



Antrag

des Gemeinderates

an den Einwohnerrat

**2561**

Pratteln, 19. August 2008

## **Baurechtsvertrag Überbauung Ochsen**

---

### **1. Ausgangslage**

Nach einem langen politischen Findungsprozess, dessen Auslöser ein Postulat betr. genossenschaftlichem Wohnungsbau vom 24.8.1981 war, genehmigte der Einwohnerrat am 21.1.1991 (Geschäft Nr. 1353) einen Baurechtsvertrag für das Areal „Ochsen“. Vertragspartner der Einwohnergemeinde Pratteln sind die Baugenossenschaft Bratello (BG Bratello) die Senioren Wohngenossenschaft Ochsen (SWG Ochsen) und die Liberale Bau- und Wohngenossenschaft „Halde“ (BG Halde) als einfache Gesellschaft. Die Realisierung der Überbauung zog sich in die Länge und war wegen Finanzierungsproblemen einer BG sogar akut gefährdet. Der Einwohnerrat erlaubte deshalb am 12.2.1996 (Geschäft 1767) den beteiligten Baugenossenschaften, Stockwerkeigentum an Interessenten zu verkaufen, mit der Bedingung, dass für die verkauften Flächen ein um 30% höherer Baurechtszins gilt. Die SWG Ochsen und die BG Halde machten Gebrauch von dieser Möglichkeit, die BG Bratello blieb dem ursprünglichen Genossenschaftsgedanken treu und hat bis heute auf diese Möglichkeit verzichtet.

Schon bald nach Vollendung der Überbauung regte sich bei vielen Eigentümern Unmut über den 30%-igen Zuschlag zum ursprünglichen Baurechtszins. Speziell die SWG Ochsen drängt seit Jahren darauf, diesen aus ihrer Sicht ungerechtfertigten Zuschlag aufzuheben. Der Baurechtsvertrag wurde jedoch mit allen 3 Genossenschaften als einfache Gesellschaft abgeschlossen und für allfällige Änderungen ist nebst der Gutheissung durch den Einwohnerrat vor allem das Einverständnis sämtlicher 3 Genossenschaften notwendig. Trotz vielen Gesprächen und Briefwechseln zwischen den 3 Genossenschaften und der Gemeinde konnte kein Konsens gefunden werden, da sich insbesondere die BG Bratello gegen jegliche Änderungen stellte. Im April 2007 beschritten die SWG Ochsen und die BG Halde gemeinsam den Rechtsweg um die BG Bratello zum Einlenken zu zwingen. Kurz vor der Friedensrichter-verhandlung in dieser Sache schlossen die 3 Genossenschaften eine Vereinbarung ab, wonach sich alle 3 Genossenschaften einverstanden erklären, dass jede Partei für sich mit der Einwohnergemeinde Pratteln anstelle des bisherigen Baurechtsvertrages unabhängig voneinander einen eigenen Baurechtsvertrag abschliessen soll.

## 2. Erwägungen

Mit einer gewissen zeitlichen Distanz kann man heute feststellen, dass der einzige gemeinsame Nenner der 3 Baugenossenschaften seinerzeit wohl die Realisierung der Überbauung Ochsen war. Nach der Fertigstellung traten die unterschiedlichen Vorstellungen und Interessen der einzelnen Genossenschaften wieder in den Vordergrund. Der Gemeinderat hat ein gewisses Verständnis für die verschiedenen Standpunkte und hat deshalb den involvierten Parteien schon früh signalisiert, dass 3 einzelne Baurechtsverträge aus seiner Sicht durchaus sinnvoller wären als das jetzige, starre Konstrukt. Der Gemeinderat ist jedoch der Meinung, dass eine Änderung der bestehenden Situation für die Einwohnergemeinde gesamthaft nicht zu einer markanten materiellen Verschlechterung der heutigen Situation führen darf. Es sei daran erinnert, dass vor 12 Jahren bei Vertragsabschluss alle Parteien mit dem Vertragswerk einverstanden waren.

Da die bestehende Vertragssituation nur durch entsprechende Beschlüsse des Einwohnerrats verändert werden kann, ist es aus Effizienzgründen sinnvoll, dass der Einwohnerrat vorerst in einem Grundsatzentscheid darüber befindet, ob die heutige Situation überhaupt geändert werden soll oder nicht.

## 3. Beschlussentwurf

- 3.1 Der Einwohnerrat ist 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.
- 3.2 Der Gemeinderat wird beauftragt, mit den 3 Vertragsparteien entsprechende Verhandlungen zu führen.
- 3.3 Die Rahmenbedingungen für die neuen Baurechtsverträge lauten wie folgt:
- 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

Für den Gemeinderat

Der Präsident

Die Verwalterin

  
B. Stingelin

  
Dr. M. Hofstetter Schnellmann

### Beilage:

Schreiben Dr. Veith vom 12. Juni 2007 mit Vereinbarung zwischen den Genossenschaften Ochsen, Halde und Bratello (ohne erwähnte Unterbeilage Friedensrichterprotokoll)