

Als zweite Baurechtsnehmerin nach der Liberalen Baugenossenschaft Schlieren (2013) hat die Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal (GBL) eine Verlängerung der Baurechtsverträge um 15 Jahre sowie eine Option um weitere 15 Jahre und auch Anpassungen der Heimfallsituation und der Baurechtszinsmodalität zu den Baurechten an der Kleinzellstrasse 6 und Pflugstrasse 8+10 beantragt.

2. Anpassungsbedarf

Während die ältesten Baurechtsverträge der Stadt Schlieren als Baurechtsgeberin aus dem Jahre 1969 stammen und den damaligen Grundlagen und Gegebenheiten entsprechen, sind ab 2002 unter der Regie des Bereichs Liegenschaften neue, den heutigen Rahmenbedingungen entsprechende Baurechtsverträge abgeschlossen worden. Bisher räumte die Stadt die Baurechte für eine Dauer von durchschnittlich 60 Jahren ein. Vom Gesetzgeber erlaubt sind mindestens 30, maximal 100 Jahre. Die Baurechtsnehmer der vor 2002 abgeschlossenen Baurechtsverträge sind bezüglich Fristen und Heimfallentschädigung gegenüber den neueren Baurechtsverträgen benachteiligt, so auch die GBL. Weiter sind Bestimmungen bezüglich Rechnungs- und Mietzinsoffenlegung sowie der Meldepflicht von Wohnungskündigungen nicht mehr zeitgemäss und deshalb entsprechend anzupassen.

3. Vertragsänderungen

Die bestehenden Baurechtsverträge für die Grundstücke an der Kleinzellstrasse 6 und Pflugstrasse 8+10 sollen auf Wunsch der Baurechtsnehmerin GBL in folgenden Punkten angepasst werden können:

A. Verlängerungsoption bezüglich Dauer und Ablauf

Bisher:	Vorschlag neu:
<p><i>Baurechtsvertrag Stadt Schlieren mit der GBL betreffend Kleinzellstrasse 6, Kat. Nr. 7817 aus dem Jahre 1976 respektive Pflugstrasse 8/10, Kat. Nr. 8370 aus dem Jahre 1974:</i></p> <p><i>III. Art. 1, Abs. 1, 2, 3:</i> Dieses übertragbare Baurecht wird für die Dauer von 62 Jahren ab Datum der rechtskräftigen Genehmigung dieses Vertrages durch die zuständigen Organe der Grundeigentümerin eingeräumt.</p> <p>Bei Ablauf des Baurechts können Verhandlungen über eine event. Verlängerung geführt werden.</p> <p>Die Möglichkeit einer Umwandlung in ein Miet- oder Pachtverhältnis bleibt vorbehalten, ist aber für keine der beiden Parteien zwingend.</p>	<p><i>Baurechtsvertrag Stadt Schlieren mit der GBL betreffend Kleinzellstrasse 6, Kat. Nr. 7817 aus dem Jahre 1976 und Pflugstrasse 8/10, Kat. Nr. 8370 aus dem Jahre 1974:</i></p> <p><i>III. Art. 1, Abs. 1, 2, 3 neu; ersetzt bisher III Art. 1, Abs. 1, 2, 3:</i> Die Baurechtsdauer richtet sich nach den Vereinbarungen im Baurechtsvertrag ab Datum der rechtskräftigen Genehmigung dieses Vertrages durch die zuständigen Organe der Grundeigentümerin.</p> <p>Mit Ablauf der Dauer erlischt das Baurecht. Die Parteien haben jedoch das Recht, die Baurechtsdauer um 2 x (zwei Mal) je 15 (fünfzehn) Jahre zu verlängern. Die Details sind in Abs. 3 geregelt.</p> <p>Vor grösseren Investitionen der Bauberechtigten, spätestens jedoch zehn Jahre vor Ablauf der Baurechtsdauer, haben sich die Parteien über die Zukunft der Wohnüberbauung bezüglich einer allfälligen längerfristigen Baurechtsverlängerung zu verständigen. Die Parteien vereinbaren die vorzeitige Verlängerung des obgenannten selbständigen und dauernden Baurechtes SP 2096 resp. SP 1993 um 15 Jahre bis am 31. Mai 2053 resp. bis am 10. April 2049. Die Bauberechtigte kann, falls die Stadt keine öffentlichen Bedürfnisse oder Interessen geltend macht, im Sinne einer Option eine Verlängerung um</p>

nochmals 15 Jahre bis 31. Mai 2068 resp. 10. April 2064 zu den Bedingungen des Baurechtsvertrages verlangen. Den Entscheid, ob ein öffentliches Bedürfnis bzw. ein öffentliches Interesse vorliegt, fällt der Stadtrat abschliessend. Er kann im Hinblick auf den Ablauf der Baurechtsdauer bzw. nach Ausübung der zweiten Option aufgrund einer eigenen Einschätzung auch verlangen, dass anstelle der bestehenden eine neue Wohnüberbauung (Ersatzbaute) erstellt wird. In diesem Fall erhält die Bauberechtigte gegenüber anderen Bewerbern ein Vorrecht zum Abschluss eines neuen Baurechtsvertrages zu den dazumal üblichen Bedingungen. Übt die Bauberechtigte (z.B. aufgrund ihrer genossenschaftsinternen Meinungsbildung) dieses Vorrecht nicht aus, kann die Stadt anderweitig über das Baurechtsareal verfügen.

Fazit zum Thema vorzeitige Verlängerung und Einräumung einer Option:

Gemäss Vorschlag soll bei grösseren Investitionen durch die Baurechtsnehmerin, spätestens jedoch zehn Jahre vor Ablauf der Dauer, das weitere Vorgehen thematisiert werden, wobei der Baurechtsnehmerin unter bestimmten Voraussetzungen eine Verlängerungsoption eingeräumt wird. Damit wird das Verfahren im Hinblick auf die Beendigung des Baurechts klar geregelt, was eine vorausschauende Planung auf beiden Seiten ermöglicht.

B. Heimfallentschädigung und Vorzeitiger Heimfall

Bisher:	Vorschlag neu:
<p><i>III. Art. 2 Abs. 1 und 2</i> Geht das Baurecht unter, so fallen die bestehenden Bauten der Grundeigentümerin heim. Hinsichtlich der Entschädigung für die heimfallenden Bauwerke und deren Festsetzung, den vorzeitigen Heimfall usw. gelten die gesetzlichen Bestimmungen Art. 779 c ff (ZGB) mit der Einschränkung, dass die durch die Grundeigentümerin zu leistende Entschädigung:</p> <p>a. bei vorzeitigem Heimfall die ausgewiesenen Anlagekosten abzüglich einer Altersentwertung von 1 % pro Jahr,</p> <p>b. bei Ablauf des Baurechtes den dazumaligen Zeitbauwert abzüglich eine angemessene Altersentwertung keinesfalls übersteigen darf.</p> <p>Ein während der Vertragsdauer durch die Lage des Grundstückes geschaffener allfälliger Mehrwert wird nicht berücksichtigt.</p>	<p><i>III. Art. 2 neu ersetzt III. Art. 2 und 3:</i> Geht das Baurecht unter, so fallen die bestehenden Bauten der Grundeigentümerin heim. Hinsichtlich der Entschädigung für die heimfallenden Bauwerke und deren Festsetzung, den vorzeitigen Heimfall usw. gelten die gesetzlichen Bestimmungen Art. 779 c ff (ZGB) mit der Einschränkung, dass die durch die Grundeigentümerin zu leistende Entschädigung:</p> <p>a. bei vorzeitigem Heimfall die ausgewiesenen Anlagekosten plus wertvermehrnde Investitionen abzüglich einer Altersentwertung von 1 % pro Jahr,</p> <p>b. bei Ablauf des Baurechtes den dazumaligen Zeitbauwert plus wertvermehrnde Investitionen abzüglich eine angemessene Altersentwertung keinesfalls übersteigen darf.</p> <p>Ein während der Vertragsdauer durch die Lage des Grundstückes geschaffener allfälliger Mehrwert wird nicht berücksichtigt.</p>

Fazit betreffend die Heimfallentschädigung:

Die Bemessung der Heimfallentschädigung ist vorzugsweise ausdrücklich im Baurechtsvertrag zu regeln. Der Vorschlag umschreibt die wichtigsten Bemessungskriterien und trägt damit dem Umstand Rechnung, dass die Stadt an der Übernahme gut unterhaltener Liegenschaften interessiert ist. Im Weiteren werden die gesetzlichen Bestimmungen zum vorzeitigen Heimfall explizit in den Vertrag aufgenommen.

C. Baurechtszins

Bisher:	Vorschlag neu:
<p><i>IV. Art. 2:</i> Der Baurechtszins entspricht dem Zinsfuss der Zürcher Kantonalbank für erste Hypotheken auf gleichartigen Unterpfanden (2. Quartal 1976 – 5 ¾ %) resp. (4. Quartal 1971 – 5 ¼ %) und wird berechnet:</p> <p>a) für Bauten im sozialen und allgemeinen Wohnungsbau von einem auf Fr. 120.00 pro m² Grundstücksfläche festgelegten Wert;</p> <p>b) für freien Wohnungsbau von einem auf Fr. 180.00 pro m² Grundstücksfläche festgelegten Wert.</p> <p>Die Aufteilung der Grundstücksfläche für die Berechnung der Baurechtszins hat im Verhältnis der Bruttogeschossflächen der Wohnungen im sozialen und allgemeinen Wohnungsbau einerseits und derjenigen der Wohnungen im freien Wohnungsbau andererseits zu erfolgen. Erhöht oder reduziert die Zürcher Kantonalbank ihren Zinsfuss für die erwähnten Hypotheken, so erhöht oder reduziert sich der Baurechtszins im gleichen Masse. Die Anpassung hat auf den 1. April oder 1. Oktober zu erfolgen, unter Einhaltung einer Anzeigefrist von 4 Monaten. Jeweils alle 10 Jahre, erstmals 10 Jahre nach Genehmigung dieses Vertrages durch die zuständigen Gemeindebehörden, kann sodann der für die Berechnung des Baurechtszinses massgebende Grundstückwert allfälligen veränderten Verhältnissen angepasst werden. Der zur Berechnung des Baurechtszinses festgelegte Wert erhöht oder reduziert sich im Ausmass von 4/5 der Veränderung des Landesindex der Konsumentenpreise (BIGA) in der vorangegangenen 10-Jahresperiode. Stichtage für den Indexvergleich sind der 1. Januar der</p>	<p>Ziffer IV. Art. 2 des Baurechtsvertrages wird wie folgt ersetzt:</p> <p>Der Baurechtszins entspricht dem jeweiligen hypothekarischen Referenzzinssatz des Bundesamts für Wohnungswesen BWO (gültig schweizweit seit 10.9.2008) berechnet von einem einheitlichen Wert (Landwert) der beanspruchten Grundstücksfläche. Dieser Wert wird erstmals per März 2018 neu auf generell Fr. 293/m² resp. Fr. 336/m² erhöht bzw. festgesetzt. Das genaue Ausmass der beanspruchten Fläche wurde vom Grundbuch-geometer festgelegt.</p> <p>Der Baurechtszins kann abgesehen vom Sinken und Steigen des Referenzzinssatzes erstmals per März 2023 und in der Folge alle weiteren 5 Jahre angepasst werden. Angepasst wird der Landwert der beanspruchten Grundstücksfläche. Die Anpassung des Landwerts erfolgt aufgrund einer Aufrechnung der Teuerung im Umfang von 50 % des Anstiegs des Landesindex der Konsumentenpreise. Eine negative Teuerung hat keine Anpassung des Landwerts zur Folge.</p>

laufenden Jahre zu Beginn und Ende der Vergleichsperiode.

Der aufgrund der Indexklausel neu berechnete Wert, der auf den nächsten Franken pro m² abzurunden ist, gilt erstmals im der 10-Jahresperiode folgenden Kalenderjahr als Berechnungsbasis für den Baurechtszins.

VII.:

Zur Sicherstellung des Baurechtszinses und aller weiteren direkt oder indirekt mit dem gegenwärtigen Vertrag in Zusammenhang stehenden Verpflichtungen bestellt die Baurechtsberechtigte zugunsten der Grundeigentümerin auf dem Baurecht eine Grundpfandverschreibung – Maximalhypothek für Fr. 150'000.00 respektive Fr. 70'000.00 (Franken einhundertfünfzigtausend) (3 Jahresleistungen Art. 779 lit. i) ZGB).

Die Grundeigentümerin verpflichtet sich gegenüber der Baurechtsberechtigten, dieser Grundpfandverschreibung einen Kapitalvorgang von höchstens 94% der voraussichtlichen Anlagekosten – Bruttobaukosten abzüglich Subvention – mit einem Maximalzinsfuss von 9 % vorstellen zu lassen.

Die als Kapitalvorgang aufzunehmenden Gelder dürfen nur zur Bezahlung von Baukosten verwendet werden. Die Auszahlung an die Bauberechtigten hat baukreditmässig durch ein allgemein anerkanntes Bankinstitut zu erfolgen.

Zugunsten dieser Grundpfandverschreibung ist im Falle der Vorstellung von Pfandrechten ein Nachrückungsrecht in die durch teilweise oder gänzliche Abzahlung der Vorgangshypotheken entstehenden Lücken vorzumerken.

Ziffer VII. wird aufgehoben und ersetzt durch:

Zur Sicherstellung des Anspruches der Grundeigentümerin auf den Baurechtszins bestellt die Bauberechtigte nach den Vorschriften des Schweizerischen Zivilgesetzbuches zugunsten der Grundeigentümerin ein Grundpfandrecht als Grundpfandverschreibung (Maximalhypothek) im Höchstbetrag von Fr. 150'000.00 respektive Fr. 30'000.00 entsprechend dem dreifachen jährlichen Baurechtszins (GSF x Landwert x Zinsfuss = Baurechtszins pro Jahr).

Sinkt die Höhe der Pfandsicherheit unter den zweifachen Betrag des Jahreszinses, so hat die Bauberechtigte von sich aus entweder die Erhöhung der Grundpfandverschreibung oder eine neue Grundpfandverschreibung für den Mehrbetrag zugunsten der Grundeigentümerin im nächsten freistehenden Rang zu errichten, so dass wieder drei jährliche Baurechtszinse von der Grundpfandsicherheit gedeckt sind.

D. Weitere Bestimmungen

Baurechtsverträge der Stadt Schlieren beinhalten im Weiteren verschiedene Bestimmungen in den Bereichen Subventionen, Rechnungslegung, Mietzinsoffenlegung sowie Meldepflicht von Wohnungskündigungen. Es ist sinnvoll, diese Bestimmungen der neuen Gesetzgebung anzupassen. Im

Baurechtsvertrag mit der GBL, Kleinzelligstrasse 6 und Pflugstrasse 8/10 betrifft dies folgende Positionen:

Bisher:	Neu:
<p><i>VI. Art. 16:</i> Die zwecks Erhalt von Wohnbau-subventionen von der Baurechtsberechtigten einzugehenden Verpflichtungen (Subventionsbedingungen) gelten, soweit sie die Festsetzung der Mietzinse, die Vermietung der Wohnungen und das Verbot der gewerblichen Nutzung der Wohnungen durch die Mieter betreffen, als privatrechtliche Bedingungen des gegenwärtigen Vertrages, die auch durch die Ablösung der Subventionen nicht dahinfallen, sondern gegenüber und zugunsten der Stadt Schlieren – Bürgerliche Abteilung – während der ganzen Dauer des Baurechtes weiterhin gültig bleiben.</p>	<p>Ziffer VI Art. 16 des Baurechtsvertrages vom 11. August 1976, respektive 4. April 1974 wird ersatzlos gestrichen.</p>
<p><i>VI, Art. 17, Abs. 2:</i> Erstmalige Festsetzung und allfällige spätere Erhöhungen dieser Mietzinse sind mit detaillierten Renditenberechnungen dem Stadtrat zur Genehmigung vorzulegen. Der Stadtrat ist berechtigt, die Vorlegung weiterer Unterlagen, wie z.B. Betriebsrechnung früherer Jahre, zu verlangen. Der Stadtrat kann in begründeten Fällen auch höhere Mietzinse bewilligen.</p> <p>Vorbehalten bleibt die Zuständigkeit des Finanzvorstandes der Stadt Zürich, respektive Schlieren zur Bewilligung von Mietzins erhöhungen auf Grund öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkungen.</p>	<p><i>Ziffer VI, Art. 17, Abs. 2 ist zu ersetzen durch:</i> Die Baurechtsberechtigte kann aufgrund nachgewiesener Kostenänderungen (z.B. Änderung des hypothekarischen Referenzzinssatzes, wertvermehrenden Investitionen, Teuerung, Kostensteigerungen) Mietzinsanpassungen vornehmen. Anpassungen aufgrund der Änderung des Referenzzinssatzes, der Teuerung und Kostensteigerungen können von der Baurechtsberechtigten ohne Zustimmung der Baurechtsgeberin vorgenommen werden; in diesen Fällen ist die Baurechtsgeberin schriftlich zu informieren. Für alle übrigen Mietzinsanpassungen (z.B. wertvermehrende Investitionen, Mehrleistungen der Vermietlerin) hat die Baurechtsberechtigte der Baurechtsgeberin einen Antrag mit Begründung zu stellen und darf die Anpassungen erst nach der Genehmigung vornehmen. Liegt die Erhöhung des Mietzinses bei 10 % oder mehr entscheidet über den Antrag der Bauberechtigten der Stadtrat, liegt die Erhöhung unter 10 %, entscheidet über den Antrag die zuständige Abteilung Finanzen und Liegenschaften. Ausgangsbasis für spätere Mietzinsanpassungen bilden die geltenden Mietzinse per März 2018. Weitere Bedingungen für die Mietzinsgestaltung hat die Genossenschaft nicht zu beachten.</p>
<p><i>VI, Art. 18:</i> Die Bauberechtigte verpflichtet sich, für 20 % der subventionierten und 30 % der freitragenden Wohnungen (Pflugstrasse 8/10 ohne %) bei der Vermietung Angestellte der Stadt Schlieren (inkl. Lehrer) sowie weitere Personen, die vom Stadtrat empfohlen werden, bevorzugt zu berücksichtigen, jede frei werdende Wohnung dem Stadtrat zu melden und die Weitervermietung an Dritte erst nach Stellungnahme des Stadt-</p>	<p><i>VI, Art. 18 wird wie folgt ersetzt:</i> Die Bauberechtigte verpflichtet sich:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) jede frei werdende Wohnung mit Link auf ein öffentliches Immobilienportal auf der städtischen Kommunikationsplattform auszuschreiben, b) bereits in Schlieren ansässige Mietinteressenten zu bevorzugen, sofern diese die Voraussetzungen des Vermietungsreglements der Baurechtsberechtigten (GBL) erfüllen. <p>Die Kontrolle dieser Verpflichtungen obliegt der zuständi-</p>

rates vorzunehmen, und die Wohnungen nur an Familien oder Betagte zu vermieten, die seit mindestens zwei Jahren Wohnsitz in der Stadt Schlieren oder in der Stadt Zürich haben. Bei den freitragenden Wohnungen kann der Stadtrat Schlieren, bei den übrigen Wohnungen der Finanzvorstand der Stadt Zürich mit Einverständnis des Stadtrates von Schlieren Ausnahmen bewilligen.

gen Abteilung Finanzen und Liegenschaften der Stadt Schlieren. Sie erhält unaufgefordert die jeweils gültige Fassung des Vermietungsreglementes der Baurechtsberechtigten (GBL).

Weitere Bedingungen für die Vermietung der Wohnungen hat die Bauberechtigte nicht zu beachten.

4. Vorzeitige Verlängerung des Baurechts

Die Baurechtsberechtigte unterzieht das betreffende Wohnhochhaus Kleinzellstrasse 6 zur Zeit einer Gesamtanierung beinhaltend eine Ertüchtigung für die Erdbbensicherheit, Erfüllung gesetzlicher Auflagen (Feuerpolizei usw.), Anpassung von Wohnungsgrundrissen und des Ausbaustandards mit dem Ziel, das Gebäude für einen zweiten Lebenszyklus bereitzustellen. Die Gesamtanierung ist mit Kosten von rund 10 Mio. Franken verbunden. Die Baurechtsberechtigte ist deshalb an die Grundeigentümerin gelangt mit dem Anliegen, das Baurecht bereits heute um eine angemessene Dauer zu verlängern, damit die Investitionen in einer dem gemeinnützigen wohnbaugewirtschaftlichen Finanzierungsmodell entsprechenden Zeit amortisiert werden können. Die Liegenschaft Pflugstrasse 8/10 wird ebenfalls beabsichtigt zu renovieren.

Die Stadt gewährt deshalb gestützt auf die vorstehend vereinbarte Verlängerungsoption eine erste vorzeitige Verlängerung des selbständigen und dauernden Baurechts Kleinzellstrasse 6 um 15 Jahre bis 31. Mai 2053 und räumt der Baurechtsnehmerin eine Option für eine zweite Verlängerung um weitere 15 Jahre bis 31. Mai 2068, analog dazu für das Baurecht Pflugstrasse 8/10 bis am 10. April 2049, respektive 10. April 2064.

5. Weiteres Vorgehen

Bei den ältesten Baurechtsverträgen, die vor über 30 Jahren abgeschlossen wurden, ist das Vertragsende absehbar. Dem Gemeindeparlament wird deshalb der Antrag unterbreitet, den Stadtrat zu ermächtigen, die von der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Limmattal gewünschten Baurechtsvertragsänderungen gemäss vorliegenden Verträge vornehmen zu können.

Übersicht aller Baurechtsverträge mit Wohnnutzungen:

Kat. Nr.	Ort	Genossenschaft	Dauer
8049	Rohrstrasse 13–17	Liberale Baugenossenschaft Schlieren (LBS)	1969–2061 1)
8276	Rohrstrasse 27/29 Lättenstr.10	LBS	1977–2064 1)
8576	Lättenstrasse 10	Allmend Schlieren AG	1972–2034
8370	Pflugstrasse 8+10	GBL	1973–2034
7817	Kleinzellstrasse 6	GBL	1976–2038
8582	Hangstrasse 5–11	Allmend Schlieren AG, Schlieren	1984–2045
8867	Kirchgasse 2	Stiftung Zürcher Heimatschutz	1990–2070
9094	Friedaustasse 2–6	Baugenossenschaft Friedau, Schlieren	1996–2096
9285	Sägestrasse 6+6a	GBL	2004–2079
9305	Feldstrasse 8/10	Gewerkschaftliche Wohn- und Baugenossenschaft Zürich (GEWOBAG)	2008–2078

1) Im Jahr 2013 um 2 x 15 Jahre verlängert

Der Stadtrat beschliesst:

1. Dem Gemeindeparlament wird beantragt zu beschliessen:
 - 1.1 Der Stadtrat wird ermächtigt, die Baurechtsverträge mit der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Limmattal, betreffend die Grundstücke an der Kleinzellstrasse 6 und Pflugstrasse 8/10 zu ändern.
 - 1.2 Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.
2. Mitteilung an
 - Gemeindeparlament
 - Notariat, Uitikonerstrasse 9, Schlieren
 - GBL Fellenbergstrasse 218, 8047 Zürich
 - Abteilungsleiter Finanzen und Liegenschaften
 - Bereichsleiter Liegenschaften
 - Archiv

Status: öffentlich

STADTRAT SCHLIEREN



Toni Brühlmann
Stadtpräsident



Ingrid Hieronymi
Stadtschreiberin