

Antrag
des Gemeinderates
an den Einwohnerrat

2777

Pratteln, 6. Februar 2012/dh

Nachtrag zum Baurechtsvertrag vom 24. Juni 1981 mit der Helvetica Property Five AG

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Pratteln ist Eigentümerin der Parzelle Nr. 4674 (Rütiweg 13). Zulas-
ten dieser Parzelle hat die Einwohnergemeinde mit Vertrag vom 24.6.1981 und Nachtrag
vom 11.3.1988 der Helvetica Property Five AG (vormals Rüti Immobilien AG) das selbst-
ständige 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 selbstständiges 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, in welchem heute u.a. der Fischmarkt Dörig & Brandl,
Charles Vögele und Dosenbach Schuhe eingemietet sind. Rund 1/5 der Baute steht auf dem
Grundstück der Einwohnergemeinde, die übrigen 4/5 stehen auf dem Grundstück der Bür-
gergemeinde. Die Baute erstreckt sich über zwei Baurechte, welche von zwei unterschiedli-
chen Körperschaften gewährt wurden und inhaltlich nicht übereinstimmen.

Die Helvetica Property Five AG ist daher an die Einwohnergemeinde gelangt mit dem Ge-
such, den Baurechtsvertrag für die Parzelle D4890 demjenigen mit der Bürgergemeinde
Pratteln anzupassen.

2. Beantragte Änderungen

a) Vertragsverlängerung bis 31.12.2051

Das Baurecht der Einwohnergemeinde hat eine feste Laufzeit bis 31.12.2040. Das Baurecht
der Bürgergemeinde hingegen hat eine feste Laufzeit bis 31.12.2051.

Bereits mit Schreiben vom 20.8.2008 hat die Gemeinde sich bereit erklärt, die Laufzeit um elf
Jahre zu verlängern. Diese Absichtserklärung soll nun formell bestätigt werden. Entspre-
chend wird der vereinbarte Anspruch auf weitere zwei Verlängerungen von insgesamt vierzig
Jahren auf höchstens zwei Verlängerungen von je zwanzig und neun Jahren verkürzt.

b) Heimfallentschädigung

Bei Ablauf der Dauer des Baurechts der Einwohnergemeinde geht die durch die Baurechtsnehmerin erstellte Baute (1/5 des Gebäudes) ohne Entschädigung ins Eigentum der Einwohnergemeinde über.

Im Gegensatz dazu, wird bei Ablauf der Dauer des Baurechts der Bürgergemeinde eine Heimfallsentschädigung zum Verkehrswert fällig. Allenfalls vernachlässigte Instandstellungsarbeiten reduzieren die Heimfallsentschädigung. Gemäss Art. 779 d Abs. 1 ZGB steht die Heimfallentschädigung allfälligen Gläubigern von Grundpfandrechten zu Gute, womit sichergestellt wird, dass die Gemeinde unbelastetes Eigentum erwirbt.

Der Ausschluss der Heimfallentschädigung für das Baurecht der Einwohnergemeinde bewirkt, dass die Baurechtsnehmerin keinerlei Anreiz hat, wertvermehrende oder zumindest werterhaltende Investitionen zu tätigen. Zudem kann die bisherige Regelung die Einholung eines Bankkredites erschweren.

Eine Heimfallentschädigung für das Baurecht D4890 wird eingeführt.

c) Erhöhung des Baurechtszinses

Im Gegenzug zur Einführung der Heimfallentschädigung wird der Baurechtszins von CHF 11.50 auf CHF 18.50 pro m² erhöht. Der Zins basiert zukünftig auf dem gegenwärtigen Bodenpreis von CHF 500.-- pro m² (entsprechend 80% des Verkehrswertes) und einem Zinssatz von 3.7%.

Diese Regelung entspricht der Vereinbarung zwischen der Helvetica Property Five AG und der Bürgergemeinde Pratteln.

d) Anpassung des Baurechtszinses

Der Zins wird in Zeitabständen von je 10 Jahren aufgrund einer Neubewertung des Grund und Bodens neu festgelegt.

e) Sicherung des Baurechtszinses

Die Grundpfandverschreibung zur Sicherung des Baurechtszinses wird in Folge der Erhöhung des Baurechtszinses angepasst.

f) Redaktionelle Anpassungen aufgrund revidierter gesetzlicher Grundlagen:

Schiedsgericht

Der in Art. 21 enthaltene Verweis auf die basellandschaftliche Zivilprozessordnung ist nicht mehr gültig, da diese inzwischen von der Schweizerischen Zivilprozessordnung abgelöst worden ist. Die eidgenössische ZPO enthält jedoch keine konkreten Verfahrensregeln für ein Schiedsgericht. Damit kann der Verweis auf die basellandschaftliche Zivilprozessordnung nicht einfach durch einen Verweis auf die ZPO ersetzt werden.

Es wird nun empfohlen die in den Art. 19 bis 21 enthaltenen Regeln zum Schiedsgericht durch einen Verweis auf die Schiedsordnung der Handelskammer beider Basel zu ersetzen. Diese Handelskammer bietet ein entsprechendes Regelwerk mit funktionierenden Verfahrensvorschriften, was die Rechtssicherheit unter dem Baurechtsvertrag deutlich erhöht.

Die Art. 19 bis 21 wurden entsprechend angepasst. Gestützt auf den heutigen Vertragstext wäre das Schiedsgericht mit 5 Schiedsrichtern besetzt. Dies ist jedoch sehr unüblich und relativ kostenintensiv. Es ist daher im Interesse beider Parteien, das Schiedsgericht auf 3 Schiedsrichter zu beschränken. Das Ernennungsverfahren der Schiedsrichter braucht nicht im Vertrag geregelt zu werden, sondern ergibt sich aus den Schiedsbestimmungen der Handelskammer.

3. Kosten

Sämtliche Gebühren der Verurkundung und des Grundbucheintrages werden von der Helvetica Property Five AG getragen. Überdies bezahlt die Gesellschaft der Einwohnergemeinde einen pauschale Aufwandentschädigung von CHF 5'000.--.

4. Beschluss

Der Nachtrag zum Baurechtsvertrag vom 24. Juni 1981 mit der Helvetica Property Five AG wird gemäss anliegendem Entwurf bewilligt.

FÜR DEN GEMEINDERAT
Der Präsident Der Verwalter

 
B. Stiggelin B. Stöcklin

Beilagen:

- Entwurf des Nachtrags zum Baurechtsvertrag vom 24. Juni 1981
- Baurechtsvertrag vom 24. Juni 1981
- Nachtrag zum Baurechtsvertrag vom 11. März 1988
- Schiedsordnung für internationale Schiedsfälle der Handelskammer beider Basel