



Vorlage Stadtparlament

vom 24. November 2009 Nr. 1126

Wohnbaugenossenschaft, Wohnbaustiftungen, Wohnbauvereine

Wohnbaustiftung Russen; Reduktion des Baurechtszinses

Antrag

Wir beantragen Ihnen, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Die Basis für die Berechnung des Baurechtszinses für die Parzelle W4638 wird auf Fr. 150.– / m² reduziert.
 2. Im Falle einer weitergehenden Überbauung dieser Parzelle erhöht sich der Preis wieder auf das ursprüngliche Niveau (zuzüglich der bereits erfolgten und angezeigten Anpassungen).
-

1 Ausgangslage

Mit Beschluss vom 29. September 1992 hat das städtische Parlament einem Baurecht für insgesamt 19'302 m² im Hof an die Wohnbaustiftung Russen zugestimmt. Als Basis für den Baurechtszins wurde ein Preis von Fr. 280.– pro Quadratmeter vereinbart. Durch die indexbedingten Anpassungen stieg dieser Wert in der Zwischenzeit auf rund Fr. 300.–/m². Auf diesem Areal wurden insgesamt 10 Gebäude mit 96 Wohnungen erstellt. Entgegen dem Gestaltungsplan musste wegen einer nahen Hochspannungsleitung auf den Bau der beiden letzten Gebäude verzichtet werden.

Die Wohnbaustiftung Russen hat mehrfach ersucht, auf der nicht bzw. nur schlecht genutzten Parzelle W4638 mit 6'446,8 m² keinen Baurechtszins leisten zu müssen. Aus grundsätzlichen Überlegungen hat der Stadtrat diesen Gesuchen jeweils nicht im beantragten Sinne entsprochen. Er hat aber als Entgegenkommen mehrmals im Rahmen seiner Finanzkompetenzen – zuletzt mit Stadtratsbeschluss Nr. 4041 vom 28. Oktober 1999 – die Basis für die Berechnung des Baurechtszinses für den Zeitraum vom 1. Mai 1997 bis 1. Mai 2000 von Fr. 280.– auf Fr. 180.– reduziert. Mit Schreiben vom 14. Januar 2003 hat der Stadtrat es abgelehnt, weitere Zugeständnisse zu machen.



Mit der Parlamentsvorlage vom 31.10.2006 für ein Baurecht an der Quimbystrasse haben sich Stadtrat und Parlament in einer ähnlichen Situation, ebenfalls aufgrund einer Hochspannungsleitung, gegenüber der Baurechtsnehmerin grosszügiger gezeigt: Für einen aufgrund der heutigen Rechtslage während dem Bestand der Leitung nicht überbaubaren Teil eines Grundstückes wurde auf den Baurechtszins verzichtet und der Quadratmeterpreis, bezogen auf die Gesamtfläche, um rund 14 % reduziert. Sobald die restliche Parzelle überbaut wird, erhöht sich der Preis wieder auf das ursprüngliche Niveau (zuzüglich der bereits erfolgten und angezeigten Anpassungen).

2 Lösungsvorschlag

Aufgrund der geänderten Rechtslage lässt sich ein weiteres Entgegenkommen der Stadt rechtfertigen. Einerseits aufgrund der gebotenen Gleichbehandlung mit der erwähnten anderen Baurechtsnehmerin an der Quimbystrasse. Andererseits aber auch, weil neue Vorschriften im Zusammenhang mit Hochspannungsleitungen derzeit die vollständige Überbauung der Parzelle auch rechtlich verhindern.

Auf der fraglichen Parzelle konnte eine wesentlich geringere Ausnutzung erreicht werden. In welchem Ausmass diese Mindernutzung erfolgte, lässt sich objektiv kaum ermitteln: Einerseits konnte statt drei Häusern nur eines errichtet werden, andererseits wird diese Parzelle für die unterirdische Garage genutzt und stellt als Freiraum für die Bewohner und Bewohnerinnen auch einen Wert dar. Aus diesem Grund soll für diese Parzelle die Basis des Baurechtszinses halbiert werden, d.h. statt 300 Franken nur 150 Franken pro Quadratmeter. Im Falle einer weitergehenden Überbauung dieser Parzelle erhöht sich der Preis wieder auf das ursprüngliche Niveau (zuzüglich der bereits erfolgten und angezeigten Anpassungen). Für die Stiftung bedeutet dies bei einem aktuellen Zinssatz von 2.75 % eine jährliche Einsparung von rund 26'600 Franken. Diese Änderung wird rückwirkend ab 1. Januar 2010 angewendet.

Da der Preis des Baurechtes zu den bestimmenden Elementen eines Baurechtsvertrages gehört, ist diese Vertragsänderung ebenfalls vom Parlament zu beschliessen

Der Stadtpräsident:
Scheitlin

Der Stadtschreiber:
Linke

Beilage:
Plan

