



Präsidiales
Hochstrasse 1, 8330 Pfäffikon
Telefon 044 952 51 80
präsidiales@pfaeffikon.ch
www.pfaeffikon.ch

2024/132. Werkgebäude, Schanzweg 2, 8330 Pfäffikon ZH

Verkauf von 6/100 Miteigentum an der Liegenschaft Grundbuch Blatt 1700, Kat. Nr. 10074, Schanzweg 2, 8330 Pfäffikon ZH (4½-Zimmer-Wohnung) an die Gemeindewerke Pfäffikon ZH zum Preis von 716'000.--

Antrag

1. Dem Verkauf von 6/100 Miteigentum der Gemeinde an der Liegenschaft Grundbuch Blatt 1700, Kat. Nr. 10074, Schanzweg 2, 8330 Pfäffikon ZH an die Gemeindewerke Pfäffikon ZH zu einem Verkaufspreis vom Fr. 716'000.-- wird zugestimmt.
2. Dem Entwurf des Kaufvertrags betr. Änderung des Miteigentums mit Eigentumsänderung vom 13. August 2024 wird zugestimmt.
3. Der Leiter-Stellvertreter Liegenschaften wird zum notariellen Vollzug dieses Rechtsgeschäftes ermächtigt.

Bericht

Die Vorlage in Kürze

Die Gemeindewerke möchten für eine allfällige Erweiterung der eigenen Büroräumlichkeiten im Werkgebäude am Schanzweg 2 die 4½-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss von der Gemeinde Pfäffikon erwerben.

Das Werkgebäude, welches im Jahr 1992 erstellt wurde, bietet Räumlichkeiten für diverse öffentliche Dienste. Nebst dem Betrieb der Gemeindewerke dient es auch als Sanitätshilfsstelle/Truppenunterkunft und umfasst die Werkstatthalle der Unterhaltsequipe des Bauamtes. Für das Personal der Gemeindewerke aber auch der Unterhaltsequipe der Gemeinde wurde beim Bau des Gebäudes je eine 4½-Zimmer-Wohnung eingeplant.

Weil die Gemeindewerke per 01.01.2011 als kommunale öffentlich-rechtliche Anstalt im Eigentum der Gemeinde Pfäffikon rechtlich verselbständigt wurden, wurde am 27. Oktober 2010 zur Regelung der Eigentümerverhältnisse am Schanzweg 2 eine Verwaltungsordnung erstellt. Dabei wurden auch die Miteigentümerquoten schriftlich festgehalten:

65/100 Gemeinde
35/100 Gemeindewerke

Das Gebäude befindet sich in einer Industrie- und Gewerbezone, in welcher nur standortgebundene Wohnräume zulässig sind. Deshalb dürfen die Wohnungen nicht separat an unbeteiligte Dritte verkauft oder vermietet werden. Das heutige Personal des Bauamtes möchte nicht mehr im Werkgebäude wohnen, weshalb die Wohnung der Gemeinde seit mehr als 14 Jahren nicht mehr an Mitarbeiter/innen vermietet wurde. Die Mietverträge wurden jedoch jeweils mit Arbeitsverträgen für Reinigungsarbeiten im Gebäude verbunden.

Dem Wunsch nach Erwerb seitens der Gemeindewerke kann entsprochen werden, weil das Bauamt keinen Bedarf mehr nach den Wohnungen hat.

Beide Parteien haben sich auf einen Verkaufspreis von Fr. 716'000.-- geeinigt.

1. Ausgangslage

Die Werkkommission hat der Gemeinde die Absicht unterbreitet, die gemeindeeigene 4½-Zimmer-Personal-Wohnung im Erdgeschoss des Werkgebäudes am Schanzweg 2, 8330 Pfäffikon ZH, käuflich zu erwerben. Falls die Gemeindewerke zukünftig die eigenen Büroräumlichkeiten erweitern müssten, könnte in dieser Wohnung der zusätzliche benötigte Raum sichergestellt werden.

Die Gemeinde vermietet die Wohnung mangels Interesses seit 14 Jahren nicht mehr an das eigene Personal. Der einstige Verwendungszweck ist heute nicht mehr gegeben, daher kann die Dienstwohnung an die Gemeindewerke abgetreten werden.

Beim Bau des Werkgebäudes im Jahre 1992 wurden die Kosten anteilmässig zwischen dem steuerfinanzierten Gemeindehaushalt und den gebührenfinanzierten Gemeindewerken aufgeteilt. Der Schlüssel betrug 35 % zulasten der Werke und 65 % zulasten des Gemeindehaushaltes. Die Werterhalt- und Instandhaltungskosten wurden entweder direkt der entsprechenden Kostenstelle belastet oder nach diesem Schlüssel aufgeteilt. Im Grundsatz wurde bis anhin an diesem Verteilschlüssel festgehalten. Er wurde angewendet für Renovationsarbeiten an der Gebäudehülle oder wenn keine Sonderregelung galt. Betrieb- und Unterhaltskosten orientieren sich dagegen wo möglich an der tatsächlichen Nutzung. Im Zuge des Übergangs der Gemeindewerke in eine selbständige öffentlich-rechtliche Anstalt im Eigentum der Gemeinde Pfäffikon wurden die Rechte und Pflichten sowie die Miteigentümerquoten in der Nutzungs- und Verwaltungsordnung vom 27. Oktober 2010 festgehalten. Die beiliegende Miteigentümerquote zeigt sich wie folgt:

Miteigentümerquote Gemeinde Pfäffikon ZH 65/100

Untergeschoss

Werkstatthalle und Büroräumlichkeiten der Unterhaltsequipe Bauamt
Truppenunterkunft
Magazine und Garagen

Erdgeschoss

4½-Zimmer-Wohnung Gemeindepersonal
Büroräumlichkeiten und Proberaum Truppenunterkunft

Miteigentümerquote Gemeindewerke 35/100

Erdgeschoss

Werkstatt und Büroräumlichkeiten Gemeindewerke

Obergeschoss

4½-Zimmer-Wohnung für Gemeindewerkepersonal
Büroräumlichkeiten Gemeindewerke



2. Das Verkaufsobjekt



Die 4½-Zimmer-Wohnung mit Garten ist im Erdgeschoss des Werkgebäudes am Schanzweg 2, welches in der Peripherie von Pfäffikon auf dem Grundstück, Kat. Nr. 10074, in der Industrie- und Gewerbezone IG I, liegt. In dieser Zone sind nur standortgebundene Wohnräume zulässig, z.B. für Hauswarte, andere Betriebsmitarbeitende oder Geschäftsinhaber. Deshalb ist eine Vermietung oder ein separater Verkauf an unbeteiligte Dritte nicht zulässig. Mit den bisherigen Miethaltern wurde deshalb jeweils gleichzeitig ein Arbeitsvertrag für Reinigungsarbeiten im Werkgebäude abgeschlossen.

Die ca. 100 m² grosse Wohnung weist einen Ausbaustandard der 90er Jahre auf. Im Jahr 2011 wurden teilweise die Bodenbeläge für Fr. 7'000.-- ersetzt. Im Jahre 2017 erfolgte eine umfängliche Sanierung der Nasszellen und der sanitären Anlagen für Fr. 20'000.--.

In den letzten 14 Jahren wurden Monatszinseinnahmen von Fr. 1'646.-- exklusiv Nebenkosten erzielt.

3. Berechnung Verkaufspreis

Der Verkaufspreis basiert auf den Verkehrswertschätzung des Hauseigentümerverbandes des Kanton Zürich vom 6. April 2021, welche die 4½-Zimmer Wohnung mit Fr. 670'000.-- bewertete. Mit einem bereinigten Index per Juni 2024 resultiert ein Marktwert von Fr. 716'000.--.

4. Anpassung der Miteigentümerquote

Gemäss dem Gebäudeversicherungswert vom Januar 2024 liegt der Wert von 100 Prozent bei Fr. 11.9 Mio. Bei einem Verkaufspreis von Fr. 716'000.-- fällt eine Quotenänderung von 6/100 zugunsten der Gemeindewerke aus. Nach der Veräusserung der Wohnung zeigt sich der Miteigentümeranteil wie folgt:

Gemeinde Pfäffikon	59/100	(bisher 65/100)
Gemeindewerke Pfäffikon	41/100	(bisher 35/100)

Nebst der Anpassung der Miteigentümerquote wurden folgende relevante Vertragsbestandteile definiert:

- Das für das Vertragsobjekt bestehende Mietverhältnis geht mit der Eigentumsübertragung von Gesetzes wegen auf die erwerbende Partei über (Art. 261 Abs. 1 OR) über.
- Die Vertragsparteien erklären, dass die vorgeschriebene Kontrolle der elektrischen Niederspannungsinstallationen im Vertragsobjekt erst nach der Eigentumsübertragung durch die erwerbende Partei veranlasst wird. Sollten sich daraus für sie Nachteile irgendwelcher Art ergeben, wird die veräussernde Partei von jeder Gewährleistungspflicht befreit.
- Infolge des vorstehenden Verkaufs von 6/100 Miteigentum erfolgt eine Änderung der ausschliesslichen Benützungsrechte am gemeinschaftlichen Grundstück. Die erwerbende Partei übernimmt alle diesbezüglichen Rechte und Pflichten, soweit diese noch nicht auf sie übergegangen sind. Die Einlagen in den Erneuerungsfonds sin der veräussernden Partei nicht zurückzuerstatten.

5. Das Vertragsobjekt muss vor dem Verkauf ins Finanzvermögen verschoben werden

Das Grundstück Kat. Nr. 17044 befindet sich im Verwaltungsvermögen, da die Infrastruktur und Anlagen zur Erfüllung von öffentlichen Zwecken benötigt wurden. Vor der Veräusserung müssen grundsätzlich die betroffenen Vertragsobjekte mit einer Entwidmung ins Finanzvermögen transferiert werden. Da der Bilanzwert der Liegenschaft per 31.12.2023 vollständig abgeschrieben auf Fr. 0 ist, müssen bei der Umbuchung nur der anteilige Anschaffungswert und

die gleich hohen kumulierten Abschreibungen umgebucht werden. Beim Verkauf wird im Finanzvermögen ein Gewinn in der vollen Höhe des Verkaufspreises von Fr. 716'000 realisiert, welcher voraussichtlich ins Rechnungsjahr 2025 fallen wird. Dieser geplante Verkaufsgewinn ist auch bereits im Budget 2025 der Erfolgsrechnung enthalten.

6. Schlussbemerkung und Antrag

Der Gemeinderat ist auf die Kaufanfrage der Werkkommission eingetreten. Weil die Wohnung schon seit vielen Jahren nicht mehr an das Gemeindepersonal vermietet wird, dient sie nicht mehr zur Ausführung von öffentlichen Aufgaben. Damit eine zukünftige Erweiterung der Gemeindewerke ermöglicht werden kann, erzielt die Gemeinde einen einmaligen Verkaufserlös von Fr. 716'000 und verzichtet im Gegenzug auf jährliche Mieteinnahmen von Fr. 19'752 (exklusiv Nebenkosten). Da die Gemeindewerke Pfäffikon im alleinigen Eigentum der Gemeinde Pfäffikon sind, bleibt die Wohnung auch im indirekten Besitz der Gemeinde. Der Gemeinderat empfiehlt, dem Verkaufsvertrag unter den definierten Bedingungen zuzustimmen.

Behördlicher Referent: Stefan Gubler, Liegenschaftenvorsteher

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Der Gemeindeversammlung vom 9. Dezember 2024 wird obiger Antrag und Bericht zur Be- schlussfassung unterbreitet.
2. Die Rechnungsprüfungskommission wird eingeladen, den vorliegenden Antrag zu prüfen und zuhanden der nächsten Gemeindeversammlung zu verabschieden.
3. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - Ressortvorsteher Werke
 - Betriebsleiter Gemeindewerke
 - Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission mit Akten
 - Ressortvorsteher Finanzen und Liegenschaften
 - Bereichsleiter Finanzen und Liegenschaften
 - Leiter Liegenschaften
 - Leiter-Stellvertreter Liegenschaften
 - Präsidiales
- Archiv L2.01.2
- Beschluss ist: öffentlich

Gemeinderat Pfäffikon ZH

Stefan Gubler
1. Vizepräsident

Daniel Beckmann
Gemeindeschreiber

Versanddatum:



Die Perle am Pfäffikersee