

GK 56

Motion von Robert Weishaupt (CVP) vom 25. Juni 2018 betr. "Aus gutem Grund: Abgabe von städtischen Grundstücken und Immobilien nur noch im Baurecht"; Stellungnahme/Antrag des Stadtrates

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

I Vorstoss

Den Mitgliedern des Einwohnerrates wurde der Vorstoss zusammen mit der Traktandenliste für die kommende Einwohnerratssitzung zugestellt.

II Erwägungen des Stadtrates

1. Einleitung und Ausgangslage

Der Stellenwert des Bodens hat in der Vergangenheit entsprechend seiner abnehmenden Verfügbarkeit stetig zugenommen. In einem dynamischen wohnungspolitischen Umfeld rückt auch die Vergabe von Bauland im Baurecht wieder vermehrt in den Blickpunkt der öffentlichen Debatte und der Fachdiskussion. Für ein Gemeinwesen kann das Baurecht situativ eine echte Alternative zum Landverkauf darstellen.

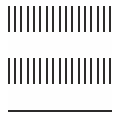
Der Motionär begründet seinen Vorstoss damit, dass in der Vergangenheit mit dem Verkauf von Grundstücken und Immobilien der Einwohnergemeinde wie auch der Ortsbürgergemeinde verschiedene Fehler begangen worden sind. Man habe mit den Verkäufen eine Chance vertan, eine stabile finanzielle Grundlage zu schaffen. Das bisherige Handeln sei kurzfristig gewesen. Die Abgabe von Land und Immobilien im Baurecht garantiere dauerhafte und längerfristig höhere Erträge.

Der Motionär verlangt, dass die Einwohnergemeinde Zofingen sowohl Grundstücke wie auch Immobilien nur noch im Baurecht abgeben darf. Möglich wäre – gemäss Motionstext – auch in Zukunft der Abtausch von Grundstücken. Der Stadtrat geht angesichts der nicht differenzierten Formulierung der Motion davon aus, dass Grundstücke und Immobilien in sämtlichen Zonenarten gemeint sind.

Der Motionär erwähnt die Ortsbürgergemeinde nicht explizit. Der Stadtrat geht davon aus, dass daher die Ortsbürgergemeinde von einer allfälligen Überweisung der Motion nicht betroffen wäre.

2. Flexibles Verhalten am Markt

Es ist eine langjährige Praxis des Stadtrates, bei Vertragsverhandlungen im Zusammenhang mit Grundstücken die Abgabe im Baurecht oder den Verkauf sorgfältig und differenziert gegeneinander



abzuwägen. Allerdings werden die Handlungsoptionen bei einer solchen Transaktion nicht nur vom Verkäufer, sondern auch vom potentiellen Käufer, also vom Markt, bestimmt.

Die Vergangenheit hat gezeigt, dass insbesondere bei möglichen Landverkäufen in der Misch- oder Arbeitszone (vormals Industriezone) für die meisten Firmen ausschliesslich der Erwerb in Frage kommt und eine Übernahme des Grundstücks im Baurecht nicht gewünscht ist. In einem solchen Falle tätigt der Stadtrat einen Landverkauf dann, wenn dadurch eine Firmenansiedlung und die Schaffung von neuen Arbeitsplätzen erfolgen kann. Insbesondere dann, wenn es um Arbeitsplätze mit hoher Wertschöpfung oder die Verlegung eines Firmensitzes nach Zofingen geht. In solchen Fällen braucht der Stadtrat Flexibilität für seine Handlungsoptionen.

Etwas anders sieht es bei Grundstücken in den Wohnzonen aus: Während hier noch vor einigen Jahren von Seiten der Investoren eine grosse Zurückhaltung zur Realisierung eines Baurechts vorhanden war und ein Kauf vorgezogen wurde, hat sich der Markt in den letzten Jahren verändert. Institutionelle Anleger, wie Pensionskassen oder Versicherungen, sind heute bereit, Baurechte einzugehen, da sie sonst gar nicht mehr an interessante Grundstücke herankommen. Eine Abgabe im Baurecht für die sich im Besitze der Einwohnergemeinde befindlichen Parzellen in der Unteren Vorstadt (Gestaltungsplanperimeter) ist daher für den Stadtrat durchaus eine ernsthafte Option. Allerdings müssen dann auch die Parameter des Baurechtsvertrags (Baurechtszins, Heimfall, usw.) stimmen.

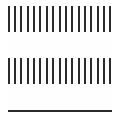
3. Finanzielle Auswirkungen Landverkauf

Es ist auch keineswegs so, dass - wie in der Motion behauptet wird - die Einwohner- oder die Ortsbürgergemeinde bei einem Verkauf eines Grundstücks grundsätzlich schlechter fährt als bei der Abgabe im Baurecht. Im ersteren Fall fällt der Erlös einmalig an, im zweiten Fall in regelmässigen Raten. So trugen zum Beispiel die Erlöse aus den Landverkäufen der Einwohnergemeinde zur Erhöhung der Liquidität bei und führten dazu, dass für die getätigten Investitionen weniger Fremdkapital am Markt aufgenommen werden musste und dadurch Schuldzinsen eingespart werden konnten. Die Erlöse wurden also wieder investiert oder zum Schuldenabbau genutzt und trugen so zur Stabilisierung der finanziellen Situation der Einwohnergemeinde Zofingen bei. Sie hatten also durchaus einen nachhaltigen Effekt.

In Bezug auf die finanzielle Nachhaltigkeit spielt es also weniger eine Rolle, ob eine Grundstücks-Transaktion durch Abgabe im Baurecht oder als Verkauf erfolgt. Entscheidender ist, wie die erzielten Erlöse in der Folge verwendet werden: Neuinvestition, Schuldenabbau, Ausbau von Dienstleistungen usw.

4. Anpassung Baurechtszins

Im Baurechtsvertrag werden der Baurechtszins mit den Anpassungsmechanismen und die Heimfallentschädigung festgelegt. Im Verlaufe der Baurechtsdauer können sich auf Grund der Veränderungen im gesellschaftlichen, finanziellen und strukturellen Umfeld die jeweiligen Parameter sehr unterschiedlich entwickeln. Die Erfahrung zeigt, dass es sehr schwierig und ausserordentlich aufwendig wird, Baurechtsverträge bezüglich der finanziellen Parameter während der Laufzeit anzupassen, wenn sich die beiden Parteien nicht gütlich einigen können.



5. Heimfall und Heimfallentschädigung

Nach Ablauf des Baurechtes fallen die bestehenden Bauwerke an den Grundeigentümer heim (Art. 779d ZGB). Der Grundeigentümer - in diesem Falle die Einwohner- oder die Ortsbürgergemeinde Zofingen - hat dem ehemaligen Baurechtsnehmer eine Entschädigung zu leisten. Der Wert der heimfallenden Baute ist im Voraus zu bestimmen. Dieser wird oft auf der Grundlage des Gebäudewerts zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses festgelegt. Allfällige Investitionen während der Baurechtdauer werden dabei angerechnet. Auch hier ist es sehr schwierig, zukünftige Entwicklungen im gesellschaftlichen, finanziellen und strukturellen Umfeld zu antizipieren und damit das Risiko des Baurechtsgebers bei einem potentiellen Heimfall zu minimieren. Nicht ausser Acht gelassen werden dürfen - insbesondere in der Arbeitszone - auch die Risiken im Altlastenbereich, wenn ein Grundstück mit Bauwerk an die Einwohnergemeinde heimfällt.

III Schlussfolgerungen

Eine Abgabe von Grundstücken im Baurecht kann für beide Parteien Vorteile bieten. Allerdings sind auch Risiken damit verbunden, wie zum Beispiel Baurechtszins, Anpassung oder Heimfallentschädigung. Diese Vertragsteile sind bei einer Vergabe im Baurecht gründlich auszuhandeln, wobei auch die zukünftige Umfeld-Entwicklung antizipiert werden muss.

Der Stadtrat nimmt heute bei jedem Landgeschäft jeweils eine Interessenabwägung - zwischen Verkauf und Baurecht - vor, und er wird dies auch künftig tun. Er kann dann je nach Absicht und Interesse eines möglichen Käufers flexibel handeln und Grundstücke im Baurecht abgeben oder verkaufen. Zu beachten sind dabei natürlich die jeweiligen Kompetenzen der verschiedenen politischen Gremien, in Abhängigkeit des Landwerts.

Bei einer Annahme der Motion würde dies nicht mehr möglich sein. Verhandlungen mit potentiellen Käufern oder Baurechtsnehmern würden beträchtlich erschwert, und der Handlungsspielraum des Stadtrates - und auch des Einwohnerrates - bei der Bewirtschaftung seines Anlagevermögens würde empfindlich eingeschränkt. Die Handlungsoptionen des Stadtrates zur Steuerung der Innenentwicklung durch eine aktive Bodenpolitik, wie sie in den letzten Jahren erfolgreich gepflegt worden ist, würden ebenfalls stark beschnitten. Nach Ansicht des Stadtrates wäre dies nicht im Interesse der Zofinger Bevölkerung.

Die Motion stellt einen massiven Eingriff in die bisherige Praxis des Stadtrates und in die Kompetenzordnung der heutigen Gemeindeordnung der Einwohnergemeinde Zofingen dar. Bei einer Umsetzung der Motion müssten auch die Aufgaben der Gemeindeorgane neu geregelt werden. Das Verbot von Veräusserungen müsste in der Gemeindeordnung aufgenommen werden. Der Stadtrat plädiert dafür, dass sein bisheriger Handlungsspielraum bei Landgeschäften erhalten bleibt, dass aber auch zukünftig der Einwohnerrat über Grundstückverkäufe über CHF 3 Mio. und alle Baurechtsverträge wird entscheiden können.

Der Stadtrat beantragt aus den oben aufgeführten Gründen, die Motion abzulehnen.

IV Antrag

Die Erheblichkeitserklärung der Motion sei abzulehnen.

Zofingen, 14. November 2018

Freundliche Grüsse

STADTRAT ZOFINGEN

Hans-Ruedi Hottiger
Stadtammann



Dr. Fabian Humbel
Stadtschreiber

Verteiler per E-Mail

- Mitglieder des Einwohnerrates
- Mitglieder des Stadtrates
- Bereichs- und Abteilungsleitende der Stadtverwaltung
- Medien