



BESCHLUSS

VOM 26. AUGUST 2021

GESCH.-NR. 2021-1034
BESCHLUSS-NR. 2021-167
IDG-STATUS öffentlich

SIGNATUR **28** **LIEGENSCHAFTEN, GRUNDSTÜCKE**
28.03 **Einzelne Liegenschaften und Grundstücke in eD alph**
28.03.54 **Kleinparzellen und Diverses**

BETRIFFT **Baurechtsvertrag Verein Aktive Bisiker für das Schwimmbad Bisikon;
Genehmigung der Änderung bzw. Verlängerung des Baurechtsvertrags**

AUSGANGSLAGE

Der Verein Aktive Bisiker betreibt seit 2008 auf dem städtischen Grundstück IE7218 erfolgreich das Naturschwimmbad Bisikon. Das Grundstück wurde dem Verein im Baurecht abgegeben. Der Baurechtsvertrag endet am 31. Dezember 2022. Darin ist geregelt, dass drei Jahre vor Ablauf entsprechende Verhandlungen zwischen den zwei Parteien aufzunehmen sind. Die mit Vertretern des Baurechtsnehmers geführten Gespräche bezüglich den Zukunftsabsichten haben ergeben, dass diese den bestehenden Baurechtsvertrag zu den gleichen Konditionen unverändert verlängern möchten, da sich das Betriebskonzept und die Führung des Bades seit der Neueröffnung im 2008 bewährt haben.

ECKDATEN AKTUELLER BAURECHTSVERTRAG KATASTER NR. IE7218

Grundeigentümerin: Stadt Illnau-Effretikon
Baurechtsnehmer: Verein Aktive Bisiker

Der aktuelle Baurechtsvertrag umfasst die ganze Fläche von 1'526 m² und dauert bis am 31. Dezember 2022. Auf die Festsetzung eines Baurechtszinses sowie einer Heimfallentschädigung wurde verzichtet. Das Baurecht ist nicht übertragbar.





BESCHLUSS

VOM 26. AUGUST 2021

GESCH.-NR. 2021-1034

BESCHLUSS-NR. 2021-167

BETRIEBSKONZEPT

Nebst dem Baurechtsvertrag wurde mit dem Baurechtsnehmer eine Vereinbarung über ein Betriebskonzept abgeschlossen. Darin ist vereinbart, dass die Stadt den Verein mit der Gewährung eines Baurechts zu vorteilhaften Konditionen unterstützt. Diese Unterstützung orientiert sich an diversen wichtigen Verpflichtungen, welche der Baurechtsnehmer zu erfüllen hat. Es sind dies:

- Unterhalt und Betrieb in Eigenregie und Eigenverantwortung zu Lasten Baurechtsnehmer
- Zutrittsgewährleistung für jede Einwohnerin und jeden Einwohner
- Unentgeltlicher Zutritt zum Naturschwimmteich / Eintrittsgeld darf nur mit Zustimmung der Stadt verlangt werden
- Erlass verbindliche Benutzerordnung und Alarmorganisation
- Sicherstellung Sauberkeit, Sicherheit, Einhaltung Parkierungsordnung
- Abschluss notwendige Versicherungen

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 Verein 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



BESCHLUSS

VOM 26. AUGUST 2021

GESCH.-NR. 2021-1034

BESCHLUSS-NR. 2021-167

Die Nutzung des Grundstücks IE7218 entspricht den städtischen Kriterien, da es der Erholung, Sport, Freizeit und Kultur dient. Es unterstützt die Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe, indem das Schwimmbad Bisikon ein ergänzendes Angebot zum Sportzentrum Effretikon bildet. Mit der Vergabe des Baurechts kann der Bevölkerung ohne Kostenfolge eine Infrastruktur zur Verfügung gestellt werden.

VERLÄNGERUNG BAURECHTSVERTRAG

Der Baurechtsvertrag und das Betriebskonzept haben sich in den letzten Jahren bewährt. Daher sollen die bisherigen Konditionen beibehalten werden. Die Verlängerungsdauer soll sich nach der ersten vereinbarten Dauer richten. Der Baurechtsvertrag ist demnach um weitere 15 Jahre vom 1. Januar 2023 bis am 31. Dezember 2037 zu verlängern. Für die Verlängerung bedarf es der Eintragung ins Grundbuch und der öffentlichen Beurkundung.

BESTELLUNG DES BAURECHTS / ÜBERTRAGBARKEIT

Die Bestellung als Personaldienstbarkeit kann beibehalten werden. Mit der Vereinbarung, dass das Baurecht nicht übertragbar ist, wird sichergestellt, dass das Baurecht in den Händen des Baurechtsnehmers bleibt.

BAURECHTSZINS

Die Baurechtsgeberin verzichtet auf eine ihr grundsätzlich zustehende Entschädigung für die Einräumung des Baurechts. Gemäss dem Betriebskonzept verpflichtet die Stadt den Verein jedoch dazu, den Zutritt unentgeltlich zu gewähren. Dem Baurechtsnehmer ist es daher nicht möglich, einen wirtschaftlichen Ertrag zu erzielen. Auch 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.

BEGINN / DAUER

Das Baurecht soll um weitere 15 Jahre analog der ersten Vertragsdauer verlängert werden. Das Baurecht besteht daher neu vom 1. Januar 2023 bis am 31. Dezember 2037.

HEIMFALLENTSCHÄDIGUNG

Der Verein verzichtet auf eine ihm grundsätzlich zustehende Entschädigung für die erstellen Bauten. Da jedoch im Gegenzug kein Baurechtszins entrichtet werden muss, erscheint diese Regelung weiterhin angemessen und fair.



BESCHLUSS

VOM 26. AUGUST 2021

GESCH.-NR. 2021-1034

BESCHLUSS-NR. 2021-167

VORANKÜNDIGUNG INVESTITIONEN

In den nächsten ca. 2 – 3 Jahren werden aufgrund des fortschreitenden Alters der Infrastruktur folgende Investitionen notwendig sein:

Ersatz Beckenabdichtung	Kosten ca. Fr. 24'000.-
Ersatz Umwälzpumpen	Kosten ca. Fr. 23'000.-
Ersatz Reinigungsroboter	Kosten ca. Fr. 6'000.- bis Fr. 15'000.-

Der Verein Aktive Bisiker 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 AKTIVE BISIKER

An der Generalversammlung vom 25. Juni 2021 hat der Verein unter dem Vorbehalt der Zustimmung seitens Stadt einstimmig der Änderung zum Baurechtsvertrag zugestimmt.

EMPFEHLUNG

Das Bad ist nebst der Funktion als Schwimmteich ein beliebter Begegnungsort für Jung und Alt und somit ein wichtiger Bestandteil für den Verein und das Dorfleben in Bisikon.

Der Verein hat das Naturbad in den letzten Jahren reibungslos geführt und damit massgeblich dazu beigetragen, dass es mittlerweile weit über die Stadtgrenzen hinaus bekannt und beliebt. Die Lebensqualität in Illnau-Effretikon und insbesondere in Bisikon wird dank dem Angebot erhöht und der Verein Aktive Bisiker leistet damit einen wichtigen Beitrag zum öffentlichen Leben in der Stadt.

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



BESCHLUSS

VOM 26. AUGUST 2021

GESCH.-NR. 2021-1034
BESCHLUSS-NR. 2021-167

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

1. Die geleistete wertvolle Arbeit des Vereins Aktive Bisiker für das Schwimmbad Bisikon und die Bereitschaft, diese in bewährter Manier fortzuführen, werden bestens verdankt.
2. Die Anpassung des Baurechtsvertrags zum Grundstück Kat.-Nr. IE7218, Schwimmbad Bisikon, wird gemäss Entwurf Änderung zum Baurechtsvertrag vom 9. Juli 2021 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 Verein Aktive Bisiker
 - 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: 30.08.2021