

Geschäft 6

Baurechtsverträge

Bindschädler/Gemeinnützige Baugenossenschaft Erlenbach (BGE), Genehmigung

Antrag

Der Gemeinderat unterbreitet der Gemeindeversammlung vom 24. November 2025 folgenden Antrag:

1. Der Weiterführung, Harmonisierung und materiellen Aktualisierung der Baurechtsverträge zwischen der Gemeinde Erlenbach als Baurechtsgeberin und der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Erlenbach (BGE) als Baurechtsnehmerin für die gemeindeeigenen Baulandparzellen Kat. Nr. 3937, 4479, 4480, 4481 und 4965 wird zugestimmt.
2. Die neuen Baurechtsverträge zwischen der Gemeinde Erlenbach als Baurechtsgeberin und der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Erlenbach (BGE) als Baurechtsnehmerin sollen eine Laufzeit vom 1. Januar 2026 bis am 31. Dezember 2116 haben.
3. Der Baurechtszins wird auf Basis eines reduzierten Landwerts multipliziert mit dem Referenzzinssatzes des Bundesamtes für Wohnungswesen berechnet.
4. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Beleuchtender Bericht

Das vorliegende Geschäft in Kürze

Im August 2022 trat der Vorstand der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Erlenbach (BGE) erstmals an den Gemeinderat heran, weil er sich unter anderem aufgrund der absehbaren Laufzeiten und unterschiedlichen Bedingungen der mit der Gemeinde Erlenbach vereinbarten Baurechtsverträgen für eine langfristige Planung ausserstande sah. Der Vorstand der GBE schlug dem Gemeinderat vor, die Parzelle Kat. Nr. 4965 der Gemeinde abzukaufen oder die Laufzeit des Baurechtsvertrages zu verlängern sowie die Laufzeiten der anderen Baurechtsverträge anzugleichen. Sämtliche Baurechtsverträge seien so auszugestalten, dass die Konditionen der GBE eine langfristige und zukunftsgerichtete Planung ermöglichen.

Für die Parzellen Kat. Nr. 3937, Kat. Nr. 4480, Kat. Nr. 4481 (im Situationsplan dunkelrot) sowie Kat. Nr. 4965 (im Situationsplan grau) bestehen Baurechtsverträge mit der GBE.

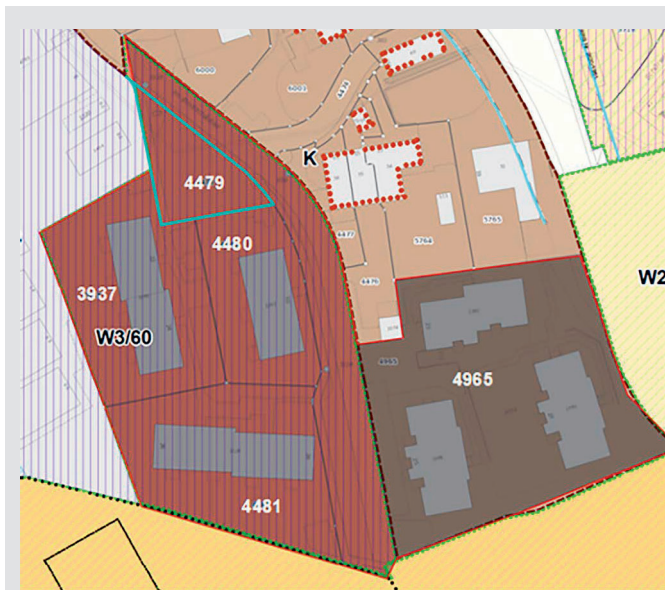


Abb.1: Situationsplan.

Die bestehenden Baurechtsverträge für die gemeindeeigenen Baulandparzellen Kat. Nr. 3937, 4480, 4481 und 4965 sollen – neu auch unter Einbezug der gemeindeeigenen Baulandparzellen Kat. Nr. 4479 – harmonisiert, weitergeführt und materiell aktualisiert werden.

A. Ausgangslage

Am 26. Oktober 1965 wurde ein Baurechtsvertrag mit der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Erlenbach (GBE) für die Parzelle Kat. Nr. 3937 abgeschlossen. Dieser wurde über die Zeit einige Male angepasst und jeweils mit einem Nachtrag grundbuchamtlich ergänzt.

Am 22. Januar 1974 wurde der Baurechtsvertrag mit der GBE für die Parzelle Kat. Nr. 4480 abgeschlossen. Dieser wurde am 31. Januar 2018 mit einem Nachtrag grundbuchamtlich ergänzt.

Am 27. Mai 1969 wurde der Baurechtsvertrag mit der GBE für die Parzelle Kat. Nr. 4481 abgeschlossen. Dieser wurde am 31. Januar 2018 mit einem Nachtrag grundbuchamtlich ergänzt.

Am 9. November 1992 wurde der Baurechtsvertrag mit GBE für die Parzelle Kat. Nr. 4965 abgeschlossen. Es gibt dazu keine Nachträge.

Für die Parzellen Kat. Nr. 3937, Kat. Nr. 4480, Kat. Nr. 4481 sowie Kat. Nr. 4965 bestehen somit Baurechtsverträge mit der GBE.

1965 fanden erste Beratungen zu einem Subventionsgesuch der GBE für die Erstellung eines 12-Familienwohnhauses (Im Bindschädler 22/24) teils im sozialen, teils im allgemeinen Wohnungsbau statt und am 6. September 1965 beschloss der Gemeinderat, der GBE das Bauland Kat. Nr. 3937 von 1'559 m² unentgeltlich im Baurecht zu überlassen. Im Bindschädler 22/24 entstanden darauf je sechs 4-Zimmerwohnungen und 3-Zimmerwohnungen.

Am 25. Februar 1969 unterzeichnete der Gemeinderat und der Vorstand der GBE einen weiteren Baurechtsvertrag zu Lasten der Parzelle Kat. Nr. 4481, so dass ein zweites 12-Familienwohnhauses mit sechs 4-Zimmerwohnungen und sechs 3-Zimmerwohnungen errichtet werden konnte (Im Bindschädler 26/28, 1'591 m²).

Am 9. Januar 1973 folgte die dritte Etappe, ein Baurecht für den Bau eines 9-Familienhauses mit drei 4-Zimmerwohnungen, drei 3-Zimmerwohnungen und drei 2-Zimmerwohnungen auf der Parzelle Kat. Nr. 4480 (Im Bindschädler 30, 932 m²).

Am 26. Juni 1989 beschloss die Gemeindeversammlung, der GBE für die Erstellung von drei Mehrfamilienhäusern (30 Wohnungen bestehend aus Familien- und hindernisfreien Wohnungen) das Grundstück Parzelle Kat. Nr. 4965 im Bindschädler (3'460 m²) auf die Dauer von 50 Jahren im Baurecht zu übertragen. Daraufhin entstanden Im Bindschädler 23, 25 und 27 folgende Wohnungen:

- 2 x 1-Zimmer – Studios,
- 5 x 2-Zimmer – Alterswohnungen,
- 1 x 2-Zimmer – Behindertenwohnung,
- 1 x 3-Zimmer – Behindertenwohnung,
- 4 x 2,5-Zimmer – Dachwohnungen,
- 1 x 4,5-Zimmer – Behindertenwohnung,
- 10 x 4,5-Zimmer – Familienwohnungen,
- 1 x 4,5-Maisonette – Familienwohnungen,
- 4 x 5,5-Zimmer – Familienwohnungen,
- 1 x 5,5-Maisonette – Familienwohnung
- sowie eine Tiefgarage mit 32 Parkplätzen.

B. Organisatorischer Sollzustand

Die bestehenden Baurechtsverträge für die gemeindeeigenen Baulandparzellen Kat. Nr. 3937, 4480, 4481 und 4965 sollen weitergeführt, harmonisiert sowie materiell aktualisiert werden.

Des Weiteren sollen die Baurechte für die Parzellen Kat. Nr. 3937, Kat. Nr. 4480, Kat. Nr. 4481 sowie Kat. Nr. 4965 eine Laufzeit von 90 Jahren (drei Erneuerungszyklen à 30 Jahre) beginnend ab 1. Januar 2026 haben.

Ausserdem soll die gemeindeeigene Baulandparzelle Kat. 4479 auch mit dem Baurechtszins abgegolten werden können, statt wie bis anhin mit einem Mietvertrag. Die Baulandparzelle Kat. 4479 wird weiterhin bis auf Weiteres zu Parkierungszwecken durch die Gemeinnützigen Baugenossenschaft Erlenbach (GBE) genutzt.

Die Heimfallentschädigung soll für alle genannten Parzellen harmonisiert werden.

C. Finanzielle Aspekte

Baurechtszinsen

Der GBE wurden die Baurechte auf Kat. Nr. 3937, 4480 und 4481 (Unterer Bindschädler) ursprünglich unentgeltlich eingeräumt. Seit 31. Januar 2018 schuldet die GBE der Gemeinde Erlenbach einen Baurechtszins von 16% vom jährlichen Netto-Mietzinsertrag mit Untergrenze von 10% des jährlichen Sollmietvertrags.

Der GBE wurden das Baurecht auf Kat. Nr. 4965 (Oberer Bindschädler) ursprünglich unentgeltlich eingeräumt. Seit April 2012 schuldet die GBE der Gemeinde Erlenbach einen Baurechtszins in Höhe des hypothekarische Referenzzinssatz des Bundesamtes für Wohnungsbauten per 31.12. des Vorjahres (Basis: Baulandwert).

Die Parkplätze auf Kat. Nr. 4479 mietet die GBE für jährlich CHF 6'600.

Weitere Kosten

Instandhaltungs- & Instandsetzungskosten:

- Die Kosten trägt die GBE.

Aufwand- & Unterhaltskosten:

- Die Verwaltungs-, Betriebs- und Unterhaltskosten sowie die Amortisation der Hypotheken trägt die GBE.

Baurechtszinsen heute:

- Unterer Bindschädler:
CHF 72'034.85 (16.3% des Mietertrags, was einem damaligen Landwert-Äquivalent von rund CHF 1'008/m² entspricht)
- Oberer Bindschädler:
CHF 43'250.00 (damaliger Hypothekarischer Referenzzinssatz von 1.25% auf die damalige Landpreisschätzung von CHF 3'460'000)

Baurechtszinsen ab 1. Januar 2026:

Ein Baurechtszins soll auf Basis des Verkehrswerts der baurechtsbelastenden Grundstücke (Baulandwert) und mit dem Referenzzinssatz des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO) berechnet und vereinbart werden. Basis für die Berechnung des Baurechtszinses ist der im Zeitpunkt der Beurkundung des Baurechtsvertrags geltende Referenzzinssatz (Stand September 2025: 1.25%) multipliziert mit dem Baulandwert.

Damit die GBE weiterhin preiswerten Wohnraum mit Kostenmiete anbieten kann, soll der Baurechtszins sich im Bereich der bisherigen Ansätze bewegen, was eine mathematische Reduktion des Baulandwerts bedeutet.

Der Vorschlag der Koppelung des Baurechtszinses an den Verkehrswert der baurechtsbelasteten Grundstücke fusst darin, dass der Gemeinderat am 13. April 2021 den wegeisenden Entscheid für die grösste der fünf Parzellen (Kat.-Nr. 4965) dahingehend fällte: «Als Grundlage für die Berechnung des Baurechtszins für das Grundstück Kat.-Nr. 4965, im Bindschädler Erlenbach gilt der (damalige) hypothekarische Referenzzinssatz des Bundesamtes für Wohnungsbauten per 31.12. des Vorjahres.»

Es wird auf eine Anpassung des Landwertes verzichtet, sofern die Baurechtsnehmerin bis zum 1. Januar 2040 eine Baueingabe für die Grundstücke Unterer Bindschädler Kat.-Nr. 3937, Nr. 4479, Nr. 4480 und Nr. 4481, auf die dannzumal gesetzlich zulässige Überbaumöglichkeit zu verdichten, einreicht oder nachweislich darlegen kann, weshalb eine Baueingabe noch nicht erfolgen kann.

Auf dem Grundstück Oberer Bindschädler Kat.-Nr. 4965 ist keine weitere Verdichtung möglich.

Die Gemeinde Erlenbach behält sich vertraglich vor, zum Modus einer fünfjährigen Anpassung des Landwertes zurückzukehren. Ebenso wird der Baurechtszins in der Folge nur angepasst, wenn der Landwert mindestens um 10% differiert.

Die Parzelle 4479, welche als Parkplatz an die GBE vermietet ist, wird mit einem unselbständigen Miteigentum begründet (Begründung von subjektiv-dinglichem Miteigentum), um der GBE zu ermöglichen, diese im Zuge einer Projektentwicklung in die Entwicklungsüberlegungen miteinbezogen werden (Bebauung oder Ausnützungstransfer). Bis auf weiteres wird die Parzelle der GBE zu Parkierungszwecken überlassen.

Die Landwertermittlung von Wüest Partner AG vom 26. Oktober 2024 ergab bei Annahme genossenschaftlicher Nutzung einen Marktwert des Landes von:

• Unteren Bindschädler	CHF	10'840'000	(CHF 2'367/m ²)
• Oberen Bindschädler	CHF	8'740'000	(CHF 2'526/m ²),
<u>Total</u>	CHF	<u>19'580'000</u>	

Die Landwertschätzung zu Marktpreisen läge bei CHF 30'240'000 (CHF 7'559/m²).
Rechnerisch ergäbe sich aufgrund der Landwertermittlung von Wüst Partner AG vom 26. Oktober 2024 sowie dem momentan geltenden Referenzzinssatz von 1.25% ein Baurechtszins pro Jahr für die genossenschaftliche Nutzung von:

• Unteren Bindschädler	CHF	135'500
• Oberen Bindschädler	CHF	109'250
<u>Total</u>	<u>CHF</u>	<u>244'750</u>

Effektiv soll ein Baurechtszins von 1.0% auf einem einheitlichen Landwert von CHF 1'000/m² für die Berechnung des Baurechtszinses angewendet, was einen Zins ergäbe pro Jahr von:

• Unteren Bindschädler	CHF	45'800
• Oberen Bindschädler	CHF	34'600
<u>Total</u>	<u>CHF</u>	<u>80'400</u>

Die Berechnung der Baurechtszinsen beinhalten die Grundstücke

- Unterer Bindschädler Kat.-Nr. 3937, Nr. 4479, Nr. 4480 und Nr. 4481
- Oberer Bindschädler Kat.-Nr. 4965

Ordentlicher Heimfall

Auf den Zeitpunkt des Baurechtsablaufs geht das Baurecht unter, sofern sich die Beteiligten nicht vorgängig über eine Verlängerung des Baurechts einigen werden. Auf den Zeitpunkt des Ablaufs des Baurechts gehen die auf den belasteten Grundstücken bestehenden Bauwerke und Anlagen in das Eigentum der Grundeigentümerin über. Für die der Grundeigentümerin heimfallenden Gebäude ist eine Heimfallentschädigung zu leisten, die sich an den zum Zeitpunkt des Heimfalls bilanzierten Buchwerten unter Berücksichtigung der wertvermehrenden Investitionen orientiert.

Der Betrag des geäußerten, aber allenfalls nicht verwendeten Erneuerungsfonds fällt der Grundeigentümerin zu und wird von der Heimfallentschädigung abgezogen.

D. Termine

Bei Annahme des Antrags für die Weiterführung, Harmonisierung und materiellen Aktualisierung der Baurechtsverträge sehen die weiteren Termine wie folgt aus:

- Anmeldung Grundbuchamt Januar 2026
- Beurkundung 1. Quartal 2026, rückwirkend auf den 1. Januar 2026

E. Zuständigkeit der Finanzbefugnisse der Gemeindeversammlung

Nach Art. 15 Ziff. 11 der Gemeindeordnung Erlenbach vom 13. Juni 2021 (GO, SRGE 100.1) entscheidet die Gemeindeversammlung über die Einräumung von Baurechten und die Begründung anderer dinglicher Rechte des Finanzvermögens im Wert von mehr als CHF 2 Mio. Mit der Einräumung eines Baurechts an die Gemeinnützige Baugenossenschaft Erlenbach (GBE) für 90 Jahre zu einem momentanen Baurechtszins von CHF 80'400 und einem Einnahmeverzicht für 90 Jahre von CHF 14'791'500 fällt das Geschäft somit in die Zuständigkeit der Gemeindeversammlung.

F. Empfehlung und Antrag des Gemeinderats

In Erlenbach besteht eine grosse Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum. Der Gemeinderat verabschiedete am 8. Juli 2025 seine Liegenschaftenstrategie wonach der gemeinnützige und preisgünstige Wohnungsbau ein grosses Anliegen ist und bleibt sowie gemeindeeigene Grundstücke präferiert im Baurecht abzugeben sind. Mittels einem Vermietungsreglement stellt die GBE zudem sicher, dass ihr Wohnraum nur Mietparteien offensteht, welche nicht über hohe Einkommens- und Vermögensverhältnisse verfügen.

Die Gemeinde unterstützt Wohnbaugenossenschaften, in dem sie Gemeindeland zu günstigen, nicht marktkonformen Konditionen im Baurecht abtritt sowie eine gesunde soziale und altersmässige gute Durchmischung der Bevölkerung anstrebt. Auch aus diesen Gründen sollen die Baurechtsverträge für die Parzellen Kat. Nr. 3937, 4479, 4480 und 4481 und 4965 harmonisiert, weitergeführt und materiell aktualisiert werden. Dies ermöglicht der GBE grösseren Handlungsspielraum und vor allem Planungssicherheit, auch für zum Beispiel eine bauliche Verdichtung, für die nächsten 90 Jahre.

Der Gemeinderat empfiehlt die Weiterführung, Harmonisierung und materiellen Aktualisierung der Baurechtsverträge zu genehmigen.

Erlenbach, 9. September 2025

Für den Gemeinderat

Philippe Zehnder, Gemeindepräsident
Dr. Adrienne Suvada, Gemeindeschreiber

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission hat den Antrag «Baurechtsvertrag Bindschädler» finanzpolitisch geprüft und für richtig befunden. Sie unterstützt den Antrag des Gemeinderates vom 9. September 2025 und beantragt, diesen zu bewilligen.

Beschluss der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt der Gemeindeversammlung vom 24. November 2025, im Sinne von Artikel 44 der Gemeindeordnung, Antrag zur Weiterführung, Harmonisierung und materiellen Aktualisierung der Baurechtsverträge zwischen der Gemeinde Erlenbach als Baurechtsgeberin und der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Erlenbach (GBE) als Baurechtsnehmerin für die gemeindeeigenen Baulandparzellen Kat. Nr. 3937, 4479, 4480, 4481 und 4965 zu bewilligen.

Erlenbach, 7. Oktober 2025

Für die Rechnungsprüfungskommission

Jean-Marc Degen, Präsident

Benjamin Vetterli, Aktuar