



Protokollauszug

1. Sitzung vom 17. Januar 2024

2/2024 6.1.5.2

Baurecht, Lättenstrasse 10, Allmend Schlieren AG

Vorlage Nr. 1/2024: Antrag des Stadtrats auf Ermächtigung zur Änderung des Baurechtsvertrags mit der Allmend Schlieren AG

Referentin des Stadtrats:

Manuela Stiefel

Ressortvorsteherin Finanzen und Liegenschaften

Weisung

1. Ausgangslage

Mit 20'320 Einwohnerinnen und Einwohnern sowie rund 10'100 Wohneinheiten zählt die Stadt Schlieren zu den zehn grössten Städten des Kantons Zürich. Der Wohnungsleerstand betrug per Ende Oktober 2023 0.3 %. Schlieren ist als Wohnort attraktiver geworden. Die stetigen Entwicklungen zur Verbesserung der Quartiere und der städtischen Infrastrukturen, bringen höhere Bauland- und Wohneigentumspreise mit sich. Trotz hoher Bautätigkeit ist es voraussehbar, dass es in Schlieren schwieriger wird, eine zahlbare Wohnung zu finden. Während die aktuellen Neubauten vorwiegend durch institutionelle Investoren erstellt und die Wohnungen auf dem Mietwohnungsmarkt grossmehrheitlich nicht mehr zu marktüblichen respektive zu höheren Mietzinsen angeboten werden, verändert sich die Anzahl der Wohnungen von gemeinnützigen Wohnbauträgern nicht. In Schlieren liegt der Anteil an gemeinnützigen Wohnbauträgern bei rund 15 % (Stadt Zürich: 25 %). Aus diesem Grund ist die Zusammenarbeit mit den gemeinnützigen Wohnbauträgern und insbesondere der städtischen Baurechtsnehmenden weiterhin zu intensivieren.

Der Stadtrat hat bereits in den Richtlinien "Immobilienpolitik 2011 bis 2015" wie auch in der Immobilienstrategie 2035 die hohe Bedeutung der lokalen und auswärtigen Baugenossenschaften festgehalten. Gemäss Regierungsprogramm 2022–2026 setzt sich der Stadtrat für bezahlbaren Wohnraum ein. Diesen bieten insbesondere Wohnbaugenossenschaften resp. gemeinnützige Wohnbauträger an.

Wohnbaugenossenschaften sowie Gesellschaften mit dem Zweck zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum (gemeinnützige Wohnbauträger), zeichnen sich durch die folgenden positiven Eigenheiten aus:

- Sie operieren mit Kostenmieten, nicht mit preistreibenden Renditen.
- In Wohnungen von gemeinnützigen Wohnbauträgern wird durchschnittlich länger gewohnt.
- In diesen Wohnungen gibt es deutlich mehr Haushalte mit Kindern und Paaren.
- Die gemeinnützigen Wohnbauträger und Baurechtsnehmenden investieren in die Gemeinschaft und bieten Platz für öffentliche Infrastrukturen.

Baurechteinräumungen haben insbesondere für Grundeigentümerinnen bzw. Grundeigentümer den Vorteil, dass sie bei Bedarf nach Ablauf des Baurechts über das Grundstück neu verfügen können. Einerseits ist es gerade für die öffentliche Hand, welche langfristig die Infrastruktur eines Gemeinwesens und die Versorgung der Bedürfnisse der Bevölkerung aufrechtzuerhalten hat, interessant, über Grundstücke innerhalb der Stadt neu disponieren zu können. Andererseits ist es aber für

gemeinnützige Bauträger, die eine nachhaltige Bewirtschaftungspolitik pflegen schwierig, bei Gebäuden, welche auf Baurechtsverträgen mit absehbarem Ablauf basieren, Renovations- und Erneuerungsentscheide zu fällen. Demzufolge ist es im Interesse der Stadt, dass frühzeitig vor Ablauf eines Baurechts die Strategie für die Liegenschaft geklärt wird. Dadurch kann gewährleistet werden, dass die Stadt als Baurechtsgeberin bei Ablauf des Baurechts und Heimfall sich die Gebäude in einem guten Zustand befinden.

Die Baurechtsnehmerin Allmend Schlieren AG hat eine Option um Verlängerung des Baurechtsvertrags Lättenstrasse 10 um je zweimal 15 Jahre sowie Anpassungen der Heimfallsituation beantragt. Die Stadt als Baurechtsgeberin anerkennt, dass sich die Allmend Schlieren AG im Umgang mit der Stadt bislang stets kooperativ verhalten hat, wobei insbesondere die primäre Zielsetzung der Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum eingehalten und erreicht wurde.

2. Neuausrichtung bezüglich Ablauf der Baurechtsverträge, Heimfallentschädigung sowie weitere Bestimmungen

Während die ältesten Baurechtsverträge der Stadt von 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 Baurechtsnehmern mit neueren Baurechtsverträgen benachteiligt. Weiter sind Bestimmungen bezüglich Subventionen, Rechnungs- und Mietzinsoffenlegung sowie der Meldepflicht von Wohnungskündigungen an die Baurechtsgeberin nicht mehr zeitgemäss und deshalb entsprechend anzupassen.

3. Vertragsänderungen

Die bestehenden Baurechtsverträge der Lättenstrasse 10 sollen auf Wunsch der Baurechtsnehmerin, respektive Baurechtsgeberin in folgenden Punkten angepasst werden können:

3.1 Verlängerungsoption bezüglich Dauer und Ablauf

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.

Im Baurechtsvertrag der Lättenstrasse 10, Schlieren, mit der Allmend Schlieren AG sind dies folgende Positionen:

Bisher:	Vorschlag neu:
<p><i>Baurechtsverträge Stadt Schlieren mit der Baugenossenschaft Allmend/ Allmend Schlieren AG, Lättenstrasse 10, 1974/61 Baurechtsverträge Stadt Schlieren:</i></p> <p><i>III: Art. 1, 1. Dauer des Baurechts</i></p> <p>Dieses 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>Baurechtsverträge Stadt Schlieren mit der Baugenossenschaft Allmend/ Allmend Schlieren AG, Lättenstrasse 10, 1974/61 Baurechtsverträge Stadt Schlieren:</p> <p>Ziff. III. 1 Abs. 2 und 3 des Baurechtsvertrags vom 11. März 1974 werden geändert und wie folgt ersetzt:</p> <p>Mit Ablauf der Dauer von 62 Jahren erlischt das Baurecht. Die Parteien haben jedoch das Recht, die Baurechtsdauer um 2 x (zwei Mal) je 15 (fünfzehn) Jahre zu verlängern. 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. Unabhängig davon kann die Bauberechtigte, falls die Stadt keine öffentlichen Bedürfnisse oder Interessen geltend macht, im Sinne einer Option 2 x (zwei Mal) eine Verlängerung um je 15 (fünfzehn) Jahre zu den Bedingungen des Baurechtsvertrags bis 10. März 2051, respektive 10. März 2066 verlangen. Der Entscheid, ob ein öffentliches Bedürfnis bzw. ein öffentliches Interesse vorliegt, fällt letztinstanzlich der Stadtrat. Er kann im Hinblick auf den Ablauf der Baurechtsdauer bzw. bei Ausübung der ersten 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 Baurechtsvertrags zu den dannzumal üblichen Bedingungen. Übt die Bauberechtigte dieses Vorrecht nicht aus, entfallen die Optionen und die Stadt kann anderweitig über das Baurechtsareal verfügen.</p>

3.2 Heimfallentschädigung und Vorzeitiger Heimfall

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.

Im Baurechtsvertrag Lättenstrasse 10 mit der Allmend Schlieren AG sind dies folgende Positionen:

Bisher:	Vorschlag neu:
<p>III. Art. 2+3</p> <p>Geht das Baurecht unter, so fallen die bestehenden Bauten der Grundeigentümerin heim. Hinsichtlich der Entschädigung für die heimfallenden Bauwerke und deren Festsetzung,</p>	<p>Ziff. III. 2 und 3 des Baurechtsvertrags vom 11. März 1974 werden geändert und wie folgt ersetzt:</p> <p>Geht das Baurecht unter, so fallen die bestehenden Bauten der Grundeigentümerin heim. Für die heimfallenden Bauwerke und die dazugehörigen Anlagen hat die Stadt als Baurechtsgeberin den dannzumaligen Bauberechtigten eine Entschädigung von 100 % des Verkehrswerts zu</p>

den vorzeitigen Heimfall usw. gelten die gesetzlichen Bestimmungen Art. 779 c ff(ZGB) mit der Einschränkung, dass die durch die Grundeigentümerin zu leistende Entschädigung

- a. bei vorzeitigem Heimfall die ausgewiesenen Anlagekosten, zuzüglich wertvermehrenden Aufwendungen, abzüglich einer Altersentwertung von 1 % pro Jahr
- b. bei Ablauf des Baurechtes den dannzumaligen Zeitbauwert abzüglich eine angemessene Altersentwertung keinesfalls übersteigen darf.

Ein während der Vertragsdauer durch die Lage des Grundstücks geschaffener allfälliger Mehrwert wird nicht berücksichtigt.

III. Art. 3:

Zur Vermeidung von rechtlichen Auseinandersetzungen irgendwelcher Art wird ein Dreierschiedsgericht bestellt, das alle entstehenden Differenzen oder Streitigkeiten verbindlich und endgültig schlichtet und entscheidet sowie im Streitfall auch die Höhe der Entschädigungen für die heimfallenden Bauwerke festsetzt.

Jede Partei ernennt innert sechs Wochen einen Schiedsrichter. Die beiden Schiedsrichter bestimmen innert drei Wochen einen Obmann. Ist eine Partei in der Bezeichnung ihres Schiedsrichters säumig oder können sich die Schiedsrichter nicht auf einen Obmann einigen, so ernennt ihn der jeweilige Präsident des Zürcherischen Handelsgerichtes. Das Schiedsgericht bestimmt das Verfahren selbst.

leisten. Als Verkehrswert gilt der Wert, den die baulichen Anlagen im Zeitpunkt des Heimfalls aufweisen, unter Berücksichtigung der Altersentwertung, der zeitgemässen Bauweise, der weiteren Verwendungsmöglichkeiten für die Grundeigentümerin und der voraussichtlichen wirtschaftlichen Lebensdauer der Bauten. Können sich die Parteien nicht einigen, werden zwei unabhängige Schätzungen des Verkehrswerts angeordnet. Massgeblich ist der Mittelwert dieser beiden Schätzungen.

Weil diese Vereinbarung von den gesetzlichen Bestimmungen über die Höhe und das Verfahren zur Festsetzung der Heimfallentschädigung (Art. 779d ZGB) abweicht, ist sie gemäss Art. 779a Abs. 2 und Art. 779b Abs. 2 ZGB gleichzeitig mit der Eintragung der Änderung zum Baurecht wie folgt auf dem belasteten Grundstück und auf dem Baurechtsgrundstück vorzumerken: "Vereinbarung über den Heimfall zu EREID CH8417-0000-0023-49567".

Wenn die Bauberechtigte in grober Weise ihr dingliches Recht überschreitet oder vertragliche Verpflichtungen verletzt, so kann die Grundeigentümerin den vorzeitigen Heimfall herbeiführen, indem sie die Übertragung des Baurechts mit allen Rechten und Lasten auf sich selber verlangt (Art. 779f ZGB). Der vorzeitige Heimfall kann nur ausgeübt werden, wenn für die heimfallenden Bauwerke eine angemessene Entschädigung geleistet wird, bei deren Bemessung das schuldhafte Verhalten der Bauberechtigten als Herabsetzungsgrund berücksichtigt werden kann. Die Übertragung des Baurechts auf die Grundeigentümerin erfolgt erst, wenn die Entschädigung bezahlt oder sichergestellt ist (Art. 779g ZGB). Streitigkeiten betreffend den vorzeitigen Heimfall des Baurechts werden vor den ordentlichen staatlichen Gerichten ausgetragen.

3.3 Wechsel vom Zinsfuss der Zürcher Kantonalbank zum Referenzzinssatz des Bundes

Der Referenzzinssatz des Bundesamts für Wohnungswesen wurde im September 2008 eingeführt. Bis anhin wurde bei Baurechtsverträgen für die Ermittlung des Baurechtszinses jeweils der Zinssatz der Zürcher Kantonalbank für erste Hypotheken angewendet. Der Berechnungsgrundsatz soll neu durch den jeweils aktuellen Referenzzinssatz des Bundesamts für Wohnungswesen erfolgen.

Im Baurechtsvertrag Lättenstrasse 10 mit der Allmend Schlieren AG sind dies folgende Positionen:

Bisher:	Vorschlag neu:
<p>IV. Art. 2:</p> <p>Der Baurechtzins entspricht dem Zinsfuss der Zürcher Kantonalbank in Zürich für erste Hypotheken auf gleichartigen Unterpfanden (4. Quartal 1971, 5 1/4 %) 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 Baurechtzinse hat im Verhältnis der Bruttogeschossflächen der Wohnungen im sozialen und allgemeinen Wohnungsbau einerseits und derjenigen der Wohnungen im freien Wohnungsbau andererseits zu erfolgen.</p> <p>Vorbehalten bleibt Art. Erhöht oder reduziert die Zürcher Kantonalbank ihren Zinsfuss für die erwähnten Hypotheken, so erhöht oder reduziert sich der Baurechtzins im gleichen Masse und ab gleichem Stichtag automatisch und zwar ohne irgendwelche Anzeige seitens der Grundeigentümerin.</p> <p>Jeweils alle 10 Jahre, erstmals 10 Jahre nach Genehmigung dieses Vertrages durch die zuständigen Gemeindebehörden, kann sodann der für die Berechnung des Baurechtzinses massgebende Grundstückswert allfälligen veränderten Verhältnissen angepasst werden. Der zur Berechnung des Baurechtzinses festgelegte Wert erhöht oder reduziert sich im gleichen Verhältnis, wie sich der vom Bundesamt für Industrie, Gewerbe und Arbeit in Bern (BIGA) errechnete</p>	<p>Ziff. IV. 2 des Baurechtsvertrags vom 11. März 1974 wird geändert und wie folgt ersetzt:</p> <p>Der Baurechtzins entspricht dem jeweiligen Referenzzinssatz des Bundesamts für Wohnungswesen berechnet von einem einheitlichen Wert der beanspruchten Grundstücksfläche.</p> <p>Der zur Berechnung des Baurechtzinses festgelegte Wert erhöht oder reduziert sich im gleichen Verhältnis, wie sich der Landesindex der Konsumentenpreise in der massgeblichen Periode verändert hat. Die Stichtage für den Indexvergleich sind 30. November und 31. Mai, damit das jeweilige Semester abgerechnet werden kann.</p> <p>Jeweils mindestens alle 10 Jahre, erstmals 10 Jahre nach Genehmigung dieses Vertrags durch die zuständigen Gemeindebehörden, kann sodann der für die Berechnung des Baurechtzinses massgebliche Grundstückswert, allfälligen veränderten Verhältnissen mittels einer unabhängigen Verkehrswertschätzung des Baurechtgrundstücks angepasst werden. Können sich die beiden Parteien nicht einigen, wird eine zweite, ebenfalls unabhängige Schätzung, angeordnet. Massgeblich ist dann der Mittelwert beider Schätzungen.</p>

<p>Landesindex der Konsumentenpreise in der massgeblichen Periode verändert hat. Stichtag für den Indexvergleich sind der 1. Januar der laufenden Jahre zu Beginn und Ende der Vergleichsperiode.</p> <p>Der aufgrund dieser 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.</p>	
--	--

3.4 Anpassungen an Nettomiete

Für die Prüf- und Anlaufstelle der Bewirtschaftung des Baurechtsportfolios, Bereich Liegenschaften der Stadt wie auch für die Baurechtsnehmerin, soll eine Vereinfachung der Meldepflichten eingeführt werden.

Im Baurechtsvertrag mit der Allmend Schlieren AG sind dies folgende Positionen:

Bisher:	Vorschlag neu:
<p>VI. Art. 17, Abs. 1,2,3</p> <p>Die Mietzinse der im freien Wohnungsbau – ohne Subventionen der Gemeinwesen – erstellten Wohnungen sind nach den gleichen Grundsätzen festzusetzen, wie sie in der bei Bauausführung geltenden kantonalen Vollziehungsverordnung zum Gesetz über die Förderung des Wohnungsbaues für subventionierte Wohnungen vorgeschrieben sind, mit der Ausnahme, dass die Verzinsung des eigenen investierten Kapitals um 1% höher sein darf als der Zinsfuss der Zürcher Kantonalbank für erste Hypotheken an Baugenossenschaften.</p> <p>Erstmalige Festsetzung und allfällige spätere Erhöhungen dieser Mietzinse sind mit detaillierten Renditenberechnungen dem Gemeinderat (heute Stadtrat) zur Genehmigung vorzulegen.</p> <p>Der Gemeinderat (heute Stadtrat) kann in begründeten Fällen auch höhere Mietzinse bewilligen.</p>	<p>VI. Art. 17 des Baurechtsvertrags vom 11. März 1974 werden geändert und wie folgt ersetzt:</p> <p>Die Baurechtsnehmerin kann aufgrund nachgewiesener Kostenänderungen (Änderung des hypothekarischen Referenzzinssatzes, Teuerung und Kostensteigerungen) Mietzinsanpassungen (auch bei Mieterwechsel) ohne Zustimmung der Baurechtsgeberin vornehmen. In diesen Fällen ist die Baurechtsgeberin schriftlich zu informieren. Für alle übrigen Mietzinsanpassungen (z. B. wertvermehrende Investitionen, Mehrleistungen der Vermieterin) 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 das zuständige Ressort. Ausgangsbasis für spätere Mietzinsanpassungen bilden die geltenden Mietzinse per Datum dieses Nachtrags. Weitere Bedingungen für die Mietzinsgestaltung hat die Baurechtsnehmerin nicht zu beachten.</p>

4. Weitere Bestimmungen

Baurechtsverträge der Stadt beinhalten im Weiteren verschiedene Bestimmungen im Bereich Subventionen, Rechnungslegung, Mietzinsoffenlegung sowie Meldepflicht von Wohnungskündigungen an die Baurechtsgeberin. Es ist sinnvoll, diese Bestimmungen den neuen Gesetzgebungen anzupassen.

Im Baurechtsvertrag mit der Allmend Schlieren AG sind dies folgende Positionen:

Bisher:	Neu:
VI. 18. Abs. 1,2,3	Ziff. VI.18 des Baurechtsvertrags vom 11. März 1974 wird geändert und wie folgt ersetzt:
Die Bauberechtigte verpflichtet sich:	Die Bauberechtigte verpflichtet sich:
bei der Vermietung von Wohnungen Angestellte der Gemeinde und der Schulgemeinde (inkl. Lehrer) sowie auf Empfehlung des Gemeinderates (heute Stadtrat), weitere Personen bevorzugt berücksichtigt, sofern diese Bewerber alle an sie zu stellenden Subventionsbedingungen erfüllt;	a. jede frei werdende Wohnung auf der städtischen Kommunikationsplattform auszuschreiben und b. bereits in Schlieren ansässigen Mietinteressenten den Vorrang zu geben.
jede frei werdende Wohnung dem Gemeinderat zu melden und die Weitervermietung an Dritte erst vorzunehmen, wenn der Gemeinderat keine Mieter vorzuschlagen hat;	Die Kontrolle dieser Verpflichtungen obliegt der zuständigen Abteilung.
Wohnungen nur an Familien zu vermieten, deren Haupt seit mindestens zwei Jahren Wohnsitz in Schlieren hat (über Ausnahmen entscheidet der Gemeinderat).	Weitere Bedingungen für die Vermietung der Wohnungen hat die Bauberechtigte nicht zu beachten.
	Sämtliche übrigen Bestimmungen des Baurechtsvertrags vom 11. März 1974 samt Nachtrag vom 3. März 1977 haben weiterhin Gültigkeit und sind anwendbar.
	5. Weitere Bestimmungen
	Der Nachtrag erfolgt für beide Parteien entschädigungslos.
	Alle mit diesem Vertrag verbundenen Kosten (Notariat und Grundbuchamt), Abgaben und Gebühren werden von den Parteien je zur Hälfte getragen.
	Die Eintragung dieses Nachtrags zur Dienstbarkeit hat 30 Tagen nach Vorliegen des zweiten rechtskräftigen Beschlusses beziehungsweise Genehmigung der zuständigen Instanz der Stadt Schlieren zu erfolgen, jedoch spätestens bis 30. September 2024. Es sind die Genehmigungen des Stadtrats und des Gemeindeparlaments erforderlich. Sollte die Stadt Schlieren den rechtskräftigen Beschluss beziehungsweise Genehmigung bis am 30. September 2024 nicht erhalten, so fällt dieser Vertrag entschädigungslos dahin.
	Die Autoabstellplätze für die aufgrund des Baurechts erstellten Bauten Lättenstrasse 10 sind durch ein separates, selbständiges und dauerndes Baurecht (Baurechtsvertrag vom 3. März 1977, Bel. 50) gesichert. Eigentümer dieses Baurechts für die Unterniveaugarage sind

die Liberale Baugenossenschaft Schlieren als Miteigentümerin zu 31/46 und die Allmend Schlieren AG (ehemals Baugenossenschaft Allmend) als Miteigentümerin zu 15/46. Sollte das Baurecht für die Bauten Lättenstrasse 10 aufgrund der mit diesem Vertrag vereinbarten Optionsrechte verlängert werden, soll für die Allmend Schlieren AG die Möglichkeit zur Nutzung der Autoabstellplätze ebenfalls verlängert werden, sei dies durch eine entsprechende Verlängerung der Baurechtsdauer für die Unterniveaugarage oder durch Einräumung einer zeitlich (auf die Dauer des Baurechts für die Wohnbauten) beschränkten Nutzungsdienstbarkeit nach Art. 781 ZGB für die heute von der Allmend Schlieren AG genutzten Parkplätze.

6. Weiteres Vorgehen

Bei den ältesten Baurechtsverträgen, welche vor über 30 Jahren abgeschlossen wurden, ist das Vertragsende absehbar. Dem Gemeindeparlament wird deshalb der Antrag unterbreitet, den Stadtrat zu ermächtigen, die von der Allmend Schlieren AG gewünschten Baurechtsvertragsänderungen vornehmen zu können. Der Stadtrat geht heute davon aus, dass in den nächsten Jahren weitere Baurechtsnehmer den Antrag auf frühzeitige Verlängerung der Baurechtsverträge, die Anpassung der Heimfallentschädigung, die Thematik der Mietzinsoffenlegung sowie die Meldepflicht von Wohnungskündigungen stellen werden.

Die Stadt Schlieren unterhält folgende Baurechte:

Kat. Nr.	Ort	Genossenschaft	Dauer
6473	Limmatstrasse 10	Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal Zürich (GBL)	1969–2031
8049	Rohrstrasse 13–17	Liberale Baugenossenschaft Schlieren (LBS)	1969–2031
8576	Lättenstrasse 10	Allmend Schlieren AG, Schlieren	1972–2034
8370	Pflugstrasse 8 + 10	GBL	1973–2034
9032	Lättenstrasse 35	Heer Musik AG, Schlieren	1975–2037
7817	Kleinzelligstrasse 6	GBL	1976–2038
8276	Rohrstrasse 27/29 Lättenstr. 10	LBS	1977–2034
9032	Lättenstrasse 33	Gribi AG, Schlieren	1977–2039
8044	Unterrohrweg 6	Tennisclub Schlieren	1979–2029
8582	Hangstrasse 5–11	Allmend Schlieren AG, Schlieren	1984–2045
9032	Lättenstrasse 31	Glas Müller AG, Schlieren	1985–2040
8867	Kirchgasse 2	Stiftung Zürcher Heimatschutz	1990–2070
9094	Friedastrasse 6	STWE Gemeinschaft Dober/Tschopp, Schlieren	1995–2095
9094	Friedastrasse 2–6	Baugenossenschaft Friedau, Schlieren	1996–2096
9032	Lättenstrasse 27	Carrosserie Erni AG, Schlieren	2002–2066
9032	Lättenstrasse 27	Erni Peter, Schlieren	2002–2066
9032	Lättenstrasse 27	Vicentini Albert	2002–2066
9285	Sägestrasse 6 + 6a	GBL	2004–2079
8782	Reitmenstrasse 7	SikaBau AG, Schlieren	2006–2046
9305	Feldstrasse 19/21	Gewerkschaftliche Wohn- und Baugenossenschaft Zürich (GEWO BAG)	2008–2078

7. Erwägungen

Die Stadt Schlieren als Baurechtsgeberin anerkennt, dass sich die Allmend Schlieren AG im Umgang mit der Stadt bislang stets kooperativ verhalten hat und insbesondere die primäre Zielsetzung der Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum eingehalten und erreicht wurde.

Die stetigen Entwicklungen zur Verbesserung der Quartiere und der städtischen Infrastrukturen bringen höhere Bauland- und Wohneigentumspreise mit sich. Es ist schwierig in Schlieren eine zahlbare Wohnung zu finden. Aus diesem Grund ist die Zusammenarbeit mit den gemeinnützigen Wohnbauträgern und insbesondere Baurechtsnehmern weiterhin zu intensivieren. Der Stadtrat hat bereits in den Richtlinien "Immobilienpolitik 2011 bis 2015" wie auch in der Immobilienstrategie 2035 die hohe Bedeutung der lokalen und auswärtigen Baugenossenschaften festgehalten. Gemäss Regierungsprogramm 2023–2025 setzt sich der Stadtrat für bezahlbaren Wohnraum ein. Wohnbaugenossenschaften sowie Gesellschaften mit dem Zweck zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum (gemeinnützige Wohnbauträger), zeichnen sich dadurch aus, dass sie mit Kostenmieten operieren und nicht mit preistreibenden Renditen. Baurechtseinräumungen haben insbesondere für den Grundeigentümer den Vorteil, dass er bei Bedarf nach Ablauf des Baurechts über das Grundstück neu verfügen kann. Einerseits ist es gerade für die öffentliche Hand, welche langfristig die Infrastruktur eines Gemeinwesens und die Versorgung der Bedürfnisse der Bevölkerung aufrechtzuerhalten hat, interessant, über Grundstücke innerhalb der Stadt neu disponieren zu können. Andererseits ist es aber für gemeinnützige Bauträger, die eine nachhaltige Bewirtschaftungspolitik pflegen, schwierig, bei Gebäuden, welche auf Baurechtsverträgen mit absehbarem Ablauf basieren, Renovations- und Erneuerungsentscheide zu fällen. Demzufolge ist es im Interesse der Stadt, dass frühzeitig vor Ablauf eines Baurechts die Strategie der Liegenschaft geklärt wird. Dadurch kann verhindert werden, dass die Stadt nicht mehr erneuerte Gebäude übernehmen oder hohe Heimfallsentschädigungen leisten muss.

Die effektive Auslösung, Genehmigung und Ermächtigung der Baurechtsverlängerungen um zweimal 15 Jahre, soll durch den Stadtrat vorgenommen werden können. Dies wurde bereits bei früheren Baurechtsverlängerungen so angewendet.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Dem Gemeindeparlament wird beantragt zu beschliessen:
 - 1.1. Der Nachtrag zum Baurechtsvertrag vom 11. März 1974 bzw. der Nachtrag vom 3. März 1977 mit der Allmend Schlieren AG betreffend Lättenstrasse 10 wird gemäss den Erwägungen genehmigt.
 - 1.2. Der Stadtrat wird ermächtigt, auf konkretes Gesuch der Baurechtsnehmerin die Baurechtsdauer um zweimal 15 Jahre zu verlängern.
 - 1.3. Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.

2. Mitteilung an
- Allmend Schlieren AG, c/o Walter Zürrer, Spitalstrasse 25, 8952 Schlieren
 - Notariat Schlieren, Uitikonerstrasse 9, 8952 Schlieren
 - Gemeindeparlament
 - Abteilungsleiter Finanzen und Liegenschaften
 - Leiter Rechnungswesen
 - Bereichsleiter Liegenschaften
 - Archiv

Stadtrat Schlieren


Markus Bärtschiger
Stadtpräsident

Status: öffentlich


Janine Bron
Stadtschreiberin