



Gemeinderatskanzlei  
Hochstrasse 1, 8330 Pfäffikon  
Telefon 044 952 51 80  
gemeinderatskanzlei@pfaeffikon.ch  
www.pfaeffikon.ch

## Protokollauszug Gemeinderat vom 11. Februar 2020

### Baugenossenschaft Pfäffikon BGP, Baumgartenstrasse 4 - 12 Erweiterung des Baurechtsvertrages vom 18. September 1973 Antrag und Bericht an die Gemeindeversammlung vom 15. Juni 2020

---

#### Antrag

1. Der Baurechtserweiterung zum bestehenden Baurechtsvertrag mit der Baugenossenschaft Pfäffikon BGP, Baumgartenstrasse 4 - 12, (Grundstück Kat. Nr. neu 13301) wird zugestimmt.
2. Der ergänzte Baurechtsvertrag vom 18. September 1973 gemäss Dienstbarkeitsvertragsentwurf vom 18. September 2019 wird genehmigt.
3. Das Grundstück (neu) Kat. Nr. 13301 muss vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen übertragen werden. Es verfügt über einen Buchwert von Fr. 1'832'800.00. Für diesen Betrag muss aus rechtlichen Gründen ein Kredit zu Lasten der Investitionsrechnung 2020 bewilligt werden.
4. Der Leiter-Stellvertreter Liegenschaften wird zum notariellen Vollzug dieses Rechtsgeschäftes ermächtigt.

#### Bericht

##### Die Vorlage in Kürze

In den siebziger Jahren hat die Baugenossenschaft Pfäffikon BGP, Baumgartenstrasse 4 - 12 im Baurecht auf der gemeindeeigenen Parzelle Kat. Nr. 8500, fünf Mehrfamilienhäuser und eine Unterniveaugarage erstellt. Der Baurechtsvertrag vom 18. September 1973 läuft am 31. Dezember 2072 aus.

Seit Anfang 2016 ist die Genossenschaft im Gespräch mit dem Gemeinderat über eine Erweiterung der bestehenden Siedlung auf dem benachbarten Grundstück Kat. Nr. 8452, ebenfalls im Eigentum der Gemeinde. Zu der heutigen benutzen Fläche von 7'440 m<sup>2</sup> auf dem Grundstück Kat. Nr. 8500, kämen weitere 2'291 m<sup>2</sup> der Kat. Nr. 8452, hinzu. Beide Flächen befinden sich in der Wohnzone 2.6 ES II. Heute wird die Teilparzelle für Schrebergärten und als Spielwiese genutzt.

Die Baugenossenschaft beabsichtigt, die Siedlung mit zwei weiteren Mehrfamilienhäusern mit 20 Wohnungen zu erweitern. Das Bauprojekt ist jedoch nicht Gegenstand dieser Vorlage.

Gemeinsam mit der Baugenossenschaft wurde ein entsprechender Dienstbarkeitsvertragsentwurf ausgearbeitet. Die Berechnung des zukünftigen Baurechtzinses orientiert sich nach dem "Musterbaurechtsvertrag", ein Leitfaden welcher vom Schweizerischen Verband für Wohnungswesen und der Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Zürich



herausgegeben wird. Die ausgewiesenen Subventionen wie der Nachlass auf den Verkehrswert und den Referenzzinssatz entsprechen der heutigen Praxis.

Der bisherige Baurechtszins für das Grundstück Kat. Nr. 8500:

Grundstücksfläche	6'585 m <sup>2</sup>
Basislandpreis pro m <sup>2</sup> (70 % des Verkehrswertes)	Fr. 595.--
Referenzzinssatz Bundesamt für Wohnungswesen 1.75 % - Vergünstigung von 0.25 % = 1.5%	
6'585 m <sup>2</sup> à Fr. 595.-- x massgebender Zinssatz (1.5 %) = Baurechtszins pro Jahr (Fr. 58'771.--)	

Der zukünftige Baurechtszins für das Grundstück Kat. Nr. 8500 und ein Teil von Kat. Nr. 8452

Grundstücksfläche Kat. Nr. 8500	7'440 m <sup>2</sup>
Basislandpreis pro m <sup>2</sup> (70 % des Verkehrswertes)	Fr. 595.--
Referenzzinssatz Bundesamt für Wohnungswesen 1.5 % - Vergünstigung von 0.25 % = 1.25%	
7'440 m <sup>2</sup> à Fr. 595.-- x massgebender Zinssatz (1.25 %) = Baurechtszins pro Jahr (Fr. 55'335.--)	

Grundstücksfläche Kat. Nr. 8452	2'291 m <sup>2</sup>
Basislandpreis pro m <sup>2</sup> (70 % des Verkehrswertes)	Fr. 980.--
Referenzzinssatz Bundesamt für Wohnungswesen 1.5 % - Vergünstigung von 0.25 % = 1.25%	
2'291 m <sup>2</sup> à Fr. 980.-- x massgebender Zinssatz (1.25 %) = Baurechtszins pro Jahr (Fr. 28'064.75)	

Somit sieht der Dienstbarkeitsentwurf einen jährlichen Baurechtszins von Fr. 83'399.75 für beide Flächen vor. Ausserdem wird für das Berechnungsmodell ein Mindestzinssatz von 0.5 % festgelegt. Die Erweiterungsbauten sind bis spätestens 31.12.2023 zu initiieren und der Baurechtsvertrag ist längstens bis 31.12.2087 zu verlängern.

Das Grundstück Kat. Nr. 8452 (neu 13301) befindet sich zu gut 80% in der Landwirtschaftszone und deshalb im Finanzvermögen. Die Kulturlandfläche ist mit Fr. 87'000.00 bewertet. Indem die überbaubare Teilfläche von 2'291 m<sup>2</sup> der Baugenossenschaft zur Verfügung gestellt wird, muss diese Fläche zuerst im Finanzvermögen als Bauland aufgewertet und dann ins Verwaltungsvermögen übertragen werden. Nach der Aufwertung liegt der Buchwert bei Fr. 1'832'800.00. Diese Transaktion ist wie eine Ausgabe zu behandeln (siehe Antrag Ziffer 3), obwohl kein Geld fliesst.

Der Gemeinderat begrüsst die Initiative der Baugenossenschaft und ist bereit, ihr das zusätzliche Land im Baurecht zu überlassen. Mit den ausgewiesenen Vergünstigungen (reduzierter Landwert und Zinssatz) unterstützt der Gemeinderat bewusst den gemeinnützigen und genossenschaftlichen Wohnungsbau. Er empfiehlt, dieser Vorlage zuzustimmen.

## 1. Ausgangslage

Seit dem 18. September 1973 besteht zwischen der Gemeinde Pfäffikon und der Baugenossenschaft Pfäffikon ZH ein Baurechtsvertrag. Betroffen ist das Grundstück Kat. Nr. 8500, auf das die Baugenossenschaft fünf Mehrfamilienhäuser und eine Unterniveaugarage erstellt hat. Das Baurecht dauert bis 31. Dezember 2072.

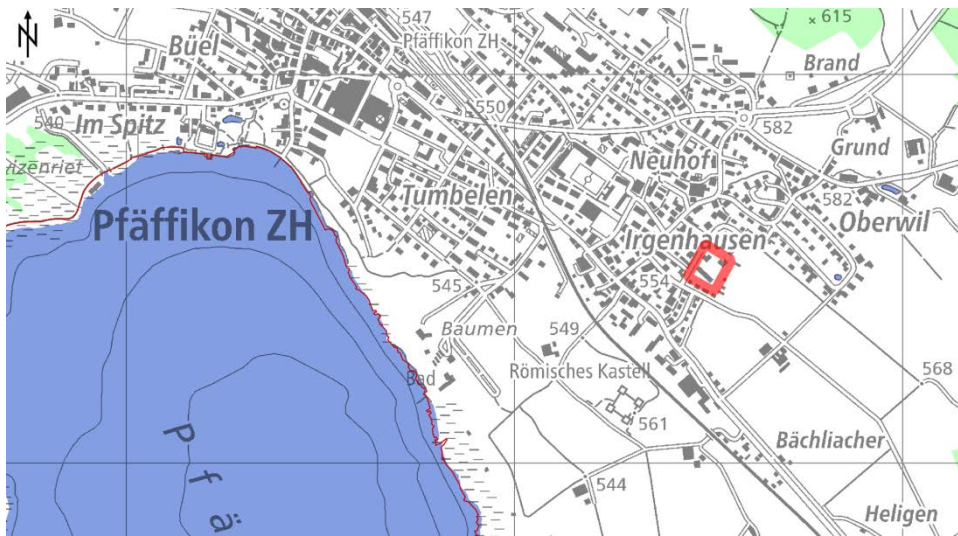
Anfang 2016 begannen Gespräche zwischen der Baugenossenschaft Pfäffikon, vertreten durch deren Präsidentin, Rita Weber-Müggler, und dem Gemeinderat über eine Erweiterung der Baurechtsfläche. Konkret geht es um den eingezonten Teil des Grundstücks Kat. Nr. 8452. Davon liegt eine Fläche von 2'291 m<sup>2</sup> in der Wohnzone 2.6 ES II.

Die Baugenossenschaft beabsichtigt, die Siedlung mit zwei Mehrfamilienhäuser und einer Tiefgarage zu ergänzen. Die beiden 4-geschossigen Gebäude verfügen über 20 Wohnungen mit einer Wohnfläche von insgesamt 17950.5 m<sup>2</sup>. In der Unterniveau-Garage sind 22 Parkplätze und 14 2-Rad-Parkplätze vorgesehen. Im Aussenbereich sind ein Veloständer mit 24 2-Rad-Parkplätzen und 4 Besucher-Autoabstellplätzen geplant.

Dieser Kurzbeschreibung des Bauvorhabens der Baugenossenschaft hat lediglich einen informativen Charakter. Es ist nicht Gegenstand dieser Vorlage.

Der Gemeinderat beobachtet die Entwicklung der Baugenossenschaft Pfäffikon aufmerksam und ist im Vorstand durch die Liegenschaftsvorsteherin vertreten. Die Erweiterung der Bauzone auf dem Grundstück Kat. Nr. 8452 vor Jahren war vor allem deshalb erfolgt, weil eine Entwicklung der Genossenschaft in die östliche Richtung möglich werden sollte. Dass die Baugenossenschaft Pfäffikon das Projekt der Erweiterung in Angriff nimmt, begrüsst der Gemeinderat sehr. Er unterstützt deshalb deren Bemühungen für eine bauliche Erweiterung auf einem Teil des Grundstücks Kat. Nr. 8452 und ist grundsätzlich bereit, ihr die benötigte Fläche im Baurecht zu überlassen.

## 2. Das Grundstück



Die rot umrandete gemeindeeigene Parzelle Kat. 8500 weist eine Fläche von 7'440 m<sup>2</sup> auf und wird seit 18. September 1973 der Baugenossenschaft Pfäffikon im Baurecht zur Verfügung gestellt.

Die rot gestrichelt umrandete Teilstück der gemeindeeigenen Parzelle Kat. Nr. 8452 (neu 13301) weist eine Fläche von 2'291 m<sup>2</sup> auf und ist Gegenstand der gewünschten Baurechtserweiterung.

Beide Flächen liegen in der Wohnzone 2.6 ES II.

Heute wird die Teilfläche von 2'291 m<sup>2</sup> der Kat. Nr. 8452 je Häftig als Spielwiese und als Schrebergarten durch die Baugenossenschaft genutzt. Die deutlich grössere Restfläche, welche sich über 10'200 m<sup>2</sup> erstreckt, befindet sich in der Landwirtschaftszone. Diese wird seit vielen Jahren verpachtet und wird auch in Zukunft weiterhin zur landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung stehen.

### 3. Der Baurechtszins heute

Gemäss Baurechtsvertrag vom 18. September 1973 errechnete sich der Baurechtszins wie folgt:

Grundstücksfläche	6'585 m <sup>2</sup>
Basislandpreis pro m <sup>2</sup> (70 % des Verkehrswertes)	Fr. 595.--
Referenzzinssatz Bundesamt für Wohnungswesen 1.75 % - Vergünstigung von 0.25 % = 1.5%	
6585 m <sup>2</sup> à Fr. 595.-- x massgebender Zinssatz (1.5 %) = Baurechtszins pro Jahr	(Fr. 58'771.--)

Gemäss Artikel 8.3 des Baurechtsvertrages ist der Gemeinderat berechtigt, den Baurechtszins alle fünf Jahre, erstmals nach zehn Jahren nach Eintragung des Baurechtes, zu überprüfen und den aktuellen Landpreisen anzupassen.

### 4. Die Baurechtserweiterung / Künftiger Baurechtszins / Unterstützung durch die Gemeinde

In enger Zusammenarbeit mit der Baugenossenschaft Pfäffikon ZH wurden die einzelnen vertraglichen Modalitäten ausgearbeitet. Ein besonderes Augenmerk lag auf der Berechnung des zukünftigen Baurechtszinses. Das Berechnungsmodell zeigt sich wie folgt:

Fläche gemäss Baurechtsvertrag 18. September 1973 mit Ergänzungen vom 21. Dezember 1973 (Kat. Nr. 8500)	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	7'440
	Basislandwert pro m <sup>2</sup> (70% des Verkehrswertes Fr. 850.--)	Fr. 595.00
	Referenzzinssatz Bundesamt für Wohnungswesen in %	1.5
	Vergünstigung von 0.25% in %	1.25
	<b>Baurechtszins pro Jahr</b>	<b>Fr. 55'335.00</b>
	<b>Total Baurechtszins pro Jahr</b>	<b>Fr. 83'399.75</b>
Grundstücksfläche für Baurechtserweiterung gemäss Mutationsgesuch Nr. 2860 (Kat. Nr. 8452)	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	2'291
	Basislandwert pro m <sup>2</sup> (70% des Verkehrswertes Fr. 1'400.--)	Fr. 980.00
	Referenzzinssatz Bundesamt für Wohnungswesen in %	1.5
	Vergünstigung von 0.25% in %	1.25
	<b>Baurechtszins pro Jahr</b>	<b>Fr. 28'064.75</b>
	<b>Total Baurechtszins pro Jahr</b>	<b>Fr. 83'399.75</b>

7'440 m <sup>2</sup> à Fr. 595.-- x massgebender Zinssatz(1.25%) = Baurechtszins pro Jahr	(Fr.55'335.00)
2'291 m <sup>2</sup> à Fr. 980.-- x massgebender Zinssatz(1.25%) = Baurechtszins pro Jahr	(Fr.28'064.75)
<b>9'731 m<sup>2</sup></b>	<b>(Fr.83'399.75)</b>

Zur Berechnung des Baurechtszinses wurde der Leitfaden "Musterbaurechtsvertrag", welcher vom Schweizerischen Verband für Wohnungswesen und der Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Zürich herausgegeben wird, angewendet.

Um den gemeinnützigen und genossenschaftlichen Wohnungsbau zu fördern, unterstützt die Gemeinde das Projekt, indem Sie einen Abschlag auf den Verkehrswert und den Referenzzinssatz gewährt. Die Berechnungsformel sowie die gewährten Subvention orientieren

sich an der im sozialen Wohnungsbau gängigen Praxis, welche bei Baurechtsverträgen angewendet wird.

#### Was ist gemeinnütziger und genossenschaftlicher Wohnungsbau?

Gemeinnütziger Wohnungsbau ist im Wohnraumförderungsgesetz des Bundes (WFG) (SR 842) geregelt. Mit diesem Gesetz sollen Wohnraum für Haushalte mit geringem Einkommen sowie der Zugang zu Wohneigentum gefördert werden (Art. 1 WFG). Weiter heisst es unter Artikel 4 Absatz 3, dass "eine Tätigkeit, welche nicht gewinnstrebig ist und der Deckung des Bedarf an preisgünstigem Wohnraum dient" als gemeinnützig bezeichnet wird. Eine wesentliche Eigenschaft von preisgünstigem Wohnraum ist der Grundsatz der Kostenmiete, der besagt, dass die monatlich zu entrichtende Miete lediglich so hoch ist, dass Aufwendungen (Kapitalkosten) für den Wohnraum und Unterhalts-, beziehungsweise Betriebskosten gedeckt werden. Es handelt sich also um eine Art kostendeckende Gebühr. Ziel ist nicht die Erwirtschaftung einer Rendite, sondern Wohnraumversorgung zu möglichst günstigen Konditionen.

Nebst der Anpassung des Berechnungsmodells wurden folgende relevante Vertragsbestandteile definiert:

- Klärung der Grundstückfläche des bestehenden Baurechtsvertrag von 6'585 m<sup>2</sup> auf die effektive Fläche von 7'440 m<sup>2</sup> der Parzelle Kat. Nr. 8500. In der Vergangenheit wurde der Baurechtszins auf der tieferen Fläche berechnet. Die Differenz hängt mit der Bauzonengrenze und der Nutzung des Landstreifens als Schrebergarten zusammen.
- Die Baurechtsnehmerin hat die Option, das Baurecht bis längstens 31. Dezember 2087 zu den gleichen Bedingungen zu verlängern.
- Sollte der Referenzzinssatz unter die Marke von 0.75 % fallen, wird der Baurechtszins mit 0.75 % abzüglich dem Abschlag von 0.25%, also mit 0.5% berechnet (=Mindestzinssatz).
- Die vorstehende Änderung des Baurechtsvertrages erfolgt per erster Vermietung der ersten Wohneinheit, jedoch spätestens per 31.12.2023. Ab dem Datum der ersten Vermietung, spätestens ab dem 01.01.2024 ist der neue Baurechtszins geschuldet.
- Die Dienstbarkeitsänderung ist innert 30 Tagen nach der ersten Vermietung der ersten Wohneinheit zur Eintragung ins Grundbuch anzumelden. Die Baurechtsnehmerin hat die Baurechtsgeberin umgehend über die erste Vermietung zu orientieren. Die Änderung im Grundbuch hat jedoch spätestens bis 31.12. 2023 zu erfolgen.
- Im Übrigen gilt der Baurechtsvertrag vom 18.09.1973 mit Ergänzungen vom 21.12.1973 unverändert weiter auch in Bezug auf die neue Fläche.

#### **5. Grundstück muss ins Verwaltungsvermögen verschoben werden**

Das Grundstück Kat. Nr. 8452 (neu 13301) befindet sich zu gut 80% in der Landwirtschaftszone und deshalb im Finanzvermögen. Die Kulturlandfläche ist mit Fr. 87'000.00 bewertet. Indem die überbaubare Teilfläche von 2'291 m<sup>2</sup> der Baugenossenschaft zur Verfügung gestellt wird, muss diese Fläche zuerst im Finanzvermögen als Bauland aufgewertet und dann ins Verwaltungsvermögen übertragen werden. Nach der Aufwertung liegt der Buchwert bei Fr. 1'832'800.00. Diese Transaktion ist wie eine Ausgabe zu behandeln (siehe Antrag Ziffer 3), obwohl kein Geld fließt.

Dem Buchwert von 1,8 Mio. Franken liegt ein mutmasslicher Landpreis von Fr. 800.00 pro m<sup>2</sup> zugrunde. Wie wurde dieser berechnet?

Der Verkehrswert für Bauland liegt unter Berücksichtigung von tatsächlich gehandelten Liegenschaften an vergleichbarer Lage bei etwa Fr. 1'400.00 pro m<sup>2</sup> (Angaben Gemeindesteuernamt). Allerdings kann dieser Werte für die zusätzlich der Baugenossenschaft abgegebene Fläche nicht einfach übernommen werden. Die Form der Baulandfläche und die Tatsache, dass die Fläche nur über das Grundstück Kat. Nr. 8500 erschlossen werden kann,

schmälern den möglichen Verkehrswert massiv. Der Gemeinderat setzt den Wert auf Fr. 800.00 pro m<sup>2</sup>, womit er sich eher im oberen Bereich bewegt.

Zur Information: Gemäss kantonalem Gemeindegesetz befinden sich im Finanzvermögen Grundstücke und andere Vermögenswerte, die die Gemeinde nicht für öffentliche Zwecke benötigt und veräussern könnte. Grundstücke für öffentliche Bauten und Anlagen oder Vermögenswerte zur Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe müssen dem Verwaltungsvermögen zugeteilt werden. Alle Anlagen im Finanzvermögen müssen einmal pro Amtsdauer neu bewertet werden. Die letzte Überprüfung erfolgte im Jahr 2016 und steht in diesem Jahr wieder an.

## **6. Schlussbemerkung und Antrag**

Der Gemeinderat befürwortet das Engagement der Baugenossenschaft Pfäffikon BGP die bestehende Wohnsiedlung Baumgartenstrasse 4 -12 auf dem benachbarten Grundstück Kat. Nr. 8452 um zusätzliche Wohneinheiten zu erweitern. Bei der Festlegung des Baurechtszinses hat der Gemeinderat bewusst den Aspekt, dass es sich um gemeinnützigen Wohnungsbau handelt, angemessen gewichtet.

Die Fläche von 2'291 m<sup>2</sup> auf der Kat. Nr. 8452 war seit jeher für eine zukünftige Erweiterung von gemeinnützigen und genossenschaftlichen Wohnungsbauten vorgesehen und günstiger Wohnraum ist in Pfäffikon rar. Der Gemeinderat empfiehlt, der Baurechtserweiterung zum bestehenden Baurechtsvertrag vom 18. September 1973 mit der Baugenossenschaft Pfäffikon BGP, Baumgartenstrasse 4 - 12, neu Kat. Nr. 13301, unter den definierten Bedingungen zuzustimmen.

Behördliche Referentin: Rajka Frei, Liegenschaftenvorsteherin

### **Der Gemeinderat beschliesst:**

1. Der Gemeindeversammlung vom 15. Juni 2020 wird obiger Antrag und Bericht zur Beschlussfassung unterbreitet.
  2. Die Rechnungsprüfungskommission wird eingeladen, den vorliegenden Antrag zu prüfen und zuhanden der nächsten Gemeindeversammlung zu verabschieden.
  3. Mitteilung durch Protokollauszug an:
    - Baugenossenschaft Pfäffikon ZH, Rita Weber-Müggler, Rigistrasse 4, 8330 Pfäffikon ZH
    - Rechnungsprüfungskommission mit Akten gemäss Verzeichnis, per Gever
    - Liegenschaftenvorsteherin
    - Leiterin Finanzen
    - Leiter Liegenschaften
    - Leiter-Stellvertreter Liegenschaften
    - Gemeinderatskanzlei
- Archiv L2.01.2  
- Beschluss ist: öffentlich

## Gemeinderat Pfäffikon ZH

Marco Hirzel  
Gemeindepräsident

Hanspeter Thoma  
Gemeindeschreiber

Versanddatum: