



Gemeindeversammlung
12. Juni 2023

Antrag des Gemeinderats

2 Tennisclub Frohberg Stäfa / Hombrechtikon Erweiterung Baurechtsfläche

2 Tennisclub Frohberg Stäfa / Hombrechtikon Erweiterung Baurechtsfläche

Antrag

1. Das zu Lasten des Grundstückes Kat.-Nr. 13037, GB Blatt 3302, "Rhyner", im Grundbuch eingetragene, selbständige und dauernde Baurecht zugunsten des Vereins Tennisclub Frohberg wird um 3'805 Quadratmeter für die Erstellung einer Halle für Tennis-Innenplätze und von öffentlichen oder privaten Tennis-Aussenplätzen erweitert.
2. Für den Verzicht auf einen Baurechtszins für die Erweiterung des Baurechts wird ein Kredit von 2'397'150 Franken bewilligt.
3. Die weiteren Bestimmungen zum erweiterten Baurecht, wie insbesondere über Inhalt und Umfang des Baurechts, über den Heimfall und die Vorkaufsrechte sowie die obligatorisch wirkenden Bestimmungen über Bau, Erweiterung und Unterhalt der Bauten und Anlagen erlässt oder ändert der Gemeinderat in eigener Kompetenz.

Die Vorlage in Kürze

Seit 1983 besitzt der Tennisclub Frohberg (TCF) ein Baurecht der Gemeinde auf deren Grundstück Kat.-Nr. 13037 im "Rhyner" zwischen Frohberg- und Rhynerstrasse.

Nach einer Bauetappe von 2015 für Tennishalle und Clubgebäude plant der Tennisclub heute, eine weitere Halle für zwei Innenplätze zu erstellen und später eventuell zwei Aussenplätze. Im Juli 2021 gelangte der Tennisclub an den Gemeinderat, mit der Bitte, für diese Vorhaben die bestehende Baurechtsfläche um den nördlichen Teilbereich zwischen dem Kunstrasenfeld der Sportanlagen Frohberg und der bestehenden Tennishalle zu erweitern. Der Tennisclub begründet seinen Antrag damit, dass in den letzten 10 Jahren der Club stetig gewachsen ist. Aktuell verzeichnet er knapp 500 Aktivmitglieder, wovon der weit überwiegende Teil aus Stäfa und Hombrechtikon stammt. Bei den über 300 Juniorenmitgliedern kommen gut zwei Drittel aus Stäfa und Hombrechtikon. Die grossen Mitgliederzahlen belegen das eindruckliche Engagement des Tennisclubs auch in der Jugendförderung und Frühsportförderung

Der Gemeinderat schlägt vor, dem Begehren des Tennisclubs zu entsprechen. Dadurch wird die bisherige Baurechtsfläche um 3'805 m² erweitert. Die Erweiterung wird wie bisher unentgeltlich abgewickelt, in Übereinstimmung zur langjährigen Praxis, Stäfner Vereinen Grundstücke und Anlagen unentgeltlich zur Verfügung zu stellen. Die Finanzierung des neuen Hallenbaus wird ohne öffentliche Gelder aufgebracht. Die Erweiterung ist von Bestimmungen begleitet, welche u.a. eine der Gemeinde Stäfa zustehende Option sicherstellen, dass die neuen Aussenplätze allenfalls öffentlich sind.

Das Sportpolitische Programm des Gemeinderats von 2023 begründet das öffentliche Interesse, das hier vornehmlich in der öffentlichen Gesundheit durch Ausübung des Tennissports besteht. Die Absichten des Tennisclubs ermöglichen eine willkommene Kooperation, indem die Gemeinde Stäfa ihr Land zur Verfügung stellt und der private Verein darauf investiert und betreibt. Zudem ist zwischen beiden Partnern der Bau einer Photovoltaikanlage auf den dem Tennisclub gehörenden Hallendächern geplant.

Beleuchtender Bericht

1. Ausgangslage

Seit 1983 besitzt der Tennisclub Frohberg (TCF) ein Baurecht der Gemeinde auf deren Grundstück Kat.-Nr. 13037 im "Rhyner" zwischen Frohberg- und Rhynerstrasse. Auf diesem Grundstück, mit einer Fläche von rund 11'000 Quadratmetern, erstellt und betreibt der Tennisclub seine Gebäude und Tennisanlagen. Das Grundstück ist der Zone öffentliche Bauten zugeteilt.

Im Jahr 2015 wurde der dazumal noch laufende Baurechtsvertrag durch einen Neuabschluss vollumfänglich ersetzt. Anlass dazu waren die Bauvorhaben des Tennisclubs, nämlich der Ersatz für die Traglufthalle, Erstellungsjahr 1990, und das Clubhaus aus dem Jahr 1984. In der Abstimmung an der Urne vom 14. Juni 2015 wurde dem neuen Baurechtsvertrag zugestimmt. Das neue Baurecht wurde für die Dauer von 50 Jahre, das heisst laufend bis 27. August 2065, abgeschlossen. Auf einen Baurechtszins wurde von Gemeindeseite verzichtet.

2. Antrag des Tennisclubs Frohberg Stäfa / Hombrechtikon

Der Tennisclub Frohberg ersucht mit Schreiben vom Juli 2021 die bestehende Bau-rechtsfläche, Grundstück Kat.-Nr. 13037, um den nördlichen Teilbereich zwischen dem Kunstrasenfeld der Sportanlagen Frohberg und der bestehenden Tennishalle er-weitern zu können. Auf dieser zusätzlichen Grundstücksfläche würde der Tennisclub Frohberg zwei weitere Hallenplätze und später eventuell zwei Aussenplätze erstellen.

Der Tennisclub begründet seinen Antrag damit, dass in den letzten 10 Jahren der Club stetig gewachsen ist. Aktuell sind knapp 500 Aktivmitglieder verzeichnet. Davon stammt der weit überwiegende Teil aus Stäfa und Hombrechtikon. Von den über 300 Juniorenmitgliedern kommt ebenfalls der grösste Teil aus Stäfa und Hom-brechtikon. Der Verein teilt weiter mit, dass Tennis, laut Sportumfrage des Kantons Zürich, eine sehr gefragte Sportart und im Aufwärtstrend sei. Tennis sei, nebst Fussball, eine der populärsten Volkssportarten in der Schweiz. Der Tennisclub setzt sich mit proaktivem Engagement in der Jugendförderung und Frühsportförderung (Sport-kids Stäfa) ein. Wie der Tennisclub in seinem Antrag weiter schreibt, würden andere bestehende Tennisangebote in der Region geschlossen, was wiederum zu einem Nachfrageanstieg führe.

3. Änderung zur Erweiterung der Baurechtsfläche

Für die Anliegen des Tennisclubs wird der geltende Baurechtsvertrag vom 17. März 2015, welcher in der Volksabstimmung vom 14. Juni 2015 angenommen wurde, geändert. Die Änderung lautet im Wesentlichen:

Änderung des dinglich wirkenden Teils

Das im Grundbuch als Personaldienstbarkeit eingetragene und als eigenes Grundstück verselbständigte Baurecht wird wie folgt geändert (Nummerierung gemäss Entwurf Baurechtsvertrag):

1.1 Bestellung des Baurechts

Selbständiges, dauerndes und beschränkt übertragbares Baurecht für eine Tennisanlage mit

- Tennishalle bzw. Tennishallen*
- Tennisplätzen aussen*
- Clubhaus*
- Technik- / Materialgebäude*
- Nebenanlagen und Pflichtabstellplätzen*

Gültigkeit bis 27.08.2065.

zugunsten: Tennisclub Frohberg

*zu Lasten: Kataster Nr. ***, Rhyner, Blatt 3302*

1.5 Inhalt

Die Baurechtsberechtigte ist verpflichtet, die Tennisanlage, das Clubhaus samt Nebenanlagen und die nicht überbaute Fläche des Baurechtsgrundstückes während der ganzen Dauer des Baurechts stets ordnungsgemäss und ihren Zwecken entsprechend zu unterhalten. Die Grundeigentümerin ist berechtigt, die Erfüllung dieser Auflage zu kontrollieren und hierzu das Baurechtsgrundstück zu betreten.

Die Baurechtsberechtigte ist befugt, An-, Um- oder Erweiterungsbauten sowie eine allfällige Neuerstellung vorzunehmen, sofern und soweit nach den Bestimmungen des öffentlichen Planungs- und Baurechts zulässig. Die im Dienstbarkeitsplan blau kariert eingezeichnete Fläche darf jedoch nur mit Zustimmung der Baurechtsgeberin überbaut werden.

Der baulich nicht benutzte Teil des Baurechtsgrundstückes darf als Umgelände genutzt werden.

Eine Änderung der Zweckbestimmung der Gebäude sowie eine baurechtlich bewilligungspflichtige Änderung des Projektes und/oder der Bauten und Anlagen bedürfen jeweils neben allfälligen öffentlich-rechtlichen Bewilligungen (wie der Baubewilligung) der vorgängigen Zustimmung durch die Grundeigentümerin.

Bauten und Anlagen dürfen nur für die Zwecke des Tennissports genutzt werden.

1.6 Dauer und Beginn

Das Baurecht besteht bis 27. August 2065.

Es kann im gegenseitigen Einverständnis verlängert werden. Fünf Jahre vor Ablauf der Baurechtsdauer kann jede Partei verlangen, dass Verhandlungen über eine Verlängerung des Baurechts aufgenommen werden. Können sich die Parteien nicht spätestens ein Jahr vor Ablauf der Baurechtsdauer über eine Verlängerung einigen, so fällt dieses nach Ablauf heim (ordentlicher Heimfall).

1.7 Art des Baurechts / Übertragbarkeit

Das Baurecht wird als selbständiges und dauerndes Recht begründet. Es ist übertragbar. Die Übertragung des Baurechts oder Teilen desselben an Dritte, einschliesslich die Bestellung von Unterbaurechten, bedarf der schriftlichen Zustimmung der Grundeigentümerin. Die Zustimmung ist zu erteilen, wenn die folgenden Bedingungen kumulativ erfüllt sind:

- a) *Der oder die Dritte übernehmen ohne Einschränkung alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag.*
- b) *Der oder die Dritte verpflichten sich analog der jetzigen Bauberechtigten das Clubhaus und Nebengebäude für tennissportliche Aktivitäten und im hier definierten Rahmen zur Verfügung zu stellen.*

Das Baurecht ist im Sinne von Artikel 943 Absatz 1 Ziffer 2 ZGB als Grundstück ins Grundbuch aufzunehmen, mit der Bauberechtigten als Eigentümerin.

Änderungen des obligatorischen Teils

II.2 Ordentlicher Heimfall und vorzeitiger Heimfall

Ausgenommen von der Entschädigungspflicht war bisher die "Halle mit drei Tennisfeldern". Die Vertragsparteien vereinbaren, auch den geplanten Anbau von der Entschädigungspflicht auszunehmen. Somit ist neu die "Halle und der Hallenanbau mit zusammen fünf Tennisfeldern" von der Entschädigungspflicht ausgenommen.

II.5 Nutzung des Baurechtsgrundstückes

Ziffer 9 des Baurechtsvertrags vom 17. März 2015 wird wie folgt neu gefasst:

Das Baurecht darf nur für die in Ziffer 2 festgelegte Nutzung und die unmittelbar damit zusammenhängenden Aktivitäten verwendet werden.

Insbesondere dürfen die aufgrund des Baurechts erstellten Bauten, Anlagen und Einrichtungen nur zum clubmässigen Betrieb durch die Bauberechtigte benützt werden. Als clubmässiger Betrieb gelten:

- Benützung durch Aktiv-, Gast- und Fremdspieler, gemäss Reglementen der Bauberechtigten.*
- Turnierspiele wie Interclub, Zürichseemeisterschaft, Junioren- und Plauschturniere usw., welche durch die Bauberechtigte organisiert sind.*

Jegliche kommerzielle Nutzung von Bauten und Anlagen wie z.B. durch Vermietung an Dritte zum Betrieb und Nutzung durch andere Personen als Clubmitglieder oder durch Gesellschaften, ist ohne besondere Zustimmung der Grundeigentümerin ausgeschlossen.

Die Bauberechtigte ermöglicht der Grundeigentümerin auf vorgängige Anfrage die Nutzung des Baurechtsgrundstückes für spezielle Anlässe gegen Entgelt.

Für bedeutende Veranstaltungen mit regionaler oder nationaler Ausstrahlung kann die Bauberechtigte, nach Absprache mit der Gemeinde, die Tennisanlage anderen Vereinen gegen Entgelt zur Verfügung stellen.

9a. Erstellung von Tennis-Aussenplätzen durch die Baurechtsgeberin

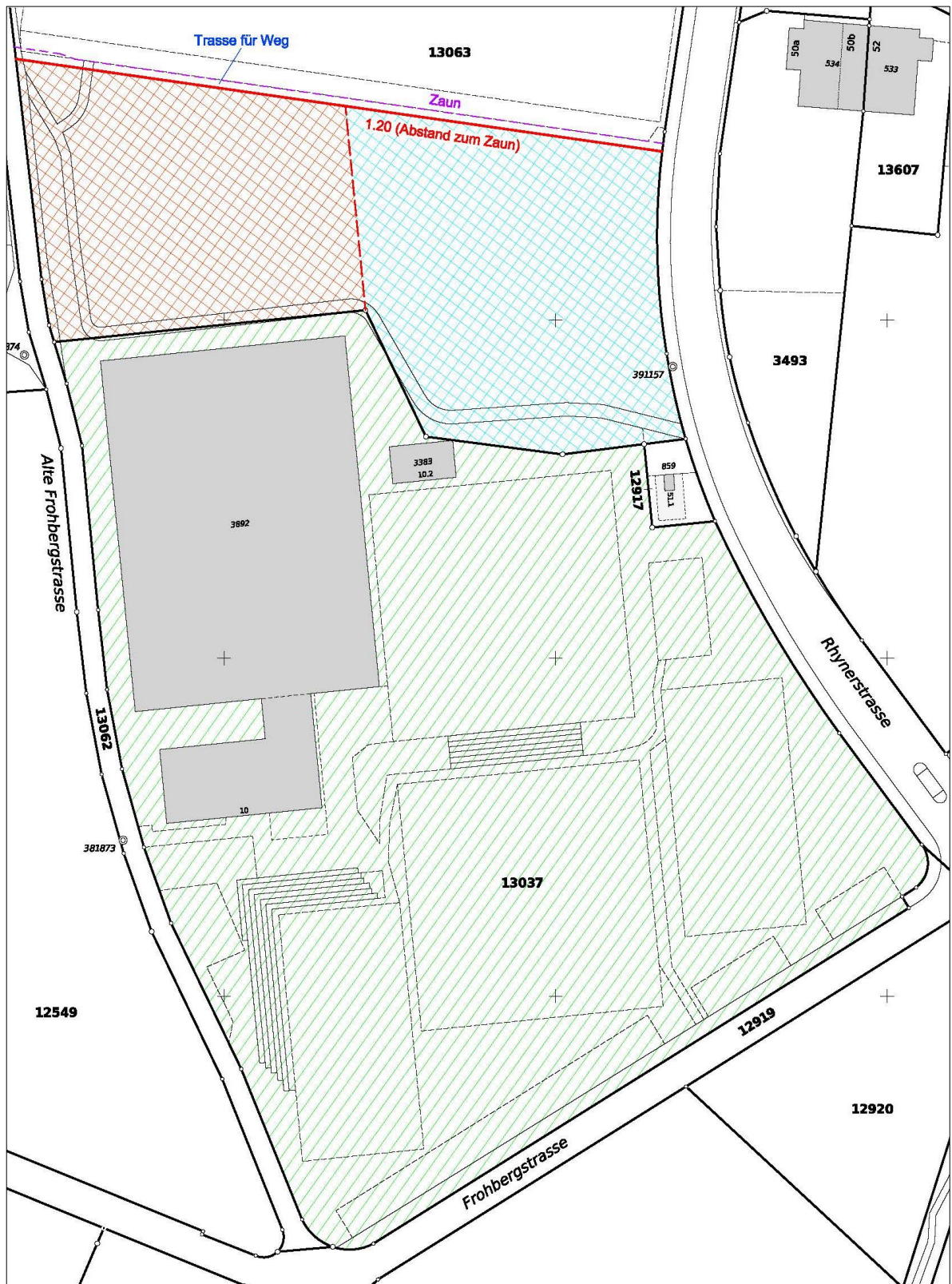
Die baurechtsbelastete Grundeigentümerin (nachstehend als "Grundeigentümerin" bezeichnet) hat das Recht, auf der im Dienstbarkeitsplan (s. nachfolgend) blau eingezeichneten Fläche auf eigene Kosten zwei öffentlich benutzbare, aussenliegende Tennisplätze zu erstellen, zu betreiben und dauernd fortbestehen zu lassen. Der Zeitpunkt der Beanspruchung und Ausübung dieses Rechts ist der Grundeigentümerin überlassen. Beansprucht die Grundeigentümerin dieses Recht nicht innert fünf Jahren seit Eintragung gemäss Ziff. II, so fällt es ohne weiteres und gegenseitig unentgeltlich dahin. Die Frist von fünf Jahren kann im gegenseitigen Einvernehmen abgeändert werden.

Solche öffentlich benutzbaren Tennisplätze entsprechen in Fläche und Massen dem weltweit gültigen Standard (inkl. Auslaufzonen). Die Baurechtsberechtigte räumt dazu der Grundeigentümerin entschädigungslos die notwendigen Anschluss- und Durchleitungsrechte (für Wasser, Abwasser, Elektrizität, Beleuchtung, usw.) ein, wobei auf eine grundbuchliche Eintragung solcher Rechte gegenseitig verzichtet wird. Die Grundeigentümerin trägt alle Kosten, die für den Bau der Tennisplätze und den damit allenfalls verbundenen Anpassungen an Anlagen und Leitungen. Nach den erfolgten Anpassungen werden der Unterhalt und die Erneuerungen der gemeinsam genutzten Leitungen und Anlagen gemeinsam getragen. Die Grundeigentümerin kann der Baurechtsberechtigten den Unterhalt und die Bewirtschaftung der beiden öffentlich nutzbaren Tennisplätze gegen Entgelt übertragen. Diesfalls treffen die beiden Parteien separat zu diesem Baurecht die hierzu notwendigen Vereinbarungen.

Die Baurechtsberechtigte verzichtet auf die Geltendmachung von Rechtsmitteln des öffentlichen Bau- und Planungsrechts gegen die zwei öffentlichen Tennisplätze.

Macht die Grundeigentümerin von diesem Recht Gebrauch und erstellt die Tennis-Aussenplätze, ist sie berechtigt, eine entsprechende Anpassung der Baurechtsdienstbarkeit zu verlangen, ohne hierfür eine Entschädigung zahlen zu müssen.

Sollte die Grundeigentümerin die öffentliche Nutzung der zwei Tennisplätze zu irgendeinem Zeitpunkt nicht weiterführen, ist sie verpflichtet, diese durch separate Vereinbarung an die Baurechtsberechtigte abzutreten, unter erneuter Anpassung des Baurechtsvertrages. Stehen die öffentlichen Tennisplätze vor dem Zeitpunkt einer solchen Abtretung während spielgeeigneten Zeiten vorwiegend leer, ist die Baurechtsberechtigte befugt, der Grundeigentümerin das Gesuch um Abtretung oder um Zurverfügungstellung der Plätze zu stellen. Die Grundeigentümerin ist diesfalls verpflichtet, unter sachgerechter Abwägung der Interessen über das Gesuch zu entscheiden.



Fläche ■ 14'764 m²	1'751 m² ■ zusätzl Baurecht neue Halle
	2'054 m² ■ zusätzl. Baurecht neue Aussenplätze
	10'959 m² ■ bestehendes Baurecht

4.5 Abfallrechtliche Untersuchung

*Die Parteien stellen fest, dass gemäss einer im Jahre 2022 durchgeführten abfallrechtlichen Untersuchung bezüglich der Liegenschaft Kataster **** Verschmutzungen im Untergrund bestehen, welche in einem am 27. Oktober 2022 erstellten Bericht dokumentiert wurden, das Vertragsobjekt jedoch nicht im Kataster der belasteten Standorte eingetragen ist.*

Die Gemeinde Stäfa als Grundeigentümerin verpflichtet sich, die Kosten für die Sanierung des belasteten Standorts zu übernehmen, soweit eine Sanierung im Rahmen von Bauvorhaben der Baurechtsnehmerin notwendig ist.

Ebenso verpflichtet sich die Grundeigentümerin, sämtliche weiteren Sanierungs- und Überwachungsmaßnahmen vorzunehmen bzw. zu bezahlen, welche verbindlich angeordnet werden.

Die Baurechtsberechtigte wird somit bezüglich sämtlicher Pflichten im Zusammenhang mit bestehenden Altlasten schadlos gehalten.

Was ist ein Baurecht?

Das Zivilgesetzbuch hält in Artikel 642 fest, dass sich das Eigentum an einer Sache auf alle Bestandteile erstreckt, die nach der am Ort üblichen Auffassung zu ihrem Bestand gehören und nicht ohne ihre Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung abgetrennt werden können. Dieser Grundsatz erfährt mit dem Baurecht eine Ausnahme. Mittels Vertrag und Eintragung im Grundbuch ist es möglich, das Eigentum an dauernd mit dem Grundstück verbundenen Bauten an eine mit dem Grundeigentümer nicht identische Personen (oder auch an mehrere Personen) zu übertragen. Der Besitz am Boden und derjenige am darauf oder darunter errichteten Gebäude fallen auseinander: Während einer bestimmten Zeit ist eine natürliche oder juristische Person Eigentümerin des Bodens, und eine zweite natürliche oder juristische Person ist Eigentümerin des auf diesem Boden errichteten Wohnhauses.

5. Verzicht Baurechtszins

Im noch laufenden Baurechtsvertrag wurde kein Baurechtszins vereinbart. Der vorliegende Entwurf sieht weiterhin keinen Baurechtszins vor. Grundstücke der Gemeinde Stäfa, die heute einem Stäfner Verein zur Ausübung seines Vereinszwecks überlassen sind, werden unentgeltlich zur Verfügung gestellt. Dieser Grundsatz wird hier für die Erweiterung der Baurechtsfläche weiterhin angewandt. Die Finanzierung des neuen Hallenbaus wird ohne öffentliche Gelder aufgebracht.

Der Zinsverzicht für die jetzt anstehende Erweiterung der Baurechtsfläche lässt sich anhand folgender Parameter quantifizieren:

Dauer 50 Jahre (2015-2065):	Restdauer 42 Jahre
Grundstücksfläche zusätzlich:	3'805 m ²
Bauzone:	Zone öffentlicher Bauten
Annahme Landwert:	CHF 500 pro m ²
Annahme Basis-Zinssatz:	3% (Annahme ganze Dauer gleichbleibend)
Zinsleistung während 42 Jahre (Restdauer)	CHF 2'397'150

Die summarische Schätzung der Verzichtsleistung der Gemeinde Stäfa folgt der für solche Fälle angewandten Berechnungspraxis. Sie beträgt kumuliert 2,4 Mio. Franken. Gemessen an diesem Wert ist die Gemeindeversammlung für die Zustimmung zur geplanten Erweiterung der Baurechtsfläche zuständig (Art. 16 Abs. 1 Ziff. 3 der Gemeindeordnung).

6. Ablehnende Standpunkte

Gegen die heutige Vorlage des Gemeinderats könnte eingewendet werden, dass öffentlicher Besitz einem privaten Verein überlassen und damit einer öffentlichen Nutzung entzogen wird. Zudem könnte kritisiert werden, dass die Überlassung unentgeltlich ist, obwohl der Tennisclub wirtschaftlich in der Lage ist, die geplanten Bauten zu realisieren und darum auch in der Lage sein müsste, einen Baurechtszins zu leisten.

Der Gemeinderat teilt solche Standpunkte nicht. Solange die privaten Vereine, welche Gemeindegrundstücke nutzen, in einem öffentlichen Interesse handeln, was im Fall des Tennisclubs ohne weiteres gegeben ist, sind aus seiner Sicht gegen eine private Vereinsnutzung keine Einwände zu erheben. Sie stellt seines Erachtens vielmehr eine Partnerschaft dar, in welcher die Gemeinde mit jenen Mitteln beiträgt, die sie vermag, während die Aufgabe vom Verein übernommen und durchgeführt wird.

Die Frage des Baurechtszinses ist durch die mehr als dreissigjährige Praxis beantwortet. Ein solcher wurde bei Vereinen, die nicht in kommerzieller Absicht handeln, erlassen, auch wenn es sich wie z.B. beim Segelclub Stäfa und beim Seeclub Stäfa um höchst privilegierte Grundstücke direkt am See handelt. Es wäre weder fair noch zu begründen, jetzt von dieser Praxis abzuweichen.

Bei einer Ablehnung dieser Vorlage würde der aktuelle Baurechtsvertrag zwischen dem Verein Tennisclub Froberg und der Gemeinde grundsätzlich unverändert bis zu seinem ordentlichen Ablauf am 27. August 2065 bestehen bleiben. Hingegen wären die geplanten Vorhaben des Tennisclubs nicht realisierbar.

7. Schlussbemerkungen

Der Gemeinderat will die Entwicklung der Stäfner Sportvereine grundsätzlich ermöglichen, hier die tennissportlichen Tätigkeiten. Die erweiterte Nutzung des Gemeindegrundstücks tangiert, wie eine Machbarkeitsstudie ergab, keine anderen sportlichen Infrastrukturbedürfnisse im Areal der Sportanlagen Frohberg.

Die Finanzierung des neuen Hallenbaus wird ohne öffentliche Gelder durch den Verein erbracht. Durch die heutige Änderung des Baurechtsvertrags wird dem Tennisclub Frohberg ermöglicht, seine Infrastruktur für die Pflege und Förderung des Tennissports auszubauen, um die vereinsinterne Nachfrage nach Spielzeiten besser erfüllen zu können.

Der Gemeinderat will zudem die Nutzung der Sportanlagen Frohberg im Auge behalten. Die Option, wie in seinem Sportpolitischen Programm vorgezeichnet, auf der neu hinzukommenden Baurechtsfläche zwei öffentliche Tennis-Aussenplätze zu erstellen, ist durch entsprechende Bestimmungen im geplanten Vertrag gewährleistet. Dieses Recht fällt dahin, falls sie diesen Anspruch nicht innert fünf Jahren geltend macht. Verzichtet die Gemeinde Stäfa auf die Geltendmachung öffentlicher Aussenplätze auf der Baurechtsfläche oder läuft die Frist unbenützt ab, könnte sodann der Verein private Aussenplätze erstellen.

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, die Vorlage anzunehmen.

Stäfa, 5. April 2023

IM NAMEN DES GEMEINDERATS STÄFA

Christian Haltner
Gemeindepräsident

Daniel Scheidegger
Gemeindeschreiber