

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates von Zürich

09.11.2005

1552.

Schriftliche Anfrage von Beatrice Reimann betreffend Baurechtsverträge für nicht selbst genutzte Wohnzwecke, Mietzinskontrolle

Am 24. August 2005 reichte Beatrice Reimann (SP) folgende Schriftliche Anfrage GR Nr. 2005/325 ein:

Ich bitte den Stadtrat um die Beantwortung folgender Fragen:

1. Gibt es nebst den Liegenschaften am Letziggraben/Badenerstrasse (vgl. Weisung 314 GR Nr. 2005/31) weitere Baurechtsverträge für nicht selbstgenutzte Wohnzwecke, die von den „Richtlinien für die Anrechnung von Land beim Wohnungsbau auf städtischen Grundstücken“ vom 3. Dezember 1965 abweichen?
 - a) Falls die Frage 1. bejaht wird, wieviele solche Baurechtsverträge existieren?
 - b) Falls die Frage 1. bejaht wird, wieviele davon betreffen private und nicht-gemeinnützige, wie viele betreffen genossenschaftliche und weitere gemeinnützige Baurechtsnehmer?
 - c) Falls die Frage 1. bejaht wird, welche Baurechtsverträge sind davon betroffen und inwiefern weichen diese von den obgenannten Richtlinien ab?
2. Welche Bedingungen müssten nach Ansicht des Stadtrates erfüllt sein, damit auch bei privaten und nicht-gemeinnützigen Baurechtsnehmern eine behördliche Mietzinskontrolle durch das Finanzdepartement der Stadt Zürich im Sinne des städtischen „Regelmentes über die Festsetzung, Kontrolle und Anfechtung der Mietzinse bei den unterstützten Wohnungen (Mietzinsreglement)“ vom 19. Juni 1996 in sinngemässer Weise durchgeführt werden kann?
3. Sind für den Stadtrat Mietzinsüberwachungen nach obgenannten Gesetzesgrundlagen bei Baurechtsnehmern, welche das Baurecht zu Verkehrswert erworben haben denkbar?
 - a) Falls die Frage 3. verneint wird, aus welchen Gründen?

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Zu den Fragen 1 a, b und c: In ihrem Geschäftsbericht gibt die Liegenschaftenverwaltung jeweils Auskunft über den Bestand der von ihr neu abgeschlossenen und verwalteten Baurechtsverträge (vgl. Seite 26 der Ausgabe 2004). Der Hauptteil der Verträge betrifft Baurechtsvergaben an gemeinnützige Bauträger (87 per Ende 2004). Es handelt sich dabei hauptsächlich um Verträge mit Baugenossenschaften, bei denen der Landwert nach den so genannten Richtlinien für die Anrechnung von Land beim Wohnungsbau auf städtischen Grundstücken berechnet wird.

Nebst den in der Anfrage erwähnten zwei Baurechtsverträgen am Letziggraben bestehen folgende 24 Baurechtsverträge für Wohnbauten, bei denen die Richtlinien keine Anwendung fanden:

| Objektart | Stadtgebiet | Ausserhalb Stadt | Total | Bemerkungen |
|-------------------|-------------|------------------|-------|--|
| Einfamilienhäuser | 5 | 1 | 6 | In 5 Fällen handelt es sich um renovationsbedürftige Denkmalschutzobjekte, die zum Verkehrswert abgegeben wurden. Das Objekt ausserhalb der Stadt liegt mitten im städtischen Grundbesitz Sihl- |

| Objektart | Stadtgebiet | Ausserhalb Stadt | Total | Bemerkungen |
|--|-------------|------------------|-------|---|
| | | | | wald. |
| Kleinere Mehrfamilienhäuser mit Hausgemeinschaften | 9 | 4 | 13 | In 11 Fällen handelt es sich um renovationsbedürftige Denkmalschutzobjekte, die zum Verkehrswert abgegeben wurden. 4 davon liegen in Schlieren (ehemalige Wohnhäuser für Angestellte der Gasversorgung). In einem Fall (Im Walder, Riesbach, vgl. GRB vom 19. Juni 1985) bestehen aufgrund eines Baurechtes bzw. von Unterbaurechten 12 einzelne Einfamilienhäuser. Die Abgabe erfolgte zum Verkehrswert. Ein Objekt betrifft einen Neubau für ein Künstlerhaus in Riesbach (GRB vom 3. November 1999). |
| Kleine Wohn-/Geschäftshäuser, bei denen die Baurechtsnehmenden das Gebäude nicht oder nur teilweise selber nutzen. | 4 | - | 4 | In allen 4 Fällen wurden renovationsbedürftige Denkmalschutzobjekte zum Verkehrswert abgegeben. |
| Mehrfamilienhäuser | - | 1 | 1 | Baurecht mit vier Baugenossenschaften aus Zollikon, die 1986 im Rahmen der Gesamtüberbauung Rebwies in Zollikon (GRB vom 22. Januar 1986) rund 60 Wohnungen erstellten. Die Abgabe erfolgte zum Verkehrswert, da eine Subventionierung durch die Stadt Zürich seit der Wohnbauaktion 1980 ausserhalb des Stadtgebietes nicht mehr vorgenommen wurde. |
| Total | 18 | 6 | 24 | |

Zu den Fragen 2, 3 und 3 a: Abgesehen von den Wohnungen in Zollikon (rund 60) werden die Bauten lediglich in vier Fällen nicht oder nicht ausschliesslich durch Eigennutzungen belegt.

Weiter orientierten sich der Land- und der Gebäudewert bei den dargelegten Baurechtsabgaben am Verkehrswert. Da diese Liegenschaften weder durch die Stadt subventioniert noch sonstwie nach den Wohnbauförderungserlassen gefördert sind, fehlen die rechtlichen Voraussetzungen für eine behördliche Mietzinskontrolle. Sofern es sich um Mietverhältnisse handelt, unterstehen diese zwingend dem Mietrecht nach Obligationenrecht.

Dasselbe gilt für eine Mietzinsüberwachung im Falle von Baurechten zum Verkehrswert, wie zum Beispiel bei den Wohnungen in Zollikon. Da sich diese Liegenschaften nicht auf Stadtgebiet befinden, würde die Zuständigkeit der Stadt für eine Kontrolle auf anderem Gemeindegebiet fehlen. Zudem enthält der damals abgeschlossene Baurechtsvertrag keine entsprechende Bestimmung.

Vor dem Stadtrat
der Stadtschreiber
Dr. André Kuy