



**Baurechtsvertrag „Bündtenstrasse 2“ mit Gemeinnützigem Verein für Alterswohnungen Liestal - Festlegung Baurechtszins für die Parzelle Nr. 4262**

**Kurzinformation**

Am 28. Dezember 1984 ist mit dem Gemeinnützigen Verein für Alterswohnungen Liestal für die BR-Parzelle Nr. 4262 Bündtenstrasse 2 ein Baurechtsvertrag abgeschlossen worden. Für die ersten zwanzig Jahre war vereinbarungsgemäss kein Baurechtszins zu bezahlen. Nach Ablauf dieser Frist hat gestützt auf Ziffer 4 Abs. 2 des Baurechtsvertrags der Einwohnerrat zu beschliessen, ob künftig ein Baurechtszins zu bezahlen ist und wenn, in welcher Höhe. Mit dem Verein bestehen noch zwei weitere Baurechtsverträge: BR-Parzelle Nr. 3226 Nuglarweg und BR-Parzelle Nr. 3642 Gitterli-strasse (direkt neben dem APH Frenkenbündten). Für diese Parzellen werden bereits Baurechtszinse erhoben.

Die Bewirtschaftung des Finanzvermögens sowie der Mittelbedarf der Einwohnerkasse erfordern die Ausschöpfung der vertraglichen Möglichkeiten. So soll inskünftig auch für die dritte Parzelle, Bündtenstrasse 2, ein angemessener Baurechtszins erhoben werden.

Mit dem Verein für Alterswohnungen wurde in mehreren Verhandlungsrunden der Baurechtszins für die Parzelle 4262 für die nächsten 10 Jahre ausgehandelt. Mit dem vereinbarten Rabatt von ca. 30% gegenüber dem marktkonformen Baurechtszins wird dem sozialen Charakter dieser Wohnungen Rechnung getragen.

**Anträge**

1. Rückwirkend ab 1. Januar 2005 wird gestützt auf Ziffer 4 Abs. 2 des Baurechtsvertrags vom 28. Dezember 1984 mit dem Gemeinnützigen Verein für Alterswohnungen Liestal für die BR-Parzelle Nr. 4262 Frenkenbündten ein Baurechtszins erhoben.
2. Der Einwohnerrat genehmigt den mit dem Verein für Alterswohnungen reduziert festgelegten Baurechtszins von CHF 32'000.- pro Jahr für die Jahre 2005 bis 2014.

Liestal, 13. September 2006

Für den Stadtrat Liestal

Die Stadtpräsidentin

Der Stadtverwalter

Regula Gysin

Roland Plattner

## Details zum Vertrag „Baurechtszins für die Parzelle Nr. 4262 Bündtenstrasse 2 mit dem Verein für Alterswohnungen

### Parameter zum Ermitteln des Baurechtszinses

Parzelle, Fläche der Parzelle, Verkehrswert derselben (Basis September 2004) und Zinssatz. Als Rechnungsgrösse werden beim Bodenwert 75% vom Verkehrswert berechnet. Details zu diesen Parametern sind den nachfolgenden Kommentierungen zu entnehmen.

Parzelle	Nr. 4262
Fläche der Parzelle	2'993 m <sup>2</sup>
Verkehrswert der Parzelle	CHF/m <sup>2</sup> 640.00
Verkehrswert Total	CHF 1'915'520.00
Zinssatz	3,25%

### Kommentare zu den Parametern:

Als Basis für die Festlegung des massgeblichen Baurechtszinses werden gemäss gängigen Gepflogenheiten 75% von CHF 640/m<sup>2</sup>, d.h. CHF 480/m<sup>2</sup> zugrunde gelegt.

#### *Massgebender Zinssatz*

Die Verzinsung erfolgt ususgemäss auf der Basis des Zinssatzes der Basellandschaftlichen Kantonalbank für 1. Hypotheken auf Wohnliegenschaften. Dieser beträgt derzeit 3.25%.

#### *Rabatt*

Bei den bereits bestehenden Baurechtsverträgen sind die vereinbarten Baurechtszinse über die Jahre gestaffelt.

Es wird vorgeschlagen, dem Gemeinnützigen Verein für Alterswohnungen für die Parzelle an der Bündtenstrasse eine konstante jährliche Reduktion des Baurechtszinses von 30% über die Dauer von 10 Jahren zu gewähren und keine Staffelung des Baurechtszinses über die Jahre vorzunehmen.

#### *Dies aus folgenden Gründen:*

- a. Es ist transparenter und technisch einfacher, anstelle eines Staffelbaurechtszinses einen nach marktwirtschaftlichen Kriterien ermittelten Baurechtszins und einen Rabatt für die ganze Vertragsdauer festzulegen.
- b. Der Verein verfolgt einen gemeinnützigen Zweck. Mit der Einhaltung der obligatorischen Verpflichtungen gemäss Baurechtsvertrag entsteht für in Liestal ansässige Personen in Bezug auf den Mietzins in der Gemeinde ein Vorteil, welcher die Bezuschussung mit öffentlichen Mitteln legitimiert. Im Vordergrund steht hier Ziffer 11 Baurechtsvertrag mit folgendem Wortlaut:

*“An die Erteilung des Baurechtes wird die Bedingung geknüpft, dass in Liestal ansässige Personen oder solche, die in den letzten 20 Jahren während mindestens 2 Jahren in Liestal gewohnt haben, für die Aufnahme in die Alterswohnungen bevorzugt werden; auch auswärts wohnende Anwärter dürfen nur aufgenommen werden, wenn darnach nicht genügend Anmeldungen aus Liestal vorliegen sollten.“*

Die günstigen Wohnungen des Vereins für Alterswohnungen sind ein wichtiger Baustein im Konzept „Alternative Wohnformen für Betagte“. In Zusammenarbeit mit dem Verein für Alterswohnungen und der Spitex wird zurzeit im Rahmen eines Pilotversuchs „Begleitetes Wohnen“ angeboten, womit bis ins hohe Alter die Selbstständigkeit ermöglicht werden soll.

### **Getroffene Vereinbarung**

- |   |                |             |
|---|----------------|-------------|
| - Bodenwert 75%   | CHF            | 480.-       |
| - Fläche Parzelle   | m <sup>2</sup> | 2'993       |
| - Zinssatz  | %              | 3.25        |
| - Baurechtszins 100%  | CHF            | 46'691.-    |
| - Reduktion ca. 30% (gerundet) p.A.                           | CHF            | 32'000.-    |
| - Der Baurechtszins bleibt für die Vertragsdauer unverändert. |                |             |
| - Vertragsdauer   |                | 2005 - 2014 |

### **Finanzierung nach Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz**

Die Erstellung der Alterswohnungen an der Bündtenstrasse 2 wurde durch den Bund finanziell nach den Bestimmungen des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG) unterstützt. Dies bedeutet, dass der Wohnungsbau selbst und die Mietzinsgestaltung besonderen Bedingungen unterliegen (WEG - Subventionierung).