

Geschäft 3594B

Eingang: 19.1.2006

Bericht der Finanz- und Rechnungsprüfungskommission zum Bericht des Gemeinderates Nr. 3594:

Genehmigung der Quartierplanung ‚Wohnen im Bachgrabenpark‘

Ausgangslage

Die VPK hat mit Brief vom 23.12.2005 die FiReKo gebeten,

- das Blatt „Anpassung und Bemessung des BRZ“ zum Bericht des Gemeinderates zu überprüfen (u.a. den angenommenen Landwert)
- dem ER mündlich oder schriftlich über die Ergebnisse dieser Ueberprüfung zu berichten.

An einer ausserordentlichen Sitzung am 10. Januar 2006 ist die FiReKo dieser Bitte nachgekommen. Anlässlich dieses Termins haben die Herren GR R. Meury und HAL Hochbau W. Stammbach auch der FiReKo das Projekt im Detail vorgestellt.

Erwägungen

Mit den Wettbewerbsbedingungen wurden bereits finanzrelevante Weichen gestellt, in dem die wirtschaftlichen Aspekte zu einem Drittel gewertet wurden gegenüber den städtebaulich-architektonischen mit zwei Dritteln. Zudem hatten die Wettbewerbsteilnehmer sowohl ein Angebot für einen Baurechtszins als auch für einen Kaufpreis des Areals zu offerieren. Dieses Vorgehen ist eher unüblich, jedoch für die Gemeinde als Gewinn zu bewerten.

Normalerweise geht mit einem Baurechtsvertrag das gesamte Recht zur Nutzung des abgegebenen Areals an den Baurechtsnehmer über. Im vorliegenden Falle jedoch steht ein grosser Teil des Areals nach Bauabschluss der Gemeinde, d.h. dem Baurechtsgeber, als öffentlicher Park zur Verfügung. Es ist somit nachvollziehbar, dass diese eingeschränkte Nutzung seitens des Baurechtsnehmers auch einen gewissen Einfluss auf das Angebot eines Baurechtszins gehabt hat.

Erstmals wird ein sogenannter partnerschaftlicher Baurechtsvertrag vorgestellt. Gegenüber dem sonst üblichen Modell wird hier der Baurechtszins nach vereinbarten Zeiträumen den jeweils aktuell gegebenen Verhältnissen im Liegenschaftssektor angepasst. Damit übernehmen beide Baurechtspartner Teile des Risikos der Entwicklung bezüglich der Rendite. Um jedoch der Gemeinde einen Mindest-baurechtszins zu garantieren, wird im Vertrag festgelegt, dass der Baurechtszins nicht unter die zu Beginn des Vertrages festgelegte Summe von Fr. 509'220.-- sinken darf (siehe Zeile: Bandbreite Baurechtszins im oberen Drittel des Blattes „Anpassung und Bemessung BRZ“).

Im Gegensatz zu den üblichen Baurechtsverträgen wird nicht primär der Bodenwert als Referenzgrösse beigezogen, sondern der vom Baurechtsnehmer zu erwirtschaftende Nettoertrag (im vorliegenden Vertrag minimal 14,17 %, maximal 19%). Dieser Nettoertrag ist durch den Baurechtsnehmer zur Prüfung durch den Baurechtsgeber offen zu legen.

Im Weiteren wird durch die Anwendung des sogenannten α -Faktors die Möglichkeit geschaffen, dem Baurechtsnehmer für die ersten Jahre des Baurechtsvertrages eine Art Rabatt zu gewähren, was automatisch zu einer Erhöhung des Baurechtszinses im Laufe der Vertragsdauer führt. Dazu wird eine Altersentwertung der Bauten berücksichtigt, was wiederum zu einer Erhöhung des Baurechtszinses führt. Da bei der Berechnung des Nettoertrages allerdings Rückstellungen für die Werterhaltung der Baute berücksichtigt werden, könnte diese Erhöhung auch kleiner ausfallen als theoretisch zu erwarten ist (*).

(*) siehe Formeln BRZ im unteren Drittel auf dem Blatt „Anpassung und Bemessung des BRZ“: Eine Erhöhung des Nettoertrages führt zu einem höheren BRZ, ein tieferer Nettoertrag zu einem tieferen (im vorliegenden Beispiel wird ein gleichbleibender Nettoertrag angenommen). Dagegen führt die Altersentwertung SWB_t im Teiler des Bruches immer zu einem höheren Baurechtszins, wie dies aus dem Beispiel-Formeln für die drei Zeitperioden hervorgeht ($SWB_t = 56'050'000$ für die Jahre 0-10; $54'032'000$ für die Jahre 11-20 und $51'229'700$ für die Jahre 21-100).

In Ergänzung zur Anfrage der VPK hat die FiReKo auch die Auswirkungen des vorliegenden Baurechtsvertrages auf die langfristige finanzielle Situation der Gemeinde diskutiert:

- Würde das Bauland zum im Baurechtsvertrag vorgesehenen Preis von 11.3 Mio. Fr. veräussert, müsste das Kapital über die gesamte Dauer des Baurechtsvertrages zu mehr als 4% Ertrag angelegt werden können, was angesichts der aktuellen und in näherer Zukunft zu erwartenden

Entwicklung der Zinssituation als schwierig erscheint. Zudem verliert die Gemeinde das Grundeigentum endgültig; dies im Gegensatz zum Baurechtsvertrag, mittels welchem das Grundeigentum nach dessen Ablauf wieder an die Gemeinde zurückfällt.

- Die Strategieziele des Gemeinderates für die Finanzplanperiode 2007-2011 beinhalten vor einer Steuersenkung primär die Ziele der Eigenkapitalbildung und des Schuldenabbaus. Dieses Ziel kann (siehe Finanzplan 2007-2011, am 21.12.2005 vom ER zur Kenntnis genommen) mit dem dort eingesetzten Minimalbaurechtszins von jährlich Fr. 509'220.-- erreicht werden. Wird das Grundstück jedoch nicht wie vorgesehen (Quartierplan und Baurechtsvertrag) genutzt, entfällt dieser Ertrag. Dies hätte negative Auswirkungen nicht nur auf die laufende Rechnung, sondern auch auf den Finanzplan und somit auf die Entwicklung des Eigenkapitals und des Schuldenabbaus.
- Würde dem Baurechtsvertrag nicht zugestimmt, würde das Areal so lange brach liegen (und somit gar keinen Ertrag bringen!), bis wieder ein neues Projekt spruchreif wird. Dies selbstverständlich mit den entsprechenden negativen Auswirkungen auf den Finanzplan und die Erreichung der Strategieziele.

Schlussfolgerungen

Die FiReKo kommt somit zu folgenden Schlussfolgerungen:

1. Langfristig gesehen ist der Abschluss eines Baurechtsvertrages (im Gegensatz zu einem Verkauf des Areals) – wie es der Gemeinderat mit seiner Vorlage beantragt – auf jeden Fall zu unterstützen.
2. Würden die finanziellen Aspekte aus dem ‚Gesamtpaket‘ des Baurechtsvertrages herausgelöst, um unabhängig betrachtet zu werden, würde das ganze Konzept in Frage gestellt. Mit anderen Worten: Eine Wertung des Baurechtsvertrages ist ausschliesslich in Würdigung aller Aspekte möglich (u.a. z.B. städtebauliche [= Möglichkeit, den öffentlichen Teil des Areals bei einer allfälligen Ueberbauung des Areals Wegmatten I mit einzubeziehen], wirtschaftliche [= angemessene Berücksichtigung, dass ein grosser Teil des Areals öffentlicher Park wird]).

Dieser Punkt 2 jedoch ist Sache der VPK, weshalb sich die FiReKo auf eine Aussage bezüglich der langfristigen Auswirkungen des Baurechtsvertrages auf die Gemeinde-Finzen gemäss Punkt 1 beschränken muss.

Finanz- und Rechnungsprüfungskommission:

Präsidentin: Verena Meschberger

Vizepräsident: Kurt Kneier

An der Sitzung haben teilgenommen: Max Amsler, Peter Humbel, Kurt Kneier, Verena Meschberger, Robert Richner, Barbara Selinger und Peter von Arx

Allschwil, 18. Januar 2006