Gemeindeversammlung

27. September 2016

Die Inhalte dieser Präsentation, wie Grafiken, Tabellen, Pläne, Bilder und Texte etc. sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht ohne Rücksprache mit der Gemeinde verwendet werden.

Massgeblich und verbindlich ist der Weisungstext. Rechtlich bindend ist schlussendlich einzig das Protokoll, welches bei der Gemeindeverwaltung einsehbar ist.

zumikon

Eingangsbestimmungen

- Einladung ist rechtzeitig erfolgt
- Traktanden sind rechtzeitig angekündigt worden
- Akten lagen vorschriftsgemäss auf
- Stimmregister lag vorschriftsgemäss auf
- Einwände gegen die Geschäftsführung der laufenden Versammlung sind jederzeit möglich

zumikon

Wahl der Stimmenzähler

- Frau Olivia Engeler, Unterdorfstrasse 28, 8126 Zumikon
- Frau Stefania Schneider, Mettelacher 5, 8126 Zumikon

zumikon

Traktanden

1. Baurechtsvertrag Seckholzweg 1. Vorzeitige Verlängerung des Vertrags mit dem Tennisclub Zumikon. Genehmigung.
2. Baurechtsverträge im Gewerbegebiet Schwäntenmos. Vorzeitige Verlängerung und Anpassung von vier Verträgen. Genehmigung.

zumikon

Traktanden

1. **Baurechtsvertrag Seckholzweg 1. Vorzeitige Verlängerung des Vertrags mit dem Tennisclub Zumikon. Genehmigung.**
2. Baurechtsverträge im Gewerbegebiet Schwäntenmos. Vorzeitige Verlängerung und Anpassung von vier Verträgen. Genehmigung.

zumikon

Baurechtsvertrag Seckholzweg 1. Vorzeitige Verlängerung des Vertrags mit dem Tennisclub Zumikon. Genehmigung.

27. September 2016

Referent

Vorsteher Liegenschaften Thomas Epprecht

zumikon

Antrag

Der vorzeitigen Verlängerung des Baurechtsvertrags mit dem Tennisclub Zumikon wird zugestimmt. Der vorliegende Baurechtsvertrag wird, mit Wirkung ab 1. Januar 2017, genehmigt.

zumikon

Warum diese Vorlage?

Tennisclub

- Ersuchen um vorzeitige Verlängerung zu unveränderten Konditionen
- Absicherung der Investitionen für Erneuerung Clubgebäude
- Ganzjähriger Restaurationsbetrieb

Gemeinde

- Wichtiges, nichtkommerzielles Freizeitangebot in der Gemeinde
- Jugendförderung und Breitensport, Vereinsleben

Keine Gewinnorientierung – beiderseitiges Interesse an Kontinuität

zumikon

Eckwerte des verlängerten Baurechtsvertrags

- Grundstück: Kat.-Nr. 3326, Seckholzweg 1, Tobelmüli
- Landfläche: 8'963 m^2
- Landwert: CHF 51.00/m^2
- Total Buchwert: CHF 457'113.00
- Festzins: 3 %, über die gesamte Laufzeit
- Jahreszins: CHF 13'713.00
- Laufzeit: bisher bis 31. Dezember 2037
  neu bis 31. Dezember 2068
- Verlängerung: Verhandlungsaufnahme 10 Jahre vor Ablauf
- Heimfall: bei Ablauf entschädigungslos an Baurechtsgeberin

zumikon

Antrag

Der vorzeitigen Verlängerung des Baurechtsvertrags mit dem Tennisclub Zumikon wird zugestimmt. Der vorliegende Baurechtsvertrag wird, mit Wirkung ab 1. Januar 2017, genehmigt.

Der Gemeinderat empfiehlt die Annahme der Vorlage.

zumikon

Traktanden

1. Baurechtsvertrag Seckholzweg 1. Vorzeitige Verlängerung des Vertrags mit dem Tennisclub Zumikon. Genehmigung.
2. **Baurechtsverträge im Gewerbegebiet Schwäntenmos. Vorzeitige Verlängerung und Anpassung von vier Verträgen. Genehmigung.**

zumikon

Baurechtsverträge im Gewerbegebiet Schwäntenmos. Vorzeitige Verlängerung und Anpassung von vier Verträgen. Genehmigung.

27. September 2016

Referent

Vorsteher Liegenschaften Thomas Epprecht

zumikon

Antrag

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

zumikon

Warum diese Vorlage?

Gewerbetreibende

- Ersuchen um vorzeitige Vertragsverlängerungen und einheitliche Konditionen (Gemeindeversammlung vom 10.Dezember 2012)
- Verlängerungen erhöhen Investitionssicherheit und Bonität

Gemeinde

- Langfristige Standortförderung des lokalen Gewerbes
- Vereinheitlichung und Modernisierung der Vertragsbedingungen
- Sicherstellung des Verwendungszwecks "gewerbliche Nutzung"

Zukunftstaugliches Resultat: moderner, präziser, flexibler

zumikon

Gemeinsame, einheitliche Eckwerte

1.1.2016

Vertragsablauf bisher: 31.12.2031 / 2038 /2050

Vertragsablauf neu: 31.12.2061 / 2068 /2080

Laufzeit bestehende Verträge

Laufzeit neue Verträge

	Phase 1	Phase 2
Anpassungen		
Landwert / m²	Gewichteter Mittelwert	CHF 1500.00, Anpassung alle 10J
Zinssatz	Variabel: Referenzzinssatz plus 0,25% Gewerbezuschlag	
Zinszuschlag	Faktor x 1,5 bei nicht-gewerblicher Vermietung	
Baurechtszinsen	Total CHF 199’202.00	
Mehreinnahmen	Total CHF 37'027.00	

zumikon

Auswirkungen auf die einzelnen Verträge

	Thomas Hagenbucher	Decasal AG	MEG Strubenacher 6 - 8	KG De Martin, Keller, Sonderegger
Laufzeit				
Alt bis	31.12.2031	31.12.2050	31.12.2038	31.12.2038
Neu bis	31.12.2061	31.12.2080	31.12.2068	31.12.2068
Landfläche				
	4‘982 m^2	2'326 m^2	1'410 m^2	1'040 m^2
Landwert / m^2				
Alt	CHF 663.00/m^2	CHF 802.00/m^2	CHF 160.00/m^2	CHF 160.00/m^2
Phase I	**CHF 1'023.00/m^2**	**CHF 1'124.00/m^2**	**CHF 918.00/m^2**	**CHF 918.00/m^2**
Phase II	CHF 1'500.00/m^2	CHF 1'500.00/m^2	CHF 1'500.00/m^2	CHF 1'500.00/m^2
Landwert: Landwert (CHF/m^2) x Landfläche (m^2) = zu verzinsender Landwert (CHF)				
Phase I	CHF 5'096'586.00	CHF 2'614'424.00	CHF 1'294'380.00	CHF 954'720.00

zumikon

Auswirkungen auf die einzelnen Verträge

	Thomas Hagenbucher	Decasal AG	MEG Strubenacher 6 - 8	KG De Martin, Keller, Sonderegger
Übertrag Landwert				
Phase I	CHF 5'096'586.00	CHF 2'614'424.00	CHF 1'294'380.00	CHF 954'720.00
Jahreszins (Zinssatz aktuell 2% = Referenzzinssatz (1,75%) + Gewerbezuschlag (0,25%)				
Alt	**CHF 66'061.00**	CHF 86'277.00	CHF 5'636.00	CHF 4'204.00
Phase I	CHF 101'932.00	CHF 52'288.00	CHF 25'888.00	CHF 19'094.00
Differenz	**+ CHF 35'875.00**	**- CHF 33'989.00**	**+ CHF 20'252.00**	**+ CHF 14'890.00**
Anpassung Landwert (d.h. Neubewertung des heutigen Marktwerts von CHF 1'500.00/m^2)				
Phase I	keine	einmalig per 01.01.2033	einmalig per 01.01.2027	einmalig per 01.01.2027
Phase II	alle 10 Jahre ab 01.01.2032	alle 10 Jahre ab 01.01.2051	alle 10 Jahre ab 01.01.2039	alle 10 Jahre ab 01.01.2039

Zinszuschlag Faktor 1,5 bei nichtgewerblicher, renditeorientierter Vermietung ab 50% der Geschossfläche

Heimfall: 70 % des dannzumaligen **Zustandswerts** der Immobilien auf Baurechtsland

zumikon

Antrag

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

Der Gemeinderat empfiehlt die Annahme der Vorlage.

zumikon

Schlussbestimmungen

- Geschäftsführung der Versammlung
- Protokoll der gefassten Beschlüsse

zumikon

Rechtsmittel

- Gegen die gefassten Beschlüsse kann in Stimmrechtssachen innert **5 Tagen**, vom Tag nach der Veröffentlichung an gerechnet, schriftlich Stimmrechtsrekurs gemäss § 151a des Gemeindegesetzes (GG) erhoben werden.
- Wegen Verstoss gegen übergeordnetes Recht, Überschreitung der Gemeindezwecke oder Unbilligkeit kann innert **30 Tagen**, ebenfalls vom Tag nach der Veröffentlichung an gerechnet, schriftlich Gemeindebeschwerde gemäss § 151 GG erhoben werden.
- Begehren um Berichtigung des Protokolls können in Form des Rekurses innert **30 Tagen** ab Beginn der Auflage erhoben werden.

Die Rekurs- und/oder Beschwerdeschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten und ist schriftlich an den Bezirksrat Meilen, Postfach, 8706 Meilen, zu richten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen. Die Kosten des Beschwerdeverfahrens hat die unterliegende Partei zu tragen.

zumikon

Nächste Gemeindeversammlung

Montag, 12. Dezember 2016.

Wir zählen auf Sie!

zumikon

Besten Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Kommen Sie gut nach Hause.

zumikon