



Beleuchtender Bericht Urnenabstimmung

Verkauf / Vergabe Baurecht
Liegenschaft Seestrasse 152

27. November 2022

Kurz und bündig

Die Liegenschaft Seestrasse 152 (vormals Druckerei Engeler) befindet sich seit 2007 im Eigentum der Gemeinde Männedorf. Sie soll zu einem Preis von über CHF 4'000'000 an die/den Meistbietende/n verkauft werden. Als Variante wird der Stimmbevölkerung die Errichtung und die Vergabe eines selbstständigen und dauernden Baurechts mit einem Mindestzins von CHF 80'000 an den Meistbietenden pro Jahr beantragt.

Die Gemeindeversammlung vom 26. März 2012 hat einen Verkaufsantrag mit dem Auftrag zurückgewiesen, weitere Abklärungen zu treffen. Der Gemeinderat ist nach diesen Abklärungen nach wie vor überzeugt, dass ein Verkauf oder aber die Vergabe des Baurechts die beste Lösung für die Gemeinde darstellt.

Gründe, die für einen Verkauf bzw. eine Vergabe des Baurechts sprechen:

- Die Liegenschaft wird nicht für öffentliche Aufgaben benötigt.
- Als Grünanlage ist die Lage mitten in der Wohnzone umgeben von Privatliegenschaften ungeeignet.
- Mit der aktuell geplanten Aufwertung der Dorfhaab kann der Seezugang für die Einwohnerinnen und Einwohner andernorts erweitert und ein grosser Mehrwert geschaffen werden.
- Durch die geplante Verschiebung der ARA entsteht nochmals ein attraktiver Seezugang im Westen der Gemeinde.
- Instandsetzungen rücken näher (bei einer Neuvermietung ist ein Sanierungsprojekt unumgänglich).
- Aufgrund des anhaltend knappen Marktangebots für Immobilien in der Agglomeration Zürich ist der Zeitpunkt für einen Verkauf weiterhin gut.

Die Empfehlungen für die Urnenabstimmung lauten wie folgt:

Der Gemeinderat empfiehlt den Verkauf der Liegenschaft Seestrasse 152.

Die Rechnungsprüfungskommission kann beide Varianten zur Annahme empfehlen.

Liebe Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Wir laden Sie ein zur
Urnenabstimmung
vom 27. November 2022



Die ausführlichen Unterlagen können Sie unter
www.maennedorf.ch/abstimmungen herunterladen.

Wir freuen uns, wenn Sie von Ihrem demokratischen Recht zur Mitgestaltung
unserer Gemeinde möglichst zahlreich Gebrauch machen.

Vorlage

VERKAUF / VERGABE BAURECHT LIEGENSCHAFT SEESTRASSE 152

Der Gemeinderat

VERKAUF / VERGABE BAURECHT LIEGENSCHAFT SEESTRASSE 152

Den Stimmberechtigten wird folgende Vorlage zur Abstimmung an der Urne unterbreitet:

Hauptantrag:

1. Dem Verkauf der Liegenschaft Seestrasse 152 in Männedorf mit einem Preis von über CHF 4'000'000 an die/den Meistbietende/n wird zugestimmt.
2. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt, bestimmt den/die Vertragspartner/in und schliesst den Vertrag ab.

Variantenantrag:

1. Der Errichtung und der Vergabe eines selbstständigen Baurechts für 60 Jahre plus Option für 15 weitere Jahre betreffend die Liegenschaft Seestrasse 152 in Männedorf mit einem Mindest-Baurechtszins von CHF 80'000 pro Jahr an die/den Meistbietende/n wird in der vorliegenden Form zugestimmt.
2. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt, bestimmt den/die Vertragspartner/in und schliesst den Vertrag ab.

Stichfrage: Wenn der Hauptantrag sowie der Variantenantrag angenommen werden – welchem geben Sie den Vorzug?

- Hauptantrag: Verkauf für mindestens über CHF 4'000'000 an die/den Meistbietende/n
- Variantenantrag: Vergabe Baurecht für mindestens CHF 80'000 pro Jahr an die/den Meistbietende/n

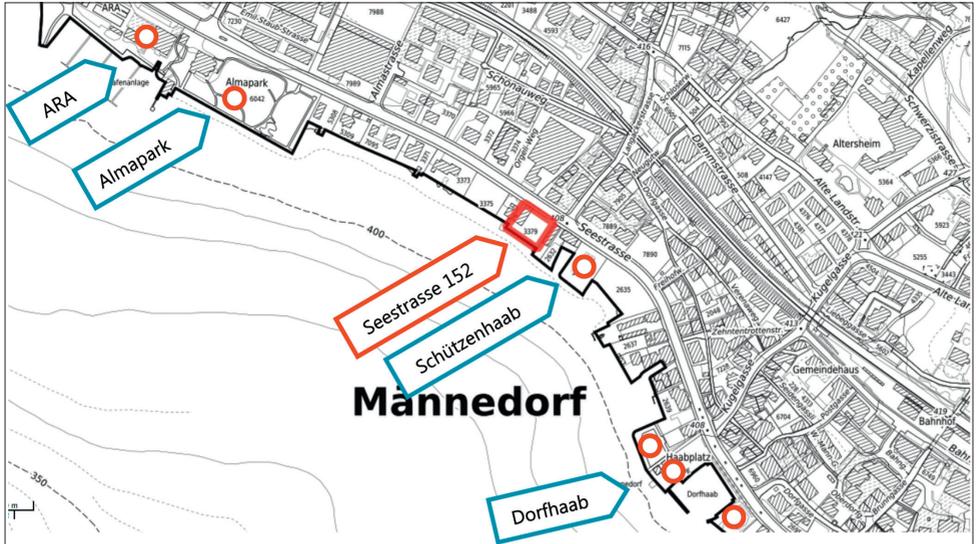
Ausgangslage

Die Gemeinde Männedorf besitzt rund 90 Liegenschaften mit einem Wiedererstellungswert (Versicherungswert) von CHF 181 Mio. Alle diese Gemeindeliegenschaften sollen einen hohen Nutzen für die Öffentlichkeit bzw. für Kernprozesse der Verwaltung erbringen und sie sollen wirtschaftlich und energiefreundlich sein.

Der Gemeinderat hat sich intensiv mit dem Liegenschaftenportfolio der Gemeinde auseinandergesetzt und entwickelt zurzeit für die drei Bereiche «Bildung», «Gesellschaft» und «Verwaltung und Infrastruktur» aufeinander abgestimmte Portfoliostrategien. Grundlage dazu bildet einerseits der systematisch erhobene Bedarf der verschiedenen Ressorts und andererseits der nach technischen, rechtlichen, wirtschaftlichen, städtebaulichen und ökologischen Kriterien beurteilte Liegenschaftenbestand.

In diesem Zusammenhang hat der Gemeinderat Liegenschaften eruiert, welche keiner öffentlichen Nutzung dienen, keinen oder nur geringen Ertrag abwerfen, keine grosse städtebauliche Relevanz haben und keine potentielle Landreserve darstellen. Gestützt auf den Beschluss der Gemeindeversammlung vom 26. März 2012 hat der Gemeinderat die Liegenschaft Seestrasse 152 prioritär behandelt.

Lageplan und Eckdaten



○ Seeanstoss-Grundstücke Gemeinde Männedorf

Kat.-Nr.	3379	Bilanzwert	CHF 767'000
Assek.-Nr.	719	Versicherungswert	CHF 700'000
Fläche	1112 m²	Altlastenkataster	nicht verzeichnet
Baujahr	1890	Denkmalschutz	nicht inventarisiert
Zone	Wohnzone 1.0		

Gebäudezustand und Wirtschaftlichkeit

Im Jahr 2020 resultierte bei einem Ertrag von CHF 26'400 und einem Aufwand von CHF 9'945 ähnlich der Vorjahre ein Gewinn von CHF 16'454.

Die Liegenschaft hat innen und aussen einen hohen Sanierungsbedarf von mehr als einer halben Million Franken. Sanierungsbedarf besteht insbesondere bei Fassade/Fenstern, Wärmeverteilung und -erzeugung, Sanitär, Innenausbau und Elektro. Vor einer Neuvermietung ist eine Sanierung zwingend.

Die Liegenschaft liegt direkt am See in der Wohnzone W1.0 und ist für gehobene Wohnzwecke prädestiniert.



Vorgeschichte

Die 2006 verstorbene Verena Engeler, wohnhaft gewesen in Männedorf, hat testamentarisch die Politische Gemeinde Männedorf als Universalerin eingesetzt. Zum Nachlass gehörte nebst einer grösseren Barschaft die Liegenschaft Seestrasse 152 in Männedorf. Diese wurde von einer langjährigen Mieterschaft bewohnt, welche im Gebäude auch eine Druckerei betrieben hat. Heute steht das Gebäude leer.

Die Liegenschaft ist seit dem 15. Februar 2007 im Eigentum der Gemeinde. Seither wurden auf Kosten der Gemeinde weder Unterhalts- noch Sanierungsarbeiten ausgeführt.

Im Jahr 2010 sah die Einzelinitiative «Schaffung von Rahmenbedingungen zur Realisierung von bezahlbaren Wohnungen für den Mittelstand» von Dieter Hanhart vor, durch den Verkauf der Liegenschaft Seestrasse 152 Rahmenbedingungen für 30 bis 40 bezahlbare Mietwohnungen für den Mittelstand in der Brüschalde zu schaffen und zu finanzieren. Die Einzelinitiative wurde durch die Stimmberechtigten abgelehnt.

Im Jahr 2012 wies die Gemeindeversammlung einen Verkaufsantrag mit dem Auftrag an den Gemeinderat zurück, das Geschäft nochmals zu prüfen bzw. Lösungen aufzuzeigen u.a.:

- a) Über die Nutzung der Liegenschaft für zweckgebundene, gemeindespezifische Aufgaben.
- b) Die Verwendung des Nettoerlöses soll nur zweckgebunden realisiert werden.
- c) Als Abtauschobjekt
- d) Als weiterer Freihaltebereich
- e) Die absolute Dringlichkeit für den Verkauf soll seitens des Gemeinderats auch mit Beachtung der Marktsituation aufgezeigt werden.

Der Gemeinderat nimmt zu diesem Auftrag wie folgt Stellung:

- a) *Nutzung der Liegenschaft für gemeindespezifische Aufgaben*
Die (noch nicht finalisierten) Portfoliostrategien «Bildung», «Gesellschaft» sowie «Verwaltung und Infrastruktur» zeigen, dass die Liegenschaft aufgrund der peripheren Lage für öffentliche Aufgaben aber auch als Grünanlage mitten im Wohngebiet ungeeignet ist.
- b) *Zweckgebundene Verwendung des Nettoerlöses*
Mangels genaueren Auftrags von der Gemeindeversammlung kommt am ehesten die Verwendung des Nettoerlöses für Immobilienprojekte in Betracht. Die Einzelinitiative von Dieter Hanhart, welche vorsah, den Verkaufserlös der Liegenschaft Seestrasse 152 in die Förderung von günstigem Wohnraum zu investieren, wurde wie erwähnt abgelehnt. Nach heutiger Rechtslage ist die zweckgebundene Verwendung des Nettoerlöses nicht mehr möglich, da die Stimmberechtigten über das Jahresbudget, Kreditbewilligungen und über die Mittelverwendung der Gemeinde bestimmen können.
- c) *Abtauschobjekt*
Der Abtausch mit Grundstücken, welche an bestehende Seeanstoss-Grundstücke der Gemeinde angrenzen, steht mangels entsprechenden Verkaufsobjekten nicht zur Diskussion. In einer aktuell geführten Verhandlung betreffend ein vergleichbares und geeignetes Objekt ist keine Einigung zustande gekommen. Aus diesem Grund kann den Stimmberechtigten ein solcher Abtausch nicht unterbreitet werden.
- d) *Weiterer Freihaltebereich*
Entlang des Seeufers bestehen Freihaltezonen bei der Villa Alma (Almapark), zwei Liegenschaften weiter östlich der Liegenschaft Seestrasse 152, von der Dorfhaab bis zur Pfruenderhaab und über diverse private Liegenschaften bis

zum Strandbad. Eine Umzonung dieser Liegenschaft in eine Freihaltezone würde eine ungewünschte Insel in der Zonierung bedeuten.

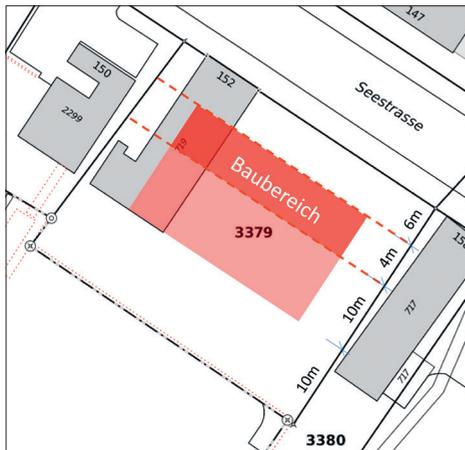
Mit der der aktuell geplanten Aufwertung der Dorfhaab kann der öffentliche Seezugang für die Einwohnerinnen und Einwohner erweitert und ein grosser Mehrwert geschaffen werden. Durch die geplante Verschiebung der ARA entsteht nochmals ein attraktiver Seezugang im Westen der Gemeinde.

Die Gemeinde Männedorf besitzt den längsten öffentlich zugänglichen Seeanstoss aller Gemeinden am rechten Zürichseeufer. Nach Abwägung der finanziellen Aspekte und der eingebetteten Lage innerhalb von Wohnhäusern erachtet der Gemeinderat den öffentlichen Seezugang bei der Liegenschaft Seestrasse 152 im Vergleich zu den anderen öffentlichen Seezugängen als nicht sinnvoll.

e) Marktsituation

Aufgrund des anhaltend knappen Marktangebots für Immobilien in der Agglomeration Zürich ist der Zeitpunkt für einen Verkauf weiterhin gut.

Bebaubarkeit und Marktwert



Zwischen der Strassenbaulinie (6 m) und einem Seeabstand von 20 m verbleibt ein nur rund 4 m breiter, überbaubarer Streifen. Damit ein Neubau realisiert werden kann, müsste das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft des Kantons Zürich (AWEL) eine gewässer-schutzrechtliche Ausnahmegewilligung im Rahmen eines ordentlichen Bau-bewilligungsverfahrens erteilen. Aufgrund des Planungsrisikos hat sich der Gemeinderat gegen eine Projektent-wicklung durch die Gemeinde ausgesprochen.

Vorbehalt

Den nachfolgenden Ausführungen zum Haupt- und Variantenantrag liegen die Bewertungsberichte / Schätzungen der Wüest Partner AG vom 21. September 2021 zugrunde. Die Berichte sind vertraulich. Eine technische oder rechtliche Due Diligence Prüfung erfolgte nicht. Es ist nicht ausgeschlossen, dass aufgrund einer veränderten Marktsituation zwischen Erstellung der Berichte und dem Zustandekommen eines Kauf- bzw. eines Baurechtsvertrags gewisse Parameter (zum Beispiel Teuerung und somit die Formel für die Anpassung des Baurechtszinses) neu festgelegt werden müssen.

Hauptantrag: «Mindestverkaufspreis»

Die Schätzung der Wüest Partner AG weist bei einem Verkauf im heutigen Zustand und einer Sanierung durch die/den neuen Eigentümer/in einen Marktwert von über CHF 4'000'000 aus. Dieser Betrag bildet den Mindestverkaufspreis, zu welchem die Liegenschaft durch den Gemeinderat veräussert werden soll.

Variantenantrag: «Vergabe Baurecht»

Mit einem selbstständigen und dauernden Baurecht erhält das Grundstück und das darauf liegende Gebäude je eine/n eigenständige/n Eigentümer/in. Das Stammgrundstück verbleibt im Eigentum der Gemeinde. Der/die Baurechtsnehmer/in erhält für die vereinbarte Dauer das Recht am Bestandesgebäude oder aber an einem neu durch sie/ihn erstellten Gebäude sowie am Baurechtsgrundstück. Dafür schuldet sie/er der Gemeinde einen Baurechtszins.

Das bestehende Gebäude bzw. das Recht an einem neu durch den/die Baurechtsnehmer/in erstellten Gebäude sowie am Baurechtsgrundstück wird für die vereinbarte Dauer übertragen und fällt anschliessend an die Gemeinde zurück (sog. Heimfall).

Damit das Baurecht als selbstständiges dauerndes Recht und als eigenständiges Grundstück im Grundbuch eingetragen werden kann, muss es an Dritte übertragbar und für mindestens 30 Jahre abgeschlossen werden. Die gesetzlich maximale Dauer eines Baurechts beträgt 100 Jahre. Das Baurecht erlaubt dem/der Baurechtsnehmer/in, nach der gesetzlich maximal möglichen Ausnützung zu bauen. Damit der/die Baurechtsnehmer/in seine/ihre Investitionen amortisieren kann, soll das Baurecht für 60 Jahre mit Option für weitere 15 Jahre abgeschlossen werden.

Im Vorfeld der Gemeindeversammlung von 2012 hatte der Gemeinderat die Vergabe des Baurechts der Liegenschaft Seestrasse 152 aus praktischen und finanziellen Gründen verworfen. Aufgrund der Vorgeschichte ist der Gemeinderat zum Schluss gekommen, dass die Gemeinde auch über die Variante «Vergabe Baurecht» befinden soll. Dies insbesondere deshalb, damit künftige Generationen erneut über das Schicksal des Seeanstoss-Grundstücks mitbestimmen können. Die «Vergabe Baurecht» wird den Stimmberechtigten als Variantenantrag mit Stichfrage unterbreitet.

Baurechtszins

In Anlehnung an den Referenzzinssatz von derzeit 1.25% und unter Berücksichtigung eines Zuschlags, der sich an der Lage, der Nutzung und den übrigen Parametern des Baurechtsvertrags orientiert, erachtet die Wüest Partner AG einen Baurechtszins zwischen 1.5% und 2.5% als marktüblich. Ausgehend von einem Landwert von CHF 4'000'000 und einem durchschnittlichen marktüblichen Baurechtszins von 2% beträgt der vom/von der Baurechtsnehmer/in zu leistende Baurechtszins mindestens CHF 80'000 pro Jahr. Dieser Betrag bildet den Mindestbaurechtszins, zu welchem die Liegenschaft durch den Gemeinderat im Baurecht abgegeben werden darf (entspricht 2% von CHF 4'000'000). Der Barwert dieses Baurechts (heutiger abgezinster Wert der Baurechtszinse über die gesamte Laufzeit) beträgt bei einem kalkulatorischen Zins von 1.5% und einer Laufzeit von 75 Jahren CHF 3'587'000.

Der Baurechtszins ist zahlbar vierteljährlich im Voraus, jeweils auf den ersten eines Monats. Zudem wird der Baurechtszins alle fünf Jahre nach der letzten Anpassung zu 50% dem veränderten Stand des Landesindex der Konsumentenpreise (Basis Dezember 2020: 100 Punkte) angepasst, erstmals nach 10 Jahren seit Beginn der Zahlungspflicht des Baurechtszinses. Als Stichtag gilt der Index Stand Ende Vorjahr vor dem Zustandekommen des Baurechtsvertrags. Der Baurechtszins von CHF 80'000 kann nicht unterschritten werden.

Sicherheitsleistung

Zur Sicherung des Baurechtszinses bestellt der/die Baurechtsnehmer/in ein Grundpfandrecht in Höhe des dreifachen jährlichen Baurechtszinses (Maximalhypothek) zugunsten der Gemeinde Männedorf.

Vorkaufsrecht

Der Gemeinde Männedorf als Grundeigentümerin steht im Sinne von Art. 682 Abs. 2 ZGB ein gesetzliches Vorkaufsrecht zu den Bedingungen eines Dritten zu. Das gesetzliche Vorkaufsrecht des/der Baurechtsnehmers/in wird wegbedungen.

Vorzeitiger Heimfall

Wenn der/die Baurechtsnehmer/in in grober Weise sein/ihr dingliches Recht überschreitet oder vertragliche Verpflichtungen verletzt, so kann die Grundeigentümerin und Baurechtsgeberin nach erfolgloser schriftlicher Aufforderung innert angemessener Frist den vorzeitigen Heimfall herbeiführen, indem sie die Übertragung des Baurechts mit allen Rechten und Lasten auf sich selber verlangt (Art. 779 ff. ZGB).

Für die Bemessung der Heimfallsentschädigung sind die Regeln und das Verfahren des ordentlichen Heimfalls massgebend. Das schuldhafte Verhalten des/der Baurechtsnehmers/in wird im Rahmen der Bemessung der Entschädigungssumme als Herabsetzungsgrund berücksichtigt.

Ordentlicher Heimfall

Wird das Baurecht nach Ablauf von 60 bzw. von 75 Jahren nicht verlängert, fallen die bestehenden Bauten und Anlagen in das Eigentum der Grundeigentümerin, der Gemeinde Männedorf, zurück. Hierfür ist keine Entschädigung geschuldet oder – je nach Vereinbarung – eine solche in Höhe des Zustandswerts im Zeitpunkt des Heimfalls der heimfallenden Bauten und Anlagen. Der Zustandswert wird von einem gemeinsam zu bestimmenden, neutralen Experten ermittelt.

Allgemeine Bemerkungen

Obige Ausführungen stellen für mögliche Kaufinteressenten keine verbindliche Zusage dar. Der Gemeinderat Männedorf bleibt bis zum Abschluss eines Kauf- bzw. Baurechtsvertrags frei.

Empfehlung des Gemeinderats

Der Gemeinderat empfiehlt den Verkauf der Liegenschaft Seestrasse 152.

Stellungnahme Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission (RPK) hat den vorgeschlagenen Verkauf respektive die Vergabe des Baurechts der Liegenschaft an der Seestrasse 152 nach den Kriterien finanzielle Zulässigkeit, rechnerische Richtigkeit und finanzielle Angemessenheit (im Speziellen der Dringlichkeit und Wirtschaftlichkeit) beurteilt.

Aus Sicht der RPK ist die Dringlichkeit des Verkaufs respektive die Vergabe des Baurechts dadurch gegeben, dass die Liegenschaft in einem schlechten Zustand ist, welche zeitnahe Investitionen für eine umfassende Renovation erfordern würden. Da zudem der Gemeinderat für diese Liegenschaft keine sinnvolle Verwendung sieht, ist deren Verkauf respektive die Vergabe des Baurechts angebracht.

Die RPK hat die Wirtschaftlichkeit der beiden zur Abstimmung vorliegenden Varianten (Verkauf respektive Vergabe des Baurechts) und deren kurz- und langfristigen Einfluss auf den Gemeindehaushalt geprüft. Dabei ist festzuhalten, dass deren Wirtschaftlichkeit stark vom Ausgang des Bieterverfahrens und den anschliessenden Vertragsverhandlungen abhängt.

Basierend auf den Zahlen des Gemeinderates kommt die RPK zu folgendem Schluss:

- Für den Verkauf der Liegenschaft spricht der daraus resultierende erhöhte finanzielle Spielraum der Gemeinde bei den anstehenden grösseren Investitionen in Männedorf.
- Für die Vergabe des Baurechts spricht, dass das Grundstück als Landreserve für zukünftige Aufgaben im Finanzvermögen der Gemeinde bleibt und damit

die Stimmberechtigten in 60 respektive 75 Jahren erneut über dessen weitere Verwendung entscheiden können. Zudem erhält die Gemeinde während der gesamten Laufzeit einen jährlichen Baurechtszins als Einnahmen.

Aus Sicht der RPK sind beide vom Gemeinderat vorgeschlagenen Varianten finanziell zulässig, finanzpolitisch angemessen und die Schätzungen rechnerisch richtig. Die RPK kann somit beide Varianten zur Annahme empfehlen.

Feldner Druck AG, Esslingerstrasse 23, 8618 Oetwil am See
Papier: Inhalt Offsetpapier, hergestellt aus chlorfrei gebleichten Fasern





Gemeinde Männedorf
Bahnhofstrasse 10
8708 Männedorf

www.maennedorf.ch
www.crossiety.ch/maennedorf