



An die Bauträgerschaften
mit gemeinnützigen Baurechten
in der Stadt Zürich

Zürich, 6. Mai 2014

Verlängerung gemeinnütziger Baurechte

Sehr geehrte Dame, sehr geehrter Herr

Die Stadt Zürich hat seit Mitte der 50-er-Jahre mit gemeinnützigen Bauträgerschaften über 100 Baurechtsverträge abgeschlossen. In den kommenden Jahren bis 2030 werden davon die ersten 12 Verträge ablaufen.

Der Stadtrat beabsichtigt keine Rücknahme der im Baurecht erstellten Bauten und beantragte deshalb im März 2013 dem Gemeinderat, ihn zur Verlängerung dieser 12 Baurechtsverträge (je nach jeweiliger Strategie vorzeitig um 30 bzw. 60 Jahre) in eigener Kompetenz zu ermächtigen. Mit Brief vom 2. April 2013 informierten wir die betroffenen Genossenschaften über diesen Antrag.

Im Rahmen der Beratungen des Geschäfts in der gemeinderätlichen Spezialkommission Finanzdepartement (SKFD) zeichnete sich keine Mehrheit für den erwähnten Antrag ab. Insbesondere die dem Stadtrat und den Organen der Bauträgerschaft überlassene Wahlmöglichkeit, ob eine Wohnüberbauung weiter erhalten oder durch einen Neubau ersetzt werden soll, wurde als nicht opportun erachtet.

Denkbar erschien hingegen aufgrund von Rückmeldungen aus den Fraktionen in der Kommission, dass der Stadtrat ermächtigt wird, alle bestehenden, vor 2007 abgeschlossenen Baurechtsverträge mit gemeinnützigen Bauträgerschaften mit der seit 2007 üblichen Option



2 / 3

zu ergänzen, mit welcher die Bauträgerschaft eine Verlängerung des Baurechts um 2 x 15 Jahre verlangen kann.

In der Folge zog der Stadtrat im Herbst 2013 seine Weisung zurück und stellte aufgrund der geführten Diskussionen im November 2013 einen neuen Antrag, der durch den Gemeinderat am 12. März 2014 genehmigt wurde. Gemäss diesem inzwischen rechtskräftigen Beschluss wird der Stadtrat ermächtigt, die rund 100 vor dem Jahr 2007 abgeschlossenen Baurechtsverträge mit gemeinnützigen Bauträgerschaften mit folgenden Bestimmungen zu ergänzen:

- 1. Die Bauberechtigte kann 5 bis 10 Jahre vor Ablauf des Baurechts im Sinne einer Option zweimal eine Verlängerung um je 15 Jahre zu den dannzumal geltenden Vertragsbestimmungen schriftlich verlangen, sofern die Stadt keine eigenen Bedürfnisse oder öffentlichen Interessen geltend macht. Der Entscheid hierüber fällt der Stadtrat von Zürich.
Die Grundeigentümerin kann aufgrund einer eigenen Einschätzung auch verlangen, dass anstelle der bestehenden Überbauung ein Ersatzneubau erstellt wird. In diesem Fall erhält die Bauberechtigte gegenüber anderen Bewerbern ein Vorrecht zum Abschluss eines neuen Baurechtsvertrags zu den dannzumal geltenden Bedingungen. Übt die Bauberechtigte dieses Vorrecht innert 12 Monaten seit der entsprechenden schriftlichen Mitteilung der Grundeigentümerin nicht aus, entfallen die Verlängerungsoptionen und die Stadt kann anderweitig über das Baurechtsareal verfügen.*
- 2. Die Bauberechtigte hat bei der Vermietung ihrer Wohnungen die Ziff. 1.4 (Belegung) und 1.5 (kein Zweitwohnsitz) der Verordnung über die Grundsätze der Vermietung von städtischen Wohnungen gemäss Beschluss des Gemeinderats vom 6. September 1995 (AS 846.100) analog zu beachten. Die Regelung gilt für Mietverhältnisse, die nach Abschluss dieses Nachtrags eingegangen wurden, während der ganzen Mietdauer. Die Bauberechtigte ist verpflichtet, die Mietverträge entsprechend abzufassen und dem Büro für Wohnbauförderung jährlich Bericht zu erstatten.*

Wir sind somit in der Lage, die rund 100 bestehenden vor 2007 abgeschlossenen Baurechtsverträge, welche noch nicht über die genannte Option verfügen, mit Ihnen (sofern Sie das wünschen) entsprechend zu ergänzen und den Nachtrag dem Stadtrat zur Genehmi-



3 / 3

gung vorzulegen. In der Folge können die Baurechtsnehmer 5 bis 10 Jahre vor Ablauf die Option ausüben.

Wenn wie dargelegt zu gegebener Zeit die Bauberechtigte und die Stadt gemeinsam oder die Stadt aufgrund einer eigenen Beurteilung zum Schluss kommen, dass die bestehende Überbauung durch einen Ersatzneubau ersetzt werden soll, ist die Vorlage für einen neuen Baurechtsvertrag dem Gemeinderat zu unterbreiten.

Die Vertragsergänzungen sind in einem auf dem zuständigen Notariat öffentlich zu beurkundenden Nachtrag vorzunehmen. Bei der Umsetzung gehen wir systematisch nach Stadtkreisen vor bzw. nach Bauträgerschaften, wenn diese mehrere Baurechte besitzen. Wir werden in den nächsten Monaten auf Sie zukommen.

Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Jürg Keller, Vizedirektor

Beilagen

- Weisung des Stadtrates an den Gemeinderat vom 27. November 2013
- Beschluss des Gemeinderates vom 12. März 2014

Kopie an

- Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger, Bucheggstrasse 109, Postfach, 8042 Zürich
- Wohnen Schweiz, Verband, Obergrundstr. 70, 6002 Luzern
- Departementssekretariat FD
- Büro für Wohnbauförderung, Remo Montanari

SECRET
CONFIDENTIAL

100

CONFIDENTIAL - SECURITY INFORMATION

CONFIDENTIAL - SECURITY INFORMATION

CONFIDENTIAL - SECURITY INFORMATION

CONFIDENTIAL - SECURITY INFORMATION

SECRET

CONFIDENTIAL

CONFIDENTIAL

CONFIDENTIAL

CONFIDENTIAL - SECURITY INFORMATION

CONFIDENTIAL - SECURITY INFORMATION