

Vorlage
des Gemeinderates
an den Einwohnerrat

2800

Pratteln, 13. Juli 2012 / Tho

Baurechtsverträge Gemeinnützige Baugenossenschaft Pratteln (GPB) – Parzellen 1033 und 1036

1. Ausgangslage

Die beiden Parzellen 1033 und 1036 befinden sich im Eigentum der Gemeinde Pratteln. Auf den Parzellen bestehen Baurechte zugunsten der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Pratteln (GPB), welche 1954 gegründet wurde. Sie ist politisch und konfessionell neutral, gemeinnützig und bezweckt preiswerte Wohnungen für kinderreiche Familien, für Rentner und für Familien in entsprechend finanziellen Verhältnissen zu erwerben, erstellen und zu verwalten. Die rund 50 Genossenschafterinnen und Genossenschafter sind nicht Mieter der GPB-Wohnungen. Die GPB besitzt und verwaltet 132 Wohnungen an den Standorten Vogelmatt, Kirschgarten und Tramstrasse in Pratteln.

Die Wohnungen in der Vogelmatt wurden vor rund 55 Jahren nach den Grundsätzen der GPB gebaut. Dementsprechend wurden sie den damaligen Bedürfnissen einer gemeinnützigen Baugenossenschaft ohne jeglichen Luxus und mit minimalen Wohnflächen erstellt. Da in den nächsten Jahren auch eine Sanierung der sanitären Anlagen ansteht, ist die GPB gezwungen in diese Liegenschaften zu investieren und muss sich Gedanken machen, wie für die Zukunft attraktivere Wohnungen angeboten werden können, die aber immer noch in den Rahmen einer gemeinnützigen Baugenossenschaft passen.

Die Parzelle 1033 enthält die beiden Baurechtsparzellen 2036 (ca. 4'468 m²) und 3426 (ca. 1'153 m²). Auf der Parzelle 1036 liegt die Baurechtsparzelle 1964 (ca. 4'285 m²). Die Gesamtfläche umfasst somit ca. 9'906 m². Die bestehenden Baurechtsverträge entsprechen seit längerer Zeit nicht mehr den heutigen Begebenheiten. Im Zusammenhang mit den anstehenden Sanierungen ist eine Aktualisierung und Verlängerung der Baurechtsverträge unumgänglich, da die GPB andernfalls kein Fremdkapital bei den Banken aufnehmen kann. Die jetzigen Verträge sollen durch einen neuen Baurechtsvertrag ersetzt werden. Im Zuge der Vereinfachung werden die Parzellen 1033 und 1036 zusammengelegt und die beiden Grundstücke neu vermasst.

2. Erwägungen

Der aktuelle Baurechtszins basiert auf einem Landpreis von CHF 15 pro m², welcher von beiden Parteien als nicht marktkonform betrachtet wird. Nach Besprechungen zwischen Delegationen der GPB und der Gemeinde Pratteln haben sich die beiden Vertragsparteien auf die folgenden Konditionen geeinigt: Der der Berechnung zugrunde gelegte Landpreis beträgt CHF 700 pro m², dieser wird zu 50% angerechnet (CHF 350). Die Verzinsung erfolgt zu 2.5%, was einen Baurechtszins von CHF 8.75 pro m² ergibt.

Um den Anstieg – der eine Erhöhung der Mietzinsen zur Folge hat – zeitlich abzufedern bzw. damit genug Zeit für die Vermeidung von Härtefällen besteht, wird für die nächsten 10 Jahre ein Rabatt von 25% gewährt, was den Baurechtszins für die genannte Frist auf CHF 6.55 pro m² reduziert. Ebenfalls neu geregelt werden die Anpassung an die Teuerung sowie die Heimfallentschädigung.

Beim vorliegenden Geschäft gilt es zwei Aspekte zu berücksichtigen: einerseits einen finanzpolitischen (Bewirtschaftung einer Landparzelle mit einem aktuellen Verkehrswert von mehr als CHF 3 Mio.) und andererseits einen sozialpolitischen (Schaffung von Rahmenbedingungen für günstigen Wohnraum). Bei den Verhandlungen mit der GBP und seinem Einverständnis zu den vorliegenden Konditionen hat der Gemeinderat den sozialpolitischen Aspekt, also die Förderung von preiswertem Wohnraum wesentlich stärker gewichtet und damit die sozialen Ziele priorisiert. Da sich seit der Gründung der GBP vor bald 60 Jahren das Umfeld und die Bedingungen wesentlich verändert haben, erwartet der Gemeinderat jedoch, dass die GBP die ursprünglichen Ziele der Genossenschaft den heutigen Gegebenheiten anpasst und konsequent umsetzt.

3. Beschluss

Der Einwohnerrat ermächtigt den Gemeinderat die Baurechtsverträge mit der GBP zu den folgenden Bedingungen anzupassen bzw. neu festzulegen:

- Dauer: 49 Jahre mit Option auf Verlängerung von 2 x 25 Jahren
- Baurechtszins von CHF 8.75 pro m²
- 25% Rabatt auf dem Baurechtszins für die ersten 10 Jahre
- Anpassung des Baurechtszinses alle 5 Jahre aufgrund des Landesindex der Konsumentenpreise
- Der Indexstand bei Vertragsabschluss gilt als Basis der Anpassung.
- Heimfall des Baurechts: Erlischt das Baurecht infolge Ablauf der Vertragsdauer oder vor Ablauf der Vertragsdauer, dann hat die Baurechtsgeberin eine Entschädigung im Sinne von Art. 779 ZGB über die heimfallenden Bauten und Anlagen zu bezahlen.

FÜR DEN GEMEINDERAT
Der Präsident Der Verwalter



B. Stingelin



B. Stöcklin

Beilagen

- Situationsplan
- 1 Baurechtsvertrag von 1959
- Jahresrechnung GBP 2011
- Revisionsbericht zur Jahresrechnung 2011
- Statuten der GBP