



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

Protokoll Gemeinderat vom 13. März 2018

Wärmeverbund Schanz

Verkauf Grundstück Kat. Nr. 11068 an die Gemeindewerke Pfäffikon ZH zum Preis von Fr. 640'000.--

Antrag und Bericht an die Gemeindeversammlung vom 18. Juni 2018

Antrag

1. Dem Verkauf des Grundstücks Ischlegli, Kat. Nr. 11068, 8330 Pfäffikon ZH an die Gemeindewerke Pfäffikon ZH wird zugestimmt.
2. Der Preis wird auf Fr. 522.00/m² festgelegt, was bei einer Grundstücksfläche von 1'226 m² Fr. 640'000.-- ergibt.
3. Der öffentlich beurkundete Kauf- und Abtretungsvertrag vom yx wird genehmigt.
4. Der Leiter-Stellvertreter Liegenschaften wird zum notariellen Vollzug dieses Rechtsgeschäftes ermächtigt.

Bericht

Die Vorlage in Kürze

Die Gemeindewerke betreiben im Baurecht, auf dem gemeindeeigenen Grundstück Ischlegli, Kat. Nr. 11068 die Holzschnitzelheizung des Wärmeverbundes Schanz. Seit dem Inkrafttreten des Baurechtsvertrages am 9. Juli 1999 entrichten die Gemeindewerke der Gemeinde einen jährlichen Baurechtszins. Dieser beträgt nach der letzten Anpassung am 1. Januar 2010, Fr. 24'520.--. Das Baurecht wird bis zum 12. März 2094 eingeräumt.

Die Gemeindewerke haben gegenüber der Gemeinde signalisiert, das 1'226 m² grosse Grundstück zu erwerben. Damit die im Baurechtsvertrag definierten Baurechte für Wärmeversorgungs-Leitungen weiterhin bestehen bleiben, ist dieser den Gemeindewerken abzutreten.

Beide Parteien haben sich auf einen Preis von Fr. 552.00/m² geeinigt. Bei der Grundstücksfläche von 1'226 m² ergibt dies einen Betrag über Fr. 640'000.--.

Der vereinbarte Grundstückspreis basiert auf einer unabhängigen Verkehrswertschätzung der Elliscasis Immobilien GmbH, Wetzikon. Beim ausgehandelten Preis wurde ebenfalls berücksichtigt, dass sich die im Jahre 1999 vereinbarten Vertragsmodalitäten stark zu Gunsten der Gemeinde entwickelt haben. Aus dem Baurechtsvertrag geht hervor, dass bei der Berechnung des Baurechtszinses der Zinssatz von 5 % während der gesamten Baurechtsdauer nicht unterschritten werden darf. Die Zinsentwicklung der letzten Jahre hat die Gemeindewerke benachteiligt und folglich zu tendenziellen hohen Gebühren für erneuerbare Energien geführt.

1. Ausgangslage

Auf dem gemeindeeigenen Grundstück Ischlegli, Kat. Nr. 11068, betreiben die Gemeindewerke Pfäffikon ZH im Baurecht, die Holzschnitzelheizung des Wärmeverbundes Schanz. Die Gemeindewerke sind am Erwerb des Grundstücks sowie an der damit verbundenen Abtretung des Baurechts interessiert.

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 21. März 2017 den Grundsatzentscheid gefällt, die Parzelle den Gemeindewerke Pfäffikon ZH zu veräussern. Der Preis wurde, gestützt auf die Verkehrswertschätzung vom 28. Oktober 2016, der Elliscasis Immobilien GmbH, Wetzikon, auf Fr. 522.00 pro m² festgelegt. Bei einer Grundstücksfläche von 1'226 m² resultiert ein Verkaufspreis von Fr. 640'000.--. Dabei werden das Baurecht und die darauf erstellten Gebäude nicht berücksichtigt.

Die Werkkommission ist mit Beschluss vom 5. Juli 2017 mit dem Verkaufspreis einverstanden.

2. Das Grundstück



Die Parzelle Ischlegli, Kat. Nr. 11068 weist eine Fläche von 1'226 m² auf und liegt in der Industrie/Gewerbezone IG I.

3. Der Baurechtszins

Gemäss Abschnitt III 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. Der Zinssatz von 5 % Prozent darf während der ganzen Baurechtsdauer nicht unterschritten werden.

Die letzte Anpassung erfolgte per 1. Januar 2010. Der Baurechtszins errechnete sich wie folgt:

Grundstücksfläche	1'226 m ²	
Basislandpreis pro m ² (Mindestwert)	Fr.	400.--
1'226 m ² à Fr. 400.-- x Massgebender Zinssatz (5%) = Baurechtszins pro Jahr (Fr. 24'520.--)		

4. Finanzielle Überlegungen

Bei einer veräussernden Grundstücksfläche von 1'226 m² resultiert ein Verkaufspreis von Fr. 640'000.--. Bilanziert ist das Grundstück mit Fr. 408'600.--, was einen Buchgewinn von Fr. 232'000.-- ergibt. Diesem einmaligen Ertrag steht ein jährlicher anfallender Baurechtszins von Fr. 24'520.-- gegenüber.

5. Baurechtsvertrag

Bei einer allfälligen Veräusserung des Grundstücks wird der bestehende Baurechtsvertrag vom 6. Juli 1999 an die Gemeindewerke abgetreten. Die eingetragenen Lasten und vor allem die Baurechte für Wärmeversorgungs-Leitungen sollen weiterhin beibehalten werden. Der aktuelle Baurechtsvertrag ist befristet bis zum 12. März 2094. Ein entsprechender Abtretungsvertrag wurde ausgearbeitet und liegt vor.

6. Schlussbemerkung und Antrag

Durch die Einräumung des Baurechtes im Jahre 1999 wird ein jährlicher Ertrag generiert. Dieser hat sich unter der Berücksichtigung der Zinsentwicklung der letzten Jahre stark zu Gunsten der Gemeinde ausgewirkt. Aus dem Baurechtsvertrag geht hervor, dass der massgebende Zinssatz von 5 % Prozent während der ganzen Baurechtsdauer nicht unterschritten werden kann. Die Gemeindewerke wiederum belasten die anfallenden Kosten der Endnutzer. Der statische Zinssatz hat dazu geführt, dass die Gebühren für die erneuerbare Energie tendenziell zu hoch waren.

Im Sinne einer dementsprechenden Anpassung empfiehlt der Gemeinderat das Grundstück Ischlegli, Kat. Nr. 11068 zu einem marktnahen Verkaufspreis von Fr. 640'000.-- an die Gemeindewerke zu veräussern.

Behördliche Referentin: Erika Walt, Liegenschaftenvorsteherin

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Der Gemeindeversammlung vom 18. Juni 2018 wird obiger Antrag und Bericht zur Beschlussfassung unterbreitet.
2. Die Rechnungsprüfungskommission wird eingeladen, den vorliegenden Antrag zu überprüfen und zuhanden der nächsten Generalversammlung zu verabschieden.
3. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - Rechnungsprüfungskommission, per Gev
 - Finanz- und Liegenschaftenvorsteherin
 - Leiterin Finanzen
 - Betriebsleiter Gemeindewerke
 - Leiter Liegenschaften
 - Leiter-Stellvertreter Liegenschaften
 - Gemeinderatskanzlei

- Archiv L2.01.2
- Beschluss ist: Öffentlich

Gemeinderat Pfäffikon ZH

Marco Hirzel
Gemeindepräsident

Bennie Lehmann
Gemeindeschreiber-Stv.

Versanddatum: