

Kirchgemeindeversammlung vom 30. November 2025, Traktandum 4. «Usterstrasse – Einräumung eines Baurechts an die Wohnbaugenossenschaft Effretikon-Illnau».

Bericht der Arbeitsgruppe «Usterstrasse» der reformierten Kirchgemeinde Fehraltorf

Die Kirchenpflege setzte im September 2024 eine Projektgruppe (Walter Bamert, Monica Ramsperger Saxer und Robert Stark) ein und beauftragte Peter Schmid (KDK P. Schmid) mit der Unterstützung dieser Projektgruppe. Der Auftrag war, einen Baurechtspartner für das obig erwähnte Legats-Grundstück zu finden und einen Baurechtsvertrag vorzuschlagen.

Die Projektgruppe evaluierte zuerst Wohnbaugenossenschaften mit Siedlungen in der näheren Umgebung. Von 9 kontaktierten Genossenschaften zeigten sich 4 interessiert, wobei eine später absagte. Nach den Erstgesprächen sagte eine weitere Baugenossenschaft ab, womit noch zwei eine Offerte für einen Baurechtsvertrag einreichten und zu einem Zweitgespräch eingeladen wurden.

Die Projektgruppe verglich beide Genossenschaften und Offerten im Detail und stellt fest, dass grundsätzlich beide für ein Baurecht in Frage kamen. Beide waren finanziell gesund und hatten Erfahrungen im baulichen Bereich und waren somit fähig ein Bauprojekt zu realisieren.

Ausschlag für den Entscheid der Kirchenpflege für die Baugenossenschaft Effretikon-Illnau war:

- Eine stärkere Ausrichtung auf die Bewohnenden und deren Bedürfnisse;
- Eine gelebte Genossenschaftskultur (Gemeinschaftsräume, Ausflüge, Anlässe etc.);
- Eine partizipative Projektentwicklung in Zusammenarbeit mit der Kirchenpflege.

Ebenso war sie mit den Wünschen der Kirchenpflege, was die Inhalte des Baurechtsvertrags betraf, einverstanden und es bestehen wertemässige Übereinstimmungen.

Die Projektgruppe setzte sich intensiv mit einem Baurechtsvertrag auseinander. Sie stützte sich dabei auf die Empfehlungen des Bundesamtes für das Wohnungswesen für gemeinnützige Wohnbauträger und entschied sich für ein möglichst einfaches Modell.

Die inhaltlichen Eckpfeiler werden im Baurechtsvertrag wie folgt festgehalten:

1. Selbständiges und dauerndes Baurecht für eine Wohnliegenschaft mit einer Unterniveaugarage zugunsten der Wohnbaugenossenschaft Effretikon-Illnau zulasten des Grundstücks Kat.-Nr. 4908 mit einer Grundstücksfläche von 1'508m².
2. Baurechtsdauer 99 Jahre
3. Heimfallentschädigung von 90% des dannzumaligen Verkehrswerts, welche sich bei einem frühzeitigen Heimfall durch ein Nichteinhalten des Vertrags durch die Baurechtsnehmerin auf 80% des Verkehrswerts reduziert.
4. Baurechtszins von 15% der Sollmiete gemäss dem Kostenmietmodell des Kantons Zürich (Art. 15 der Wohnbauförderungsverordnung vom 1. Juni 2005), wobei bei einer Veränderung des Referenzzinssatzes oder des Gebäudeversicherungswerts der Zins auf das Ende des darauf folgenden Jahres für das Folgejahr angepasst wird.

5. Weitere wesentliche Inhalte:

- Erstellung eines Wohnungsmixes, der ein Wohnen von verschiedenen Generationen und Haushaltsformen erlaubt (Alterswohnen und Familienwohnen)
- Versorgung mit ausschliesslich erneuerbarer Energie
- Autoarmes Wohnen (soweit bewilligbar)
- Bevorzugung von Bewerbenden aus Fehraltorf bei der Vermietung
- Belegungsregeln, nach denen die Personenzahl bei einer Vermietung die Zimmerzahl minus 1 nicht unterschreitet
- Ausnützung des Areals, die mit dem Bauprojekt nicht mehr als 10% unterschritten werden darf.
- Einreichung einer Baubewilligung bis 24 Monate nach Eintrag des Baurechtsvertrags im Grundbuch mit Baubeginn spätestens 12 Monaten nach Vorliegen einer rechtsgültigen Baubewilligung.

Vorbehalten sind Änderungen, die vom Notariat verlangt werden.

Antrag der Kirchenpflege für die Einräumung eines Baurechts der Legats-Liegenschaft Usterstrasse (Kataster-Nr. 4908) an die Wohnbaugenossenschaft Effretikon-Iltnau

- I. Der Baugenossenschaft Effretikon-Iltnau wird ein selbstständiges und dauerndes Baurecht am Grundstück «Usterstrasse, Kataster-Nr. 4908» gemäss den definierten obigen Eckpfeilern eingeräumt.
- II. Die Kirchenpflege wird ermächtigt, den entsprechenden Baurechtsvertrag mit der Baugenossenschaft Effretikon-Iltnau abzuschliessen.