

Antrag
des Gemeinderates
an den Einwohnerrat

2927

Pratteln, 05. März 2015 /da

Nachtrag zum Baurechtsvertrag vom 24. Juni 1981 mit der Retail Center AG, vormals Helvetica Property Five AG

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Pratteln ist Eigentümerin der Parzelle Nr. 4674 (Rütiweg 13). Zulasten dieser Parzelle hat die Einwohnergemeinde mit Vertrag vom 24. Juni 1981 und den Nachträgen vom 11.3.1988 sowie vom 3.7.2012 der Helvetica Property Five AG (vormals Rüti Immobilien AG) das selbständige und dauernde Baurecht Nr. D4890 gewährt. Die östlich anschliessende Parzelle Nr. 4675 (Rütiweg 11) gehört der Bürgergemeinde Pratteln, welche der Helvetica Property Five AG ebenfalls ein selbständiges und dauerndes Baurecht gewährt hat (D4676). Auf der Grundlage der beiden Baurechte (D4890 und D4676) wurde das am Rütiweg 11 und 13 bestehende Gebäude erstellt, welches zu 1/5 auf dem Grundstück der Einwohnergemeinde und zu 4/5 auf dem Grundstück der Bürgergemeinde steht. Die Baute erstreckt sich somit über zwei Baurechte, welche von zwei verschiedenen Körperschaften gewährt wurden. Aufgrund dessen, dass in den zwei Baurechtsverträgen unterschiedliche Laufzeiten, Verlängerungsoptionen und Heimfallsentschädigungen vereinbart wurden, stellte die Baurechtsnehmerin im Jahre 2011 an die Gemeinde ein Gesuch um Gleichschaltung der Vertragslaufzeiten und Heimfallsentschädigung. Mit Beschluss vom 12. März 2012 genehmigte der Einwohnerrat den Nachtrag zum Baurechtsvertrag vom 24. Juni 1981 mit der Helvetica Property Five AG, so dass die ursprünglich vorgesehene Verlängerungsoption von 2 x 20 Jahren zu 1 x 20 Jahre und anschliessend 1 x 9 Jahre geändert wurde. Damit endet das Baurecht nach Ende der festen Laufzeit am 31. Dezember 2051 und nach Ausübung der zwei Verlängerungsoptionen am 31. Dezember 2080.

Der Baurechtsvertrag mit der Bürgergemeinde über das Baurecht am Rütiweg 11 vom 19. Juni 1972 wurde im Jahre 2002 angepasst und es wurde u.a. die feste Laufzeit auf den 31. Dezember 2051 verlängert. In der Folge war zunächst unklar, ob die ursprünglich vereinbarten Verlängerungsoptionen von 2 x 20 Jahren unverändert weiter gelten, oder ob durch die Verlängerung der festen Laufzeit um 20 Jahre, die erste Verlängerungsoption quasi „konsumiert“ worden war. Die Bürgergemeinde hat am 22. Mai 2014 klargestellt, dass die Verlängerung der festen Laufzeit auf den 31. Dezember 2051 keinen Einfluss auf die Verlängerungsoptionen hat, woraus resultiert, dass die Helvetica Property Five AG Anspruch auf Verlängerung des Baurechtsvertrages um 2 x 20 Jahre hat. Nach Ablauf der festen Laufzeit am 31. Dezember 2051 und nach Ausübung der ersten und anschliessend der zweiten Verlängerung endet das Baurecht der Bürgergemeinde am Rütiweg 11 somit am 31. Dezember 2091. Aufgrund der nun erneut auftretenden unterschiedlichen Laufzeiten der zwei Baurechte hat die Helvetica Property Five AG am 16. Februar 2015 der Gemeinde ein Gesuch um Erhöhung der zweiten Verlängerungsoption des Baurechts unterbreitet. Wie sich danach herausstellte, änderte die Helvetica Property Five AG mit Meldung im Schweizerischen Handelsamtsblatt (Shab) vom 20. Februar 2015 ihren Firmennamen auf Retail Center AG, so dass im Folgenden korrekterweise von der Retail Center AG und nicht mehr von der Helvetica Property Five AG gesprochen werden muss. Die Änderung des Firmennamens hat jedoch keinerlei Auswirkungen auf das vorliegende Geschäft.

2. Erwägungen

Aufgrund dessen, dass die Verlängerungsoptionen beim Baurecht der Gemeinde 20 und 9 Jahre betragen und beim Baurecht der Bürgergemeinde zweimal 20 Jahre, hat sich die ursprüngliche Situation der Retail Center AG bzw. der Helvetica Property Five AG in dem Sinne nicht verändert, als dass die Gesamtlaufzeiten der beiden Baurechte wiederum nicht identisch sind. Die Anpassung der zweiten Verlängerungsoption beim Baurecht der Gemeinde Pratteln von 9 auf 20 Jahre an das Baurecht der Bürgergemeinde ist für die Helvetica Property Five AG von grosser Relevanz, da eine sinnvolle Nutzung und Bewirtschaftung des sich auf beide Parzellen erstreckenden Gebäudes nur möglich ist, wenn die Baurechte gleichgeschaltet sind und die Gesamtlaufzeiten gleich sind. Nach beiden Baurechtsverträgen ist die jeweilige Baurechtsgeberin berechtigt, nach Eintritt des Heimfalls die Entfernung der auf der entsprechenden Parzelle liegenden Bauten, Anlagen und Einrichtungen zu verlangen. Dies hat zur Folge, dass aufgrund der unterschiedlichen Laufzeiten der Baurechte ein Teil des bestehenden Gebäudes nach Ablauf der Baurechtsdauer abgerissen werden dürfte. Dies würde die Nutzung des restlichen Gebäudeteils auf der angrenzenden Parzelle erheblich erschweren bzw. verunmöglichen, was markante Auswirkungen auf die weiteren vertraglichen Verpflichtungen der Retail Center AG betreffend Vermietung der Räumlichkeiten im Gebäude bspw. mit der Charles Vögele Mode AG, der Dosenbach-Ochsner Schuhe und Sport AG oder der Street One AG hätte.

Aus rechtlicher Sicht stellt eine Verlängerung von 9 auf 20 Jahre kein Problem dar, da gemäss Art. 779I Abs. 2 ZGB das Baurecht jederzeit in der für die Begründung vorgeschriebenen Form auf eine neue Dauer von höchstens 100 Jahren verlängert werden kann. Entscheidend ist somit nicht eine Gesamtlaufzeit von 100 Jahren ab Begründung des Baurechts, sondern die Möglichkeit der jederzeitigen Verlängerung des Baurechts (auch während seiner Laufzeit) auf eine neue Dauer von höchstens 100 Jahren.

Eine Verlängerung von 9 auf 20 Jahre wirkt sich für die Gemeinde Pratteln nicht nachteilig aus, da die Verlängerungsoptionen jeweils nur „unter Vorbehalt der Neufestsetzung des Verkehrswertes des Landes und des Zinssatzes aufgrund dazumaliger Verhandlungen“ ausgeübt werden können. Die Gleichschaltung der Gesamtlaufzeiten der beiden Baurechte durch Verlängerung der zweiten Verlängerungsoption von 9 auf 20 Jahre bedeutet somit ökonomisch keinen Nachteil für die Gemeinde. Es ist zwar richtig, dass es ohne Verlängerung 11 Jahre früher zum Heimfall kommen würde, jedoch ist die Gemeinde nicht wirklich interessiert daran, den Heimfall tatsächlich herbeizuführen, sondern würde wohl nach Ablauf der Baurechtsdauer viel eher erneut ein Baurecht abschliessen.

Abschliessend kann festgehalten werden, dass eine Gleichschaltung der Laufzeiten der Baurechte für die Retail Center AG aus oben genannten Gründen von grosser Wichtigkeit ist und sich zugleich für die Gemeinde keine Nachteile daraus ergeben. Die Retail Center AG ist stets bemüht, die Baurechtsbaute ordentlich zu unterhalten und möchte auch in Zukunft weiter in den Standort Pratteln investieren.

3. Beschluss

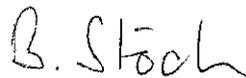
://: Der Nachtrag zum Baurechtsvertrag vom 24. Juni 1981 mit der Retail Center AG wird gemäss Entwurf bewilligt.

Für den Gemeinderat

Der Präsident

Der Verwalter


B. Stöcklin


B. Stöcklin

Beilagen:

- Entwurf des Nachtrags zum Baurechtsvertrag vom 24. Juni 1981
- Baurechtsvertrag vom 24. Juni 1981 inkl. Nachtrag vom 11. März 1988 sowie vom 3. Juli 2012
- Gesuch der Helvetica Property Five AG / Retail Center AG vom 16. Februar 2015 inkl. Beilagen