



Baurechts-Neuregelung für Sport- und Freizeitanlagen „Gitterli“

Bericht der Spezialkommission GEB zu stadträtlichem Bericht betreffend Baurechts-Neuregelung für die Sport- und Freizeitanlagen im Gitterli (Nr. 02/114)

1. Einleitung

An seiner Sitzung vom 20. November 2002 beschloss der Einwohnerrat den Bericht des Stadtrates betreffend Baurechts-Neuregelung für die Sport- und Freizeitanlagen im Gitterli (Nr. 02/114) an eine noch zu bildende Spezialkommission (GEB) zu überweisen.

Die GEB-Kommission setzt sich aus den Mitgliedern

- Ernst Bürgin
- Peter Furrer
- Ernst Gebhard
- Ulrich Martin, Präsident
- Pascal Porchet
- Peter Schäfer
- Daniel Schwörer

und Stadtrat Heiner Karrer (Departementsvorsteher Stadtbauamt, mit beratender Stimme) sowie Protokollführer Marcel Jermann (Abteilungsleiter Kanzlei) zusammen.

Die Kommission hatte das Geschäft an acht Kommissionssitzungen in der Zeitspanne vom 20.11.2002 bis 19.01.2004 beraten. In einer ersten Phase versuchte die Kommission sich Überblick über die Gesamtlage zu verschaffen. Es erfolgten deshalb Besprechungen mit der Bürgerkommission und Mitarbeitern des Stadtbauamtes. Verschiedene aktenkundige Unterlagen und Berichte wurden eingesehen und Verständigungsfragen geklärt. Ebenso wurden diverse Auszüge aus dem Grundbuch der Gemeinde Liestal eingesehen. Die Kommission wurde durch Stellen der Stadtverwaltung bei Bedarf unterstützt.

Die Sichtung ergab, dass verschiedene Baurechte, Unterbaurechte, Verträge und Beschlüsse vorliegen. Die Situation muss als unübersichtlich und teilweise rechtlich bedenklich bezeichnet werden.

Die Kommission beschränkte sich nach eingehender und intensiver Diskussion darauf, in ihrer Stellungnahme lediglich auf das Sachgeschäft „Baurechts-Neuregelung für die Sport- und Freizeitanlagen Gitterli“ einzugehen. Sie sah es nicht als ihre Aufgabe an, die offensichtlichen Mängel und Fehler zu beurteilen und allenfalls zuzuweisen. Sie ist aber zur Auffassung gelangt, dass auch weitere „historische“ Absprachen und Abkommen zwischen der Einwohner- und Bürgergemeinde Liestal bei Gelegenheit einer detaillierten Überprüfung unterzogen werden sollten.

2. Der Status Quo

Zur Zeit bestehen für die verschiedenen Sportanlagen und öffentlich genutzten Flächen im Gebiet Gitterli eine Reihe von Baurechtsverträgen, Pachtverträgen und Beschlüssen zwischen der Einwohnergemeinde und der Bürgergemeinde als Grundstückseigentümer. Es bestehen im weiteren Unterbaurechtsverträge, Verträge zur Sondernutzung und ein Vertrag mit dem Waffensplatz Liestal. Teilweise betreffen diese die Bürgergemeinde, tangieren jedoch auch die Einwohnergemeinde.

Ende 2000 hat die Stadt ihre Baurechte für die Schwimm- und Hallenbadflächen an die Sport- und Volksbad Gitterli AG übertragen, dies ohne Einbezug der Bürgergemeinde als Baurechtsgeberin. Mit dieser Übertragung entstand für die Bürgergemeinde ein erhöhtes Heimfallrisiko. Eine grundpfandrechtliche Zinssicherung ist nicht vorhanden. Es fehlt eine Regelung zur wirtschaftlichen Risikoabdeckung der Baurechtsgeberin.

Nutzungsänderungen, die in den letzten Jahren vorgenommen wurden, erfolgten ohne Vertragsanpassungen gegenüber der Bürgergemeinde als Baurechtsgeberin. Mit dem vom Stadtrat Liestal beschlossenen Moratorium mit Wirkung ab 01. Januar 1998 wurden die Baurechtszinsen vor 6 Jahren auf den bestehenden Sätzen und Basispreisen eingefroren und seither nicht mehr angepasst.

Sowohl die Einwohnergemeinde wie auch die Bürgergemeinde sehen sich beträchtlichen finanziellen Schwierigkeiten gegenüber.

3. Besprechung mit der Bürgerkommission

Auf Vorschlag der GEB-Kommission fand am 28. April 2003 eine Besprechung mit einer Delegation der Bürgerkommission statt. Von beiden Seiten wurde die Meinung vertreten, dass eine Lösung anzustreben ist, die ausgewogen und politisch vertretbar ist, die die bestehende unbefriedigende Situation klärt und einem vernünftigen zukünftigen Zusammengehen zwischen den beiden Behörden nicht entgegen steht. Von Seiten der Bürgergemeinde wurde insbesondere die Auffassung vertreten, dass bei einer Entspannung ihrer finanziellen Situation, ein Zinsserlass-Gesuch der Einwohnergemeinde mit Goodwill geprüft würde.

Neben der Tatsache, dass auch die Bürgergemeinde auf eine Verbesserung ihrer Finanzsituation angewiesen ist, befürchtet sie insbesondere, dass sie bei einer Liquidation der Bäder AG für einen Ersatz der Anlagewerte in der Grössenordnung von 5 – 6 Mio CHF aufzukommen hätte.

Nach Abschluss des Baurechtsvertrags „Gitterli“ ist laut Bürgerkommission die Neuregelung des Baurechtsvertrags „Schiessanlage Sichertern“ in Angriff zu nehmen, wobei bei diesem Geschäft schwergewichtig das bestehende Vertragswerk in formeller und rechtlicher Hinsicht zu überarbeiten ist und weniger eine Anpassung der Baurechtszinsen zur Diskussion stehen wird.

4. Diverse Diskussionspunkte

Aufspaltung der Baurechtsflächen

Die GEB-Kommission ist mehrheitlich (bei 3 Enthaltungen) der Meinung, dass die Aufteilung der Gesamtbaurechtsfläche in fünf Unterflächen mit 5 separaten Baurechtsverträgen sinnvoll ist. Dies berücksichtigt die verschiedenartige Nutzung, die Parzellengrenzen, Strassenverläufe, Zonenvorschriften usw. Bei Bedarf sind isolierte Anpassungen der einzelnen Parzellenverträge in Zukunft möglich.

Einzellösungsvariante „Baurechtsvertrag Nr. 1 (Bäder AG)“

Damit könnte das Heimfallproblem der Bürgergemeinde im Falle einer Liquidation der Bäder AG gelöst werden. Allerdings dürfte eine solche Lösung für die Einwohnergemeinde schlussendlich nicht günstiger kommen, als die vorgeschlagene Gesamtlösung, da in diesem Fall der Baurechtszins neu festgelegt werden müsste, und dabei der Verkehrswert dieser Parzelle wesentlich höher angesetzt werden müsste als CHF 80.--/m². Im weiteren würde damit lediglich die dringende Korrektur der restlichen Unstimmigkeiten verzögert und Detailkorrekturwünsche der Bürgergemeinde provoziert.

Baurechtszinssatz von 5 %

Dieser Zinssatz wurde von der Kommission als hoch eingestuft. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass sich dieser Zinssatz wesentlich am Verkehrswert und weniger am Hypothekarzinsatz orientiert. Er entspricht den Nettoauslagen und ist gemäss konsultiertem Experten marktüblich.

Einheitlicher Landpreis von CHF 80.--/m²

Die Kommission nahm die Landwertermittlung zur Kenntnis. Aufgrund dieser Ermittlung und aufgrund von Quervergleichen mit anderen Allmendnutzungsgebieten anderer Gemeinden wird dieser Durchschnittslandpreis von CHF 80.--/m² als gerechtfertigt angesehen.

Baurechtsverträge und Bewirtschaftung durch die Bürgergemeinde

Die Bürgergemeinde wäre nicht in der Lage ohne zusätzliche Investitionen in die Administration die Bewirtschaftung selbst zu übernehmen. Eine Übernahme der Baurechtsverträge bzw. der Unterbaurechtsverträge würde für die Einwohnergemeinde eine deutliche Einschränkung in ihrer Flexibilität bezüglich der Verwendung der diversen Parzellen bedeuten. Eine Bewirtschaftung durch die Einwohnergemeinde und damit eine Kostenreduktion wäre nicht möglich. Zudem wäre dies keine Massnahme zur Verbesserung der bestehenden „verworrenen“ Situation.

5. Zusammenfassung

Positives

- Korrigiert eine unbefriedigende und rechtlich zumindest teilweise bedenkliche Situation.
- Sichert langfristig eine Naherholungs-, Freizeits- und Sportzone für die Einwohner von Liestal.
- Ist die Voraussetzung für eine Weiterentwicklung des gesamten Gitterliareals, auch in Hinblick auf die zukünftige Bahn 2000.
- Die Mehrkosten lassen sich durch eine konsequente Bewirtschaftung deutlich reduzieren.

Bedenken/Negatives

- Dass der Entscheid für die Gutheissung der stadträtlichen Anträge im Zusammenhang mit der Baurechtsneureglung „Gitterli“ ausschlaggebend für weitere eskalierende Forderungen der Bürgergemeinde an die Einwohnergemeinde sein könnte, waren Bedenken, die in der GEB-Kommission wiederholt diskutiert wurden. Es setzte sich aber schlussendlich doch die Auffassung der Kommission durch, dass dieses Geschäft unabhängig von solchen Überlegungen auftragsgemäss zu behandeln sei (siehe Pkt. 6 „Anmerkungen/Empfehlungen“).
- Mit der Baurechtsneuregelung „Gitterli“ erwachsen der Einwohnergemeinde Liestal Mehrkosten von vorerst CHF 60'000.--/Jahr.

6. ANTRÄGE der GEB-Kommission an den Einwohnerrat

6.1. Antrag 1 **Anträge Stadtrat gemäss Vorlage Nr. 02/114**

Die Kommission ist ohne Gegenstimmen bei drei Enthaltungen der Auffassung, dass den stadträtlichen Anträgen gemäss Vorlage Nr. 02/114 zugestimmt werden sollte. Die Anträge korrigieren eine Situation, die als nicht korrekt, nicht zeitgemäss und mittelfristig als konfliktbeladen bezeichnet werden muss. Der Antrag führt zu einem Nettomehraufwand von rund CHF 60'000.— pro Jahr, der jedoch zumindest teilweise mit einer Optimierung der Bewirtschaftung aufgefangen werden kann. Diese Mehrkosten, wenn sie auch teilweise aufgefangen werden können, nimmt die Kommission nicht auf die leichte Schulter, was z.B. aus dem vorerwähnten Abstimmungsergebnis klar hervor geht. Die Kommission ist aber der Meinung, dass das Angebot eines Sport-, Gesundheits-, Freizeits- und Naherholungsgebiets grundsätzlich eine wichtige Aufgabe einer Kommune wie der Stadt Liestal ist und eine gewisse finanzielle Priorität rechtfertigt.

Die Kommission beantragt deshalb dem Einwohnerrat, den stadträtlichen Anträgen zuzustimmen. Dies vorbehältlich der Zustimmung zu den nachfolgenden Anträgen 2 - 4.

6.2. Antrag 2 Zusatzanträge der Bürgergemeindeversammlung vom 02.12.2002

Die Kommission beantragt dem Einwohnerrat, den von der Bürgergemeindeversammlung vom 02.12.2002 beschlossenen Zusatzanträgen bzw. Änderungen

- *In den neuen Baurechtsverträgen ist die im Gesetz (Art. 779d Abs. 1 ZGB) vorgesehene Heimfallsregelung zu berücksichtigen und zu integrieren.*
- *Die Einwohnergemeinde verpflichtet sich, die Baurechte nicht auf Dritte zu übertragen oder diesfalls der Bürgergemeinde die Garantie für die Einbringlichkeit der Baurechtszinsen zu leisten.*
- *Bei Änderungen der nutzungswertrelevanten Verhältnisse des Baurechtsareals, insbesondere der zonenrechtlichen Situation, kann mit einer Anpassungsfrist von 6 Monaten eine Angleichung des Baurechtsbasispreises verlangt werden.*

ebenfalls im Grundsatz zuzustimmen.

6.3. Antrag 3 Baurechtsverträge: Vertragsbedingungen / Genehmigung

Der Stadtrat wird vom Einwohnerrat damit beauftragt, dass die 5 neuen Baurechtsverträge, basierend auf den in der ER-Vorlage Nr. 02/114 aufgeführten (Vertrags-)Bedingungen und Änderungen gemäss Antrag 2, ausgefertigt und in der definitiven Fassung noch dem Einwohnerrat als auch der Bürgergemeindeversammlung zur abschliessenden Genehmigung unterbreitet werden.

6.4. Antrag 4 Auffangen von Mehrkosten, Bewirtschaftungskonzept

Der Einwohnerrat beauftragt den Stadtrat damit, die mit der Baurechtsneuregelung entstehenden Mehrkosten innerhalb von 5 Jahren zu 60 % aufzufangen. Dies mit einer optimierten Bewirtschaftung der Baurechtsflächen gemäss bereits ausgearbeitetem Bewirtschaftungskonzept (Stadtratsprotokoll vom 02.09.2003), Anpassung von Unterbaurechts-/Nutzungsverträgen etc.

7. Anmerkungen und Empfehlungen

Die Aufgabenteilung und Zuständigkeiten sowie Schnittstellenfragen zwischen der Einwohnergemeinde und Bürgergemeinde Liestal sind dringend zu klären und festzulegen.

Es sollten klare Regelungen und Abmachungen zwischen den beiden Gemeinden getroffen werden. So bspw. auch bezüglich des von der Bürgerkommission anlässlich der gemeinsamen Sitzung erwähnten möglichen „Finanzausgleichs“ (positive Prüfung von Baurechtszins-Erlassgesuchen der Einwohnergemeinde usw.) bei besserer Ertragslage und finanzieller Situation der Bürgergemeinde Liestal.

Es muss ein Anliegen der Einwohner- und Bürgergemeinde Liestal sein, dass die Zusammenarbeit zwischen den beiden Körperschaften auf Fairness, Korrektheit und Transparenz beruht. Nur so ist sichergestellt, dass sich die Stadt insgesamt günstig entwickeln wird.

Für die GEB-Kommission

U. Martin, Präsident

Liestal, 17. März 2004