



Die Gemeinde Küsnacht wird den Baurechtsvertrag mit der Siedlung Alderwies beenden, weil sie Wohneigentum nicht mehr subventionieren will. Bild: Sabine Rock

Hausbesitzer müssen raus

KÜSNACHT. Für die Eigentümer von 16 Einfamilienhäusern an der Alderwies in Küsnacht endet in sechs Jahren eine Ära. Dann fallen die Häuser an die Gemeinde zurück. Die Baurechtsverträge werden nach 60 Jahren nicht verlängert.

CHRISTIAN DIETZ-SALUZ

Spätestens am 31. Dezember 2020 sind die Bewohner der Siedlung Alderwies keine Hauseigentümer mehr. Der Gemeinderat Küsnacht hat nämlich entschieden, dass die Baurechtsverträge mit der Eigenheimgenossenschaft Küsnacht (EGK) nach 60 Jahren Laufzeit nicht verlängert werden.

Damit macht die Behörde Gebrauch von der Regel des «Heimfalls». Dies bedeutet, dass die Gemeinde die 16 Einfamilienhäuser nahe der Schiedhaldenstrasse und des Rumensees gegen eine Entschädigung übernimmt. Liegenschaftenvorstand Ueli Schlumpf (SVP) rechnet mit 7 bis 7,5 Millionen Franken, die Küsnacht wird berappen müssen.

«Emotionen kamen hoch»

Diese aussergewöhnliche Massnahme hat einen politischen Grund. Wie die Behörde mitteilt, hält der Gemeinderat die Förderung von Wohneigentum für nicht mehr zeitgemäss. Schlumpf erklärt diesen Beschluss: «Der Gemeinderat hat einhellig entschieden, dass der Boden von Eigenheimen nicht mehr subventioniert wird.» Fortan werden nur noch

Baurechtsverträge mit Baugenossenschaften verlängert oder abgeschlossen, die der Bewirtschaftung von günstigen Mietobjekten dienen. Dabei seien die für Küsnacht festgelegten Richtlinien zur Vermietung sowie zur Berechnung des Baurechtzinses einzuhalten.

Die Besitzer der 16 Einfamilienhäuser der Siedlung Alderwies wurden von der Gemeinde bereits orientiert. «Da kamen schon Emotionen hoch, das ist verständlich», sagt Ueli Schlumpf. Schliesslich seien einige der rund 50 Bewohner dort aufgewachsen. «Wir halten aber an unserem Entschluss fest.» Sechs Jahre vor dem Heimfall seien eine ausreichende Frist, um sich neu zu arrangieren.

Noch ohne Beispiel

Die Gemeinde will die Häuser nur vorübergehend in ihren Besitz nehmen. Sogleich würden die Gebäude an eine in Küsnacht oder im Kanton Zürich ansässige Wohnbaugenossenschaft mit einem neuen Baurechtsvertrag übergeben, sagt Schlumpf. Dann sollen die Häuser wieder vermietet werden – unter Einhaltung der Richtlinien der Gemeinde.

Das heisst, dass es kein Vormietrecht für die heutigen Besitzer gibt. Sogar

dann nicht, wenn die EGK selbst die Häuser mit einem neuen Baurechtsvertrag übernehmen würde. Entscheidend für die Miete sind in jedem Fall alleine die Richtlinien für Einkommen und Vermögen sowie die Anzahl der Bewohner im Verhältnis zur Grösse des Hauses.

Bei einem geschätzten Mietzins von 2000 bis 2399 Franken pro Monat liegen die Limiten bei 110000 Franken Einkommen und 335000 Franken Vermögen. Die Bewohnerzahl darf nicht um mehr als ein kleinerer sein als Zimmer im Mietobjekt vorhanden sind. Bei der Bedingung des Baurechtsvertrags in der

Siedlung Alderwies konnte sich der Gemeinderat nicht auf ein Musterbeispiel stützen. «Küsnacht war schon bei der Zusammenarbeit mit Baugenossenschaften im Kanton Zürich früh dran, darum werden wir wohl auch jetzt bei der Aufhebung von Baurechtsverträgen wieder eine Vorreiterrolle übernehmen», sagt Ueli Schlumpf. Politisch sieht sich der Gemeinderat bestätigt. Schon 1993 lehnten die Küsnachter an der Urne einen Baurechtsvertrag für Land im Quartier Gü ab. Das Argument der Gegner lautete damals: Eigenheime sollen nicht subventioniert werden.

Neue Richtlinien vor Abstimmung

Die Gemeinde Küsnacht wird die Baurechtsverträge mit der Mieterbaugenossenschaft Küsnacht (Überbauung Sonnenrain/Eichelacker) und der Baugenossenschaft Zürichsee (Überbauung Sonnenrain) per 2024 neu abschliessen. Dort werden ausschliesslich Mietwohnungen verwaltet.

Allerdings werden die Richtlinien für den Baurechtzins und weitere Rahmenbedingungen angepasst. Ausserdem müssen diese Richtlinien erst von den Küsnachter Stimmberechtigten abgesegnet werden. Eine Arbeitsgruppe unter der Führung der Liegenschaft-

tenkommission hat dieses Regelwerk für den Abschluss von Baurechtsverträgen ausgearbeitet. So wird etwa zur Berechnung des Baurechtzinses nicht mehr ein Referenzzinssatz eingesetzt, sondern die Rendite für zehnjährige Bundesobligationen. Der Baurechtzins soll jeweils in den geraden Jahren überprüft und neu berechnet werden (analog Überprüfung der Einkommens- und Vermögensverhältnisse). Baurechtsverträge, die im Dezember 2023 auslaufen, sollen verlängert werden dürfen. Der Termin für die Abstimmung steht noch nicht fest. (dl)