



Alterswohnen Luppenpark (Ausgliederungserlass)

vom 12. März 2023

Verordnung über die Ausgliederung des Alterswohnens sowie die teilweise Abgabe des Areals Luppenpark im Baurecht sowie den integralen Erhalt des Areals Luppenpark

Genehmigung Urne	12. März 2023
Genehmigung Gemeinderat	14. Dezember 2022
Inkraftsetzung	XX. Monat 2023
Publikation Ergebnisse Urne	12. März 2023

Inhaltsverzeichnis

		Seite
Art. 1	Art und Umfang der übertragenen Aufgaben	3
Art. 2	Aufgabe der Genossenschaft	3
Art. 3	Landabgabe im Baurecht	4
Art. 4	Finanzierung des Alterswohnprojekts Luppmenpark	4
Art. 5	Berichterstattung und Aufsicht	4
Art. 6	Auflösung	5
Art. 7	Schlussbestimmungen	5

Mit dem vorliegenden Erlass will die Gemeinde Hittnau dem Grundgedanken der Anfang 1990 aufgelösten Emil Spörri-Stiftung Rechnung tragen, nämlich der Ausrichtung der neu zu erstellenden Wohnbauten namentlich auf die Bedürfnisse eines zeitgemässen Alterswohnens.

Im Übrigen sucht die Gemeinde das Ensemble Luppmpark, bestehend aus Parkanlage mit Villa, Teehaus, Kosthaus und Riegelhaus auf der Parzelle Kat.-Nr. 2531, möglichst integral zu erhalten und den in ihrem Eigentum verbleibenden Teil für kulturelle oder gesellschaftliche Bedürfnisse der Hittnauer Bevölkerung offen zu halten.

Art und Umfang der übertragenen Aufgaben

Art. 1

Die Gemeinde Hittnau überträgt die öffentliche Aufgabe zur Erstellung von preisgünstigen Alterswohnungen im Luppmpark an die Genossenschaft Alterswohnen Luppmpark.

Diese weist die Rechtsform einer Genossenschaft gemäss Art. 828 ff. OR auf.

Die Gemeinde beteiligt sich am Grundkapital der Genossenschaft und wird damit deren Mitglied.

Aufgabe der Genossenschaft

Art. 2

Die Genossenschaft erfüllt die Anforderungen an einen gemeinnützigen Wohnbauträger im Sinne des Wohnbauförderungsrechts des Bundes¹). Sie trägt dem Stiftungsgedanken der vormaligen Emil Spörri-Stiftung Rechnung.

Die Genossenschaft erstellt auf dem ihr im Baurecht übertragenen Grundstück die im Rahmen des im Wettbewerbsverfahren ermittelten Siegerprojekts vorgesehenen Neubauten.

Sie vermietet den Wohnraum im Luppmpark namentlich an ältere oder betagte Einwohner:innen oder andere Personen mit einem ausgewiesenen Bezug zu Hittnau. Sie trägt dabei der Nachfrage und dem Bedürfnis nach einer ausgewogenen sozialen und altersmässigen Durchmischung der Wohnerschaft Rechnung.

Die Genossenschaft erlässt Regeln, namentlich über die Vergabe der Wohnungen sowie die Wohnungsbelegung.

Die Mietzinsen werden gemäss den Selbstkosten (Kostenmiete) festgelegt. Die gesamthaft erzielten Mietzinsen haben die Betriebs- und Kapitalkosten sowie die für die bauliche Erneuerung zu tätigen Abschreibungen und Rückstellungen zu decken. Die Genossenschaft kann besonderen Vor- oder Nachteilen einzelner Wohnungen (Aussicht, Besonnung, Lärmbelastung usw.) über kriterienbasierte Mietzinszuschläge oder -abschläge Rechnung tragen sowie interne Ausgleichs vornehmen.

¹ Bundesgesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum vom 21.03.2003 (Wohnraumförderungsgesetz, SR 842) bzw. Art. 37 Abs. 1 lit. b WFFV (Wohnbauförderungsverordnung vom 26. November 2003, SR 842.1)

Landabgabe im Baurecht

Art. 3

Die Gemeinde Hittnau überträgt einen Teil der Parzelle Kat.-Nr. 2531 mit 3056 m² auf die Genossenschaft Alterswohnen Luppenpark im Baurecht.

Die Laufzeit des Baurechtsvertrags beträgt 80 Jahre und wird mit einer echten Verlängerungsoption von 20 Jahren versehen.

Die Bauberechtigte entrichtet einen jährlichen Baurechtszins von max. 10 % der gemäss Kostenmietemodell erzielbaren Sollmiete.

Die Genossenschaft sorgt während der ganzen Baurechtsdauer für einen zeitgemässen Unterhalt und die Instandhaltung der Bauten und Anlagen. Sie bildet die hierfür erforderlichen Rückstellungen.

Nach Ablauf des Baurechts erfolgt der Heimfall bzw. die Rückübertragung der Liegenschaften auf die Gemeinde zum dannzumaligen Zustandswert.

Ein schwerwiegender Verstoss gegen die vorangehenden Bedingungen dieser Verordnung oder des Baurechtsvertrags berechtigt die Gemeinde, nach vorangehender schriftlicher Mahnung, den vorzeitigen Heimfall auszulösen.

Finanzierung des Alterswohnprojekts Luppenpark

Art. 4

Die Gemeinde beteiligt sich am Grundkapital der Genossenschaft Alterswohnen Luppenpark mit CHF 100'000.00. Hierfür werden die Mittel des in der Gemeinderechnung als Sondervermögen geführten Emil-Spörri-Fonds eingesetzt, der damit aufgelöst wird. Der erforderliche Restbetrag wird aus dem Finanzhaushalt der Gemeinde beglichen.

Die Gemeinde gewährt der Genossenschaft ein unbefristetes, verzinsliches Darlehen von bis zu 2.3 Millionen Franken zuzüglich der aufgelaufenen Teuerung (Basis = Baukostenindex Stand September 2022).

Berichterstattung und Aufsicht

Art. 5

Die Genossenschaft stellt der Gemeinde ihren Jahresbericht und die Jahresrechnung zu. Sie orientiert die Gemeinde des Weiteren laufend über relevante Vorkommnisse und Entwicklungen.

Die Gemeinde nimmt ihre Aufsicht über die Genossenschaft zunächst im Rahmen ihrer Stellung als Genossenschafterin wahr.

Der Gemeinderat ordnet im Sinne von Art. 926 OR eines seiner Mitglieder in den Vorstand der Genossenschaft ab.

Der Gemeinderat kann überdies die Genossenschaft der behördlichen Mietzinskontrolle nach Art. 253b Abs. 3 OR unterstellen.

Auflösung

Art. 6

Bei einer allfälligen Auflösung der Genossenschaft fällt das nach Begleichung aller Schulden verbleibende Genossenschaftsvermögen an die Gemeinde Hittnau zum Zweck der Förderung des Alterswohnens.

Schlussbestimmungen

Art. 7

Dieser Erlass untersteht gemäss § 69 des Gemeindegesetzes und Art. 9 der Gemeindeordnung der Politischen Gemeinde Hittnau vom 29. November 2020 der obligatorischen Urnenabstimmung.

Nach der Annahme durch die Stimmberechtigten bedarf dieser Erlass der Genehmigung des Regierungsrates.

Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug dieser Verordnung beauftragt. Nach der Genehmigung durch den Regierungsrat bestimmt der Gemeinderat den Zeitpunkt des Inkrafttretens und veranlasst die weiteren Schritte.

Die Stimmberechtigten haben den Ausgliederungserlass an der Urnenabstimmung vom 12. März 2023 angenommen. Der Bezirksrat Pfäffikon hat die Rechtskraft am 26. April 2023 bescheinigt.

Der Regierungsrat hat den Ausgliederungserlass «Genossenschaft Alterswohnen Luppenpark» am XX. Monat 2023 mit Beschluss Nr. NNN/202X genehmigt.

GEMEINDERAT HITTAU

Carlo Hächler
Gemeindepräsident

Christian Schmid
Gemeindeschreiber

Durch den Regierungsrat am 23. August 2023 mit Beschluss Nr. 942 genehmigt.