

Sitzung vom 13. Februar 2024

Beschl. Nr. **2024-26**

6.1.2.5 Baurechte, Dienstbarkeiten, Transaktionen
Baurechtsvertrag mit der Wohnbaugenossenschaft Heimet, Verlängerung;
Antrag an den Grossen Gemeinderat

Ausgangslage

Die Stadt Adliswil hat Mitte der 1960er-Jahre verschiedene Parzellen mittels Baurechtsverträgen an Dritte, oftmals verbunden mit einem Leistungsauftrag, abgegeben.

Die bauberechtigte Wohnbaugenossenschaft Heimet ist Anfang 2022 mit der Anfrage für eine Verlängerung der zwei bestehenden Baurechte an die Stadt Adliswil als Grundeigentümerin herangetreten.

Kataster Nr., Adresse	Zone	Baurechtsvertrag	Erstellungsjahr	Anzahl Wohnungen
5714, Zopfstrasse 13, 15, 17	W2	22.11.1966	1967	18 WHG, 22 Garagen, 5 PP
5940, Zelg- 40/ Bodenacker 1	W2	29.11.1968	1969	8 WHG, 4 Garagen

Die beiden bisherigen Baurechtsverträge über eine Dauer von 80 Jahren weisen nur noch eine verbleibende Restlaufzeit von rund 22 resp. 24 Jahren auf, wobei die Baurechtsverträge hinsichtlich der Heimfallregelung vorsehen, dass der oder die Bauberechtigte die Mehrfamilienhäuser und alle dazugehörigen Gebäude, Anlagen und Einrichtungen in gehörigem Zustand unentgeltlich der Stadt Adliswil zu überlassen hat.

Damit sowohl für die Baurechtsnehmenden und ihre Mieterinnen und Mieter wie auch für die Stadt Adliswil als Grundeigentümerin langfristig Sicherheit über die Zukunft der Bauten besteht, sollen die Baurechte angemessen verlängert werden. Dies entspricht auch dem wohnpolitischen Auftrag der Stadt Adliswil.

Die Mehrfamilienhäuser mit Total 26 Wohnungen sind energetisch sanierungsbedürftig, verfügen aber über eine gute Bausubstanz.

Die bisherigen Konditionen beider Baurechtsverträge generieren einen jährlichen Zins von total CHF 13'548. In der Vergangenheit hat die Stadt Adliswil äusserst positive Erfahrungen mit der Wohnbaugenossenschaft Heimet und ihren Belegungsvorschriften gemacht.

Erwägungen

Um sicherzustellen, dass die Gebäude und Anlagen für weitere 60 Jahre erhalten bleiben, sind grössere Renovierungen erforderlich, wie zum Beispiel der Austausch der Heizung sowie die schrittweise Erneuerung von Fassaden, Küchen und Bäder. Diese Investitionen sind notwendig, um günstigen Wohnraum anzubieten und die Gebäude bis zum Ende ihres vierten Lebenszyklus zu erhalten.

Vor diesem Hintergrund wird sowohl von Seiten der Wohnbaugenossenschaft als auch von der Stadt Adliswil ein partnerschaftliches Vorgehen mit dem Ziel einer Aktualisierung der Inhalte der beiden Baurechtsverträge angestrebt, welche faire und zeitgemässe Parameter und Vertragsbedingungen aufweisen.

Zwingende Voraussetzung für die im vorliegenden Vertrag gewährten Vorzugskonditionen ist der Fortbestand der Anerkennung als gemeinnützige Wohnbauträgerin im Sinne der eidgenössischen Wohnbaugesetzgebung durch das Bundesamt für Wohnungswesen. Eine weitere Grundvoraussetzung für diese Verlängerung ist die Verpflichtung, auf dem Baurechtsgrundstück preisgünstigen Wohnraum zu tragbaren finanziellen Bedingungen zur Verfügung zu stellen. Als gemeinnützige Wohnbauträgerin verzichtet die Bauberechtigte auf Gewinnstreben und vermietet ihren Wohnraum nach dem Grundsatz der Kostenmiete. Die Ausrichtung von Tantiemen ist verboten und die Statuten müssen vorsehen, dass bei Auflösung der Organisation ein allfälliger Liquidationsüberschuss dem ursprünglichen Zweck zugeführt wird.

Baurechtsvertrag

Im Folgenden werden die Kernelemente des Baurechtsvertrags zwischen der Stadt Adliswil als Grundeigentümerin und der Wohnbaugenossenschaft Heimet als Bauberechtigte dargestellt. Es handelt sich dabei nicht um den gesamten Baurechtsvertrag, sondern um einen Auszug der relevanten Punkte zur Übersicht:

Struktur des Vertragsnachtrages

Die Grundeigentümerin verlängert der Bauberechtigten das bestehende selbstständige und dauernde Baurecht. Verschiedene Bestimmungen des Baurechtsvertrages haben weiter Bestand und gelten unverändert bzw. leicht angepasst weiter. Die folgenden Bestimmungen der Baurechtsverträge werden vollumfänglich ersetzt.

- Landwert
- Baurechtszins
- Heimfall
- Kontroll- und Steuermechanismen

Laufzeit der Verlängerung

Eine möglichst lange Vertragslaufzeit schafft für beide Seiten Rechtssicherheit. Da alle Bauten Ende der 1960er Jahre erstellt wurden, ist bei einer wirtschaftlichen Lebensdauer von 120 Jahren eine Beurteilung betreffend Abbruch-Neubau im Jahre 2084 sinnvoll. Darum die Verlängerung um rund 60 Jahre.

Höhe und Ermittlung des Baurechtszinses

Die Bauberechtigte ist verpflichtet, der Grundeigentümerin einen jährlichen Baurechtszins, der auf der Grundlage eines berechneten Landwertes sowie des nachstehenden festgelegten Zinssatzes wie folgt ermittelt wird, zu bezahlen:

Landwert

Der Landwert wird auf den Berechnungsgrundlagen «Neubewertung der Liegenschaften des Finanzvermögens» des Kantons Zürich abgestützt. Die betreffenden Liegenschaften gehören zur Lageklasse 1.

Baurechtszinssatz

Der anzuwendende Zinssatz entspricht dem jeweils gültigen Referenzzinssatz, der durch das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) bekanntgegeben wird, mindestens aber 1.50 %. Der Baurechtszins wird jedes Jahr per 1. August vollumfänglich an den jeweils aktuellen Referenzzinssatz angepasst.

Heimfall

Ordentliche Heimfall

Nach Ablauf der verlängerten Dauer gehen die durch die Bauberechtigte erstellten Bauten und Anlagen in das Eigentum der Grundeigentümerin über. Für den Heimfall ist eine Entschädigung im Umfang von 80 % des Zustandswertes zu leisten.

Vorzeitiger Heimfall

Der vorzeitige Heimfall richtet sich nach den Bestimmungen des Zivilgesetzbuches (ZGB). Die Grundeigentümerin kann den vorzeitigen Heimfall herbeiführen, wenn die Bauberechtigte in grober Weise ihr dingliches Recht überschreitet oder vertragliche Verpflichtungen verletzt.

Weitere Bestimmungen

Kontroll- und Steuerungsmechanismen

Die Bauten der Bauberechtigten dürfen nur an Personen oder Familien vermietet werden, die entweder:

- in der Stadt Adliswil aufgewachsen sind
- oder seit mind. zwei Jahren ihren zivilrechtlichen Wohnsitz in der Stadt Adliswil haben und über eine Niederlassungs- oder Daueraufenthaltsbewilligung verfügen.

Zudem darf die Vermietung von einer 3-Zimmer Wohnung im Normalfall nur an mindestens zwei Personen, bei einer 4-Zimmer Wohnung nur an Haushalte mit mind. drei Personen erfolgen. Das Vermietungsreglement stellt sicher, dass die Vergabe von Wohnungen nach transparenten, nachvollziehbaren und fairen Bedingungen erfolgt und wie mit Interessenskonflikten umzugehen ist. Die Umsetzung wird von der Grundeigentümerin periodisch überprüft.

Nachhaltigkeit

Bauliche Massnahmen haben den jeweiligen Anforderungen und Empfehlungen des Koordinationsgremiums der Bauorgane des Bundes (KBOB) an nachhaltigem Bauen zu entsprechen.

Finanzielle Auswirkungen

Die Parzellen sind wie folgt bilanziert (Finanzvermögen):

Kataster Nr.	Fläche m ²	Bilanzwert aktuell CHF (50 CHF/m ²)	Baurechtszins aktuell CHF/p.a. 2.5 %	Bilanzwert neu CHF (336 CHF/m ²)	Baurechtszins neu CHF / p.a. 1.75 %
5714, Zopfstrasse	3'844	192'200	9'610	1'291'500	64'579
5940, Zelg-/ Bodenacker	1'573	78'700	3'938	528'500	26'426
TOTAL	5'417	270'900	13'548	1'820'000	91'005

Diese Vertragsanpassungen würden jährliche Mehreinnahmen von rund CHF 77'457 generieren.

Bewertungsgewinn (Finanzvermögen):

Kataster Nr.	Bilanzwert aktuell CHF (50 CHF/m ²)	Bilanzwert neu CHF (336 CHF/m ²)	Bewertungsgewinn CHF
5714, Zopfstrasse	192'200	1'291'500	1'099'300
5940, Zelg-/ Bodenacker	78'700	528'500	449'800
TOTAL	270'900	1'820'000	1'549'100

Mit der Verlängerung der Baurechtsverträge und deren Anpassung an die heutigen Verhältnisse wird eine Neubewertung notwendig. Der neue Bilanzwert (nach kantonalen Richtlinien) muss mit 5 % Kapitalisierung gerechnet werden, was zu einem Buchgewinn von CHF 1'549'100 führt. Dieser Gewinn ist im Budget 2024 nicht vorgesehen.

Termine

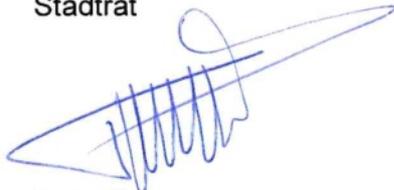
Vorbehältlich der Zustimmung durch den Grossen Gemeinderat ist die öffentliche Beurkundung im Sommer 2024 geplant.

Auf Antrag der Ressortvorsteherin Finanzen fasst der Stadtrat, gestützt auf Art. 27 Bst. d und Art. 37 Abs. 1 Bst. d und h der Gemeindeordnung der Stadt Adliswil, folgenden

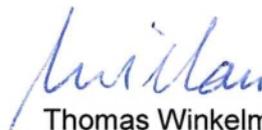
Beschluss:

- 1 Dem Grossen Gemeinderat werden folgende Anträge unterbreitet:
 - 1.1 Das eingeräumte Baurecht zugunsten der Wohnbaugenossenschaft Heimet auf Parz. Nr. 5714 und Nr. 5940 wird bis zum 31. Juli 2084 verlängert.
 - 1.2 Der Stadtrat wird ermächtigt, die zwei bestehenden Baurechtsverträge mit der Wohnbaugenossenschaft Heimet mit den Änderungen gemäss den Erwägungen zu verlängern.
 - 1.3 Dispoziffer 1.1 dieses Beschlusses untersteht dem fakultativen Referendum.
 - 1.4 Der beleuchtende Bericht wird im Falle einer Urnenabstimmung vom Stadtrat verfasst. Die Minderheitsmeinung des Grossen Gemeinderats wird vom Büro des Grossen Gemeinderates verfasst.
 - 1.5 Veröffentlichung von Dispositivziffer 1.1 im amtlichen Publikationsorgan.
 - 1.6 Mitteilung von Dispositivziffer 1.1 und 1.2 an den Stadtrat.
- 2 Die Leiterin Liegenschaften wird ermächtigt, die Stadt Adliswil auf dem Notariat zu vertreten und alle notwendigen Dokumente insbesondere Verträge, Dienstbarkeiten und Mutationen, zu unterzeichnen.
- 3 Dieser Beschluss ist öffentlich.
- 4 Mitteilung an:
 - 4.1 Grosser Gemeinderat
 - 4.2 Ressortleiter Finanzen
 - 4.3 Abteilung Liegenschaften
 - 4.4 Wohnbaugenossenschaft Heimet (mit separatem Schreiben)
 - 4.5 Notariat Thalwil (mit separatem Schreiben)

Stadt Adliswil
Stadtrat



Farid Zeroual
Stadtpräsident



Thomas Winkelmann
Stadtschreiber