Gemeinde Zumikon
Gemeinderat
Dorfplatz 1
8126 Zumikon
Telefon 044 918 78 40
gemeinde@zumikon.ch

zumikon

Gemeindeversammlung vom Samstag, 27. November 2021

Beleuchtender Bericht.

Traktandum Nr. 2
6.2.4.2

Liegenschaft Schwäntenmos 7 (Werkhof). Baurechtsvertrag mit der Dozza Bau AG. Verkauf des Gebäudes. Genehmigung.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung zu beschliessen:

1. *Dem Abschluss eines Baurechtsvertrags über das Grundstück Schwäntenmos 7 (Kat.-Nr. 3944), per 1. Januar 2022, mit der Dozza Bau AG, und damit verbunden dem Verkauf des Werkhof-Gebäudes an die Dozza Bau AG zu einem Preis von CHF 1'450'000.00, wird zugestimmt.*

2. *Der vorliegende Baurechtsvertrag mit der Dozza Bau AG wird genehmigt.*

Kurzfassung

Am 28. November 2020 ermächtigte der Souverän den Gemeinderat, die Baurechtsabgabe des Grundstücks Nr. 3944, Schwäntenmos 7, an einen vorzugsweise ortsansässigen Gewerbetreibenden vorzubereiten. Die Baurechtsbedingungen sollten den übrigen im Jahr 2016 erneuerten Baurechtsverträgen im Gewerbegebiet Schwäntenmos entsprechen.

Das Grundstück wurde im Mai 2021 zur Abgabe im Baurecht ausgeschrieben. Aufgrund der in den Bewerbungsdossiers gemachten Angaben zu verschiedenen Auswahlkriterien, die unter dem Gesichtspunkt des Gesamtnutzens für den Gewerbestandort Zumikon bewertet wurden, empfiehlt der Gemeinderat, der Dozza Bau AG, Zumikon, den Zuschlag zu geben. Die Dozza Bau AG offeriert für das bestehende Gebäude (Werkhof) einen Kaufpreis von CHF 1'450'000.00, will es aufstocken und dann zusammen mit der Schreinerei Eigenmann AG, Zumikon, als Gewerbegebäude nutzen. Der Baurechtsvertrag liegt nun zur Genehmigung vor.

Der Gemeinderat empfiehlt die Annahme der Vorlage.

Erläuterungen

Ausgangslage

Das gemeindeeigene Grundstück Nr. 3944 mit einer Fläche von 1'486 m^2, Gewerbezone G3.5, derzeit genutzt als Werkhof der Gemeinde Zumikon, wird im Winter 2021/2022 mit dem Umzug des Werkhofs in das neue Feuerwehr- und Werkgebäude frei. Der Gemeinderat hatte in sorgfältiger Abwägung bereits im Jahr 2020 entschieden, dass der Abschluss eines Baurechtsvertrags dem Verkauf vorzuziehen ist. Der Souverän hat diesem Vorgehen an der Gemeindeversammlung am 28. November 2020 zugestimmt und somit den Gemeinderat ermächtigt, Verhandlungen mit Bewerbern zu führen.

Auf die Ausschreibung vom 21. Mai 2021 reagierten insgesamt sieben Unternehmen, die Interesse am Baurechtsgrundstück bekundeten und die Bewerbungsunterlagen verlangten. Bis zum Ablauf der Bewerbungsfrist am 30. Juni 2021 sind zwei Bewerbungen mit allen verlangten Unterlagen eingegangen.

Die vergleichende Bewertung der Zuschlagskriterien ergab insgesamt, dass eine Vergabe des Baurechtsgrundstücks an die Dozza Bau AG dem Gewerbestandort Zumikon den grösseren Gesamtnutzen bietet. Die Dozza AG befindet sich am bisherigen Standort in einem gekündigten Mietverhältnis und offeriert, das bestehende Gebäude (heutiger Werkhof) auf dem Baurechtsgrundstück für CHF 1'450'000.00 zu übernehmen. Sie plant eine Aufstockung und anschliessende Nutzung des Gebäudes zusammen mit der Schreinerei Eigenmann AG, der ein langfristiger Mietvertrag angeboten wird.

Der Gemeinderat empfiehlt deshalb eine Baurechtsabgabe an die Dozza Bau AG mit der Auflage, einen langfristigen Mietvertrag mit der Schreinerei Eigenmann AG abzuschliessen.

Baurechtsvertrag

Der Baurechtsvertrag wurde in Zusammenarbeit mit dem Notariat Küsnacht nach dem Muster der vier Baurechtsverträge, welche im Jahr 2016 verlängert wurden, ausgearbeitet (Thomas Hagenbucher, Decasal AG, Kollektivgesellschaft De Martin, Keller & Sonderegger und Miteigentümergemeinschaft Strubenacher 6 bis 8).

<u>Eckdaten des Vertrags</u>

• Baurechtsnehmerin	Dozza Bau AG
• Grundstück	Schwäntenmos 7, Grundstück Nr. 3944
• Landfläche	1'486 m^2
• Kaufpreis bestehendes Gebäude (Werkhof/Gebäude Nr. 955)	CHF 1'450'000.00
• Laufzeit	80 Jahre (01.01.2022 bis 31.12.2101)
• Landwert	CHF 1'500.00/m^2
• Anpassung Landwert	alle 10 Jahre, erstmals ab 01.01.2032

• Verzinsung	Referenzzinssatz + 0,25 % Gewerbe-zuschlag, jedoch mindestens 2 %
• Jahreszins	CHF 44'580.00 (= 2 % von CHF 2'229'000.00)
• Heimfall	70 % des dannzumaligen Zustandswerts
• Zinszuschlag bei nicht be-stimmungsgemässer (d.h. nicht-gewerblicher Vermietung)	Faktor 1,5 bei Vermietung ab 50 % der gesamten vermietbaren Fläche

Empfehlung

Mit der Genehmigung des Baurechtsvertrags bietet die Gemeinde Zumikon den Unternehmen Dozza Bau AG und Schreinerei Eigenmann AG jene Sicherheit, die sie brauchen, um sich am Standort Zumikon weiterhin gut entwickeln zu können.

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

Referent

Vorsteher Liegenschaften und Sicherheit Thomas Epprecht

Zumikon, 6. September 2021

Gemeinderat Zumikon

Jürg Eberhard
Gemeindepräsident

Martin Sykora
Gemeindeschreiber-Stv.

In der Aktenauflage

- Protokollauszug Gemeindeversammlung vom 27. November 2020 (GV 2020-5)
- Protokollauszug Gemeinderat vom 6. September 2021 (GR 2021-160)
- Entwurf Baurechtsvertrag