



Gemeinde Küsnacht ZH

# Urnen- abstimmung

vom 28. November 2010

Die Akten können ab sofort, von Montag bis Freitag von 08.00 bis 11.30 Uhr und von 13.30 bis 16.30 Uhr (Montag: bis 18.00 Uhr), bei der **Gemeinderatskanzlei, Gemeindehaus**, 2. Stock, eingesehen werden. Ausserhalb der Öffnungszeiten nach telefonischer Vereinbarung (Telefon 044 913 11 33) zwischen 07.00 und 19.00 Uhr.

# Gemeinnützige Wohnüberbauung Hüttengraben / Baurechtsvertrag

## ANTRAG

Der Gemeinderat unterbreitet zur Abstimmung an der Urne folgenden Antrag:

**Der Gemeinderat wird ermächtigt, einen Baurechtsvertrag für die Realisierung einer gemeinnützigen Wohnüberbauung auf den Gemeindegrundstücken Kat.-Nrn. 7'739, 11'671 und 11'867 im Gebiet Hüttengraben gegen einen Baurechtszins, berechnet anfänglich auf einem Landwert von Fr. 500.–/m<sup>2</sup>, abzuschliessen.**

## WEISUNG

### **Das Wichtigste in Kürze**

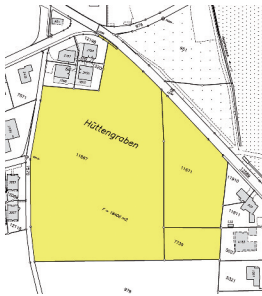
Die Gemeindeversammlung vom 19. Januar 2009 stimmte der Durchführung eines öffentlichen Projektwettbewerbs für eine gemeinnützige Wohnüberbauung im Gebiet Hüttengraben zu. Daraus ging das Projekt «Tortuga» des Architekturbüros Baumann und Roserens als Sieger hervor. Dieses sieht acht Wohnhäuser mit rund 70 Wohnungen mit 2½- bis 5½-Zimmern vor. Das Projekt «Tortuga» bildet die Grundlage für den öffentlichen Gestaltungsplan Nr. 10, über welchen die Gemeindeversammlung am 13. Dezember 2010 befinden wird.

Das Baurecht umfasst eine Fläche von 18'406 m<sup>2</sup>. Unter Berücksichtigung der Erschliessungskosten wurde der Verkehrswert Ende 2007 auf total Fr. 25.8 Mio. geschätzt, was einem Quadratmeterpreis von Fr. 1'400.– entspricht. Mit Blick auf das Ziel, auf dem Areal zahlbaren Wohnraum für den Mittelstand zu erstellen, wird der Basislandwert für die Berechnung des Baurechtszinses auf Fr. 500.–/m<sup>2</sup> festgesetzt (= Fr. 9.2 Mio.).

Der Baurechtszins beträgt anfänglich bei einem Zinssatz von 2.5% jährlich Fr. 230'000.–. Die Gemeinde subventioniert damit die gemeinnützige Wohnüberbauung in Form von entgangenen Einnahmen mit jährlich zwischen rund Fr. 415'000.– und Fr. 690'000.– (Basis: geschätzter Verkehrs- bzw. aktueller Marktwert abzüglich Baurechtszinseinnahmen).

Der Gemeinderat befürwortet den Bau der geplanten Wohnungen und den Abschluss des Baurechtsvertrags. Wenn der Souverän an der Dezember-Gemeindeversammlung auch dem Gestaltungsplan zustimmt, können die für den Mittelstand geplanten Wohnbauten realisiert werden. Damit wird ein wichtiger Beitrag zum Erhalt und zur Förderung der sozialen und altersmässigen Durchmischung der Bevölkerung geleistet.

## Baurechtsareal / Stimmungsbild der geplanten Überbauung



Baurechtsareal



Projekt «Tortuga» (Stand Wettbewerb)

### Ausgangslage

Nicht nur Personen mit bescheidenen Einkommen fällt es schwer, in Küsnacht zahlbaren Wohnraum zu finden. Auch Menschen mit mittelständischen Einkommen, welche in der Lage und bereit wären, Mietzinse zwischen Fr. 2'000.– und Fr. 3'000.– für eine 4½-Zimmer-Wohnung zu bezahlen, finden kaum mehr etwas Passendes. Diese Entwicklung ist fortschreitend, weil in Küsnacht zahlbare Mietwohnungen zunehmend durch teure Eigentumswohnungen ersetzt und nur noch selten Mietwohnungen erstellt werden. Und wenn, ist mit Nettomieten in der Grössenordnung von rund Fr. 1'000.– pro Zimmer zu rechnen.

Die soziale und altersmässige Durchmischung ist für den Gemeinderat von zentraler Bedeutung. Denn nur mit einer ausgewogenen Mischung unterschiedlicher sozialer Schichten und mit Bewohnerinnen und Bewohnern unterschiedlichen Alters funktioniert und lebt eine Gemeinde. Er will deshalb die in Küsnacht über 80-jährige Tradition des gemeinnützigen Wohnungsbaus fortsetzen und erstmals auch den Bau von Wohnungen für den Mittelstand fördern.

Im Gebiet Hüttengraben bietet sich jetzt die Chance, zusammen mit der Baugenossenschaft Zurlinden als Baurechtnehmerin, welche der Gemeinderat aus rund einem Dutzend sich bewerbenden Genossenschaften ausgewählt hat, etwa 70 zeitgemässe und zukunftstaugliche Wohnungen zu realisieren. Die Baugenossenschaft Zurlinden wurde 1923 gegründet. Heute gehören ihr rund 50 vorwiegend kleinere und mittlere Betriebe aus der Baubranche an. Sie ist bekannt für ihre zukunftsorientierten Wohnbauten, welche konsequent nach den Richtlinien der «2000-Watt-Gesellschaft» und des «SIA-Effizienzpfad Energie» geplant und gebaut werden. Dies gilt auch für die acht geplanten Wohnhäuser im Hüttengraben, welche den Minergie®-P-Standard einhalten werden. Sie fügen sich optimal ins Siedlungsgebiet ein, und die Wohnungen weisen gut nutzbare Grundrisse auf. Einen hohen Stellenwert geniessen die Grün- und Freiräume, welche zur Wohn- und Siedlungsqualität beitragen. Der geplante

Spielplatz wird auch den Kindern des Quartiers Allmend offen stehen, und die Quartierbewohner dürfen den geplanten Gemeinschaftsraum mitbenutzen. Im Baurechtsvertrag sichert sich die Gemeinde überdies das Recht, ein bis zwei Wohnungen für die Öffentlichkeit nutzbar zu machen, beispielsweise für eine Pflegewohnung oder den Betrieb einer Kinderkrippe bzw. einer Spielgruppe. Ob von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht wird, steht noch nicht fest, sondern wird im Rahmen der Detailprojektierung zu klären sein.

## **Baurecht**

Das Baurecht ist in den Artikeln 779 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) geregelt. Sein Vorteil besteht darin, dass Grund und Boden im Eigentum der Gemeinde verbleiben. Während der Dauer des Baurechts und im Rahmen der vertraglichen Bestimmungen kann die Berechtigte die Baurechtsfläche nutzen, wie wenn sie ihr Eigentum wäre. Dafür entrichtet sie der Gemeinde während der Dauer des Baurechts jährlich einen Baurechtszins. Um die anvisierten Mietzinse zu ermöglichen, wird der Basislandwert auf Fr. 500.–/m<sup>2</sup> festgesetzt. Als Basis für den Baurechtszins wird der hypothekarische Referenzzinssatz gemäss Mietrecht (zurzeit 3.0%) abzüglich einen halben Prozentpunkt herangezogen. Bei einer Grundstücksfläche von 18'406 m<sup>2</sup> ergibt dies für die Gemeinde zu Beginn des Baurechts jährlich wiederkehrende Einnahmen von rund Fr. 230'000.–. Heute betragen die Einnahmen aus landwirtschaftlicher Verpachtung rund Fr. 270.– pro Jahr.

Der Baurechtszins wird alle fünf Jahre neu festgesetzt: Der Basislandwert wird um mindestens 50% der Steigerung des Landesindex der Konsumentenpreise angepasst. Der Gemeinderat ist jedoch ermächtigt, die Teuerung vollumfänglich auf den Basislandwert zu überwälzen. Für die Verzinsung wird der gewichtete Durchschnitt der vorangehenden fünf Jahre des hypothekarischen Referenzzinssatzes angewendet. Die Dauer des Baurechts beträgt 62 Jahre mit optionaler Verlängerungsmöglichkeit um 30 Jahre.

## **Subvention**

Der Verkehrswert des Landes wurde Ende 2007 auf Fr. 1'400.–/m<sup>2</sup> geschätzt (Fr. 1'550.– abzüglich Fr. 150.– Erschliessungskosten), ergibt total rund Fr. 25.8 Mio. In der Bilanz sind die Grundstücke mit rund Fr. 23.6 Mio. eingestellt, was einem Quadratmeterpreis von rund Fr. 1'280.– entspricht.

Wie hoch der aktuelle Marktwert ist, lässt sich schwer sagen; der Gemeinderat schätzt ihn auf etwa Fr. 2'000.–/m<sup>2</sup> (= Fr. 36.8 Mio.). Die Differenz zwischen dem Landwert für das Baurecht (= Fr. 9.2 Mio.) und dem Verkehrswert beträgt rund Fr. 16.6 Mio. Die Abweichung zum mutmasslichen aktuellen Marktwert beläuft sich auf rund Fr. 27.6 Mio. Das heisst, beim derzeitigen Referenzzinssatz von 3.0% minus 0.5% und einem Basislandwert von Fr. 500.–/m<sup>2</sup> verzichtet die Gemeinde zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus im

Hüttengraben jährlich auf mögliche Einnahmen zwischen rund Fr. 415'000.– (Basis Verkehrswert) und Fr. 690'000.– (Basis Marktwert).

### Mietzinsberechnung

Die Baugenossenschaft Zurlinden vermietet in Zürich und Umgebung rund 1'250 Wohnungen nach gemeinnützigen Grundsätzen. Sie hat nicht das Ziel, Gewinn zu erwirtschaften, sondern deckt mit den im Vergleich zum freien Wohnungsmarkt moderaten Mietzinsen lediglich ihre Kosten. Die so genannte «Kostenmiete» setzt sich aus zwei Elementen zusammen:

1. aus der Verzinsung des Anlagewertes (anhand des hypothekarischen Referenzzinssatzes) sowie den Baurechtszinsen
2. aus der vom Kanton festgelegten Betriebsquote für öffentliche Abgaben, Einlagen in Erneuerungs- und Heimfallfonds sowie Abschreibungen, Versicherungen, Unterhalt und Verwaltung.

Nachstehend dargestellt ist die Mietzinsberechnung für eine 4½-Zimmerwohnung im Hüttengraben mit einer Wohnfläche von 103 m<sup>2</sup>, gestützt auf den aktuellen Projektstand und basierend auf den Grundsätzen der Kostenmiete. Die Hauptnutzfläche beträgt über die gesamte Überbauung gerechnet total 7'136 m<sup>2</sup>:

Landkosten (BKP <sup>1)</sup> 0): 18'406 m <sup>2</sup> x Fr. 500.–	Fr. 9'203'000.–
Baukosten (BKP 1 bis 6)	Fr. 32'736'745.–
Gesamtkosten (BKP 0 bis 6)	<u>Fr. 41'939'745.–</u>
Verzinsung der Baukosten: 5.5% <sup>2)</sup> von Fr. 32'736'745.–	Fr. 1'800'521.–
Baurechtszins für Landkosten: 3.0% <sup>3)</sup> von Fr. 9'203'000.–	Fr. 276'090.–
Total	<u>Fr. 2'076'611.–</u>
Mietzins pro m <sup>2</sup> und Jahr: Fr. 2'076'611.–/7'136 m <sup>2</sup>	Fr. 291.–
Monats-Mietzins 4½-Zimmer-Wohnung: 103 m <sup>2</sup> x Fr. 291.–/12	Fr. 2'498.–
Nebenkosten pro Monat <sup>4)</sup>	Fr. 60.–
<b>Monatsmiete inklusive Nebenkosten</b>	<b><u>Fr. 2'558.–</u></b>

<sup>1)</sup> BKP = Baukostenplan

<sup>2)</sup> 3.0% hypothekarischer Referenzzinssatz, 2.5% Betriebsquote

<sup>3)</sup> Es handelt sich um einen kalkulatorischen und nicht um den aktuell zur Anwendung gelangenden Zinssatz

<sup>4)</sup> Dank der qualitativ hochwertigen Bauweise nach Minergie®-P-Standard sind die Nebenkosten im Vergleich zu konventionell erstellten Bauten sehr tief

Mieter der Baugenossenschaft Zurlinden werden bei einer Wohnungszuteilung nicht Genossenschafter. Sie können aber Partizipationsscheine erwerben, welche zum gleichen Zinssatz wie das Genossenschaftskapital verzinst werden.

### Vermietung

Die Baurechtsnehmerin hat gemäss Baurechtsvertrag bei der Vermietung die vom Gemeinderat erlassenen Richtlinien für die Vermietung von Genossenschaftswohnungen zu beachten. Sowohl die Erstvermietung wie auch die spä-

tere Vermietung von frei werdenden Wohnungen erfolgt in Absprache mit der Gemeinde. Ausserdem steht der Gemeinde für Personen, welche im öffentlichen Dienst oder im öffentlichen Interesse tätig sind bzw. entsprechende Funktionen ausüben oder Aufgaben erfüllen, ein Vormietrecht zu. Sie kann dafür bis 20% der Wohnungen oder anderer Flächen beanspruchen. Bei der Wohnungsvergabe werden aktuelle Einwohner, in Küsnacht aufgewachsene Personen oder solche, die bereits einmal in Küsnacht Wohnsitz hatten, bevorzugt. Das gleiche gilt auch für Personen, die in Küsnacht ihre Arbeitsstelle haben.

Die Wohnungen im Hüttengraben werden gezielt für den Mittelstand gebaut. Es ist damit zu rechnen, dass eine Anzahl Mieterinnen und Mieter von günstigeren Genossenschaftswohnungen in die neuen Wohnungen im Hüttengraben umziehen werden. Dadurch werden günstigere Genossenschaftswohnungen frei für Personen, welche geringere Einkommen und Vermögen haben und auf Wohnraum mit tieferen Mietzinsen angewiesen sind. Ausserdem zeigen die Erfahrungen, dass nach gemeinnützigen Grundsätzen erstellte Neubauten bereits in zehn bis zwanzig Jahren nicht nur zum preiswerten, sondern zum günstigen Wohnungssegment zählen, weil die Preisentwicklung deutlich moderater ausfällt als bei privaten Objekten.

### **Neubewertung der Grundstücke**

Die betroffenen Gemeindegrundstücke sind dem Finanzvermögen zugeordnet und mit Fr. 23.2 Mio. bilanziert. Mit der Abgabe im Baurecht sind sie den gesetzlichen Bestimmungen entsprechend neu zu bewerten. Daraus ergibt sich ein Bilanzwert von Fr. 3.8 Mio., was einer Bewertungskorrektur von Fr. 19.4 Mio. entspricht (Formel: Baurechtszinseinnahmen kapitalisiert zu 6% = Fr. 230'000.- x 100/6).

### **Empfehlung**

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, der Vorlage zuzustimmen. Der Abschluss des Baurechtsvertrags schafft die Voraussetzung für den Neubau von rund 70 Wohnungen für Mieterinnen und Mieter mit mittelständischen Einkommen. Damit wird ein wichtiger Beitrag geleistet zur sozialen und altersmässigen Durchmischung der Küsnachter Bevölkerung.

### **ABSCHIED DER RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION**

Die Rechnungsprüfungskommission stimmt dem Antrag des Gemeinderats zu und empfiehlt, der Vorlage zuzustimmen.

Küsnacht, im Oktober 2010 Für den Gemeinderat

Max Baumgartner  
Gemeindepräsident

Peter Wettstein  
Gemeindeschreiber



Gemeinde Küsnacht



Mit FSC-Zertifikat für vorbildliche Waldbewirtschaftung.