

## Auszug aus dem substanziellen Protokoll 48. Ratssitzung vom 15. April 2015

### 877. 2014/408

**Weisung vom 17.12.2014:**

**Liegenschaftenverwaltung, Abgabe von 2148 m<sup>2</sup> Wohnbauland im Baurecht an die Keller Prefadom AG für die Erstellung von zwei Wohngebäuden an der Eierbrechtstrasse, Nachtrag zum Baurechtsvertrag vom 1. Juni 2010 (GR Nr. 2010/353) Quartier Hirslanden, Genehmigung**

Antrag des Stadtrats

Der Nachtrag zum Baurechtsvertrag vom 1. Juni 2010 mit der Keller Prefadom AG aus 8422 Pfungen über die Begründung eines selbständigen, dauernden und übertragbaren Baurechts i.S.v. Art. 675 und 779 ZGB zulasten des 2148 m<sup>2</sup> messenden Grundstücks Kat.-Nr. HI4884 an der Eierbrechtstrasse, Quartier Hirslanden, mit einer Dauer von vorerst 61 Jahren und einem anfänglichen Baurechtszins von jährlich neu Fr. 110 769.–, einer Heimfallentschädigung von neu 80 Prozent und einer unveränderten Regelung über die Tragung von Altlastenkosten (die Stadt übernimmt die Fr. 80 000.– übersteigende Summe, aktuell neu voraussichtlich Fr. 406 000.–), wird genehmigt.

Referentin zur Vorstellung der Weisung / Kommissionsmehrheit:

***Dr. Esther Straub (SP):** 2010 betrug der Landwert 4,43 Millionen Franken, der Baurechtszins war zu jährlich 144 000 Franken vereinbart, die Baurechtsdauer wurde auf 61 Jahre festgelegt, und die Heimfallsquote sollte 50 Prozent betragen. Vier Jahre später ist nun eine Anpassung des Baurechtsvertrags nötig: Einerseits übersteigen die Kosten für die Altlastensanierung den geschätzten Betrag von 80 000 Franken, und die Stadt muss – wie vertraglich vereinbart – Mehrkosten von 406 000 Franken tragen. Dies ist sachlich und rechtlich nachvollziehbar. Die Keller Prefadom AG hat die sechs geplanten Wohnungen im März 2011 ausgeschrieben. Die Wohnungen waren schnell reserviert, die Hypothekargeberinnen haben dann aber wegen des zu hohen Baurechtszinssatzes und vor allem auch wegen der Heimfallquote nicht mitgemacht. Im Januar 2012 bat die Keller Prefadom AG die Stadt um eine Nachfrist für den Vollzug des Baurechtsvertrages. Nach Ablauf der ersten Nachfrist wurden weitere Nachfristen gewährt. Eine neuerliche Ausschreibung der Wohnungen im Februar 2014 zeigte, dass bei einem Baurechtszinssatz von 2,5 Prozent und einer Heimfallquote von 80 Prozent mit Hypotheken zu rechnen wäre. Zum Baurechtszinssatz: Da die Stadt den Baurechtsszinssatz sowieso alle fünf Jahre neu ermittelt, ist die Anpassung an die Höhe des Geschäftsjahrs 2015 vertretbar. Zur Heimfallentschädigung: Zwar verringert die Erhöhung auf die marktüblichen 80 Prozent die Wahrscheinlichkeit, dass die Stadt das Land einmal zurücknehmen wird, stark, aber für die Baurechtsnehmenden steigt damit die Sicherheit, und der Marktwert der Wohnungen nimmt am Ende des Heimfalls weniger stark ab. Für uns ist klar, dass sich die Baurechtsnehmerin verspekuliert hat. Eine Anpassung des Baurechtsvertrags ist vertretbar, bedingt aber – auch mit Blick auf*

2 / 4

*die Tièchestrasse – einen um 5,71 Prozent höheren Landwert. Durch unseren Antrag wird die Vertragsänderung ausgewogen. Die Keller Prefadom AG hat dem erhöhten Landwert zugestimmt. Mit einer plötzlichen Abkehr von der Baurechtsabgabe wären wir überhaupt nicht einverstanden.*

Kommissionsminderheit Änderungsantrag:

**Katharina Widmer (SVP):** *Um auch denen eine Chance zu geben, die seinerzeit mitgeboten oder aufgrund der risikoreichen Marktlage gar kein Angebot eingereicht haben, muss eine neue Ausschreibung mit den angepassten Bedingungen durchgeführt werden.*

Kommissionsminderheit Antrag Stadtrat:

**Niklaus Scherr (AL):** *In der Erhöhung des Baurechtszinses um 7000 Franken sieht die AL eine lediglich kosmetische Anpassung, die unsere grundsätzliche Ablehnung nicht zu beeinflussen vermag. Es gibt tatsächlich nur zwei Optionen: Entweder wird die ganze Übung abgebrochen, oder aber wir machen dem Baurechtsnehmer noch ein Zugeständnis, um ihn aus seinem Investoren-Schlamassel zu befreien. Auf einen Abbruch der Übung könnte entweder eine neue Ausschreibung folgen, oder aber die Stadt behält diese kleine Parzelle als Reserve, um sie dereinst sinnvoll in ein Tauschgeschäft einbringen zu können.*

Weitere Wortmeldungen:

**Martin Luchsinger (GLP):** *Die GLP bevorzugt eine Verhandlungslösung, mit der schnell Wohnraum in Form von Eigentumswohnungen geschaffen werden kann. Hierzu ist es natürlich erforderlich, einen Kompromiss einzugehen. Ein so kleines Grundstück im Hinblick auf einen allfälligen Tausch jahrelang brachliegen zu lassen, erachten wir als wenig sinnvoll.*

**Urs Fehr (SVP):** *Die Keller Prefadom AG belegte damals nur den zweiten Platz. Eine private Unternehmung sollte das wirtschaftliche Risiko kennen und es, wenn sie sich verspekuliert hat, auch selber tragen. Aus Gründen der Fairness und der Glaubwürdigkeit hätte die Stadt sich für eine Neuausschreibung entscheiden müssen.*

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Finanzdepartements Stellung.

**STR Daniel Leupi:** *Nach so langer Zeit spielt Treu und Glauben eine Rolle. Da der Gemeinderat auch schon bei anderen Geschäften neue Bedingungen akzeptiert hat, war es für mich naheliegend, solche auch in diesem Fall zu gewähren. In Zukunft sehe ich in solch schwierigen Parzellen aber eher Tauschobjekte. Der Eventualantrag, der die Konventionalstrafe ausschalten will, erscheint mir falsch.*

3 / 4

### Änderungsantrag 1

Die Mehrheit der SK FD beantragt folgende Änderung zum Antrag des Stadtrats:

Der Nachtrag zum Baurechtsvertrag vom 1. Juni 2010 mit der Keller Prefadom AG aus 8422 Pfungen über die Begründung eines selbständigen, dauernden und übertragbaren Baurechts i.S.v. Art. 675 und 779 ZGB zulasten des 2148 m<sup>2</sup> messenden Grundstücks Kat.-Nr. HI4884 an der Eierbrechtstrasse, Quartier Hirslanden, mit einer Dauer von vorerst 61 Jahren und einem anfänglichen neuen Landwert von Fr. 4 683 766.– und einem anfänglichen Baurechtszins von neu Fr. 117 094.– jährlich, einer Heimfallentschädigung von neu 80 Prozent und einer unveränderten Regelung über die Tragung von Altlastenkosten (die Stadt übernimmt die Fr. 80 000.– übersteigende Summe, aktuell neu voraussichtlich Fr. 406 000.–), wird genehmigt.

Die Minderheit der SK FD beantragt Ablehnung des Änderungsantrags.

Mehrheit: Dr. Esther Straub (SP), Referentin; Präsident Dr. Davy Graf (SP), Linda Bär (SP), Adrian Gautschi (GLP), Dr. Christoph Luchsinger (FDP), Martin Luchsinger (GLP), Michael Schmid (FDP) i. V. von Dr. Bettina Balmer (FDP), Dr. Pawel Silberring (SP)  
Minderheit: Katharina Widmer (SVP), Referentin; Urs Fehr (SVP)  
Enthaltung: Vizepräsident Matthias Probst (Grüne), Eva Hirsiger (Grüne), Niklaus Scherr (AL)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 79 gegen 20 Stimmen zu.

Schlussabstimmung über den bereinigten Antrag des Stadtrats

Die Mehrheit der SK FD beantragt Zustimmung zum bereinigten Antrag des Stadtrats.

Die Minderheit der SK FD beantragt Ablehnung des bereinigten Antrags des Stadtrats.

Mehrheit: Dr. Esther Straub (SP), Referentin; Präsident Dr. Davy Graf (SP), Linda Bär (SP), Adrian Gautschi (GLP), Dr. Christoph Luchsinger (FDP), Martin Luchsinger (FDP), Michael Schmid (FDP) i. V. von Dr. Bettina Balmer (FDP), Dr. Pawel Silberring (SP)  
Minderheit: Niklaus Scherr (AL), Referent; Vizepräsident Matthias Probst (Grüne), Urs Fehr (SVP), Eva Hirsiger (Grüne), Katharina Widmer (SVP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 79 gegen 43 Stimmen zu.

Eventualantrag / Schlussabstimmung (bei Ablehnung Antrag Stadtrat)

Die Mehrheit der SK FD beantragt Ablehnung des nachfolgenden Eventualantrags.

Die Minderheit der SK FD beantragt folgendes neues Dispositiv:

4 / 4

Der Stadtrat wird ermächtigt, auf die im Baurechtsvertrag vom 1. Juni 2010 (vom Gemeinderat am 22. Dezember 2010 verabschiedet, vgl. GR 2010/353) vereinbarte Konventionalstrafe von Fr. 100 000.– zu verzichten.

Mehrheit: Dr. Esther Straub (SP), Referentin; Präsident Dr. Davy Graf (SP), Linda Bär (SP), Urs Fehr (SVP), Dr. Pawel Silberring (SP), Katharina Widmer (SVP)  
Minderheit: Niklaus Scherr (AL), Referent; Adrian Gautschi (GLP), Martin Luchsinger (GLP)  
Enthaltung: Vizepräsident Matthias Probst (Grüne), Eva Hirsiger (Grüne), Dr. Christoph Luchsinger (FDP), Michael Schmid (FDP) i. V. von Dr. Bettina Balmer (FDP)

Aufgrund der Zustimmung zum bereinigten Antrag des Stadtrats entfällt die Abstimmung über den Eventualantrag.

Damit ist beschlossen:

Der Nachtrag zum Baurechtsvertrag vom 1. Juni 2010 mit der Keller Prefadom AG aus 8422 Pfungen über die Begründung eines selbständigen, dauernden und übertragbaren Baurechts i.S.v. Art. 675 und 779 ZGB zulasten des 2148 m<sup>2</sup> messenden Grundstücks Kat.-Nr. HI4884 an der Eierbrechtstrasse, Quartier Hirslanden, mit einer Dauer von vorerst 61 Jahren und einem anfänglichen neuen Landwert von Fr. 4 683 766.– und einem anfänglichen Baurechtszins von neu Fr. 117 094.– jährlich, einer Heimfallentschädigung von neu 80 Prozent und einer unveränderten Regelung über die Tragung von Altlastenkosten (die Stadt übernimmt die Fr. 80 000.– übersteigende Summe, aktuell neu voraussichtlich Fr. 406 000.–), wird genehmigt.

Mitteilung an den Stadtrat und amtliche Publikation am 22. April 2015 gemäss Art. 12 der Gemeindeordnung (Ablauf der Referendumsfrist: 21. Mai 2015)

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat