

Einladung

zur ausserordentlichen Ortsbürgergemeindeversammlung

Donnerstag, 14. November 2019, 19.00 Uhr,
im Bürgerkeller

Stimmrechtsausweis

Die letzte Seite dieser Vorlage ist Ihr persönlicher Stimmrechtsausweis. Dieser Ausweis wird am Eingang zum Versammlungslokal von den Stimmenzählern eingesammelt.

Kaiseraugst, im Oktober 2019

Gemeinderat Kaiseraugst



Hinweise

Traktandum

1. Erneuerung des Baurechtsvertrags mit der Granovit SA

Aktenauflage

Die Akten zum Traktandum 1 liegen bei der Gemeindeverwaltung (Gemeindekanzlei) in der Zeit vom 31. Oktober bis 14. November 2019 während der Schalteröffnungszeiten öffentlich auf. Das Protokoll kann unter www.kaiseraugst.ch abgerufen werden.

Traktandum 1

der Ortsbürgergemeindeversammlung a.o.

vom 14. November 2019

Baurechtsvertrag Industrie Rinau – Granovit SA

Ausgangslage

Mit Eintragungsdatum vom 28. Dezember 1962 im Grundbuch wird einer der ersten Baurechtsverträge der Schweiz rechtskräftig: Die Klingentalmühle AG mit Sitz in Basel kann ihren Betrieb aufnehmen. In einem Nachtrag zum Baurechtsvertrag mit Datum vom 11. Juli 1985 wird die Laufzeit des Baurechts um drei Jahre bis zum 30. Juni 2025 verlängert.

Vertraglich ist geregelt, dass die Gemeinde für eine Verlängerung Hand bietet, wenn die Firma ein diesbezügliches Begehren spätestens ein Jahr vor Vertragsablauf stellt. Aufgrund neuer Besitzverhältnisse haben Ortsbürgerkommission und Gemeinderat Ende 2018 erstmals Gespräche mit der Geschäftsleitung der Granovit SA aufgenommen. Mitte Februar 2019 haben Ortsbürgerkommission und Gemeinderat in einem gemeinsamen Workshop entschieden, die Arbeiten zur Verlängerung des Baurechtsvertrags aufzunehmen.

Kernpunkte des aktuellen Baurechtsvertrages sind u.a. die Verlängerung der Laufzeit, Zweckerweiterung der Nutzungsmöglichkeit um den Begriff „Nahrungsmittel“, Höhe und Berechnungsart des Baurechtszinses sowie Bildung eines Fonds zur Finanzierung der Rückbaukosten bei Heimfall.

Wichtigste Eckpunkte im Baurechtsvertrag Granovit SA

Inhalt des Baurechts (Pkt. 7)

Das bisherige Baurecht gewährte bis anhin lediglich betriebliche Tätigkeiten, die in einem direkten Zusammenhang mit Futtermitteln standen. Der wirtschaftlichen und unternehmerischen Entwicklung Rechnung tragend, wird der Nutzungsrahmen nunmehr um den Begriff Nahrungsmittel erweitert.

Beginn und Ende (Pkt. 10)

Die Baurechte bestehen gestützt auf den Baurechtsvertrag vom 27. Juni 1962 seit dem 28. Dezember 1962 (Grundbucheintrag). Die Parteien vereinbaren eine Verlängerung um 80 Jahre ab Datum dieses Vertrages, somit bis Dezember 2099.

Baurechtszins bis 30. Juni 2025 (Pkt. 12)

Für die Einräumung und Ausübung der Baurechte bezahlt die Bauberechtigte der Baurechtsgeberin bis 30. Juni 2025 der im Baurechtsvertrag vom 27. Juni 1962 vereinbarte Baurechtszins. Dieser Baurechtszins beträgt zurzeit pauschal CHF 11.35/m² und pro Jahr. Dies ergibt für die Gesamtfläche von 22'076 m² einen Baurechtszins von CHF 250'562.60.

Baurechtszins ab 1. Juli 2025 (Pkt. 13)

Der Nettolandwert beträgt bei Vertragsunterzeichnung CHF 390.00/m² (Stand: 1. Juli 2019). Dieser Basiswert wird alle fünf Jahre gestützt auf eine Verkehrswertschätzung an die veränderten Verhältnisse angepasst, also erstmals per 1. Juli 2030. Als Basis dient die Schätzung von Wüest Partner AG vom 4. Juni 2019. Die Schätzung ist immer nach der gleichen Bewertungsmethode zu erstellen. Der Mindestlandwert beträgt CHF 390.00/m². Dieser kann nicht unterschritten werden.

Die Verzinsung erfolgt gemäss dem hypothekarischen Referenzzinssatz des Bundesamtes für Wohnungswesen mit einem Zuschlag von 1.4%. Momentan beläuft sich der hypothekarische Referenzzinssatz auf 1.5%. Zuzüglich der 1.4% ergibt dies ein Zinssatz von 2.9%. Der Zinssatz zur Berechnung des Baurechtszinses wird alle fünf Jahre gleichzeitig mit dem Nettolandwert neu festgesetzt. Der minimale Zinssatz beträgt 2.9% p.a. und kann nicht unterschritten werden.

Heimfall (Pkt. 17)

Zur Sicherstellung der Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Baurechtsparzelle nach Ablauf der Baurechtsdauer verpflichtet sich die Bauberechtigte einen jährlichen Betrag auf ein Bankkonto, lautend auf beide Parteien gemeinsam (Kollektivbeziehung), einzubezahlen (Fälligkeit: einmal jährlich per 30. Juni). Dabei kommt folgende Staffelung zum Einsatz:

- Ab Vertragsunterzeichnung während den ersten 15 Jahren jährlich CHF 30'000.00
- Ab dem 15. Jahr während den nächsten 15 Jahren jährlich CHF 40'000.00
- Ab dem 30. Jahr während den nächsten 15 Jahren jährlich CHF 50'000.00
- Ab dem 45. Jahr während den nächsten 15 Jahren jährlich CHF 60'000.00
- Ab dem 60. Jahr bis zum Ende der Baurechtsdauer jährlich CHF 70'000.00

Die Beträge unterliegen dem schweizerischen Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) des Bundesamtes für Statistik. Ziel ist es, bei Beendigung des Baurechts unter Berücksichtigung eines Zinsertrages von durchschnittlich 1.5% p.a. CHF 7.2 Mio. für den Rückbau zurück gestellt zu haben. Die Bauberechtigte verpflichtet sich, jährlich die Differenz zwischen dem effektiven Zinsertrag und dem Zinssatz von 1.5% p.a. inkl. Zinseszinsen gemäss Tabellenverzinsung (dem Vertrag beiliegend) zu überweisen.

Belastung der Baurechtsparzelle (Pkt. 30)

Beibehalten wurde die bisherige Regelung, dass das Baurecht um nicht mehr als 70% des Wertes des Baurechts hypothekarisch belastet werden kann. Allerdings ist die Grundpfandversicherung über CHF 749'040.00 neu nicht mehr in der

Belastungsgrenze von 70% inbegriffen. Eine allfällige höhere Belastung darf weiterhin nur mit Zustimmung des Gemeinderats erfolgen.

Vermietung und Verpachtung (Pkt. 31)

Bei diesem Punkt wurde präzisiert, dass eine Vermietung und Verpachtung nur verweigert werden kann, wenn wichtige Gründe vorliegen. Wichtige Gründe sind beispielsweise die Gefährdung der Umwelt und/oder der Bevölkerung, ein Verstoss gegen die Sitte und/oder Moral oder eine Beeinträchtigung der Staatsreligionen. Neu ermächtigt die Baurechtsgeberin den Gemeinderat Kaiseraugst, solche Miet- und Pachtverträge zu prüfen und zu genehmigen.

Infrastrukturbeiträge (Pkt. 32)

Neu werden die Infrastrukturbeiträge, welche der Einwohnergemeinde Kaiseraugst geschuldet werden, in einer separaten Vereinbarung geregelt. Diese Vereinbarung bleibt Bestandteil des Baurechtsvertrages.

Würdigung durch den Gemeinderat

Die Ortsbürgergemeinde hat mit ihrem weitsichtigen Entscheid in den 60er Jahren die Grundlage für eine prosperierende Ortsbürgergemeinde geschaffen. Die ausgehandelten Baurechtsverträge mit den industriellen Partnern in der Rinau waren stets für beide Seiten fair und boten den Unternehmen Sicherheit für eine langfristige Planung. Diesem Grundsatz möchte man weiterhin treu bleiben.

In zahlreichen Gesprächen zwischen einer Ortsbürgerdelegation, Vertretung des Gemeinderats und den Baurechtsnehmern ist dieses an die heutigen Erkenntnisse angepasste Vertragswerk entstanden. Die für die Ortsbürger wichtigen Fragestellungen konnten beantwortet werden. So ist nun insbesondere auch klar, wie das Berechnungsmodell für den Baurechtszins bei zukünftigen Verträgen zu gestalten und anzuwenden ist, ebenso, wer bei einem Heimfall für einen allfälligen Rückbau finanziell aufkommen soll. Dieser Rückstellungsansatz in Form dieses Fonds zur Finanzierung der Rückbauten ist innovativ und wegweisend für die Regelung der Sicherstellung von Rückbaukosten von anderen Baurechtsverträgen der Ortsbürgergemeinde.

Ortsbürgerkommission und Gemeinderat sind überzeugt, mit dem nun vorliegenden Baurechtsvertrag mit der Granovit SA die Grundwerte wie Fairness, Planbarkeit und Investitionssicherheit berücksichtigt zu haben und es ist ein Vertragswerk entstanden, welches als Grundlage für die weiteren Baurechtsverträge dienen kann.

Antrag

Dem Baurechtsvertrag mit der Baurechtsnehmerin „Granovit SA“ mit Sitz in Lucens sei zuzustimmen.

Der Gemeinderat

(bitte hier abtrennen)



P.P.A
4303 Kaiseraugst

Stimmrechtsausweis

für die Teilnahme an der
ausserordentlichen
Ortsbürgergemeindeversammlung
vom Donnerstag, 14. November 2019, 19.00 Uhr, Bürgerkeller

Bitte diesen Ausweis abtrennen und am
Eingang zum Versammlungslokal abgeben.