



Gemeinnützige Baurechte der Stadt Zürich

Wissenswertes für
Verlängerungen und Erneuerungen
Information für Vertragspartnerinnen

Liegenschaften Stadt Zürich
Bereich Grundstücke & Baurechte

Zürich, 29. Oktober 2024

Impressum

Herausgeberin

Stadt Zürich
Liegenschaften
Grundstücke & Baurechte
Morgartenstrasse 29
Postfach, 8022 Zürich

Oktober 2024

Redaktionelle Bearbeitung

Thomas Wernli, Teamleiter Baurechte
Philipp Ganz, Projektleiter Baurechte

Fotografie

Titelblatt: Luftaufnahme Altstadt/Schipfe, Caroline Krajcir, 2022

Inhalt

1	Ausgangslage	4
2	Zielsetzung	5
3	Beschluss Gemeinderat vom 12. März 2014	6
3.1	Verlängerung bzw. Erneuerung des Baurechts	6
3.2	Vorschriften zu Belegung und Wohnsitz	7
4	Verlängerung des Baurechts	8
4.1	Wesentliche neue Bestimmungen bei Vertragsverlängerungen	8
4.2	Ausübung der Verlängerungsoption, Prozessablauf und Wirkung	10
5	Erneuerung des Baurechts	11
5.1	Strategie für das Vorgehen	11
5.2	Aktuelle Vertragsbedingungen für neue Baurechtsabgaben	11
	Anhang	13

1 Ausgangslage

Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ) ist eine Dienstabteilung des Finanzdepartements (FD). Sie vertritt die Stadt Zürich als Grundeigentümerin von Bauland, das zum Zweck der Realisierung von gemeinnützigen Wohnsiedlungen langfristig im Baurecht abgegeben wird. Hintergrund ist die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus in der Stadt Zürich seit mehr als hundert Jahren, die von der Stimmbevölkerung wiederholt bestätigt wurde. Im Jahr 2011 verankerte das Volk in der Gemeindeordnung den Auftrag zur Erhöhung des Anteils gemeinnütziger Wohnungen auf ein Drittel aller Mietwohnungen bis 2050 (sogenanntes «Drittelsziel»; Artikel 18 Absätze 3 und 4 der Gemeindeordnung der Stadt Zürich, AS 101.100). Bereits seit der 1950er-Jahre werden städtische Grundstücke zum Zweck der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus im Baurecht abgegeben.

Ergänzend zum kommunalen Wohnungsbau leisten die Baurechtsabgaben einen wesentlichen Beitrag zur Erhöhung der Anzahl gemeinnütziger Wohnungen. Dabei sind die Bauträgerschaften (hauptsächlich Genossenschaften und Stiftungen) wichtige Kooperationspartnerinnen der Stadt.

Bei den älteren der rund 120 laufenden Baurechtsverträgen stellt sich erstmals nach Ablauf der üblicherweise 62-jährigen Vertragsdauer die Frage nach der Verlängerung bzw. allfälligen Gesamterneuerung.

Aufgrund des Drittelsziels der Stadt werden die gemeinnützigen Baurechte am Ende ihrer Laufzeit in der Regel verlängert, sofern keine städtischen Bedürfnisse oder andere öffentlichen Interessen entgegenstehen.

Die Genehmigungskompetenz für Baurechtsverlängerungen um zweimal 15 Jahre liegt beim Stadtrat (vgl. Ziffer 3 hinten), jene für Gesamterneuerungen von Baurechten beim Gemeinderat.

2 Zielsetzung

Die vorliegende Information gibt den Vertragspartnerinnen der Stadt eine Übersicht zu den relevanten Rahmenbedingungen und Prozessen und dient als Grundlage für notwendige Entscheide innerhalb ihrer Organisationen. Die Information hat einen allgemeinen Charakter und bildet den aktuellen Stand der politischen Vorgaben ab. Die künftigen Regelungen zwischen Baurechtsnehmerin und -geberin sind auf Basis der vorhandenen, individuellen Vereinbarungen und Verhältnisse des Baurechtsvertrags und -objekts im gegenseitigen Einvernehmen zu konkretisieren.

LSZ empfiehlt und begrüsst einen möglichst frühzeitigen Austausch mit ihren Vertragspartnerinnen und steht für Fragen sehr gerne zur Verfügung.

3 Beschluss Gemeinderat vom 12. März 2014

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 12. März 2014 den Stadtrat ermächtigt, die vor dem Jahr 2007 abgeschlossenen Baurechtsverträge mit zwei Verlängerungsoptionen von je 15 Jahren zu ergänzen, zur Gleichbehandlung mit den später abgeschlossenen Verträgen.

Mit der Einräumung der Verlängerungsoptionen hat der Gemeinderat die Auflagen zur Einhaltung der Vorschriften betreffend Belegung und Wohnsitz analog der Verordnung über die Grundsätze der Vermietung von 1995 verbunden. Diese Auflagen gelten für neue Mietverträge nach Abschluss des Vertragsnachtrags.

Wortlaut des Gemeinderatsbeschlusses (GR Nr. 2013/412) siehe Anhang.

3.1 Verlängerung bzw. Erneuerung des Baurechts

Mit der oben erwähnten Option kann das Baurecht aufgrund einer Ausübungserklärung der Bauberechtigten verlängert werden.

Dazu ist Folgendes zu beachten:

- Es handelt sich um zwei unechte Optionen für je 15 Jahre. Eine Verlängerung um 30 Jahre ist nicht möglich.
- Massgebend sind die Vertragsbestimmungen, die zum Zeitpunkt der Verlängerung für neue Baurechtsabgaben gelten und im Bestand bzw. mit laufendem Vertrag leistbar sind.
- Die Verlängerung wird gewährt, falls die Stadt keine eigenen Bedürfnisse oder öffentlichen Interessen geltend macht. Gemeinnützige Wohnungen sind in der Gemeindeordnung als politisches Ziel verankert. Die Ablehnung einer Verlängerung kann daher nur eine begründete Ausnahme sein.
- Die Baurechtsverlängerung kann frühestens 10 Jahre vor Ablauf des Baurechts verlangt werden – dies aufgrund der Klärung allfälliger städtischer Anliegen und Bedürfnisse, die aus organisatorischen Gründen nicht früher möglich ist.
- Die Stadt kann aufgrund einer eigenen Einschätzung auch verlangen, dass anstelle der bestehenden Überbauung ein Ersatzneubau erstellt wird. In diesem Fall erhält die Bauberechtigte gegenüber anderen Bewerbenden ein Vorrecht, einen neuen Baurechtsvertrag zu den dann zumal geltenden Bedingungen abzuschliessen. 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.

3.2 Vorschriften zu Belegung und Wohnsitz

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 analog zu beachten. Die Regelung gilt für Mietverhältnisse, die nach Abschluss des Vertragsnachtrags für die Verlängerungsoption eingegangen wurden, und während der ganzen Mietdauer. Die Bauberechtigte ist verpflichtet, die Mietverträge entsprechend abzufassen und der Fachstelle Gemeinnütziges Wohnen (FGW) jährlich Bericht zu erstatten.

Hinweis: Bei der Einräumung der Verlängerungsoptionen kommt gemäss erwähntem Gemeinderatsbeschluss von 2014 die Verordnung über die Grundsätze der Vermietung von städtischen Wohnungen (VGV) von 1995 zur Anwendung, bei der effektiven Verlängerung selbst jedoch die zwischenzeitlich revidierte VGV von 2018. Inhaltlich sind die Kernbestimmungen identisch.

4 Verlängerung des Baurechts

Für die Verlängerung eines Baurechtvertrags gelten im Wesentlichen die nachstehenden Bestimmungen. Je nach Situation sind sie im jeweiligen Einzelfall mit weiteren einerseits formellen und andererseits objekt- bzw. vertragsspezifischen Regelungen zu ergänzen.

4.1 Wesentliche neue Bestimmungen bei Vertragsverlängerungen

4.1.1 Belegung und Wohnsitz für alle Mietverträge

Mit Abschluss des Verlängerungsvertrags beachtet die Bauberechtigte bei der Vermietung ihrer Wohnungen auf dem Baurechtsareal betreffend Belegung und zivilrechtlichem Wohnsitz den Artikel 3*) der Verordnung über die Grundsätze der Vermietung von städtischen Wohnungen vom 10. Januar 2018 (VGW; AS 846.100). Diese Grundsätze gelten während der ganzen Dauer des Mietverhältnisses. Bei erheblichen dauernden Abweichungen löst die Bauberechtigte auf Verlangen der Stadt das entsprechende Mietverhältnis auf. Die Bauberechtigte fasst die Mietverträge entsprechend ab und erstattet der Fachstelle Gemeinnütziges Wohnen (FGW) über die Einhaltung der Vorgaben jährlich Bericht. Sie stellt die notwendigen Einwilligungen der Mietparteien für die für den Bericht nötigen Daten vertraglich sicher. Diese Bestimmungen gelten nur für das betreffende Baurechtsareal.

*) Art. 3 ¹ Die Wohnungsgrösse und die Zahl der Bewohnerinnen und Bewohner müssen in einem angemessenen Verhältnis zueinanderstehen.

² Die Bewohnerinnen und Bewohner müssen in der Stadt Zürich ihren zivil- und steuerrechtlichen Wohnsitz haben.

³ Unterschreitet die Personenzahl die Zahl ganzer Zimmer um mehr als eins, gilt die Wohnung als unterbelegt.

Jede Zweckänderung von Wohnräumen bedarf nebst der Bewilligung durch die Bausektion des Stadtrats der schriftlichen Zustimmung der Stadt (Liegenschaften Stadt Zürich).

Übergangsbestimmung: Für bestehende Mietverhältnisse gilt eine 5-jährige Übergangsfrist ab dem Zeitpunkt des grundbuchlichen Vollzugs der Vertragsverlängerung. Bis zum Wirkungseintritt der neuen Vorgaben gelten die bisherigen Mietvertragsbestimmungen.

4.1.2 Wohnraum für Sozialdepartement

Die Bauberechtigte vermietet dem Sozialdepartement auf Verlangen während der Dauer dieses Baurechts innert 3 Jahren nach Vollzug dieser Vertragsänderung 1 Prozent ihres Gesamtbestands an Wohnungen auf Stadtgebiet. Dabei ist die Bauberechtigte frei, aus welchen Überbauungen sie geeignete Wohnungen zur Verfügung stellt. Wohneinheiten, die an andere soziale Institutionen vermietet werden, sind nicht anrechenbar.

4.1.3 Flächenbedarf der Stadt für die Quartiersversorgung

Die Bauberechtigte stellt der Stadt in der entstehenden Überbauung geeignete Flächen für quartierbezogene, öffentliche Bedürfnisse zur Verfügung. Die Flächen werden der Stadt im Rohbau (Ausbau gemäss separater Regelung) während der Baurechtsdauer überlassen. Dazu gehört auch allenfalls erforderlicher, mit einer Umfassung versehener Aussenraum (z. B. Hartbelag, Grünfläche als Spielplatz).

Im Umfang von 1 Prozent der auf dem Vertragsobjekt entstehenden Hauptnutzfläche (HNF) erfolgt die Überlassung unentgeltlich und fällt bei der Berechnung des Baurechtszinses ausser Betracht.

Für den 1 Prozent übersteigenden Anteil der HNF bezahlt die Stadt einen Mietzins, der aufgrund der Kostenmiete berechnet wird.

Die Heiz- und Nebenkosten sind für alle beanspruchten Flächen geschuldet. Ein separater Mietvertrag regelt die Einzelheiten.

Sollten die für die Quartiersversorgung vorgesehenen Flächen anfänglich oder zu einem späteren Zeitpunkt nicht benötigt werden, können diese seitens der Bauberechtigten mit Zustimmung der Stadt (Liegenschaften Stadt Zürich) befristet an Dritte vermietet werden.

Die Rückgabe von beanspruchten, nicht mehr benötigten Flächen an die Bauberechtigte erfolgt so, dass diese der ursprünglichen Nutzung und dem vergleichbaren Standard in der Überbauung entsprechen. Wurden sie ursprünglich im Rohbau übernommen, werden sie in diesem Zustand zurückgegeben.

4.1.4 Spätere bauliche Veränderungen

Projektentwicklung

Bei baulichen Veränderungen wie beispielsweise Heizungersatz, Dachsanierungen und umfangreichen Renovierungsarbeiten gelten die dannzumal aktuellen Richtlinien des Hochbaudepartements für umweltgerechtes Bauen. Bauvorhaben richten sich in der Planung und Ausführung nach dem städtischen Immobilienstandard zum umweltgerechten und energieeffizienten Bauen «Meilenschritte 23». Nebst der Baubewilligung bedürfen solche Veränderungen der vorgängigen, schriftlichen Zustimmung der Grundeigentümerin (Liegenschaften Stadt Zürich).

Berücksichtigung beim Heimfall

Veränderungen, die ganz oder teilweise als wertvermehrende Aufwendungen beim Heimfall angerechnet werden sollen, werden vor der Realisierung der Fachstelle Gemeinnütziges Wohnen (FGW) zur Prüfung und Genehmigung eingereicht.

4.1.5 Freiraumqualität

Zugunsten des Stadtklimas und zur Förderung der Biodiversität soll die Baumkronenfläche und der Anteil der ökologisch wertvollen Flächen in der Stadt erhöht werden. In direkter Absprache mit Grün Stadt Zürich hält die Baurechtnnehmerin im Aussenraum der Gebäude die Richtwerte zur Baumkronenfläche und zu den ökologisch wertvollen Lebensräumen aus den Fachplanungen Stadtbäume und Stadtnatur ein bzw. setzt sie mittelfristig um. Die naturnahe Pflege gemäss Verwaltungsverordnung über die naturnahe Pflege und Bewirtschaftung städtischer Grün- und Freiflächen ist gewährleistet.

(Ergänzung objektspezifischer Bestimmungen)

4.2 Ausübung der Verlängerungsoption, Prozessablauf und Wirkung

Die Abwicklung der Vertragsverlängerung (2 x 15 Jahre) erfolgt in nachstehenden Schritten:

1. Ausübung der Verlängerungsoption (wenn diese bereits vertraglich vereinbart ist) oder Interessenbekundung für eine Verlängerung (wenn die Optionen noch nicht vereinbart sind) seitens der Bauberechtigten gegenüber der Stadt Zürich (LSZ), in schriftlicher Form mit Brief oder per E-Mail.
2. Schriftliche Eingangsbestätigung durch LSZ mit Hinweis auf den Genehmigungsvorbehalt durch die zuständige Instanz (Stadtrat).
3. Durchführung der Ämtervernehmlassung zur Eruiierung von allfälligen städtischen Bedürfnissen/öffentlichen Interessen.
4. Verhandlung und Erstellung des Verlängerungsvertrags zwischen der Bauberechtigten und der Stadt, anschliessende Unterzeichnung (Beurkundung) im Notariat.
5. Vertragsgenehmigung durch den Stadtrat.
6. Vollzug des Geschäfts mit Eintrag im Grundbuch.

Für die Bearbeitung ab Durchführung der Ämtervernehmlassung bis zum Vollzug im Grundbuch ist mit einer Dauer von maximal 2 Jahren zu rechnen.

Hinweise zur zeitlichen Wirkung

- Die Verlängerung der Baurechtsdauer um 15 Jahre erfolgt ab dem Ablaufdatum des Baurechts (auch bei vorherigem Abschluss des Verlängerungsvertrags).
- Die Vorschriften betreffend Belegung und Wohnsitz gelten für neue Mietverträge ab Unterzeichnung des Verlängerungsvertrags.
- Die 5-jährige Übergangsfrist zur Ergänzung sämtlicher Mietverträge mit den Belegungs- und Wohnsitzvorschriften beginnt ab Vollzug des Geschäfts im Grundbuch zu laufen.

5 Erneuerung des Baurechts

5.1 Strategie für das Vorgehen

Baurechtsverlängerungen um zweimal 15 Jahre (vgl. Ziffer 4) sind für jene Fälle vorgesehen, bei welchen die Überbauung mit verhältnismässigen Renovationsarbeiten weiterbetrieben werden kann. Sind jedoch entweder aus Sicht der betroffenen Bauberechtigten oder der Stadt aufgrund des Gebäudezustands und/oder des möglichen Verdichtungspotenzials umfassende bauliche Massnahmen (u.a. mit Ersatzneubauten) anzustreben, wird im Hinblick auf die künftigen vertraglichen Regelungen gemeinsam eine Strategie im Umgang mit der bestehenden Überbauung erarbeitet. Diese führt zur Wahl der zukünftigen Schritte mit

- Verlängerung um 1 x 15 Jahre
- Verlängerung um 2 x 15 Jahre
- Gesamterneuerung des Baurechts mit neuem Baurechtsvertrag

und steht im Einklang mit den städtischen Zielen. Idealerweise bestehen seitens der Bauberechtigten bereits Überlegungen zu verschiedenen Szenarien auf Basis einer aktuellen Analyse des Gebäudezustands und des Ausnutzungspotenzials des Grundstücks.

Im Hinblick auf eine termingerechte Umsetzung des gewählten Vorgehens unter Berücksichtigung der Projektierung und des politischen Genehmigungsprozesses wird die Strategie rund 15 Jahre vor Ablauf des Baurechts festgelegt. Der Neuabschluss eines Baurechtsvertrags (vgl. dazu die nachfolgende Übersicht mit den aktuellen Bedingungen) liegt in der Kompetenz des Gemeinderats.

Sollten sich städtische Bedürfnisse oder öffentliche Interessen für das Baurechtsobjekt abzeichnen, teilt die Stadt dies der Vertragspartnerin frühzeitig mit.

5.2 Aktuelle Vertragsbedingungen für neue Baurechtsabgaben

Bei Abschluss eines neuen Baurechtsvertrags (Gesamterneuerung mit Ersatzneubauten) gelten aktuell folgende Bedingungen und Auflagen:

- Durchführung eines Konkurrenzverfahrens (in der Regel Architekturwettbewerb) mit dem Amt für Hochbauten (AHB).
- Planung und Ausführung des Bauvorhabens nach städtischen Immobilienstandards «Meilenschritte 23».
- Auflagen zur Freiraumqualität.
- Verwendung von 1 Prozent der Bausumme für Kunst und Bau.
- Einhaltung der Limiten für die Erstellungskosten gemäss kantonaler Wohnbauförderungsverordnung.

- Rund ein Drittel der für das Wohnen vorgesehenen Hauptnutzfläche dient dem subventionierten Wohnungsbau.
- Der Wohnflächenverbrauch orientiert sich an den Mindestflächen der kantonalen Wohnbauförderungsverordnung (tiefer Wohnflächenverbrauch).
- Einhaltung der Vorschriften über Belegung und Wohnsitz (Personenzahl = Zimmerzahl minus 1) bezüglich der Wohnungen im Baurechtsobjekt, analog der Verordnung über die Grundsätze der Vermietung von städtischen Wohnungen von 2018 (VGV), AS 846.100.
- Bewirtschaftung und Vermietung nach dem Prinzip der Kostenmiete.
- Einhaltung der städtischen Grundsätze und Bestimmungen für den gemeinnützigen Wohnungsbau, insbesondere:
 - das Reglement über das Rechnungswesen der von der Stadt unterstützten Wohnbauträger (Rechnungsreglement), AS 841.170.
 - das Reglement über die Festsetzung, Kontrolle und Anfechtung der Mietzinse bei den unterstützten Wohnungen (Mietzinsreglement), AS 841.150.
- Vermietung von 1 Prozent des Gesamtwohnungsbestands auf Stadtgebiet an das Sozialdepartement.
- Unentgeltliche Überlassung von 1 Prozent der im Baurechtsobjekt vorhandenen Hauptnutzfläche im Rohbau für quartierbezogene, öffentliche Bedürfnisse (z. B. Kindertagesstätten).

Weitere Informationen:

stadt-zuerich.ch/wohnbaufoerderung

Anhang

Auszug aus dem Beschlussprotokoll

215. Ratssitzung vom 12. März 2014

4789. 2013/412 Weisung vom 27.11.2013:

Liegenschaftenverwaltung, Ergänzung von Baurechtsverträgen mit gemeinnützigen Bauträgerinnen mit einer Verlängerungsoption von 2 x 15 Jahren

Antrag des Stadtrats

1. Der Stadtrat wird ermächtigt, die 101 vor dem Jahr 2007 abgeschlossenen Baurechtsverträge mit gemeinnützigen Bauträgerinnen mit folgenden Bestimmungen zu ergänzen:

- a) 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 zwölf Monaten seit der entsprechenden schriftlichen Mitteilung der Grundeigentümerin nicht aus, entfallen die Verlängerungsoptionen, und die Stadt kann anderweitig über das Baurechtsareal verfügen.

- b) 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.

Stadt Zürich
Finanzdepartement
Liegenschaften
Morgartenstrasse 29
Postfach, 8022 Zürich
T+ 41 44 412 53 53
liegenschaften@zuerich.ch
stadt-zuerich.ch/lisz