

**Stadt Liestal – Bürgergemeinde Liestal:
Vereinbarung betreffend Baurechtszinsen**

Kurzinformation	Gemäss Vereinbarung mit der Bürgergemeinde sind die Baurechtszinsen in regelmässigen Abständen neu auszuhandeln. Um die Baurechtszinsen für die Sport- und Freizeitanlagen im „Gitterli“ entstand eine Grundsatzdiskussion über die Basis zu deren Berechnung. Da es sich um Grundstücke in der OeW-Zone handelt, es also keinen eigentlichen Marktwert gibt, einigte man sich auf deren Nutzwert. Schon im Jahre 2003 wurde dieses Vorgehen gewählt und eine aktualisierte Expertise erstellt. Diese kam betragsmässig zum gleichen Resultat. Für die Jahre 2012 – 2016 wird vorgeschlagen, den Basisnutzwert teuerungsbereinigt auf TCHF 334 festzulegen und in den folgenden Jahren der Teuerung anzupassen. Die Baurechtszinsen für die Parzellen „Sichtern“ und „Munzach“ wurden schon früher ausgehandelt. Diese orientieren sich standardgemäss am Zinssatz für 1. Hypotheken der Basellandschaftlichen Kantonalbank (BLKB) sowie der Preisentwicklung der entsprechenden Parzellen.				
Anträge	1. Der Einwohnerrat stimmt der Vereinbarung zwischen der Stadt Liestal und der Bürgergemeinde betreffend der Baurechtszinsen für die Parzellen der Sport- und Freizeitanlagen im Gitterli für die Jahre 2012 bis 2016 zu. 2. Der Einwohnerrat nimmt die Vereinbarung zwischen der Stadt Liestal und der Bürgergemeinde betreffend der Baurechtszinsen für die Parzellen auf der Sichtern für die Schiesssportanlage zur Kenntnis. 3. Der Einwohnerrat nimmt die Vereinbarung zwischen der Stadt Liestal und der Bürgergemeinde betreffend den Baurechtszins für die Parzelle an der Goldbrunnenstrasse zur Kenntnis.				
	Liestal, 14. Juni 2011 Für den Stadtrat Liestal <table><tr><td>Die Stadtpräsidentin</td><td>Der Stadtverwalter</td></tr><tr><td>Regula Gysin</td><td>Benedikt Minzer</td></tr></table>	Die Stadtpräsidentin	Der Stadtverwalter	Regula Gysin	Benedikt Minzer
Die Stadtpräsidentin	Der Stadtverwalter				
Regula Gysin	Benedikt Minzer				

DETAILINFORMATIONEN

1. Sport- und Freizeitanlagen Gitterli – Baurechtszins für die Jahre 2003 – 2007 (Vertrag vom 10.05.2005)

ER-Vorlage Nr. 02/114 „Baurechts-Neuregelung für die Sport- und Freizeitanlagen im Gitterli“

Auf der Basis der ER-Vorlage Nr. 02/114 genehmigt der Einwohnerrat folgende Vereinbarung der Stadt Liestal mit der Bürgergemeinde Liestal für die Sport- und Freizeitanlagen im Gitterli:

Baurechtsflächen

a) BR-Vertrag 1 Parzelle 1783	Frei-/Hallenbad haltend	26'296 m ²
b) BR-Vertrag 2 Parzelle 3827	Allwetterplatz haltend	5'886 m ²
c) BR-Vertrag 3 Parzelle 4300	Allmend haltend	22'189 m ²
d) BR-Vertrag 4 Parzelle 4300	Sportanlage haltend	26'341 m ²
e) BR-Vertrag 5 Parzelle 1790	Parkpl. Kasinostr. haltend	628 m ²
<i>Total Baurechtsflächen</i>		<i>81'340 m²</i>

Baurechtsvertrag

Beginn	01.01.2003
Dauer	80 Jahre bis 31.12.2082
Landpreisbasis	CHF 80.- / m ²
Baurechtszins	
o 5% von	TCHF 6'507
o	= TCHF 325
o fest und unveränderbar	5 Jahre
o Anpassung	alle 5 Jahre

Im Hinblick auf den zu erneuernden Vertrag gab es seitens der Bürgergemeinde grundsätzliche Fragestellungen, die einen grösseren Abklärungsbedarf erforderten. Eine Frage war z.B. ob die Parzellen der Sportanlagen Gitterli nicht als Gewerbeland einzustufen seien. In einer Expertise eines renommierten Sachverständigen wurde dies negiert. Alle Parzellen sind als OeW-Zone eingestuft und alle Sport-Aktivitäten werden von der öffentlichen Hand subventioniert. Aus diesen Gründen haben diese Parzellen keinen „Marktwert“.

Wie bei solchen Parzellen üblich, wurden dann nach etablierten Methoden der Nutzwert bestimmt. Interessanterweise wurde dieser wie schon 2003 mit ca. TCHF 325 beziffert.

Ein anderes Argument, das eine massive Erhöhung des Baurechtszinses rechtfertigen sollte, waren die Aufwendungen, die die Bürgergemeinde für die Wartung und Unterhalt der Waldwege erbringt. Wie im Entwicklungsplan 2010-2014 (Nr. 2009/67, Seite 45) dargelegt, wurde es nicht als opportun erachtet, diese zwei Dienstleistungen zu vermischen (siehe ER-Vorlage Nr. 2011/177)

Sport- und Freizeitanlagen Gitterli – Baurechtszins für die Jahre 2012 bis 2016

Für die neue Festsetzung des Baurechtszinses werden folgende zwei Faktoren berücksichtigt:

Nutzwert des ganzen Gitterli-Areals		TCHF	325
Teuerung von 2008 bis 2010	2.6 %	TCHF	9
Nutzwert / Baurechtszins 2011		TCHF	334

Zukünftig wird der Baurechtszins teuerungsbereinigt. Der Teuerungsfaktor ist das gleitende Mittel der letzten drei Jahre. Damit wird verhindert, dass sich der Baurechtszins sprunghaft von einem auf das andere Jahr verändern wird.

Die Berechnung des gleitenden 3-jährigen Mittels ist aus der folgenden Tabelle ersichtlich:

Jahr	Teuerung	Ø 3 Jahre	
2008	2.40%		
2009	-0.50%		
2010	0.70%		
2011	2.00%	0.87%	Annahme
2012	2.00%	0.73%	Annahme
2013	2.00%	1.57%	Annahme
2014	3.00%	2.00%	Annahme
2015	3.00%	2.33%	Annahme
2016	3.00%	2.67%	Annahme
2017	3.00%	3.00%	Annahme

Für das Jahr 2012 ergibt sich folgender Baurechtszins:

Nutzwert der Gitterli Sportanlagen per 1.1.2011	TCHF	334
Durchschnitt Jahresteuering 2009/2010/2011		0.87 %
Nutzwert der Gitterli Sportanlagen per 2012	TCHF	337

2. Weitere Baurechtsvereinbarungen der Stadt Liestal mit der Bürgergemeinde

2.1 Baurechtszins „Munzach“ (Goldbrunnenstrasse 47 + 49)

Für die Jahre 2009-2014 gelten folgende Werte:

- Grösse der Parzelle 1908 m2
- Verkehrswert 545.- CHF/m2
- BRZ Basis (75% des Verkehrswertes) 408.75 CHF/m2
- Hypothekarzins: 1. Hypothek für Wohnbauten bei der BLKB

Die Zinssätze werden jedes Jahr bei der Kantonalbank erfragt.

Parzelle	Fläche m ²	Nutzung	Vertrags- dauer bis	Basis- wert CHF/m ²	Zinssatz 2010	BRZ 2010 CHF
Parz.231	1'908	Mehr- familien- häuser	31.12.2033	408.75.-	2.875 %	22'422.-

2.2 Baurechtszins „Sichtern“ – Schiesssportanlage

Für die Jahre 2009-2014 gelten folgende Werte:

Land bebaut

- Grösse der Parzelle 45'303 m²
- Verkehrswert 10.- CHF/ m²
- Hypothekarzins: 1. Hypothek für Gewerbebauten bei der BLKB

Land unbebaut

- Grösse der Parzelle 36'425 m²
- Verkehrswert 1.- CHF/ m²
- Hypothekarzins: 1. Hypothek für Gewerbebauten bei der BLKB

Die Zinssätze werden jedes Jahr bei der Kantonalbank erfragt.

Parzelle	Fläche m ²	Nutzung	Vertrags- dauer bis	Basis- wert CHF/ m ²	Zinssatz 2010	BRZ 2010 CHF
Parz.3281	45'303	Land bebaut	31.12.2051	10.-	3.375 %	15290.-
	36'425	Land un- bebaut	31.12.2051	1.-	3.375 %	1'230.-
Total						16'520.-

Beilage/Anhang:

Vereinbarung Baurechtszins für das Gebiet „Gitterli“ ab 2012 vom Mai 2012



Stadt Liestal



**Bürgergemeinde
Liestal**

Vereinbarung Baurechtszins

zwischen

der Bürgergemeinde Liestal (Baurechtgeber)

und

der Stadt Liestal (Baurechtnehmer)

für das Gebiet „Gitterli“ ab 2012

a.) Ausgangslage

Im Grundbuch ist das Vertragswerk bezüglich Baurecht schriftlich geregelt und alles Wesentliche festgehalten. Im Detail liegen dieser Vereinbarung folgende Baurechtsverträge zu Grunde:

Baurecht Nr.	Parz. Nr.	Mutation Nr.	Datum
6803	1783	5975	21. + 25. 07. + 16.08.2006
6802 + 6801	4300 + 6800	5974	21. + 25. 07.2006
6805 + 6806	1790 + 3827	5976	21. + 25. 07.2006

Das vorliegende Schreiben regelt die Details der jeweils im Abschnitt *Baurechtszins* (Kapitel 4 resp. 5 der Baurechtsverträge) beschriebenen Festlegung des Zinses. Für den Zeitraum von 2004 bis 2008 wurde der Baurechtszins für die Fläche von gesamthaft 81'340 m² auf der Grundlage von CHF 4.--/m² (Basispreis CHF 80.--/m²) bei einem fixen Zinssatz von 5% festgelegt. Dies ergab einen Nutzwert von jährlich CHF 325'360.--.

Im Jahr 2008 wurde eine gemeinsame Studie (Fierz) in Auftrag gegeben, welche den genauen Wert des Baulandes eruieren sollte. In den darauf folgenden Verhandlungen wurde festgestellt, dass es aufgrund verschiedenster Faktoren schwierig ist, einen rein „technischen“ und „marktwirtschaftlichen“ Zins zu ermitteln. Die Studie Fierz bestätigte aber den Nutzwert der Jahre 2004 bis 2008 von CHF 325'360.--. Damit bei diesem Nutzwert in Zukunft auch die allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklungen berücksichtigt sind, soll er inskünftig jährlich der Teuerung angepasst werden.

b.) Grundlagen der Zinsberechnung

Für die definitive Festsetzung des Baurechtszinses werden folgende zwei Faktoren berücksichtigt:

- Nutzwert Bauland
- Teuerung

Die Teuerung der Jahre 2008 bis und mit 2010 betrug total + 2.6% (2008 = + 2.4%, 2009 = - 0.5%, 2010 = + 0.7%). Rechnet man diese Teuerung auf den Basiswert von 325'360 auf, beträgt der aktuelle jährliche Nutzwert CHF 333'819.— (Basis Januar 2011).

Die zukünftig jährlich anzupassende Teuerung wird jeweils über den Durchschnitt der vergangenen 3 Jahre ermittelt (Beispiel: Im 2011 sind die Durchschnittsjahresteuierungswerte von 2008 – 2010 bekannt, daraus ergibt sich eine Anpassung für das Folgejahr 2012 in Höhe von 0.87%, womit starke Schwankungen aufgefangen werden können.

Nutzwert Bauland per 1.1.2011:	333'819
Durchschnitt Jahresteuierung 2008/2009/2010:	0.87%
Nutzwert Bauland per 2012:	336'723

c.) Abrechnungsmodus

Der Baurechtszins ist nachschüssig, halbjährlich per 30.06. und 31.12. zu bezahlen. Die erste Zahlung erfolgt am 30.06.2012. Dabei werden die unter Punkt b.) aufgeführten Grundlagen des letzten Jahres angewendet und gelten unverändert für das zweite Halbjahr (keine halbjährlichen Anpassungen).

d.) Dauer des Vertrages

Diese Vereinbarung gilt für den Zeitraum von 2012 bis 2016 (5 Jahre). Sofern keine der beiden Parteien eine Anpassung verlangt, verlängert sich der Vertrag stillschweigend um jeweils ein weiteres Jahr. Eine allfällige Anpassung muss ein halbes Jahr vor Ablauf des Vertrages schriftlich angemeldet werden (für 2017: spätestens am 30.06.2016).

Liestal, im Mai 2011

EINWOHNERGEMEINDE STADT
LIESTAL

BÜRGERGEMEINDE LIESTAL

Stadtpräsidentin

Stadtverwalter

Bürgergemeinde-
präsident

Leiter der Bürger-
gemeinde

Regula Gysin

Benedikt Minzer

Peter Siegrist

Daniel Wenk