



Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 26. Juni 2024

GR Nr. 2024/310

Liegenschaften Stadt Zürich, Baurecht Aargauerstrasse 244, 250, 252 / Geerenweg 2, Nutzungsänderung, Nachtrag Baurechtsvertrag, Genehmigung

1. Zweck der Vorlage

Das zwischen der Stadt und der Genossenschaft Gewerbehäuser Altstetten, GGA (nachfolgend GGA) bestehende Baurecht bezüglich des Grundstücks Kat.-Nr. AL8037, Aargauerstrasse 244, 250, 252 / Geerenweg 2, Quartier Altstetten, dauert bis am 9. Dezember 2033.

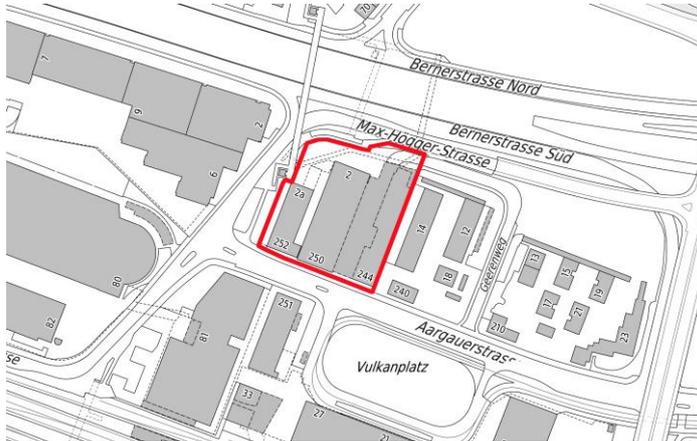
Die GGA bzw. eine ihrer Genossenschafterinnen beabsichtigt, auf 735 m² der Gebäudenutzfläche, ergänzend zum bisherigen Vertragszweck, Partys und Musikveranstaltungen durchzuführen. Dazu soll ein Nachtrag zum Baurechtsvertrag vom 29. Juli 1971 genehmigt werden. Der zusätzliche jährliche Baurechtszins beträgt gestützt auf die Schätzung der städtischen Schätzungskommission vom 7. Februar 2024 (GV-Nr. 129/2023) Fr. 34 000.–.

2. Ausgangslage

Die Stadt hat der GGA mit Vertrag vom 29. Juli 1971 (samt Änderung vom 12. April 1984) ein selbstständiges und dauerndes Baurecht zur Errichtung eines Gewerbehäuses zulasten des Grundstücks Kat.-Nr. AL8037 eingeräumt. Die Baurechtsliegenschaft befindet sich im Finanzvermögen, Teilportfolio Baurechte FV (Buchungskreis 2021).

Im Rahmen des Baurechts hat die Baurechtsnehmerin in den Jahren 1972–1974 das Gewerbezentrum Altstetten, zur Gewerbeförderung, realisiert. Die Konditionen des Baurechtsvertrages wurden aufgrund der eng gefassten zulässigen Nutzungen (Werkstätte, Büros, Lagerräume, Kantine, eine Drei- und eine Vierzimmerwohnung) angesetzt. Der Landwert beträgt während der gesamten Baurechtsdauer 2,3 Millionen Franken. Der Baurechtszins wird alle 5 Jahre angepasst.

Die GGA ersuchte die Stadt als Baurechtsgeberin um Erweiterung des Vertragszwecks. Neu sollen im Rahmen des Baurechts auf einer Teilfläche von 735 m² auch Partys und Musikveranstaltungen durchgeführt werden können. Aus der in der Zentrumszone Z7 zonenkonformen Nutzungsänderung resultiert ein zusätzlicher jährlicher Baurechtszins von Fr. 34 000.–.



Grundstück Kat.-Nr. AL8037, Aargauerstrasse 244, 250, 252 / Geerenweg 2

3. Nachtrag Baurechtsvertrag

Der am 29. Mai 2024 öffentlich beurkundete Nachtrag zum Baurechtsvertrag vom 29. Juli 1971 enthält folgende wesentlichen Vertragsbestimmungen:

Vertragszweck	Auf einer Fläche von 735 m ² des Baurechtsgrundstücks dürfen künftig ergänzend zum Baurechtszweck auch Partys und Musikveranstaltungen durchgeführt werden. Dabei ist die Anzahl Veranstaltungen auf jährlich 36 und die Anzahl der Teilnehmenden auf maximal 15 000 beschränkt. Pro Veranstaltung sind maximal 900 Personen zulässig. Die Einhaltung dieser Vorgaben ist von der Baurechtsnehmerin laufend zu überprüfen und der Baurechtsgeberin mittels Prüfschema jährlich per 31. Dezember schriftlich zu belegen. Private Anlässe ohne öffentlich und/oder kommerziellen Charakter unterstehen nicht den obigen Vorgaben, sofern sie mit den bisher auf dem Baurechtsareal erlaubten Nutzungen in unmittelbarem Zusammenhang stehen.
Vertragsdauer / Kündigung	Der Nachtrag ist beidseitig, unter Einhaltung einer 3-monatigen Frist, jeweils auf den 30. Juni und 31. Dezember schriftlich kündbar, endet aber auf jeden Fall spätestens am 9. Dezember 2033 (Ablauf Baurechtsdauer).
Zusätzlicher Baurechtszins aufgrund Nutzungsänderung	*Fr. 34 000.– pro Jahr (Anpassung alle 2 Jahre zu 100 % gemäss den Veränderungen des Landesindex der Konsumentenpreise).
Behördliche Vorgaben	Die gesetzlichen und behördlichen Vorgaben sind stets einzuhalten und die jeweils erforderlichen Bewilligungen durch die Baurechtsnehmerin bzw. die Genossenschafterin einzuholen.
Ökologie und Energie	Bauliche Veränderungen bedürfen der vorgängigen Zustimmung der Grundeigentümerin. Die Vorgaben im Rahmen von Baubewilligungen sind zu befolgen und Bauvorhaben sind gemäss den Vorgaben der Richtlinie «Meilenschritte 23 für umwelt- und energieeffizientes Bauen» zu planen und auszuführen.
Schriftform, Änderung zum Baurechtsvertrag	Änderungen zum Baurechtsvertrag liegen in der Kompetenz des Stadtrats, sofern dadurch der ursprüngliche Zweck der Baurechtsabgabe, die Vertragsdauer und der Umfang nicht tangiert sind. Der Stadtrat kann Änderungen zum Nutzungszweck genehmigen, soweit sich diese innerhalb der Vorschriften zur geltenden Bau- und Zonenordnung bewegen und die



3/3

	Gegenleistung (Baurechtszins) basierend auf einer Marktwertschätzung vereinbart wird. Der ursprüngliche Zweck der Förderung von produzierendem Gewerbe ist mindestens im Umfang von drei Vierteln der Gebäudenutzfläche einzuhalten. Änderungen zur Baurechtsfläche können im Umfang von bis zu 10 % ebenfalls durch den Stadtrat genehmigt werden, unter entsprechender Festlegung des Landwerts und Baurechtszinses basierend auf einer Marktwertschätzung.
Notariats- und Grundbuchamtskosten	Alle mit dem Nachtrag verbundenen Notariats- und Grundbuchamtskosten werden von den Parteien je zur Hälfte bezahlt.
Erfüllungsbedingungen	Der Abschluss des Nachtrags erfolgt unter den folgenden Bedingungen: – Rechtskräftige Genehmigung durch die zuständigen Instanzen der Stadt – Genehmigung durch die zuständigen Organe der Baurechtsnehmerin

*Der zusätzliche Baurechtszins entspricht der Bewertung der städtischen Schätzungskommission (GV-Nr. 129/2023 vom 7. Februar 2024)

4. Zuständigkeit

Die Genehmigung des Nachtrags steht aufgrund des Grundsatzes der Parallelität der Form gestützt auf Art. 61 lit. a Gemeindeordnung (GO, AS 101.100) dem Gemeinderat zu, der bereits für Genehmigung des ursprünglichen Baurechtsvertrags zuständig war.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

1. Der Nachtrag zum Baurechtsvertrag mit der Genossenschaft Gewerbehaus Altstetten, GGA, vom 29. Mai 2024 bezüglich des Grundstücks Kat.-Nr. AL8037 mit einer Erhöhung des Baurechtszinses um Fr. 34 000.– auf neu Fr. 68 500.– pro Jahr, wird genehmigt.
2. Künftige Änderungen zum Baurechtsvertrag vom 29. Juli 1972 mit der Genossenschaft Gewerbehaus Altstetten, GGA, sofern dadurch der ursprüngliche Zweck der Baurechtsabgabe, die Vertragsdauer und der Umfang nicht tangiert sind, liegen gemäss Ziffer 7 Nachtrag zum Baurechtsvertrag vom 29. Mai 2024 beim Stadtrat.

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Finanzdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin
Corine Mauch

Der Stadtschreiber
Thomas Bolleter