



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

Protokoll Gemeinderat vom 24. September 2019

Areal Chesselhuus, Verkauf von 226 m2 Land von der Miteigentumsparzelle Kat.-Nr. 12497, Tumbelenstrasse 6 Zustimmung zu Verkauf, Begründung von Dienstbarkeiten für Fuss- und Fahrwegrecht, Grenzbaurecht und Benützungsrechte

1. Vorgeschichte

Mit der Grundsatzvereinbarung vom 15. Juni 2009 haben die Gemeinde Pfäffikon und die Huber+Suhner AG die sachgerechte und zeitgemässe Umnutzung und Erschliessung des Baufeldes C als Anliegen mit hoher Priorität definiert. Am 30. November 2009 hat die Gemeindeversammlung dem Gestaltungsplan „Tumbelenstrasse Süd“ zugestimmt. Mit dem Tausch- und Dienstbarkeitsvertrag vom 16. Dezember 2010 tritt die Huber+Suhner AG das Chesselhuus samt Grundstück Kat.-Nr. 12500 sowie ¼ Miteigentum am Grundstück Kat.-Nr. 12497 der Gemeinde Pfäffikon ab. Am 22. September 2013 willigten die Stimmbürger dem Bau des Dorfsaals und des Saals „Kultur im Rex“ im Chesselhuus zu und genehmigten den Baukredit in der Höhe von CHF 8'600'000.00. Am 8. Mai 2015 verfügte der Bausekretär die Bezugsbewilligung vom Chesselhuus.

2. Ausgangs- und Interessenlage

Baufeld C

Die Gemeinde Pfäffikon, All Immo Invest AG, Huber+Suhner AG sowie die Swisscanto Anlagestiftung sind je zu ¼ Miteigentümerin der Parzelle Kat.-Nr. 12497 und beabsichtigen, im nordwestlichen Teil des Grundstücks eine Fläche von 226 m2 – im Volksmund genannt „Bärengaben“ - an [REDACTED] zu veräussern. Der Verkaufspreis basiert auf einer Verkehrswertschätzung der Walter Kummer Beratungen GmbH vom 10. Dezember 2014 und beträgt Fr. 404'000.00. Für die Gemeinde Pfäffikon resultiert ein Verkaufserlös von Fr. 101'000.00.

Bauvorhaben Im Kehr 7, Kat.Nr. 13305

Mit Protokoll vom 8. Juli 2019 hat die Baubehörde das private Bauvorhaben von Urs Schmid über den Abbruch des Autounterstands und Neubau eines Mehrfamilienhauses samt Autoabstellplätzen auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 11956 und 12497 im ordentlichen Verfahren und unter Auflagen bewilligt. Vor Baufreigabe sind der Verkauf und die Dienstbarkeiten im Grundbuch einzutragen und die Grundstücksmutation (Mutation 2862) zu vollziehen. Die Gemeinde Pfäffikon sichert für das Chesselhuus das Benützungsrecht am Parkplatz mit einer Fläche von 19.5 m2 für CHF 25'000.00 mittels Dienstbarkeit. Eine Vermietung an die Betreiber des Chesselhuus steht im Raum.

Im Kehr 15 und 17, Kat.Nr. 11957

Die Realis Invest AG, Im Kehr 15, 8330 Pfäffikon, beabsichtigt, das mit einer Dienstbarkeit (Benützungsrecht der Dachterrasse zugunsten der Huber+Suhner AG) belasteten Garagengebäude Vers.Nr. 2485 zu sanieren und mit einem Carport sowie einem Fahrradunterstand zu ergänzen. Die Gemeinde Pfäffikon sichert für das Chesselhuus (Mitbenutzung durch die Mitarbeiter der Huber+Suhner AG) das Benützungsrecht am Fahrradunterstand mit einer Fläche von 44.0 m2 für

Fr. 56'500.00 mittels Dienstbarkeit. An den anfallenden Kosten für Abbruch und Entsorgung der bestehenden Infrastruktur leistet die Gemeinde Pfäffikon der Realis Invest AG einen Pauschalbeitrag von max. Fr. 6'000.00.

3. Erwägungen

Über einen längeren Zeitraum haben zwischen den Parteien verschiedene Gespräche und Verhandlungen stattgefunden, aufgrund derer ein Kaufvertrags- und vier Dienstbarkeitsvertragsentwürfe ausgearbeitet wurde. Die Verträge, welchen nun alle Parteien zustimmen können, liegen dem Gemeinderat zur Genehmigung vor.

4. Zustimmung zu den Verträgen und Vollmacht zum Grundbuchamtlichen Vollzug

Aus Sicht des Gemeinderats spricht nichts gegen die Zustimmung zu den Verträgen. Der ausgehandelte Verkaufspreis ist angemessen. Die Entschädigungen für die Benützungrechte am Parkplatz und dem Fahrradunterstand sind marktüblich.

Der Leiter Liegenschaften, [REDACTED] ist zu ermächtigen, den Vertrag über den Landverkauf von 226 m² von alt Kat.-Nr. 12497, aus Grundbuch Blatt 8609, Plan Nr. 5, Pfäffikon ZH sub neu Kat.-Nr. 13305, Grundbuchblatt 8076 zu beurkunden.

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Dem Kaufvertrag zwischen der Gemeinde Pfäffikon, der Huber+Suhner AG, der Swisscanto Anlagenstiftung sowie der All Immo Invest AG als veräussernde Partei und der erwerbenden Partei [REDACTED] betreffend Landverkauf von 226 m² von alt Kat.-Nr. 12497 (neu Kat.-Nr. 13305) mit einem Kaufpreis von CHF 404'000.00 wird zugestimmt.
2. Dem Dienstbarkeitsvertrag zwischen Urs Daniel Schmid und Lilian Schmid-Hoppler und der Gemeinde Pfäffikon, der Huber+Suhner AG, der Swisscanto Anlagenstiftung sowie der All Immo Invest AG betreffend Fuss- und Fahrwegrecht sowie Näher- bzw. Grenzbaurecht zugunsten Kat.-Nr. 13305 & 11957 und zulasten Kat.-Nr. 13306 wird zugestimmt.
3. Dem Dienstbarkeitsvertrag zwischen Urs Daniel Schmid und Lilian Schmid-Hoppler und der Gemeinde Pfäffikon betreffend Benützungrecht an Parkplatz zugunsten Kat.-Nr. 12500 und zulasten Kat.-Nr. 13305 zum Preis von CHF 25'000.00 wird zugestimmt.
4. Dem Dienstbarkeitsvertrag zwischen Realis Invest AG, Im Kehr 15, 8330 Pfäffikon, der Gemeinde Pfäffikon, der Huber+Suhner AG, der Swisscanto Anlagenstiftung sowie der All Immo Invest AG betreffend Fuss- und Fahrwegrecht sowie Näher- bzw. Grenzbaurecht zugunsten Kat.-Nr. 13305 und zulasten Kat.-Nr. 13306 wird zugestimmt.
5. Dem Dienstbarkeitsvertrag zwischen Realis Invest AG, Im Kehr 15, 8330 Pfäffikon und der Gemeinde Pfäffikon betreffend Benützungrecht an Fahrradunterstand zugunsten Kat.-Nr. 12'500 und zulasten Kat.-Nr. 11957 wird zugestimmt.
6. Der Leiter Liegenschaften, [REDACTED] wird ermächtigt, den Kaufvertrag gemäss Disp. 1 und die Dienstbarkeitsverträge gemäss Disp. 2 bis 5 öffentlich zu beurkunden.

7. Der Verkaufserlös über CHF 101'000.00 wird dem Investitionskonto 3120.6040.001 gutgeschrieben. Die Belastung einer allfälligen Grundstückgewinnsteuer würde ebenfalls über dieses Investitionskonto erfolgen.
 8. Die Entschädigung für das Benützungsrecht am Parkplatz in der Höhe von CHF 25'000.00 (Disp. 3) und die hälftig zu leistenden Kosten des Notariates und Grundbuchamtes werden dem Investitionskonto 3120.5040.005 belastet.
 9. Die Entschädigung für das Benützungsrecht am Fahrradunterstand in der Höhe von CHF 56'500.00 (Disp. 5), die hälftig zu leistenden Kosten des Notariates und Grundbuchamtes und die noch abschliessend zu definierenden Abbruch- und Entsorgungskosten werden dem Investitionskonto 3120.5040.004 belastet.
10. Mitteilung durch Protokollauszug an:
- [REDACTED]
 - Notariat und Grundbuchamt Pfäffikon, Hörnlistrasse 71, 8330 Pfäffikon
 - Liegenschaftenvorsteherin
 - Leiter Liegenschaften
 - Leiterin Finanzen
 - Bausekretärin

 - Archiv L2.01.2
 - Beschluss ist: teilweise öffentlich

Gemeinderat Pfäffikon ZH

Marco Hirzel
Gemeindepräsident

Hanspeter Thoma
Gemeindeschreiber

Versanddatum: