



## Baurechtsneuregelung „Gitterli“ - Genehmigung Baurechtsverträge

<b>Kurzinformation</b>	<p>Mit Beschluss vom 31. März 2004 hat der Einwohnerrat im Grundsatz der Baurechts-Neuregelung für die Sport- und Freizeitanlagen im Gitterli zugestimmt.</p> <p>Der Einwohnerrat hat jedoch zusätzlich beschlossen, dass ihm die neuen Baurechtsverträge in der definitiven Fassung zur Genehmigung zu unterbreiten sind. Eine kleine Arbeitsgruppe mit je einem Vertreter der Einwohnergemeinde und Bürgergemeinde sowie einem externen Spezialisten haben die 5 Baurechtsverträge sowie den Unterbaurechtsvertrag ausgearbeitet, welche heute dem Stadtrat zur Genehmigung vorliegen.</p> <p>Weiter wurde die Entschädigung durch die Wasserkasse aus Auflagen des Gewässerschutzes für das Gebiet Gitterli überprüft und umgesetzt.</p>				
<b>Antrag</b>	<p>Der Einwohnerrat stimmt den 5 Baurechtsverträgen sowie dem Unterbaurechtsvertrag in 3 Urkunden zu.</p>				
	<p>Liestal, 10.05.2005</p> <p style="text-align: center;">Für den Stadtrat Liestal</p> <table style="width: 100%;"><tr><td style="text-align: center;">Die Stadtpräsidentin</td><td style="text-align: center;">Der Stadtverwalter</td></tr><tr><td style="text-align: center;">Regula Gysin</td><td style="text-align: center;">Roland Plattner</td></tr></table>	Die Stadtpräsidentin	Der Stadtverwalter	Regula Gysin	Roland Plattner
Die Stadtpräsidentin	Der Stadtverwalter				
Regula Gysin	Roland Plattner				

## DETAILINFORMATIONEN

### 1. Ausgangslage

Mit Beschluss vom 31. März 2004 hat der Einwohnerrat den Stadtrat beauftragt, die 5 neuen Baurechtsverträge sowie den Unterbaurechtsvertrag für die Sport- und Freizeitanlagen Gitterli, basierend auf den in der ER-Vorlage Nr. 02/114 aufgeführten (Vertrags-)Bedingungen und Änderungen auszuarbeiten und ihm zur abschliessenden Genehmigung zu unterbreiten.

### 2. Lösungsvorschlag/Projektbeschreibung

Eine kleine Arbeitsgruppe mit je einem Vertreter der Einwohnergemeinde, Bürgergemeinde sowie einem externen Spezialisten haben in den letzten Monaten die 5 neuen Baurechtsverträge sowie den Unterbaurechtsvertrag ausgearbeitet. Diese liegen dem Einwohnerrat heute im Entwurf vor. Sämtliche Vorgaben sowie die bewilligten Zusatzanträge aus der Bürgergemeindeversammlung und dem Einwohnerrat sind in die neuen Verträge eingeflossen.

Hier nochmals zusammengefasst die wesentlichen Punkte:

#### Alle Parzellen

Beginn des Baurechtes	01.01.2003
Dauer des Baurechtes	80 Jahre
Baurechtszins	CHF 4.-- pro m <sup>2</sup> /p. A. (5 Jahre fest, ab 2003)
Basis Landpreis	CHF 80.-- / m <sup>2</sup>
Verzinsung	5 %
Heimfallentschädigung	Entschädigung für die bestehenden Bauten und Anlagen

#### Spezial-Parzelle Hallenbad

Baurechtsverträge	alle bestehenden Baurechtsverträge werden aufgehoben.	
Baurechtsverträge neu	Baurechtsgeberin	Bürgergemeinde Liestal
	Baurechtsnehmerin	Stadt Liestal
	Unterbaurechtsgeberin	Stadt Liestal
	Unterbaurechtsnehmerin	Sport- und Volksbad Gitterli AG

Nach Ablauf der fünfjährigen Einführungsfrist wird der Baurechtszins neu festgelegt. Dabei ist der Landpreis als Basis der Berechnungen neu zu berechnen. Es gilt die Veränderungen am Markt sowie die Zonenzugehörigkeit gebührend zu berücksichtigen. Der Landpreis wird alle fünf Jahre entsprechend angepasst. Als Verzinsung wird nach Ablauf der fünfjährigen Einführungsfrist der Zinssatz für Hypotheken im 1. Rang für Gewerbebauten der Basellandschaftlichen Kantonalbank herangezogen. Die Verzinsung wird dabei den effektiven Veränderungen laufend angepasst.

Weitere Details können den beigelegten Baurechtsverträgen entnommen werden.

## **Bürgergemeinde:**

Entgegen dem Beschluss des Einwohnerrates vom 31.03.2004 hat der Bürgerrat Liestal beschlossen, die Baurechtsverträge nicht mehr einer Bürgergemeindeversammlung vorzulegen. Die Bürgerkommission und Bürgergemeindeversammlung werden über die unterzeichneten Verträge lediglich informiert. So beschlossen an der Bürgerratssitzung vom 13. Oktober 2004.

## **Entschädigung aus Auflagen des Gewässerschutzes auf dem Gebiet Gitterli**

Im Zusammenhang mit der Bereinigung der Baurechtsflächen wurde auch die Frage einer Entschädigung aus den Auflagen des Gewässerschutzes auf dem Gebiet Gitterli überprüft. Es kann festgehalten werden, dass durch die Gewässerschutzzone eine Nutzungseinschränkung stattfindet. Je nach Art der Schutzzone kann diese grösser oder kleiner sein. Aus diesen Gründen wurde eine gestaffelte Entschädigung festgelegt, welche der Wasserkasse neu erstmals per 2005 belastet wird. Der Betrag pro Jahr beträgt ca. CHF 25'546.--.

### **3. Massnahmen**

Nach dem zustimmenden Beschluss des Einwohnerrates werden die Baurechtsverträge sowie der Unterbaurechtsvertrag bei der Bezirksschreiberei Liestal unterzeichnet und verurkundet.

### **4. Finanzierung/Kosten**

Die anfallenden Beurkundungs- und Grundbuchgebühren für die Verträge sowie für die Eintragung von Dienstbarkeiten und Vormerkungen im Grundbuch werden von den Parteien je zur Hälfte übernommen. Dabei ist die Baurechtsnehmerin resp. Unterbaurechtsgeberin gemäss § 9 Abs. 1 der kantonalen Gebührenverordnung (GS 211.62) von der Bezahlung ihres Hälfteanteils befreit. Dasselbe gilt im Übrigen für die Bürgergemeinde.

Neu werden sämtliche Flächen, welche durch die Auflagen der Grundwasserschutzzonen nur eingeschränkt genutzt werden können, durch die Wasserkasse entschädigt. Dies gesamthaft zu einem Betrag von ca. CHF 25'546.-- pro Jahr. Davon fallen CHF 16'079.-- auf das Gebiet der Unterbaurechtsnehmerin Bäder AG.

### **5. Termin**

Bei Zustimmung der Vertragswerke durch den Einwohnerrat gemäss stadträtlichem Antrag bis zur ER-Sitzung vom 29.06.2005 sollte eine anschliessende Verurkundung derselben durch die Bezirksschreiberei Liestal im Juli/August 2005 möglich sein.

## **6. Konsequenz bei Ablehnung der Anträge**

Zwischen der Einwohnergemeinde und der Bürgergemeinde können keine rechtsgültigen Baurechtsverträge für das Gebiet Gitterli abgeschlossen werden.

Die Problematik (Heimfall) mit dem Baurecht Sport- und Volksbad Gitterli AG ist weiterhin ungelöst.

Die durch die Schutzzonen reduzierte Nutzung des Gebietes Gitterli wird nicht durch die Wasserkasse entschädigt.

## **7. Beilage / Anhang**

- 1 Situationsplan Baurechtsflächen
- Baurechtsverträge auf Anfrage



