

BESCHLUSS

GEMEINDERAT

Gemeinde Hittnau Jakob Stutz-Strasse 50 8335 Hittnau

> Für Rückfragen Politik + Verwaltung Tel. 043 288 66 11 kanzlei@hittnau.ch

Sitzung vom 26. Oktober 2022 Beschluss-Nr. 80

Registratur 6.1.2.

Dossier/Geschäft HINAU-2020-0073

IDG-Status öffentlich

Luppmenareal, Genehmigung Ausgliederungserlass und Baurechtsvertrag

■ Einleitung

Mit Beschluss Nr. 67 vom 14. September 2022 gab der Gemeinderat die Variante 3 zur weiteren Bearbeitung frei und stellte zugunsten der Genossenschaft Alterswohnen Luppmenpark (GAL) ein verzinsliches Darlehen in der Höhe von 2.3 Millionen Franken in Aussicht. Im Weiteren setzte der Gemeinderat den Abstimmungstermin fest.

Luppmenareal

Die Gemeinde Hittnau hat – auf dem Beschluss der Gemeindeversammlung vom 13. Dezember 1989 basierend – das Areal Luppmenpark von der Emil Spörri-Stiftung übernommen. Seit dieser Zeit hat sich der Gemeinderat mit der Weiterentwicklung des Luppmenareals im Sinne des Stiftungsgedankens auseinandergesetzt und gemeinsam mit der GAL schliesslich dafür gesorgt, dass dem Souverän vorliegende Abstimmungsvorlage zur Abstimmung vorgelegt werden kann.

Im Auftrag des Gemeinderates hat sich eine strategisch-politisch diversifizierte Kerngruppe intensiv mit der Klärung von Fragen zu verschiedenen Themen auseinandergesetzt und abschliessend aufgrund der Entscheide des Gemeinderates vom 14. September 2022 die notwendigen Grundlagen erarbeitet. Diese wurden gegenseitig abgestimmt und sind in den beiliegenden Akten wiederzufinden. Aufgrund der umfangreichen Akten wird auf eine Wiederholung dieser Inhalte verzichtet; sie werden dem Sitzungsprotokoll beigelegt.

■ Dokumentenverzeichnis

Der Gemeinderat hat mit diesem Beschluss die fett markierten Dokumente zu genehmigen:

- Kommunaler Erlass, Verordnung über die Ausgliederung des Alterswohnens sowie die teilweise Abgabe des Areals Luppmenpark
- Vorprüfung des Gemeindeamtes des Kantons Zürich
- Baurechtsvertrag Luppmen
- Mutationsvorschlag Parzellenperimeter
- GAL-Statutenteilrevision
- Statutenprüfung des Bundesamtes für Wohnungswesen
- Finanzierungsbestätigung der Migros Bank
- Kernbotschaften
- Mutationsvorschlag Parzellenperimeter Baumberger & Stegmeier AG Architekten
- Beleuchtender Bericht (Entwurf)
- GR-Beschluss Nr. 67 vom 14.09.2022 (Entscheid über Variante, Abgabe im Baurecht)

Konkretisierungen und Ergänzungen

Der Inhalt der zu genehmigenden Unterlagen, namentlich der Ausgliederungserlass und der Baurechtsvertrag, hat der Gemeinderat gemeinsam mit Dr. iur. Christian Portmann, Conport AG, Punkt um Punkt besprochen und auf die inhaltliche Klarheit und Richtigkeit geprüft. Die punktuellen Erläuterungen brachten noch einzelne Konkretisierungen und Ergänzungen mit sich.

1. Baurechtsperimeter

Die Grenzziehung des Baurechtsperimeter gemäss Mutationsvorschlag der Architekten Baumberger & Steigmeier AG vom 12. Oktober 2022 verläuft unmittelbar an der nördlichen Stirn- und Längsseite des Gebäudes an der Dürstelenstrasse 73 (Riegelhaus). Wie bei den geplanten Neubauten soll um das Gebäude ein genügend grosser Bereich (z.B. Schotterstreifen) ausgespart werden, wodurch sich die Grenze

des Baurechtsperimeters im entsprechenden Umfang verschiebt. Die Verschiebung führt zu einer Reduktion der für den Parzellenperimeter ausgewiesenen Quadratmeteranzahl. Folglich ist bezüglich des im Ausgliederungserlass und Baurechtsvertrags ausgewiesenen Quadratmetertotals von 3'118.50 m² ein Vorbehalt anzubringen.

2. Pflege geschützter Bäume und Bepflanzungen

Der Gemeinderat macht nochmals deutlich, dass auf dem Baurechtsperimeter diverse Einzelbäume und Bepflanzungen bestehen, welche unter Schutz stehen. Im Baurechtsvertrag wird mit Einschub von Ziffer 4 neu der weiteren Bestimmungen zur V. Eigentumsübertragung festgehalten, dass die Pflege Sache des Baurechtsberechtigten ist.

3. Vormietrecht

Der Gemeinderat möchte sich die Möglichkeit vorbehalten, bei Bedarf selbst Wohnungen für die Zwecke bzw. Aufgabenerfüllung der Gemeinde zu mieten. Bestehende Mietverhältnisse sollen nicht tangiert werden. Ebenso soll eine allfällige Miete zu den gleichen Vergabebedingungen erfolgen, wodurch lediglich ein Vormietrecht ohne weitere Konditionsvorteile gegenüber anderen Bewohnenden eingeräumt wird. Ein entsprechender Passus wird im Baurechtsvertrag mit Einschub von Ziffer 13 unter XI. Weitere Bestimmungen umgesetzt.

Diese Ergänzung wurde mit der GAL nicht besprochen und soll in geeigneter Weise vor deren ausserordentlichen Generalversammlung zur Kenntnis gebracht werden.

4. Vermietung weiterer Parkplätze an die Gemeinde

Die Pflichtparkplätze für jene Gebäude ausserhalb des Baurechtsperimeters, welche bei der Gemeinde verbleiben, sollen gemäss Ziffer 14 der weiteren Bestimmungen im Baurechtsvertrag möglichst in der neu zu erstellenden Einstellhalle untergebracht werden. Die Bestimmung wird dahingehend mit einer Kann-Bestimmung konkretisiert, dass die Gemeinde weitere freie Pflichtparkplätze mieten kann, aber nicht muss.

■ Erwägungen

Der aufgrund der vorstehenden Punkte angepasste Ausgliederungserlass und Baurechtsvertrag soll der Rechnungsprüfungskommission Hittnau aufgrund des Umfangs und Komplexität als Vorinformation übermittelt werden. Das Urnengeschäft bzw. die Abstimmungsvorlage ist generell durch die Rechnungsprüfungskommission zu prüfen. Hierfür wird beim Vorliegen der abstimmungsreifen Unterlagen ein separater Beschluss des Gemeinderats mit entsprechender Fristansetzung erfolgen. Somit bleiben redaktionelle Änderungen in den Dokumenten vorbehalten.

■ Beschluss

- Der neue kommunale Erlass «Verordnung über die Ausgliederung des Alterswohnens sowie die teilweise Abgabe des Areals Luppmenpark im Baurecht sowie den integralen Erhalt des Areals Luppmenpark (Ausgliederungserlass)» wird trotz des Vorbehalts gemäss Ziffer 1 der Konkretisierungen und Ergänzungen z. Hd. der Urnenabstimmung vom 12. März 2023 – vorbehaltlich der Zustimmung durch die ausserordentliche Generalversammlung der Genossenschaft Alterswohnen Luppmenpark (GAL) vom 15. November 2022 – genehmigt.
- Der Baurechtsvertrag mit der Genossenschaft Alterswohnen Luppmenpark (GAL) in der Fassung vom 26. Oktober 2022 (v11) wird genehmigt.
- 3. Christian Portmann, Conport AG, wird beauftragt, die notwendigen Unterlagen aufzubereiten, so dass der Gemeinderat an seiner Sitzung vom 16. November 2022 das Abstimmungsgeschäft zu Handen der Urnenabstimmung vom 12. März 2023 verabschieden kann.
- 4. Die Abteilung Politik + Verwaltung wird beauftragt, die mit diesem Beschluss genehmigten Unterlagen, namentlich den Ausgliederungserlass und Baurechtsvertrag, der Rechnungsprüfungskommission Hittnau als Vorinformation zukommen zu lassen.

- 5. Mitteilung durch Protokollauszug per E-Mail an:
 - 5.1. Rechnungsprüfungskommission (Präsident) Beilage: Akten gemäss Dispositiv Ziffer 4
 - 5.2. Genossenschaft Alterswohnen Luppmenpark (Präsident)
 - 5.3. Conport AG (Christian Portmann)
 - 5.4. Abteilung Politik + Verwaltung
- 6. Mitteilung durch gedruckten Protokollauszug an:

6.1. Geschäftsakten eGeKo

GEMEINDERAT HITTNAU

Carlo Hächler Gemeindepräsident annik Fitzi

Gemeindeschreiber-Stv.

Versand: **28. Okt. 2022**