

**Sachkommission Aussenbeziehungen und Behörden (SAB)**

Reg. Nr. 03.04.03.02

CMI: 700

Nr. 22-26.030.02

**Bericht der Sachkommission Aussenbeziehungen und Behörden (SAB)  
zum Abschluss eines Baurechtsvertrags mit der Gewerbepark Riehen  
AG über das vom Kanton Basel-Stadt gekaufte Areal am Hörnli**

**Bericht an den Einwohnerrat**

---

Die Sachkommission Aussenbeziehungen und Behörden (SAB) hat sich an ihrer Sitzung vom 24. August 2023 mit dem Baurechtsvertrag mit der Gewerbepark Riehen AG (GPRAG) auseinandergesetzt. Die Sachkommission dankt Gemeinderat Patrick Huber sowie Dominik Bothe und Reto Hammer für den gemeinsamen, offenen Austausch. Ein weiterer Dank gilt Daniel Hettich, der in seiner Funktion als Verwaltungsratspräsident der GPRAG und Bauherr der Sachkommission das Bauvorhaben näherbrachte.

Der vorliegende Baurechtsvertrag mit der GPRAG wird vermutlich der einzige Baurechtsvertrag dieser Kommission sein, der vom Einwohnerrat beschlossen wird. Mit der Einführung von NSR liegt die Finanzkompetenz für die Vergabe eines Baurechts für Immobilien im Finanzvermögen ab 2024 bis zu einem Betrag von 12 Mio. Franken beim Gemeinderat.

Das Prinzip eines Baurechtsvertrags ist, dass das Land vertraglich an einen Baurechtsnehmer vergeben wird, der darauf baut. In diesem Fall ist dies die GPRAG, die als Baurechtsnehmerin der Gemeinde Riehen als Baurechtsgeberin den im vorliegenden Baurechtsvertrag festgelegten Zins von CHF 89'692 für jedes volle, zinspflichtige Jahr zahlt. Im vorliegenden Fall wurden diese zu partnerschaftlichen Konditionen aus dem Nettoertrag der Liegenschaften im Verhältnis zum Bodenwert berechnet. Die Berechnung ist im Baurechtsvertrag auf Seite 11 erklärt und abgebildet. Dieses Prinzip wird in der Schweiz häufig eingesetzt. Der Vorteil aus Baurechtsnehmersicht ist, dass dieser über die Ausgestaltung der zu bauenden Gebäude mitbestimmen kann.

Das 6'700 m<sup>2</sup> grosse Areal wurde im Zug der Zonenplanrevision der Arbeitszone zugewiesen. Die Gemeinde konnte das Land vor rund zehn Jahren zu einem sehr vorteilhaften Baulandpreis (Kaufpreis pro m<sup>2</sup> Land CHF 420) kaufen. Der Kauf enthielt eine Verpflichtung, dass nur wenig bis mässig wertschöpfendes Gewerbe anzusiedeln sei. Bei Nichteinhaltung der vereinbarten Nutzung ist eine Entschädigung an den Kanton zu leisten. Dazu ist der Kanton gemäss Kaufvertrag innert 15 Jahren ab Fertigstellung der Bauten berechtigt. So steuert die öffentliche Hand die Nutzung von eigenem Land im Sinn des Gemeinwohls. Die Dauer für das Baurecht beträgt 50 Jahre ab Grundbucheintrag mit der Möglichkeit auf Verlängerung in zwei Tranchen (30 Jahre und 20 Jahre) auf gesamthaft 100 Jahre bis 31. Dezember 2122, mit den gleichen Randbedingungen wie im vorliegenden Baurechtsvertrag beschrieben. So wird, über Generationen hinweg, langfristig der Bodenwert erhalten. Alle zehn Jahre wird der abgeschlossene Baurechtsvertrag überprüft und der Boden- und Ertragswert allenfalls angepasst, was einen Einfluss auf die Höhe des Baurechtszinses hat.



Seite 2

Neben dem Baurechtsvertrag hat sich die Sachkommission das geplante Bauvorhaben von Daniel Hettich erklären lassen. Das vorliegende Bauprojekt ist hinsichtlich Biodiversität und der Bereitstellung von Ersatzflächen vorbildlich. Die Mehrkosten für den Natur- und Umweltschutz bei den Baukosten belaufen sich auf CHF 600'000. Dies ist ein namhafter Betrag und er floss deshalb in die partnerschaftliche Berechnung des Bauzinses ein. Die vorgesehene Pyrolyse-Anlage, die, sofern realisierbar, in Zusammenarbeit mit den IWB vorgesehen ist, hätte einen zukunftsweisenden Charakter und wäre einzigartig. Gemäss jetzigem Stand kann im kommenden Frühling mit dem Baubeginn gerechnet werden. Dadurch kommt man auch nicht in Konflikt mit den Umbauarbeiten am Hörnlivorplatz. Mit dem vorliegenden Projekt werden Gewerbetreibende angesprochen, welche eine langfristige Lösung anstreben. Den interessierten Unternehmen wird transparent aufgezeigt, mit welchen Kosten sie rechnen müssen. Bei der Vermietung wird es eine Mischung zwischen Vermietung und Stockwerkeigentum geben. So sei eine solide Finanzierung gewährleistet. Mit dem Umzug von Gewerbe aus Riehen in die neuen Gebäude auf dem Hörnliareal kann andernorts Fläche frei werden. So z. B. im bestehenden Gewerbeareal am Rüchligweg, wo alle Mietverträge per Mitte 2025 auslaufen und damit eine langfristige Entwicklung möglich sei. Die grosse zentrale Halle habe einen grossen Sanierungsbedarf oder müsse gar ersetzt werden. Gespräche mit der Mieterschaft seien bereits im Gang und es kann innert Jahresfrist ein Ergebnis vorliegen. Aus Sicht der Gemeinde wäre hier eine Überführung des Areals ins Baurecht prüfenswert.

Die Sachkommission hat den Baurechtsvertrag zwischen der Gemeinde, als Baurechtsgeberin und der Gewerbepark Riehen AG, als Baurechtsnehmerin gelesen und ist überzeugt, dass der Vertrag korrekt ist und den gesetzlichen Grundlagen entspricht. Für die Gemeinde ist dies eine sichere Investition in die Zukunft, um so über Generationen hinweg langfristig den Bodenwert zu erhalten.

Des Weiteren ist sich die Sachkommission einig, dass das vorliegende Projekt dem politischen Wunsch entspricht, Gewerbe in Riehen zu fördern.

#### **Antrag der Sachkommission**

Die Sachkommission Aussenbeziehungen und Behörden (SAB) empfiehlt dem Einwohnerat einstimmig und ohne Enthaltung, dem Beschluss über den Baurechtsvertrag mit der Gewerbepark Riehen AG zuzustimmen und den Baurechtsvertrag gutzuheissen.

Riehen, 5. September 2023

Sachkommission Aussenbeziehungen und Behörden (SAB)

Priska Keller, Präsidentin