

Hirtenweg 16 - 28; Nichtverlängerung des Baurechtsvertrags und Heimfall der Liegenschaften

Kurzfassung

Zwischen der Einwohnergemeinde Riehen und dem Kanton Basel-Stadt besteht seit dem 5. Juli 1960 ein Baurechtsvertrag für die BR-Parzelle Riehen Sektion C Nr. 104 am Hirtenweg 16 - 28. Die Baurechtsparzelle hat eine Fläche von 4'143.5 m² und der aktuelle Baurechtszins beträgt CHF 7'342.20 pro Jahr. Der Ablauf des Baurechtsvertrags ist auf den 30. Juni 2010 terminiert, mit einer Verlängerungsmöglichkeit um zweimal 25 Jahre unter Neu festlegung des Baurechtszinses. Gemäss Baurechtsvertrag muss sich die Einwohnergemeinde Riehen bis am 30. Juni 2009 entscheiden, ob sie die Option zur Verlängerung des Baurechtsvertrags ausüben möchte oder ob es zum Heimfall der Liegenschaften an die Einwohnergemeinde der Stadt Basel kommen soll. Beim Heimfall ist die Einwohnergemeinde der Stadt Basel verpflichtet, der Einwohnergemeinde Riehen für die übernommenen Gebäude und Anlagen eine Entschädigung zu entrichten.

Die Berechnungen von 'Immobilien Basel-Stadt' ergaben, dass der neu nach der „partnerschaftlichen Baurechtsformel“ berechnete Baurechtszins per 1. Juli 2010 rund CHF 66'000 betragen würde. Unter Berücksichtigung dieses Baurechtszinses würde sich die Netto-Rendite der Liegenschaft von gegenwärtig 3,8% auf eine Netto-Rendite von 1,7% reduzieren. Die Mietzinse der Wohnungen müssten um rund 25% erhöht werden, um eine Netto-Rendite von 3,5% zu realisieren. Gemäss Bundesgerichtsurteil vom 28. Februar 2008 ist es jedoch nicht ohne Weiteres möglich, eine Erhöhung der Mietzinse aufgrund einer Anpassung des Baurechtsvertrags zu realisieren. Im Weiteren würden aufgrund des partnerschaftlichen Baurechtsvertrags teuerungsbedingte Mietzinsanpassungen sowie Mietzinsanpassungen aufgrund von Investitionen künftig periodisch zu einer Anpassung des Baurechtszinses führen.

Da die Immobilien des Finanzvermögens der Einwohnergemeinde Riehen als Finanzanlage dienen und zur Erzielung einer angemessenen Rendite bewirtschaftet werden, empfiehlt der Gemeinderat den Heimfall der Liegenschaften an die Einwohnergemeinde der Stadt Basel.

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat, die Nichtverlängerung des Baurechtsvertrags zu beschliessen.

Politikbereich: Finanzen

Auskünfte erteilen: Christoph Bürgenmeier, Gemeinderat
Tel.: 079 311 59 20

Reto Hammer, Leiter Abteilung Finanzen
Tel.: 061 646 82 27

Beat Krähenbühl, Liegenschaftsverwaltung
Tel: 061 646 82 48

Mai 2009



1. Ausgangslage

Bei den Liegenschaften am Hirtenweg 16 - 28 steht der Entscheid über eine Verlängerung des Baurechtsvertrags an. Der gegenwärtige Baurechtsvertrag vom 27. Juni 1960 läuft per 30. Juni 2010 ab. Die Baurechtsparzelle hat eine Fläche von 4'143.5 m² und der aktuelle Baurechtszins beträgt CHF 7'342.20 pro Jahr. Für die Einwohnergemeinde Riehen besteht die Möglichkeit, eine Vertragsverlängerung um zweimal 25 Jahre unter Neufestlegung des Baurechtszinses zu verlangen. Das Begehren für eine Verlängerung des Vertrags muss bis spätestens einem Jahr vor Vertragsende eingereicht werden. Ein Verzicht auf eine Verlängerung führt automatisch zum Heimfall der Liegenschaften an die Einwohnergemeinde der Stadt Basel.

Mit dem Erlöschen des Baurechts gehen sämtliche auf der Baurechtsparzelle stehenden Gebäulichkeiten und Anlagen in das Eigentum der Einwohnergemeinde der Stadt Basel über. Sind Gebäude und Anlagen im Zeitpunkt des Erlöschens des Baurechts nicht vollständig wertlos, so ist die Einwohnergemeinde der Stadt Basel verpflichtet, der Einwohnergemeinde Riehen für diese übernommenen Gebäude und Anlagen eine Entschädigung zu entrichten. Die Entschädigung wird fällig auf den Tag des Erlöschens des Baurechts.

Gemäss Baurechtsvertrag ist die Höhe der Entschädigungssumme folgendermassen festzulegen: „Massgebend ist der dannzumalige Verkehrswert der Gebäude und Anlagen, der an Hand des dannzumaligen Gebäudewerts, des Gebrauchswerts und des Ertragswerts zu ermitteln ist.“

Wohnungsangebot

Haus Nr. 16	6	3-Zimmerwohnungen
	1	2.5-Zimmerwohnung
	2	Mansarden
Haus Nr. 18	6	3-Zimmerwohnungen
	4	Mansarden
Haus Nr. 20	6	3-Zimmerwohnungen
	1	2.5-Zimmerwohnung
	2	Mansarden
Haus Nr. 24	6	4-Zimmerwohnungen
	4	Mansarden
	3	Garagen
Haus Nr. 28	6	4-Zimmerwohnungen
	4	Mansarden
	Div.	Mofa-Abstellplätze

Total 32 Wohnungen



Bei den Wohnungen am Hirtenweg handelt es sich um Wohnungen mit bescheidener Wohnfläche und Ausstattung. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis beträgt CHF 140/m² pro Jahr. Der gegenwärtige Jahresmietertrag der Liegenschaften liegt bei CHF 353'196, ohne die sozialbedingte Ertragsgutschrift von rund CHF 80'000. Die Netto-Rendite der Liegenschaften liegt gegenwärtig bei 3,8%, ohne Berücksichtigung der sozialbedingten Ertragsgutschrift.

2. Neue Baurechtsformel ab 1. Juli 2010

Im Rahmen einer Erstinformation von 'Immobilien Basel-Stadt' wurde die Gemeinde im Oktober 2008 über den voraussichtlichen Baurechtszins per 1. Juli 2010 informiert. Neu soll der sog. partnerschaftliche Baurechtsvertrag angewendet werden, welcher sowohl den Nutzen und Ertrag der Liegenschaften als auch den Wert der Liegenschaften und des Bodens berücksichtigt und alle 10 Jahre den geänderten Verhältnissen angepasst wird. Mit diesen geänderten Rahmenbedingungen kann 'Immobilien Basel-Stadt' alle 10 Jahre den Baurechtszins anpassen. Dies hat zur Folge, dass Mietzinssteigerungen aufgrund von Investitionen oder Teuerung periodisch zu einer entsprechenden Anpassung des Baurechtszinses führen können.

Der nach der partnerschaftlichen Baurechtsformel berechnete Baurechtszins würde sich nicht mehr bei CHF 7'342.20/Jahr, sondern zwischen CHF 84'000 und CHF 90'000/Jahr bewegen.

Die Höhe des Baurechtszinses wurde in einem weiteren Treffen mit 'Immobilien Basel-Stadt' thematisiert. Da es gemäss einem neueren Bundesgerichtsurteil nicht ohne Weiteres möglich ist, infolge einer Erhöhung des Baurechtszinses eine Mietzinserhöhung zu realisieren, würde die Rendite der Liegenschaft deutlich unter die Zielvorgabe der Gemeinde für die Rendite für Liegenschaften im Finanzvermögen fallen.

'Immobilien Basel-Stadt' wurde gebeten, den Baurechtszins unter Berücksichtigung der Ausnutzungsziffer der Parzelle zu überprüfen sowie die Möglichkeit eines Erwerbs der Parzelle RC 104 durch die Gemeinde zu klären. Die erneute Berechnung des Baurechtszinses durch 'Immobilien Basel-Stadt' ergab einen jährlichen Baurechtszins von rund CHF 66'000 (Parameter: absoluter Bodenwert CHF 800/m², Ausnutzungsziffer 80%, Mieterträge CHF 364'560, Kostensatz 30%). Die Anfrage für einen käuflichen Erwerb der Parzelle durch die Gemeinde Riehen wurde von 'Immobilien Basel-Stadt' abschlägig beantwortet, da grundsätzlich keine in ihrem Eigentum stehenden Parzellen verkauft werden.

Unter Berücksichtigung eines Baurechtszinses von CHF 66'000/Jahr würde sich die Netto-Rendite der Liegenschaft von gegenwärtig 3,8% auf eine Netto-Rendite von 1,7% reduzieren. Die Mietzinse der Wohnungen müssten um rund 25% erhöht werden, um eine Netto-Rendite von 3,5% zu realisieren. Da eine Erhöhung der Mietzinse aufgrund gesetzlicher Vorgaben nicht möglich ist, befürwortet der Gemeinderat einen Heimfall der Liegenschaften an die Einwohnergemeinde der Stadt Basel. Gemäss bestehendem Baurechtsvertrag ist bei Erlöschen des Baurechts eine Entschädigungssumme für die übernommenen Gebäude und Anlagen geschuldet.



Seite 4

In einer Besprechung vom 21. April 2009 zwischen der Gemeinde Riehen und 'Immobilien Basel-Stadt' haben beide Parteien beschlossen, die sich auf der Baurechtsparzelle befindenden Liegenschaften durch die Firma Joerg Horat Baupartner AG schätzen zu lassen. Die Schätzungskosten werden je zur Hälfte getragen. Das Resultat der Schätzung wird am 20. Mai 2009 vorliegen und wird dem Einwohnerrat nachgereicht.

Bei den Liegenschaften im Finanzvermögen muss das Erzielen einer angemessenen Rendite im Vordergrund stehen. Durch einen Heimfall der hier zur Diskussion stehenden Liegenschaften am Hirtenweg und die dadurch ausgelöste Heimfallentschädigung kann das Immobilienportefeuille der Gemeinde optimiert werden.

3. Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat, die Nichtverlängerung des Baurechtsvertrags zu beschliessen.

Riehen, 5. Mai 2009

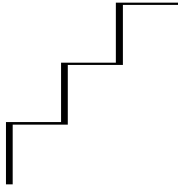
Gemeinderat Riehen

Der Präsident:

Willi Fischer

Der Gemeindeverwalter:

Andreas Schuppli



**Beschluss des Einwohnerrats über die Nichtverlängerung des Baurechts-
vertrags mit der Einwohnergemeinde der Stadt Basel betreffend Baurechts-
parzelle Riehen Sektion C Nr. 104**

„Der Einwohnerrat beschliesst auf Antrag des Gemeinderats, den Baurechtsvertrag mit der Einwohnergemeinde der Stadt Basel betreffend Baurechtsparzelle Riehen Sektion C Nr. 104, Hirtenweg 16 - 28, nicht zu verlängern.

Dieser Beschluss wird publiziert; er unterliegt dem Referendum.“

Riehen,

Im Namen des Einwohnerrats

Der Präsident:

Der Sekretär:

Thomas Meyer

Andreas Schuppli