

**W3.221            Gemeinnützige Baugenossenschaft Schächli**  
**Baurechtsvertrag für Grundstück Kat.-Nr. 10453, Schächlistrasse**  
Genehmigung Vertrag

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, Folgendes zu beschliessen:

1. Der Baurechtsvertrag zwischen der Stadt Dietikon und der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Schächli für Grundstück Kat.-Nr. 10453, Schächlistrasse, wird genehmigt.
2. Der Beschluss unterliegt gemäss Art. 4 Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum.

Rechtsmittel:

Eine Gemeindebeschwerde gegen den Beschluss kann gemäss § 151 Gemeindegesetz i.V.m. § 21 ff. Verwaltungsrechtspflegegesetz innert 30 Tagen ab amtlicher Publikation schriftlich und begründet beim Bezirksrat Dietikon eingereicht werden.

*Gemeinnützige Baugenossenschaft Schächli Dietikon*

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Schächli Dietikon wurde am 20. Juli 1948 von vier Mitgliedern des damaligen Gemeinderates, zwei Mitgliedern der Rechnungsprüfungskommission und dem Gemeindegutsverwalter gegründet. Sie entstand aus einer prekären Wohnungsnotlage, denn viele kinderreiche Familien hausten damals in ausgedienten Militärbaracken, Schulzimmern, ja sogar in einem Sitzungszimmer des Gemeindehauses. Mit finanzieller Unterstützung der Gemeinde erstellte die Genossenschaft im "Schächli", zwischen der Schächli-, der Schachenmatt- und der Überlandstrasse, in kürzester Zeit 36 Vier- und Dreizimmerwohnungen. Das Land wurde der Genossenschaft von der Bürgergemeinde mit einem Baurechtsvertrag zur Verfügung gestellt. Er datiert vom 14. November 1948 und hat eine Laufzeit von 99 Jahren.

In den Folgejahren erwarb die Genossenschaft weiteres Land oder Baurechte und erstellte Familien- und Alterswohnungen sowie zwei Kindergärten, die sie an die Stadt vermietete. Da sie flexibel agieren konnte, erwarb sie auch Land, das sie für öffentliche Zwecke an die Stadt weiterveräusserte, oder das sie für Landabtauschgeschäfte zur Verfügung stellte. Ende 2010 verwaltete die Genossenschaft an acht Standorten 63 Alters- und 110 Familienwohnungen, 2 Kindergärten und eine Tierarztpraxis.

Die Genossenschaft weist 22 Mitglieder auf, zumeist Personen, die öffentliche Funktionen bekleiden oder immer noch ausüben. Die Stadt Dietikon ist ebenfalls Genossenschafterin und wird durch den Sozialvorstand vertreten. Die Wohnungsmieter sind nicht Genossenschafter.

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Schächli Dietikon folgt konsequent den Prinzipien der Kostenmiete. Grundlage des Mietzinses sind die seinerzeitigen Land- und Erstellungskosten sowie die nachfolgenden Investitionen. Neue Wohnungen können darum nur dann günstiger als auf dem freien Markt angeboten werden, wenn das Land zu vorteilhaften Bedingungen erworben werden konnte bzw. der Baurechtszins tief ist und beim Bauen auf Luxus verzichtet wird. Bei älteren Wohnungen bleiben die Mietzinsen dagegen über Jahre hinweg praktisch unverändert und folgen – Investitionen vorbehalten – nur den Schwankungen des Referenzzinses und der Teuerung.

Sitzung vom 19. Dezember 2011

## *Überbauung Schachenmatt*

Die Überbauung Schachenmatt, das erste Projekt der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Schächli Dietikon, ist in die Jahre gekommen. Die preisgünstigen Häuser von 1948 mit einfachen Wohnungen und kleinen Zimmern wurden trotz regelmässigen Unterhaltsarbeiten und Erneuerungen mehr und mehr zu Unterkünften für Mieter mit bescheidenen Ansprüchen und für Problemfälle. Sie entsprechen nicht mehr den Ansprüchen eines zeitgemässen Wohnens. Dazu kamen bau- und energietechnische Mängel. Eine umfassende Erneuerung und Neueinteilung der Wohnungen hätte einen unverhältnismässigen Aufwand erfordert. Ausserdem liesse sich das Grundstück besser ausnützen, wenn die Nachbarliegenschaften auf der andern Seite der Schächlistrasse in die Planung miteinbezogen würden.

Mit dem Gestaltungsplan "Schächli", den der Gemeinderat am 8. April 2010 genehmigte, wurde die Grundlage für eine Neuüberbauung gelegt, deren Ziel die Schaffung von preisgünstigen Wohnungen für Familien mit Kindern ist. Eine kindergerechte Umgebung, integrierte Kinderkrippe und Kindergarten sowie ein Gemeinschaftsraum in der Nachbarliegenschaft der Siedlungsgenossenschaft Eigengrund dienen der Attraktivitätssteigerung der Überbauung für die Zielgruppe.

Mit Beschluss vom 25. Juli 2011 erteilte der Stadtrat die Baubewilligung für Block A und B der Neuüberbauung. Block C wird von der Siedlungsgenossenschaft Eigengrund erstellt, welche die Privatgrundstücke im Gestaltungsplanperimeter erworben hatte. Das Baugesuch dafür ist zurzeit hängig. Die Neubauten der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Schächli weisen insgesamt 40 Wohnungen (6 x 2 ½, 19 x 3 ½ und 15 x 4 ½ Zimmer) auf. Ferner enthalten sie ein Büro, das zu einer weiteren Wohnung umgewandelt werden kann, wenn mit der Erstellung von Block C die Lärmschutzvoraussetzungen dazu erfüllt sind, einen Kindergarten und eine Kindertagesstätte. Die Wärmeversorgung für alle drei Gebäude erfolgt durch eine Wärmepumpe, die das Grundwasser nutzt. Die Unterniveaugarage soll auch die Pflichtparkplätze von Block C aufnehmen. Eine Zusammenarbeit mit der Siedlungsgenossenschaft Eigengrund ist auch hinsichtlich des Kinderspielfeldes und des Gemeinschaftsraums vorgesehen.

Die Bauten von 1948 sind bereits abgebrochen; die Fortsetzung der Bauarbeiten ist unter anderem wegen des Rekurses eines Nachbarn blockiert.

## *Neuer Baurechtsvertrag*

Der zurzeit gültige Baurechtsvertrag vom 14. November 1948 hat noch eine Laufzeit bis zum 14. November 2047. Der Baurechtszins basierte ursprünglich auf einem Verkehrswert von Fr. 11.20/m<sup>2</sup>, seit 1998 Fr. 150.00/m<sup>2</sup>, und wird zu 2.5 %, bzw. 0.75 % unter dem Hypothekarzinssatz der ZKB, verzinst. Dies ergibt zurzeit einen Baurechtszins von Fr. 11'657.65 pro Jahr.

Wegen der Neuüberbauung muss der Baurechtsvertrag ohnehin verlängert werden. Bei dieser Gelegenheit sind auch die anderen Vertragspunkte zu überprüfen und an die heute üblichen Bedingungen anzupassen. Vorbild ist der Baurechtsvertrag vom 7. Mai 1998 über das Grundstück Stelzenacker. Die wichtigsten Vertragspunkte sind:

### a) Umfang des Baurechts

Das Baurechtsgrundstück erfährt eine Erweiterung durch einen Teil der vom Gestaltungsplan "Schächli" mitumfassten Schächlistrasse im Umfang von 283 m<sup>2</sup>. Der andere Teil des aufgehobenen Strassenstücks wird an die Siedlungsgenossenschaft Eigengrund veräussert, damit sie über die für Block C erforderliche Nutzungsfläche verfügt.

Gemäss Gestaltungsplan verläuft entlang der Schachenmattstrasse bis zur Überlandstrasse auf dem Baurechtsgrundstück ein neues Gehweg, dessen Bau und Unterhalt der Stadt obliegen. Das Bau-

Sitzung vom 19. Dezember 2011

rechtsgrundstück wird dafür mit einem öffentlichen Fusswegrecht belastet. Die vom Gehweg beanspruchte Fläche wird bei der Berechnung des Baurechtszinses in Abzug gebracht.

## b) Baurechtsdauer

Das Baurecht dauert 60 Jahre. Diese Mindestdauer wird vom Kanton, Fachstelle für Wohnbauförderung, verlangt, da die Abschreibungen sonst den Mietzins zu stark belasten würden.

## c) Baurechtszins

Grundlage des Baurechtszinses ist ein reduzierter Landwert von Fr. 600.00/m<sup>2</sup>. Gemäss Praxis der Fachstelle Wohnbauförderung wird der Basislandwert für gemeinnützigen Wohnungsbau auf 70 – 80 % des Bodenpreises gemäss Modellwert des Statistischen Amtes des Kantons Zürich festgelegt. Der Modellwert betrug im Jahr 2010 Fr. 871.00. Mit einer Reduktion auf etwas unter 70 % wird auch dem Umstand Rechnung getragen, dass die Wertsteigerung des Landes zu einem wesentlichen Teil durch den Gestaltungsplan "Schächli" erfolgte, welcher von der Baurechtsnehmerin finanziert wurde. Der Baurechtszins liegt im Sinne der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus 1 % unter dem Referenzzins, der aktuell (1. Dezember 2011) 2.5 % beträgt.

## d) Zinsanpassungen

Zur Vereinheitlichung der Baurechtsverträge soll der Basislandwert erstmals nach 10 Jahren und danach alle 5 Jahre angepasst werden können. Er darf 70 % des jeweiligen Modellwertes gemäss Statistischem Amt des Kantons Zürich nicht übersteigen.

## e) Subventionierter Wohnungsbau

Das Bauvorhaben entspricht den Bedingungen für subventionsberechtigten Wohnungsbau von Bund und Kanton. Für zwölf der 40 Wohnungen müssen die besonderen Belegungsvorschriften des subventionierten Wohnungsbaus eingehalten werden und der Mietzins wird von der Fachstelle Wohnbauförderung festgelegt. Der Kanton gewährt ein zinsloses Darlehen unter der Voraussetzung, dass die Gemeinde eine gleichwertige Leistung erbringt. Dies geschieht dadurch, dass die Stadt 20 Jahre lang auf die Verzinsung desjenigen Teils des Basislandwertes verzichtet, welcher der gleichwertigen Gemeindeleistung entspricht. Diese beträgt nach gegenwärtiger Berechnung Fr. 971'433.00. Nach zwanzig Jahren muss das kantonale Darlehen zurückbezahlt sein. Von da an ist der volle Basislandwert zu verzinsen. Auf eine teilweise Reduktion der Gemeindeleistung analog zur gestaffelten Rückzahlung des Kantonsdarlehens wird verzichtet.

Der Verzicht auf die Verzinsung von Fr. 971'433.00 ergibt bei einem Zins von 1.5 % einen jährlichen Einnahmeausfall von Fr. 14'571.50 und liegt damit, auch wenn der Referenzzins erheblich ansteigen sollte, in der Zuständigkeit des Stadtrats. Der verbleibende neue Baurechtszins liegt mit Fr. 25'433.50 immer noch Fr. 12'775.85 über dem gegenwärtigen Zins.

## f) Heimfallentschädigung

Die Baurechtsverträge der Stadt Dietikon enthalten grundsätzlich die Bestimmung, dass die Bauten nach Ablauf des Baurechts entschädigungslos an die Grundeigentümerin fallen. Damit entsteht der Stadt keine Eventualverpflichtung in Höhe der Heimfallentschädigung und der Baurechtsvertrag liegt in der Zuständigkeit des Stadtrats. Die Fachstelle für Wohnbauförderung würde eine solche Bestimmung aber nicht akzeptieren. Es wird daher die Heimfallentschädigung aus dem Baurechtsvertrag Stelzenacker übernommen, welche vorsieht, dass nach ordentlichem Ablauf des Baurechts eine Entschädigung in Höhe des Zustandswerts der Liegenschaft zu bezahlen ist.

Die Heimfallentschädigung gilt aber nicht als Ausgabe, da ihr ein Gegenwert im Finanzvermögen entgegen steht. Sie gilt damit als Korrelat zu einem Liegenschaftserwerb im Sinne von Art. 25 lit. e) Gemeindeordnung, weshalb der Baurechtsvertrag der Genehmigung des Gemeinderats unterliegt.

Sitzung vom 19. Dezember 2011

g) Aufhebung des alten Vertrags

Der neue Baurechtsvertrag ersetzt denjenigen aus dem Jahr 1948 und gilt ab Eintragung im Grundbuch. Bis zu diesem Zeitpunkt bleibt der bisherige Vertrag in Kraft.

**Referent:** Stadtpräsident Otto Müller

NAMENS DES STADTRATES

Otto Müller  
Stadtpräsident

Daniel Müller  
Stadtschreiberin-Stv.

DM 1219\_baurechtsvertrag\_schächli\_weisung.doc

versandt am: