



Aarau, 20. Oktober 2014
GV 2014 - 2017 / 74

Bericht und Antrag an den Einwohnerrat

Wohnbaugenossenschaft Goldern: Neufassung Baurechtsvertrag - Genehmigung

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

In den Jahren 1958 und 1960 hat die Wohnbaugenossenschaft Goldern (WBG GOLDERN) mit der Einwohnergemeinde Aarau je einen Baurechtsvertrag abgeschlossen und auf der berechtigten Parzelle Nr. 3808 vier Mehrfamilienhäuser erstellt. Beide Baurechtsverträge laufen im Jahr 2038 ab.

In der Zwischenzeit sind die rund 55 jährigen Mehrfamilienhäuser sanierungsbedürftig. Sie vermögen den heutigen Anforderungen bezüglich Hindernisfreiheit, Raumaufteilung, Wohnungsmix, sanitäre Anlagen, Küchen, Bäder, usw. nicht mehr zu genügen.

Die WBG GOLDERN hat daher die Möglichkeit von Ersatzneubauten geprüft. Eine Investition im erforderlichen Umfang bedingt zur Amortisation aber zwingend einen längeren zeitlichen Horizont, als die noch ausstehenden 24 Jahre. Aus diesem Grund hat die WBG GOLDERN den Stadtrat ersucht, die beiden Baurechtsverträge durch einen neuen Vertrag mit einer neuen Laufzeit von wiederum 80 Jahren abzulösen.

In der Folge hat der Stadtrat die Vertragsbedingungen mit der WBG GOLDERN neu ausgehandelt und den Baurechtsvertrag unter dem Vorbehalt der Zustimmung durch den Einwohnerrat unterzeichnet. Der Einwohnerrat wird mit dieser Vorlage ersucht, dem Vertrag die vorbehaltene Genehmigung zu erteilen.

1. Ausgangslage

Mit Baurechtsvertrag vom 11. Februar 1958 wurde der WBG GOLDERN an einer Fläche von 6497 m² ein selbstständiges und dauerndes Baurecht bis zum Jahr 2038 eingeräumt. Am

2. März 1960 wurde der WBG GOLDERN eine weitere Fläche von 2648 m² zur Verfügung gestellt und ebenfalls bis zum Jahr 2038 im Baurecht abgegeben.

Zwischenzeitlich wurden die beiden Baurechtsparzellen zusammengelegt. Aus diesem Grund bestehen nun auf der vereinigten Parzelle 3808 zwei selbstständige und dauernde Baurechte mit einer Fläche von Total 9145 m². Die neue, nachvermessene Grundstücksfläche beträgt aktuell 9143 m². Sie dient somit heute als Basis für die Baurechtsfläche.

Auf den beiden Baurechtsgrundstücken stehen insgesamt vier Mehrfamilienhäuser und zwei Garagen. Die Bauten stammen aus den sechziger Jahren und sind bezüglich Wärmedämmung, Wärmetechnik, Raumaufteilung und Hindernisfreiheit etc. nicht mehr auf dem heutigen Stand. Aus diesem Grund beabsichtigt die WBG GOLDERN, in den nächsten Jahren die bestehenden Bauten zurückzubauen und durch neue Mehrfamilienhäuser zu ersetzen. Es soll eine Arealüberbauung realisiert werden. Die Bauausführung erfolgt gestaffelt in den nächsten Jahren.

Die WBG GOLDERN hat die Einwohnergemeinde Aarau angefragt, ob im Hinblick auf die Realisierung der Ersatzneubauten die Dauer der bestehenden Baurechtsverträge verlängert werden könnte. Der Stadtrat hat in der Folge beschlossen, dass die beiden Baurechtsverträge auf der Basis eines neuen Musterbaurechtsvertrages auf eine Dauer von 80 Jahren neu abgeschlossen werden können, da mit dieser Massnahme kostengünstiger Wohnraum und die mit §§ 10 a - 10 c GO angestrebten Nachhaltigkeitsziele gefördert werden. Da künftig die ganze Parzelle 3808, wie bisher, der WBG GOLDERN überlassen wird, werden die beiden selbstständigen und dauernden Baurechte zu einem Baurecht vereinigt.

Die WBG GOLDERN wurde 1957 von engagierten Bundesangestellten (Angestellte der SBB, Post, Telefon, Telegraf [PTT]) gegründet. Die ersten drei Häuser stehen an der General Guisanstrasse 14-24. Ein weiteres Haus kam 1961 an der General Guisanstrasse 10/12 dazu. Die Nachfrage nach gutem, bezahlbarem Wohnraum riss nicht ab, so dass sich die Genossenschaft 1966 entschloss, ein weiteres Haus an der General Guisanstrasse 54-58 zu erstellen. Insgesamt stehen bis dato 72 Wohnungen in der WBG GOLDERN zur Verfügung. Im Vergleich mit anderen Genossenschaften in und um Aarau gehört die WBG GOLDERN zu den kleineren Genossenschaften. Trotzdem funktioniert sie sehr gut und erhält wöchentlich Anfragen von Interessierten. Die Wohnlage direkt am Waldrand, die Nähe des Kindergartens und der Bushaltestelle sind beliebt und begehrt. 2007 wurden die Statuten geändert und die Vermietung der Wohnung auch an Nicht-Bundesangestellte möglich gemacht. Die Miete von Wohnungen in der Genossenschaft setzt den Beitritt als Mitglied der Genossenschaft voraus. Es werden keine Wohnungen zu gewerblichen Zwecken vermietet. Die Mieter sind verpflichtet, selber in der von ihnen gemieteten Wohnung zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben.

Auszug aus den Statuten der WBG GOLDERN:

"ZWECK: Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihren Mitgliedern gesunden und preisgünstigen Wohnraum zu verschaffen und zu erhalten. Sie ist bestrebt Wohnraum für alle Bevölkerungskreise anzubieten, insbesondere auch für Familien, behinderte und Betagte (soweit dies die vorhandenen Wohnverhältnisse

ermöglichen). Sie fördert das Zusammenleben im Sinne gesamtgesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität."

2. Vertragsmodalitäten

Der Stadtrat hat mit der WBG GOLDERN die Vertragsmodalitäten neu wie folgt festgelegt:

- Baurechtsdauer: 80 Jahre, das heisst bis zum 31.12.2098
- Baurechtsfläche: 9143 m²
- **Baurechtszins:**
- Verkehrswert: Fr. 600.--
- Basis-Landwert: Fr. 420.--
- Spezielle Vergünstigungen der öffentlichen Hand: Fr. 40.--
- Massgeblicher Landwert für die Zinsberechnung **Fr. 380.--**

Der Basis-Landwert resultiert aus einem reduzierten Verkehrswert, der bei städtischen Baurechtsverhältnissen üblich ist. Die Stadt bleibt Grundeigentümerin und kann während der ganzen Baurechtsdauer zumindest einen Teil der Bodenwertsteigerung geltend machen.

Auf der Basis des massgeblichen Landwertes für die Zinsberechnung ergibt sich mit dem neuen Baurechtsvertrag ein Baurechtszins von jährlich **Fr. 86'858.50**.

Der heute noch geltende Baurechtszins mit einem Basis-Landwert von Fr. 325.-- pro m² soll bis zum Datum der Rechtskraft der Baubewilligung für einen Ersatzneubau über die erste Teilfläche des Baurechts, spätestens jedoch bis zum 30. Juni 2018, weiterhin zur Anwendung gelangen. Ab diesem Zeitpunkt gilt der neue Basis-Landwert (Art. 16 des Baurechtsvertrages). Aufgrund des zurzeit noch nicht genau bestimmten Beginns der neuen Baurechtsbedingungen sieht der Vertrag den Ablauf des Baurechtsvertrags im Jahr 2098 vor.

Der vorliegende Baurechtsvertrag beinhaltet neu eine Klausel bezüglich Energieversorgung und Bauweise. Diese Klausel ist gestützt auf den Energierichtplan der Stadt neu eingeführt worden und zielt auf eine zeitgemässe energetische Bauweise ab.

Der Vorstand der WBG GOLDERN hat den vorliegenden Vertrag geprüft. Die Genehmigung des Vertrages erfolgte anlässlich der Generalversammlung im April 2014. Anschliessend ist der Vertrag unter dem Vorbehalt der Genehmigung des Einwohnerrates durch beide Parteien unterzeichnet worden.

3. Schlussbemerkungen

Mit der Abgabe von Land und Baurecht unterstützt der Stadtrat unter anderem auch die Erstellung von kostengünstigen Mietwohnungen, indem er entsprechend Baulandflächen zur Verfügung stellt. Die WBG GOLDERN hat seit über 50 Jahren Bestand. Die Mietpreise der Genossenschaftswohnungen sind moderat. Der Stadtrat hat daher das Ansinnen der Wohn-

baugenossenschaft von Anbeginn weg unterstützt und sich für einen Neuabschluss des Baurechtsvertrages ausgesprochen.

Der vorliegende Baurechtsvertrag weist einen für die Zinsberechnungen zu Grunde liegenden Landwert von Fr. 380.-- auf. Er liegt daher um ca. Fr. 30.-- bis Fr. 60.-- pro m² höher als die momentan laufenden Verträge. Alle 10 Jahre werden der Baurechtszins jeweils neu beurteilt bzw. die entsprechenden Landwerte angepasst. In der Regel erfolgt eine Anpassung an die Preisentwicklung der Konsumentenpreise, wobei aber auch Landwertsteigerungen mitberücksichtigt werden.

Mit der Fläche von 9143 m² und einem massgeblichen Landwert von Fr. 380.00 ergibt sich somit ein totaler **Landwert von Fr. 3'474'340.--**. Gemäss Gemeindeordnung der Einwohnergemeinde Aarau vom 23. Juni 1980 (Stand 1. Juli. 2013) verfügt der Stadtrat über die Befugnis zum Abschluss von Verträgen über den Erwerb und die Veräusserung sowie die dienliche Belastung von Grundstücken, inbegriffen das Baurecht; der Entscheid ist endgültig, wenn das Geschäft weder das Verwaltungsvermögen betrifft noch den Betrag von 5'000'000 Franken beim Erwerb und von 2'000'000 Franken bei der Veräusserung im Einzelfall übersteigt.

Im vorliegenden Fall ist mit der Abgabe im Baurecht das Land für 80 Jahre dem Einfluss der Stadt als Grundeigentümerin entzogen. Der Fall ist daher praktisch einem Verkauf gleichzustellen und somit dem Einwohnerrat zur Genehmigung zu unterbreiten.

Der Stadtrat stellt dem Einwohnerrat wie folgt

Antrag:

Der Einwohnerrat möge den Baurechtsvertrag zwischen der Wohnbaugenossenschaft Goldern und der Einwohnergemeinde Aarau für die Baurechtsfläche von 9143 m² (Parzelle 3808) mit einer zusätzlichen Nutzfläche (Grünzone) genehmigen.

Mit freundlichen Grüssen

IM NAMEN DES STADTRATES

Die Stadtpräsidentin

Der Stadtschreiber

Jolanda Urech

Dr. Martin Gossweiler

Verzeichnis der aufliegenden Akten:

- Baurechtsvertrag vom 11. Februar 1958
- Baurechtsvertrag vom 2. März 1960
- 2 Vereinbarungen zu Neufestsetzung der Baurechtzinsen vom 1. Oktober bzw. vom 13. Oktober 2007
- Neufassung Baurechtsvertrag mit Wohnbaugenossenschaft Goldern vom 2. Juli 2014
- Protokoll der Wohnbaugenossenschaft Goldern vom 25. April 2014

