

Protokollauszug Gemeinderat

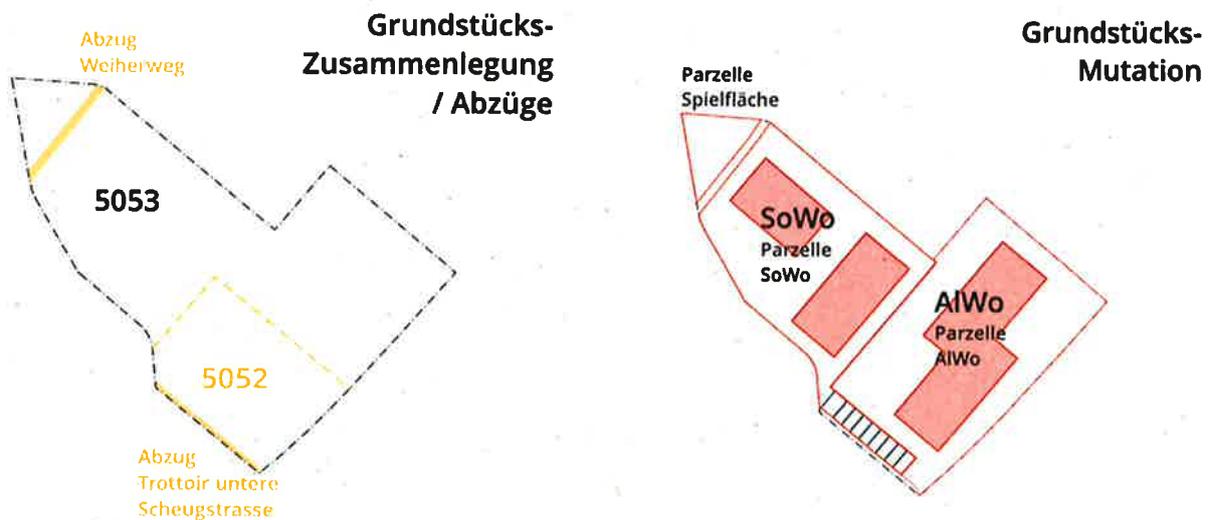
6. Sitzung vom Donnerstag, 10. April 2025

24.01.01 Allgemeine und komplexe Akten, Verzeichnisse
2025/37 Betriebe + Liegenschaften / Verabschiedung Baurechtsvertrag an Gemeindeversammlung / Stöckli III

Ausgangslage

Die Gemeinde Uetikon am See und die Genossenschaft für Alterswohnungen «Stöckli» Uetikon am See haben am 24. März 2004 einen Baurechtsvertrag für 100 Jahre für die Erstellung von Alterswohnungen bezüglich des Grundstücks Kat.-Nr. 3847 (Stöckli II) abgeschlossen. Zur Erweiterung der bestehenden Wohnüberbauung wird auf einem Teil einer direkt angrenzenden Parzelle, heute Kat.-Nr. 5053 und Kat.-Nr. 5052, zwischen den gleichen Parteien eine weitere Baurechtsdienbarkeit vereinbart.

Angestrebte Grundstücksmutation Alterswohnungen Stöckli III (AIWo) im Zusammenhang mit der geplanten Sozialwohnungssiedlung (SoWo):



Erwägungen

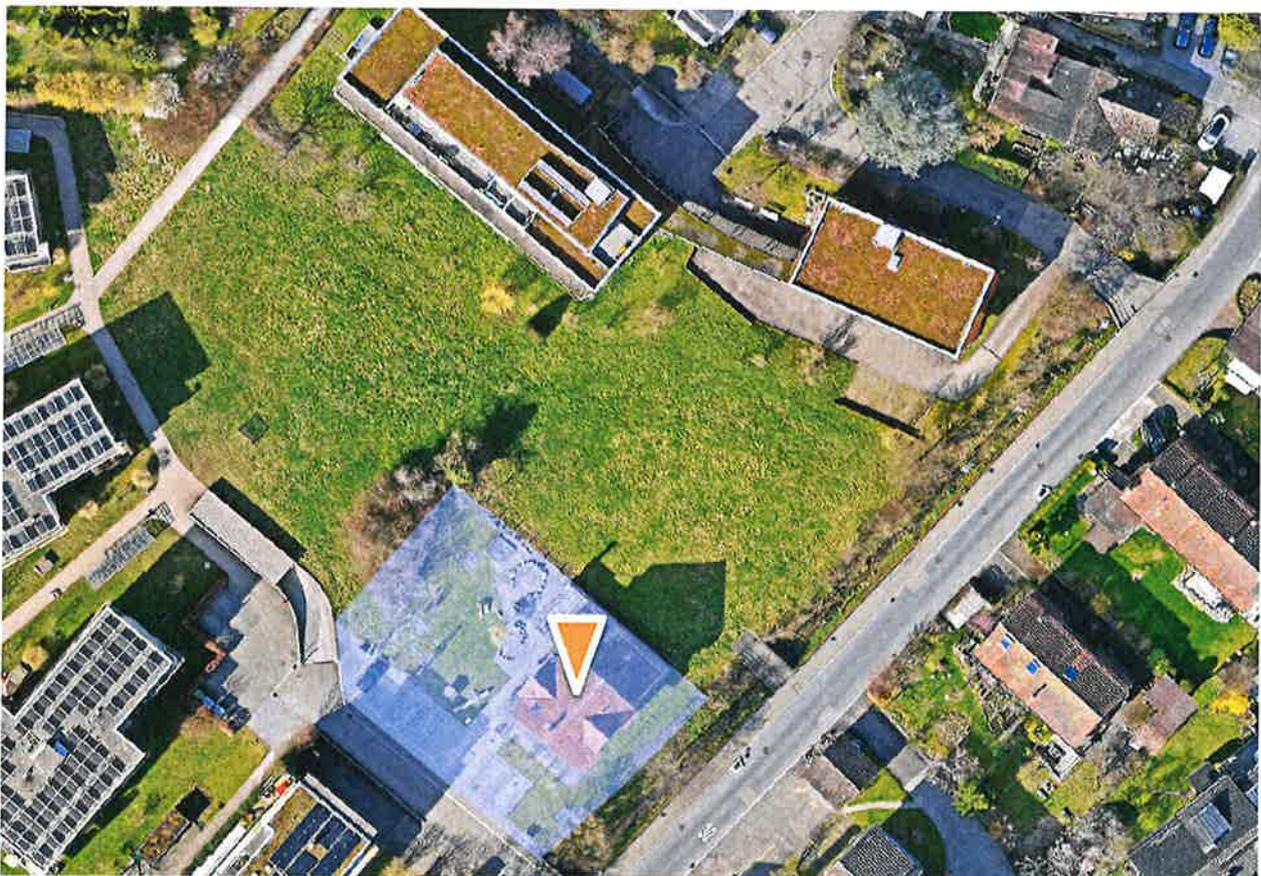
Die zweckerfüllenden Rahmenbedingungen werden grossmehrheitlich vom bestehenden Baurechtsvertrag Stöckli II übernommen, nachfolgend die wichtigsten Bedingungen des neuen Baurechtsvertrags:

- Grundstücksfläche 1'927 m²
- Dauer des Baurechts in Angleichung an Baurechtsvertrag Stöckli II
- Das Überbauungskonzept bedarf der Genehmigung durch den Gemeinderat
- Das Grundstück wird entmietet dem Baurechtsnehmer übergeben
- Der Rückbau der bestehenden Liegenschaft Untere Scheugstrasse 2 soll in das Bauvorhaben der Genossenschaft für Alterswohnungen Stöckli integriert werden. Die Gemeinde finanziert den Rückbau gemäss erster grober Schätzung in der Höhe von maximal CHF 200'000.00. Mittels einer separaten noch zu erstellenden Vereinbarung wird dies bis zur Gemeindeversammlung sichergestellt.

- Der Landwert entspricht dem Steuerwert, dem Baurechtszins wird ein Rabatt von 50% gewährt

Der neue Baurechtsvertrag Stöckli III soll keine Abhängigkeiten zur geplanten Sozialwohnungssiedlung (SoWo) aufweisen. Die Vormerkung im Grundbuch bezüglich Kat.-Nr. 5053 betreffend Erfüllung von günstigem Wohnraum oder Alterswohnungen durch die Gemeinde Uetikon am See per Stichtag 23.12.2030 (Beleg 2012 Nr. 283) wird somit Rechnung getragen.

Arealübersicht: (orange markiert die bestehende Liegenschaft Untere Scheugstrasse 2)



Der Mutationsvorschlag der Baurechtsparzelle wird als integrierender Anhang zum Baurechtsvertrag definiert. Die Grundlage dazu bildet das geplante Bauvorhaben der Sozialwohnungssiedlung.

Die Baurechtsparzelle muss mit diesem Geschäft vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen transferiert werden, weitere Details dazu sind dem Beleuchtenden Bericht zu entnehmen. Die Kompetenz unterliegt der Gemeindeversammlung gemäss nachfolgender Zusammenstellung:

Massgebende Kreditsumme	Fläche	m2-Preis	Summe	Bemerkungen
Buchwert (Übertragung in VV)	1'927.00	1'210.00	2'331'670.00	Bilanzierung im VV zum akt. Buchwert
Rückkaufswert lt. Vertrag (Massgebende Kreditsumme)	1'927.00	1'800.00	3'468'600.00	Kompetenz liegt somit bei GV

Hinweise zur Rabattierung:

Die folgende Tabelle zeigt die Rabattstufen mit den jeweiligen Auswirkungen auf den jährlichen Baurechtszins. Im Fokus für Stöckli III steht eine Rabattierung von 50%, womit der Jahreszins auf CHF 44'802.75 zu liegen kommt. Alternative Varianten sind eine Rabattierung von 55% oder 60%, jeweils mit dem entsprechenden Baurechtszins ausgewiesen.

Baurechtszins Simulation

Variante	Fläche	m2-Preis	Zinssatz	Rabatt	Baurechtszins	BRZ/m2
<i>Stöckli II (gemäss Vertrag)</i>	<i>2'535.00</i>	<i>685.00</i>	<i>3.25%</i>	<i>30%</i>	<i>39'504.81</i>	<i>15.58</i>
<i>Stöckli II (Anpassung anstehend auf 2026)</i>						
Stöckli II (aktuell, flächenbereinigt Stöckli III)	1'927.00	685.00	3.25%	30%	30'029.89	15.58
Stöckli III	1'927.00	3'100.00	1.50%	30%	62'723.85	32.55
Stöckli III	1'927.00	3'100.00	1.50%	40%	53'763.30	27.90
Stöckli III	1'927.00	3'100.00	1.50%	50%	44'802.75	23.25
Stöckli III	1'927.00	3'100.00	1.50%	55%	40'322.48	20.93
Stöckli III	1'927.00	3'100.00	1.50%	60%	35'842.20	18.60
Stöckli III	1'927.00	3'100.00	1.50%	65%	31'361.93	16.28
Stöckli III	1'927.00	3'100.00	1.50%	70%	26'881.65	13.95

Die Altersgenossenschaft wünscht sich einen möglichst hohen Rabatt von 60%, wird auch 50% akzeptieren, erwartet aber einen Kompromiss.

Argumente für eine hohe Rabattierung:

- gutes, soziales Verhalten der Altersgenossenschaft
- Ursprünglicher Landerwerbspreis (mit einschränkenden Bedingungen) war tief

Argumente gegen eine hohe Rabattierung:

- Wegfall von ca. CHF 44'000.00 Mietzinseinnahmen der Liegenschaft Untere Scheugstrasse 2
- Eine hohe Rabattstufe zieht weiter nachfolgende Projekte auf dieses Niveau
- Übernahme der Abbruchkosten von CHF 200'000.00 zu Lasten der Gemeinde

Nach eingehender Diskussion entscheidet sich der Gemeinderat für einen Rabatt von 55 %.

Beschluss

1. Im Sinne der Erwägungen wird der Baurechtsvertrag mit einem Rabatt von 55 % zuhanden der nächsten Gemeindeversammlung vom 16. Juni 2025 verabschiedet:
 - 1.1. Der Entwurf zum Beleuchtenden Bericht wird zustimmend zur Kenntnis genommen.
 - 1.2. Die Abteilung Zentrale Dienste wird mit dem Vollzug des Gemeindeversammlungsgeschäfts beauftragt.
 - 1.3. Die Abteilung Soziale Dienste nimmt die fristgerechte Entmietung der Liegenschaft Untere Scheugstrasse 2 zur Kenntnis.
2. Unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Gemeindeversammlung wird der Abteilungsleiter Betriebe + Liegenschaften, 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:

- Genossenschaft für Alterswohnungen "Stöckli" Uetikon am See (mit separatem Schreiben)
- Rechnungsprüfungskommission, Robert Zanzerl (per E-Mail)
- Akten Gemeindeversammlung
- Abteilung Zentrale Dienste (per E-Mail)
- Abteilung Bau und Planung (per E-Mail)
- Abteilung Soziale Dienste (per E-Mail)
- Gemeindegkanzlei, Archiv

Gemeinderat Uetikon am See



Thomas Breitenmoser
Vizepräsident



Reto Linder
Gemeindeschreiber