



Protokollauszug
12. Sitzung vom 18. Juni 2025

132/2025 6.1.3 Verlängerung Baurecht 2034-2049, Rohrstrasse 27+29 und Lättenstrasse 10
Optionsausübung Liberale Baugenossenschaft Schlieren und ALLMEND SCHLIEREN AG inkl. Tiefgarage

Bei der Behandlung dieses Geschäfts wirkt Albert Schweizer, Bereichsleiter Liegenschaften, mit.

1. Ausgangslage

Mit rund 20'500 Einwohnerinnen und Einwohnern sowie rund 10'000 Wohneinheiten zählt die Stadt Schlieren zu den zehn grössten Städten des Kantons Zürich. Trotz laufender Bautätigkeit ist es schwierig, eine bezahlbare Wohnung zu finden. Aus diesem Grund ist die Zusammenarbeit mit den gemeinnützigen Wohnbauträgerinnen bzw. -trägern und insbesondere mit Baurechtsnehmerinnen bzw. -nehmern weiterhin zu intensivieren. Der Stadtrat hat 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. Wohnbaugenossenschaften sowie Gesellschaften mit dem Zweck zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum (gemeinnützige Wohnbauträgerinnen bzw. -träger) zeichnen sich dadurch aus, dass sie mit Kostenmieten operieren und nicht mit preistreibenden Renditen. Ebenso setzt sich der Stadtrat für die frühzeitige Verlängerung der Baurechtsverträge ein.

Baurechteinräumungen haben insbesondere für die Grundeigentümerinnen bzw. die Grundeigentümer den Vorteil, dass sie bei Bedarf nach Ablauf des Baurechtes über die Grundstücke neu verfügen können. Einerseits ist es 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 für gemeinnützige Bauträgerinnen bzw. Bauträger, die eine nachhaltige Bewirtschaftungspolitik pflegen, schwierig, für Gebäude, welche auf Baurechtsverträgen mit absehbarem Ablauf basieren, Renovations- und Erneuerungsentscheide zu fällen. Demzufolge ist es im Interesse der Stadt Schlieren, dass frühzeitig vor Ablauf eines Baurechtes die Strategie der Liegenschaft geklärt wird. Dadurch kann verhindert werden, dass die Stadt nicht mehr erneuerte Gebäude übernehmen oder hohe Heimfallsentschädigungen leisten muss.

2. Erwägungen

2.1. Liberale Baugenossenschaft Schlieren (LBS)

Die Baurechtsnehmerin Liberale Baugenossenschaft Schlieren (LBS) beantragte eine Option um Verlängerung des Baurechtsvertrags Rohrstrasse 27 und 29 um zweimal je 15 Jahre sowie Anpassungen der Heimfallsituation. Diesem Antrag stimmte das Gemeindeparlament am 10. Dezember 2012 mit Vorlage Nr. 10 mit 31 zu 0 Stimmen zu.

Mit Schreiben vom 20. April 2023 informierte die LBS den Stadtrat, dass sie die Verlängerungsoption des Baurechtsvertrags gemäss Vorlage Nr. 10/2012 und Entscheid des Gemeindeparlaments vom 10. Dezember 2012 für die Gebäude Rohrstrasse 27 und 29 sowie die dazugehörige Tiefgarage ausüben möchte.

Würdigung:

Die Stadt Schlieren als Baurechtsgeberin anerkennt, dass sich die LBS bisher stets kooperativ verhalten hat und insbesondere die primäre Zielsetzung der Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum eingehalten und erreicht wurde.

2.2. ALLMEND SCHLIEREN AG

Die Baurechtsnehmerin ALLMEND SCHLIEREN AG beantragte eine Option um Verlängerung des Baurechtsvertrags Lättenstrasse 10 um zweimal je 15 Jahre sowie Anpassungen der Heimfallsituation. Das Gemeindeparlament hat mit der Vorlage Nr. 1 am 8. April 2024 mit 31 zu 0 Stimmen der Verlängerung des Baurechtsvertrags mit der Allmend Schlieren AG zugestimmt.

In diversen Gesprächen mit Mitarbeitenden des Bereichs Liegenschaften der Stadt Schlieren informierte die ALLMEND SCHLIEREN AG bzw. das Präsidium, dass sie die Verlängerungsoption des Baurechtsvertrags gemäss Vorlage Nr. 1/2024 und Entscheid des Gemeindeparlaments vom 8. April 2024 ausüben möchte.

Würdigung:

Die Stadt Schlieren als Baurechtsgeberin anerkennt, dass sich die ALLMEND SCHLIEREN AG bisher stets kooperativ verhalten hat und insbesondere die primäre Zielsetzung der Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum eingehalten und erreicht wurde.

3. Inhalt der Verlängerungsvertragsverträge

(nachfolgend die wichtigsten Bestimmungen daraus)

3.1. Liberale Baugenossenschaft Schlieren

Vorzeitige Verlängerung des selbstständigen und dauernden Baurechts EREID CH8417-0000-0023-49668 um weitere 15 Jahre von zurzeit 10. April 2034 auf neu 10. April 2049

Der Verlängerungsvertrag beinhaltet im Wesentlichen folgende Punkte:

Auf dem Grundstück Grundbuch Blatt 3997, Kat.-Nr. 8276, Lättenstrasse 10, 10.1, Rohrstrasse 27 und 29 in der Stadt Schlieren, im Eigentum der Stadt Schlieren, besteht ein selbstständiges und dauerndes Baurecht für zwei Wohnhochhäuser, Rohrstrasse 27 und 29, Gebäude Nrn. 24701663 und 24701664 zugunsten Liberale Baugenossenschaft Schlieren. Dieses Baurecht wurde am 17.12.1973 errichtet und als Grundstück unter Anlegung des Grundbuch Blattes 4179 im Grundbuch aufgenommen. Die Baurechtsdauer besteht heute bis 10. April 2034. Am 31. Mai 2013 wurde ein Nachtrag zum Baurechtsvertrag abgeschlossen, worin unter anderem die Baurechtsnehmerin das Recht erhielt, die Baurechtsdauer um zwei Mal je 15 Jahre zu verlängern. Nachdem die Liberale Baugenossenschaft Schlieren die Verlängerung verlangt hat und daraufhin seitens der Stadt Schlieren keine öffentlichen Bedürfnisse oder Interessen geltend gemacht wurden, vereinbarten die Parteien die vorzeitige Verlängerung des obgenannten selbstständigen und dauernden Baurechtes EREID CH8417-0000-0023-49568 um weitere 15 Jahre bis 10. April 2049.

3.2. ALLMEND SCHLIEREN AG

Vorzeitige Verlängerung des selbstständigen und dauernden Baurechts EREID CH8417-0000-0023-49567 um weitere 15 Jahre von zurzeit 10. April 2034 auf neu 10. April 2049

Der Verlängerungsvertrag beinhaltet im Wesentlichen folgende Punkte:

Auf dem Grundstück Grundbuch Blatt 3997, Kat.-Nr. 8276, Lättenstrasse 10, 10.1 / Rohrstrasse 27 und 29 in der Stadt Schlieren, im Eigentum der Stadt Schlieren, besteht ein selbstständiges und dauerndes Baurecht für selbstständiges und dauerndes Baurecht für ein Wohnhochhaus, Lättenstrasse 10, Gebäude Nr. 24701659 zugunsten ALLMEND SCHLIEREN AG. Dieses Baurecht wurde am 11. März 1974 errichtet und als Grundstück unter Anlegung des Grundbuch Blattes 4180 im

Grundbuch aufgenommen. Die Baurechtsdauer besteht heute bis 10. April 2034. Am 27. September 2024 wurde ein Nachtrag zum Baurechtsvertrag abgeschlossen, worin unter anderem die Baurechtsnehmerin das Recht erhielt, die Baurechtsdauer um zwei Mal je 15 Jahre zu verlängern. Nachdem die ALLMEND SCHLIEREN AG die Verlängerung verlangt hat und daraufhin seitens der Stadt Schlieren keine öffentlichen Bedürfnisse oder Interessen geltend gemacht wurden, vereinbarten die Parteien die vorzeitige Verlängerung des obgenannten selbstständigen und dauernden Baurechtes EREID CH8417-0000-0023-49567 um weitere 15 Jahre bis 10. April 2049.

3.3. Gemeinsame Tiefgarage Rohrstrasse 27 und 29 und Lättenstrasse 10

Vorzeitige Verlängerung des selbstständigen und dauernden Baurechtes EREID CH8417-0000-0023-49769 um weitere 15 Jahre von zurzeit 10. April 2034 auf neu 10. April 2049

Auf dem Grundstück Grundbuch Blatt 3997, Kat.-Nr. 8276, Lättenstrasse 10, 10.1 / Rohrstrasse 27 und 29 in der Stadt Schlieren, im Eigentum der Stadt Schlieren, besteht ein selbstständiges und dauerndes Baurecht für die Unterniveaubau (Tiefgarage, Räume für den Abwart, die Heizung, den Tank und zum Basteln) mit Rampe, Gebäude Nr. 24701667, zugunsten der Liberalen Baugenossenschaft Schlieren (als Miteigentümerin zu 31/46) und der ALLMEND SCHLIEREN AG (als Miteigentümerin zu 15/46). Dieses Baurecht wurde am 03. März 1977 errichtet und als Grundstück unter Anlegung des Grundbuch Blattes 4178 im Grundbuch aufgenommen. Die Baurechtsdauer besteht heute bis 10. April 2034.

Das Baurecht für die Unterniveaubau wurde als Folge der Feststellung, dass in den beiden am 17. Dezember 1973 resp. 11. März 1974 vereinbarten Baurechten, die für die drei Hochhäuser aufgrund der Baubewilligung zwingend erforderliche Unterniveaubau nicht behandelt und somit auch nicht Gegenstand eines Baurechtes mit dem Vertrag vom 17. Dezember 1973 war, erst am 3. März 1977 (Beleg 1977 Nr. 50) begründet und auf die Dauer der beiden Baurechte bis 10. April 2034 im Grundbuch eingetragen. Dieses Baurecht für die Unterniveaubau ist mit den Baurechten der Wohnhochhäuser vertraglich verbunden, indem für die Unterniveaubau der Baurechtszins im Baurechtszins für die Wohnhochhäuser inbegriffen ist und die Bestimmungen der Baurechtsverträge vom 17. Dezember 1973 resp. 11. März 1974 für die Wohnhochhäuser auch für dieses Baurecht gelten.

Im Nachtrag zum Baurechtsvertrag mit der ALLMEND SCHLIEREN AG vom 6. März 2024 ist die Verlängerung des Baurechtes für die Unterniveaugarage in den weiteren Bestimmungen unter Ziffer 4 auch vorgesehen. Dieser Vertrag wurde vom Gemeindeparlament am 8. April 2024 genehmigt. Die Verlängerung des Baurechtes für die Unterniveaubau ist auch für die Liberale Baugenossenschaft Schlieren ein sachlich gebundenes Geschäft, das sich in der Kompetenz des Stadtrates Schlieren befindet.

Nachdem die Liberale Baugenossenschaft Schlieren und die ALLMEND SCHLIEREN AG die Verlängerung verlangt haben und daraufhin seitens der Stadt Schlieren keine öffentlichen Bedürfnisse oder Interessen geltend gemacht wurden, vereinbarten die Parteien die vorzeitige Verlängerung des obgenannten selbstständigen und dauernden Baurechtes EREID CH8417-0000-0023-49769 um weitere 15 Jahre bis 10. April 2049.

4. Kosten

Die Kosten des Notariats und des Grundbuchamtes werden von den Parteien gemeinsam je zur Hälfte getragen.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Der vorzeitigen Verlängerung des vorstehend umschriebenen, selbstständigen und dauernden Baurechts mit der Liberalen Baugenossenschaft Schlieren vom 17. Dezember 1973, Beleg 331, um weitere 15 Jahre bis 10. April 2049 wird zugestimmt.
2. Der vorzeitigen Verlängerung des vorstehend umschriebenen, selbstständigen und dauernden Baurechts mit der ALLMEND SCHLIEREN AG vom 11. März 1974, Beleg 61, um weitere 15 Jahre bis 10. April 2049 wird zugestimmt.
3. Der vorzeitigen Verlängerung des vorstehend umschriebenen, selbstständigen und dauernden Baurechts mit der Liberalen Baugenossenschaft Schlieren und der ALLMEND SCHLIEREN AG (Unterniveaubaute) vom 3. März 1977, Beleg 50, um weitere 15 Jahre bis 10. April 2049 und der Anpassung der Heimfallsbestimmungen an die Heimfallsbestimmungen für die beiden Baurechte der Wohnhochhäuser wird zugestimmt.
4. Die Abteilung Finanzen und Liegenschaften wird beauftragt und legitimiert, die Verträge und Grundbuchanmeldungen im Notariat Schlieren zusammen mit der Liberalen Baugenossenschaft Schlieren und der ALLMEND SCHLIEREN AG zu unterzeichnen.
5. Mitteilung an
 - Liberale Baugenossenschaft Schlieren, Stationsstrasse 18, 8952 Schlieren
 - Allmend Schlieren AG, c/o Spitalstrasse 25, 8952 Schlieren
 - Notariat Schlieren, Uitikonerstrasse 9a, 8952 Schlieren
 - Abteilungsleiter Finanzen und Liegenschaften
 - Bereichsleiter Liegenschaften
 - Fachstelle Finanzen
 - Archiv

Status: öffentlich

Stadtrat Schlieren

Markus Bärtschiger
Stadtpräsident

Jürgen Sulger
Stadtschreiber ai