

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 27. November 2013

Liegenschaftenverwaltung, Ergänzung von Baurechtsverträgen mit gemeinnützigen Bauträgerinnen mit einer Verlängerungsoption von 2 x 15 Jahren

1. Zweck der Vorlage

Mit Weisung vom 20. März 2013 (GR Nr. 2013/95) ersuchte der Stadtrat den Gemeinderat um eine Ermächtigung, um zwölf Baurechtsverträge mit gemeinnützigen Bauträgerinnen, die in den nächsten 16 Jahren ablaufen, vorzeitig um 30 oder 60 Jahre verlängern zu können.

Im Rahmen der Beratungen der gemeinderätlichen Spezialkommission Finanzdepartement (SKFD) zeichnete sich keine Mehrheit für den Antrag des Stadtrats ab. Insbesondere die dem Stadtrat und den Organen der Bauträgerschaft überlassene Wahlmöglichkeit, ob eine Wohnüberbauung weiter erhalten oder durch einen Neubau ersetzt werden soll, wurde als nicht opportun erachtet. Denkbar erschien hingegen aufgrund von Rückmeldungen aus den Fraktionen in der Kommission, dass der Stadtrat ermächtigt wird, alle bestehenden, vor 2007 abgeschlossenen Baurechtsverträge mit gemeinnützigen Bauträgerinnen (101) mit der seit 2007 üblichen Option zu ergänzen, mit der die Bauträgerin eine Verlängerung des Vertrags um 2 x 15 Jahre verlangen kann.

In der Folge zog der Stadtrat die Weisung vom 20. März 2013 zurück. Mit dieser Weisung wird nun wie angeregt ein neuer Antrag gestellt, mit dem der Stadtrat ermächtigt werden soll, die bestehenden Baurechtsverträge mit gemeinnützigen Bauträgerinnen mit der Option zu ergänzen.

2. Ausgangslage

Seit Anfang der 50er-Jahre vergibt die Stadt Zürich ihr Land in der Regel mittels Baurechtsvertrag an Dritte, oftmals verbunden mit einem Leistungsauftrag. Schon vorher trat die Stadt an Baugenossenschaften und Dritte Land ab, damals aber durch Verkauf, allenfalls verbunden mit Auflagen.

Die Abgabe im Baurecht war vorher mangels genügender gesetzlicher Grundlagen nicht möglich. Seither hat sich das Instrument vor allem in Zürich, aber auch andernorts (insbesondere bei der öffentlichen Hand) etabliert. Bis Ende 2012 schloss die Stadt insgesamt 207 noch bestehende Baurechte ab:

Kreis	Gemeinnützige BR	Wohnhaus	EF-Haus	Gewerbe / Industrie	Sport	Restaurant	Diverse	Total
1	1	3	0	0	0	1	3	8
2	9	2	2	0	0	0	3	16
3	12	1	0	0	0	0	1	14
4	7	0	0	0	0	0	0	7
5	0	0	0	2	0	0	0	2
6	5	1	0	0	0	1	0	7
7	4	2	1	0	1	0	4	12
8	2	1	1	0	0	1	4	9
9	22	1	1	2	1	0	1	28
10	15	3	1	0	0	1	0	20
11	21	2	0	4	0	2	6	35
12	6	0	0	0	0	0	1	7
Ausserhalb Stadt	1	5	1	30	0	1	4	42
Total	105	21	7	38	2	7	27	207

Insgesamt erzielt die Stadt jährliche Baurechtszinseinnahmen von 21,7 Millionen Franken (Rechnungsjahr 2012). In der Regel werden die Baurechtszinse alle fünf Jahre zu 50 Prozent der Teuerung und dem aktuellen Durchschnittszinsfuss (Referenzzinssatz des Bundes) der vorangegangenen fünf Jahre angepasst.

Die aktuellen Landwerte bei den 105 Baurechten mit gemeinnützigen Bauträgerinnen beruhen auf den Richtlinien des Stadtrates für die Anrechnung von Land beim Wohnungsbau auf städtischen Grundstücken vom 3. Dezember 1965 (STRB Nr. 3251) bzw. den seitherigen Änderungen dazu aus den Jahren 1996 und 2002.

Der überwiegende Teil der Verträge mit gemeinnützigen Bauträgerinnen wurde mit einer Nutzungsdauer von 60 Jahren abgeschlossen. Seit 2007 räumt die Stadt den Bauberechtigten eine Option von 2 × 15 Jahren (insgesamt kann die Bauberechtigte somit von einer Dauer von 90 Jahren ausgehen) ein. Bei den älteren Verträgen (Anzahl 101) fehlt diese Option.

Nach der Annahme des neuen wohnpolitischen Grundsatzartikels in der Zürcher Gemeindeordnung mit der Volksabstimmung vom 27. November 2011 soll der Anteil gemeinnütziger Wohnungen in der Stadt bis im Jahr 2050 auf einen Drittel aller Mietwohnungen erhöht werden. Ausserdem verlangt der Grundsatz den Schutz und Erhalt des Anteils preisgünstiger Wohnungen und Gewerberäume. Die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus als Beitrag zur Attraktivität der Wohnstadt Zürich ist auch im Programm Wohnen des Stadtrats vom Juli 2012 festgehalten. Die gesamthaft rund 100 bestehenden Baurechtsverträge mit gemeinnützigen Bauträgerschaften leisteten in der Vergangenheit und aktuell einen wesentlichen Beitrag zur Erreichung dieses Ziels.

Mit der Verlängerung von bestehenden Baurechten werden zwar keine neuen Wohnungen gebaut. In der Regel stehen aber die betreffenden Wohnbauten aufgrund ihres Alters vor einem ersten oder zweiten Sanierungszyklus, so dass von der Bauträgerin im Einvernehmen mit der Stadt zu entscheiden ist, ob er diese bloss im Bestand erneuern, durch zusätzliche Elemente (Dachaufbauten, Anbauten, neue Gebäude) erweitern bzw. verdichten oder ob er sie durch Ersatzneubauten ersetzen will. Je nachdem wird auf diese Weise zusätzlicher Wohnraum realisiert, mindestens aber wird dadurch der aktuelle Bestand für eine weitere Generation gesichert.

3. Option für Verlängerung

Die seit 2007 verwendete Optionsbestimmung in den Baurechtsverträgen mit gemeinnützigen Bauträgerinnen hat folgenden Wortlaut:

«Die Bauberechtigte kann 5 bis 10 Jahre vor Ablauf des Baurechts im Sinne einer Option zweimal eine Verlängerung um je 15 Jahre zu den dannzumal geltenden Vertragsbestimmungen schriftlich verlangen, sofern die Stadt keine eigenen Bedürfnisse oder öffentlichen Interessen geltend macht. Der Entscheid hierüber fällt der Stadtrat von Zürich.

Die Grundeigentümerin kann aufgrund einer eigenen Einschätzung auch verlangen, dass anstelle der bestehenden Überbauung ein Ersatzneubau erstellt wird. In diesem Fall erhält die Bauberechtigte gegenüber anderen Bewerbern ein Vorrecht zum Abschluss eines neuen Baurechtsvertrags zu den dannzumal geltenden Bedingungen. Übt die Bauberechtigte dieses Vorrecht innert 12 Monaten seit der entsprechenden schriftlichen Mitteilung der Grundeigentümerin nicht aus, entfallen die Verlängerungsoptionen und die Stadt kann anderweitig über das Baurechtsareal verfügen.»

Mit dieser Formulierung sind insbesondere folgende Interessen der Stadt gesichert:

- *Die Optionen können nur ausgeübt werden, wenn die Stadt keine eigenen Bedürfnisse oder öffentliche Interessen geltend macht.*

So ist es denkbar, dass die Stadt das Land für eine Schulanlage selber benötigt oder einer anderen neuen Nutzung im öffentlichen Interesse zuführen will. Der Entscheid, ob eine Option allenfalls verwehrt wird, fällt der Stadtrat, der in der Folge für neue Nutzungen der jeweils zuständigen Instanz (in der Regel Gemeinderat oder Gemeinde) mit einer Weisung einen neuen Baurechtsvertrag, einen Projektierungs- oder Objektkredit beantragt.

- *Die Grundeigentümerin kann aufgrund einer eigenen Einschätzung auch verlangen, dass anstelle der bestehenden Überbauung ein Ersatzneubau erstellt wird.*

Wenn die Bauberechtigte und die Stadt gemeinsam oder die Stadt aufgrund einer eigenen Beurteilung zum Schluss kommen, die bestehende Überbauung soll durch einen Ersatzneubau ersetzt werden, kann die Stadt dies notfalls durchsetzen. Auch hier muss der Stadtrat in der Folge der jeweils zuständigen Instanz (in der Regel Gemeinderat oder Gemeinde) mit einer Weisung einen neuen Baurechtsvertrag, einen Projektierungs- oder Objektkredit beantragen.

4. Bedingungen

Bei den Baurechtsverlängerungen um 2×15 Jahre gelten weiterhin die üblichen für die Anrechnung von Land beim Wohnungsbau auf städtischen Grundstücken massgebenden Richtlinien des Stadtrats vom 3. Dezember 1965 (STRB Nr. 3251) samt den vom Gemeinderat am 27. März 1996 und 27. Februar 2002 beschlossenen Änderungen sowie weiteren Änderungen bis zum Zeitpunkt der Verlängerung. Zusammengefasst sind dies aktuell:

- Baurechtszins
Für die Berechnung des Baurechtszinses sind der Basislandwert (Berechnung nach den erwähnten Richtlinien) und der Durchschnitt des mietrechtlichen Referenzzinssatzes der vergangenen fünf Jahre massgebend. Es erfolgt alle fünf Jahre eine Anpassung des Baurechtszinses (Anpassung des Basislandwerts zu 50 Prozent an die Teuerung gemäss Landesindex der Konsumentinnen- und Konsumentenpreise und Anwendung des

gültigen Durchschnitts-Zinssatzes sowie allenfalls Anpassung wegen Änderung der Subventionskategorien bzw. Erhöhung der Nutzfläche).

- Heimfall
Beim Ablauf des Baurechts gehen die durch die Bauberechtigte erstellten Bauten und Anlagen ins Eigentum der Grundeigentümerin über. Diese entschädigt die ausgewiesenen, noch nicht amortisierten Nettoanlagekosten (Erstellungskosten zuzüglich späterer Wertvermehrungen, abzüglich allfälliger Subventionen). Weiterhin sind die Nettoanlagekosten mit jährlich 0,5 Prozent zu amortisieren. Ausserdem geht der Bestand des reglementarisch zu äufnenden Erneuerungsfonds an die Grundeigentümerin über. Für die Festsetzung der Entschädigung beim vorzeitigen Heimfall gilt sinngemäss die Regelung des ordentlichen Heimfalls.
- Bewirtschaftung
Die Bauberechtigte hat während der Baurechtsdauer die einschlägigen städtischen Grundsätze und Bestimmungen für den gemeinnützigen Wohnungsbau einzuhalten (insbesondere Rechnungsreglement, Mietzinsreglement und Verordnung über die Grundsätze der Vermietung; letztgenanntes bezieht sich auf Mietverhältnisse, die nach Abschluss des Nachtrags eingegangen wurden, und auf die ganze Mietdauer).

5. Ermächtigung, Durchführung, Berichterstattung

Der Stadtrat ersucht den Gemeinderat um eine Ermächtigung, die 101 genannten Baurechtsverträge im Einvernehmen mit den betreffenden Bauträgerschaften mit der zitierten Bestimmung zu ergänzen.

Die betroffenen Baurechte sind auf einer der Weisung angehängten Liste aufgeführt.

In der Folge wird der Stadtrat dem Gemeinderat über die Erledigung Bericht erstatten.

Sieht eine Bauträgerin von der Ergänzung des Vertrags ab, erfolgt später vertragsgemäss der ordentliche Heimfall, was eine Übernahme der Bauten durch die Stadt zur Folge hat. Denkbar ist dann, dass die Stadt, wenn sie die Bewirtschaftung nicht selber übernehmen will, einer anderen gemeinnützigen Bauträgerin ein neues Baurecht einräumt. Ein solcher Neuausschluss würde dem Gemeinderat zur Genehmigung unterbreitet.

Nicht gemeinnützige Baurechte sind von diesem Antrag nicht betroffen; wenn bei einem solchen Vertrag Bedarf für eine Verlängerung besteht, wird der Stadtrat dem Gemeinderat aufgrund der unterschiedlichen Grundlagen und Bestimmungen jeweils einzeln separat eine solche zur Genehmigung unterbreiten.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 1. Der Stadtrat wird ermächtigt, die 101 vor dem Jahr 2007 abgeschlossenen Baurechtsverträge mit gemeinnützigen Bauträgerinnen mit folgenden Bestimmungen zu ergänzen:**

- a) **Die Bauberechtigte kann 5 bis 10 Jahre vor Ablauf des Baurechts im Sinne einer Option zweimal eine Verlängerung um je 15 Jahre zu den dann zum geltenden Vertragsbestimmungen schriftlich verlangen, sofern die Stadt keine eigenen Bedürfnisse oder öffentlichen Interessen geltend macht. Der Entscheid hierüber fällt der Stadtrat von Zürich.**

Die Grundeigentümerin kann aufgrund einer eigenen Einschätzung auch verlangen, dass anstelle der bestehenden Überbauung ein Ersatzneubau erstellt wird. In diesem Fall erhält die Bauberechtigte gegenüber anderen Bewerbern ein Vorrecht zum Abschluss eines neuen Baurechtsvertrags zu den dann zum geltenden Bedingungen. Übt die Bauberechtigte dieses Vorrecht innert

zwölf Monaten seit der entsprechenden schriftlichen Mitteilung der Grundeigentümerin nicht aus, entfallen die Verlängerungsoptionen, und die Stadt kann anderweitig über das Baurechtsareal verfügen.

- b) Die Bauberechtigte hat bei der Vermietung ihrer Wohnungen die Ziff. 1.4 (Belegung) und 1.5 (kein Zweitwohnsitz) der Verordnung über die Grundsätze der Vermietung von städtischen Wohnungen gemäss Beschluss des Gemeinderats vom 6. September 1995 (AS 846.100) analog zu beachten. Die Regelung gilt für Mietverhältnisse, die nach Abschluss dieses Nachtrags eingegangen wurden, während der ganzen Mietdauer. Die Bauberechtigte ist verpflichtet, die Mietverträge entsprechend abzufassen und dem Büro für Wohnbauförderung jährlich Bericht zu erstatten.

2. Dem Gemeinderat wird nach Vollzug dieser Geschäfte Bericht erstattet.

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Finanzdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cucho-Curti

Liste aller gemeinnütziger Baurechte

A) Baurechte rechnungsmässig in der Zuständigkeit der Liegenschaftenverwaltung (ohne Option Verlängerungen)

Lauf-Nr.	Baurechtsnehmer/in	Bezeichnung, Adresse	Kreis	Quartier/ Gemeinde	Zone	Datum Bau- rechtsvertrag	Ablauf Baurecht	Aktueller Richtlinien- Landwert in Mio. Fr.	Aktueller jähr- licher Bau- rechtszins Fr.	Anzahl Wohnungen (teilw. Appar- tements/ Zimmer/ Ateliers)
1	Stiftung für Jugend- wohnhilfe Zürich	Sihlamtstrasse	1	Altstadt	K	16.02.1988	29.11.2049	0,110	3'582	9
2	Stiftung für Jugend- wohnhilfe Zürich	Parkring	2	Enge	K	08.06.1994	16.03.2056	0,680	2'211	10 Zimmer
3	Verein Wollishofer Heime für Betagte	Kalchbühlstrasse	2	Wollishofen	W3	30.06.1967	28.06.2050	1,155	37'539	1 77 Zimmer
4	Baugenossenschaft der Strassenbahner Zürich	Entlisbergstrasse/ Hesenlooweg	2	Wollishofen	W3	17.04.1969	14.08.2031	1,126	36'604	39
5	Baugenossenschaft St. Jakob	Redingstrasse	2	Wollishofen	W2	09.04.1974	31.05.2036	0,470	15'278	13
6	Verein Wollishofer Heime für Betagte	Tannenrauch-/ Mööslistrasse	2	Wollishofen	W3	21.04.1976	08.09.2038	1,319	42'873	1 70 Zimmer
7	Wonbaugenossen- schaft gesundes Wohnen MCS	Rebenweg	2	Leimbach	W2	12.03.2012	29.06.2074	0,662	19'850	15
8	Stiftung SBW	Klebestrasse	2	Leimbach	W2	06.07.2001	11.01.2064	1,661	49'856	22
9	Baugenossenschaft Freiblick	Leimbachstrasse	2	Leimbach	W3	18.12.2001	02.12.2064	5,459	163'771	59

10	Baugenossenschaft Zurlinden	Leimbachstrasse	2	Leimbach	W3	18.12.2001	02.12.2064	5,450	163'505	57
11	Baugenossenschaft Maler + Bildhauer	Wuhrstrasse	3	Wiedikon	Q1	24.03.1952	02.02.2033	0,249	7'477	8 12 Ateliers
12	Familienheim-Genossenschaft Zürich	Uetliberg-/Hopfenstrasse	3	Wiedikon	Q1	17.02.1981	16.07.2043	3,841	124'836	43
13	Siedlungsgenossenschaft Eigengrund	Gutstrasse	3	Wiedikon	W3	18.08.1977	12.01.2040	3,799	113'948	110
14	Baugenossenschaft Im Gut	Gutstrasse	3	Wiedikon	W3	18.02.1953	22.07.2052	1,150	34'529	58
15	Baugenossenschaft Im Gut	Gutstrasse	3	Wiedikon	W3	13.01.1955	08.03.2054	0,828	26'905	44
16	Verein Altersheim Wiedikon	Burstwiesenstrasse	3	Wiedikon	W3	11.02.1976	09.06.2038	1,916	71'865	51 69 Zimmer
17	Baugenossenschaft Turicum	Birmensdorferstrasse	3	Wiedikon	W3	14.10.1965	27.07.2028	0,974	31'652	28
18	Baugenossenschaft Rotach Zürich	Paul-Clairmont-Strasse	3	Wiedikon	W3	16.04.2003	05.09.2065	4,882	146'452	55
19	Familienheim-Genossenschaft Zürich	Friesenbergstrasse	3	Wiedikon	W2	07.04.1967	01.09.2029	6,085	182'535	162
20	Familienheim-Genossenschaft Zürich	Schweighofstrasse	3	Wiedikon	W2	05.11.1970	02.02.2033	0,592	19'231	2
21	Familienheim-Genossenschaft Zürich	Schweighofstrasse	3	Wiedikon	W2	09.10.1975	08.03.2038	0,899	29'204	22

22	Familienheim-Genossenschaft Zürich	Hegianwandweg	3	Wiedikon	W2	06.07.2000	04.10.2063	7,272	236'336	76
23	Genossenschaft Dreieck	Anker-/Gartenhof-/Zweierstrasse	4	Aussersihl	Q1	12.04.1995	30.08.2057	3,854	125'264	56
24	BG Homelab	Schöneggstrasse	4	Aussersihl	Q1	16.11.2005	06.09.2068	0,401	15'052	5
25	Stiftung für Jugendwohnhilfe	Sihlhallenstrasse	4	Aussersihl	Q1	04.11.1997	20.01.2059	0,113	3'396	4
26	Genossenschaft WOGENO Zürich	Brauer-/Hohlstrasse	4	Aussersihl	Q1	19.12.1986	28.02.2051	3,096	100'615	33
27	Genossenschaft WOGENO Zürich	Hellmut / Hohlstrasse	4	Aussersihl	Q1	19.12.1986	23.06.2019	0,403	14'119	28
28	Baugenossenschaft Brunnenhof Zürich	Käferholzstrasse	6	Unterstrass	W2	08.12.1971	20.06.2034	2,655	79'658	79
29	WSGZ / Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Zürich	Rigiplatz	6	Oberstrass	W4	08.12.2004	05.12.2069	1,818	72'728	19
30	Stiftung für studentisches Wohnen WOKO	Germaniastrasse	6	Oberstrass	W2bll	21.05.1990	20.12.2051	0,202	6'569	28 Zimmer
31	Allg. Baugenossenschaft Zürich (ABZ)	Vogelsangstrasse	6	Oberstrass	W3, W4	27.06.1986	27.10.2048	0,911	27'339	8
32	Stiftung Alterssiedlung Witikon	Witikonerstrasse	7	Witikon	W2	16.07.1970	28.12.2032	1,077	35'003	44
33	ASIG Wohngenossenschaft	Trichtenhausenstrasse	7	Witikon	W2	03.04.2002	05.05.2065	4,266	181'297	43

34	WSGZ / Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Zürich	Trichtenhausenstrasse	7	Witikon	W2	03.04.2002	05.05.2065	2,844	120'865	30
35	Oekumenische Altersstiftung Zürich-Witikon	Wiesliacher/Trichtenhausenfussweg	7	Witikon	W2	25.02.1986	14.12.2050	1,280	41'606	40 Zimmer
36	Verein Wohnheime im Seefeld	Ottenweg	8	Riesbach	Q1	01.02.1995	08.11.2056	0,272	8'853	16 Wohnplätze
37	Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal (GBL)	Fellenbergstrasse	9	Albisrieden	W3	19.10.1959	31.12.2020	0,779	25'332	30
38	Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal (GBL)	Letzigraben	9	Albisrieden	W3	15.05.1953	31.10.2014	0.351	11'393	18
39	Baugenossenschaft Zurlinden	A-Park/ Albisriederstrasse	9	Albisrieden	W3	06.07.2004	24.08.2068	6,885	275'000	56
40	Baugenossenschaft Zurlinden	In der Breiti/Wydlerweg	9	Albisrieden	W3	12.08.1981	19.07.2046	2,247	73'031	58
41	Baugenossenschaft St. Jakob	Altstetterstrasse	9	Albisrieden	W3	16.12.1969	30.04.2032	2,676	86'956	90
42	Baugenossenschaft Sonnengarten	Hagenbuchrain	9	Albisrieden	W2, W2bII	20.03.2002	02.03.2065	3,590	107'692	32
43	Baugenossenschaft Sonnengarten	Triemlistrasse	9	Albisrieden	W2	20.03.2002	02.03.2065	0,626	18'778	4
44	Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal (GBL)	In der Wässerli	9	Albisrieden	W3	21.03.1975	07.08.2037	1,956	63'575	60
45	Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal (GBL)	In der Ey	9	Albisrieden	W3	02.04.1996	09.02.2061	3,031	98'511	36

46	Baugenossenschaft Schönheim	In der Ey/ Langgrütweg	9	Albisrieden	W3	08.11.1988	25.06.2054	1,875	56'251	30
47	Baugenossenschaft Graphika Zürich	Saumackerstrasse	9	Altstetten	W3	12.11.1985	12.09.2051	0,900	29'243	13
48	Baugenossenschaft der Strassenbahner Zürich	Rauti-/ Luggwegstrasse	9	Altstetten	W4	26.03.1958	17.12.2061	3,623	108'685	128
49	Baugenossenschaft Sonnengarten	Eugen-Huberstrasse	9	Altstetten	W3	21.03.1967	24.04.2029	0,489	14'683	21
50	Gemeinnützige Baue- nossenschaft Limmattal (GBL)	Rautistrasse/ Dunkelhölzlistrasse	9	Altstetten	W2	22.11.1962	31.12.2064	9,782	317'907	150
51	Gemeinnützige Baue- nossenschaft Limmattal (GBL)	Rautistrasse/ Eugen Huber-Strasse	9	Altstetten	W2	22.11.1962	31.12.2064	2,196	71'357	42
52	Baugenossenschaft Halde Zürich	Badenerstrasse	9	Altstetten	W4	14.09.1961	21.03.2022	0,773	23'178	28
53	Allg. Baugenossen- schaft Zürich (ABZ)	Altstetter-/Hohl-/ Herr- ligstr./Lommisweg	9	Altstetten	W4	22.07.1982	30.09.2046	4,017	120'524	76
54	Baugenossenschaft Frohes Wohnen Zürich	Grünau	9	Altstetten	W3	19.11.1973	22.03.2036	5,218	169'578	110
55	Siedlungsgenossen- schaft Sunnige Hof	Grünau	9	Altstetten	W3	19.11.1973	22.03.2036	4,853	157'732	120
56	Baugenossenschaft Frohes Wohnen Zürich	Grünau	9	Altstetten	W3	19.11.1973	22.03.2036	5,010	162'839	100
57	GEWOBAG	Grünau	9	Altstetten	W3	19.11.1973	22.03.2036	4,586	149'035	125

58	Stiftung SAW	Grünau	9	Altstetten	W3	19.11.1973	22.03.2036	0,977	31'762	54
59	Stiftung für Jugendwohnhilfe Zürich	Breitensteinstrasse	10	Wipkingen	W3	20.08.1986	22.10.2047	0,099	3'222	6
60	Baugenossenschaft Turicum	Wunderlistrasse	10	Wipkingen	W2	27.06.1963	30.06.2025	1,334	43'345	28
61	Baugenossenschaft Zurlinden	Am Wasser/ Hardeggestrasse	10	Höngg	W3	24.07.2000	14.05.2063	3,235	105'141	32
62	Stiftung SBW	Am Wasser	10	Höngg	W2	24.04.1969	14.10.2031	2,569	83'507	71
63	Baugenossenschaft Linth-Escher	Grossmannstrasse	10	Höngg	W2	22.03.1990	16.09.2055	2,095	62'855	40
64	Stiftung SBW	Grossmannstrasse	10	Höngg	W2	15.12.1989	04.10.2056	1,383	44'941	17
65	Siedlungsgenossenschaft Eigengrund	Am Wasser/ Limmatgut	10	Höngg	W3	06.02.1997	01.09.2059	3,958	118'732	62
66	Genossenschaft WOGENO Zürich	Winzerhalde	10	Höngg	W2	14.06.1982	26.04.2044	0,740	22'200	14
67	Siedlungsgenossenschaft Eigengrund	Winzerhalde	10	Höngg	W2	23.06.1981	11.11.2043	3,172	95'174	43
68	Liberale Baugenossenschaft Höngg und Wipkingen	Regensdorferstrasse	10	Höngg	W3	21.02.1989	27.09.2051	0,880	28'613	6
69	Genossenschaft WOGENO Zürich	Limmattalstrasse	10	Höngg	K	08.12.1993	11.04.2057	0,019	625	14

70	Genossenschaft WOGENO Zürich	Limmattalstrasse	10	Höngg	K	08.12.1993	11.04.2057	0,774	25'142	2
71	GEWOBAG	Riedhofstrasse	10	Höngg	W3	28.08.1981	28.04.2045	7,184	215'535	161
72	ASIG Wohngenossen- schaft	Rütihofstrasse	10	Höngg	W3	19.01.1983	26.10.2056	8,428	273'895	132
73	Liberale Baugenossen- schaft Höngg und Wip- kingen	Im oberen Boden	10	Höngg	W2	19.05.1982	06.10.2045	4,858	157'896	61
74	Stiftung für studenti- sches Wohnen WOKO	Glaubtenstrasse / Rebhüslweg	11	Affoltern	W2	30.10.1985	21.12.2052	1,057	34'362	67 Zimmer
75	Baugenossenschaft Süd-Ost	Lerchenhalde/ Lerchenrain	11	Affoltern	W3	18.12.1972	02.05.2035	9,723	291'691	200
76	Initiativ- Genossenschaft Zentrum Zürich- Affoltern / IGZZA	Schauenbergstrasse	11	Affoltern	W4	31.01.1967	25.05.2027	2,367	76'937	40 30 Hotelzimmer
77	Liberale Wohnbauge- nossenschaft Zürich- Nord	Wehntalerstrasse	11	Affoltern	W2	24.02.1989	12.06.2054	0,809	24'274	12
78	Baugenossenschaft Süd-Ost	Stöckenackerstrasse/ Bodenacker	11	Affoltern	W3	26.05.1999	23.05.2062	2,129	69'184	32
79	Allg. Baugenossen- schaft Zürich (ABZ)	Wolfswinkel	11	Affoltern	W2	08.04.2005	16.01.2068	13,798	517'425	190
80	Baugenossenschaft Milchbuck	Schwandenholzstrasse	11	Affoltern	W2	16.09.1981	04.03.2047	3,689	119'880	66
81	Baugenossenschaft Waidmatt	In Böden/ Wehntalerstrasse	11	Affoltern	W3	30.11.1992	19.08.2055	2,684	80'524	54

82	Baugenossenschaft Linth-Escher	Stähelimatt	11	Seebach	W2	22.12.2004	07.10.2067	2,991	131'000	39
83	Baugenossenschaft Schönau	Stähelimatt	11	Seebach	W2	22.12.2004	07.10.2067	2,991	131000	37
84	ASIG Wohngenossenschaft	Mattackerstrasse	11	Seebach	W3	26.09.1966	15.02.2029	1,656	49'667	81
85	Baugenossenschaft Milchbuck	Köschenrütistrasse	11	Seebach	W2	04.03.1971	25.06.2033	2,279	74'081	66
86	Baugenossenschaft Glattal	Grünhaldenstrasse	11	Seebach	W3	24.11.1965	31.12.2062	0,739	22'159	15
87	Verein für Alters- und Pflegeheime in Zürich-Seebach	Bühlwiesen-/Grünhaldenstrasse	11	Seebach	W3, W4	01.07.1974	30.01.2037	1,195	38'827	80 Zimmer
88	ASIG Wohngenossenschaft	Schaffhauserstrasse	11	Seebach	Q1	30.03.1983	16.02.2046	1,072	34'854	40
89	Baugenossenschaft GISA	Kirchenackerweg/Tramstrasse, 2. Etappe	11	Oerlikon	W3	14.05.1986	26.01.2049	1,007	30'195	13
90	Baugenossenschaft GISA	Kirchenackerweg/Tramstrasse, 1. Etappe	11	Oerlikon	W3	19.10.1983	06.09.2046	4,405	143'159	81
91	Baugenossenschaft GISA	Wallisellenstrasse	11	Oerlikon	W5	19.10.2000	29.08.2063	6,228	233'544	92
92	Stiftung Alterswohnfürsorge der Pfarrei Herz-Jesu Oerlikon	Salvatorstrasse	11	Oerlikon	W3	03.07.1997	31.03.2060	0,422	12'650	11
93	Baugenossenschaft Glattal	Ahornstrasse	12	Schwamendingen	W2	22.12.1971	18.05.2034	1,638	49'150	48

94	Genossenschaft WOGENO Zürich	Hubenstrasse	12	Schwamendingen	F	10.09.1986	10.12.2048	0,173	5'193	4
95	Genossenschaft WOGENO Zürich	Bockler	12	Schwamendingen	K, W3	23.04.2003	09.03.2068	2,885	108'188	34
96	Genossenschaft für Alterswohnungen in Zürich-Schwamendingen	Hüttenkopf-/Bocklerstrasse	12	Schwamendingen	K	12.03.1981	01.10.2043	0,609	19'797	24
97	Stiftung Alterswohnungen Probstei	Stettbachstrasse	12	Schwamendingen	W2	08.09.1976	01.10.2038	0,985	32'026	23
98	Verein Altersheim Im Ris	Leimbachstrasse	-	Adliswil	W2	28.03.1979	26.07.2041	1,721	55'948	76 Appartem. ⁴

B) Baurechte rechnungsmässig in der Zuständigkeit des Elektrizitätswerks, EWZ (ohne Optionen Verlängerungen)

Lauf-Nr.	Baurechtsnehmer/in	Bezeichnung, Adresse	Kreis	Quartier/Gemeinde	Zone	Datum Baurechtsvertrag	Ablauf Baurecht	Aktueller Richtlinien-Landwert in Mio. Fr.	Aktueller jährlicher Baurechtszins Fr.	Anzahl Wohnungen
99	Baugenossenschaft der Strassenbahner Zürich	Hegianwandweg-/Uetlibergstrasse	3	Wiedikon	W2	13.02.1964	31.12.2025	0,960	31'184	27
100	Baugenossenschaft der Strassenbahner Zürich	Hammerstrasse	7	Hirslanden	W3	12.02.1964	31.12.2025	0,474	15'409	16
101	Baugenossenschaft der Strassenbahner Zürich	Hammerstrasse	7	Hirslanden	W3	12.02.1986	28.08.2054	2,165	64'951	20

C) Baurechte rechnungsmässig in der Zuständigkeit der Liegenschaftenverwaltung (mit Optionen Verlängerungen, zweimal um je fünf-zehn Jahre, vom Gemeinderat bereits genehmigt)

Lauf-Nr.	Baurechtsnehmer/in	Bezeichnung, Adresse	Kreis	Quartier/ Gemeinde	Zone	Datum Bau- rechtsvertrag	Ablauf Baurecht	Aktueller Richtlinien- Landwert in Mio. Fr.	Aktueller jähr- licher Bau- rechtszins Fr.	Anzahl Wohnungen (teilw. Zimmer)
102	Stiftung SAW	Feldstrasse	4	Aussersihl	Q1	12.11.2009	01.07.2072	1,808	58'749	31
103	Genossenschaft Kalkbreite	Kalkbreite-/ Badenerstrasse	4	Aussersihl	Q1	22.01.2010	06.02.2074	11,524	374'543	88
104	Baugenossenschaft der Strassenbahner Zürich	Käferholzstrasse	6	Unterstrass	W3	19.07.2007	19.05.2071	7,359	239'158	78
105	Stiftung SAW	Seefeldstrasse	8	Riesbach	Q1	13.11.2009	16.09.2072	2,419	78'614	28
106	Stiftung für student- isches Wohnen Zürich (SSWZ)	Cäsar-Ritz-Strasse	11	Affoltern	W3	20.03.2012	20.03.2074	3,070	92'100	332 Zimmer
107	Stiftung Alterswohnun- gen der Stadt Zürich	Traktorenstrasse/ Köschentüti	11	Seebach	W2	23.10.2009	20.07.2074	5,679	184'580	88
108	Baugenossenschaft Mehr als Wohnen	Hageholzstrasse	12	Schwamen- dingen	W4	05.03.2010	22.09.2072	31,821	1'034'187	406

28.10.2013/LVZ/had