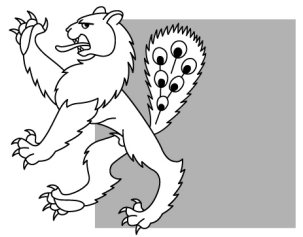


**Gemeinde Fällanden**  
Fällanden Benglen Pfaffhausen



## **Anträge und Weisungen**

Politische Gemeinde Fällanden

**Gemeindeversammlung**  
**vom Mittwoch, 11. September 2013**

Seiten

**5–11 Politische Gemeinde**

6–11 *Verkauf der Baurechtsgrundstücke Kat.Nrn. 4770, 4771 und 3110  
Industriestrasse 40, Fällanden, Zustimmung*

6 Antrag

6–9 Weisung

13 *Erweiterung des Alterszentrums Sunnetal, Fällanden  
Abrechnung Projektierungskredit, Genehmigung*

13 Antrag

13 Weisung

Die Stimmberechtigten der politischen Gemeinde Fällanden werden eingeladen, am

**Mittwoch, 11. September 2013, 20.00 Uhr,  
im Kultur- und Begegnungszentrum Zwicky-Fabrik,  
Wigartenstrasse 13, 8117 Fällanden**

an der Gemeindeversammlung zur Behandlung der folgenden Geschäfte teilzunehmen:

**20.00 Uhr Politische Gemeinde**

1. Verkauf der Baurechtsgrundstücke Kat.Nrn. 4770, 4771 und 3110, Industriestrasse 40, Fällanden, Zustimmung
2. Erweiterung des Alterszentrums Sunnetal, Fällanden  
Abrechnung Projektierungskredit, Genehmigung
3. Allfällige Anfragen nach § 51 des Gemeindegesetzes  
Beantwortung

Broschüren mit den Anträgen und Weisungen können ab Montag, 12. August 2013, im Internet unter [www.faellanden.ch](http://www.faellanden.ch) abgerufen oder am Empfang des Gemeindehauses bezogen werden. Für die Zustellung per Post ist die Stabsstelle Präsidiales unter Telefon 043 355 35 55 oder [praesidiales@faellanden.ch](mailto:praesidiales@faellanden.ch) zu kontaktieren.

Die Akten liegen ab Mittwoch, 28. August 2013, während der Öffnungszeiten des Gemeindehauses (Montag bis Donnerstag von 8.00 bis 11.30 Uhr und von 14.00 bis 16.30 Uhr, Donnerstag bis 18.30 Uhr, Freitag von 7.30 bis 14.00 Uhr) im Gemeindehaus bei der Stabsstelle Präsidiales zur Einsicht auf (bitte am Empfang melden).

Anfragen im Sinne von § 51 des Gemeindegesetzes sind der Gemeindevorsteherschaft (Gemeinderat) mindestens zehn Arbeitstage vor der Versammlung schriftlich einzureichen.

Stimmberechtigt sind Schweizer Bürgerinnen und Bürger, die das 18. Altersjahr zurückgelegt und ihren politischen Wohnsitz in der Gemeinde Fällanden haben. Personen, die nach Art. 369 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches entmündigt wurden, sind nicht stimmberechtigt.

Zur Gemeindeversammlung sind alle interessierten Personen als Zuhörerinnen und Zuhörer eingeladen. Für sie sind separate Plätze reserviert.

Gemeinderat Fällanden

Diese Broschüre erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die detaillierten Unterlagen liegen zur Einsicht auf.

Informationen rund um die Gemeindeversammlung können auch abgerufen werden unter [www.faellanden.ch](http://www.faellanden.ch).



# **Verkauf der Baurechtsgrundstücke Kat.Nrn. 4770, 4771 und 3110 Industriestrasse 40, Fällanden, Zustimmung**

## **Antrag**

Die Gemeindeversammlung beschliesst:

1. Dem Verkauf der Baurechtsgrundstücke Kat.Nrn. 4770, 4771 und 3110, Industriestrasse 40, Fällanden, an das Ehepaar Robert und Regula Liniger-Frefel, Pfäffikon SZ, zum Preis von Fr. 3'100'000.– wird zugestimmt.
2. Unter dem Vorbehalt, dass die Käuferschaft parallel bzw. bis spätestens Ende Jahr 2013 auch die Tennishalle Fällanden AG erwirbt, wird mit dem Verkauf der genannten Baurechtsgrundstücke gleichzeitig auch der entsprechende Baurechtsvertrag mit der Tennishalle Fällanden AG aufgehoben.

## **Weisung**

### **Ausgangslage**

In den 1970er Jahren hat die Gemeinde Fällanden für ihre Grundstücke im Gebiet Industriestrasse, Fällanden, gemäss Bau- und Zonenordnung Gewerbegebiet 1, einige Baurechtsverträge mit einer Laufzeit von 60 Jahren abgeschlossen. Die Idee dahinter war, Gewerbebetriebe nach Fällanden zu holen und diese langfristig, und somit auch Arbeitsplätze, ortsgebunden zu sichern. Die Vertragsbedingungen wurden sehr attraktiv ausgestaltet; so wurde z.B. der Baurechtszins für die ersten 30 Jahre unveränderbar fixiert.

Das Besondere an Baurechtsverträgen ist die Heimfallregelung. Nach Ablauf der Vertragsdauer würden die Gebäude, meistens gegen eine definierte Entschädigung, in den Besitz der Baurechtsgeberin übergehen oder diese kann nach Vorankündigung innerhalb einer bestimmten Frist den Rückbau der Gebäude per Vertragsende verlangen.

In den vergangenen Jahren hat es einige Änderungen bei diesen Baurechtsverträgen gegeben. Der Gemeinderat hat mehreren Verkäufen oder Baurechtsübertragungen, auf Anfrage der Baurechtsnehmer hin, zugestimmt. Diese Betriebe haben sich damit den langfristigen Fortbestand gesichert und die Heimfallsituation somit ausgeschlossen.

### **Tennishalle Fällanden AG – aktuelle Baurechtsnehmerin**

Die Tennishalle Fällanden AG unterhält und betreibt seit November 1977 auf den Baurechtsparzellen Kat.Nrn. 4770, 4771 und 3110 der Politischen Gemeinde Fällanden einen Tennis- und Squashbetrieb sowie ein Motel und eine Wohnung. Das Baurecht wurde für eine Dauer von 60 Jahren abgeschlossen und endet somit im November 2037.

Bereits im Jahr 2009 liess die Gemeinde Fällanden aufgrund einer vorliegenden Kaufanfrage das Baurechtsgrundstück durch die Firma Walde & Partner Immobilien AG, Zollikon, bewerten. Es wurde damals ein Marktwert von Fr. 438.–/m<sup>2</sup> ermittelt. Zu einem Verkaufsabschluss kam es in der Folge nicht.

Jan Kunz, Baurechtsnehmer der Tennishalle Fällanden AG, versucht seit geraumer Zeit, einen Käufer für die Tennis- und Squashhalle zu finden. Die bestehende Baurechtslösung wirkte sich allerdings erschwerend auf die Käufersuche aus. Aus diesem Grund und wegen des hohen Finanzbedarfs sind bisher alle Verhandlungen mit potentiellen Interessenten gescheitert.

Anfang dieses Jahres gelangte jedoch der Baurechtsnehmer mit den Kaufinteressenten Liniger-Frefel an den Gemeinderat, um konkrete Verhandlungen über die Zukunft der Baurechtsgrundstücke aufzunehmen. Parallel zu diesen Verhandlungen, bei denen das Ehepaar Liniger-Frefel konkrete Kaufabsichten für das Baurechtsgrundstück äusserte, wurde die Firma Wüest & Partner AG, Zürich, mit einer aktuellen Bewertung des Baurechtsgrundstückes von der Politischen Gemeinde Fällanden beauftragt.

### **Bewertung Baurechtsgrundstück**

Aus dem Bericht der Firma Wüest & Partner AG, Zürich, vom April 2013 geht Folgendes hervor (Auszug aus dem Bewertungsbericht):

#### *Ausgangslage*

Die Gemeinde Fällanden ist Eigentümerin der Grundstücke mit den Kataster-Nummern 3110, 4770 und 4771 an der Industriestrasse in Fällanden. Von den Grundstücken ist eine Teilfläche von rund 7'125 m<sup>2</sup> im Rahmen eines Baurechts an die Tennishalle Fällanden AG abgetreten. Dieses läuft per 25. November 2037 aus. Die Gemeinde Fällanden prüft den Verkauf des Grundstücks.

#### *Lage*

Die Grundstücke in der Gewerbezone (G1) befinden sich am Dorfrand von Fällanden in Richtung Schwerenbach. Die Geschäftslage innerhalb der Gemeinde beurteilen wir als leicht unterdurchschnittlich.

#### *Bebaubarkeit*

Die zu bewertende Grundstücksfläche ist im Norden teilweise durch eine Trafostation wie auch ein Garderoben-/Clubhaus überbaut. Ansonsten bestehen bezüglich der Bebaubarkeit keine wertrelevanten Einschränkungen.

#### *Bewertungsansatz*

Die Landwertschätzung erfolgt unter einer Marktopitik, das heisst, es wird entsprechend ein hypothetischer Neubau von Gewerbe- sowie Büroflächen und deren Vermietung zu marktüblichen Preisen simuliert. Die Bewertung geht davon aus, dass die Parzellen an die aktuelle Baurechtsnehmerin verkauft werden.

#### *Landwert*

Die Herleitung des Landwerts erfolgte anhand einer Investitionsrechnung über die definierte Fläche (7'125 m<sup>2</sup>). Wir schätzen den Landwert per Stichtag 1. Mai 2013 auf Fr. 420.-/m<sup>2</sup>. Demnach beträgt der

**Landwert Fr. 3'021'000.-.**

#### *Verkauf an Dritte*

Falls das Grundstück an einen Dritten verkauft wird, kann lediglich ein tieferer Landwert erreicht werden. Dies ist vor allem mit der Baurechtssituation begründet, welche eine Entwicklung zum jetzigen Zeitpunkt nicht zulässt. Ein weiterer wertreduzierender Faktor ist der tiefe Landwert, welcher zur Berechnung des Baurechtszinsens beigezogen wird.

## **Kaufangebot**

Mit Schreiben vom 27. Mai 2013 unterbreiten Robert und Regula Liniger-Frefel, Pfäffikon SZ, dem Gemeinderat ein Kaufangebot für vorgenannte Parzellen in der Höhe von **Fr. 3'100'000.-**; dies entspricht einem Preis von Fr. 435.-/m<sup>2</sup>. Das Angebot wird an die Voraussetzung geknüpft, dass sie die Tennishalle Fällanden AG parallel dazu erwerben können.

Das Ehepaar Liniger-Frefel beabsichtigt, die Tennishalle Fällanden AG als juristische Person mit der Fortführung der Tennis- und Squashanlage in Fällanden weiterbestehen zu lassen. Es wird eine Partnerschaft mit einer Tennisakademie angestrebt, die im Besitz des Labels «Partner Academy von Swiss Tennis» ist. Möglich wäre zudem der Ausbau der Academy zu einem Trainingszentrum mit Unterbringungsmöglichkeiten für Jungprofis oder ambitionierte Junioren, die in der Region eine Schule besuchen. Eine Zusammenarbeit mit einem Klub mit Aussenplätzen (z.B. Fällanden oder Schwerzenbach) wäre ebenfalls denkbar.

Robert und Regula Liniger-Frefel verfügen über die notwendigen Eigenmittel, um die anstehenden Investitionen tätigen zu können. Ausserdem kennen sie das Tennis-Umfeld ausgezeichnet. Robert Liniger-Frefel ist u.a. Präsident des Verwaltungsrats der Tennis4u AG, Dürnten, und Mitglied des Verwaltungsrats Kitris AG, Dürnten, welche sich der Entwicklung, Fabrikation und dem Vertrieb von Hilfsmitteln und Geräten in der Tennisbranche verschrieben hat. Regula Liniger-Frefel ist Geschäftsleiterin der Tennis4u AG in Dürnten.

## **Weshalb sollte die Gemeinde auf den Verkauf eintreten?**

- Das Kaufangebot des Ehepaars Liniger ist angemessen, entspricht es doch weitgehend den beiden unabhängig voneinander erstellten Bewertungen und den Konditionen der in der Vergangenheit veräusserten Grundstücken im Gebiet Industriestrasse in Fällanden.
- Der Kreis einer möglichen Käuferschaft für die Tennishalle Fällanden AG ist sicherlich gering. Mit dem Ehepaar Liniger-Frefel, die eine Verbundenheit zu Fällanden haben und sich stark dem Tennissport verschrieben haben, ist eine valable Käuferschaft gefunden.
- Um das Fortbestehen der Tennishalle Fällanden AG und deren Angebot sicherzustellen, was sich auf die Standortattraktivität von Fällanden sicherlich positiv auswirkt, ist ein Verkauf der Parzellen und der damit zusammenhängenden Auflösung des Baurechts angezeigt.
- Die Heimfallregelung im Baurechtsvertrag mit der Tennishalle Fällanden AG lautet u.a. wie folgt: Geht das Baurecht unter, so fallen die bestehenden Bauwerke und Anlagen auf dem Baurechtsgrundstück ohne Entschädigung der Grundeigentümerin anheim. Die Gemeinde Fällanden hat keinerlei Interesse, in den Besitz von Tennis- und Squashhallen zu gelangen, geschweige denn, diese zu betreiben. Andererseits wäre ein Rückbau mit sehr hohen Kosten verbunden.
- Der Verkaufsprozess ist schon seit längerem im Gang und gestaltete sich aufgrund des bestehenden Baurechtsvertrags schwierig. Das Baurechtsgrundstück ist für einen Interessenten nur dann wertvoll, wenn er sich parallel zum Kauf mit dem jetzigen Betreiber der Tennishalle Fällanden AG ebenfalls einigen kann. Nun liegt ein konkretes Kaufangebot vor.

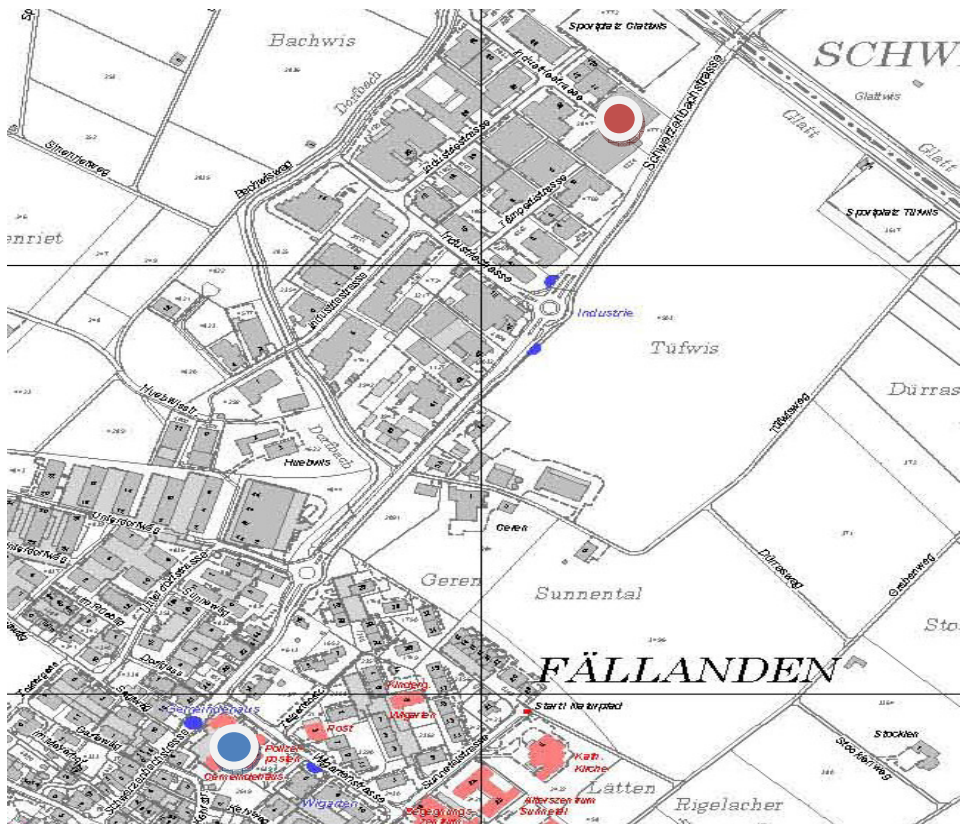
- Aus der finanziellen Lage der Gemeinde Fällanden ist ein Verkauf von Grundstücken nicht zwingend notwendig, aber angesichts des erhöhten Investitionsbedarfs der kommenden Jahren (Erweiterung Alterszentrum Sunnetal, Sanierung des Gemeindehauses etc.) durchaus angezeigt.

### **Rechtliches**

Das Baurechtsgrundstück Industriestrasse 40, Fällanden, wird in Anwendung von § 136 des Gemeindegesetzes nach kaufmännischen Grundsätzen im Finanzvermögen zum Bilanzwert von Fr. 690'700.– geführt.

Gemäss § 56 Abs. 3 des Gesetzes über Controlling und Rechnungslegung werden Vermögenswerte zum Verkehrswert an Dritte veräussert. Bei überwiegendem öffentlichen Interesse kann ein niedrigerer Wert festgelegt werden.

Gemäss Art. 15 lit. g der Gemeindeordnung der Politischen Gemeinde ist die Gemeindeversammlung für Rechtsgeschäfte bezüglich Grundeigentum des Finanzvermögens im Wert von mehr als Fr. 1'000'000.– zuständig. Folglich liegt die Kompetenz für den vorliegenden Verkauf des Baurechtsgrundstücks bei der Gemeindeversammlung.



Lageplan

Blau: Gemeindehaus

Rot: Tennishalle





# Erweiterung des Alterszentrums Sunnetal, Fällanden

## Abrechnung Projektierungskredit, Genehmigung

### Antrag

Die Gemeindeversammlung beschliesst:

Die Abrechnung über den Projektierungskredit zur Erweiterung des Alterszentrums Sunnetal, Fällanden, mit Gesamtkosten von Fr. 286'625.60 wird genehmigt.

### Weisung

#### Ausgangslage

Die Gemeindeversammlung bewilligte am 13. Juni 2012 einen Projektierungskredit von Fr. 285'000.– für die Erweiterung des Alterszentrums Sunnetal in Fällanden. Sämtliche Vorarbeiten bzw. Entscheidungsgrundlagen für die Erweiterung des Alterszentrums sind erfolgreich abgeschlossen worden. Der Souverän bewilligte in der Folge den Kredit von Fr. 6,15 Mio. für die Erweiterung des Alterszentrums Sunnetal am 9. Juni 2013 mit einem deutlichen JA-Anteil von 91,8 %.

#### Projektierungskredit

Der Projektierungskredit schliesst mit Gesamtkosten von Fr. 286'625.60, wovon geringe Mehrkosten gegenüber dem Kostenvoranschlag von Fr. 1'625.60 bzw. 0,57 % zu verzeichnen sind.

|                                  | <i>Kostenvoranschlag</i> | <i>Abrechnung</i>     |
|----------------------------------|--------------------------|-----------------------|
| Honorar Landschaftsarchitekt     | Fr. 3'000.–              | Fr. 0.00              |
| Honorare Ingenieurleistungen     | Fr. 57'700.–             | Fr. 72'344.70         |
| Honorar Architekt                | Fr. 149'300.–            | Fr. 149'253.00        |
| Bauherrenbegleitung              | Fr. 11'475.–             | Fr. 11'002.50         |
| Externe Projektbegleitung        | Fr. 27'000.–             | Fr. 27'000.00         |
| Nebenkosten (Plankopien etc.)    | Fr. 10'000.–             | Fr. 6'608.85          |
| Zwischentotal I                  | Fr. 258'475.–            | Fr. 266'209.05        |
| 8 % Mehrwertsteuer               | Fr. 20'678.–             | Fr. 20'416.55         |
| Zwischentotal II                 | Fr. 279'153.–            | Fr. 286'625.60        |
| Reserve, Rundung                 | Fr. 5'847.–              | Fr. 0.00              |
| <b>Gesamttotal inkl. MWST</b>    | <b>Fr. 285'000.–</b>     | <b>Fr. 286'625.60</b> |
| <b>Abweichung in Franken</b>     |                          | <b>Fr. 1'625.60</b>   |
| <b>Abweichung in Prozenten</b>   |                          | <b>0,57 %</b>         |
| <b>Begründung der Mehrkosten</b> |                          |                       |

Aufwendungen für geologische Abklärungen, die Berechnung der Erdwärmesonden für das Geocooling sowie für feuerpolizeiliche Abklärungen waren im damaligen Kostenvoranschlag nicht enthalten. Des Weiteren entstanden unvorhergesehene Kosten für die Visualisierung der neuen Gebäudetralte für die Broschüre der Urnenabstimmung. Gesamthaft gesehen konnte der ursprüngliche Kostenvoranschlag dank einer guten Kostendisziplin mit einer geringen Abweichung von 0,57 % eingehalten werden.

Die vorliegende Abrechnung des Projektierungskredits ist von Edgar Sprenger, Pfaffhausen, in der Funktion als Bauherrenbegleiter geprüft und für in Ordnung befunden worden.





Gemeindeverwaltung Fällanden  
Schwerzenbachstrasse 10  
8117 Fällanden  
[www.faellanden.ch](http://www.faellanden.ch)

Telefon 043 355 35 35  
Telefax 043 355 35 36  
[gemeinde@faellanden.ch](mailto:gemeinde@faellanden.ch)