

Pratteln, 18. März 2013 / Tho

Kleine Anfrage gemäss Ziff. 3.1.10 des Geschäftsreglements des Einwohnerrats – Kriterien zur Festlegung der Baurechtszinsen

1. Wie viele Baurechtsverträge bestehen zurzeit, bei denen die Einwohnergemeinde Pratteln Baurechtsgeberin ist?

Es bestehen zurzeit 16 Baurechtsverträge bei denen die Einwohnergemeinde Pratteln Baurechtsgeberin ist.

2. Nach welchen Kriterien legt der Gemeinderat die Höhe der Baurechtszinsen fest? Ist dies reine Verhandlungssache zwischen den Parteien oder berücksichtigt der GR gewisse Leitlinien?

Die Baurechtszinsen werden grundsätzlich nach den Konditionen des Marktes festgelegt. Es kann aber vorkommen, dass der GR Abschlüsse zu den Konditionen des Marktes macht, wenn dies im Sinne der Politik des GR ist, z.B. Sozialer Wohnungsbau. Diese Handhabung wird durchaus auch in anderen Städten oder Gemeinden praktiziert.

3. Trifft es zu, dass sehr grosse Unterschiede – wie oben beschrieben – bei der Höhe der Baurechtszinsen bestehen?

Es bestehen Unterschiede und diese können nicht einfach mit Zahlen belegt bzw. erklärt werden. Der Baurechtszins ist abhängig von der Lage des Grundstücks, der Bebaubarkeit, der Art der Nutzung (privat, kommerziell, sozialer Wohnungsbau) etc. Daher ist die Vergleichbarkeit der Höhe der Baurechtszinsen schwierig.

Baurechtsverträge werden grundsätzlich über eine längere Dauer, z.B. 25 oder 50 Jahre abgeschlossen. Falls vertraglich keine Anpassungen vorgesehen sind, können die Baurechtszinsen nicht einfach so angepasst werden. Dies bedarf einer Kündigung des Vertrags.

4. Falls Frage 3 bejaht wird: Wie hoch sind die Unterschiede? Wie rechtfertigt der Gemeinderat – im Lichte des Gebots der Gleichbehandlung – die grossen Differenzen? Bei welchen Verträgen wird der sozialpolitische Aspekt wie gewichtet?

Es bestehen markante Unterschiede aufgrund unterschiedlicher Marktbedingungen beim Abschluss der Baurechtsverträge (vor 30 Jahren oder heute).

5. Sind die bestehenden Verträge alle à-jour oder bestehen noch Pendenzen?

Es besteht eine Pendeuz im Mangement Letter der ROD Revisionsgesellschaft AG in dem Sinne, dass die Baurechtsverträge auf ihre Aktualität überprüft werden sollen. Dies wird bis Ende 2013 geschehen.

6. Wie begründet der GR die allfällige Subventionierung von Wohnungsbau? Es wird immer wieder festgestellt, zuletzt bei der erneuten Steigerung der Sozialhilfekosten, dass der vergleichsweise günstige Wohnraum von Pratteln (mit-)ursächlich sei für die Tatsache, dass Pratteln die höchste Sozialhilfequote in BL hat. Besteht bei dieser Ausgangslage nicht zusätzlich die Gefahr der Ghettoisierung? Wäre nicht viel eher eine bessere Durchmischung anzustreben als günstigen Wohnraum (zusätzlich) zu subventionieren?

Der GR ist sich dieser Situation bewusst und der soziale Wohnungsbau ist in diesem Sinne eine „Gratwanderung“. Zu berücksichtigen ist aber, dass die Einwohnergemeinde Pratteln nur mit der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Pratteln (GBP) drei Baurechtsverträge hat und sonst nicht als Baurechtsgeberin im sozialen Wohnungsbau tätig ist. Diese Verträge mit der GBP gehen auf die Jahre 1959/1960 zurück. Im Vergleich zum bisherigen Baurechtsvertrag wurde der Baurechtszins im neuen Vertrag deutlich angehoben, hat aber einen Abschlag aufgrund der sozialen Dimension.

7. Ist der GR grundsätzlich bereit, das Baurechtszinswesen als Ganzes anzuschauen und darauf zu achten, dass allzu grosse Differenzen gemildert werden können, so dass die verschiedenen Baurechtsverträge kompatibel werden?

Dies ist in Frage 5 beantwortet und wird – sofern es im Rahmen der Verträge möglich ist - bis Ende 2013 erledigt.

FÜR DEN GEMEINDERAT

Der Präsident

Der Verwalter



B. Stingelin



B. Stöcklin