

Gemeindeversammlung vom Samstag, 28. November 2020

Beleuchtender Bericht.

Traktandum Nr. 2 Liegenschaft Schwäntenmos 7 (Werkhof). Ermächtigung zur Abgabe des
6.2.3.2 Grundstücks im Baurecht. Zustimmung.

Antrag Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung zu beschliessen:

1. *Der Gemeinderat wird ermächtigt, das Grundstück Kat.-Nr. 3944, Schwäntenmos 7, im Baurecht abzugeben. Verhandlungen sollen in erster Linie mit ortsansässigen Gewerbetreibenden geführt werden.*
2. *Für die Berechnung des Baurechtszinses ist von einem massgeblichen Landwert von CHF 1'500.00 pro m² auszugehen. Die übrigen Vertragsbestandteile sollen sich an den bereits im Jahr 2016 erneuerten Baurechtsverträgen im Gewerbegebiet Schwäntenmos orientieren.*
3. *Das Verhandlungsergebnis (Baurechtsvertrag) ist der Gemeindeversammlung wiederum zur Genehmigung zu unterbreiten.*

Kurzfassung

Am 17. November 2019 bewilligte der Souverän den Ausführungskredit in Höhe von CHF 12'680'000.00 für den Bau eines neuen Feuerwehr- und Werkgebäudes mit integrierter Altstoffsammelstelle. Der Gemeinderat nahm damals im "Beleuchtenden Bericht" zu diesem Geschäft unter anderem in Aussicht, das Grundstück, Kat.-Nr. 3944, Schwäntenmos 7 (heutiges Werkhofgebäude), im Baurecht abzugeben.

Das bisherige Gebäude des Werkhofs der Gemeinde wird, nach dessen Umzug in das neue Gebäude im Schwäntenmos, für die gemeindeeigenen Betriebe nicht mehr benötigt und soll im Baurecht, möglichst an einen ortsansässigen Gewerbetreibenden abgegeben werden. Zur Berechnung des Baurechtszinses wird von einem Landwert von CHF 1'500.00 pro m² ausgegangen. Bei einer Mindestverzinsung von 2 % des Landwerts wird die Gemeinde einen jährlichen Ertrag von CHF 44'580.00 vereinnahmen. Der Gemeinderat

hat die Alternative "Verkauf" geprüft und sich unter Abwägung aller Vor- und Nachteile für die Baurechtsabgabe, bevorzugt an das ortsansässige Gewerbe, entschieden.

Der Gemeinderat empfiehlt die Annahme der Vorlage.

Erläuterungen Das gemeindeeigene Grundstück, Kat.-Nr. 3944 mit einer Fläche von 1'486 m², Ausgangslage Zone G3.5, Gewerbe, derzeit genutzt als Werkhof der Gemeinde Zumikon, wird mit dem Umzug des Werkhofs in das neue Feuerwehr- und Werkgebäude mit integrierter Altstoffsammelstelle, voraussichtlich im Winter 2021/2022 frei. Der Gemeinderat hat in sorgfältiger Abwägung entschieden, dass der Abschluss eines Baurechtsvertrags dem Verkauf vorzuziehen ist. Dies insbesondere deswegen, weil sämtliche übrigen gemeindeeigenen Grundstücke in diesem Gebiet ebenfalls als Baurechte ausgestaltet sind, was ein zusammenhängendes Gebiet im Gemeindebesitz ergibt. Zudem vermag der Verkauf des ebenfalls freiwerdenden Grundstücks Mettelacher 5 (bisheriges Feuerwehrgebäude) einen wesentlich höheren Querfinanzierungsbeitrag zum Neubau im Schwänthenmos zu leisten.

Das Baurecht ist ein gutes Instrument, mit welchem die Bindung des Gewerbes an den Standort Zumikon gefördert werden kann. Der neue Baurechtsvertrag soll deshalb vorzugsweise mit einem Gewerbetreibenden aus Zumikon geschlossen werden, der die bestehenden Gebäude oder Teile davon zur langfristigen Sicherung des Betriebs in Zumikon nutzen kann.

Baurechtszins und Baurechtsertrag Eine Verkehrswertschätzung der Zürcher Kantonalbank ergab einen Marktwert von CHF 2,5 Mio. für den Fall eines Verkaufs. Der Gemeinderat geht für die Baurechtsabgabe von einem Grundstückwert von gerundet CHF 2,23 Mio. aus, der sich wie in der Folge dargelegt berechnet.

Berechnung Landwert

CHF 1'500.00/m² x 1'486 m² = CHF 2'230'000.00 (gerundet).

Vergleichsbasis für den Landwert von CHF 1'500.00 pro m² ist der Landwert, welcher in den übrigen, im Jahr 2016 erneuerten Baurechtsverträgen im gleichen Gebiet als "aktueller Landwert" eingesetzt wurde. Analog zu den bereits bestehenden Baurechtsverträgen im gleichen Gebiet soll der Landwert periodisch überprüft und gegebenenfalls angepasst werden.

Baurechtszins

Mindestens 2 % (Referenzzinssatz mind. 1,75 % + 0,25 %). Referenzzins-Anpassungen sollen analog zu den bereits bestehenden Baurechtsverträgen im gleichen Gebiet berücksichtigt und weitergegeben werden.

Baurechtsertrag

Jährlich mindestens CHF 44'600.00 (= 2 % von CHF 2'230'000.00). Bei einer Laufzeit von 60 Jahren würde die Summe der Baurechtszins-Erträge gerundet mindestens CHF 2'680'000.00 betragen (ohne Berücksichtigung von Zinsänderungen und periodischer Teuerungsanpassungen des Landpreises).

Mit diesen Eckwerten werden die gleichen Bedingungen gelten wie für die übrigen Baurechtsnehmer im Schwäntenmos, wobei beim neuen Baurechtsvertrag für das Grundstück Schwäntenmos 7 von Anbeginn weg der einheitliche, "aktuelle Landwert" von CHF 1'500.00 pro m² gelten wird, da anders als bei bereits bestehenden Baurechtsverträgen die Landwerte früher gültiger Baurechtsverträge nicht in eine Mischrechnung einfließen. So entstehen aus aktueller Sicht keine Ungleichheiten unter den gewerblichen Baurechtsvertragspartnern der Gemeinde.

Im Baurechtsvertrag werden Inhalt, Umfang und Dauer des Baurechts sowie Baurechtszins und Heimfall des Bauwerks geregelt. Das Baurecht ist, wenn es nicht anders vereinbart wird, übertragbar und vererblich. Es kann von einer Baurechtsdauer von 60 Jahren ausgegangen werden.

Weiteres Vorgehen Nach der Zustimmung der Gemeindeversammlung zur Abgabe des Grundstücks Schwäntenmos 7 im Baurecht, wird das Ressort Liegenschaften die Baurechtsabgabe ausschreiben und einen Vertragsentwurf erstellen. Sobald man sich mit einem Interessenten handelseinig geworden ist, wird der Baurechtsvertrag der Gemeindeversammlung wiederum zur Genehmigung vorgelegt.

Empfehlung Mit dem Abschluss eines Baurechtsvertrags über das Grundstück Kat.-Nr. 3944, Schwäntenmos 7 (bisheriger Werkhof), ermöglicht der Gemeinderat einerseits einem idealerweise ortsansässigen Gewerbetreibenden einen zukunftssicheren Standort. Andererseits sichert sich die Gemeinde zusammen mit den anderen Baurechtsgrundstücken im Schwäntenmos ein zusammenhängendes Gebiet, das einen jährlichen Zinsertrag abwirft, der in der Gemeinde bleibt und nicht dem Finanzausgleich unterliegt.

Referent Vorsteher Sicherheit und Liegenschaften Thomas Epprecht

Zumikon, 29. September 2020

Gemeinderat Zumikon



Jürg Eberhard

Gemeindepräsident



Thomas Kauflin

Gemeindeschreiber

- In der Aktenauflage
- Protokollauszug Gemeinderat vom 29. September 2020 (GR 2020-159),
 - Protokollauszug Gemeinderat vom 15. September 2020 (GR 2020-151).