



Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates vom 19. März 2012

56 28 Liegenschaften, Grundstücke
 28.03 Einzelne Liegenschaften und Grundstücke

Vorlage Nr. 6/2012: Antrag des Stadtrates auf Zustimmung zur Vornahme von Änderungen an Baurechtsverträgen (Kompetenzerteilung)

Referentin des Stadtrates

Manuela Stiefel
Ressortvorsteherin Finanzen und Liegenschaften

A. Ausgangslage

Schlieren ist auch als Wohnort attraktiver geworden. Die stetigen Entwicklungen zur Verbesserung der Quartiere und der städtischen Infrastrukturen bringen höhere Bauland- und Wohneigentumspreise mit sich. Aufgrund der weiterhin hohen Bautätigkeit ist voraussehbar, dass es in Schlieren schwieriger wird, eine zahlbare Wohnung zu finden. Während die aktuellen Neubauten vorwiegend durch institutionelle Investoren erstellt und die Wohnungen auf dem Mietwohnungsmarkt zu marktüblichen oder bereits auch schon zu höheren Mietzinsen angeboten werden, verändert sich die Anzahl der Wohnungen von gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften kaum. In Schlieren liegt der Anteil an genossenschaftlichen Wohnungen bei 18 % (Stadt Zürich: 25 %). Aus diesem Grund ist die Zusammenarbeit mit den Wohnbaugenossenschaften zu intensivieren.

Der Stadtrat hat in den Richtlinien „Immobilienpolitik 2011 bis 2015“ die hohe Bedeutung der lokalen und auswärtigen Baugenossenschaften festgehalten.

Wohnbaugenossenschaften zeichnen sich durch die folgenden positiven Eigenheiten aus:

- Sie operieren mit Kostenmieten, nicht mit preistreibenden Renditen.
- In Wohnungen von Wohnbaugenossenschaften wird durchschnittlich länger gewohnt.
- In Genossenschaftswohnungen gibt es deutlich mehr Haushalte mit Kindern und Paaren.
- Die gemeinnützigen Wohnbauträger investieren in die Gemeinschaft und bieten Platz für öffentliche Infrastrukturen.

Baurechtseinräumungen haben insbesondere für den Grundeigentümer den Vorteil, dass er bei Bedarf nach Ablauf des Baurechtes über das Grundstück neu verfügen kann. Einerseits ist es gerade für die öffentliche Hand, welche langfristig die Infrastruktur eines Gemeinwesens und die Versorgung der Bedürfnisse der Bevölkerung aufrechtzuerhalten hat interessant, über Grundstücke innerhalb der Stadt neu disponieren zu können. Andererseits ist es aber für die eine nachhaltige Bewirtschaftungspolitik pflegenden gemeinnützigen Bauträger schwierig, bei Gebäuden, welche auf Baurechtsverträgen mit absehbarem Ablauf basieren, Renovations- und Erneuerungsentscheide zu fällen. Demzufolge ist es im Interesse der Stadt, dass frühzeitig vor Ablauf eines Baurechtes die Strategie der Liegenschaft geklärt wird. Dadurch kann verhindert werden, dass die Stadt nicht mehr erneuerte Gebäude übernehmen oder hohe Heimfallschädigungen leisten muss.

Als erste Baurechtsnehmerin hat die in Schlieren ansässige Liberale Baugenossenschaft Schlieren (LBS) eine Option um Verlängerung der Baurechtsverträge um zwei Mal je 15 Jahre sowie Anpassungen der Heimfallsituation zu den Baurechten an der Rohrstrasse 13,15,17 sowie 27/29 beantragt.

B. Neuausrichtung bezüglich Ablauf der Baurechtsverträge, Heimfallentschädigung sowie den weiteren Bestimmungen

Während die ältesten Baurechtsverträge aus dem Jahre 1969 stammen und den damaligen Grundlagen und Gegebenheiten entsprechen, sind ab 2002 unter der Regie des Bereichs Liegenschaften neue, den heutigen Rahmenbedingungen entsprechende Baurechtsverträge abgeschlossen worden. Bisher räumte die Stadt die Baurechte für eine Dauer von durchschnittlich 60 Jahren ein. Vom Gesetzgeber erlaubt sind



mindestens 30, maximal 100 Jahre. Die Baurechtsnehmer der vor 2002 abgeschlossenen Baurechtsverträge sind bezüglich Fristen und Heimfallentschädigung gegenüber den neueren Baurechtsverträgen benachteiligt. Weiter sind Bestimmungen bezüglich Subventionen, Rechnungs- und Mietzinsoffenlegung sowie der Meldepflicht von Wohnungskündigungen nicht mehr zeitgemäss und deshalb entsprechend anzupassen.

C. Vertragsänderungen

Die bestehenden Baurechtsverträge sollen auf Wunsch der Baurechtsnehmerin LBS in folgenden Punkten angepasst werden können:

1. Verlängerungsoption bezüglich Dauer und Ablauf

Bisher:	Vorschlag neu:
<p><i>Baurechtsvertrag Stadt Schlieren mit der LBS betreffend Rohrstrasse 13, 15, 17 aus dem Jahre 1969:</i></p> <p><i>I. Art. 8:</i> Dieses übertragbare Baurecht wird für die Dauer von 62 Jahren ab Datum der rechtskräftigen Genehmigung dieses Vertrages durch die zuständigen Organe der Grundeigentümerin eingeräumt.</p> <p><i>Baurechtsvertrag Stadt Schlieren mit der LBS betreffend Rohr II, Rohrstrasse 27, 29 aus dem Jahr 1973:</i></p> <p><i>III. Art. 1:</i> Dieses Baurecht wird auf die Dauer von 62 Jahren ab Datum der rechtskräftigen Genehmigung dieses Vertrages durch die zuständigen Organe der Grundeigentümerin eingeräumt.</p> <p>Bei Ablauf des Baurechts können Verhandlungen über eine event. Verlängerung geführt werden.</p> <p>Die Möglichkeit einer Umwandlung in ein Miet- oder Pachtverhältnis bleibt vorbehalten, ist aber für keine der beiden Parteien zwingend.</p>	<p><i>Baurechtsvertrag Stadt Schlieren mit der LBS betreffend Rohrstrasse 13, 15, 17 aus dem Jahre 1969 und Baurechtsvertrag Stadt Schlieren mit der LBS betreffend Rohr II, Rohrstrasse 27, 29 aus dem Jahr 1973:</i></p> <p><i>I. Art. 8 neu Abs. 2 resp. III. Art. 1 ersetzt Abs. 2:</i> Die Baurechtsdauer richtet sich nach den Vereinbarungen im Baurechtsvertrag (von der Grundbucheintragung an gerechnet). Mit Ablauf der Dauer erlischt das Baurecht. Die Parteien haben jedoch das Recht, die Baurechtsdauer um zwei Mal je 15 (fünfzehn) Jahre zu verlängern. Die Details sind in den weiteren Bestimmungen geregelt.</p> <p><i>I. Art. 8 neu Abs. 3 resp. III. Art. 1 ersetzt Abs. 3:</i> Vor grösseren Investitionen der Bauberechtigten, spätestens jedoch zehn Jahre vor Ablauf der Baurechtsdauer, haben sich die Parteien über die Zukunft der Wohnüberbauung bezüglich einer allfälligen längerfristigen Baurechtsverlängerung zu verständigen. Unabhängig davon kann die Bauberechtigte, falls die Stadt keine öffentlichen Bedürfnisse oder Interessen geltend macht, im Sinne einer Option 2 x (zwei Mal) eine Verlängerung um je 15 (fünfzehn) Jahre zu den Bedingungen des Baurechtsvertrages verlangen. Der Entscheid, ob ein öffentliches Bedürfnis bzw. ein öffentliches Interesse vorliegt, welches der Option entgegensteht, fällt letztinstanzlich der Stadtrat. Er kann im Hinblick auf den Ablauf der Baurechtsdauer bzw. bei Ausübung der ersten Option aufgrund einer eigenen Einschätzung auch verlangen, dass anstelle der bestehenden eine neue Wohnüberbauung (Ersatzbaute) erstellt wird. In diesem Fall erhält die Bauberechtigte gegenüber anderen Bewerbern ein Vorrecht zum Abschluss eines neuen Baurechtsvertrages zu den dann zumal üblichen Bedingungen. Übt die Bauberechtigte (z.B. aufgrund ihrer genossenschaftsinternen Meinungsbildung) dieses Vorrecht nicht aus, entfallen die Optionen und die Stadt kann anderweitig über das Baurechtsareal verfügen.</p>

Gemäss Vorschlag soll bei grösseren Investitionen durch die Baurechtsnehmerin, spätestens jedoch zehn Jahre vor Ablauf der Dauer, das weitere Vorgehen thematisiert werden, wobei der Baurechtsnehmerin unter bestimmten Voraussetzungen eine Verlängerungsoption eingeräumt wird. Damit wird das Verfahren im Hinblick auf die Beendigung des Baurechts klar geregelt, was eine vorausschauende Planung auf beiden Seiten ermöglicht.



2. Heimfallentschädigung und Vorzeitiger Heimfall

Bisher:	Vorschlag neu:
<p><i>Baurechtsverträge Stadt Schlieren mit der LBS betreffend Rohr I, Rohrstrasse 13, 15, 17, 1969 und sowie Rohr II, Rohrstrasse 27, 29, 1973</i> <i>Baurechtsverträge Stadt Schlieren mit der LBS betreffend Rohr II, Rohrstrasse 27/29:</i></p> <p><i>I. Art. 9 resp. III. Art. 2</i> Geht das Baurecht unter, so fallen die bestehenden Bauten der Grundeigentümerin heim. Hinsichtlich der Entschädigung für die heimfallenden Bauwerke und deren Festsetzung, den vorzeitigen Heimfall usw. gelten die gesetzlichen Bestimmungen (Art. 779 c ff ZGB) mit der Einschränkung, dass die durch die Grundeigentümerin zu leistende Entschädigung</p> <p>a. bei vorzeitigem Heimfall die ausgewiesenen Anlagekosten abzüglich einer Altersentwertung von 1 % pro Jahr</p> <p>b. bei Ablauf des Baurechtes den dannzumaligen Zeitbauwert abzüglich eine angemessene Altersentwertung keinesfalls übersteigen darf.</p> <p><i>I. Art. 10 resp. III. Art. 3:</i> Zur Vermeidung von rechtlichen Auseinandersetzungen irgendwelcher Art wird ein Dreierschiedsgericht bestellt, das alle entstehenden Differenzen oder Streitigkeiten verbindlich und endgültig schlichtet und entscheidet sowie im Streitfalle auch die Höhe der Entschädigungen für die heimfallenden Bauwerke festsetzt.</p> <p>Jede Partei ernennt innert sechs Wochen einen Schiedsrichter. Die beiden Schiedsrichter bestimmen innert drei Wochen einen Obmann. Ist eine Partei in der Bezeichnung ihres Schiedsrichters säumig oder können sich die Schiedsrichter nicht auf einen Obmann einigen, so ernennt ihn der jeweilige Präsident des Zürcherischen Handelsgerichtes. Das Schiedsgericht bestimmt das Verfahren selbst.</p>	<p><i>Baurechtsvertrag Stadt Schlieren mit der LBS betreffend Rohr I, Rohrstrasse 13, 15, 17, 1969 sowie Rohr II, Rohrstrasse 27, 29, 1973 Baurechtsverträge Stadt Schlieren mit der LBS betreffend Rohr II, Rohrstrasse 27/29:</i></p> <p><i>Ersetzt I. Art. 9+10 resp. III. Art 2+3:</i> Für die heimfallenden Bauwerke und die dazugehörigen Anlagen hat die Stadt als Baurechtsgeberin den dannzumaligen Bauberechtigten eine Entschädigung von 100 % des Verkehrswertes zu leisten. Als Verkehrswert gilt der Wert, den die baulichen Anlagen im Zeitpunkt des Heimfalls aufweisen, unter Berücksichtigung der Altersentwertung, der zeitgemässen Bauweise, der weiteren Verwendungsmöglichkeiten für die Grundeigentümerin und der voraussichtlichen wirtschaftlichen Lebensdauer der Bauten. Können sich die Parteien nicht einigen, werden zwei unabhängige Schätzungen des Verkehrswertes angeordnet. Massgeblich ist der Mittelwert dieser beiden Schätzungen.</p> <p>Weil diese Vereinbarung von den gesetzlichen Bestimmungen über die Höhe und das Verfahren zur Festsetzung der Heimfallentschädigung (Art. 779d ZGB) abweicht, ist sie gemäss Art. 779e gleichzeitig mit der Eintragung des Baurechtes wie folgt auf dem belasteten Grundstück und auf dem Baurechtsgrundstück vorzumerken: „Vereinbarung über den Heimfall, Beleg-Nr. ...“</p> <p>Wenn die Bauberechtigte in grober Weise ihr dingliches Recht überschreitet oder vertragliche Verpflichtungen verletzt, so kann die Grundeigentümerin den vorzeitigen Heimfall herbeiführen, indem sie die Übertragung des Baurechtes mit allen Rechten und Lasten auf sich selber verlangt (Art. 779f ZGB). Der vorzeitige Heimfall kann nur ausgeübt werden, wenn für die heimfallenden Bauwerke eine angemessene Entschädigung geleistet wird, bei deren Bemessung das schuldhafte Verhalten der Bauberechtigten als Herabsetzungsgrund berücksichtigt werden kann. Die Übertragung des Baurechtes auf die Grundeigentümerin erfolgt erst, wenn die Entschädigung bezahlt oder sichergestellt ist (Art. 779g ZGB).</p> <p>Streitigkeiten betreffend den vorzeitigen Heimfall des Baurechtes werden vor den ordentlichen staatlichen Gerichten ausgetragen.</p>



Die Bemessung der Heimfallentschädigung ist vorzugsweise ausdrücklich im Baurechtsvertrag zu regeln. Der Vorschlag umschreibt die wichtigsten Bemessungskriterien und trägt damit dem Umstand Rechnung, dass die Stadt an der Übernahme gut unterhaltener Liegenschaften interessiert ist. Im Weiteren werden die gesetzlichen Bestimmungen zum vorzeitigen Heimfall explizit in den Vertrag aufgenommen.

3. Weitere Bestimmungen

Die Baurechtsverträge der Stadt Schlieren beinhalten im Weiteren verschiedene Bestimmungen zu Subventionen, zur Rechnungslegung, Mietzinsoffenlegung sowie Meldepflicht von Wohnungskündigungen. Es ist sinnvoll, diese Bestimmungen der aktuellen Gesetzgebung anzupassen.

In den Baurechtsverträgen mit der LBS Rohr I + II betrifft dies folgende Positionen:

Bisher:	Neu:
<p><i>Baurechtsverträge Stadt Schlieren mit der LBS betreffend Rohr I, Rohrstr. 13, 15, 17, 1969 und Baurechtsverträge Stadt Schlieren mit der LBS betreffend Rohr II Rohrstrasse 27/29:</i></p>	<p><i>Baurechtsverträge Stadt Schlieren mit der LBS betreffend Rohr I, Rohrstr. 13, 15, 17, 1969 und Baurechtsverträge Stadt Schlieren mit der LBS betreffend Rohr II Rohrstrasse 27/29:</i></p>
<p><i>III. Art. 11 Abs. 2+3, resp. VI. Art. 17 Abs. 2+3:</i></p> <p>Erstmalige Festsetzung und allfällige spätere Erhöhungen dieser Mietzinse sind mit detaillierten Renditenberechnungen dem Gemeinderat (* <i>heute Stadtrat</i>) zur Genehmigung vorzulegen. Der Gemeinderat * ist berechtigt, die Vorlegung weiterer Unterlagen, wie z.B. Betriebsrechnung früherer Jahre, zu verlangen. Der Gemeinderat* kann in begründeten Fällen auch höhere Mietzinse bewilligen.</p>	<p><i>III. Art. 11 Abs. 2+3, resp. VI. Art. 17 Abs. 2+3:</i> wird ersatzlos gestrichen.</p> <p>Begründung: Die erstmalige Festsetzung ist erfolgt. Bisherige und zukünftige Mietzinsänderungen unterstehen dem Mietrecht.</p>
<p><i>III. Art. 12 resp. VI. Art. 18.1-18.3</i> Die Bauberechtigte verpflichtet sich, dass sie bei der Vermietung von Wohnungen Angestellte der Gemeinde und der Schulgemeinde (inkl. Lehrer) sowie auf Empfehlung des Gemeinderates *, weitere Personen bevorzugt berücksichtigt, sofern diese Bewerber alle an sie zu stellenden Subventionsbedingungen erfüllen.</p>	<p><i>III. Art. 12, resp. VI. Art. 18.1-18.3</i> wird wie folgt ersetzt:</p> <p>Die Bauberechtigte verpflichtet sich:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Jede frei werdende Wohnung ist auf der städtischen Kommunikationsplattform auszuschreiben. b) Bereits in Schlieren ansässigen Mietinteressenten ist der Vorrang zu geben. <p>Die Kontrolle dieser Verpflichtungen obliegt der Abteilung Finanzen und Liegenschaften.</p>

Über die nicht geänderten Art. III/10/11 (Rohr I, Rohrstrasse. 13/15/17 ,1969) Art. VI. 16/17 (Rohr II Rohrstrasse 27/29) kann der Stadtrat weiterhin Einfluss über die Mietzinsgestaltungen nehmen.

D. Weiteres Vorgehen

Bei den ältesten Baurechtsverträgen, die vor über 30 Jahren abgeschlossen wurden, ist das Vertragsende absehbar. Dem Gemeindeparlament wird deshalb der Antrag unterbreitet, den Stadtrat zu ermächtigen, die von der Liberalen Baugenossenschaft Schlieren gewünschten Baurechtsvertragsänderungen vornehmen zu können. Gleichzeitig wird dem Gemeindeparlament beantragt, im Sinne einer Gleichbehandlung, den Stadtrat zusätzlich zu ermächtigen, weitere Baurechtsverträge für Liegenschaften mit Wohnbauten



gemäss nachfolgender Aufstellung ebenfalls anpassen zu können, sowie die Bestimmungen bezüglich Subventionen, Rechnungs- und Mietzinsoffenlegung und der Meldepflicht von Wohnungskündigungen bei diesen Baurechtsverträgen den heutigen Gegebenheiten anzupassen:

<i>Kat. Nr.</i>	<i>Ort</i>	<i>Genossenschaft</i>	<i>Dauer</i>
6473	Limmatstrasse 10	Gemeinnützigen Baugenossenschaft Limmattal Zürich (GBL)	1969 - 2031
8049	Rohrstrasse 13 - 17	Libérale Baugenossenschaft Schlieren (LBS)	1969 - 2031
8576	Lättenstrasse 10	Allmend Schlieren AG, Schlieren	1972 - 2034
8370	Pflugstrasse 8 + 10	GBL	1973 - 2034
7817	Kleinzelglistrasse 6	GBL	1976 - 2038
8276	Rohrstrasse 27/29 Lättenstr. 10	LBS	1977 - 2034
8582	Hangstrasse 5 - 11	Allmend Schlieren AG, Schlieren	1984 - 2045
8867	Kirchgasse 2	Stiftung Zürcher Heimatschutz	1990 - 2070
9094	Friedaustrasse 2 - 6	Baugenossenschaft Friedau, Schlieren	1996 - 2096
9285	Sägestrasse 6 + 6a	GBL	2004 - 2079
9305	Feldstrasse 19/21	Gewerkschaftliche Wohn- und Baugenossenschaft Zürich (GEWO BAG)	2008 - 2078

Antrag an das Gemeindeparlament:

1. Der Stadtrat wird ermächtigt, die Baurechtsverträge mit der Liberalen Baugenossenschaft Schlieren vom 6. Oktober 1969 betreffend Rohrstrasse 13/15/17 (Ziff. I/8/9/10 und III/1/11/12) sowie vom 3. März 1977 betreffend Rohrstrasse 27/29 (Ziff. III/1/2/3 und VI/17/18) gemäss Abschnitt C. der Erwägungen (Einräumung einer Verlängerungsoption von zwei Mal 15 Jahren, Regelung der Heimfallsentschädigung und vorzeitiger Heimfall sowie den weiteren Bestimmungen) zu ändern.
2. Der Stadtrat wird ermächtigt, bei weiteren Baurechtsverträgen gemäss Abschnitt D. der Erwägungen, im Sinne einer Gleichbehandlung, Vertragsänderungen analog der Änderungen der Verträge mit der Liberalen Baugenossenschaft Schlieren vornehmen zu können.
3. Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.

Für richtigen Protokollauszug

STADTRAT SCHLIEREN
Präsident Schreiber

Toni Brühlmann Hansruedi Kocher

Versand: 22. März 2012