



## Baurechts-Neuregelung für die Sport- und Freizeit- anlagen im Gitterli

<b>Kurzinformation</b>	<p>Die schwierige und unübersichtliche Situation der Baurechte, Unterbaurechte und Mieten/Pachten auf den verschiedenen Parzellen der Schwimm- und Sportanlagen Gitterli, die mit der Gründung der Sport- und Volksbad Gitterli AG und der Übertragung einzelner Baurechte auf die AG noch unklarer geworden war, soll von Grund auf verbessert werden.</p> <p>Die Stadt (Einwohnergemeinde) und die Bürgergemeinde Liestal schliessen über das ganze Areal fünf einheitliche, flächendeckende und inhaltlich gleiche Baurechtsverträge ab. Sie sollen 80 Jahre dauern, eine einheitliche Verzinsung regeln und die Möglichkeiten der Unterbaurechte und Untermieten explizit erwähnen. Die Sport- und Volksbad Gitterli AG wird damit Unterbaurechtsnehmerin bei der Stadt.</p> <p>Die neue, einheitliche Baurechts-Lösung für alle Parzellen im Gebiet Gitterli, die die Bürgergemeinde für die Sport- und Freizeitanlagen der Stadt zur Verfügung hält, soll auf den 01.01.2003 in Kraft treten und alle bisherigen Baurechts- und Pachtverträge ablösen.</p>
<b>Anträge</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Der Einwohnerrat stimmt einer neuen, einheitlichen Baurechts-Regelung für die Sport- und Freizeitanlagen im Gitterli zu. Die Regelung umfasst das Sportstadion samt Ballonhalle, die Allmendwiese samt Fussballplatz, Finnenbahn und Militärparkplätzen, die Parkplätze an der Kasinostrasse, die Anlagen des Frei- und des Hallenbades sowie den Allwetterplatz mit Skating-Bahn (heutige Stamm-parzellen 1783, 1790, 3827 und 4300; total 81'346 m<sup>2</sup>).</li><li>2. Alle Flächen werden zu fünf Parzellen zusammengefasst, die je ein inhaltlich gleiches Baurecht erhalten.</li><li>3. Die Baurechtsverträge werden zwischen der Bürgergemeinde als Baurechtsgeberin und der Stadt als Baurechtsnehmerin abgeschlossen. Sie sind übertragbar. Es besteht ein gegenseitiges, dauerndes Vorkaufsrecht. Die Verträge werden für 80 Jahre (01.01.2003 bis 31.12.2082) abgeschlossen.</li></ol>

4. Alle fünf Verträge werden auf einem Baurechts-Basispreis von CHF 80.- pro m<sup>2</sup> abgeschlossen. Der Basispreis kann alle fünf Jahre den Marktgegebenheiten angepasst werden. Die Verzinsung wird für die ersten fünf Jahre mit einem Fixzinssatz von 5% p.a. festgelegt. Nach jeweils fünf Jahren, wird ein neuer Fixzinssatz aus dem Mittel der Hypothekarzinsentwicklung der Basellandschaftlichen Kantonalbank für Gewerbebauten im 1. Rang festgelegt. Die Summe von drei Jahreszinsen ist grundpfandrechtl. zu sichern.
5. Alle bisherigen Baurechte und Pachten der Bürgergemeinde für die Sport- und Freizeitanlagen Gitterli werden aufgelöst. Die Erträge aus weiteren Verträgen (Waffenplatz), Rechten und Mieten (Gebühren) auf den fünf Baurechtsparzellen gehen an die Baurechtsnehmerin.

Liestal, 15. Oktober 2002

Für den Stadtrat

Der Stadtpräsident  
Marc Lüthi

Der stv. Stadtverwalter  
Bernhard Allemann

# DETAILINFORMATIONEN

## 1. Ausgangslage

Die verschiedenen Sportanlagen und öffentlich genutzten Flächen im Gebiet Gitterli zwischen Kasernenstrasse und Ergolz liegen auf Grundeigentum der Bürgergemeinde Liestal. Die Stadt Liestal (Einwohnergemeinde) hat für die Errichtung der Sportanlagen und Parkplätze teils Baurechtsverträge, teils Pachtverträge und teils einfache Behördenbeschlüsse mit der Bürgergemeinde abgeschlossen. Entstanden sind diese Vereinbarungen zwischen 1955 und 1991.

Zusätzlich zu diesen Grundverträgen bestehen überlagernde Verträge für Unterbaurechte, Sondernutzungen und für den Waffenplatz Liestal. Sie betreffen teilweise die Bürgergemeinde, immer aber auch die Stadt.

Die Baurechtsverträge zwischen der Bürgergemeinde und der Stadt basieren auf Beschlüssen der Bürgergemeindeversammlung, teilweise auch der Einwohnergemeindeversammlung oder des Einwohnerrates und wurden vereinzelt gar vom Regierungsrat genehmigt. Sie tragen der besonderen Partnerschaft zwischen der Bürger- und Einwohnergemeinde Rechnung und enthalten keine Regelungen zur wirtschaftlichen Risikoabdeckung der Baurechtsgeberin.

Im Dezember 2000 übertrug die Stadt ihre beiden Baurechte für das Schwimmbad und das Hallenbad auf die neu entstehende Sport- und Volksbad Gitterli AG, Liestal. Baurechtsnehmerin war dadurch fortan eine privatrechtliche Aktiengesellschaft, was die Risikolage für die Bürgergemeinde als Baurechtsgeberin verschärfte (höheres Heimfallrisiko, keine grundpfandrechtliche Zinssicherung). Zudem plante die Aktiengesellschaft umfangreiche Sanierungs- und Ausbauarbeiten an den Anlagen, wodurch die Risiken für die Baurechtsgeberin weiter anstiegen. Die Bürgergemeinde intervenierte bei der Stadt und verlangte eine Lösung des entstandenen Problems, damit das erhöhte wirtschaftliche Risiko nicht einseitig bei der Bürgergemeinde verblieb.

Der Stadtrat setzte in der Folge eine Arbeitsgruppe ein, die neue Lösungen zu suchen hatte. Geprüft wurden eine Rückführung der Baurechte an die Stadt mit Unterbaurechten für die Bäder AG, ein Verkauf der Baurechte von der Bürgergemeinde an die Bäder AG oder an die Stadt, neue Baurechtsverträge mit besserer Risikoabdeckung und besserer Wirtschaftlichkeit oder auch ein Abtausch von Grundstücken. Jede dieser Lösungen brachte für eine oder alle Beteiligten neue Probleme oder unvermeidbare Folgen. Auch reifte die Einsicht, dass mit einer punktuellen Lösung für die Baurechtsflächen der Bäder viele Probleme auf den anderen Flächen im Gitterli ungelöst blieben und allenfalls gar Präjudizen für die anderen Flächen entstehen konnten. So wurde schliesslich eine Gesamtlösung für alle Flächen im Gitterli, die von der Bürgergemeinde der Stadt und der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden, gesucht.

### **Sicherstellung Baurechtszins**

Auf eine Sicherstellung des Baurechtszinses wurde in den bestehenden Verträgen verzichtet. Gemäss 779i ff ZGB hat die Baurechtsgeberin einen Anspruch auf Errichtung eines Pfandrechtes im Höchstbetrag von drei Jahresleistungen.

Das Pfandrecht kann jederzeit eingetragen werden, solange das Baurecht besteht und ist von der Löschung im Zwangsverwertungsverfahren ausgenommen. Somit kann die Bürgergemeinde davon ausgehen, dass mit einem derartigen Pfandrecht der Baurechtszins für drei Jahre sicher gestellt ist, auch wenn die Baurechtsnehmerin infolge Konkurs ihren Verpflichtungen nicht mehr nachkommen kann.

Sollte die Form des vorbeschriebenen Unterbaurechtes zum Tragen kommen, wird die Einwohnergemeinde wieder direkt Vertragspartner der Bürgergemeinde. Ungeachtet dieser Ausgangslage kann die Baurechtsgeberin eine Sicherstellung des Baurechtszinses verlangen. Dieses besteht ebenfalls für die Unterbaurechtsgeberin.

Die ebenfalls diskutierte Form einer Abdeckung des Baurechtszinses durch eine Bürgschaft der Einwohnergemeinde wird als ungünstigste Form beurteilt. Vor allem die Sicherstellung der möglichen Ansprüche ist nur unbefriedigend zu gewährleisten.

### **Problematik Heimfall**

Die bestehenden Baurechte wurden dauernd und selbständig im Sinne des ZGB abgeschlossen und weisen unterschiedliche Laufzeiten auf. Über eine Verlängerung der Baurechtsdauer kann grundsätzlich verhandelt werden. Bezüglich ordentlichem Heimfall wurde vereinbart, dass die zum Zeitpunkt des Heimfalls auf dem Grundstück bestehenden Bauten und Anlagen ins Eigentum der Baurechtsgeberin übergehen. Die Höhe der Entschädigungen bemisst sich nach den dazumaligen Anlagekosten der Bauten und Einrichtungen unter Berücksichtigung von entsprechenden Altersentwertungen und des baulichen Zustandes. Hinsichtlich Risikobeurteilung muss die Baurechtsgeberin entsprechende Voraussetzungen berücksichtigen. Je nach Baurechtsnehmer fällt dieses latent vorhandene Risiko stärker oder schwächer ins Gewicht.

### **Stand bestehende Baurechtsverträge**

Die Baurechtszinse berechnen sich heute auf einer Landpreisbasis von CHF 80.- pro m<sup>2</sup> und einem Zinssatz von 5%. Dies entspricht einem Baurechtszins von CHF 4.-/m<sup>2</sup> und Jahr. Die Baurechtszinse sind jeweils jährlich, nachschüssig auf den 31. Dezember des laufenden Jahres, zahlbar.

Die Anpassung der Baurechtszinse unterliegt wirtschaftlichen Veränderungen und ist in den Baurechtsverträgen mit Ausnahme der Anzeigefrist nicht näher definiert. Aufgrund erforderlicher, ökonomischer und politischer Überlegungen wurden die Baurechtszinse in den letzten sechs Jahren auf den bestehenden Zinssätzen und Basispreisen eingefroren.

Ganz allgemein entspricht der aktuelle Baurechtszins den örtlichen Gegebenheiten der OEW-Zone und den Nutzungsmöglichkeiten der Baurechtsareale, wobei es zu berücksichtigen gilt, dass es sich aufgrund der bestehenden Bestimmungen der Grundwasserschutzzonen zum Teil um nicht überbaubare und auch nicht nutzbare Grundstücksareale handelt. Letztere dienen heute ausschliesslich extensiven Nutzungen wie z. B. als Liegewiese oder Allwetterplatz.

Aus der Sicht der Bürgergemeinde gilt es zudem die Tatsache zu berücksichtigen, dass die Errichtung der Grundwasserschutzzone Gitterli damals nicht entschädigt wurde.

## 2. Lösungsvorschlag / Projektbeschreibung

Über alle Flächen der Bürgergemeinde im Gebiet Gitterli werden mit der Stadt neue Baurechtsverträge abgeschlossen. Es werden dabei fünf einzelne Baurechtsflächen ausgeschieden. Jede dieser Parzellen, erhält einen neuen, flächendeckenden Baurechtsvertrag mit gleichem Inhalt.

Neu wird damit auch die Allmendfläche (Zirkuswiese, Finnenbahn und Fussballfeld 3) und die Ergolzparzelle (Allwetterplatz, Skating-Bahn und Werkhof-Lager) in die Baurechte einbezogen.

Die neuen Baurechtsverträge werden auf 80 Jahre abgeschlossen. Sie beginnen am 01.01.2003.

Unterbaurechte sollen ausdrücklich möglich sein. Alle "Nebeneinnahmen" auf den Baurechtsflächen wie Waffenplatzzins, Zinsen aus Unterbaurechten, Miet- und Pachtverträgen, Gebühren und Dienstbarkeitsentschädigungen gehen an die Baurechtsnehmerin.

Die Baurechte sind generell übertragbar. Bei einer Übertragung besteht für die Baurechtsgeberin bzw. die Baurechtsnehmerin ein Vorkaufsrecht.

Der Baurechtszins wird über einen vereinbarten Basispreis und einen marktüblichen Zinssatz ermittelt. Der Basispreis wird auf CHF 80.- je m<sup>2</sup> festgesetzt, die Verzinsung für die ersten fünf Jahre mit 5% p.a. berechnet. Nach jeweils fünf Jahren wird dieser Fixzinssatz aus dem Mittel der Hypothekarzinsentwicklung der Bld. Kantonalbank neu festgelegt. Dabei wird die Entwicklung der Hypotheken für Gewerbebauten im 1. Rang der vergangenen Periode herangezogen. Der Basispreis kann ebenfalls alle fünf Jahre den wirtschaftlichen Gegebenheiten angepasst werden. Diese Lösung ermöglicht es den beiden Vertragsparteien, alle fünf Jahre in fairen Verhandlungen und aufgrund der gemachten Erfahrungen, die Baurechtszinse zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen. Der Baurechtszins für drei Jahre ist grundpfandrechlich zu sichern.

### Aufhebung der heute bestehenden Baurechtsverträge

a) Parzelle 1783	BR-Parzelle 2721 (inkl. Miete)	Baurecht bis 2016
	BR-Parzelle 3538	Baurecht bis 2055
b) Parzelle 4300	BR-Parzelle 2722 (inkl. Miete)	Baurecht bis 2016
	BR-Parzelle 3539	Baurecht bis 2055

### Aufhebung der heute bestehenden Mietverträge

a) Parzelle 1783	Liegewiese	Mietvertrag bis 2014
b) Parzelle 4300	Parkplatz Militär	Mietvertrag bis 2016
c) Parzelle 3827	Allwetterplatz	Mietvertrag bis 2005

## Neue Baurechtsflächen

a) BR-Vertrag 1	Parzelle 1783	Frei-/Hallenbad	haltend	26'296 m <sup>2</sup>
b) BR-Vertrag 2	Parzelle 3827	Allwetterplatz	haltend	5'886 m <sup>2</sup>
c) BR-Vertrag 3	Parzelle 4300	Allmend	haltend	22'219 m <sup>2</sup>
d) BR-Vertrag 4	Parzelle 4300	Sportanlage	haltend	26'311 m <sup>2</sup>
e) BR-Vertrag 5	Parzelle 1790	Parkpl. Kasinostr.	haltend	<u>634 m<sup>2</sup></u>
<i>Total Baurechtsflächen neu</i>				<i>81'346 m<sup>2</sup></i>

## Baurechtsvertrag / Vertragsbedingung

Beginn	01.01.2003
Dauer	80 Jahre bis 31.12.2082
Landpreisbasis	CHF 80.— / m <sup>2</sup>
Verzinsung	5%
Fest und unveränderbar	5 Jahre
Anpassung	alle 5 Jahre

### 3. Massnahmen

- Aufhebung der heute bestehenden Baurechtsverträge.
- Aufhebung der heute bestehenden Mietverträge.
- Mutation und Bildung neuer Baurechtsparzellen in Zusammenarbeit mit dem Vermessungsbüro Schenk, Liestal.
- Einleitung neuer Baurechtsverträge bei der Bezirksschreiberei Liestal für die Einwohnergemeinde Liestal als Baurechtsnehmerin.
- Einleitung eines Unterbaurechtsvertrags für die Sport- und Volksbad Gitterli AG als Unterbaurechtsnehmerin. Die Bedingungen des Unterbaurechtsvertrags, entsprechen dem vorangehenden Baurechtsvertrag zwischen Bürgergemeinde und Einwohnergemeinde und sind mit der Sport- und Volksbad Gitterli AG im Vorgang zu verhandeln.
- Die Sport und Volksbad Gitterli AG muss der Überführung des heutigen Baurechtsvertrages in ein Unterbaurechtvertrag zustimmen.
- Öffentliche Verurkundung und Vollzug mit Beginn der Baurechte per 01.01.2003.

### 4. Finanzierung / Kosten

Die Basis des Baurechtszinses für das gesamte Gitterli-Areal wird auf CHF 80.- pro m<sup>2</sup> sowie einer Verzinsung von 5% gemäss bestehenden Baurechtsverträge für fünf Jahre fest und unveränderbar festgelegt.

Somit ergibt sich für die gesamte Gitterlifläche ein jährlicher Baurechtszins der Einwohnergemeinde an die Bürgergemeinde von CHF 325'384.-.

Der aktuelle Baurechtszins für die heute entschädigten Gitterliflächen (inkl. Mietzinse) beträgt CHF 254'029.-. Berücksichtigt man zudem die Einnahmen aus

dem Waffenplatzvertrag, betragen die **Mehrausgaben** für der Einwohnergemeinde jährlich **CHF 59'255.-**.

Berücksichtigt man, dass ein Teil dieser zusätzlichen Fläche seit vielen Jahren entschädigungslos als zusätzlicher Fussballplatz (mit Beleuchtung) und als Finnenbahn genutzt wurde, so sind diese Mehrkosten für die Einwohnergemeinde akzeptabel und vertretbar.

## **5. Termin**

Parallel zu der Einwohnergemeinde wird in der Bürgergemeinde die entsprechende Vorlage behandelt. Sollten beide Gremien einen positiven Entscheid fällen, könnte nach deren Beschluss sofort mit der Umsetzung der Massnahmen gemäss Punkt 3 begonnen werden.

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

- Die Baurechtsverträge zwischen der Bürgergemeinde und der Sport- und Volksbad Gitterli AG bleiben in der vorliegenden Form bestehen.
- Die Heimfallproblematik bleibt bestehen.
- Die Flächen des Fussballfeldes 3 und der Finnenbahn, müssten mit einem neu auszuhandelnden Vertrag gesichert werden.
- Mit Auslaufen der einzelnen Baurechts- und Mietverträge, wären jeweils neue, aufwendige Verhandlungen notwendig (ab 2004 Allwetterplatz usw.)
- Die Interessenkonflikte zwischen Einwohnergemeinde und Bürgergemeinde können nicht oder nur unbefriedigend gelöst werden.

### **Beilage:**

Situationsplan Baurechtsgebiet