

L2.12. Landanfragen, Landangebote

90996

Abgabe von städtischem Bauland im Baurecht

Interpellationsantwort

Martin Müller, Mitglied des Gemeinderates, und 3 Mitunterzeichnende haben am 20. April 2009 folgende Interpellation eingereicht:

1. *Welche Gründe führen dazu, dass der Stadtrat sämtliches städtisches Bauland verkauft, anstatt dieses im Baurecht abzugeben?*
2. *Ist der Stadtrat bereit, im Zusammenhang mit den Grundstücken rund um die Krone die Variante Baurecht in Erwägung zu ziehen?*

Begründung:

Der Verkauf von städtischem Grund, sei es mit oder ohne ein fixfertiges Bauprojekt, stellt jeweils eine endgültige Veräusserung der Eigentumsrechte dar und lässt sich später nur in Ausnahmefällen rückgängig machen. Die Stadtkasse profitiert so zwar von einem einmaligen, grösseren Zufluss, dafür fällt der Wert des Grundstücks aus der Bilanz.

Um auch künftigen Generationen die Eigentumsrechte zu sichern und ihnen damit grössere Entscheidungsflexibilität einzuräumen, bietet sich die Abgabe im Baurecht an. Die Stadtkasse kann über Jahre hinweg auf regelmässige Einnahmen aus Baurechtszinsen zählen, ohne aber die Eigentumsverhältnisse über die Dauer des Baurechts hinaus zu beeinträchtigen.

Mitunterzeichnende:

Werner Hogg

Ueli Bayer

Martin Romer

Die Interpellation wird wie folgt beantwortet:

Rechtsnatur des Baurechts

Unter einem Baurecht versteht man ein verselbstständigtes Recht, auf einem fremden Grundstück eine Baute zu erstellen. Entscheidend ist dabei, dass dabei das Akzessionsprinzip, wonach alle fest mit dem Boden verbundenen Teile dem Grundeigentümer gehören, durchbrochen wird. Das Baurecht wird im Grundbuch wie ein Grundstück behandelt, und der Baurechtsnehmer wird Eigentümer des Gebäudes. Ist das Baurecht einmal begründet, kann es vom Bauberechtigten unabhängig vom Grundeigentümer veräussert und verpfändet werden. Baurechtsnehmer und Baurechtsgeber haben aber ein gegenseitiges Vorkaufsrecht. Eine Besonderheit des Baurechts ist auch, dass es zeitlich begrenzt sein muss. Die Höchstdauer ist 100 Jahre, Verlängerungen sind aber jederzeit möglich.

Landpolitik des Stadtrats bezüglich Baurecht

Ob ein städtisches Grundstück im Baurecht abgegeben oder veräussert wird, hängt von verschiedenen Faktoren ab. Im Industriegebiet Silber/Lerzen/Stierenmatt bot die Stadt das Land im Baurecht an, um die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zu fördern. Dies war vor allem für neue und

Sitzung vom 6. Juli 2009

kleinere Gewerbebetriebe interessant, weil sie kein Kapital für den Landkauf aufbringen mussten und der Baurechtszins bewusst günstig angesetzt wurde. Die Baurechtsverträge wurden auf 40 Jahre abgeschlossen und auf Gesuch hin immer wieder verlängert, vor allem, wenn der Baurechtsnehmer Investitionen tätigte. Vom Vorkaufsrecht bei Handänderungen hat der Stadtrat bisher nie Gebrauch gemacht, konnte aber, weil der Veräusserer eine Verzichtserklärung brauchte, einen gewissen Einfluss auf das Rechtsgeschäft nehmen.

Verschiedentlich wollten Baurechtsnehmer das Grundstück nach einer gewissen Zeit erwerben. In der Regel lehnte der Stadtrat solche Gesuche ab.

Baurechtsnehmerin von städtischem Land für Wohnbauten ist die Gemeinnützige Baugenossenschaft Schächli. Hier hat das Baurecht vor allem die Funktion, mit einem in den ersten Jahren stark verbilligten Baurechtszins die vom Gesetz geforderte Gemeindeleistung zur Auslösung von Wohnbauförderungsbeiträgen zu erbringen. Zweck der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Schächli ist die Schaffung von preisgünstigen Wohnungen für Familien in beschränkten wirtschaftlichen Verhältnissen, Behinderte und Senioren.

Eine dritte Gruppe von Baurechtsnehmern bilden Vereine mit eigenen Anlagen wie Clubgebäude oder Sportplätze auf städtischem Grund. Hier hat das Baurecht vor allem die Funktion, den Bestand zu sichern und die Verantwortlichkeit für die Gebäude und Anlagen klar den Vereinen zuzuweisen.

Vor- und Nachteile des Baurechts

Der Hauptvorteil des Baurechts liegt für den Grundeigentümer darin, dass er über den Baurechtsvertrag Einfluss auf die Bautätigkeit und die Gebäudenutzung nehmen kann. Mit entsprechenden Vertragsklauseln kann beispielsweise eine bestimmte Nutzung untersagt oder eine andere zur Pflicht gemacht werden. Missachtet der Baurechtsnehmer diese Einschränkung, kann dies als Vertragsverletzung definiert werden, welche den vorzeitigen Heimfall auslösen könnte.

Das Baurecht hat für den Grundeigentümer aber auch Nachteile. Er haftet weiterhin für Schäden, die vom Grundstück ausgehen und nicht dem Baurecht zuzuordnen sind, wie zum Beispiel Altlasten. Er trägt ein gewisses Risiko für das wirtschaftliche Scheitern des Baurechtsnehmers, vor allem wenn in diesem Zeitpunkt auf dem Grundstück ein halb fertiges Gebäude steht. Auch sind Baurechtsverträge bei Banken und Investoren nicht beliebt, weil die zeitliche Begrenzung zur schnelleren Amortisation zwingt und vertragliche Nutzungseinschränkungen die Veräusserbarkeit belasten. Gegen Ende der Baurechtsdauer besteht die Gefahr, dass der Unterhalt auf ein Minimum reduziert wird.

Finanziell sind die Unterschiede zwischen Baurecht und Verkauf nicht so gross. Was die Stadt als Baurechtszinsen einnimmt, gibt sie als Schuldzinsen für Darlehen, die sie bei einem Verkauf reduzieren könnte, wieder aus. Auch der Baurechtsnehmer macht sich diese Überlegungen. Ist der Baurechtszins tiefer als die Kapitalverzinsung, ist das Baurecht für ihn vorteilhafter, wobei er auch in Rechnung stellen muss, dass ein Baurecht schwieriger zu veräussern ist als ein Grundstück.

Baurechte für die Kronenliegenschaften

Ob die Realisierung der Überbauung Kronenliegenschaften mit einem Verkauf von Projekt und Land oder über Baurechtsverträge erfolgen soll, ist noch nicht erkennbar. Es kommt sehr auf die konkreten Umstände und den Vertragspartner an. Investoren wie Pensionskassen und Immobilienfonds legen das Geld tendenziell lieber in Liegenschaften auf eigenem Land an, als dass sie sich mit einem Baurechtsvertrag binden. Das Argument, dass sie für den Landkauf kein Kapital einsetzen müssen, sticht bei ihnen nicht. Der Stadtrat wird bei der baulichen Entwicklung von städtischen Grundstücken die Möglichkeit eines Baurechts immer im Auge behalten. Er ist sich auch bewusst, dass er vor allem bei sehr attraktiven Objekten und beim genossenschaftlichen Wohnungsbau die dazu notwendigen Vertragspartner findet.

Der Stadtrat beschliesst:

Die Interpellation von Martin Müller und 3 Mitunterzeichnenden wird im Sinne der Erwägungen beantwortet.

Mitteilung durch Protokollauszug an:

- Gemeinderat;
- Präsidialabteilung;
- Stadtpräsident.

NAMENS DES STADTRATES

Otto Müller
Stadtpräsident

Dr. Karin Hauser
Stadtschreiberin

TF 0706_Baurecht.doc

versandt am: