

1.10.2014, 19:55 Uhr

**Neue Baurechtsverträge in Zürich**

# Höhere Hürden fürs Baurecht

Adi Kälin 1.10.2014, 19:55 Uhr



Der Stadtrat macht den Baugenossenschaften klare Vorschriften, wie viele Personen wie viel Zimmer belegen dürfen. (Bild: Adrian Baer / NZZ)

Die Stadt Zürich verlängert grundsätzlich alle Baurechtsverträge mit gemeinnützigen Wohnbauträgern. Jetzt werden die Verträge bei dieser Verlängerung immerhin um strengere Vorschriften ergänzt.

Die Stadt Zürich hat seit 1907 immer wieder Boden für den Bau von Genossenschaftssiedlungen zur Verfügung gestellt. Zuerst verkaufte sie die Areale, seit den fünfziger Jahren werden sie in der Regel im Baurecht abgegeben. Gesamthaft unterhält die Stadt heute 207 Baurechtsverträge, wovon 105 mit gemeinnützigen Bauträgern abgeschlossen worden sind. Bei den andern handelt es sich um Gewerbeliegenschaften, Restaurants, Sportstätten oder private Wohnliegenschaften. Die Stadt erzielt aus ihren Baurechten jährliche Einnahmen von 21,7 Millionen Franken.

In der Regel sind diese Baurechte auf eine Dauer von sechzig Jahren ausgestellt worden. Eine neue Bestimmung besagt, dass sie um 2 mal 15 Jahre verlängert werden, wenn kein Ersatzneubau ansteht.

Baurechte mit gemeinnützigen Bauträgern werden grundsätzlich immer verlängert. In der Geschichte dieses Instruments in der Stadt Zürich gab es **nur gerade einen einzigen Heimfall**: Es handelte sich aber nicht um einen Wohnbau, sondern um das Heidi-Weber-Haus, besser bekannt als Centre Corbusier. Die Stadt will diese Kulturstätte im Seefeld in den kommenden Jahren einer Stiftung übergeben.

### **Auftrag an den Stadtrat**

Der Gemeinderat hat den Stadtrat Mitte März dieses Jahres dazu ermächtigt, in unbestrittenen Fällen die Baurechtsverträge mit Genossenschaften zu verlängern, wenn ihre Laufzeit beendet ist. Er hat ihn aber auch dazu verpflichtet, die jeweiligen Verträge um verschärfte Vermietungsbestimmungen zu ergänzen. Es geht dabei vor allem um Belegungsvorschriften, die sich an jene der Stadt angleichen müssen.

Es gilt deshalb auch bei Baurechtsnehmern die Formel: Anzahl Personen plus 1 ergibt die maximale Zahl der Zimmer, die sie in einer Wohnung belegen dürfen. Zwei Personen können also eine Dreizimmerwohnung mieten, drei Personen eine Vierzimmerwohnung. Ausserdem gilt die Regel, dass die Wohnungen auf städtischem Baurechtsland nicht als Zweitwohnsitz genutzt werden dürfen.

### **Jährlich an Stadt berichten**

Der Stadtrat hat nun, wie er am Mittwoch mitgeteilt hat, die ersten beiden Baurechte nach diesen Vorgaben verlängert. Es handelt sich um zwei Siedlungen der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Limmattal (GBL) am Letzigraben und an der Fellenbergstrasse in Albisrieden. Die Genossenschaft muss ihr Vermietungsreglement nun tatsächlich anpassen, denn bisher galt bei ihr die Formel: Anzahl Personen plus 2 = maximale Anzahl Zimmer.

Die neuen Bestimmungen im Baurechtsvertrag gelten übrigens nicht nur für den Zeitpunkt, wenn die Mietverträge abgeschlossen werden, sondern während der ganzen Mietdauer. Die Genossenschaften müssen dem Büro für Wohnbauförderung jährlich darüber Bericht erstatten, wie der Stadtrat in seiner Mitteilung schreibt.

## MEHR ZUM THEMA

---

**Gemeinnütziger Wohnungsbau in Zürich**

### **Baugenossenschaften unter der Lupe**

30.5.2014, 05:30 Uhr

---

COPYRIGHT © NEUE ZÜRCHER ZEITUNG AG - ALLE RECHTE VORBEHALTEN. EINE WEITERVERARBEITUNG, WIEDERVERÖFFENTLICHUNG ODER DAUERHAFTE SPEICHERUNG ZU GEWERBLICHEN ODER ANDEREN ZWECKEN OHNE VORHERIGE AUSDRÜCKLICHE ERLAUBNIS VON NEUE ZÜRCHER ZEITUNG IST NICHT GESTATTET.