



Beschluss des Stadtrats

vom 13. Dezember 2023

GR Nr. 2023/440

Nr. 3702/2023

Schriftliche Anfrage der GLP-Fraktion betreffend Abgabe von Baurechten an gemeinnützige Bauträger, quantitative Einordnung der abgegebenen Baurechte, Zuordnung der Grundstücke in das Finanz- oder Verwaltungsvermögen, erwartete Heimfälle und angestrebte Verlängerungen sowie Strategie zum Umgang mit bestehenden und künftigen Baurechten

Am 13. September 2023 reichte die GLP-Fraktion folgende Schriftliche Anfrage, GR Nr. 2023/440, ein:

Hinlänglich bekannt ist, dass die Stadt Zürich Baurechte an gemeinnützige Bauträger abgibt. Im Rahmen des Geschäfts GR Nr. 2023/202 Immobilien Stadt Zürich, Rütistrasse 17/19, Schlieren, wurde zudem verdeutlicht, dass die Stadt auch im Gewerbebereich Baurechte vergibt.

In diesem Zusammenhang bitten wir den Stadtrat um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Es wird um eine quantitative tabellarische Einordnung gebeten: Wie viele Grundstücke hat die Stadt aktuell im Baurecht abgegeben? Wie gross sind die jeweiligen Stücke? Wie viele davon betreffen Wohnsiedlungen, wie viele Gewerbeliegenschaften? Wie viele liegen auf Stadtgebiet und wie viel ausserhalb? Wie viele davon werden von der Stadt wieder zurückgemietet? Wann laufen die Baurechte aus?
2. Betreffen die Baurechte ausschliesslich Grundstücke im Finanzvermögen oder auch im Verwaltungsvermögen? Falls auch Grundstücke des Verwaltungsvermögens betroffen sind: Um welche Grundstücke handelt es sich? Wie wird dies begründet?
3. Wie viele zusammenhängende Baurechtsgrundstücke gibt es? Ist bei zusammenhängenden Grundstücken sichergestellt, dass die Vertragsdauern zeitlich koordiniert sind und damit der Heimfall gleichzeitig erfolgen könnte? Falls nein, wird eine Harmonisierung angestrebt?
4. In den nächsten Jahren laufen einige Baurechtsverträge ab. Sind Heimfälle zu erwarten? Werden Verlängerungen angestrebt?
5. Gibt es eine städtische Strategie zum Umgang mit den bestehenden und zukünftig zu vergebenden Baurechten? Wie sieht die zukünftige Strategie aus?

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Frage 1

Es wird um eine quantitative tabellarische Einordnung gebeten: Wie viele Grundstücke hat die Stadt aktuell im Baurecht abgegeben? Wie gross sind die jeweiligen Stücke? Wie viele davon betreffen Wohnsiedlungen, wie viele Gewerbeliegenschaften? Wie viele liegen auf Stadtgebiet und wie viel ausserhalb? Wie viele davon werden von der Stadt wieder zurückgemietet? Wann laufen die Baurechte aus?

Aufgrund der hohen Anzahl und Heterogenität der Baurechte wird der Antwort ein detaillierter Anhang beigefügt, aus dem sich wesentliche Informationen zu jedem Baurecht ergeben. In Ergänzung dazu werden die gestellten Fragen nachfolgend zusammenfassend beantwortet.



Anzahl städtische Baurechte

Es bestehen derzeit 223 Baurechtsverträge, wobei sich auch mehrere Baurechtsverträge auf ein Grundstück beziehen können.

Flächenumfang

	Fläche in m ²
Median	3490
Mittelwert	6332
Kleinste Fläche: Kat.-Nr. AA1799	164
Grösste Fläche: Kat.-Nr. IQ7040	64 000

Anteil Wohnen / Gewerbe

Die 223 Baurechtsverträge können in folgende Nutzungskategorien unterteilt werden:

Kategorie	Anzahl
Mehrfamilienhäuser gemeinnützig	116
Mehrfamilienhäuser kommerziell	21
Einfamilienhäuser kommerziell	8
Gewerbe-/Industriebauten	57
Gastronomie	10
Sport	4
Kultur/Bildung	7
Total	223

Lage

Die Baurechte sind räumlich folgendermassen aufgeteilt:

Ort	Anzahl
Stadtgebiet Zürich	176
ausserhalb Stadtgebiets – <i>davon 39 in Schlieren</i>	47
Total	223

Die ausserstädtischen Baurechte sind im Anhang erkenntlich als Grundstücke mit Katasternummern ohne Buchstabenkürzel.

Städtische Rückmieten

Das Anmieten für Infrastrukturbedürfnisse erfolgt nach Bedarf und gegebenenfalls standortgebunden, jedoch lediglich soweit keine städtischen Objekte verfügbar sind. Abgesehen von der Rückmiete der Liegenschaft Rütistrasse 17/19 in Schlieren (in untergeordnetem Ausmass im Verhältnis zur gesamten Nutzfläche) erfolgte bei der Hagenholzsstrasse 83/85 für die Sekundarschule eine weitere Rückmiete (im Umfang eines Drittels der Nutzfläche). Zudem ist dies im untergeordneten Rahmen bedingt durch vertragliche Auflagen der Stadt bei gemeinnützigen Baurechten durch Immobilien Stadt Zürich für den Betrieb von Kindergärten und Kindertagesstätten der Fall. Eine vollständige Übersicht über das (allenfalls auch temporäre oder



3/4

geringfügige) Anmieten bei Privaten, die Baurechtsnehmende der Stadt sind, wird aufgrund der untergeordneten Bedeutung nicht geführt.

Dauer der Baurechte

Der Ablauf der jeweiligen Baurechte kann objektspezifisch dem beiliegenden Anhang entnommen werden.

Frage 2

Betreffen die Baurechte ausschliesslich Grundstücke im Finanzvermögen oder auch im Verwaltungsvermögen? Falls auch Grundstücke des Verwaltungsvermögens betroffen sind: Um welche Grundstücke handelt es sich? Wie wird dies begründet?

126 der 223 Baurechte befinden sich im Verwaltungsvermögen, die restlichen 97 im Finanzvermögen. Die Zuordnung pro Baurecht kann dem beiliegenden Anhang entnommen werden.

Liegenschaften, die dauernd und unmittelbar einem öffentlichen Zweck dienen, sind dem Verwaltungsvermögen zugeordnet. So befinden sich beispielweise alle gemeinnützigen Baurechte für Wohnbauten seit 2009 in Übereinstimmung mit den kantonalen Vorgaben im Verwaltungsvermögen.

Das Finanzvermögen umfasst demgegenüber Objekte, über die ohne Beeinträchtigung der öffentlichen Aufgabenerfüllung verfügt werden kann bzw. die nur vorübergehend und mittelbar einem öffentlichen Zweck dienen.

Frage 3

Wie viele zusammenhängende Baurechtsgrundstücke gibt es? Ist bei zusammenhängenden Grundstücken sichergestellt, dass die Vertragsdauern zeitlich koordiniert sind und damit der Heimfall gleichzeitig erfolgen könnte? Falls nein, wird eine Harmonisierung angestrebt?

In Schlieren sind 35 zusammenhängende Baurechte auf einem einzigen, grossen Kataster-Grundstück vorhanden. Die zusammenhängenden Objekte laufen mehrheitlich im Zeitraum zwischen 2042 und 2051 ab, wobei eine Harmonisierung aller betroffenen Baurechte angestrebt wird.

Auf Stadtgebiet bestehen bedingt durch Arealentwicklungen mehrere zusammenhängende Grundstücke mit verschiedenen Bauträgerschaften, unterschiedlichen Nutzungen (z. B. Wohnen, Gewerbe, Sport usw.) und Vertragsdauern, jeweils abhängig von konkreten Partnern, Nutzungen und Vertragsarten. Im Hinblick auf eine geplante Gebiets-Entwicklung für städtische Ziele erfolgt jeweils eine entsprechende Harmonisierung (Beispiele: Letzi, Hardturm, Kochareal, Thurgauerstrasse, Kalkbreite).

Generell erfolgt im Interesse der gesamtstädtischen Ziele und der koordinierten Verfügbarkeiten in allen Gebieten mit Entwicklungspotenzial bzw. -absichten eine Harmonisierung.



4/4

Frage 4

In den nächsten Jahren laufen einige Baurechtsverträge ab. Sind Heimfälle zu erwarten? Werden Verlängerungen angestrebt?

Auf dem Weg des Heimfalls, der Ausübung von Vorkaufsrechten oder von Vereinbarungen kommt es sporadisch zu Rückflüssen von Objekten in das städtische Eigentum. Erfahrungsgemäss handelt es sich jeweils um spezielle Konstellationen, bei denen das Handeln im Einzelfall zu entscheiden ist. Die Entscheide sind vom öffentlichen Interesse und dem städtischen Bedarf geleitet (z. B. Infrastruktur). Eine Prognose ist daher nicht möglich.

Bei gemeinnützigen Baurechtsabgaben wird jeweils im gegenseitigen Einvernehmen mit den betreffenden Bauträgerschaften eine Verlängerung bzw. ein Neuabschluss angestrebt, sofern keine städtischen Interessen resp. öffentlichen Bedürfnisse gegen eine Verlängerung des Baurechts stehen. Da die gemeinnützigen Baurechte in der Regel Liegenschaften in Wohnsiedlungen betreffen, ist eine Verlängerung der Regelfall, Heimfälle werden hier die Ausnahme bilden.

Frage 5

Gibt es eine städtische Strategie zum Umgang mit den bestehenden und zukünftig zu vergebenden Baurechten? Wie sieht die zukünftige Strategie aus?

Neu zu vergebende Baurechte und die Verlängerung von bestehenden Baurechten erfolgen mit der Absicht, einerseits städtische Ziele (z. B. gemeinnützigen Wohnungsbau) umzusetzen, und andererseits zu einem späteren Zeitpunkt wieder über das Land für künftige städtische Bedürfnisse und Ziele verfügen zu können. Die Vergabe von Baurechten erfolgt jeweils mittels öffentlicher Ausschreibung.

Bei bestehenden Baurechten wird regelmässig deren Verlängerung angestrebt, dies jedoch immer unter dem Vorbehalt, dass der Verlängerung keine städtischen Bedürfnisse, (z. B. die Schaffung von neuem Schulraum) oder öffentliche Interessen (z. B. Arealentwicklungen an Zentrumsanlagen) entgegenstehen. Bei gemeinnützigen Baurechten ist, wie bereits erwähnt, die Verlängerung der Regelfall und ein Heimfall findet nur in Ausnahmefällen statt. Bei nicht gemeinnützigen Baurechten wird das Vorgehen hingegen objektspezifisch anhand der konkreten Nutzungsart und der städtischen Interessen festgelegt.

Die oben beschriebenen Grundlagen und Rahmenbedingungen werden in der sich aktuell in Ausarbeitung befindenden gesamtstädtischen Immobilienstrategie Stadt Zürich und der städtischen Strategie Landreserven konkretisiert.

Im Namen des Stadtrats
Die Stadtschreiberin
Dr. Claudia Cuche-Curti