

Politische Gemeinde Uetikon am See

Baurechtsvertrag für das Gewerbe- und Wohnhaus Bergstrasse 137

Abschied

der

Rechnungsprüfungskommission (RPK)
der politischen Gemeinde Uetikon am See

Die RPK hat an ihrer Sitzung vom 8. November 2021, auf Basis der Unterlagen vom Oktober 2021, den Antrag des Gemeinderates hinsichtlich finanzieller Tragweite und Angemessenheit geprüft.

2014 fand ein Einwohnerworkshop "Zentrumsentwicklung" statt. Als Resultat wurde festgehalten, dass auf dem Grundstück der Bergstrasse 137, wenn möglich, Infrastruktur für ärztliche Grundversorgung, für Ladenflächen o. ä. und für bezahlbaren Wohnraum geschaffen werden soll. Diese eng umschriebenen Nutzungsvorgaben bildeten Eckwerte bei der Erarbeitung des Baurechtsvertrages mit dem potenziellen Baurechtsnehmer.

Darin zeigt sich, dass die vorliegenden Rahmenbedingungen es erschwerten, einen langfristig finanziell optimalen Baurechtzins zu vereinbaren:

- Der darin aufgeführte Grundstückspreis als Basislandwert von CHF/m² 1'600 scheint der RPK im Vergleich zu privat realisierten Grundstückverkäufen sehr tief.
- Die Berechnung des Baurechtzins fusst nebst dem Referenzzinssatz auf dem Basislandwert, angepasst mit der Hälfte des Anstiegs des Landesindex für Konsumentenpreise. Das heisst, bei der periodischen Neuberechnung des jeweils gültigen Basislandwerts wird lediglich 50% der Teuerung an den Baurechtsnehmer übertragen.

Daraus folgt, dass langfristig der vertraglich vereinbarte Baurechtzins massiv unter dem dann marktüblichen Ansatz ausfallen wird.

Diese Tatsache ist der Umsetzung, der eng umschriebenen Nutzungsvorgaben geschuldet, und wurde ausgiebig der RPK besprochen. Aus rein finanzieller Hinsicht ist das Geschäft tragbar, auch wenn der langfristige Ertrag nicht ideal ist.

Die RPK empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern der politischen Gemeinde Uetikon am See die Annahme des Antrags des Gemeinderates.

Uetikon am See, den 10. November 2021

Der stellvertretende Präsident



Christian Hurter

Der Aktuar



Robert Zanzerl

An alle RPK-Mitglieder

CC: Gemeinderatskanzlei Uetikon am See, z. H. Reto Linder