

Bau von Alterswohnungen ermöglicht



Das Grundstück links der Alterssiedlung in Kempten gehört der Stadt Wetzikon. Es wurde der Genossenschaft Alterssiedlung Wetzikon im Baurecht vergeben. Bild: zvg

WETZIKON Die Stadt Wetzikon sorgt für die Zukunft der älteren Bevölkerung. Das nicht nur mit der Sanierung und dem Umbau des Alterswohnheims am Wildbach, sondern auch mit einem Baurechtsvertrag, der es der Genossenschaft Alterssiedlung Wetzikon ermöglicht, ein weiteres Gebäude mit 29 Wohnungen zu errichten.

Die Parzelle neben der bestehenden Alterssiedlung in Kempten, vis-à-vis der Poststelle, gehört der Stadt Wetzikon. Der Gemeinderat war bereit, der Genossenschaft Alterssiedlung Wetzikon entgegenzukommen und ihr die Parzelle im Baurecht für den Bau von 29 Alterswohnungen im unteren bis mittleren Preissegment zu überlassen. Wichtig für die Behörde war, die Grösse der Baurechtsfläche und die Subvention des Baurechtszinses zu klären und festzulegen.

50 Prozent Subvention

Die für den Baurechtszins anrechenbare Grundfläche des Grundstücks ist nach eingehender Abklärung auf 1933 Quadratmeter festgelegt. Der Basislandwert der Baurechtsfläche

wird auf 800 Franken pro Quadratmeter festgesetzt. Zudem wird nur die für Alterswohnungen bestimmte Geschossfläche (netto) mit einem reduzierten Baurechtszins subventioniert. Die geplanten Gewerbeflächen werden mit dem normalen Baurechtszins belastet.

Der Gemeinderat hat sich damit einverstanden erklärt, die Wohnflächen aufgrund des öffentlichen Interesses mit einer Reduktion von 50 Prozent auf dem Baurechtszins zu subventionieren. Als Zinssatz wird der Referenzzins des Bundesamts für Wohnungswesen eingesetzt. Zurzeit beträgt dieser 2,75 Prozent (Stichtag 02.09.2011). Der definitive Baurechtszins wird nach Fertigstellung der Bauten nach den tatsächlichen Ausmassen und dem dannzumal

gültigen Referenzzinssatz berechnet. Sowohl der zugrunde liegende Landwert wie auch der Zins werden im Vertrag indiziert.

Erstmals nach zehn Jahren ab Datum des Abschlusses des Baurechtsvertrags und danach alle weiteren zehn Jahre kann der Basislandwert neu festgelegt werden. Ein Absinken des Basislandwerts unter 800 Franken pro Quadratmeter ist ausgeschlossen. Der Zinssatz für das Baurecht ist alle zwei Jahre auf den aktuellen Referenzzinssatz des Bundesamts für Wohnungswesen anzupassen.

Minerglestandard gefordert

Die Dauer des Baurechts dauert bis zum 7. August 2062. Es wird als separates Grundstück im Grundregister Wetzikon aufgenommen. Die Stadt Wetzikon verzichtet vorläufig auf eine pfandrechtliche Sicherung des Baurechtszinses. Der Vertrag verpflichtet die Baurechtsnehmerin, beim Bau mindestens den Minerglestandard nach ak-

tuell gültiger SIA-Norm einzuhalten sowie die Vorschriften für Alterswohnungen und das Behinderten-Gleichstellungsgesetz zu respektieren.

Wird das Baurecht im 2062 nicht verlängert, fallen die bestehenden Bauten der Grundeigentümerin, der Stadt Wetzikon, zu. Diese hat der Baurechtsberechtigten für die Bauten eine Entschädigung in der Höhe des Verkehrswerts zu leisten. Ausbezahlt wird der Buchwert.

Im öffentlichen Interesse

Der Gemeinderat ist erfreut, dass sich die Genossenschaft Alterssiedlung Wetzikon auch weiterhin aktiv für die ältere Wetziker Bevölkerung einsetzt und im Sinn des Wetziker Alterskonzepts bereit ist, in neue Alterswohnungen zu investieren. Dieses Unterfangen erfolgt im öffentlichen Interesse, so dass die Stadt Wetzikon bereit ist, durch Reduktion des Baurechtszinses mitzuhelfen, die Wohnungen im mittleren bis tiefen Preissegment zu positionieren.