

Sitzung vom 17. September 2019

Beschl. Nr. **2019-249**

L2.A Behörden, Gremien
Interpellation von Silvia Helbling (FDP), Patrick Sager (FDP), Gabriel Mäder (GLP) und Stefan Neubert (GLP), Anke Würli (CVP), Walter Uebersax (CVP) betreffend Baurechte

Ausgangslage

Am 28. Juni 2019 haben die Ratsmitglieder Silvia Helbling (FDP), Patrick Sager (FDP), Gabriel Mäder (GLP), Stefan Neubert (GLP), Anke Würli (CVP) und Walter Uebersax (CVP) eine Interpellation betreffend „Baurechte“ eingereicht.

Die Interpellanten führen aus, dass verschiedentlich vorgeschlagen werde, dass die Stadt Adliswil Grundstücke nicht mehr verkaufen, sondern nur noch im Baurecht abgeben solle. Es wird dabei etwa argumentiert, so könnten auch zukünftige Generationen über die Verwendung solcher im Baurecht abgegebener Liegenschaften entscheiden.

Der Nicht-Verkauf von nicht für öffentliche Aufgaben genutzten Liegenschaften habe jedoch ebenfalls ökonomische Kosten. Grundeigentum binde z.B. immer auch Mittel, die nicht für andere Aufgaben zur Verfügung stünden. Umso höher würde die Steuerrechnung ausfallen. Der Steuerzahler zahle mehr Steuern, als für die Erbringung öffentlicher Aufgaben notwendig wären. Zudem trügen so die Stadt Adliswil bzw. der Steuerzahler direkt die Risiken der Landpreisentwicklung.

Diese Argumente seien gegeneinander abzuwägen. Da die Stadt Adliswil bereits in der Vergangenheit Grundstücke im Baurecht abgegeben habe und dies auch in Zukunft beabsichtige, könnten positive und negative Auswirkungen beurteilt werden.

Erwägungen

Die Fragen der Interpellation und die Antworten des Stadtrats:

1. Welche Grundstücke hat die Stadt derzeit im Baurecht abgegeben? Wir bitten um eine detaillierte Auflistung mit folgenden Informationen:

- a. Lage
- b. Anzahl Quadratmeter
- c. Grundstückswert bzw. gebundenes Kapital
- d. Erträge aus Baurechtszinsen und woran die Baurechtszinsen gekoppelt sind (Landpreise, Hypothekarzinsen, Mieten usw.)
- e. Abschläge bzw. Einnahmenverzicht, falls die Baurechtszinsen bewusst unter Marktwerten angesetzt wurden
- f. Zweck und Auflagen, die mit der Baurechtsvergabe verbunden waren
- g. Beginn und Ende des vertraglich vereinbarten Baurechts
- h. Modalitäten der Heimfallentschädigung

1. Baurecht: Baugenossenschaft Heimet
 - a. Kataster 5714, Zopfstrasse 13/15/17
 - b. 3'950 m²
 - c. Grundstückwert 1965 CHF 276'500
 - d. CHF 2'765 / Jahr; 3'950 m² à CHF 70/ m² zu 1%
 - e. Abschläge bzw. Einnahmenverzichte im Rahmen der damaligen Zielsetzung
 - f. In den Gebäuden dürfen nur Personen oder Familien eingemietet werden, welche die allgemeinen Bedingungen der kantonalen Wohnbauförderungsverordnung (WBFV, 841.1) erfüllen und in Adliswil arbeiten.
 - g. Baurecht von 22.11.1965 bis 22.11.2046; 80 Jahre
 - h. Der Bauträger kann während der Vertragsdauer freiwillig auf die Weiterführung verzichten. Die Liegenschaften gehen in diesem Fall und nach Ablauf des Baurechts unentgeltlich an die Stadt Adliswil über. Bestehende Hypothekarschulden übernimmt in beiden Fällen die Grundeigentümerin. Im Fall einer Veräusserung geht der Mehrerlös an die Stadt Adliswil.

2. Baurecht: Baugenossenschaft Adliswil
 - a. Kataster 6332, Bodenacker 6/8/10 und Zopfstrasse 3/5/7/9/11
 - b. 10'700 m²
 - c. Grundstückwert 1965 CHF 1'070'000
 - d. CHF 26'750 / Jahr; 10'700 m² à CHF 100/ m² zu 2.5%
 - e. Abschläge bzw. Einnahmenverzichte im Rahmen der damaligen Zielsetzung
 - f. In den Gebäuden dürfen nur Personen oder Familien eingemietet werden, welche die allgemeinen Bedingungen der kantonalen Wohnbauförderungsverordnung (WBFV, 841.1) erfüllen und in Adliswil arbeiten.
 - g. Baurecht von 22.11.1965 bis 22.11.2046; 80 Jahre
 - h. Der Bauträger kann während der Vertragsdauer freiwillig auf die Weiterführung verzichten. Die Liegenschaften gehen in diesem Fall und nach Ablauf des Baurechts unentgeltlich an die Stadt Adliswil über. Bestehende Hypothekarschulden übernimmt in beiden Fällen die Grundeigentümerin. Im Fall einer Veräusserung geht der Mehrerlös an die Stadt Adliswil.

3. Baurecht: Baugenossenschaft Heimet
 - a. Kataster 5714, Bodenacker 1 und Zelgstrasse 40
 - b. 1'669 m²
 - c. Grundstückwert 1965 CHF 116'830
 - d. CHF 1'168 / Jahr; 1'669 m² à CHF 70/ m² zu 1%
 - e. Abschläge bzw. Einnahmenverzichte im Rahmen der damaligen Zielsetzung
 - f. In den Gebäuden dürfen nur Personen oder Familien eingemietet werden, welche die allgemeinen Bedingungen der kantonalen Wohnbauförderungsverordnung (WBFV, 841.1) erfüllen und in Adliswil arbeiten.
 - g. Baurecht von 29.11.1968 bis 29.11.2049; 80 Jahre
 - h. Der Bauträger kann während der Vertragsdauer freiwillig auf die Weiterführung verzichten. Die Liegenschaften gehen in diesem Fall und nach Ablauf des Baurechts unentgeltlich an die Stadt Adliswil über. Bestehende Hypothekarschulden übernimmt in beiden Fällen die Grundeigentümerin. Im Fall einer Veräusserung geht der Mehrerlös an die Stadt Adliswil.

4. Baurecht: Stiftung für Altersbauten in Adliswil

- a. Kataster 7571, Kronenstrasse 6
- b. 386 m²
- c. Grundstückwert 2018 CHF 772'000
- d. CHF 9'650 / Jahr; 386 m² à CHF 2'000 / m² zu 1.25%
- e. Während der ersten 25 Jahre wurde auf den Baurechtszins verzichtet
- f. Einschränkungen / Auflagen im Rahmen der Stiftungsstatuten
- g. Baurecht von 12.03.1993 bis 12.03.2044; 50 Jahre
- h. Der Bauträger hat einseitig die Option das Baurecht zweimal um 25 Jahre zu verlängern. Die Entschädigung für den Heimfall ist wie folgt geregelt:
 - Nach 50 Jahren; 80% des dannzumaligen Zustandswertes
 - Nach 75 Jahren; 70% des dannzumaligen Zustandswertes
 - Nach 100 Jahren; 60% des dannzumaligen Zustandswertes

5. Baurecht: Genossenschaft Jugendwohnungen im Bezirk Horgen

- a. Kataster 6733, Sihlaurain 6/8/10/12
- b. 967 m²
- c. Grundstückwert 1978 CHF 150'000
- d. Keine Baurechtsverzinsung
- e. Baurecht kostenlos
- f. Die Räume der Liegenschaften sind als Jugendwohnungen im Sinne einer therapeutischen Wohngemeinschaft, sowie Unterkunftsmöglichkeit für Jugendliche als Übergang zum selbständigen Wohnen und Arbeiten und als Notwohnmöglichkeit zu nutzen. Adliswiler Anwärtern ist auf einen Platz in der Gemeinschaft gegenüber auswärtigen Anwärtern ein Primat einzuräumen. Bewohner aus Drittgemeinden dürfen in Adliswil keinen Unterstützungswohnsitz begründen.
- g. Baurecht von 06.07.1978 bis 06.07.2058; 80 Jahre
- h. Die Liegenschaft gehen nach Ablauf des Baurechts zum jeweiligen Zeitwert an die Grundeigentümer über. Der Zeitwert soll der Baurechtsberechtigten keinen Gewinn oder Verlust bringen.

6. Baurecht: The Zürich International School

- a. Kataster 8420, Eichenweg 2
- b. 22677 + 7356 (Erweiterung) = Total 30'033 m²
- c. Grundstückwert 2004 CHF 350.- / m² / 2019 CHF 577.50 / m²
- d. CHF 364'285 Total / Jahr;
 - 22'677 m² à CHF 350 / m² zu 3.25 % Mindestbaurechtszins = CHF 11.38 / m² / J
 - 7'356 m² à CHF 577.50 / m² zu 2.5 % Mindestbaurechtszins = CHF 14.44 / m² / J
- e. Der Landwert wurde zur Förderung einer Stiftung, an der ein öffentliches Interesse besteht, reduziert angesetzt.
- f. Keine Einschränkungen / Auflagen
- g. Baurecht von 18. Juni 2004 bis 18. Juni 2103; 99 Jahre
- h. Die Gebäude gehen nach Ablauf des Baurechts zum jeweiligen Verkehrswert an die Grundeigentümer über.

2. Können Baurechtsverträge frühzeitig aufgehoben werden? Antwort a) Wenn ja: Welches sind die finanziellen Auswirkungen? Antwort b) Was passiert, wenn die Stadt Adliswil – bspw. zur Finanzierung von Investitionen – Grundstücke mit ausstehenden Baurechten verkaufen möchte? Antwort c)

Antwort a)

Ja, die Vertragsparteien können jederzeit im gegenseitigen Einvernehmen einen Baurechtsvertrag aufheben. Wenn der Bauberechtigte in grober Weise sein dingliches Recht überschreitet oder vertragliche Verpflichtungen verletzt, so kann der Grundeigentümer den vorzeitigen Heimfall herbeiführen, indem er die Übertragung des Baurechts mit allen Rechten und Lasten auf sich selber verlangt (zum Beispiel bei Nicht-Bezahlung des Baurechtszinses, nicht zweckmässiger Nutzung der Bauten und Anlagen, etc.). Massgebend sind dabei die gesetzlichen Bestimmungen gemäss Art. 779f bis 779h ZGB.

Antwort b)

Die finanziellen Auswirkungen sind abhängig von den vertraglich vereinbarten Heimfallbedingungen oder bei fehlender Regelung von den Bedingungen der Auflösungsvereinbarung. Es sind kaum Fälle bekannt, wo Baurechte der öffentlichen Hand einseitig und vorzeitig gekündigt wurden. Vielmehr sieht das Baurecht ein partnerschaftliches Vertragsverhältnis vor, dem auch gleichgerichtete Interessen unterlegt sind.

Antwort c)

Grundstücke mit eingetragenen Baurechten können grundsätzlich von beiden Vertragsparteien veräussert werden wie solche ohne. Das Baurecht kann aufgrund der Restlaufzeit, Baurechtszins und Rückfallbedingungen usw. bewertet werden. Dieser Wert entspricht dem ungefähren Verkaufspreis. Vertraglich kann die Verfügungen mit dinglicher Wirkung über das Baurecht (Veräusserung, Belastung mit Grundpfandrechten, etc.) auch eingeschränkt werden (z.B. Unterbindung der Begründung von Stockwerkeigentum). Zwingend kann aber die schriftliche Zustimmung der Baurechtsgeberin gefordert werden, die sie aber nur aus wichtigem Grund verweigern kann.

3. Über welche Einflussmöglichkeiten verfügt die Stadt Adliswil bei Grundstücken, die sie im Baurecht abgegeben hat, und bei welchen die Baurechtsverträge noch mehr als fünf bis zehn Jahre Bestand haben? Antwort a) Inwiefern unterscheiden sich diese Einflussmöglichkeiten von den Einflussmöglichkeiten bei privaten Grundstücken?

Antwort b)

Generell liegt aus einer ökonomischen Betrachtungsweise der wesentliche Beweggrund für ein Baurecht darin, eine direkte Rendite zu erzielen. Dies insbesondere ohne die Parzelle zu verkaufen und ohne sich zusätzlich finanziell zu engagieren. Gerade für die öffentliche Hand kommt als weiteres Motiv häufig hinzu: Über das Instrument des Baurechts kann sie ohne weitergehendes finanzielles Engagement mehr oder weniger stark gestaltend und mitbestimmend wirken, sei es aus sozialpolitischen, raumplanerischen oder wirtschaftspolitischen Überlegungen. Nutzungsbeschränkungen führen in der Regel zu einer reduzierten Rendite.

Antwort a)

Im Rahmen der Vertragsverhandlungen zur Errichtung eines Baurechts kann der grösste Einfluss auf die Bedingungen genommen werden. Während der Laufzeit des Baurechts muss sich der Baurechtsnehmer an die vereinbarten Vertragsbedingungen halten. Aus diesem Grund und aufgrund der häufig langen Laufzeit, gilt es den Anpassungsmechanismen in einem Baurechtsvertrag bei der Vertragsausarbeitung hohe Beachtung zu schenken. Im Falle einer Vertragsverletzung kann die Stadt Adliswil direkt oder auch via Gericht ihren Einfluss geltend machen. Die Laufzeit des Vertrages hat dabei keinen Einfluss.

Antwort b)

In der Vertragsausarbeitung kann grosser Einfluss z.B. auf die zukünftige Nutzung, die städtebauliche und architektonische Ausgestaltung, die Zugänglichkeit des Grundstücks und z.B. auch auf die diversen Anforderungen während der Laufzeit genommen werden. Im Falle eines privaten Grundstücks können manche Einschränkungen vom Grundeigentümer vor dem Verkauf mittels einer Grundlast eingetragen oder auch obligatorisch im Kaufvertrag vereinbart werden. Bei einem Verkauf ist die Einflussnahme nach Vollzug des Geschäftes nicht mehr vorhanden. Grundsätzlich ist mit der Veräusserung von Land in der Regel die vollständige Aufgabe der Mitbestimmungsrechte verbunden. Mitbestimmung im Baurecht kann beispielsweise bedeuten, dass der Landeigentümer gezielt den Erwerb von Wohneigentum, den preisgünstigen Mietwohnungsbau oder die Ansiedlung von Gewerbe fördert. Dadurch, dass das Verfügungsrecht beim Eigentümer verbleibt, ist eine stärkere Beeinflussung der Siedlungsentwicklung und kleinräumigere Nutzungsplanung möglich als nur mittels der allgemeinen Gemeindebauordnung.

4. Sofern Baurechte in den nächsten fünf bis zehn Jahren auslaufen: Welche Absichten verfolgt der Stadtrat mit diesen Grundstücken und den darauf befindlichen Gebäuden?

Die Stadt Adliswil klärt in diesen Fällen mit den Ressorts den Eigenbedarf ab und bestimmt situativ das weitere Vorgehen. Der Umgang mit den Bestandesbauten beim Heimfall muss von Fall zu Fall entschieden werden. Es stehen in der genannten Periode keine ordentlichen Heimfälle an.

Auf Antrag der Ressortvorsteherin Finanzen fasst der Stadtrat, gestützt auf Art. 87 der Geschäftsordnung des Grossen Gemeinderates, folgenden

Beschluss:

- 1 Die Interpellation vom 28. Juni 2019 betreffend „Baurechte“ von Silvia Helbling (FDP), Patrick Sager (FDP), Gabriel Mäder (GLP) und Stefan Neubert (GLP), Anke Würli (CVP) und Walter Uebersax (CVP) wird gemäss den Erwägungen beantwortet.
- 2 Dieser Beschluss ist öffentlich.
- 3 Mitteilung an:
 - 3.1 Grosser Gemeinderat
 - 3.2 Stadtschreiber
 - 3.3 Ressortleiter Finanzen
 - 3.4 Abteilung Liegenschaften

Stadt Adliswil
Stadtrat

Farid Zeroual
Stadtpräsident

Thomas Winkelmann
Stadtschreiber