

Auszug aus dem substanziellen Protokoll 215. Ratssitzung vom 12. März 2014

4789. 2013/412

Weisung vom 27.11.2013:

Liegenschaftsverwaltung, 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.
2. Dem Gemeinderat wird nach Vollzug dieser Geschäfte Bericht erstattet.

Referent zur Vorstellung der Weisung / Kommissionsmehrheit:

Jean-Claude Virchaux (CVP): *Die abschliessende Entscheidung, was mit dem Grundstück passiert, liegt beim Gemeinderat. Der Stadtrat will lediglich in eigener Kompetenz die 101 Baurechtsverträge zweimal um je 15 Jahre verlängern. Das bedeutet nicht weniger Mitspracherecht, da die abschliessende Entscheidung, was mit dem Grundstück im Einzelfall passiert, immer noch beim Gemeinderat liegt. Es spricht*

2 / 7

zudem für die Effizienz, wenn nicht jede einzelne Baurechtsweisung behandelt wird.

Kommissionsminderheit:

Cäcilia Hänni-Etter (FDP): *Wir haben nichts gegen Effizienzsteigerung, aber mit diesem neuen Vorschlag verschwindet das Baurecht für die nächsten dreissig Jahre aus dem Fokus des Parlaments und der Öffentlichkeit. Diese Entscheide sollten nicht mehreren Gemeinderatsgenerationen vorenthalten und einfach an den Stadtrat delegiert werden.*

Weitere Wortmeldungen:

Christoph Spiess (SD): *Abzulehnen ist ein einseitiges Recht der Stadt, einen Ersatzneubau zu erzwingen. Es ist schon schlimm genug, dass ein Teil der Baurechtsnehmer von sich aus vorzeitig auf die Idee kommt, ganze Siedlungen mit günstigen Wohnungen abzureissen, so dass die bisherigen Mieter diese nicht mehr zahlen können. Wir beantragen deshalb, die Textpassage, die den Ersatzneubau gegen den Willen des Baurechtsnehmers erzwingen will, zu streichen.*

Martin Luchsinger (GLP): *Grundsätzlich sollte man jedes Baurecht mit einem gemeinnützigen Bauträger einzeln nachprüfen und bewerten. Wir lehnen deshalb die Weisung ab.*

Brigitte Baumgartner Kläy (Grüne): *Die in der Weisung beschriebene Verlängerung um 2 x 15 Jahre gilt bereits für alle ab 2007 neu abgeschlossenen Baurechtsverträge. Nun passiert einfach die logische Anpassung der Baurechtsverträge vor diesem Zeitpunkt, womit Rechtssicherheit hergestellt wird.*

Niklaus Scherr (AL): *Die Stadt kann dem Baurechtsnehmer einen Ersatzneubau vorschlagen, aber sie kann ihm dies nicht aufzwingen, weil er dazu die Zustimmung des Parlaments benötigt.*

Severin Pflüger (FDP) *beantragt Abstimmung unter Namensaufruf: Damit es später nicht die immer gleichen Diskussionen darüber gibt, möchten wir wissen, wen wir an sein jetziges Votum erinnern müssen. Gemeinnützigen Wohnungsbau kann man auch anders betreiben, als das heute der Fall ist. Wir müssen uns überlegen, wie man baut und wofür die Kostenmiete eigentlich stehen soll.*

Änderungsantrag von Christoph Spiess (SD) zu Dispositivziffer 1

Christoph Spiess (SD) beantragt Streichung des 2. Absatzes der Dispositivziffer 1a.

Der Rat lehnt den Antrag von Christoph Spiess (SD) mit 2 gegen 113 Stimmen ab.

3 / 7

Der Rat stimmt dem Antrag von Severin Pflüger (FDP) mit 98 Stimmen zu. Somit ist das Quorum von 30 Stimmen gemäss Art. 41 Abs. 1 GeschO GR erreicht.

Schlussabstimmung über die Dispositivziffern 1–2

Die Mehrheit der SK FD beantragt Zustimmung zu den Dispositivziffern 1–2.

Die Minderheit der SK FD beantragt Ablehnung der Dispositivziffern 1–2.

Mehrheit: Jean-Claude Virchaux (CVP), Referent; Vizepräsident Dr. Davy Graf (SP), Linda Bär (SP), Brigitte Baumgartner Kläy (Grüne), Beat Camen (SVP), Urs Fehr (SVP), Niklaus Scherr (AL), Dr. Pawel Silberring (SP), Florian Utz (SP) i. V. von Dr. Esther Straub (SP), Katrin Wüthrich (SP)

Minderheit: Cäcilia Hänni-Etter (FDP), Referentin; Präsident Severin Pflüger (FDP), Martin Luchsinger (GLP)

Abstimmung gemäss Art. 41 GeschO GR:

Abstimmungsprotokoll				
Platz#	Name	Vorname	Partei	Stimme
001	Abele	Martin	Grüne	--
094	Ackermann	Ruth	CVP	--
032	Altinay	Petek	SP	JA
071	Ammann	Jürg	Grüne	JA
084	Angst	Walter	AL	JA
110	Anhorn	Ruth	SVP	JA
013	Aubert	Marianne	SP	JA
059	Bär	Linda	SP	JA
137	Bartholdi	Roger	SVP	JA
168	Baumer	Michael	FDP	NEIN
051	Baumgartner Kläy	Brigitte	Grüne	JA
045	Beer	Duri	SP	JA
113	Bergmaier	Guido	SVP	JA
038	Bernhard	Irene	GLP	--
173	Bertozzi	Roberto	SVP	JA
106	Blöchlinger	Patrick	SD	NEIN
161	Bosshard	Gerhard	EVP	JA
117	Bourgeois	Marc	FDP	NEIN
017	Brander	Simone	SP	JA
131	Bürki	Martin	FDP	NEIN
170	Bürlimann	Martin	SVP	JA
154	Camen	Beat	SVP	JA

4 / 7

049	Denoth	Marco	SP	JA
151	Dogwiler	Sven Oliver	SVP	JA
035	Dubno	Samuel	GLP	NEIN
057	Dubs Früh	Marianne	SP	JA
061	Edelmann	Andreas	SP	JA
166	Egger	Urs	FDP	NEIN
176	Erfigen	Monika	SVP	JA
030	Esseiva	Nicolas	SP	JA
140	Fehr	Urs	SVP	JA
072	Filli	Peider	Grüne	JA
031	Fischer	Renate	SP	JA
002	Frei	Dorothea	SP	JA
026	Garcia	Isabel	GLP	NEIN
124	Garzotto	Marina	SVP	JA
036	Gautschi	Adrian	GLP	NEIN
063	Glaser	Helen	SP	JA
009	Graf	Davy	SP	JA
119	Hagger	Joachim	FDP	NEIN
156	Haller	Margrit	SVP	JA
116	Hänni-Etter	Cäcilia	FDP	NEIN
050	Hintsch	Gustav	Parteilos	--
011	Huber	Patrick Hadi	SP	JA
005	Hug	Christina	Grüne	JA
092	Hungerbühler	Markus	CVP	JA
037	Hüni	Guido	GLP	NEIN
147	Huser	Christian	FDP	NEIN
127	Hüssy	Kurt	SVP	JA
112	im Oberdorf	Bernhard	SVP	JA
128	Jäger	Alexander	FDP	NEIN
054	Kälin	Simon	Grüne	JA
007	Käppeli	Hans Jörg	SP	JA
023	Käser	Philipp	GLP	NEIN
083	Kirstein	Andreas	AL	JA
053	Kisker	Gabriele	Grüne	--
052	Knauss	Markus	Grüne	JA
029	Kraft	Michael	SP	JA
041	Küng	Peter	SP	JA
088	Kunz	Markus	Grüne	JA
046	Lamprecht	Pascal	SP	JA
034	Landolt	Maleica	GLP	--
132	Lauber	Tamara	FDP	--
134	Leiser	Albert	FDP	NEIN

082	Leitner Verhoeven	Andrea	AL	JA
121	Liebi	Roger	SVP	--
021	Luchsinger	Martin	GLP	NEIN
160	Mächler	Martin	EVP	JA
058	Makwana-Boss	Elisabeth	SP	JA
201	Manser	Joe A.	SP	JA
101	Mariani	Mario	CVP	JA
048	Marti	Min Li	SP	JA
033	Matter	Sylvie Fee	SP	JA
070	Meier-Bohrer	Karin	Grüne	JA
138	Monn	Thomas	SVP	JA
069	Moser	Felix	Grüne	JA
157	Müller	Rolf	SVP	JA
022	Nabholz	Ann-Catherine	GLP	NEIN
018	Nüssli-Danuser	Andrea	SP	JA
042	Papageorgiou	Kyriakos	SP	JA
115	Pflüger	Severin	FDP	NEIN
086	Piller	Bernhard	Grüne	JA
087	Probst	Matthias	Grüne	JA
143	Rabelbauer	Claudia	EVP	JA
081	Recher	Alecs	AL	JA
174	Regli	Daniel	SVP	JA
006	Richli	Mark	SP	JA
012	Rothenfluh	Gabriela	SP	JA
055	Rykart Sutter	Karin	Grüne	JA
010	Sangines	Alan David	SP	JA
065	Savarioud	Marcel	SP	JA
171	Schatt	Heinz	SVP	JA
123	Scheck	Roland	SVP	JA
077	Scherr	Niklaus	AL	JA
153	Schlatter	Hedy	SVP	JA
130	Schmid	Michael	FDP	NEIN
148	Schmid	Urs	FDP	--
103	Schönbächler	Marcel	CVP	JA
141	Schwendener	Thomas	SVP	JA
028	Seidler	Christine	SP	JA
135	Sidler	Bruno	SVP	JA
016	Silberring	Pawel	SP	JA
120	Simon	Claudia	FDP	NEIN
105	Spiess	Christoph	SD	NEIN
165	Steger	Heinz F.	FDP	NEIN
019	Straub	Esther	SP	JA

027	Strub	Jean-Daniel	SP	JA
150	Tognella	Roger	FDP	NEIN
126	Tomezzoli	Ruggero	SVP	JA
099	Traber	Christian	CVP	JA
025	Trevisan	Guido	GLP	NEIN
108	Tuena	Mauro	SVP	JA
183	Urban	Michel	SP	JA
133	Uttinger	Ursula	FDP	NEIN
015	Utz	Florian	SP	JA
096	Virchaux	Jean-Claude	CVP	JA
073	Vocat	Fabienne	Grüne	JA
062	von Matt	Hans Urs	SP	JA
039	von Planta	Gian	GLP	NEIN
144	Wehrli	Werner	EVP	JA
097	Weyermann	Karin	CVP	JA
003	Wiesmann	Matthias	GLP	NEIN
066	Würth	Eva-Maria	SP	JA
020	Wüthrich	Katrin	SP	JA
047	Wyler	Rebekka	SP	JA

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 89 gegen 27 Stimmen zu.

Damit ist in Übereinstimmung mit dem Stadtrat beschlossen:

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 dazumal 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 dazumal 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

7 / 7

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.

2. Dem Gemeinderat wird nach Vollzug dieser Geschäfte Bericht erstattet.

Mitteilung an den Stadtrat und amtliche Publikation am 19. März 2014 gemäss Art. 12 der Gemeindeordnung (Ablauf der Referendumsfrist: 18. April 2014)

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat