

Gestützt auf das Gesetz über die Organisation und Verwaltung der Gemeinden vom 28. Mai 1970, § 70 Abs. 1, erlässt der Gemeinderat folgende

Richtlinien betreffend die Vergabe von gemeindeeigenen Grundstücken im Baurecht

A. Einleitung

§ 1 Zweck

¹ Diese Richtlinien halten die Praxis der Baurechtsvergabe durch die Gemeinde Arlesheim fest.

² Zur Erhaltung des Baurechts als flexibles Instrument der Bodenpolitik kann bei der Vergabe von Baurechtsgrundstücken in begründeten Fällen von den Richtlinien abgewichen werden.

§ 2 Vergabekompetenz

Die Kompetenz zur Vergabe von Grundstücken im Baurecht richtet sich nach dem Gesetz über die Organisation und Verwaltung der Gemeinden vom 28. Mai 1970 bzw. nach der Gemeindeordnung vom 22. Juni 1998.

§ 3 Rechtliche Grundlagen

Das Baurecht richtet sich nach den Art. 675 und 779 ff. des Zivilgesetzbuches (ZGB).

B. Inhalt der Baurechtsverträge

§ 4 Allgemein

¹ Die nachfolgenden Bestimmungen regeln die inhaltliche Ausgestaltung der zentralen Vertragsbestandteile beim Abschluss von Baurechtsverträgen.

² In die Baurechtsverträge können von Fall zu Fall zusätzliche Bestimmungen aufgenommen werden.

§ 5 Dauer

Baurechtsverträge für Wohnbauten und für Bauten für die Erfüllung von Gemeindeaufgaben werden in der Regel für eine Dauer von hundert Jahren abgeschlossen. Bei Baurechtsverträgen für Dienstleistungs-, Industrie-, Büro- und Gewerbebauten ist eine kürzere Dauer anzustreben.

§ 6 Definition der Baurechtsfläche

Zur Festlegung des Umfangs und der Lage der Baurechtsgrundstücke ist den Baurechtsverträgen als integrierter Bestandteil ein Situationsplan beizufügen.

§ 7 Landwert

¹ Zur Ermittlung der Baurechtslandwerte ist eine Bewertung der Grundstücke durch mindestens eine/n externe/n Sachverständige/n vorzunehmen (z.B. Immobilienfirma).

² Die Baurechtslandwerte richten sich in erster Linie nach den Nutzungsmöglichkeiten sowie nach den derzeit im Umfeld oder an vergleichbaren Lagen gehandelten Landpreisen. Ausgangslage bildet dabei der reine Bodenwert.

³ Der reine Bodenwert entspricht dem absoluten Wert eines Grundstückes und drückt den Preis aus, welcher für voll erschlossenes, baureifes Bauland an vergleichbarer Lage und mit analogen Nutzungsmöglichkeiten auf dem Markt erzielt werden kann.

⁴ Als Basis für den Baurechtslandwert und dessen Verzinsung gelten folgende Richtwerte:

- Für gemeinnützige Wohnbauten: 75%
- Für Bauten für die Erfüllung von Gemeindeaufgaben: 75%
- Für Dienstleistungs-, Industrie- und Gewerbebauten: 80%
- Für weitere Bauten: 100%

des durch die oder den externe/n Sachverständige/n ermittelten reinen Bodenwertes.

⁵ Für bestehende Bauten und Anlageteile sind in den Baurechtsverträgen zusätzlich zum reinen Bodenwert die durch die oder den Sachverständige/n ermittelten Verkehrswerte aufzunehmen.

§ 8 Landwertanpassungen

Der Baurechtslandwert wird alle 10 Jahre ab Beginn der Zinspflicht neu ermittelt.

§ 9 Baurechtszins

¹ Die jährliche Verzinsung des Landwertes erfolgt nach dem Stand am 1.1. des Referenzzinssatzes für Hypotheken gemäss Art. 12a der Verordnung über Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen vom 9. Mai 1990 (VMWG; SR 221.213.11) oder nach einem anderen Zinssatz, der die Finanzierungskosten abbildet.

² Die Zinspflicht beginnt mit dem Eintrag des Baurechts im Grundbuch, spätestens aber 12 Monate nach der Vergabe des Baurechts durch die Baurechtsgeberin.

³ Der Baurechtszins kann bei Bauten für die Erfüllung von Gemeindeaufgaben und bei gemeinnützigen Bauten gemäss den dafür vom Gemeinderat erstellten Richtlinien zusätzlich subventioniert werden.

§ 10 Heimfall

¹ Bei Beendigung des Baurechts infolge Zeitablaufes oder infolge besonderer Vereinbarung, fallen die bestehende Liegenschaft sowie alle Anlagen dem/der Baurechtsgeber/in zu.

² Der/die Baurechtsgeber/in kann den vorzeitigen Heimfall in den gesetzlich vorgesehenen Fällen herbeiführen sowie, wenn der/die Baurechtsnehmer/in nicht innerhalb der vorgesehenen Frist baut, nicht für gebührenden Unterhalt sorgt oder weiterführende Bestimmungen nicht einhält.

³ Zugunsten des/der Baurechtsnehmers/in ist in die Baurechtsverträge eine Heimfallentschädigung für bestehende Anlagen aufzunehmen.

⁴ Zur Ermittlung der Entschädigung für die bestehenden Anlagen ist eine Bewertung durch mindestens eine/n externe/n Sachverständige/n vorzunehmen (z.B. Immobilienfirma). Die Entschädigung richtet sich nach dem Verkehrswert zum Zeitpunkt des Heimfalls.

§ 11 Verunreinigungen und Altlasten

In Spezialfällen ist ein allfälliger Rückbau (Renaturierung) zu regeln.

§ 12 Veräusserung

Das Vorkaufsrecht zu Gunsten des/der Baurechtsnehmers/in ist aufzuheben. Das Vorkaufsrecht zu Gunsten des/der Baurechtsgebers/in ist unter Ausübung einer erweiterten Frist von sechs Monaten sowie unter Vorbehalt hinsichtlich der Zustimmung einer allfälligen Einwohnergemeindeversammlung aufzunehmen.

§ 13 Rechtsnachfolge

Für den Fall der Auflösung einer Organisation, die Baurechtsnehmerin der Gemeinde ist, überträgt diese Organisation auf Verlangen der Baurechtsgeberin dieser die mit Gemeindehilfe (bzw. unter von der Gemeinde subventionierten Baurechtszinssätzen) erstellten Gebäude.

§ 14 Gebühren und Kosten

¹ Die Gebühren zur grundbuchlichen Eintragung der Baurechte, allfällige Vermessungsgebühren und die Kosten der Bewertung durch die oder den Sachverständige/n gemäss § 7 und 10 dieser Richtlinien werden hälftig geteilt.

² Auftraggeberin und Auslöserin für die Neubewertung des Baurechtsgrundstückes gemäss Baurechtsvertrag ist die Baurechtsgeberin. Die Kosten der Neubewertung werden hälftig geteilt.

C. Schlussbestimmungen

§ 15 Alte Baurechtsverträge

Zum Zeitpunkt des Erlasses des Grundsatzpapiers bestehende Baurechtsverträge, die eine andere Regelung enthalten, werden nach Möglichkeit angepasst, spätestens aber bei einer Veräusserung.

GRB vom 29. Januar 2013

Arlesheim, den 29. Januar 2013

DER GEMEINDERAT

Karl-Heinz Zeller Zanolari
Gemeindepräsident

Barbara Fischer
Gemeindeverwalterin