



Finanzdepartement des Kantons Basel-Stadt

Immobilien Basel-Stadt

PARTNERSCHAFTLICHER BAURECHTSVERTRAG PLUS
ZUSAMMENARBEIT ZWISCHEN TRÄGERN DES GEMEINNÜTZIGEN
WOHNUNGSBAUS UND DEM KANTON



ZIELSETZUNG

Wohngenossenschaften machen einen bedeutenden Anteil an der bestehenden Bausubstanz des Kantons Basel-Stadt aus (nämlich ca. 10'000 Wohnungen der insgesamt 100'000 Wohnungen im Kanton Basel-Stadt). Da ihre Bauten vielfach auf Baurechtsparzellen des Kantons erstellt sind, sollen auch sie einen Beitrag zur Erneuerung des Wohnraums und Förderung des Stadtwohnens leisten. Der partnerschaftliche Baurechtsvertrag Plus wurde vom Kanton zur Unterstützung der Genossenschaften im Kanton Basel-Stadt erarbeitet. Er ist nach dem Prinzip Fördern und Fordern aufgebaut, d.h. er schafft Anreize, den Wohnungsbestand zu sanieren und zu erneuern sowie die Genossenschaftsstrukturen zu modernisieren. Zudem fördert er die Genossenschaften, indem er eine Anschubfinanzierung mittels eines gestaffelten Baurechtzinses vorsieht.

Die vorliegende Dokumentation über die Organisation der Zusammenarbeit zwischen den Trägern des gemeinnützigen Wohnungsbaus und dem Kanton hält die Voraussetzungen für die Vergabe eines partnerschaftlichen Baurechtsvertrages Plus fest. Des Weiteren gibt sie das Organigramm der Zusammenarbeit zwischen dem gemeinnützigen Wohnungsbau und der öffentlichen Hand sowie die Aufbau- und Ablauforganisation bei einzelnen Bauprojekten wieder.

Der Regionalverband Nordwestschweiz des Schweizerischen Verbands für Wohnungswesen (SVW) hat am 26. Oktober 2011 und der Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt am 13. Dezember 2011 die vorliegende Organisation über die Zusammenarbeit genehmigt.

TRÄGERSCHAFTSSTRUKTUR

TRÄGERSCHAFTSSTRUKTUR FÜR DEN PARTNERSCHAFTLICHEN BAURECHTSVERTRAG PLUS

Die Voraussetzungen, welche die Einwohnergemeinde der Stadt Basel, bzw. der Kanton Basel-Stadt an Genossenschaften für den Abschluss eines partnerschaftlichen Baurechtsvertrages Plus stellt:

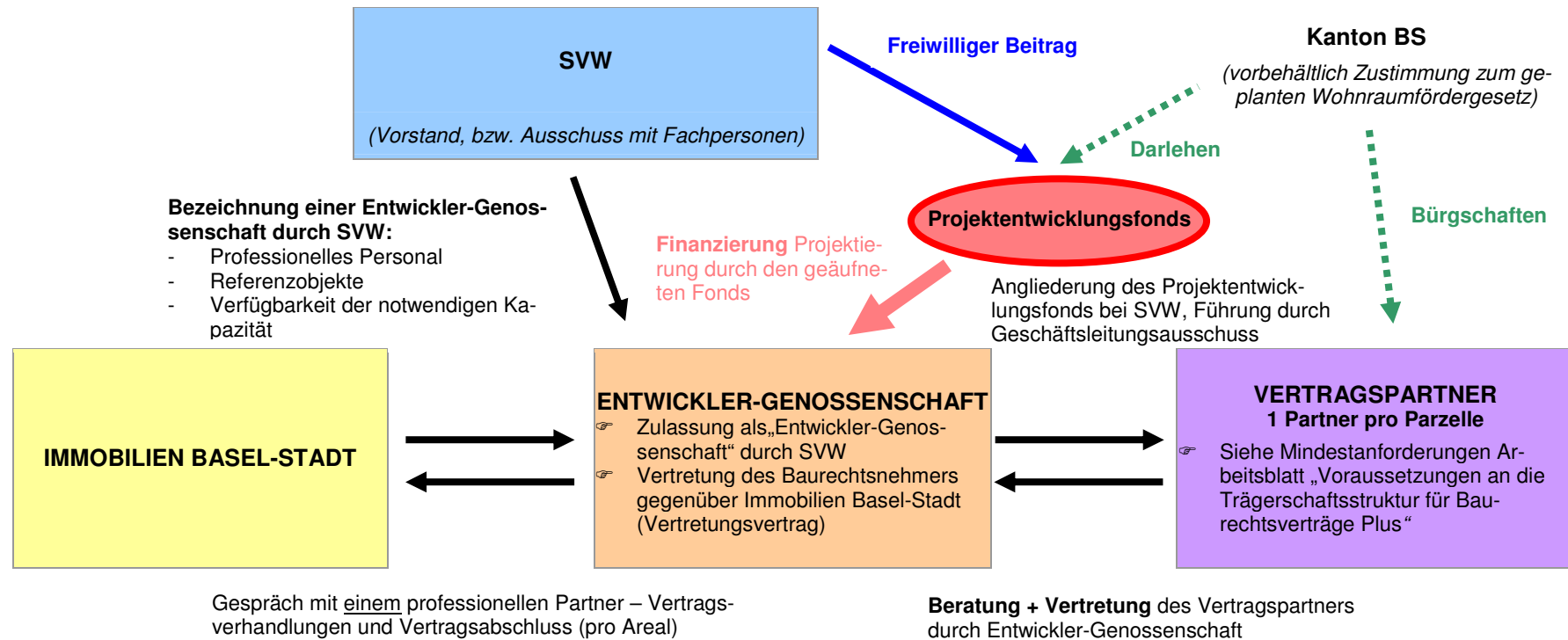
	Grosse und professionelle Genossenschaft	Kleinere und aktive Genossenschaft
Definition der jeweiligen Kategorie	<ul style="list-style-type: none"> • <i>(Mindest-)Grösse: ca. 200 Wohnungen</i> und unterschiedliche Wohnungsangebote an verschiedenen Standorten. • Professionelle Leitung (bspw. Geschäftsleitung) mit Baufachorgan. Letzteres wird nach Bedarf gebildet. 	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Grösse: weniger als 200 Wohnungen</i> • Keine professionelle Leitung mit Baufachorgan • Auf Zukunft ausgerichtete Genossenschaft, d.h. offen für Veränderungen bezüglich Professionalisierung und Veränderung des bestehenden Wohnungsbestandes
Projekt: Neuvergabe mit Baurechtsvertrag Plus	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Projektentwicklung</i> erfolgt entweder durch Arbeitsgemeinschaft Projekt oder direkt durch die Genossenschaft selber. • Falls ein Areal zu gross ist, ist eine Abgabe im Unterbaurecht o.Ä. denkbar. Immobilien Basel-Stadt will nur eine Ansprechperson als Vertragspartner. • <i>Finanzierung</i> der Projektphase erfolgt entweder durch die Genossenschaft selber oder durch den Projektentwicklungsfonds des SVW. • Projekt entspricht den Zielen des Stadtwohnens. 	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Projektentwicklung</i> erfolgt durch die Arbeitsgemeinschaft Projekt oder durch SVW akkreditierte Entwickler-Genossenschaft. • Falls das Areal zu gross ist, kann die Genossenschaft als Unterbaurechtsnehmerin auftreten. Immobilien Basel-Stadt will nur eine Ansprechperson als Vertragspartner. • <i>Finanzierung</i> der Projektphase erfolgt durch die Genossenschaft selber oder durch den Projektentwicklungsfonds des SVW. • Projekt entspricht den Zielen des Stadtwohnens. • Die Bewirtschaftung erfolgt weiterhin durch die Genossenschaft, wobei eine Professionalisierung empfohlen wird.

<p>Projekt: Verlängerung eines bestehenden Baurechts nach Ausübung sämtlicher Verlängerungsoptionen</p>	<p>a) <u>Umstellung auf partnerschaftlichen Baurechtsvertrag Plus (inkl. neuer Laufzeit) bei laufendem Baurechtsvertragsverhältnis</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Umstellung auf den partnerschaftliche Baurechtsvertrag Plus und Verlängerung. Umstellung ist möglich, sofern den Zielen des Stadtwohnens entsprochen wird. ☞ konkrete Beurteilung im Einzelfall • Finanzierung soll analog der Neuvergabe erfolgen. <p>b) <u>Ordentlicher Ablauf des Baurechts (100 Jahre)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Verlängerung des Baurechtsvertrages wird situativ beurteilt (ist aber i.d.R. das Ziel). • Diejenigen Baurechte, welche am Ende ihrer Laufzeit nicht auf den partnerschaftlichen Baurechtsvertrag Plus umgestellt sind, werden i.d.R. heimfallen. 	<p>a) <u>Umstellung auf partnerschaftlichen Baurechtsvertrag Plus (inkl. neuer Laufzeit) bei laufendem Baurechtsvertragsverhältnis</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Umstellung auf den partnerschaftliche Baurechtsvertrag Plus und Verlängerung. Umstellung ist möglich, sofern den Zielen des Stadtwohnens entsprochen wird. ☞ konkrete Beurteilung im Einzelfall • Finanzierung soll analog der Neuvergabe erfolgen. <p>b) <u>Ordentlicher Ablauf des Baurechts (100 Jahre)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Verlängerung des Baurechtsvertrages wird situativ beurteilt. • Diejenigen Baurechte, welche am Ende ihrer Laufzeit nicht auf den partnerschaftlichen Baurechtsvertrag Plus umgestellt sind, werden i.d.R. heimfallen.
---	--	---

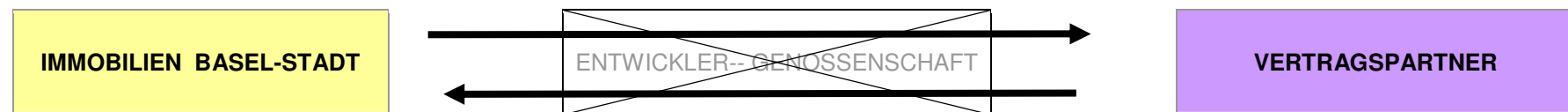
ORGANIGRAMM

ORGANIGRAMM: ZUSAMMENARBEIT ZWISCHEN DEM GEMEINNÜTZIGEN WOHNUNGSBAU UND DER EINWOHNERGEMEINDE DER STADT BASEL, BZW. DES KANTONS BASEL-STADT VERTRETEN DURCH IMMOBILIEN BASEL-STADT

I. Bis Bauabnahme



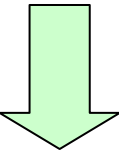

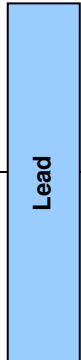

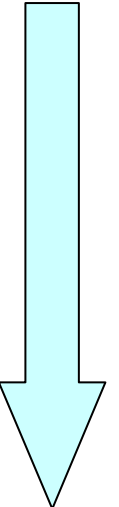


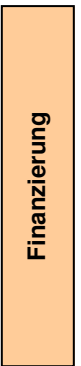


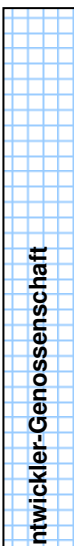
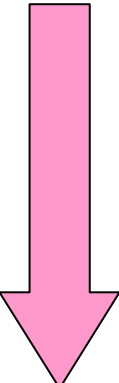

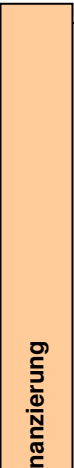
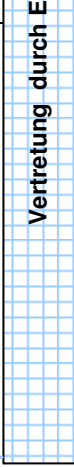
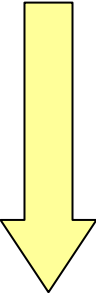
II. Ab Bauabnahme (SIA 118) / Betriebsphase



Immobilien Basel-Stadt verkehrt direkt mit dem Vertragspartner der jeweiligen Baurechtsparzelle.

AUFBAU- UND ABLAUFORGANISATION BEI EINZELNEN PROJEKTEN

AUFBAU- UND ABLAUFORGANISATION FÜR GENOSSENSCHAFTLICHEN WOHNUNGSBAU IN ZUSAMMENARBEIT MIT IMMOBILIEN BASEL-STADT

Phase	Arbeitsschritt	Immobilien Basel-Stadt	SVW Projektentwicklungsfond	Entwickler-Genossenschaft	Baurechtsnehmer
Testplanung 	SIA-Phase 1 Testplanung - zwecks Ermittlung Eckdaten für Baurechtsvertrag (Baurechtszins, Mietzinsen, Baurechtsnehmer)	 			
Projektentwicklung - Phase I 	SIA-Phase 2-4 1. Letter of intent/ Absichtserklärung - alle Parameter des Baurechtsvertrages - Bestimmung des Vertragspartners/ Baurechtsnehmers - Zeitplan für Projektentwicklung - Zuständigkeiten 2. Wettbewerb und Vertragsunterzeichnung - Leadwechsel - Entwickler-Genossenschaft führt Geschäfte (SIA Phasen 2-6) in Vertretung des künftigen Baurechtsnehmers (Genossenschaft) durch. - Begleitung des Projekts durch Immobilien Basel-Stadt (bis Baubewilligung, respektive Baureife erlangt), Einsitz in Jury - Unterzeichnung des Baurechtsvertrages mit der zukünftigen Baurechtsnehmer 3. Beginn Baurechtszinspflicht: - Beginn der Baurechtszinspflicht ab dem Zeitpunkt einer rechtskräftigen Baubewilligung	 		 	
Projektentwicklung - Phase II 	SIA-Phase 5 Ausschreibung und Realisierungsphase				 
Ab Abnahme SIA 	SIA-Phase 6 Bewirtschaftungsphase			