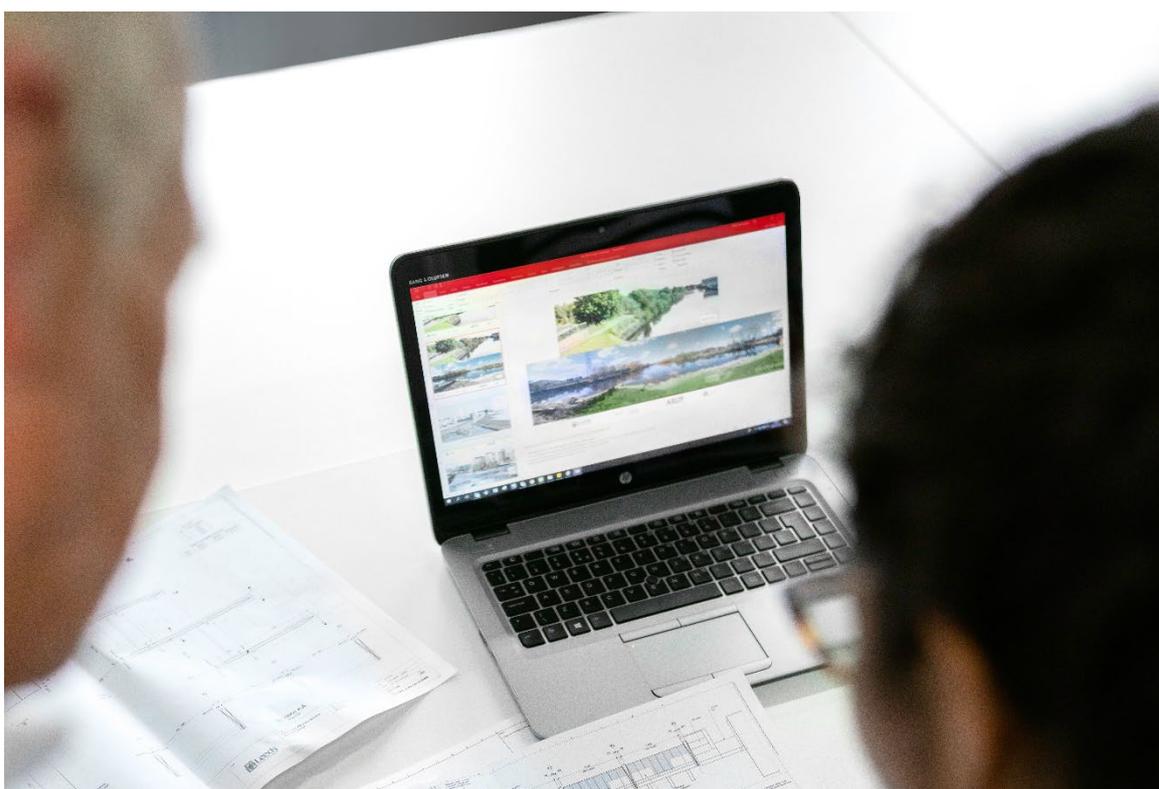




LEITFADEN VERGABE VON BAURECHTEN



INHALTSVERZEICHNIS

1. Zweck	3
2. Anwendungsbereich	3
3. Allgemeines zum Institut des Baurechtes	3
4. Vergabeprozess	4
5. Ausschreibungsunterlagen	4
6. Ausgestaltung der Baurechtsverträge	5
6.1. Laufzeiten und Vertragsverlängerung	5
6.1.1. Laufzeiten	5
6.1.2. Vertragsverlängerung	5
6.2. Baurechtszins	6
6.2.1. Landwert / Anpassung	6
6.2.2. Baurechtszins	6
6.2.3. Reduzierter Baurechtszins	6
6.3. Baueingabe und Baubeginn / vorzeitiger Heimfall	7
6.4. Heimfallentschädigung	7
6.5. Beendigung des Baurechtsvertrages	7
6.6. Gebühren und Kosten	8
7. Diverses	8
7.1. Altlasten und Erschliessung von Grundstücken	8
7.2. Umsetzung ökologischer und städtischer Gebäude Richtlinien	8
7.3. Ausnutzungsreserven	8
7.4. Gegenseitige Rechtseinräumungen	8
7.5. Begründung von Stockwerkeigentum	8
7.6. Zutrittsrecht für Grundeigentümerin	8
7.7. Enteignungen ohne Entschädigung	8
7.8. Quartiersversorgung	9
8. Gemeinnütziger Wohnungsbau / Trägerschaft bzw. Genossenschaft	9
8.1. Verkaufsbeschränkungen	9
8.2. Auflösung der Trägerschaft	9
8.3. Grundsatz der Kostenmiete	9
8.4. Auflagen für Bau und Bewirtschaftung	9
9. Inkrafttreten	9

1. Zweck

Der Leitfaden regelt die Vergabe von Baurechten durch die Stadt Uster und deren Ausgestaltung. Er richtet sich an den Stadtrat und andere mit der Vergabe und Ausgestaltung von Baurechten befasste Stellen der Stadt Uster.

Die Stadt Uster fördert mit ihrer Baurechtspraxis die Erreichung ihrer strategischen Ziele, etwa im Bereich der Stadtentwicklung, der Förderung der einheimischen Wirtschaft, der Förderung von Kultur und Sport sowie im Zusammenhang mit der Erstellung von Wohnraum. Grundsätzlich soll bei der Vergabe von Baurechten und deren Ausgestaltung eine für beide Vertragsparteien ausgewogene Ausgestaltung des Baurechtes im Mittelpunkt stehen.

2. Anwendungsbereich

Baurechte können an Grundstücken im Finanzvermögen eingeräumt werden, die einen «nicht strategischen» Wert für die Stadt haben oder für Grundstücke im Verwaltungsvermögen, welche Nutzungen mit öffentlichem Charakter (für Genossenschaften, Vereine, etc.) vorsehen.

3. Allgemeines zum Institut des Baurechtes

Das Baurecht richtet sich nach Art. 675 und 779 ff. des Zivilgesetzbuches (ZGB).

Die Einräumung von Baurechten erfolgt durch den Abschluss von Baurechtsverträgen zwischen der Stadt Uster und Baurechtsnehmenden. Die Baurechte werden als Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen. Ist das Baurecht selbständig und dauernd (was der Normalfall ist), so kann es als Grundstück in das Grundbuch aufgenommen werden (Art. 779 Abs. 3, ZGB).

Durch ein eingetragenes Baurecht werden die Baurechtsnehmenden für die Dauer der Baurechtsverträge Eigentümer der auf den Baurechtsgrundstücken errichteten und bestehenden Bauten und Anlagen. Das Baurechtsgrundstück selbst verbleibt im Eigentum der Stadt Uster.

Für die Einräumung von Baurechten haben die Baurechtsnehmenden für die Dauer des Baurechts einen Baurechtszins zu entrichten.

Nach Ablauf der vereinbarten Vertragsdauer fallen die auf den Baurechtsgrundstücken errichteten Bauten und Anlagen ins Eigentum der Stadt Uster (sogenannter Heimfall). Die Baurechtsnehmenden haben einen Anspruch auf eine angemessene Heimfallentschädigung, wenn dies im Baurechtsvertrag ausdrücklich geregelt ist.

4. Vergabeprozess

Die Abgabe von Grundstücken erfolgt grundsätzlich in einem öffentlichen Verfahren. Die Ausschreibung erfolgt in der Regel nicht in einem Bieterverfahren, sondern aufgrund des von der Stadt aufgrund einer Marktwertschätzung festgelegten Baurechtszinses. Dies gilt auch für gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften, Alterssiedlungen, Gewerbebauten, usw. In der Regel muss der Baurechtsnehmende ein qualitätssicherndes Verfahren, zum Beispiel einen Architekturwettbewerb durchführen oder mit der Stadt Uster in enger Zusammenarbeit das Projekt ausarbeiten (städtische Vorgaben zur Architektur, Nachhaltigkeit, usw.). Von dieser Regel kann nur in begründeten Ausnahmefällen abgewichen werden.

Zur Sicherstellung öffentlicher Interessen (etwa in den Bereichen Sport, Kultur) können Anträge für besondere Konditionen gestellt werden (siehe dazu «Reduzierter Baurechtszins», Absatz 6.2.3), sei dies in einem offenen Verfahren oder bei einer Einzelvergabe. Wenn ein Grundstück aus dem Finanzvermögen vergünstigt abgegeben wird, muss es laut dem Harmonisierten Rechnungslegungsmodell für Gemeinden (HRM2) ins Verwaltungsvermögen übertragen werden. Die zuständige Stelle muss den Wertverlust des Grundstücks und den Einnahmenverzicht von der gemäss Gemeindeordnung kompetenten Instanz genehmigen lassen.

5. Ausschreibungsunterlagen

Die Ausschreibungsunterlagen enthalten die wesentlichen vorgesehenen vertraglichen Bestimmungen bzw. Informationen über:

- die Lage und Grösse des Baurechtsgrundstücks
- den Beschrieb des Baurechtsgrundstücks
- den Erschliessungsgrad des Baurechtsgrundstücks
- die vorgesehene Baurechtsdauer
- die aktuellen Baurechtslandwerte
- die aktuellen Substanzwerte bestehender Bauten und Anlageteile auf dem Baurechtsgrundstück
- die Höhe des Baurechtszinses
- die Anpassungsmodalitäten des Landwertes
- die Modalitäten der Heimfallentschädigung nach Ablauf der Vertragsdauer
- die Verteilung anfallender Grundbuchgebühren
- die Vermessungskosten und Kosten der Liegenschaftsbewertung
- die Vorgaben bezüglich Qualitätssicherung des Planungsprozesses
- die Beurteilungskriterien für die Vergabe

6. Ausgestaltung der Baurechtsverträge

6.1. Laufzeiten und Vertragsverlängerung

6.1.1. Laufzeiten

Die Dauer eines Baurechts für **Wohnbauten** beträgt standardmässig **62 Jahre** mit Verlängerungsoptionen von zwei Mal 15 Jahren, Maximaldauer also 92 Jahre. Diese Zeitspanne setzt sich aus verschiedenen Phasen zusammen:

Planung / Bauzeit: zwei Jahre

In den ersten beiden Jahren erfolgt der eigentliche Planungs- und Bauprozess. Dies ist die Phase, in der das Bauprojekt vom Baurechtsnehmenden realisiert wird und die Grundlagen für die Nutzung festgelegt werden.

Erneuerungszyklen: 2 x 30 Jahre

Nach den ersten zwei Jahren beginnt der erste Erneuerungszyklus, der 30 Jahre dauert. Während dieser Periode werden notwendige Instandhaltungs- und Renovierungsarbeiten vom Baurechtsnehmenden durchgeführt, um sicherzustellen, dass die Bausubstanz und die Einrichtungen in einem optimalen Zustand bleiben. Nach etwa 30 Jahren erfolgt üblicherweise eine Gesamtsanierung. Aus diesem Grund sind zwei Mal 30 Jahre vorgesehen.

Verlängerungsoptionen: 2 x 15 Jahre

Um sicherzustellen, dass Baurechte auch über den zweiten Erneuerungszyklus hinaus genutzt werden können, stehen zwei Verlängerungsoptionen zur Verfügung, jeweils für 15 Jahre. Diese Optionen bieten Flexibilität und ermöglichen es den Beteiligten, die Nutzung des Grundstücks an veränderte Bedingungen anzupassen.

Spätestens nach 92 Jahren endet das Baurecht. Vorbehalten bleibt eine Einigung über eine weitere Verlängerung nach den dannzumal massgeblichen Rechtsgrundlagen der Stadt Uster.

Baurechtsverträge für Dienstleistungs-, Industrie-, Büro-, Gewerbe- sowie Spezialbauten haben keine standardmässige Dauer. In der Regel werden sie aber für 30 Jahre bis 60 Jahre abgeschlossen; es können in diesem Rahmen auch Verlängerungsoptionen vereinbart werden.

6.1.2. Vertragsverlängerung

Verlängerungen von Baurechten werden fünf Jahre vor Ablauf der vereinbarten Vertragsdauer auf Antrag des Baurechtsnehmenden geprüft und bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen und Einigungen vereinbart.

Die Festlegung einer fünfjährigen Vorlaufzeit dient dem Ziel, allen Vertragsparteien ausreichend Zeit und Raum für eine gründliche Überprüfung, Diskussion und Neuverhandlung der Vertragsbedingungen zu gewähren. Diese Zeitspanne ermöglicht eine umfassende Analyse der bisherigen Vereinbarungen sowie eine Anpassung an potenziell veränderte Umstände, Bedürfnisse oder Marktbedingungen. Diese Planung hilft der Stadt Uster zur langfristigen Stadtplanung und einer einheitlichen Handhabung der Baurechte.

6.2. Baurechtszins

6.2.1. Landwert / Anpassung

Zur Ermittlung der Baurechtslandwerte sowie für bestehende Bauten und Anlageteile wird eine Bewertung durch einen neutralen Schätzer vorgenommen (Verkehrswertschätzung).

Der Baurechtslandwert wird erstmals fünf Jahre nach Baurechtsbeginn den Veränderungen des Landesindex der Konsumentenpreise zu 100 % angepasst werden (Basis: Zeitpunkt Vertragsunterzeichnung; Anpassungsindex: Index des Vormonates zum Ablauf der 5-jährigen Vertragsdauer).

Der Baurechtslandwert kann durch die Stadt Uster alle zehn Jahre und erstmals zehn Jahre nach Baurechtsbeginn mittels Neuschätzung angepasst werden. Falls der Baurechtsnehmende einseitig eine Neubewertung verlangt, muss diese durch eine namhafte Bewertungsfirma erfolgen. Die Kosten für diese Neubewertung hat der Baurechtsnehmende vollumfänglich zu tragen. Ansonsten gilt der Absatz 6.6 «Gebühren und Kosten».

6.2.2. Baurechtszins

Für den jährlich geschuldeten Baurechtszins, der prozentual zum ermittelten Baurechtslandwert festgelegt wird, ist der aktuelle Referenzzinssatz gemäss der Verordnung über Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen massgeblich, minimal hingegen beträgt er 1,5 %. Für den Fall, dass der erwähnte Referenzzinssatz im Mietrecht aufgehoben werden sollte, haben die Parteien im gegenseitigen Einvernehmen einen neuen Zinssatz zu vereinbaren, der in wirtschaftlicher Hinsicht mit dem bisherigen Zinssatz vergleichbar ist.

Der Baurechtszins wird halbjährlich vorschüssig zur Zahlung fällig. Die Zinspflicht beginnt mit dem Eintrag des Baurechts im Grundbuch, spätestens aber 12 Monate nach dem erteilten Zuschlag auf das Baurecht.

Der Baurechtszins wird von der Stadt Uster jährlich auf den 1. Januar gemäss Veränderung des Referenzzinssatzes und/oder Landwertanpassung angepasst. Die Anpassung wird durch eine einfache Mitteilung angezeigt.

Die Bestimmungen für die Festlegung des Baurechtszinses gelten für alle Baurechtsgrundstücke, sowohl für Neuvergaben als auch für Vertragsverlängerungen bei bereits bestehenden Baurechten, sofern die bestehenden Verträge keine andere Regelung enthalten.

6.2.3. Reduzierter Baurechtszins

Der Baurechtsnehmende hat die Möglichkeit, beim zuständigen Organ entsprechend der Finanzbefugnis der Gemeindeordnung (Stadtrat, Gemeinderat oder Stimmberechtigten) einen reduzierten Baurechtszins zu beantragen. Der Einnahmeverzicht wird für die Dauer des Baurechtsvertrages hochgerechnet.

Beispiel:

Jährlicher Baurechtszins	Fr. 36 000.–
Reduzierter Baurechtszins	Fr. 11 000.–
Jährlicher Einnahmeverzicht	Fr. 25 000.–
Laufdauer Baurechtsvertrag	62 Jahre

Einnahmeverzicht von Total 1 550 000 Franken / Zuständigkeit Gemeinderat (Stand Gemeindeordnung 2022)

Der jährliche Einnahmeverzicht wird von den einzelnen Abteilungen der Stadt Uster (z. B. Baurecht für Sport, Gesundheit, Kultur, usw.) in der Jahresrechnung transparent dargelegt.

6.3. Baueingabe und Baubeginn / vorzeitiger Heimfall

Im Baurechtsvertrag sind Fristen zu vereinbaren und die Folgen bei Nichteinhaltung zu regeln.

Standardfristen:

Einreichung Baugesuch nach dem Zuschlag	spätestens nach 36 Monaten
Baubeginn nach Erhalt einer rechtskräftigen Baubewilligung	spätestens nach 36 Monaten

Die Baurechtsnehmenden sind zu verpflichten, bis spätestens 36 Monate nach dem Zuschlag des Baurechts durch die zuständige Behörde eine bewilligungsfähige Baueingabe einzureichen. Ebenso sind Baurechtsnehmende zu verpflichten, mit den Bauarbeiten spätestens 36 Monate nach Erhalt der rechtskräftigen Baubewilligung zu beginnen. Werden diese Fristen nicht eingehalten, ist im Vertrag festzulegen, dass die Stadt Uster berechtigt ist, den vorzeitigen Heimfall herbeizuführen.

Die Baurechtsnehmenden sind zu verpflichten, der Stadt Uster im Falle einer vorzeitigen Beendigung des Baurechtsvertrages eine Entschädigung für den dadurch entstehenden Aufwand (externe Kosten und interner Aufwand) zu entrichten.

6.4. Heimfallentschädigung

Der Heimfall ist in den Verträgen objektspezifisch zu regeln.

Nach Ablauf der Baurechtsdauer sind die Baurechtsnehmenden bei Dienstleistungs-, Industrie- und Gewerbebauten grundsätzlich verpflichtet, sämtliche Bauten und Umzäunungen auf ihre Kosten und ohne Entschädigung von Seiten der Stadt zu entfernen – also einen Rückbau zu vollziehen – und das Grundstück in den ursprünglichen Zustand bei Beginn des Baurechtes zurückzuführen, sofern dies objektiv möglich ist. Vorbehalten bleibt eine davon abweichende Einigung zwischen den Parteien über die Erneuerung des Baurechts oder die Übernahme der Bauten durch die Stadt Uster, sofern dies in ihrem Interesse sein sollte.

Bei Wohnbauten wird sowohl beim ordentlichen als auch beim vorzeitigen Heimfall **eine Heimfallentschädigung von 80 %** des dannzumaligen Verkehrswertes der auf den Baurechtsflächen errichteten Bauwerke entschädigt, sofern die Stadt Uster die Bauten übernimmt.

6.5. Beendigung des Baurechtsvertrages

Während der Baurechtsdauer entstandene Verunreinigungen aller Art und Altlasten auf und im Baurechtsgrundstück (auch wenn sie nicht im Kataster vermerkt sind), verursacht durch die Bauten der Baurechtsnehmenden, sind von ihr gemäss definiertem Sanierungsziel und vollständig auf ihre Kosten zu beseitigen. Die Stadt Uster kann jederzeit eine Bodenanalyse durch die zuständige Umweltbehörde auf Kosten des Baurechtsnehmenden verlangen, welche abschliessend über den Grad der Verunreinigung und die erforderlichen Massnahmen Auskunft gibt.

Veräussern Baurechtsnehmende das Baurecht an Dritte, so steht der Stadt Uster das gesetzliche Vorkaufsrecht zu. Es ist der Stadt Uster vertraglich das Recht einzuräumen, dieses Vorkaufsrecht zu einem Wert von 80 % des dannzumaligen Verkehrswertes, welcher durch einen neutralen Fachexperten festgelegt wird, ausüben zu können.

Ausserdem ist vorzusehen, dass auf den Zeitpunkt der Veräusserung die Regelungen allfälliger neuer Richtlinien, welche noch nicht auf das Baurechtsgrundstück Anwendung gefunden haben, in die Baurechtsverträge aufgenommen werden. Weiter wird auf den Zeitpunkt der Veräusserung der Landwert nach den dazumaligen Bedingungen neu angepasst.

6.6. Gebühren und Kosten

Die Gebühren zur grundbuchrechtlichen Eintragung der Baurechte, allfällige Vermessungsgebühren, die Kosten der Bewertungen, der Neubewertungen während der Vertragsdauer und ähnliches werden den Parteien je hälftig auferlegt (Ausnahme gemäss Kapitel 6.2.1).

7. Diverses

7.1. Altlasten und Erschliessung von Grundstücken

Die Baurechtsgrundstücke werden dem Baurechtsnehmenden im Regelfall altlastenbefreit und erschlossen übergeben. Alternative Regelungen sind möglich. Die Kosten einer allfälligen Altlastensanierung oder Erschliessung durch den Baurechtsnehmenden übernimmt die Stadt Uster nach Zustimmung zum Sanierungs- oder Erschliessungsprojekt und vorgängiger Bewilligung der entsprechenden Kosten.

7.2. Umsetzung ökologischer und städtischer Gebäuderichtlinien

Die Baurechtsnehmenden werden vertraglich verpflichtet, die jeweils aktuellen ökologischen Richtlinien sowie die aktuellen Gebäuderichtlinien der Stadt Uster einzuhalten, um eine nachhaltige und städtebaulich sinnvolle Entwicklung zu gewährleisten.

7.3. Ausnützungsreserven

Eventuelle Ausnützungsreserven eines Baurechtsgrundstückes verbleiben bei der Stadt Uster, der Baurechtsnehmende hat keinen Anspruch auf Nutzung. Die Stadt entscheidet frei über die Nutzung und Bebauung von Reserven und steuert somit die städtebauliche Entwicklung.

7.4. Gegenseitige Rechtseinräumungen

Beide Parteien verpflichten sich zur Einräumung notwendiger Rechte wie Näherbaurechte, Wegrechte o.ä., wenn nur dadurch eine angemessene Bebaubarkeit sichergestellt werden kann.

7.5. Begründung von Stockwerkeigentum

Die Begründung von Stockwerkeigentum ist nicht gestattet. Dies dient der klaren Festlegung der Eigentumsverhältnisse und der Vermeidung von Rechtsunsicherheiten im Zusammenhang mit Mit-eigentumskonstellationen.

7.6. Zutrittsrecht für Grundeigentümerin

Die Stadt Uster hat als Grundeigentümerin ein Zutrittsrecht zu den entsprechenden Grundstücken.

7.7. Enteignungen ohne Entschädigung

Sollte das Baurechtsgrundstück von einer Enteignung oder einem enteignungsähnlichen Tatbestand betroffen sein (etwa betreffend Landabtretung für Verkehrserschliessung; materielle Enteignung) stehen dem Baurechtsnehmenden keinerlei Ansprüche gegenüber der Stadt Uster zu.

7.8. Quartiersversorgung

Die Trägerschaft kann zur Unterstützung der Quartiersversorgung, der Bereitstellung von Infrastruktur für Kindergärten, Krippen, Abfallbewirtschaftung und ähnlichen Dienstleistungen angehalten werden. Dies trägt zur ganzheitlichen Entwicklung und Lebensqualität in der Umgebung bei. Die Stadtplanung Uster muss dabei eng einbezogen werden.

8. Gemeinnütziger Wohnungsbau / Trägerschaft bzw. Genossenschaft

Für die Abgabe von Grundstücken im Baurecht an Wohnbaugenossenschaften bzw. Trägerschaften mit gleicher Zielsetzung gelten spezielle Vorgaben, die in der Ausschreibung bekannt zu geben bzw. vertraglich zu regeln sind.

8.1. Verkaufsbeschränkungen

Wohnungen, übrige Gebäude- oder Aussenflächen sowie Nutzungsrechte dürfen nicht verkauft, sondern nur vermietet werden.

8.2. Auflösung der Trägerschaft

Im Falle der Auflösung der Trägerschaft sichert sich die Stadt Uster vertraglich ein Vorkaufsrecht. Dies soll der Stadt ermöglichen, die Immobilien zum dannzumaligen Verkehrswert von 80 % zu übernehmen und sicherzustellen, dass sie weiterhin den sozialen Zielen und Bedürfnissen der Gemeinschaft dienen.

8.3. Grundsatz der Kostenmiete

Die Trägerschaft darf nicht gewinnorientiert agieren.

Es muss der Grundsatz der Kostenmiete gelten. Die Anwendung des Grundsatzes der Kostenmiete bedeutet, dass die Mietpreise so kalkuliert werden, dass lediglich die Kosten für die Finanzierung, Bewirtschaftung, Instandhaltung und Instandsetzung der Immobilien gedeckt werden (keine Rendite). Die Bemessung der Wohnungsmiete richtet sich nach dem Prinzip der Kostenmiete gemäss den Richtlinien der Fachstelle für Wohnbauförderung des Kantons Zürich. In Ausnahmefällen kann von diesen Richtlinien abgewichen werden.

Die Wohnungen sollen einem breiten Publikum offenstehen, um Vielfalt und Integration zu fördern. Altersdurchmisches, zukunftsgerichtetes und gemeinschaftsförderndes Wohnen ist erwünscht.

8.4. Auflagen für Bau und Bewirtschaftung

Die Baurechtsnehmenden des gemeinnützigen Wohnungsbaus können verpflichtet werden, die städtischen Grundsätze und Bestimmungen bei der Vermietung und Bewirtschaftung von Wohnungen einzuhalten.

Die Stadt Uster kann sich das Vormietrecht von Wohnungen vorbehalten, insbesondere durch die Abteilung Soziales. Dies ermöglicht der Stadt Uster, gezielt Wohnraum für sozial benachteiligte Gruppen zu sichern und soziale Integration zu fördern.

9. Inkrafttreten

Der Leitfaden «Vergabe von Baurechten» wurde an der Stadtratssitzung vom 14. Mai 2024 genehmigt und wird per 1. Juni 2024 in Kraft gesetzt.