

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 20. März 2013

Liegenschaftsverwaltung, Verlängerung von zwölf vor dem Jahr 2030 ablaufenden Baurechtsverträgen mit gemeinnützigen Bauträgerschaften

1. Zweck der Vorlage

In den nächsten 16 Jahren laufen zwölf Baurechtsverträge aus den Jahren 1953–1986 mit verschiedenen gemeinnützigen Bauträgerschaften ab. Damit sowohl für die Baurechtsnehmenden und ihre Mieterinnen und Mieter wie auch für die Stadt als Grundeigentümerin langfristig Sicherheit über die Zukunft der Bauten besteht, sollen die Baurechte angemessen verlängert werden. Dies entspricht auch dem wohnpolitischen Auftrag der Stadt Zürich.

Die Verlängerungen erfolgen zu den aktuell gültigen Bedingungen. Insbesondere wird am System der Landwertberechnung nach den so genannten «Richtlinien 65» (Anrechnung von Land beim Wohnungsbau auf städtischen Grundstücken gemäss Beschluss Nr. 3251 des Stadtrats vom 3. Dezember 1965 samt Anpassungen) keine Änderung vorgenommen.

Der Stadtrat soll mit diesem Antrag ermächtigt werden, die zwölf zu verlängernden Baurechte auf Basis von zwei vorgegebenen Modellvarianten im Einvernehmen mit den betreffenden Bauträgerschaften in eigener Kompetenz abzuschliessen.

Allfällige Verlängerungen der nicht gemeinnützigen Baurechte, die vor dem Jahr 2030 ablaufen, werden dem Gemeinderat aufgrund der unterschiedlichen Grundlagen und Bestimmungen jeweils einzeln separat zur Genehmigung unterbreitet.

2. Ausgangslage

Seit Anfang der 1950er-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	Restaurants	Diverses	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) angepasst.

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

3. Verlängerung von zwölf Baurechtsverträgen

Bei den folgenden zwölf Baurechten bzw. Wohnüberbauungen enden die bestehenden Baurechtsverträge mit gemeinnützigen Bauträgerschaften vor dem Jahr 2030:

a) Wohnsiedlung Letzigraben 195–199 in Albisrieden der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Limmattal (GBL):

Grundstück Kat.-Nr.	Zone	Datum Baurechtsvertrag	Ablauf Baurecht	Richtlinien-Landwert in Mio. Fr.	Jährlicher Baurechtszins Fr.	Anzahl Wohnungen
AR5194	W3	15.05.1953	31.10.2014	0,35	11 393.–	18

b) Wohnsiedlung Hellmutstrasse 5 / 7 / 9 / 15 bzw. Hohlstrasse 82 in Aussersihl der Genossenschaft WOGENO Zürich:

Grundstück Kat.-Nr.	Zone	Datum Baurechtsvertrag	Ablauf Baurecht	Richtlinien-Landwert in Mio. Fr.	Jährlicher Baurechtszins Fr.	Anzahl Wohnungen
Teil AU6415	Q1	19.12.1986	23.06.2019	0,4	14 119.–	28

c) Wohnsiedlung Fellenbergstrasse 184–188 in Albisrieden der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Limmattal (GBL):

Grundstück Kat.-Nr.	Zone	Datum Baurechtsvertrag	Ablauf Baurecht	Richtlinien-Landwert in Mio. Fr.	Jährlicher Baurechtszins Fr.	Anzahl Wohnungen
AR5666	W3	19.10.1959	31.12.2020	0,78	23 344.–	30

d) Wohnsiedlung Badenerstrasse 767 / 769 in Altstetten der Baugenossenschaft Halde Zürich:

Grundstück Kat.-Nr.	Zone	Datum Baurechtsvertrag	Ablauf Baurecht	Richtlinien-Landwert in Mio. Fr.	Jährlicher Baurechtszins Fr.	Anzahl Wohnungen
AL6287	W4	14.09.1961	21.03.2022	0,77	23 178.–	28

e) Wohnsiedlung Wunderlistrasse 63 / 65 bzw. Waidfussweg 57 / 59 in Wipkingen der Baugenossenschaft Turicum:

Grundstück Kat.-Nr.	Zone	Datum Baurechtsvertrag	Ablauf Baurecht	Richtlinien-Landwert in Mio. Fr.	Jährlicher Baurechtszins Fr.	Anzahl Wohnungen
Teil WP5083	W2	27.06.1963	30.06.2025	1,33	43 345.–	28

- f) Wohnsiedlung Hegianwandweg 27 / 29 bzw. Uetlibergstrasse 230 (Albishof) in Wiedikon der Baugenossenschaft der Strassenbahner Zürich:

Grundstück Kat.-Nr.	Zone	Datum Bau-rechtsvertrag	Ablauf Baurecht	Richtlinien-Landwert in Mio. Fr.	Jährlicher Baurechtszins Fr.	Anzahl Wohnungen
Teil WD8642	W2	13.02.1964	31.12.2025	0,96	31 184.–	27

Landeigentümerin: Elektrizitätswerk der Stadt Zürich (ewz), Verwaltung LVZ

- g) Wohnsiedlung Hammerstrasse 70 / 72 in Hirslanden der Baugenossenschaft der Strassenbahner Zürich:

Grundstück Kat.-Nr.	Zone	Datum Bau-rechtsvertrag	Ablauf Baurecht	Richtlinien-Landwert in Mio. Fr.	Jährlicher Baurechtszins Fr.	Anzahl Wohnungen
Teil HI4745	W3	12.02.1964	31.12.2025	0,48	15 409.–	16

Landeigentümerin: Elektrizitätswerk der Stadt Zürich (ewz), Verwaltung LVZ

- h) Wohn- und Gewerbesiedlung Schauenbergstrasse 4 / 6 bzw. Wehntalerstrasse 549 / 551 in Affoltern der Initiativ-Genossenschaft Zentrum Zürich Affoltern:

Grundstück Kat.-Nr.	Zone	Datum Bau-rechtsvertrag	Ablauf Baurecht	Richtlinien-Landwert in Mio. Fr.	Jährlicher Baurechtszins Fr.	Anzahl Wohnungen
AF4379	W4	31.01.1967	25.05.2027	2,30	34 446.–	30

- i) Wohnsiedlung Birmensdorferstrasse 486 / 488 in Wiedikon der Baugenossenschaft Turicum:

Grundstück Kat.-Nr.	Zone	Datum Bau-rechtsvertrag	Ablauf Baurecht	Richtlinien-Landwert in Mio. Fr.	Jährlicher Baurechtszins Fr.	Anzahl Wohnungen
WD8381	W3	14.10.1965	27.07.2028	0,97	31 652.–	28

- j) Wohnsiedlung Mattackerstrasse 77–83 in Seebach der ASIG Wohngenossenschaft:

Grundstück Kat.-Nr.	Zone	Datum Bau-rechtsvertrag	Ablauf Baurecht	Richtlinien-Landwert in Mio. Fr.	Jährlicher Baurechtszins Fr.	Anzahl Wohnungen
SE5463	W3	26.09.1966	15.02.2029	1,66	49 667.–	81

- k) Wohnsiedlung Altstetterstrasse 188 in Altstetten der Baugenossenschaft Sonnengarten:

Grundstück Kat.-Nr.	Zone	Datum Bau-rechtsvertrag	Ablauf Baurecht	Richtlinien-Landwert in Mio. Fr.	Jährlicher Baurechtszins Fr.	Anzahl Wohnungen
AL3633	W3	21.03.1967	24.04.2029	0,49	14 683.–	21

- l) Wohnsiedlung Friesenbergstrasse 240 bzw. Friesenberghalde 3–19 in Wiedikon der Familienheim-Genossenschaft Zürich:

Grundstück Kat.-Nr.	Zone	Datum Bau-rechtsvertrag	Ablauf Baurecht	Richtlinien-Landwert in Mio. Fr.	Jährlicher Baurechtszins Fr.	Anzahl Wohnungen
WD8025	W2	07.04.1967	01.09.2029	6,1	182 538.–	162

Die aktuellen Landwerte beruhen auf den Richtlinien des Stadtrats für die Anrechnung von Land beim Wohnungsbau auf städtischen Grundstücken vom 3. Dezember 1965 (STRB 3251) bzw. den seitherigen Änderungen dazu aus den Jahren 1996 und 2002.

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. 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.

4. Vorgehen für die Verlängerung der Baurechte

Mit der Verlängerung von bestehenden Baurechten werden zwar noch keine neuen Wohnungen gebaut. In der Regel stehen aber die betreffenden Wohnbauten aufgrund ihres Alters vor einem ersten oder zweiten Sanierungszyklus, so dass vom Bauträger 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.

Hinsichtlich der Dauer der jeweiligen Verlängerung der zwölf dargelegten Baurechte sind zwei Modellvarianten zu unterscheiden:

Variante 1: Eine Verlängerung von 30 Jahren (Regelfall) ist für diejenigen Baurechte vorzusehen, wo die bestehenden Siedlungen mit den üblichen Renovationen auf den aktuellen Standard erneuert und ohne Erweiterungen weiterbetrieben werden.

Variante 2: Plant hingegen eine Bauträgerschaft im Einvernehmen mit der Stadt für ihre Siedlung einen Ersatzneubau oder eine wesentliche Erweiterung mit umfangreichen Investitionen (z. B. durch einen Anbau, eine Aufstockung, Verdichtung oder eine vergleichbare Massnahme), soll die Verlängerung des betreffenden Baurechts um 60 Jahre einschliesslich einer Verlängerungsoption für 2×15 Jahre erfolgen. Erstmals wurde mit Zustimmung des Gemeinderats am 25. November 2009 eine solche Verlängerung vorgenommen (Baurecht der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Limmattal an der Eugen-Huber-, Rauti- und Dunkelhölzlistrasse in Altstetten, GR-Nr. 2009/137).

Bei den Baurechtsverlängerungen sollen weiterhin die üblichen für die Anrechnung von Land beim Wohnungsbau auf städtischen Grundstücken geltenden Richtlinien des Stadtrats vom 3. Dezember 1965 (STRB 3251) samt den vom Gemeinderat am 27. März 1996 und 27. Februar 2002 beschlossenen Änderungen sowie allfälligen weiteren Änderungen bis zum Zeitpunkt der Verlängerung Anwendung finden. 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 und Anwendung des gültigen Durchschnitts-Zinssatzes sowie allenfalls Anpassung wegen Änderung der Subventionskategorien bzw. Erhöhung der Nutzfläche).
Bei einem Ersatzneubau oder bei einer wesentlichen Erweiterung der Nutzfläche erfolgt eine komplette Neuberechnung des Landwerts und somit des Baurechtszinses.
- *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 Nettoanlage-

kosten mit jährlich 0,5 Prozent zu amortisieren. 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 (insbesondere Rechnungsreglement, Mietzinsreglement und Verordnung über die Grundsätze der Vermietung betreffend Belegung und Nutzung als Zweitwohnsitz während der Mietdauer) einzuhalten.

5. Ermächtigung, Berichterstattung, spätere und andere Fälle

Um für die anstehenden Gespräche mit den Bauträgern über eine gesicherte Grundlage zu verfügen und um die zwölf erwähnten Geschäfte rationell abwickeln zu können, ersucht der Stadtrat den Gemeinderat um eine Ermächtigung, die zwölf genannten Baurechtsverträge im Einvernehmen mit den betreffenden Bauträgerschaften je nach jeweiliger Strategie um 30 oder 60 Jahre zu verlängern.

Der Stadtrat wird dem Gemeinderat nach Abschluss über die Erledigung der zwölf Fälle Bericht erstatten.

Sieht ein Bauträger von einer Verlängerung ab, erfolgt vertragsgemäss der ordentliche Heimfall, was eine Übernahme der Bauten durch die Stadt zur Folge hat. Denkbar ist, dass die Stadt, wenn sie die Bewirtschaftung nicht selber übernehmen will, einem andern gemeinnützigen Bauträger ein neues Baurecht einräumt. Ein solcher Neuabschluss würde dem Gemeinderat zur Genehmigung unterbreitet

Allfällige im Zusammenhang mit der Neuberechnung der Landwerte entstehende Buchgewinne werden nach den haushaltrechtlichen Vorschriften zugunsten der Stadtkasse verbucht.

Bezüglich den erst ab 2030 zum Heimfall gelangenden Baurechten wird der Stadtrat zu gegebener Zeit aufgrund der Erfahrungen mit den ersten zwölf Fällen erneut Antrag stellen.

Allfällige Verlängerungen der nicht gemeinnützigen Baurechte, die vor dem Jahr 2030 ablaufen, werden dem Gemeinderat aufgrund der unterschiedlichen Grundlagen und Bestimmungen jeweils einzeln separat zur Genehmigung unterbreitet.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Der Stadtrat wird ermächtigt, die Verlängerung der zwölf vor dem Jahr 2030 ablaufenden Baurechtsverträge mit gemeinnützigen Bauträgern um 30 bzw. 60 Jahre gemäss Ziff. 3 und 4 der Erwägungen in eigener Kompetenz vorzunehmen. Für die einzelnen Verlängerungen kommen die dannzumal für die Landabgabe im Baurecht gültigen Bedingungen zur Anwendung. 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 Cuche-Curti