



Geschäft	Bericht an den Einwohnerrat vom 30.01.2024
Vorstoss	Stellungnahme des Gemeinderats zu den Berichten der GRPK (Geschäfte Nr. 49A und 107A)
Info	<p>Der Gemeinderat arbeitet derzeit mit der Verwaltung an einer Neuregelung der Baurechtsvergaben für die gemeindeeigenen Grundstücke im Finanzvermögen. Dieses bedingt eine Revision des geltenden Baurechtsreglements vom 13. November 1995.</p> <p>Die GRPK hat in ihren Berichten zu den Jahresberichten 2020 und 2021 unter den Kapiteln <i>Geschäftsprüfung</i> Stellung genommen zur Anpassung der Baurechtszinsen und zum Umgang mit § 12 des geltenden Baurechtsreglements.</p> <p>Der Gemeinderat nimmt Stellung zu den Berichten der Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission (Geschäfte Nr. 49A und 107A).</p>
Antrag	Der Einwohnerrat nimmt Kenntnis von der Stellungnahme des Gemeinderats zu den Berichten der GRPK (Geschäfte Nr. 49A und 107A).

Gemeinderat Binningen

Gemeindepräsidentin a.i.:
Caroline Rietschi

Verwaltungsleiter:
Christian Häfelfinger

1. Ausgangslage

Der Gemeinderat arbeitet derzeit mit der Verwaltung an einer Neuregelung der Baurechtsvergaben für die gemeindeeigenen Grundstücke im Finanzvermögen. Dies bedingt eine Revision des geltenden Baurechtsreglements vom 13. November 1995.

Die GRPK hat in ihren Berichten zu den Jahresberichten 2020 und 2021 unter den Kapiteln *Geschäftsprüfung* Stellung genommen zur Anpassung der Baurechtszinsen und zum Umgang mit § 12 des geltenden Baurechtsreglements.

Ursprünglich beabsichtigte der Gemeinderat seine Stellungnahme mit dem Entwurf des revidierten Reglements vorzulegen. Auf kantonaler Ebene wurde allerdings per 1. Januar 2024 das neue Gesetz über die Wohnbauförderung (Wohnbauförderungsgesetz, WBFG) in Kraft gesetzt. Darin ist u.a. die vergünstigte Baurechtsvergabe an Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus geregelt. Die kantonale Verwaltung arbeitet derzeit die Details dazu aus. Der Gemeinderat möchte die zeitnah zu erwartende neue Vergabepaxis des Kantons Basel-Landschaft in seinen Entscheid zur Berechnung der zukünftigen Baurechtszinsen einbeziehen und nimmt nun gesondert Stellung zu den Berichten der Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission GRPK (Geschäfte Nr. 49A und 107A).

2. Stellungnahme des Gemeinderats zu den Berichten GRPK

2.1 Geschäft Nr. 49A

An der Sitzung des Einwohnerrats vom 28. Juni 2021 wurde der Bericht der GRPK zum Jahresbericht 2020 (Geschäft Nr. 49A) behandelt. Im Bericht wurde u.a. auch die Geschäftsprüfung «Anpassung Baurechtszinsen» thematisiert. Dabei ging es um die vertraglich vereinbarte Staffelung von Baurechtszinsen. Aus Sicht der GRPK fehlte dem GR die rechtliche Grundlage für dieses Vorgehen. Die Kommission empfiehlt in ihrem Bericht, die Baurechtszinsen in den entsprechenden Baurechtsverträgen nachträglich durch den Einwohnerrat genehmigen zu lassen, das Baurechtsreglement (BRR) zu revidieren und um eine Staffelanpassung zu ergänzen. Der Gemeinderat wurde vom ER beauftragt, eine Stellungnahme zu dieser Empfehlung abzugeben.

Stellungnahme des Gemeinderats zur Anpassung Baurechtszinsen:

Die Verhandlungen der Gemeinde bezüglich Baurechtszinsanpassungen mit den Baurechtnehmenden sind 2013 zunächst gescheitert, da die damals vom Gemeinderat anvisierten Zinserhöhungen und insbesondere die Methode der Landwertberechnung von den Baurechtnehmern nicht akzeptiert wurden. Zwischen 2016 und 2017 konnten nun alle Baurechtszinsen angepasst werden. Basis für die Zinsberechnung bildet nun der aktuelle Marktwert des unbebauten Grundstückes, welcher von der unabhängigen Immobilienbewertungsfirma ermittelt wurde. Die Baurechtnehmenden sind einverstanden, dass diese Bewertungsmethode jetzt und auch in Zukunft so angewendet werden soll. Dies führte teilweise zu grösseren Abweichungen gegenüber den bisherigen Basis-Landpreisen. Im Rahmen der Verhandlungen mussten daher bei insgesamt drei Genossenschaften gestaffelte Zinsanpassungen vorgenommen werden. Damit konnten schwierige juristische Auseinandersetzungen vermieden werden. Gesamthaft konnte damit bei den drei Genossenschaften der jährliche Ertrag aus den Baurechtsvergaben über zehn Jahre gestaffelt um 146.5% erhöht werden. Die Zuschläge für Sozialabzüge sind hierbei noch nicht eingerechnet, da diese jährlich nach Einkommenssituation der Mieter schwanken.

In der geplanten, revidierten Fassung des BRR ist keine Bestimmung zur Staffelung der Baurechtszinsen vorgesehen. Die Berechnungsmethode soll dort klar definiert werden.

Bei den bestehenden Verträgen wurde die geänderte Bewertungsmethode mit den Baurechtnehmenden vereinbart und wird bei allfälligen, zukünftigen Vertragsverlängerungen angewendet (ohne Staffelung).

2.2 Geschäft Nr. 107A

An der Sitzung des Einwohnerrats vom 27. Juni 2022 wurde der Bericht der GRPK zum Jahresbericht 2021 (Geschäft Nr. 107A) behandelt. Gemäss der externen Geschäftsprüfung wurde festgestellt, dass kein formaler Prozess zur Überprüfung von neuem Grundbesitz von Baurechtnehmer/innen besteht. Der Gemeinderat wurde vom ER beauftragt, eine Stellungnahme zu § 12 Besitz von Grundeigentum (BRR) abzugeben.

Auszug aus dem BRR (13.11.1995):

...

2.1 Baurechte zur Förderung des Wohnungsbaus

...

§ 7 Besitz von Grundeigentum

Bewerberinnen und Bewerber, die über ein selbstbewohnbares Grundstück oder Anteile an einem solchen verfügen, namentlich über ein Wohnhaus, eine Eigentumswohnung, Bauland oder eine Geschäftsliegenschaft, die nicht ausschliesslich zur Ausübung der eigenen Berufstätigkeit genutzt wird, können keinen Nutzungsvertrag abschliessen.

...

2.2 Baurechten zugunsten von Gewerbetreibenden und zur Realisierung von Wohnprojekten im öffentlichen Interesse

...

§ 12 Besitz von Grundeigentum

Bewerber und Bewerberinnen, die über ein selbstbewohnbares Grundstück oder Anteile an einem solchen verfügen, namentlich über ein Wohnhaus oder eine Eigentumswohnung, sind verpflichtet, innerhalb eines Jahres seit Abschluss des Nutzungsvertrages dem Gemeinderat den Nachweis zu erbringen, dass dieses Grundeigentum von Dritten genutzt wird.

...

Stellungnahme des Gemeinderats zum Besitz von Grundeigentum:

In der geltenden Fassung des BRR wird zwischen «Baurechten zur Förderung des Wohnungsbaus» und «Baurechten zugunsten von Gewerbetreibenden und zur Realisierung von Wohnprojekten im öffentlichen Interesse» unterschieden.

Mit ersteren sind natürliche Personen gemeint, die sich um eine Einzelbaurechtsvergabe zur eigenen Nutzung bewerben. Gemäss § 7 können diese keinen Nutzungsvertrag abschliessen, wenn sie im Besitz von Grundeigentum sind. Die Gemeinde Binningen ist hier in der Pflicht, die Einhaltung dieser Voraussetzung zu prüfen. Allerdings hat sie seit Jahren keine neuen Einzelbaurechte mehr vergeben und beabsichtigt das auch in Zukunft nicht zu tun.

§ 12 bezieht sich auf die «Baurechte zur Realisierung von Wohnprojekten im öffentlichen Interesse». Damit sind Wohn- und Baugenossenschaften und deren Mieter*innen gemeint sowie natürliche Personen, welche Wohnraum für Dritte errichten. Der genannte Nutzungsvertrag kann ein Baurechts- oder Mietvertrag sein. Mietinteressierte Personen müssen in diesem Fall gegenüber der Baurechtnehmerin den Nachweis erbringen, dass ihr Grundeigentum von Dritten genutzt wird.

Bei Abschluss eines Baurechtsvertrags mit der Gemeinde Binningen verpflichtet sich die Baurechtnnehmerin, die Bestimmungen des Baurechtsreglements einzuhalten. Es ist Aufgabe der jeweiligen Genossenschaft als Vermieterin, die Erfüllung der Voraussetzungen für das Mietverhältnis vor Abschluss zu prüfen und entsprechende Belege zu fordern.

Die Abteilung Finanzen der Gemeinde prüft hingegen jährlich die Einkommens- und Vermögenslimiten zur Bemessung der Zuschläge zum Baurechtszins, auch bei den Mieterinnen und Mietern.

Der Gemeinderat hält die Bestimmungen zum Grundeigentum im geltenden BRR für ungenau und erkennt auch in diesem Punkt den Revisionsbedarf. In der revidierten Fassung des BRR ist vorgesehen, diese Bestimmung zu streichen.

Der Gemeinderat wird dem Einwohnerrat zeitnah eine revidierte Fassung des Baurechtsreglements vorlegen, welche sowohl kostengünstigen Wohnraum fördern, als auch Anreize zur Schaffung von neuem Wohnraum setzen soll.

- Bericht GRPK 2020 (Geschäft Nr. 49A)
- Bericht GRPK 2021 (Geschäft Nr. 107A)