

Gemeindeversammlung vom Dienstag, 15. Juni 2021

Beleuchtender Bericht.

Traktandum Nr. 2B Wohnbebauung Chirchbüel. Baurechtsvertrag. Aufstellung und Zustimmung.
6.1.4.4

Antrag Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung zu beschliessen:

- 1. Mit der Gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft Weberei wird ein 80 Jahre geltender Baurechtsvertrag bezüglich des 6'673 m² grossen, gemeindeeigenen Grundstücks Nr. 4841, Chirchbüel, abgeschlossen. Der Basislandwert beträgt CHF 8'341'250.00 und der jährliche Baurechtszins rund CHF 125'000.00.*
- 2. Das Geschäft erlangt nur dann Rechtskraft, wenn das ebenfalls am 15. Juni 2021 von der Gemeindeversammlung behandelte Geschäft Gestaltungsplan Chirchbüel angenommen und rechtskräftig wird.*
- 3. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Abänderungen am Baurechtsvertrag in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Auflagen im Genehmigungsverfahren oder Entscheiden im Rechtsmittelverfahren zum Gestaltungsplan Chirchbüel als notwendig erweisen oder sich aufgrund der Prüfung durch das Notariat Küsnacht ergeben.*

Kurzfassung

Um die Wohnbebauung Chirchbüel realisieren zu können, soll der Wohnbaugenossenschaft Weberei ein Baurecht für die 6'673 m² grosse, gemeindeeigene Parzelle Grundstück-Nr. 4841 eingeräumt werden. Das Baurechtgrundstück kann nur gemäss den Vorgaben des Gestaltungsplans Chirchbüel überbaut werden (siehe Geschäft 2A).

Die Baurechtsdauer beträgt 80 Jahre und der Baurechtszins liegt aktuell bei rund CHF 125'000.00 pro Jahr. Bei der Wohnungsvergabe werden gestützt auf den Baurechtsvertrag Einwohner/innen von Zumikon, in Zumikon aufgewachsene Personen oder solche, die bereits einmal in Zumikon Wohnsitz hatten oder in der Gemeinde eine Arbeitsstelle haben, bevorzugt.

Indem die Gemeinde diese genossenschaftliche Wohnbebauung ermöglicht, stellt sie sicher, dass langfristig bezahlbare Wohnungen für junge Erwachsene und Familien zur Verfügung stehen.

Der Gemeinderat empfiehlt die Annahme der Vorlage.

Erläuterungen Die Gemeindeversammlung vom 5./6. März 2018 hatte die Einzonung des Areals
Ausgangslage Chirchbüel, zwischen dem Gemeinschaftszentrum und der Forch-Schnellstrasse, Grundstück-Nr. 4841, mit einer Fläche von 6'673 m², beschlossen. Das Grundstück befindet sich damit in der Zentrumszone Z-75 mit Gestaltungsplanpflicht. Im Chirchbüel soll attraktiver, bezahlbarer Wohnraum für junge Familien und Erwachsene entstehen.

Das Areal Chirchbüel soll im Baurecht abgegeben werden. Die Überbauung muss eine hohe Siedlungsqualität und bezahlbaren Wohnraum bieten. Deshalb hat der Gemeinderat im Jahr 2019 einen Architekturwettbewerb durchgeführt. Am 26. November 2019 wurden die fünf eingereichten Projekte juriiert. Als Siegerprojekt gekürt wurde der Vorschlag "Weben" der Wohnbaugenossenschaft "Wir sind Stadtgarten", Bern (Investorin), dem Büro GWJ Architekten, Bern, den Landschaftsarchitekten S2L GmbH, Zürich, und der Bauunternehmung Halter AG, Schlieren. Für die Wohnüberbauung im Chirchbüel ist ein Gestaltungsplan erforderlich (siehe dazu die separate Vorlage 2A).

Parallel zur Erarbeitung des Gestaltungsplans wurde der vom Gemeinderat im April 2019 zustimmend zur Kenntnis genommene Baurechtsvertrag finalisiert und durch das Notariat Küsnacht geprüft.

Baurechtsvertrag Vertragsparteien

Der Baurechtsvertrag wird zwischen der Politischen Gemeinde Zumikon als Grundeigentümerin des Grundstücks Nr. 4841 und der am 8. April.2021 gegründeten Wohnbaugenossenschaft Weberei abgeschlossen. Da der Baurechtsvertrag erst nach der Gemeindeversammlung öffentlich beurkundet werden kann, wurde mit der Wohnbaugenossenschaft Weberei eine Vereinbarung zur Unterzeichnung abgeschlossen.

Der Wettbewerb unter Bauträgern wurde durch eine junge respektive neu zu gründende Wohnbaugenossenschaft gewonnen. Die Aufbauphase (bis zum Bezug der Überbauung) wird durch die Genossenschaft "Wir sind Stadtgarten" und die Halter AG geführt. Im Lauf der Projektierungs- und Realisierungsphase erfolgt sukzessive die Aneignung und Befähigung durch die lokale Wohnbaugenossenschaft Weberei. Deren Gründung ist inzwischen erfolgt. Mitglieder der Wohnbaugenossenschaft We-

berei sind die künftigen Bewohner. Diese sollen im Sinn der gemeinsamen Selbsthilfe und Mitverantwortung den bezahlbaren Wohnraum betreiben und später erneuern.

Baurechtsdienstbarkeit

Die Gemeinde räumt der Wohnbaugenossenschaft ein selbständiges, dauerndes Baurecht im Sinn von Art. 675 und 779ff des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs (ZGB) ein. Die Bauträgerin darf eine dem Gestaltungsplan Chirchbüel entsprechende Wohnbebauung erstellen und fortbestehen lassen.

Das Baurecht dauert 80 Jahre und darf nur an eine gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft oder an vergleichbare, dem gemeinnützigen Wohnungsbau verpflichtete Körperschaften übertragen werden. Das Baurecht kann im gegenseitigen Einverständnis verlängert werden.

Baurechtszins

Der Basislandwert des baurechtsbelasteten Lands wird unter Berücksichtigung der Zielsetzung "bezahlbarer Wohnungsbau" auf CHF 1'250.00 pro m² festgesetzt. Dies entspricht 50 % des aktuellen Verkehrswerts (von ca. CHF 2'500.00 pro m²). Bezogen auf die baurechtsrelevante Fläche von 6'673 m² ergibt sich ein Basislandwert von insgesamt CHF 8'341'250.00. Der Landwert von CHF 1'250.00/m² wird ab dem 15. Jahr alle fünf Jahre entsprechend der hälftigen Veränderung des Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) angepasst. Ab dem 25. Jahr erfolgt eine Anpassung auf 100 % des LIK.

Der Baurechtszins ergibt sich aus der Verzinsung des Basislandwerts zum jeweils geltenden hypothekarischen Referenzzinssatz, der gegenwärtig 1,25 % beträgt. Der minimale Zinssatz beträgt 1,5 %. Übersteigt der massgebende Zinssatz 5,0 %, wird der Zinssatz auf 5,0 % gedeckelt. Die Politische Gemeinde löst aufgrund der Berechnungsbasis aus dem Baurecht zu Beginn der Baurechtsdauer einen jährlichen Baurechtszins von CHF 125'118.75.

Heimfall

Auf den Zeitpunkt des Ablaufs des Baurechts gehen die durch die Wohnbaugenossenschaft erstellten Bauten und Anlagen in das Eigentum der Gemeinde über, sofern das Baurecht nicht vorzeitig verlängert wird. Bei Ausübung des Heimfalls hat die Gemeinde im Gegenzug eine Entschädigung von 85 % des dannzumaligen Verkehrswerts, der durch eine Schätzung ermittelt wird, zu leisten.

Die Gemeinde kann den vorzeitigen Heimfall herbeiführen, wenn die Wohnbaugenossenschaft in grober Weise ihr Recht überschreitet oder vertragliche Verpflichtungen verletzt. Dies beinhaltet insbesondere die Nichteinhaltung der Bauverpflichtung.

Bauverpflichtung

Die Wohnbaugenossenschaft ist verpflichtet, das erforderliche Baugesuch für das Projekt durch die siegreichen Architekten und Landschaftsarchitekten ausarbeiten zu lassen und einzureichen. Das Baugesuch ist spätestens innerhalb von einem Jahr nach rechtskräftiger Genehmigung des Baurechtsvertrags einzureichen.

Mit dem Bau hat die Bauberechtigte innert eines Jahrs nach rechtskräftig erteilter Baubewilligung zu beginnen, und die Wohnungen müssen innert drei Jahren ab Baufreigabe fertiggestellt und bezugsbereit sein. Die Bauverpflichtung ist mit einer Konventionalstrafe abgesichert. Bei gravierenden Verstössen kann der vorzeitige Heimfall herbeigeführt werden, wobei sich die Gemeinde die Nutzungsrechte am Projekt gesichert hat.

Mietzinsfestlegung

Die Grundsätze für die Vermietung, Bewirtschaftung und Mietzinsfestlegung sind im Mietreglement festgelegt, dem der Gemeinderat am 20. April 2021 zugestimmt hat.

Gemäss Wettbewerbs-Ausschreibung müssen mindestens 75 % der gesamthaften Wohnflächen als preisgünstige Wohnungen vermietet werden. Es gilt das Prinzip der Kostenmiete. Das bedeutet, dass eine 4 ½-Zimmer-Wohnung für rund CHF 2'000.00 pro Monat vermietet werden darf. Die restlichen 25 % der Wohnungen dürfen zu einem höheren Preis vermietet werden. Im Durchschnitt der Mieten für alle Wohneinheiten muss jedoch das Prinzip der Kostenmiete eingehalten werden, denn damit rechtfertigt sich der reduzierte Basislandpreis.

Die Wohnbaugenossenschaft Weberei hat sich erfreulicherweise dazu entschlossen, alle Wohnungen zur Kostenmiete anzubieten, was vom Gemeinderat begrüsst wird.

Mietreglement

Der Vorstand der Genossenschaft legt Vermietungskriterien in Rücksprache mit dem Gemeinderat fest. Es soll dabei eine demografische Durchmischung in der Siedlung erreicht werden. Bei der Wohnungsvergabe erfolgt eine Bevorzugung von

- Einwohnern/-innen von Zumikon,
- in Zumikon aufgewachsenen Personen, oder
- Personen, die bereits einmal in Zumikon Wohnsitz hatten, oder
- Personen, die in der Gemeinde eine Arbeitsstelle haben.

Da es sich um eine Genossenschaft im Aufbau handelt, wurde der Finanzierung der Überbauung besonderes Augenmerk geschenkt. Um genügend Eigenkapital zu erzielen, müssen die Bewohnenden als Genossenschafter einen Mitgliedschaftsanteil

von CHF 1'000.00 pro erwachsene Person und Wohnanteile entsprechend der Zimmerzahl der gemieteten Wohnung von CHF 4'000.00 pro Zimmer zeichnen. Weiter ist für 25 % der Mieter/innen die Zeichnung von Freien Wohnanteilen obligatorisch. Es steht jedoch allen Mitgliedern (Mietern, Bewohnenden oder Dritten) frei, solche Freien Anteile zu zeichnen.

Rechenbeispiel Genossenschafts-Beiträge für eine 4 ½-Zimmer-Wohnung:

• Mitgliedschaftsanteil, 2 Erwachsene	CHF 2'000.00	(rückzahlbar)
• Wohnanteil 4 ½-Zi-Whg.	CHF 16'000.00	(rückzahlbar, u.U. verzinslich)
• Freie Anteile	<u>CHF _____</u> *)	(rückzahlbar, u.U. verzinslich)
• Total, mindestens	CHF 18'000.00	

**) Bewohner/innen, bei welchen das steuerbare Vermögen mindestens 50 % der festgesetzten Vermögensgrenze erreicht oder diese gar übersteigt, sind verpflichtet, sich durch die Zeichnung von Freien Anteilen am Grundkapital der Genossenschaft zu beteiligen. Je nach Höhe des Vermögens kann die Zeichnungspflicht bis zu CHF 65'000.00 betragen; der Durchschnittswert der zu leistenden Freien Anteile wird bei ca. CHF 35'000.00 liegen. Für Bewohner/innen mit einem Vermögen unterhalb 50 % der festgelegten Vermögensgrenze ist es freiwillig, ob sie Freie Anteile zeichnen wollen oder nicht. Die Vermögensgrenze für eine oder zwei volljährige Personen liegt bei CHF 144'000.00; sie erhöht sich um CHF 16'900.00 für jedes minderjährige Kind.*

Das Modell zur Finanzierung des Eigenkapitals ist aus Sicht des Gemeinderats angesichts des attraktiven Wohnungsangebots vertretbar. Jede neue Wohnbaugenossenschaft benötigt solches Eigenkapital. Solches ist auch Voraussetzung um zinsgünstige "Fonds de Roulement"-Darlehen für gemeinnützige Wohnbauträger zu erhalten, welche zu einer weiteren Vergünstigung des Wohnangebots beitragen.

Der Wohnraum muss mit einer angemessenen Anzahl von Bewohnerinnen und Bewohnern belegt werden. Die Anzahl Personen, die eine Wohnung belegen, kann die Zimmerzahl um eins über- oder unterschreiten, d.h. bei einer 4 ½-Zimmer-Wohnung von rund 105 m² beträgt die Belegung drei bis fünf Personen.

Die Genossenschaft legt im Mietreglement Einkommensgrenzen fest, die sich an den Grundsätzen der Wohnraumförderung des Bundes orientieren, wonach das steuerbare Einkommen pro volljährige Person CHF 50'000.00 grundsätzlich nicht übersteigen darf. Weiter darf das steuerbare Vermögen pro Haushalt, abzüglich der zu zeichnenden Wohnanteile und freien Anteile und abzüglich ausgewiesener Schulden, insgesamt CHF 144'000.00 grundsätzlich nicht übersteigen.

Veränderungen in der Wohnungsbelegung und den finanziellen Verhältnissen sind von den Bewohnern und Bewohnerinnen eigenständig zu melden. Dies wird von der Genossenschaft systematisch überprüft. Bei einer Unter- oder Überbelegung ist die Mietpartei verpflichtet, in eine Wohnung der Genossenschaft umzuziehen, die ihrer Belegung entspricht. Werden die Einkommens- und/oder die Vermögenslimiten während mehr als zwei Jahren in Folge überschritten, wird das Mietverhältnis mit einer Kündigungsfrist von einem Jahr aufgelöst. Für Härtefälle gelten Erleichterungen.

Wohnungen für Bedürfnisse der Gemeinde

Die Gemeinde hat das Vormietrecht an maximal fünf Wohnungen für eigene Bedürfnisse (Dienstwohnungen für Mitarbeitende Werkhof u.a.), zu den identischen Bedingungen, wie sie für Dritte gelten. Die Gemeinde tritt dabei als Mieterin und Genossenschafterin auf und zeichnet entsprechende Anteilscheine; insgesamt verpflichtet sich die Gemeinde zur Leistung eines Betrags von total CHF 251'000.00, worüber eine eigene Vereinbarung abgeschlossen wurde. Die Bewohnerinnen oder Bewohner sind Untermieter/innen der Gemeinde.

Empfehlung Mit vergleichsweise tiefen Baurechtszinsen soll die Gemeinde einen Beitrag leisten, um für junge Erwachsene und Familien bezahlbaren Wohnraum anzubieten. Im Gegenzug verpflichtet sich der Investor, die Wohnungen über die ganze Baurechtsdauer von 80 Jahren preisgünstig zu vermieten.

Die Wohnbebauung im Chirchbüel begünstigt die demografische Durchmischung der Bevölkerung. Sie ist auch ein wichtiger Teil des zweiten Dorfplatzrings, der bis ca. 2030 realisiert werden soll.

Der Gemeinderat empfiehlt der Gemeindeversammlung, dem vorliegenden Antrag zuzustimmen.

Referent Vorsteher Hochbau Marc Bohnenblust

Zumikon, 20. April 2021

Gemeinderat Zumikon



Jürg Eberhard
Gemeindepräsident



Thomas Kauflin
Gemeindeschreiber

In der Aktenauflage

- Protokollauszug Gemeinderat vom 20. April 2021 (GR 2021-56).
- Baurechtsvertrag vom 25. Januar 2021.
- Mietreglement vom 8. Januar 2021.