



Generationenwohnen Grossweid – Genehmigung Verkaufsvertrag zu Händen der Gemeindeversammlung

Ausgangslage

Per 1. Januar 2015 übertrug die Gemeinde mittels Leistungsvereinbarung dem Verein 8607-mobil Aufgaben im Rahmen der Altersarbeit. Beruhend auf den damaligen Tätigkeiten der Kommission Alter übernahm der Verein insbesondere auch das Projekt „Wohnen im Alter“. Nachdem mit der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung 2017 die planerischen Voraussetzungen verabschiedet wurden, nahm der Gemeinderat anlässlich seiner Sitzung vom 23. Oktober 2018 vom konkreten Vorgehensplan des Vereins zur Projektumsetzung zustimmend Kenntnis und bestätigte die als Gestaltungsplanvorschriften definierten Zielsetzungen. Gleichzeitig wurde festgehalten, dass das Grundstück möglichen Investoren im Baurecht abzugeben sei. Davon musste jedoch aufgrund mangelndem Interesse abgewichen werden und so beauftragte der Gemeinderat dem Verein 8607mobil, die Parzelle 3546 im Sack für den Verkauf auszuschreiben.

In der Folge meldeten sich drei interessierte Institutionen. Eine lose Planungsgruppe um den Initianten [REDACTED] sowie die Baugenossenschaften [REDACTED] und Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Zürich wsgz, Zürich.

Mit Beschluss vom 14. April 2021 entschied sich der Gemeinderat aufgrund der Eingaben, das Projekt mit der Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Zürich wsgz, Zürich, weiterzuführen und übertrug die weiteren Verhandlungen für die Ausarbeitung des Verkaufsvertrages an den Hochbauvorstand. Für diesen Prozess wurde RA Oliver Vuillaume, Reber Rechtsanwälte, Zürich, beigezogen. In verschiedenen Verhandlungsrunden wurde die noch bestehenden Differenzen ausgeräumt und die nun vorliegende Fassung des Vertrages ausgearbeitet.

Der Vorstand der Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Zürich wsgz hat anlässlich seiner Sitzung dem Vertrag zugestimmt und wird diesen im Mai 2022 der Generalversammlung der Genossenschaft vorlegen.

Seitens der Gemeinde ist ein Entscheid der Gemeindeversammlung notwendig. Diese ist gemäss Terminplanung für den 1. März 2022 terminiert.

Wesentliche Vertragsinhalte

Folgende Punkte sind mit der definitiven Fassung gegenüber den im Gemeinderat diskutierten Entwürfen nennenswert:

Art. 1 lit. e: Der Kaufvertrag wird mit der Rechtskraft der baurechtlichen Bewilligung in Kraft treten und nicht bereits mit der Zustimmung zum Gestaltungsplan.

Art. 1 vierter Absatz: Bestimmung neu aufgenommen. Falls festgestellt werden sollte, dass die wsgz die für die Erfüllung des Vertrages notwendigen Handlungen nicht ohne Verzug

angeht, kann eine angemessene Frist gesetzt werden und bei Verstreichen derselben vor 2025 aus dem Vertrag ausgestiegen werden.

Art. 3 lit. d: Es wird beim Gemeinschaftsraum auf die explizite Nennung eines Verkaufsladens oder Bistro verzichtet, da unter Art. 2 mit dem Verweis auf Art. 57 der BZO diese Forderung implizit enthalten ist. Dafür wurden die Mindestgrösse und eine Grundausstattung definiert. Weiter ist festgehalten, dass mit dem privaten Gestaltungsplan eine Nutzungsvereinbarung vorgelegt werden muss.

Art. 3 lit. e: Auf die Nennung von Schrebergärten wird verzichtet, da die Umgebung für eine solche Nutzung nicht genügend Platz bietet und in unmittelbarer Nähe bereits ein Angebot besteht.

Art. 3 lit. g: Alle Parkplätze sind weiterhin unterirdisch anzuordnen mit neu der Ausnahme, dass der Behindertenparkplatz oberirdisch angelegt werden kann, da sonst die behindertengerechte Erschliessung der Tiefgarage für externe Besucher einen zusätzliche Liftanlage bedingt hätte.

Art. 4 achter Absatz: Die Vertragsstrafe wird auf CHF 5'000 reduziert, verbleibt so aber im Vertrag.

Auf eine Reservationszahlung wird verzichtet, da von dieser höchstens die effektiven Aufwände seitens der Gemeinde in Abzug gebracht werden könnten, die nach Vertragsabschluss bis zur allfälligen vorzeitigen Auflösung des Vertrages anfallen. Da ab Vertragsabschluss alle planerischen Aufwendungen durch die erwerbende Partei erfolgen, hat diese Vorabzahlung keinen Nutzen.

Zeitplan

Die nächsten Schritte sind wie folgt vorgesehen (unter Vorbehalt der jeweiligen Zustimmung des zuständigen Gremiums):

- Januar 2022: Öffentliche Beurkundung Kaufvertrag
- 1. Februar 2022: Informationsveranstaltung für die Bevölkerung
- 1. März 2022: Gemeindeversammlung (Bestätigung Kaufvertrag)
- 3. Juni 2022: Generalversammlung wsgz (Bestätigung Kaufvertrag)
- Juni 2022 – Frühjahr 2023: Ausarbeitung privater Gestaltungsplan
- März oder Juni 2023: Gemeindeversammlung über privaten Gestaltungsplan
- Anschliessend bis Frühjahr 2024: Ausarbeitung Baugesuch
- Erstes Halbjahr 2024: Eigentumsübertragung

Der beschriebene grobe Zeitplan ist ohne Gewähr und neben den nötigen Zustimmungen auch unter Vorbehalt möglicher Rekurse zu betrachten.

Erwägungen

Mit dem vorliegenden Vertrag wird ein nächster Meilenstein für die Realisation des Projektes Generationenwohnen Grossweid erreicht. In den Verhandlungsrunden konnten die für die Gemeinde wichtigen Punkte im vorliegenden Vertragswerk festgehalten und die Vorgaben aus der Bau- und Zonenordnung ausreichend erfüllt werden. Mit der Wohn- und Siedlungs-

genossenschaft Zürich wsgz, Zürich, konnte aus Sicht des Gemeinderats eine ausgezeichnete Partnerin für die Umsetzung gewonnen werden. Die mittelgrosse Genossenschaft besteht seit rund 80 Jahren und betreut über 1'000 Wohnungen in 15 verschiedenen Gemeinden. Referenzliegenschaften der Genossenschaft zeigen, dass diese der ökologischen wie ökonomischen Nachhaltigkeit einen hohen Stellenwert beimessen. Sie ist eine Spezialistin für Wohnen im Alter und betreibt bereits verschiedene darauf ausgerichtete Liegenschaften. Der Gemeinderat ist überzeugt, dass die vorliegende Lösung mit dem Verkauf der Parzelle 3546 an die wsgz der beste Weg ist, Wohnen im Alter in der Gemeinde zu etablieren und so der älteren Bevölkerung die Möglichkeit zu bieten, möglichst lange selbständig in Seegräben wohnhaft zu bleiben.

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Dem Kaufvertrag über die Liegenschaft Kataster 3546, EGRID CH757156771684, Sack, mit der Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Zürich wsgz, Zürich, wird zu Händen der Gemeindeversammlung zugestimmt.
2. Der Gemeindepräsident und der Gemeindeschreiber werden ermächtigt, den Vertrag auf dem Notariat Wetzikon zu beurkunden.
3. Der Gemeindeversammlung wird beantragt, folgenden Beschluss zu fassen:
 1. Dem Kaufvertrag über die Liegenschaft Kataster 3546, EGRID CH757156771684, Sack, mit der Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Zürich wsgz, Zürich wird zugestimmt;
 2. Der Verkaufspreis beträgt CHF 6'307'500.00;
 3. Die im Kaufvertrag unter weitere Bestimmungen Art. 1 lit. a bis e aufgeführten Bedingungen werden zur Kenntnis genommen;
 4. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.
4. Der Gemeindeschreiber wird beauftragt, die Weisung für die Gemeindeversammlung auszuarbeiten.
5. Dieser Beschluss ist nach IDG öffentlich.
6. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Zürich wsgz (mit separater Mitteilung)
 - Notariat Wetzikon
 - Rechnungsprüfungskommission
 - Finanzverwaltung
 - Akten

Namens des Gemeinderates

Der Präsident: Der Schreiber:

Marco Pezzatti Marc Thalmann

Versandt am: