

Gemeindeversammlung vom 8. Juni 2023

Bauland Luchsweg, Grundstück Kat.-Nr. 5035 – Abgabe im Baurecht / Verkauf

Inhaltsverzeichnis

DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

ANTRÄGE

BELEUCHTENDER BERICHT

1	Ausgangslage	2
2	Zonenplan und Eckdaten	2
3	Bebaubarkeit und Marktwert	3
4	Abgabemodelle	3
5	Hauptantrag «Abgabe im Baurecht»	4
5.1	Vor- und Nachteile	4
5.2	Vorgaben / Umsetzung	5
5.2.1	Bindende Vorgaben	5
5.2.2	wichtigste Beurteilungskriterien für Auswahl Baurechtsnehmer/in	5
5.2.3	Umsetzung	6
6	Variantenantrag «Verkauf»	6
6.1	Vor- und Nachteile	6
6.2	Vorgaben / Umsetzung	6
6.2.1	Bindende Vorgaben	6
6.2.2	wichtigste Beurteilungskriterien	7
6.2.3	Umsetzung	7
7	Allgemeine Bemerkungen	7
8	Rechtsgrundlagen / Finanzielles / Altlasten	7
8.1	Rechtsgrundlagen	7
8.2	Finanzielles	7
8.2.1	Abgabe im Baurecht (Hauptantrag)	7
8.2.2	Verkauf (Variantenantrag)	8
8.3	Altlasten	8
9	Schlussbemerkungen	8
10	Stellungnahme der Rechnungsprüfungskommission (RPK)	8



Foto Wüest Partner AG

Orientierungsveranstaltung

Am Mittwoch, 10. Mai 2023 findet um 19.30 Uhr im Gemeindesaal Schwerzi eine öffentliche Informationsveranstaltung statt. Vertreter des Gemeinderates stellen Ihnen die Vorlage vor. Sie haben zudem die Möglichkeit, Fragen zu stellen.

Aktenauflage

Die Akten zu diesem Geschäft können bei der Infothek der Gemeindeverwaltung, Neue Dorfstrasse 14, während den Schalteröffnungszeiten oder online unter www.langnauamalbis.ch, Direktlink Gemeindeversammlung, eingesehen werden.

DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

Die Gemeinde Langnau am Albis steht mit dem Bau einer Dreifach-Turnhalle mit Tagesstrukturen und Pavillonsanierung im Areal Unterdorf vor einem grossen Investitionsschub. Mit der Abgabe des Grundstücks Kat.-Nr. 5035 beim Luchsweg wird bezweckt, dass die Dreifachturnhalle mit Tagesstrukturen und weiterem Schulraum (Projekt Unterdorf) mit einer – wenn überhaupt nötig - lediglich moderaten Steuerfussanpassung finanziert werden kann. Weiter wird im anhaltend knappen Marktangebot für Einfamilienhäuser zusätzlicher attraktiver Wohnraum erschlossen und auf dem finanziell brach liegenden Land im Finanzvermögen kann ein Ertrag erzielt werden.

Der Gemeinderat empfiehlt, die Variante «Baurecht» der Variante «Verkauf» vorzuziehen.

ANTRÄGE

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung zu beschliessen:

Hauptantrag

1. Der Errichtung und der Abgabe eines selbstständigen Baurechts betreffend das Grundstück Kat.-Nr. 5035 (Luchsweg), mit einem Mindest-Baurechtszins von Fr. 400'000 pro Jahr, der Offertenabgabe mit einer bindenden Machbarkeitsstudie, der Anschlusspflicht an den Wärmeverbund Schwerzi und einer Baurechtsdauer von 80 Jahren, an die/den Meistbietende/-n wird zugestimmt.
2. Der Gemeinderat wird beauftragt und ermächtigt, den Baurechtsvertrag unter Berücksichtigung der Beurteilungskriterien gemäss Ziff. 5.2.2 abzuschliessen.

Variantenantrag

1. Dem Verkauf des Grundstücks Kat.-Nr. 5035 (Luchsweg), mit einem Mindestpreis von Fr. 18'000'000, der Offertenabgabe mit einer bindenden Machbarkeitsstudie und der Anschlusspflicht an den Wärmeverbund Schwerzi, an die/den Meistbietende/-n, wird zugestimmt.
2. Der Gemeinderat wird beauftragt und ermächtigt, den Kaufvertrag unter Berücksichtigung der Beurteilungskriterien gemäss Ziff. 6.2.2 abzuschliessen.

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten den Hauptantrag anzunehmen.

Hinweis zum Abstimmungsverfahren

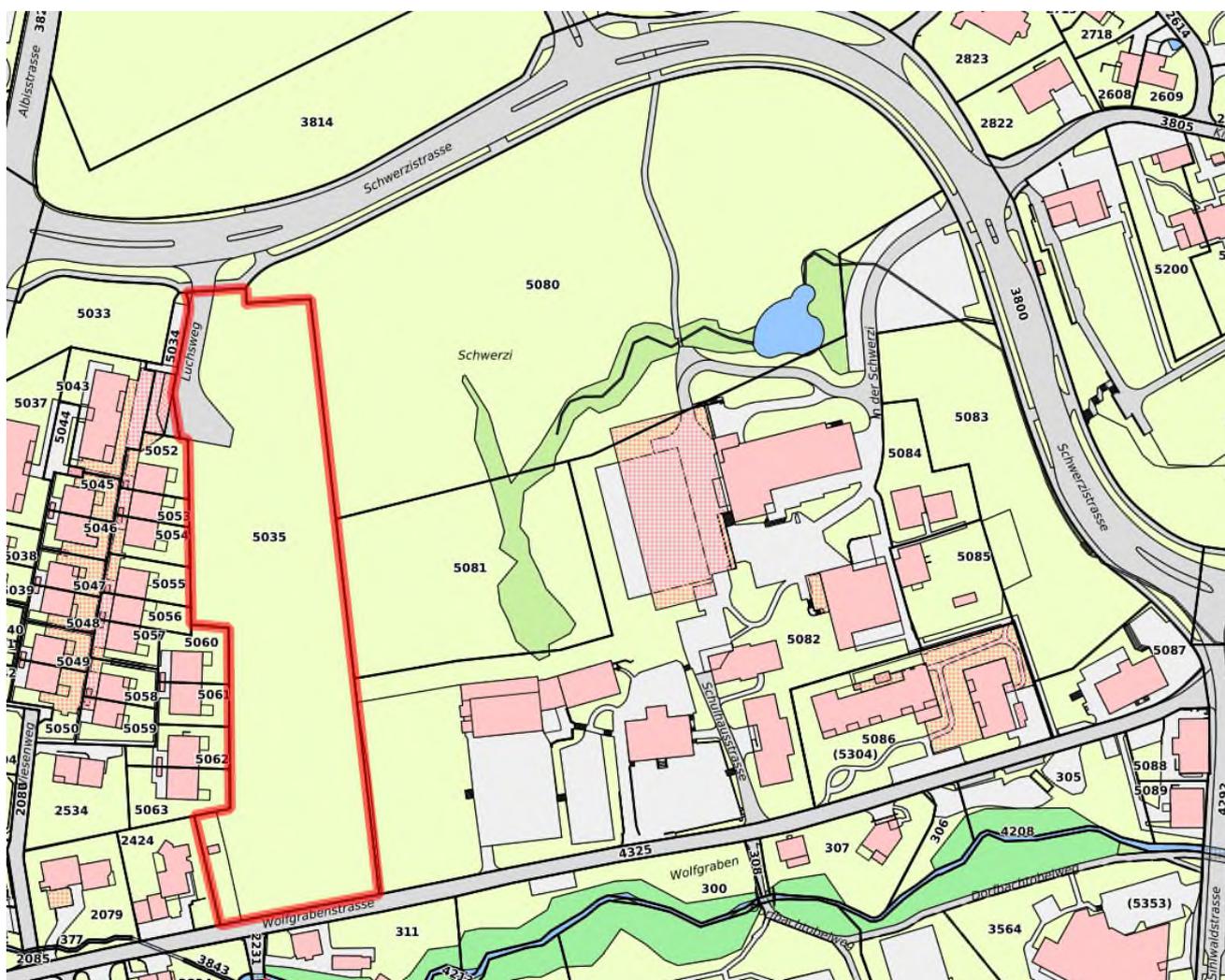
Der Hauptantrag und der Variantenantrag werden einander in der Abstimmung als gleichgeordnete Anträge gegenübergestellt. Der Antrag mit der höheren Stimmenzahl gelangt dann zur Schlussabstimmung.

BELEUCHTENDER BERICHT

1 Ausgangslage

Das gemeindeeigene Grundstück Kat.-Nr. 5035 (Bauland Luchsweg) ist Teil des durch die Albis-, Schwerzi- und Wolfgrabenstrasse abgegrenzten Schwerzgebietes und bildet einen attraktiven Schwerpunkt des Dorfbildes. Im Frühjahr 2005 wurde mit der überarbeiteten Zoneneinteilung diesem Aspekt Rechnung getragen und ein grosser Landanteil des Schwerzgebietes von der Bau- in die Freihaltezone bzw. in die Zone für öffentliche Bauten überführt. Unterhalb der Überbauung «Am Wildpark» soll nun das Gemeindegrundstück Kat.-Nr. 5035 für Wohnbauten abgegeben werden. Das bisher hauptsächlich landwirtschaftlich genutzte und unbebaute Grundstück von 9'607 m² liegt in der Bauzone W1.5 in einem Richtung Osten ausgerichteten, leicht abfallenden Grüngürtel. Im Kataster der belasteten Standorte ist im nördlichen Teil des Grundstücks eine leichte Belastung verzeichnet.

Die Gemeinde Langnau am Albis steht mit dem Bau einer Dreifach-Turnhalle mit Tagesstrukturen und Pavillonsanierung im Areal Unterdorf vor einem grossen Investitionsschub (separates Gemeindeversammlungsgeschäft). Mit der Abgabe des Grundstücks Kat.-Nr. 5035 wird bezweckt, die Finanzierung der Investition mit einer moderaten Steuerfussanpassung umzusetzen. Weiter ermöglicht die Landabgabe zusätzlichen Wohnraum in einem attraktiven Wohngebiet. Auf die finanziellen Auswirkungen wird im Abschnitt Ziff. 8.2 eingegangen.



Übersicht Schwerzi-Areal, Plan aus GIS-ZH

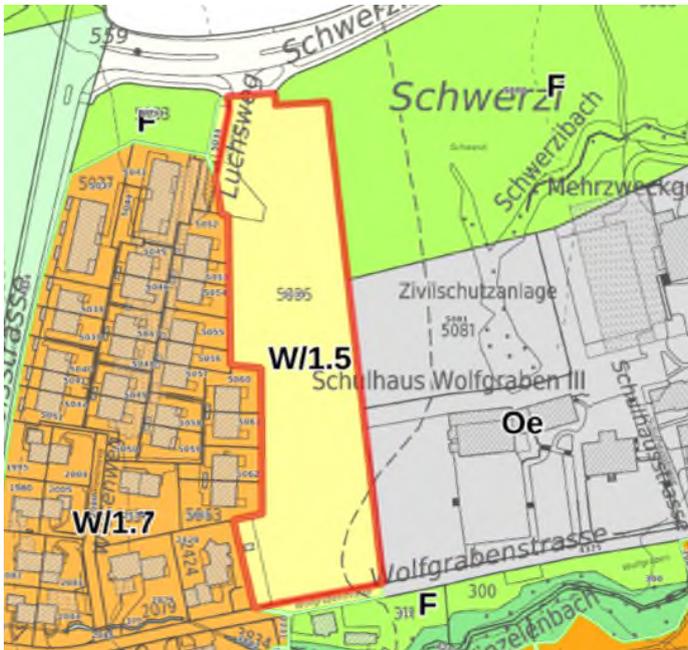
Auch nach der Abgabe des Grundstücks hat die Gemeinde Langnau am Albis im Gebiet der Schwerzi weiterhin Landreserven. So besteht nördlich der des Schulhauses Wolfgraben II ein Grundstück von 4'677 m² (Kat.-Nr. 5081) und entlang der Schwerzistrasse ein Grundstück von

4'022 m² (Kat.-Nr. 5083), welche der Zone für öffentliche Bauten zugewiesen sind und für allfälligen Bauten im öffentlichen Interesse herangezogen werden können. Zudem steht es der Gemeindeversammlung – unter Berücksichtigung von mehreren Auflagen – offen, früher oder später heute in der Freihaltezone liegendes Gemeindeland (Grundstück Kat.-Nr. 5080) einer anderen Zone zuzuweisen.

Im Jahr 2007 hat die Gemeindeversammlung den Verkauf des Gemeindelandes zu einem Mindestpreis von Fr. 7'685'600 (Fr. 800 / m²) abgelehnt. Hauptargument war damals der Erhalt der Landreserve.

2 Zonenplan und Eckdaten

Kat.-Nr.	5035
Fläche	9'607 m ²
Zone	Wohnzone mit Baumasse 1.5 (W/1.5)
Arealüberbauung	zulässig 1/10 erhöhte Baumassenziffer
Altlasten	Entlang der Schwerzistrasse besteht eine Aufschüttung mit Bauschutt (hauptsächlich auf dem Nachbargrundstück Kat.-Nr. 5080), Einstufung als «belastet, keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten». Im Zug einer Überbauung wird bei Veränderungen im belasteten Bereich eine ordnungsgemässe Entsorgung nötig werden.



Kat.-Nr. 5035, Land beim Luchsweg

3 Bebaubarkeit und Marktwert

Wüest Partner AG hat im Auftrag der Gemeinde Langnau am Albis den Landwert des Grundstücks aufgrund der Bebaubarkeit gemäss der Bau- und Zonenordnung (BZO) hergeleitet. Das Szenario 50% Reihen-Einfamilienhäusern (16 REFH zu 120 m² Hauptnutzfläche) zum Verkauf und 50% Reihen-Einfamilienhäusern zur Vermietung (18 REFH zu 110 m² Hauptnutzfläche) mit einem durchschnittlichen Ausbaustandard ergibt einen Landwert von 18,79 Mio. Franken (Fr. 1'956 / m²).

Bei einem Landwert von 18,79 Mio. Franken und einem marktgerechten Zins von 2,2% kann von einem jährlichen Baurechtszins von Fr. 413'000 ausgegangen werden.

4 Abgabemodelle

Bei der Abgabeform bestehen die Möglichkeiten, das Land im Baurecht abzugeben, zu verkaufen oder etwas selbst zu realisieren. Auf die beiden ersten Varianten wird mit dem Hauptantrag «Baurecht» (siehe Abschnitt Ziff. 5) und dem Variantenantrag «Verkauf» (siehe Abschnitt Ziff. 6) im Detail eingegangen.

Die Variante Eigenrealisation wurde verworfen. Ausschlaggebend waren sowohl die hohen Investitionskosten und Entwicklungsrisiken als auch die fehlenden personellen Ressourcen der Gemeinde. Der geplante Bau der Dreifachturnhalle mit Tagesstrukturen im Unterdorf wird neben dem Tagesgeschäft und anderen Bauprojekten die Ressourcen der Abteilung Liegenschaften vollständig binden.

5 Hauptantrag «Abgabe im Baurecht»

Mit einem selbstständigen und dauernden Baurecht nach Art. 779 ff. des schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) erhält das Grundstück und das darauf liegende Gebäude je eine eigenständige Eigentümerschaft. Das Grundstück verbleibt im Eigentum der Gemeinde. Der/die Baurechtsnehmer/-in erhält für die vereinbarte Dauer das Recht, auf dem Grundstück eigene Gebäude neu zu erstellen und diese zu vermieten oder im Rahmen eine Unterbaurechts an Dritte abzugeben. Für die Einräumung des Baurechts erhält die Gemeinde einen Baurechtszins. Nach Ablauf des Baurechts gehen die Gebäude ins Eigentum der Gemeinde über, wofür der/die Baurechtsnehmer/-in zu entschädigen ist (sogenannter Heimfall). Es besteht aber auch die Möglichkeit, dannzumal das Baurecht nochmals zu verlängern (Abschluss eines neuen Baurechtsvertrags).

5.1 Vor- und Nachteile

Vorteile	Nachteile
Grundstück verbleibt im Eigentum der Gemeinde	Heimfallentschädigung nach Ablauf des Baurechts
regelmässige, an Teuerung und Wertsteigerung gekoppelte Baurechtszinseinnahmen	Bonitätsrisiko Baurechtsnehmer über die ganze Vertragsdauer
kein Aufwand für Liegenschaftenbewirtschaftung	anspruchsvollere Vertragsgestaltung bei Unterbaurechten mit mehreren Baurechtsnehmern
Rahmenbedingungen für Bauprojekt können festgelegt werden	
attraktiver für Wohnbaugenossenschaften	
Gemeinde kann auf das Land gemäss Vertragsbestimmungen wieder zurückgreifen	
profitiert von steigenden Bodenpreisen	
politisch breiter abgestützt	

5.2 Vorgaben / Umsetzung

5.2.1 Bindende Vorgaben

Vorgabe	Bemerkungen
Baurechtszins: Referenzzinssatz x Basislandwert	<ul style="list-style-type: none">- Baurechtszins: Referenzzinssatz (Fünffjahresdurchschnitt) plus 1 % Zuschlag (Stand 12/2022: 1,25 % plus Zuschlag von 1 % = 2,25 %)- Mindest-Basislandwert Fr. 18'253'300 (Fr. 1'900/m²)- Mindestbaurechtszins: Fr. 400'000 (gerundet)- mit Anpassungsbestimmungen
Machbarkeitsstudie	Mit dem Angebot muss eine Machbarkeitsstudie abgegeben werden.
Anschlusspflicht an den Wärmeverbund Schwerzi	
Dauer Baurecht	80 Jahre

5.2.2 wichtigste Beurteilungskriterien für Auswahl Baurechtsnehmer/-in

Beurteilungskriterien	Bemerkungen / Zielwerte Gemeinde
Wohn- und Siedlungsqualität: Einordnung des Projekts in das Landschaftsbild (ähnliche Bauweise wie die Neuüberbauung zwischen Luchsweg und Albisstrasse / Favorisierung von Flachdachbauten) / Umgebungsgestaltung, Nachhaltigkeit, Ökologie	Sicherstellung einer guten architektonischen Gestaltung und Einordnung des Projektes in das Landschaftsbild
Berechnung Baurechtszins	- halbjährlich - Anpassung Basislandpreis alle fünf Jahre auf Basis des Landesindexes für Konsumentenpreise.
Baubeginn, Bezugsbereitschaft	Zeitpunkt rechtskräftiger Baurechtsvertrag (=H) - spätestester Baubeginn: H + 9 Monate - Bezugsbereitschaft: H + 27 Monate
Beginn Baurechtszins	bei Bezugsbereitschaft des ersten Gebäudes
Heimfallentschädigung in % des Zustandswertes	85%
Vorgaben für Photovoltaiknutzung (mindestens ZEV für Eigenverbrauch)	Konzept für Zusammenschluss mehrerer Endverbrauchenden, um ihren selbst produzierten Strom zu nutzen.
Berücksichtigung ortsansässige Unternehmungen	Einsichtnahme der Gemeinde in Submissions- und Vergabeunterlagen
Kompetenz und Qualitätsnachweis, Referenzen	

5.2.3 Umsetzung

Bei der Zustimmung zu diesem Hauptantrag «Baurecht» startet die Verkaufs- bzw. Vergabevorbereitung (ab Sommer 2023 innert voraussichtlich zwölf Monaten). Diese basiert auf den zwingenden Vorgaben gemäss Abschnitt Ziff. 5.2.1 und den Beurteilungskriterien. Die wichtigsten Kriterien sind im Abschnitt Ziff. 5.2.2 aufgeführt. Anschliessend erfolgt die Vertragsabwicklung. Die Detailausgestaltung sowie die Wahl des Baurechtspartners erfolgen durch den Gemeinderat.

6 Variantenantrag «Verkauf»

Die Schätzung der Wüest Partner AG weist bei einem Verkauf einen Marktwert von 18,79 Mio. Franken aus. Der Mindestverkaufspreis wird auf 18,0 Mio. Franken festgelegt.

6.1 Vor- und Nachteile

Vorteile	Nachteile
geringerer Verwaltungsaufwand gegenüber Baurecht	keine Einflussnahme mehr im Sinne der langfristige Gemeindeinteressen
interessanter für Investoren/Entwickler	einmaliger Geldfluss
Rahmenbedingungen für Bauprojekt können festgelegt werden	zukünftige Landwertsteigerungen gehen verloren
einfachere Bankenfinanzierung	Einmalertrag anstelle regelmässiger Erträge
kurzfristige Kapitalfreisetzung	Gemeinde ist nicht mehr Eigentümerin des Grundstücks

6.2 Vorgaben / Umsetzung

6.2.1 Bindende Vorgaben

Vorgabe	Bemerkungen
Verkaufspreis	Mindestverkaufspreis von 18,0 Mio. Franken
Machbarkeitsstudie	Mit dem Angebot muss eine Machbarkeitsstudie abgegeben werden.
Anschlusspflicht an den Wärmeverbund Schwerzi	

6.2.2 wichtigste Beurteilungskriterien

Beurteilungskriterien	Bemerkungen
Wohn- und Siedlungsqualität: Einordnung des Projektes in das Landschaftsbild (ähnliche Bauweise wie die Neuüberbauung zwischen Luchsweg und Albisstrasse / Favorisierung von Flachdachbauten) / Umgebungsgestaltung, Nachhaltigkeit, Ökologie	Sicherstellung einer guten architektonischen Gestaltung und Einordnung des Projektes in das Landschaftsbild
Vorgaben für Photovoltaiknutzung (mindestens ZEV für Eigenverbrauch)	Konzept für Zusammenschluss mehrerer Endverbrauchenden, um ihren selbst produzierten Strom zu nutzen.
Zeitbedarf für Eingabe eines bewilligungsfähigen Baugesuchs nach Beurkundung	innert einem Jahr
Berücksichtigung ortsansässige Unternehmungen	Einsichtnahme der Gemeinde in Submissions- und Vergabeunterlagen
Kompetenz und Qualitätsnachweis, Referenzen	

6.2.3 Umsetzung

Bei der Zustimmung zu diesem Variantenantrag «Verkauf» startet die Verkaufs- bzw. Vergabevorbereitung (ab Sommer 2023 innert voraussichtlich 12 Monaten). Diese basiert auf den zwingenden Vorgaben gemäss Ziff. 6.2.1 und den Beurteilungskriterien. Die wichtigsten Kriterien sind in Ziff. 6.2.2 aufgeführt. Anschliessend erfolgt die Vertragsabwicklung. Die Detailausgestaltung sowie die Wahl des Käufers erfolgen durch den Gemeinderat.

7 Allgemeine Bemerkungen

Voranstehende Ausführungen stellen für mögliche Kaufinteressenten keine verbindlichen Zusagen dar. Der Gemeinderat Langnau am Albis bleibt bis zum Abschluss eines Kauf- bzw. Baurechtsvertrags frei.

8 Rechtsgrundlagen / Finanzielles / Altlasten

8.1 Rechtsgrundlagen

Gemäss Art 15 Ziff. 8 bzw. Ziff. 12 der Gemeindeordnung vom 9. Februar 2020 ist die Gemeindeversammlung für die Abgabe von Grundstücken mit einem Wert von über 3,0 Mio. Franken zuständig. Das Grundstück verbleibt bei der Abgabe im Baurecht im Finanzvermögen.

8.2 Finanzielles

Das Grundstück Kat.-Nr. 5035 ist im Finanzvermögen mit Fr. 7'493'460 (Fr. 780 / m²) bewertet.

8.2.1 Abgabe im Baurecht (Hauptantrag)

Baurecht	Fr.
Mindestlandwert	9'607m ² 1'900 18'253'300
Zinssatz (Referenzzinssatz von 1,25% plus Zuschlag von 1%)	2.25%
Baurechtszins	410'699
Mindestbaurechtszins gerundet	400'000

Bei einer Kapitalisierung des Baurechtszinses mit 4% ergibt dies einen Buchwert von Fr. 10'000'000. Mit dem aktuellen Buchwert von Fr. 7'493'460 kann von einer Bewertungsreserve von rund Fr. 2'500'000 ausgegangen werden. Für die Beurkundung und Eintragung des Baurechts ist mit Kosten von ca. Fr. 15'000 zu rechnen.

Beim Baurecht ergibt sich aufgrund der Bewertungsvorschriften gegenüber der Verkaufsvariante ein um Fr. 5'677'540 tieferer Bewertungsgewinn. In den Folgejahren, während der Dauer des Baurechts, kann jedoch beim Baurecht ein Mehrertrag (Baurechtszins abzüglich höherer Zinsaufwand für zusätzliches Fremdkapital) erzielt werden.

8.2.2 Verkauf (Variantenantrag)

Verkauf		Fr.
Mindestverkaufspreis	9'607m ² 1'874	18'000'000
Grundstückgewinnsteuern		-2'300'000
Verkaufsnebenkosten:		
. 1/2 Gebühren Notariat / Grundbuch		-19'000
. Diverses		-10'000
Bilanzwert Finanzvermögen (Landpreis 900, Landerschliessung -120)	9'607m ² 780	-7'493'460
Buchgewinn		8'177'540

Das Eigenkapital erhöht sich durch die Realisierung des Bewertungsgewinns (Auflösung stille Reserven). Dadurch wird auch eine tiefere Nettoschuld ausgewiesen.

8.3 Altlasten

Kosten für die Untersuchung des Grundstückes bezüglich Altlasten und allfälliger Spezialentsorgung sind bei Landwertberechnung nicht berücksichtigt. Anfallende Kosten müsste die Gemeinde als Landeigentümerin übernehmen.

9 Schlussbemerkungen

Der Gemeinderat hat in den Richtlinien der Liegenschaftenpolitik festgehalten, dass für Kernaufgaben zielkonforme Desinvestitionen von Finanzliegenschaften zur Mitfinanzierung des Investitionsüberhanges sinnvoll und zweckmässig sind. Liegenschaften des Finanzvermögens werden auch als Realanlagen verstanden, die im Sinne von Rückstellungen für hohen Erneuerungsbedarf von Infrastrukturaufgaben gehalten und realisiert werden. Mit den in den Jahren 2025 bis 2027 zusätzlich ausgelösten Investitionskosten von 25,7 Mio. Franken für die Infrastrukturbauten Unterdorf ist es angezeigt, die vorgesehene Landabgabe des Grundstücks Kat.-Nr. 5035 heute umzusetzen.

Mit der Abgabe im Baurecht können gleichzeitig zwei Ziele erreicht werden: Der Baurechtszins garantiert jährlich wiederkehrende Einnahmen über einen langen Zeitraum von aktuell fast zwei Steuerprozenten. Dagegen wäre der Effekt einer Einnahme aus dem Verkauf einmalig und kurzfristig. Zum zweiten gibt die Gemeinde das Land nicht aus der Hand und kann nach Ablauf des Baurechts die weitere Nutzung des Grundstücks nach den dannzumaligen Bedürfnissen neu festlegen.

Aus diesem Grund empfiehlt der Gemeinderat der Gemeindeversammlung den Hauptantrag Abgabe im Baurecht zur Annahme und den Variantenantrag Verkauf zur Ablehnung.

10 Stellungnahme der Rechnungsprüfungskommission (RPK)

Die RPK hat die Vorlage geprüft. Bei der Prüfung berücksichtigt die RPK die finanzrechtliche Zulässigkeit, die rechnerische Richtigkeit sowie die finanzielle Angemessenheit. Die Vorlage wird für in Ordnung befunden.

Die RPK beantragt der Gemeindeversammlung, der Vorlage gemäss dem Antrag des Gemeinderates zuzustimmen.

Gemeinderat Langnau am Albis

Reto Grau
Präsident

Adrian Hauser
Gemeindeschreiber