

Antrag

des Gemeinderates

an den Einwohnerrat

2612

Pratteln, 29. Juli 2009

Baurechtsverträge Ochsen-Areal

1. Ausgangslage

Mit Beschluss vom 22. September 2008 (Geschäft 2561) ist der Einwohnerrat im Grundsatz damit einverstanden, dass der bestehende Baurechtsvertrag vom 21. März 1991 für das Ochsenareal zwischen der Einwohnergemeinde Pratteln als Baurechtsgeberin und der Baugenossenschaft Bratello und der Liberalen Bau- und Wohngenossenschaft Halde und der Baugenossenschaft Ochsen handelnd als einfache Gesellschaft als Baurechtsnehmerin durch 3 einzelne Baurechtsverträge mit den erwähnten Baugenossenschaften ersetzt werden soll. Er hat den Gemeinderat beauftragt, mit den 3 Vertragsparteien entsprechende Verhandlungen zu führen, wobei die folgenden Rahmenbedingungen für die neuen Baurechtsverträge beachtet werden sollen:

- Festsetzung von Landpreis und Zinssatz zu aktuellen Marktkonditionen
- Bei Stockwerkeigentum erfolgt kein Zuschlag zum Baurechtszins
- Laufzeit und Anpassung an Teuerung analog den übrigen von der Einwohnergemeinde in letzter Zeit abgeschlossenen Baurechtsverträgen

Ebenfalls soll nach Meinung des Gemeinderates eine Änderung der bestehenden Situation für die Einwohnergemeinde gesamthaft nicht zu einer markanten materiellen Verschlechterung der heutigen Situation führen.

2. Erwägungen

Bei den Besprechungen mit den 3 Baugenossenschaften zeigte sich, dass die Vorstellungen über Landpreis und Zinssatz erwartungsgemäss unterschiedlich waren. Alle 3 Baugenossenschaften wünschten jedoch eine etwas reduzierte Anpassung an die Teuerung. Der jetzt vorliegende Vorschlag muss deshalb als Kompromisslösung bezeichnet werden, die – wie bei Kompromissen üblich – bei den involvierten Parteien eine mittlere Zufriedenheit auslöste. Für die BG Bratello und die BG Ochsen schlägt der Gemeinderat identische Baurechtszinsen pro m² vor (Basis CHF 850.--/m², Zinssatz 4%), während für die BG Halde aufgrund der wesentlich kleineren Nutzung nur 60% hiervon zur Anwendung kommen sollen. Nach Meinung des Gemeinderates sollen bei der Festlegung des Baurechtszinses keine weiteren Fak-

toren wie z.B. Anstrengungen für altersgerechtes Wohnen etc. berücksichtigt werden, da solche Bemühungen in der Eigenverantwortung der Baugenossenschaften liegen und sich die Zielsetzungen der einzelnen Genossenschaften jederzeit verändern können. Im Sinne der Gleichbehandlung aller 3 Baugenossenschaften soll lediglich neu auch der BG Bratello das Recht zum Erwerb von Stockwerkeigentum analog der beiden anderen Baugenossenschaften Ochsen und Halde eingeräumt werden.

Die Entlastung der Baurechtszinsen im Vergleich zur heutigen Situation beträgt für die BG Bratello 4,91 %, für die BG Halde 5,93 % und für die BG Ochsen 18,11 %. Für die Einwohnergemeinde belaufen sich die jährlichen Mindereinnahmen auf rund CHF 21'500.-- oder knapp 11 % (von heute CHF 197'227.35).

3. **Beschlussentwurf**

Der Einwohnerrat ermächtigt den Gemeinderat den bestehenden Baurechtsvertrag vom 21. März 1991 für das Ochsenareal zwischen der Einwohnergemeinde Pratteln als Baurechtsgeberin und der Baugenossenschaft Bratello und der Liberalen Bau- und Wohngenossenschaft Halde und der Baugenossenschaft Ochsen handelnd als einfache Gesellschaft als Baurechtsnehmerin aufzulösen und durch 3 einzelne Baurechtsverträge mit den folgenden Eckwerten zu ersetzen:

1. Die Baurechtszinsen betragen ab 1.1.2010 CHF 34.-- /m² für die Baugenossenschaft Bratello und für die Baugenossenschaft Ochsen und CHF 20.40 / m² für die Liberale Bau- und Wohngenossenschaft Halde.
2. Die Laufzeit für alle 3 Verträge beträgt 49 Jahre mit Option auf Verlängerung von 2 x 25 Jahren.
3. Richtwert für die Anpassung des Baurechtszinses an die Teuerung ist der Landesindex für Konsumentenpreise. Die Anpassung erfolgt alle 5 Jahre, wobei die Entwicklung nur zu 80% berücksichtigt wird.
4. Der Verkauf von Stockwerkeigentum ist allen 3 Baugenossenschaften gestattet. Es erfolgt deswegen kein Zuschlag auf den Baurechtszinsen.
5. Alle übrigen Bestimmungen werden aus dem aufzulösenden Vertrag übernommen.

Für den Gemeinderat

Der Präsident

B. Stangelin

Die Verwalterin

Dr. M. Hofstetter Schnellmann