



Gemeinde **Pfäffikon ZH**

Einladung zur

Gemeindeversammlung

vom 15. Juni 2020, 20.00 Uhr,
im Dorfsaal Chesselhuus, Pfäffikon ZH

Anträge des Gemeinderates

Seite

Geschäft 1

Genehmigung der Jahresrechnung 2019 (inkl. Globalbudgets)

3

Geschäft 2

Baugenossenschaft Pfäffikon BGP, Baumgartenstrasse 4 - 12
Erweiterung des Baurechtsvertrages vom 18. September 1973

4

Zu diesen Geschäften sind schriftliche Anträge und Berichte abgefasst worden.
Die Akten zu den einzelnen Geschäften liegen in der Gemeinderatskanzlei zur Einsicht auf.

Gemeinderat Pfäffikon ZH
und die antragstellenden Behörden

Pfäffikon, 25. Mai 2020

Gemeinderatskanzlei
Hochstrasse 1
8330 Pfäffikon ZH
Tel. 044 952 51 80
gemeinderatskanzlei@pfaeffikon.ch
www.pfaeffikon.ch

Geschäft 1

Genehmigung der Jahresrechnung 2019 (inkl. Globalbudgets)
(siehe separate Broschüre)

Referent

Stefan Gubler, Finanzvorsteher

Geschäft 2

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 benutzten Fläche von 7'440 m² auf dem Grundstück Kat. Nr. 8500, kämen weitere 2'291 m² 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 Baurechtzins für das Grundstück Kat. Nr. 8500:

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

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

Grundstücksfläche Kat. Nr. 8500	7'440 m ²
Basislandpreis pro m ² (70 % des Verkehrswertes)	Fr. 595.--

Referenzzinssatz Bundesamt für Wohnungswesen 1.5 % - Vergünstigung von 0.25 % = 1.25%
7'440 m² à Fr. 595.-- x massgebender Zinssatz (1.25 %) = Baurechtszins pro Jahr (Fr. 55'335.--)

Grundstücksfläche Kat. Nr. 8452	2'291 m ²
Basislandpreis pro m ² (70 % des Verkehrswertes)	Fr. 980.--
Referenzzinssatz Bundesamt für Wohnungswesen 1.5 % - Vergünstigung von 0.25 % = 1.25%	
2'291 m ² 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 m² 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.

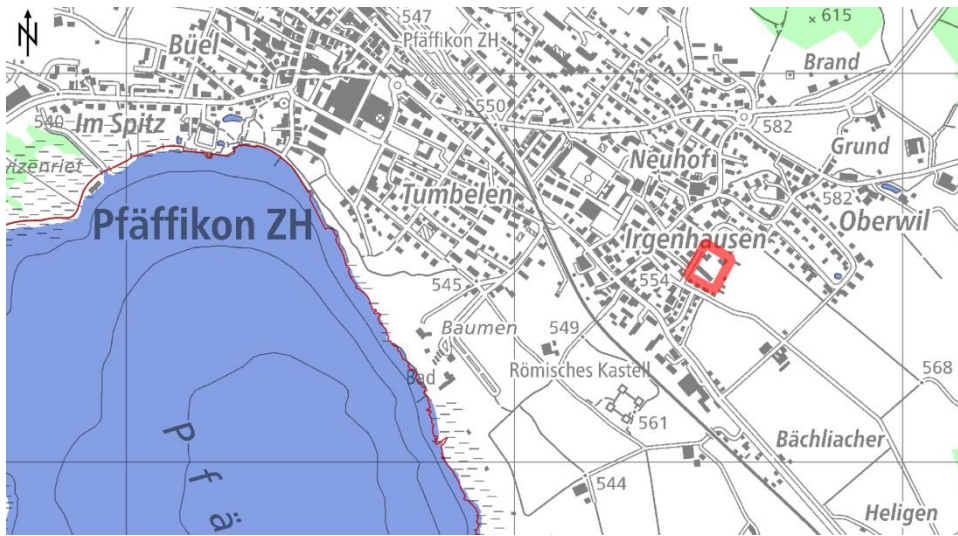
Anfang 2016 begannen Gespräche zwischen der Baugenossenschaft Pfäffikon, vertreten durch deren Präsidentin, Rita Weber-Müggler, und dem Gemeinderat über eine Erweiterung der Baurechtsfläche. Konkret geht es um den eingezonten Teil des Grundstücks Kat. Nr. 8452. Davon liegt eine Fläche von 2'291 m² in 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 m². 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 Kurzbeschrieb 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 Liegenschaftenvorsteherin 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 m² 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 m² auf und ist Gegenstand der gewünschten Baurechtserweiterung.

Beide Flächen liegen in der Wohnzone 2.6 ES II.

Heute wird die Teilfläche von 2'291 m² der Kat. Nr. 8452 je Hälfzig als Spielwiese und als Schrebergarten durch die Baugenossenschaft genutzt. Die deutlich grössere Restfläche, welche sich über 10'200 m² 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 ²
Basislandpreis pro m ² (70 % des Verkehrswertes)	Fr. 595.--
Referenzzinssatz Bundesamt für Wohnungswesen 1.75 % - Vergünstigung von 0.25 % = 1.5%	
6585 m ² 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 ²	7'440
	Basislandwert pro m ² (70% des Verkehrswertes Fr. 850.--)	Fr. 595.00
	Referenzzinssatz Bundesamt für Wohnungswesen in %	1.5
	Vergünstigung von 0.25% in %	1.25
	Baurechtszins pro Jahr	Fr. 55'335.00
Grundstücksfläche für Baurechtserweiterung gemäss Mutationsgesuch Nr. 2860 (Kat. Nr. 8452)	Grundstücksfläche in m ²	2'291
	Basislandwert pro m ² (70% des Verkehrswertes Fr. 1'400.--)	Fr. 980.00
	Referenzzinssatz Bundesamt für Wohnungswesen in %	1.5
	Vergünstigung von 0.25% in %	1.25
	Baurechtszins pro Jahr	Fr. 28'064.75
	Total Baurechtszins pro Jahr	Fr. 83'399.75

7'440 m² à Fr. 595.-- x massgebender Zinssatz(1.25%) = Baurechtszins pro Jahr (Fr.55'335.00)
2'291 m² à Fr. 980.-- x massgebender Zinssatz(1.25%) = Baurechtszins pro Jahr (Fr.28'064.75)
9'731 m² **(Fr.83'399.75)**

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 m² auf die effektive Fläche von 7'440 m² 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 m² 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 m² 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 m² (Angaben Gemeindesteueramt). 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 m², 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 m² 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.

Referentin

Rajka Frei, Liegenschaftenvorsteherin

Abschied der Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission

Die Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission beantragt Zustimmung.

Die RGPK folgt den Überlegungen des Gemeinderats und beurteilt die Abgabe des Grundstücks Kat Nr. neu 133301 im Baurecht an die Baugenossenschaft Pfäffikon BGP als sinnvoll und die Konditionen als angemessen.

Einzig die Landbewertung für den Übertrag des Grundstücks ins Verwaltungsvermögen (Kapitel 5 des Antrages) war Anlass für eine vertiefte Diskussion unter Einbezug von Gemeinderat und Verwaltung.

Der Gemeinderat legt den massgebenden Verkehrswert für den Übertrag ins Verwaltungsvermögen auf 800 Fr. pro m² fest. Für die Baurechtszinsberechnung wird als Marktpreis 1'400 Fr. pro m² angenommen.

Die RGPK hat erwogen, ob nicht derselbe Landpreis für die Baurechtszinsberechnung und den Übertrag ins Verwaltungsvermögen zur Anwendung kommen müsste:

- Mit der Baugenossenschaft Pfäffikon wurde ein Baurechtsnehmer gefunden, für den das Grundstück einen Wert von CHF 1'400.- pro m² hat. Damit wird die Baugenossenschaft zum Höchstbietenden und legt somit wie bei Grundstückshandeln üblich den massgebenden Verkehrswert des Grundstücks fest. Damit wäre das Geschäft über 2 Mio. CHF wert und müsste durch eine Urnenabstimmung entschieden werden.
- Durch die Aufwertung von stillen Reserven der Gemeinde entsteht der Gemeinde ein nicht-liquiditätswirksamer Gewinn (nur Buchgeld, kein Cash). Für die langfristige Betrachtung des Haushaltgleichgewichtes und damit für die Steuererhebung zählt aber auch dieser Gewinn mit. Würde der Wert des Baurechtsvertrages von CHF 1'400.- pro m² zugrunde gelegt, ergäbe sich ein Landwert von CHF 3.21 Mio. im Gegensatz zu nur CHF 1.83 Mio. bei CHF 800.- pro m². Um diese Differenz von CHF 1.38 Mio. reduziert sich der Ertrag der Gemeinde. Dies entspricht einem freiwilligen Verzicht auf 4.5 Steuerprozent (Steuerjahr 2019).

Die RGPK folgt letztlich der vom Gemeinderat nachgelieferten Argumentation, dass die unterschiedlichen Landpreise für a) die Baurechtszinsberechnung und b) für den Übertrag ins Verwaltungsvermögen aufgrund der nötigen unterschiedlichen Betrachtungsweisen zustande kommen:

- a) Beim Baurechtszins geht es um den Wert, den das Grundstück für die Baugenossenschaft Pfäffikon hat. Da sie es über ihr eigenes angrenzendes Grundstück erschliessen kann, wird ein aktuell üblicher Marktwert von CHF 1'400.- pro m² eingesetzt. Die Erschliessung kann ohne Störung der Nachbarn über die Tiefgarage erfolgen.
- b) Beim Übertrag ins Verwaltungsvermögen kommt eine Betrachtung für einen nicht bevorteilten interessierten Käufer zum Zuge: Aus dessen Sicht ist das Grundstück nur schwer erschliessbares Bauland. Neben den baurechtlichen Problemen sind die Form (schmaler Landstreifen) und die Notwendigkeit der Erstellung einer Zufahrt zu bedenken, die das Bebauen erschweren und verteuern, und es ist mit möglichen Einsprachen anderer Anwohner zu rechnen. Der so um das Risiko korrigierte Verkehrswert ist CHF 800.- pro m².