

Interpellation

betreffend **Handhabung des Baurechts durch die Stadtverwaltung**

eingereicht von: Iris Kuster (Die Mitte), Romana Heuberger (FDP)

am: 7. Juli 2025

Anzahl Unterstützende: 14

Geschäftsnummer: 2025.91

Text und Begründung

Die Gemeindeordnung der Stadt Winterthur regelt in Art. 69, dass unbebaute Liegenschaften des Finanzvermögens auf dem Gemeindegebiet der Stadt Winterthur in der Bauzone im Sinne der geltenden Bau- und Zonenordnung ausschliesslich im Baurecht abgegeben werden dürfen. Ausnahmen regelt Art. 70 der Gemeindeordnung. Somit ist festgelegt, was mit Liegenschaften in der Bauzone zu geschehen hat. Sowohl in den zuständigen Sachkommissionen wie auch im Stadtparlament finden jedoch immer wieder Diskussionen dazu statt, ob die Stadt ein Gebiet selber entwickeln oder es im Baurecht abgeben soll.

Bei der Stadt finden sich viele Beispiele, wo Land und Gebäude im Baurecht abgegeben werden, so etwa beim ehemaligen Busdepot Deutweg, bei Win4, beim Wohnungsbau.

Gemäss Teil B der Jahresrechnung 2024 gibt es in der Stadt insgesamt 67 Verträge zu Baurechtsgrundstücken. Unter Produkt 1 «Bewirtschaftung Finanzvermögen», Leistungsmengen (S. 87) steht, dass es Baurechte für 28 Wohnbauten und 39 Industriebauten sowie 8 für «Diverse Objekte» gibt.

Das Baurecht ist ein interessantes, anspruchsvolles Instrument. Im sogenannten Heimfall bei Beendigung des Baurechtsvertrages gehen die darauf stehenden Bauten an den Baurechtsgeber. Gemäss Art 779d ZGB muss dafür eine angemessene Entschädigung bezahlt werden. Nach Rechtsprechung und Lehre haben Baurechtsgeber und Baurechtsnehmer einen grossen Spielraum bei der Ausgestaltung dieser Heimfallentschädigung.

Weil der Stadtrat ausgerechnet beim Campingplatz die Option «Abgabe im Baurecht» offenbar nicht konkret geprüft hat, veranlasst uns dies zu folgenden Fragen:

1. In wie vielen Fällen ist die Stadt Baurechtsgeberin bzw. Baurechtsnehmerin.
2. Hat die Stadt Winterthur Richtlinien, wann und unter welchen Bedingungen sie ein Baurecht gewährt? Nach welchen Grundsätzen hat die Stadt den Heimfall in den jeweiligen Baurechtsverträgen geregelt.
3. Kann sich die Stadt vorstellen, dass in einem Fall wie zum Beispiel dem Campingplatz, der Heimfall so geregelt wird, dass auf eine Entschädigung beim Heimfall verzichtet wird, dafür aber der Baurechtszins entsprechend angepasst wird?
4. Welche Probleme mit einem Baurecht hatte die Stadt ggf. in den letzten 20 Jahren, weil der Baurechtsnehmer/die Baurechtsnehmerin seinen vertraglichen Verpflichtungen nicht nachgekommen ist?

Vorstoss-Rückseite Nr. 2025.91

eingesehen:	Unterstützende (X):	eingesehen:	Unterstützende (X):	
√	C. Brunel (SP)	√	Ph. Angele (SVP)	
--	S. Gfeller (SP)	√	Ch. Della Sega (SVP)	
√	M. Gnesa (SP)	--	J. Ehrbar (SVP)	
√	Th. Gschwind (SP)	√	G. Gisler-Burri (SVP)	
√	K. Hager (SP)	√	M. Graf (SVP)	
√	B. Helbling-Wehrli (SP)	√	M. Gross (SVP)	
√	L. Jacot-Descombes (SP)	√	St. Gubler (SVP)	
--	R. Keller (SP)	√	Ch. Hartmann (SVP)	
√	F. Künzler (SP)	√	M. Wäckerlin (SVP)	X
√	L. Merz (SP)			
√	M. Sorgo (SP)	√	J. Fehr (FDP)	X
√	O. Staub (SP)	√	F. Helg (FDP)	X
√	M. Steiner (SP)	√	R. Heuberger (FDP)	
√	G. Stritt (SP)	√	Ch. Maier (FDP)	X
√	Ph. Weber (SP)	√	C. Mancuso Cabello (FDP)	X
		√	R. Perroulaz (FDP)	X
√	A. Büeler (Grüne)	√	D. Romay Ogando (FDP)	X
√	R. Diener (Grüne)	√	R. Tobler (FDP)	X
√	K. Frei Glowatz (Grüne)	--	D. Zwahlen (FDP)	
√	C. Hertli-Wanner (Grüne)			
√	B. Kellerhals Vogel (Grüne)	√	N. Ernst (GLP)	
√	M. Lischer (Grüne)	√	J. Guddal (GLP)	
√	J. Praetorius (Grüne)	√	N. Holderegger (GLP)	X
√	M. Zundel (Grüne)	√	S. Kocher (GLP)	
√	M.P. Bachmann (AL)	√	M. Nater (GLP)	
√	R. Hugentobler (AL)	√	B. Oeschger (GLP)	X
		√	L. Rupper (GLP)	
--	F. Kramer-Schwob (EVP)	√	A. Steiner (GLP)	X
√	D. Rohner (EVP)			
√	D. Roth-Nater (EVP)	√	A. Geering (Die Mitte)	X
√	A. Würzer (EVP)	√	I. Kuster (Die Mitte)	
		√	K. Vogel (Die Mitte)	X
		√	A. Zuraikat (Die Mitte)	X
		--	S. Gonçalves (EDU)	