

Protokollauszug Gemeinderat

16. Sitzung vom Donnerstag, 7. Oktober 2021

24.01.02.003 Bergstrasse 137, Bürogebäude
2021/108 Neubau Wohn- und Geschäftshaus / Bergstrasse 137 / Abschied Baurechtsvertrag an Gemeindeversammlung

Ausgangslage

Die Liegenschaft Bergstrasse 137 soll durch einen Neubau ersetzt werden. Der Neubau soll mehrere im öffentlichen Interesse liegende Ziele abdecken und einen Beitrag zur Belebung des Zentrums leisten. Dazu ist beabsichtigt, das gemeindeeigene Grundstück im Baurecht an einen Investor abzugeben.

Mit Beschluss vom 5. November 2020 stimmte der Gemeinderat einem zweistufigen Ausschreibungsverfahren zur Investorensuche, zum Zeitplan und zu den Rahmenbedingungen des Baurechtsvertrags zu. Am 25. März 2021 erhielten die drei Anbieter Gelegenheit, ihr Angebot zu präsentieren. Aufgrund der Gesamtbeurteilung und den Präsentationen der Anbieter entschied der Gemeinderat, die weitere Projektentwicklung mit dem Investor Medpension vsao asmac in Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro HHF Architekten weiterzuführen. Inzwischen liegen der bereinigte Baurechtsvertrag und der Entwurf des beleuchtenden Berichts für die Gemeindeversammlung vom 13. Dezember 2021 vor.

Erwägungen

Die Grundlage des Baurechtsvertrags wurde vom Gemeinderat am 5. November 2020 genehmigt. Konkretisiert wurden die Zahlen zum Baurechtszins und die Bedingungen für den Mietvertrag mit der Gemeindebibliothek Uetikon am See. Der Vertrag wurde am 20. September 2021 mit Medpension vsao asmac und Vertretern von Suter von Känel Wild - die den Baurechtsvertrag ausgearbeitet haben - bereinigt und am 29. September 2021 durch die Vertreter der Medpension vsao asmac unterzeichnet. Die angepassten Bereiche sind im vorliegenden Vertrag rot hervorgehoben.

Folgende Kennzahlen sind im Baurechtsvertrag festgelegt:

- Die Berechnung des Baurechtszinses basiert auf einem Quadratmeterpreis von CHF 1'600.00. Daraus ergeben sich mit der Grundstücksfläche von 1'609 Quadratmetern aktuell jährliche Einnahmen von CHF 32'180.00.
- Der grundbuchliche Vollzug erfolgt im Hinblick auf den Ablauf des befristeten Mietvertrags mit der Kantonsschule Uetikon am See per 1. August 2022.
- Die Zinspflicht läuft ab dem Datum der Baufreigabe eines rechtskräftig bewilligten Bauprojekts, jedoch spätestens 18 Monate nach Eintragung des Baurechts im Grundbuch.
- Die Nettomiete für die Gemeindebibliothek beträgt CHF 215.00 pro Quadratmeter bei rund 400 Quadratmetern Fläche. Die exakte Fläche sowie die Details im Mietvertrag ergeben sich nach dem Entscheid der Gemeindeversammlung im Laufe der Detailplanung des Projekts.
- Das Gebäude ist an das Fernwärmenetz Uetikon am See (Seewasser) anzuschliessen.
- Die Baurechtsberechtigte orientiert sich an den Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz - SNBS Hochbau.

Die Baurechtsberechtigte verpflichtet sich, mit Eintragung des Baurechts die Vorbereitung eines bewilligungsfähigen Bauvorhabens umgehend an die Hand zu nehmen und den zuständigen Baubehörden einzureichen. Im Sinne einer Bauverpflichtung ist das Bauvorhaben innert 18 Monaten ab rechtskräftiger Baubewilligung zu realisieren. Die

Nichteinreichung eines bewilligungsfähigen Projekts innert drei Jahren seit der rechtsgültigen Eintragung des Baurechts im Grundbuch führt zum vorzeitigen Heimfall.

Die Schnittstellen zwischen Mietvertrag und dem Mieterausbau der Gemeindebibliothek wurden mit Medpension und HHF Architekten ausgearbeitet. Zu klären ist noch die technische Infrastruktur zur Raumklimasteuerung; diese hängt aber von der Strategie und weiteren Planung der Gebäudetechnik ab.

Die Einnahmen-/Ausgabenbilanz mit der Verlegung der Bibliothek wird positiv ausfallen:

- Bei der Rohbaumiete an einen Lebensmittelhändler in den derzeitigen Räumlichkeiten der Gemeindebibliothek inklusive ehemaliger Paketraum der Post im Riedstegzentrum kann mit rund CHF 104'000.00 (220.00/m²/p.a. bei 475 m² Nutzfläche) gerechnet werden. Inklusive Einnahmen aus dem Baurechtsvertrag der Bergstrasse 137 von rund CHF 32'180.00 resultieren jährliche Gesamteinnahmen in der Höhe von rund CHF 136'000.00.
- Demgegenüber stehen mit der Nettomiete der Gemeindebibliothek am zukünftigen Standort Bergstrasse 137 (215.00/m²/p.a. bei 400 m² Nutzfläche) jährliche Gesamtausgaben in der Höhe von rund CHF 86'000.00.

Beschluss

1. Im Sinne der Erwägungen wird der Baurechtsvertrag zuhanden der nächsten Gemeindeversammlung vom 13. Dezember 2021 verabschiedet:
 - 1.1. Der Entwurf zum Beleuchtenden Berichts wird zustimmend zur Kenntnis genommen.
 - 1.2. Die Abteilung Zentrale Dienste wird mit dem Vollzug des Gemeindeversammlungsgeschäfts beauftragt.
 - 1.3. Der Schulpräsident wird beauftragt die Schulpflege und -leitung in geeigneter Form über diesen Beschluss, d.h. soweit dieser die Verortung der Gemeindebibliothek betrifft, in Kenntnis zu setzen.
2. Unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Gemeindeversammlung wird der Projektleiter, Jürg Roshard, gegenüber dem Notariat und Grundbuchamt Männedorf bevollmächtigt, die Gemeinde Uetikon am See rechtsgültig zu vertreten, um das vorstehend verabschiedete Geschäft zu vollziehen. Diese Ermächtigung beinhaltet insbesondere den Abschluss des massgeblichen Baurechtsvertrages.

Mitteilung an:

- Medpension, Toni Rösti (mit separatem Schreiben)
- HHF Architekten, Simon Frommenwiler (mit separatem Schreiben)
- Gemeindebibliothek, Marianne Koller (per E-Mail)
- Rechnungsprüfungskommission, Rolf Gilgen (per E-Mail)
- Akten Gemeindeversammlung
- Abteilung Zentrale Dienste (per E-Mail)
- Abteilung Bau und Planung (per E-Mail)
- Gemeindekanzlei, Archiv

Gemeinderat Uetikon am See



Urs Mettler
Gemeindepräsident



Reto Linder
Gemeindeschreiber