BESCHLUSS
VOM 24. FEBRUAR 2022

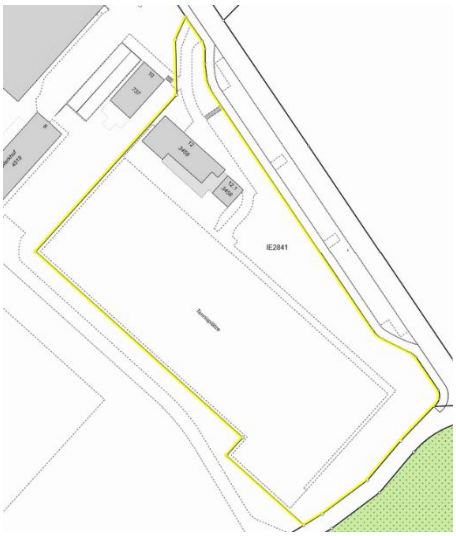
GESCH.-NR.	2022-0053
BESCHLUSS-NR.	2022-45
IDG-STATUS	öffentlich
SIGNATUR	**28 LIEGENSCHAFTEN, GRUNDSTÜCKE** **28.01 Vorschriften, Verträge, Kreisschreiben**
BETRIFFT	**Tennisclub Illnau-Effretikon (TCIE) - Verlängerung Baurechtsvertrag; Genehmigung der Änderung und Verlängerung des Baurechtsvertrags für die Tennisanlage**

AUSGANGSLAGE

Der Tennisclub Illnau-Effretikon (TCIE) betreibt seit 1978 auf dem städtischen Grundstück IE2841 erfolgreich den Tennisclub. Das Grundstück wurde dem Verein im Baurecht abgegeben. Der Baurechtsvertrag endet am 31. Dezember 2027. Darin ist geregelt, dass drei Jahre vor Ablauf entsprechende Verhandlungen zwischen den zwei Vertragsparteien aufzunehmen sind. Die Vertreter des Baurechtsnehmers sind infolge der geplanten Investitionen und die damit verbundene Fremdfinanzierung darauf angewiesen, dass das Baurecht bereits zum heutigen Zeitpunkt verlängert wird.

ECKDATEN AKTUELLER BAURECHTSVERTRAG KATASTER NR. IE2841

Grundeigentümerin:	Stadt Illnau-Effretikon
Baurechtsnehmerin:	Tennisclub Illnau-Effretikon (TCIE)



Der aktuelle Baurechtsvertrag umfasst die gesamte Fläche von 6'985 m^2. Seine Laufzeit dauert bis am 31. Dezember 2027. Auf die Festsetzung eines Baurechtszinses wurde verzichtet. Die Stadt ist aktuell verpflichtet, eine Heimfallentschädigung im Umfang von 50 % des damaligen Verkehrswertes zu entrichten. Das Baurecht ist als selbständiges und dauerndes Grundstück im Grundbuch aufgenommen.

Stadthaus
Märtplatz 29
Postfach
8307 Effretikon

Telefon 052 354 24 11
praesidiales@ilef.ch
www.ilef.ch
facebook.com/stadtilef

BESCHLUSS
VOM 24. FEBRUAR 2022

GESCH.-NR. 2022-0053
BESCHLUSS-NR. 2022-45

SCHWERPUNKTPROGRAMM STADTRAT

Das Schwerpunktprogramm des Stadtrates für die Amtsdauer 2018 bis 2022 definiert, dass der gesellschaftliche Zusammenhalt innerhalb der Stadt unterstützt werden soll, die Selbstorganisation gefördert wird und die vorhandenen Ressourcen der Freiwilligenarbeit genutzt werden sollen. Zudem hält das Schwerpunktprogramm fest, dass die Landschaft möglichst den unterschiedlichen Bedürfnissen von Landwirtschaft, Natur und Erholung entsprechen soll. Der Allgemeinheit dienenden Einrichtungen sollen den Einwohnenden in den unterschiedlichen Lebensabschnitten gerecht werden. Die Ressourcen der Freiwilligenarbeit sind zu nutzen und die Selbstorganisation zu fördern.

Die langjährige Zusammenarbeit mit dem Tennisclub hat sich bewährt und entspricht dem stadträtlichen Schwerpunktprogramm.

LEITBILD IMMOBILIENSTRATEGIE

Gemäss Leitbild Immobilienstrategie achtet die Stadt darauf, über genügend Eigentum an Immobilien im Verwaltungsvermögen zu verfügen. Um das Eigentum langfristig zu sichern, können Grundstücke im Baurecht abgegeben werden, wobei dies situativ entschieden wird. Die städtischen Immobilien und Grundstücke haben mindestens eines der folgenden Kriterien zu erfüllen. Die Immobilien und Grundstücke…

– … unterstützen die Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe
– … dienen als Landreserve für Aufgaben der Stadt und/oder Erholung, Sport, Freizeit und Kultur
– … fördern des preisgünstigen Wohnungsbaus
– … beeinflussen die Stadtentwicklung an strategisch wichtigen Lagen
– … dienen der Arrondierung oder Vernetzung städtischer Grundstücke
– … tragen zum Erhalt oder zur Entwicklung des Ortsbildes bei
– … sichern Natur-, Umwelt- und Landschaftsschutz
– … dienen als langfristige Kapitalanlage

Die Nutzung des Grundstücks IE2841 entspricht den städtischen Kriterien, da es der Erholung, Sport, Freizeit und Kultur dient. Mit der Vergabe des Baurechts kann der Bevölkerung ohne Kostenfolge eine Infrastruktur zur Verfügung gestellt werden.

VERLÄNGERUNG BAURECHTSVERTRAG

Der Baurechtsvertrag und die Zusammenarbeit haben sich in den letzten Jahren bewährt. Daher sollen die bisherigen Konditionen unter Berücksichtigung von einigen, wenigen Änderungen beibehalten werden. Die Verlängerungsdauer soll sich nach der ersten vereinbarten Dauer richten. Der Baurechtsvertrag ist demnach um weitere 50 Jahre vom 1. Januar 2028 bis am 31. Dezember 2077 zu verlängern. Für die Verlängerung bedarf es der Eintragung ins Grundbuch und der öffentlichen Beurkundung. Der Stadtrat ist gemäss Gemeindeordnung (GO, IE100.01.01) Art. 31 Abs. 2 Ziffer 11 ermächtigt, über die Einräumung von Baurechten im Wert bis Fr. 3 Mio. zu entscheiden.

BESCHLUSS
VOM 24. FEBRUAR 2022

GESCH.-NR. 2022-0053
BESCHLUSS-NR. 2022-45

BESTELLUNG DES BAURECHTS / ÜBERTRAGBARKEIT

Die Bestellung als eigenes Grundstück kann beibehalten werden. Das Baurecht ist somit übertragbar. Der bestehende Baurechtsvertrag soll dahingehend angepasst werden, dass eine allfällige Übertragung nur auf einen anderen Verein möglich ist.

BAURECHTSZINS

Die Baurechtsgeberin verzichtet auf eine ihr grundsätzlich zustehende Entschädigung für die Einräumung des Baurechts. Auf die Einforderung eines symbolischen Betrages kann im vorliegenden Fall verzichtet werden, da der Verein dazu verpflichtet ist, alle öffentlich-rechtlichen und die einem Immobilieneigentümer nach Gesetz anfallenden privatrechtlichen Verpflichtungen zu tragen. An der bisherigen Regelung, dass kein Baurechtszins zu entrichten ist, soll festgehalten werden. Dies entspricht sinngemäss auch dem Beschluss des Stadtrates vom 9. September 2021 bezüglich unentgeltlicher Nutzung von Lokalitäten durch Stadtvereine (SRB-Nr. 2021-181).

BEGINN / DAUER

Das Baurecht soll um weitere 50 Jahre analog der ersten Vertragsdauer verlängert werden. Das Baurecht besteht daher neu vom 1. Januar 2028 bis am 31. Dezember 2077.

HEIMFALLENTSCHÄDIGUNG

Der bestehende Baurechtsvertrag soll dahingehend angepasst werden, dass in Zukunft keine Heimfallentschädigung mehr geschuldet ist.

INVESTITIONEN

Der Verein hat gemäss eigener Aussage in den letzten knapp 30 Jahren sämtliche Investitionen eigenständig finanziert. Dabei handelt es sich um einen Betrag von rund Fr. 201'000.-.

In den nächsten ca. 4 bis 6 Jahren wird aufgrund des fortschreitenden Alters der Infrastruktur eine Sanierung der Allwetter-Plätze notwendig. Dabei fallen schätzungsweise Kosten von rund Fr. 600'000.- an.

Der TCIE wird voraussichtlich einen Teil dieser anstehenden Investitionen selbständig finanzieren können. Zwecks transparenter Kommunikation haben die Vereinsvertreter im Rahmen der Gespräche über die Vertragsverlängerung darüber informiert, dass sie zum gegebenen Zeitpunkt einen Antrag zur Kostenbeteiligung an die Stadt richten werden.

BESCHLUSS GV VEREIN TCIE

An der Generalversammlung vom 10. März 2022 wird der Verein über die Änderung zum Baurechtsvertrag abstimmen.

Stadt Illnau-Effretikon

STADTRAT

BESCHLUSS
VOM 24. FEBRUAR 2022

GESCH.-NR. 2022-0053
BESCHLUSS-NR. 2022-45

EMPFEHLUNG

Der Verein hat die Tennisanlage in den letzten Jahren erfolgreich geführt. Dies wiederspiegelt sich auch mit dem 50-jährigen Jubiläum, welches im 2021 gefeiert wurde. Das Angebot leistet einen wichtigen Beitrag zum öffentlichen Leben in der Stadt.

Die Abteilung Hochbau, Bereich Immobilien, empfiehlt daher den bestehenden Baurechtsvertrag mit den aufgezeigten Anpassungen zu verlängern und den Antrag bezüglich Kostenbeteiligung an den absehbaren Investitionen zum gegebenen Zeitpunkt zu prüfen.

DER STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON
AUF ANTRAG DES RESSORTS HOCHBAU
BESCHLIESST:

1. Die geleistete wertvolle Arbeit des Tennisclubs Illnau-Effretikon und dessen Bereitschaft, diese in bewährter Manier fortzuführen, wird bestens verdankt.

2. Die Anpassung des Baurechtsvertrags zum Grundstück Kat.-Nr. IE2841, Tennisanlage, wird gemäss Entwurf Änderung zum Baurechtsvertrag vom 15. Februar 2022 genehmigt. Die Kosten des Notariates und Grundbuchamtes Illnau werden von der Stadt alleine getragen.

3. Der Stadtschreiber wird mit dem Vollzug beauftragt.

4. Ein Entscheid über eine allfällige Kostenbeteiligung an den notwendigen Investitionen erfolgt zum gegebenen Zeitpunkt.

5. Mitteilung durch Protokollauszug an:
   a. Mündliche Information durch Bereich Immobilien an den Tennisclub Illnau-Effretikon
   b. Notariat und Grundbuchamt Illnau, Länggstrasse 9, 8308 Illnau
   c. Stadtschreiber
   d. Abteilung Finanzen
   e. Abteilung Hochbau

Stadtrat Illnau-Effretikon

Ueli Müller
Stadtpräsident

Peter Wettstein
Stadtschreiber

Versandt am: 28.02.2022