wären. Dies betrifft insbesondere den Landwert. Deshalb musste der in die Berechnung einfließende, aktuelle Landwert angehoben werden. Die Vereinheitlichung der Regeln zur Berechnung und periodischen Anpassung des Landwerts wiederum zog eine Reihe weiterer Anpassungen nach sich, die laufend mit allen Parteien wieder abgestimmt werden mussten.

Im Zusammenhang mit der vom Gemeinderat am 29. September 2015 genehmigten Übertragung des Baurechts auf den Liegenschaften Schwäntenmos 4 von der Rüegg Cheminée AG auf Herr Thomas Hagenbucher gelang es schliesslich, nicht nur den Baurechtsvertrag mit Thomas Hagenbucher, sondern auch die Baurechtsverträge mit allen anderen Parteien auf eine neue, gemeinsame Basis zu stellen. Dazu war es zunächst erforderlich, dass Thomas Hagenbucher einer erneuten Abänderung des am 10. Dezember 2012 geänderten Baurechtsvertrags zustimmte. Die diesbezügliche Vereinbarung sah vor, dass der "Vertragsentwurf Hagenbucher" als Mustervorlage für alle anderen zu erneuernden Verträge gelten soll.

Das Resultat der umfangreichen Verhandlungen mit Thomas Hagenbucher und den anderen Interessenten liegt nun vor. Es gelang, einen gemeinsamen Nenner mit allen interessierten Baurechtsnehmern zu erlangen und die allgemeinen Vertragsbedingungen für alle gleich zu gestalten.

Verlängerung und Abänderung Baurechtsverträge	Im Verlauf der Verhandlungen mit den einzelnen Vertragsparteien zogen einige Baurechtsnehmer ihr Interesse an einer vorzeitigen Vertragsverlängerung zurück, andere Parteien kamen neu hinzu. Dies alles führte zu einer schleppenden Verzögerung der Lösungsfindung. Heute liegen die Baurechtsverträge mit Thomas Hagenbucher, der Decasal AG, der Kollektivgesellschaft De Martin, Keller & Sonderegger sowie der Miteigentümergeinschaft Strubenacher 6 bis 8 vor.
---	--

Wichtigste Anpassungen

Die vom Notariat Küsnacht verfassten allgemeinen Vertragsteile sind bei allen zu erneuernden Baurechtsverträgen identisch. Die relevanten Eckpunkte für die Änderungen der bisherigen Vertragsinhalte betreffen bei allen vier Baurechtsnehmern vor allem das Ende der Vertragsdauer und die Verzinsung des Landwerts. Neu folgen alle Verzinsungen dem Referenzzinssatz (heute 1,75 %), ergänzt mit einem Gewerbezuschlag von 0,25 %. Seitens der Gemeinde Zumikon sind die Festsetzung eines neuen, aktuellen Landwerts von CHF 1'500.00/m², mit periodischer Anpassungsmöglichkeit ab der Phase 2 (nach Ablauf der jeweiligen ursprünglichen Vertragsdauer), die Heimfallentschädigung (70 % des dannzumaligen Zustandswerts) sowie weitere Bedingungen, insbesondere für die Vermietung der Räume, eingeflossen.

Festlegung Landwerte

In allen Verträgen wurden die folgenden Regeln und Formeln zur Berechnung der Verzinsung des Landwerts vereinbart: Der Landwert berechnet sich in einer ersten Phase als gewichteter Mittelwert aus dem bisher geltenden Landwert und dem neuen, einheitlichen Landwert von CHF 1'500.00/m². Nach dem Stichtag, an dem der alte Baurechtsvertrag ablaufen würde, gilt nur noch der einheitliche Landwert von CHF 1'500.00/m² (Phase 2, mit periodischer Anpassungsmöglichkeit).

Als Resultat der Anwendung identischer Regeln ergeben sich in Phase 1 für die einzelnen Baurechtsverträge unterschiedliche mittlere Landwerte und damit auch unterschiedliche Zinserträge pro m². Die Vertragslaufzeiten sind je nach Restlaufzeit der alten Verträge ebenfalls unterschiedlich. Diese individuellen Übergangszeiten sind notwendig, damit einerseits die Bedingungen der alten Verträge einfließen und andererseits einheitliche allgemeine Vertragsbedingungen vereinbart werden konnten. Ab Phase 2 werden dann die Unterschiede in der finanziellen Belastung eliminiert.

Weitervermietung an Dritte

Wie oben erwähnt, wurden auch die Regeln zur Vermietung der Liegenschaften auf Baurechtsland vereinheitlicht und präzisiert. Das bedeutet, dass Liegenschaften, die mit einem Anteil von mehr als 50 % der Bruttogeschossfläche einer anderen als gewerblichen Nutzung zugeführt werden, ab der 50 %-Schwelle mit einem 1,5-fachen Baurechtszins belastet werden sollen. Damit will die Gemeinde ihrer Absicht, mit der Abgabe von Baurechtsland das Gewerbe in Zumikon zu fördern, Nachachtung verschaffen. Gleichzeitig erreicht sie damit, dass sie im Fall einer Rendite-orientierten Vermietung einer Gewerbeliegenschaft am höheren Ertrag wenigstens teilweise partizipiert.

Finanzielle Auswirkungen

Insgesamt führen die Anpassungen, insbesondere diejenige des Landwerts, auf einen am Markt orientierten Wert von aktuell CHF 1'500.00/m² dazu, dass der Ertrag aus Baurechtszinsen für die Gemeinde nicht sinkt. Da die beabsichtigte Erneuerung des Baurechtsvertrags mit der Stockwerkeigentümergeinschaft Schwärtenmos 14/15 bis zur endgültigen Einigung unter den Stockwerkeigentümern gegenwärtig noch nicht zur Abstimmung gebracht werden kann, ergibt sich für die Gemeinde vorübergehend sogar ein moderater Einnahmenüberschuss.

Da die Kapag AG im Verlauf der Verhandlungen ihr Interesse zurückzog, wird dieser Baurechtsvertrag gegenwärtig nicht verlängert oder erneuert. Der Gemeinderat signalisierte jedoch Bereitschaft, auch diesen Vertrag auf der Basis der mit den anderen Parteien vereinbarten Bedingungen zu einem späteren Zeitpunkt zu erneuern. Ausgeschlossen sind bessere Vertragsbedingungen als jene, die mit den anderen Parteien vereinbart wurden.

Eckwerte der
einzelnen Verträge

Die Eckwerte der Vertragsänderungen je Partner sehen wie folgt aus:

a) Thomas Hagenbucher

- | | |
|---|--|
| • Landfläche: | 4'208 m ² (Fläche 1) |
| • Landfläche: | 774 m ² (Fläche 2) |
| • Laufzeit: | bis 31.12.2061 |
| • Landwert 01.01.2016 - 31.12.2031 (Phase 1): | CHF 1'023.00/m ² |
| • Landwert 01.01.2032 - 31.12.2061 (Phase 2): | CHF 1'500.00/m ² |
| • Verzinsung 1,75 % + 0,25 % Gewerbe: | 2 % (Stand Juli 2016) |
| • Jahreszins alt: | CHF 66'061.00 |
| • Jahreszins neu: | CHF 101'932.00 |
| • Zinszuschlag Faktor 1,5 | bei Vermietung von zweck-
entfremdeter Nutzung ab
50 % der gesamten vermiet-
baren Fläche |

- Anpassung während Phase 1 Keine
- Anpassung während Phase 2: alle 10 Jahre ab 01.01.2032
- Heimfall: 70% des dannzumaligen Zustandswerts

b) Decasal AG

- Landfläche: 2'326 m²
- Laufzeit: bis 31.12.2080
- Landwert 01.01.2016 - 31.12.2050 (Phase 1): CHF 1'124.00/m²
- Landwert 01.01.2051 - 31.12.2080 (Phase 2): CHF 1'500.00/m²
- Verzinsung 1,75 % + 0, 25 % Gewerbe: 2 % (Stand Juli 2016)
- Jahreszins alt: CHF 86'277.00
- Jahreszins neu: CHF 52'288.00
- Zinszuschlag Faktor 1,5 bei: Vermietung von zweck-entfremdeter Nutzung ab 50 % der gesamten vermietbaren Fläche
- Anpassung während Phase 1: einmalig per 01.01.2033
- Anpassung während Phase 2: alle 10 Jahre ab 01.01.2051
- Heimfall: 70% des dannzumaligen Zustandswerts

c) Kollektivgesellschaft De Martin, Keller & Sonderegger

- Landfläche: 1'040 m²
- Laufzeit: bis 31.12.2068
- Landwert 01.01.2016 – 31.12.2038 (Phase 1): CHF 918.00/m²
- Landwert 01.01.2039 – 31.12.2068 (Phase 2): CHF 1'500.00/m²
- Verzinsung 1,75 % + 0, 25 % Gewerbe: 2 % (Stand Juli 2016)
- Jahreszins alt: CHF 4'204.00
- Jahreszins neu: CHF 19'094.00
- Zinszuschlag Faktor 1,5 bei Vermietung von zweck-entfremdeter Nutzung ab 50 % der gesamten vermietbaren Fläche
- Anpassung während Phase 1: einmalig per 01.01.2027
- Anpassung während Phase 2: alle 10 Jahre ab 01.01.2039
- Heimfall 70 % des dannzumaligen Zustandswerts

d) Miteigentümergeinschaft Strubenacher 6 bis 8

- Landfläche 1'410 m²
- Laufzeit: bis 31.12.2068
- Landwert 01.01.2016 – 31.12.2038 (Phase 1): CHF 918.00/m²
- Landwert 01.01.2039 – 31.12.2068 (Phase 2): CHF 1'500.00/m²

- | | |
|---------------------------------------|---|
| • Verzinsung 1,75 % + 0,25 % Gewerbe: | 2 % (Stand Juli 2016) |
| • Jahreszins alt: | CHF 5'636.00 |
| • Jahreszins neu: | CHF 25'888.00 |
| • Zinszuschlag Faktor 1,5 | bei Vermietung von zweck-
entfremdeter Nutzung ab
50% der gesamten vermiet-
baren Fläche |
| • Anpassung während Phase 1: | einmalig per 01.01.2027 |
| • Anpassung während Phase 2: | alle 10 Jahre ab 01.01.2039 |
| • Heimfall: | 70 % des dannzumaligen
Zustandswerts |

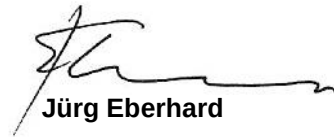
Empfehlung Mit der Genehmigung der vorgeschlagenen Verlängerungen und Änderungen der vier Baurechtsverträge sichert die Gemeinde dem lokalen Gewerbe jene Sicherheit zu, die es braucht, um sich am Standort Zumikon entwickeln zu können. Gleichzeitig gelingt es im Interesse der Gemeinde und allen Beteiligten, einheitliche Verträge mit modernisierten Regeln zur periodischen und bedürfnisgerechten Anpassung zu vereinbaren.

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

Referent Vorsteher Liegenschaften Thomas Epprecht

Zumikon, 13. Juli 2016

Gemeinderat



Jürg Eberhard
Gemeindepräsident



Thomas Kauflin
Gemeindeschreiber

In der Aktenauflage

- Protokollauszug Gemeinderat vom 4. Juli 2016
- Protokollauszug Gemeinderat vom 13. Juli 2016
- Entwürfe vier Baurechtsverträge.