



# Gemeinde Obersiggenthal

## Gemeinderat

Nussbaumen, 17. Dezember 2018

### Bericht und Antrag an den Einwohnerrat

GK 2019 / 06

### Abschluss Baurechtsvertrag Gässliacker, Zone OEB

#### Das Wichtigste in Kürze

Dem Gemeinderat bietet sich die Gelegenheit, die Sicherstellung der zukünftigen medizinischen Grundversorgung in Obersiggenthal zu unterstützen. Die Stiftung Gässliacker, Zentrum für Alter und Gesundheit (fortan: Stiftung Gässliacker), beabsichtigt auf den in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OEB) liegenden Parzellen im Gebiet Gässliacker ein Ärztehaus zu bauen. Beide dafür in Frage kommenden Parzellen stehen im Eigentum der Einwohnergemeinde.

Der Gemeinderat möchte, gestützt auf dem in den Legislaturzielen 2018-2021 festgelegten Leitsatz „Die medizinische Grundversorgung in Obersiggenthal ist gewährleistet“, der Stiftung Gässliacker Hand bieten und die für die Erstellung eines Ärztehauses benötigte Fläche im Baurecht zur Verfügung stellen.

#### Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat, folgenden Beschluss zu fassen:

**Dem Abschluss eines Vertrags auf Errichtung eines selbständigen und dauernden Baurechts für Bauten und Anlagen für Pflege und Betreuung, allgemeine medizinische Grundversorgung und Gesundheitsvorsorge zwischen der Stiftung Gässliacker – Zentrum für Alter und Gesundheit (Baurechtsnehmerin) und der Einwohnergemeinde Obersiggenthal (Baurechtsgeberin)**

- lastend auf einer Fläche von bis zu 1'500 m<sup>2</sup> auf den Grundstücken LIG Obersiggenthal/303 und/oder LIG Obersiggenthal/304, Gässliacker;
- zu einem Baurechtszins von mindestens CHF 10.50/ m<sup>2</sup>/Jahr;
- und einer fünfjährigen Anschubfinanzierung von höchstens CHF 5.25/ m<sup>2</sup>/Jahr;
- zuzüglich Vertragsnebenkosten (allfällige Kosten für Notar, Grundbuch und Geometer);
- für die Dauer von 35 Jahren;

wird zugestimmt.

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

## 1 Ausgangslage

Ende November 2018 gelangte der Stiftungsrat der Stiftung Gässliacker an den Gemeinderat mit der Anfrage, ob die Parzellen 303/304 in der Zone OEB (Zone für öffentliche Anlagen und Bauten) in Bezug für den Aufbau einer Gemeinschaftspraxis zur Sicherung der medizinischen Grundversorgung sowie einer Erweiterung von Betreutem und begleitetem Wohnen zu Verfügung stehen würden. Aktuell steht die Stiftung Gässliacker vor der erfreulichen Situation, in Obersiggenthal mit höchster Wahrscheinlichkeit ein Ärztehaus mit Hausärzten realisieren zu können. Der Zeitplan sieht vor, dass das Ärztehaus im Herbst 2019 bezogen werden soll. Damit die zeitlich sehr engen Vorgaben erfüllt werden können, muss die Stiftung Gässliacker rasch und effizient weiterplanen können. Nur unter dieser Bedingung sind die Ärzte mit denen aktuell verhandelt wird bereit, in Obersiggenthal Fuss zu fassen.

Aufgrund der knappen Zeitverhältnisse ist es nicht möglich, dem Einwohnerrat bis zur Sitzung vom 17. Januar 2019, einen ausgearbeiteten und allfällig bereits verhandelten Entwurf eines Baurechtsvertrages zur Beschlussfassung zu unterbreiten. Die Sicherung der medizinischen Grundversorgung ist sehr wichtig und der Gemeinderat möchte die Stiftung Gässliacker in ihren Bestrebungen für eine gut funktionierende ärztliche Grundversorgung in Obersiggenthal unterstützen und mit vorliegendem Antrag die Ermächtigung zum Abschluss eines entsprechenden Baurechtsvertrags einholen.

Flächen für weitere Bedürfnisse (Betreutes und Begleitetes Wohnen sowie für Verwaltungsräume) der Stiftung Gässliacker werden separat und neu verhandelt sowie mit einem neuen Baurecht begründet.

### 1.1 Sicherstellung der medizinischen Grundversorgung

Die Stiftung Gässliacker hat die Planung eines Neubaus zur Realisierung einer Gemeinschaftspraxis für Hausärzte sowie für Betreutes und Begleitetes Wohnen sowie für Räumlichkeiten für Verwaltung und Personal, an die Hand genommen. Die schweizweit prekäre Situation in Bezug auf Hausärzte und damit verbunden die Sicherstellung der medizinischen Grundversorgung in Obersiggenthal, sind in die Überlegungen eingeflossen. In einem umfassenden Konzept wurde durch eine externe Beratungsfirma u.a. eine Standort- und Marktanalyse für eine Ärztepraxis in der Gemeinde Obersiggenthal und Umgebung vorgenommen. Die Gesamtsituation wurde für hervorragend befunden.

In der Gemeinde Obersiggenthal praktiziert aktuell im Ortsteil Nussbaumen lediglich eine Hausärztin im Teilpensum. In Nachbargemeinden planen diverse Hausärzte die altersbedingte Aufgabe ihrer Praxis. Nachfolgeregelungen in Einzelpraxen sind heute jedoch kaum mehr möglich, junge Ärzte bevorzugen das Arbeiten in Gemeinschaftspraxen, was Schweizweit bestätigt wird. Leidtragende dieser Situation sind nicht nur die Bevölkerung in und um Obersiggenthal, sondern auch die Bewohner und Mieter der Stiftung Gässliacker, besteht da doch nach wie vor das Hausarztssystem.

## 2 Erschliessungsplanung

Die betroffenen Parzellen sind erschliessungsplanpflichtig. Der notwendige Erschliessungsplan besteht und wurde im Jahr 2008 genehmigt. Dieser sieht vor, dass bereits bei einer Teilerschliessung ein gesamthafter Erschliessungsnachweis zu erbringen ist. Die Stiftung Gässliacker ist sich dessen bewusst und hat die entsprechende Planung bereits in Auftrag gegeben.

## 3 Beschrieb des Landes / Bewertung

Landparzellen, welche in den öffentlichen Zonen liegen, werden kaum gehandelt. Dieses Land ist dem Markt praktisch entzogen oder es besteht allenfalls ein eingeschränkter Markt (z.B. Spital, Kultur, Bildung etc.). Ein Marktwert für das Land abzubilden ist schwierig. Deswegen sind die Basisland-

werte in diesen Zonen meist defensiv gerechnet und bewegen sich im Verhältnis zum angrenzenden Bauland (ausserhalb der öffentlichen Zone) bei ca. 20% bis ca. 50% des Marktpreises. Die vorgesehene Nutzungen ist von öffentlichem Interesse, weshalb ein solcher Abschlag sehr gut begründet werden kann.

### 3.1 Grundsätze des Baurechtszinses

Die nebst dem Grundstück und dem Baurechtsnehmenden wichtigsten Parametern für den Baurechtsvertrag sind:

#### Basislandwert

Die OEB-Zone Gässliacker ist nördlich und südlich umgeben von OEB-Zone, im Westen von Landwirtschaftszone und in östlicher Richtung von Bauzonen. Aufgrund vergangener Landhandel und den dem Gemeinderat bekannten Landpreise für Bauland in Obersiggenthal, dürften sich der Landpreis bei rund CHF 1'400/m<sup>2</sup> bewegen. Das Interesse der Öffentlichkeit an der medizinischen Grundversorgung wertet der Gemeinderat als sehr hoch und überaus wichtig. Deshalb wird, zur Ermittlung des Landwertes für das Baurecht, der Marktwert um einen Abschlag von 50% vermindert.

Die Ermittlung des Basislandwertes präsentiert sich wie folgt:

Landwert	CHF	1'400	pro m <sup>2</sup>
Abschlag 50%	CHF	- 700	pro m <sup>2</sup>
Basislandwert	CHF	700	pro m <sup>2</sup>

#### Berechnung Baurechtszins

Der jährliche Baurechtszins ergibt sich aus der Fläche (in m<sup>2</sup>) multipliziert mit dem Basislandwert (in CHF) multipliziert mit dem hypothekarischen Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen (aktuell bei 1.5%):  
 $1'500 \text{ m}^2 \times \text{CHF } 700 \times 1.5\% = \text{CHF } 15'750/\text{Jahr}$ .

Der Basislandwert wird alle 5 Jahre dem Landesindex der Konsumentenpreise angepasst, d.h. dieser ist inflationsbereinigt.

#### Dauer

Das Baurecht soll auf eine Dauer von 35 Jahren mit Verlängerungsoptionen festgelegt werden.

### 3.2 Grundsätze der zulässigen Nutzung

Das Baurecht wird für Bauten und Anlagen für Pflege und Betreuung, allgemeine medizinische Grundversorgung<sup>1</sup> und Gesundheitsvorsorge eingeräumt. Spezialisierte Ärzte sind nicht zugelassen. Die entsprechenden Auflagen werden im Baurechtsvertrag umschrieben und rechtsverbindlich festgelegt.

## 4 Anschubfinanzierung

Die Stiftung Gässliacker hat den Gemeinderat gebeten, die Sicherung der medizinischen Grundversorgung mit einem zeitlich beschränkten günstigen Baurechtszins im Sinne einer Anschubfinanzierung zu unterstützen. Der Gemeinderat sieht eine auf 5 Jahre befristete Unterstützung. Dafür wird auf dem Basislandwert ein nochmaliger Abschlag von 50% für die ersten 5 Jahre gewährt, woraus eine Unterstützung von CHF 39'375 (jährlich CHF 7'875) resultiert.

<sup>1</sup> Unter medizinischer Grundversorgung wird die ambulante Versorgung der Bevölkerung durch ärztliche Grundversorger (Ärzte mit Praxistätigkeit und Weiterbildungstitel Allgemeinmedizin, Innere Medizin und neu allgemeine Innere Medizin, Kinder- und Jugendmedizin sowie praktischer Arzt/Ärztin als einziger Weiterbildungstitel) sowie weiterer Gesundheitsberufe wie Pflegefachpersonen, Apotheker, Hebammen, Physio- und Ergotherapeuten/-assistenten oder Fachangestellte Gesundheit, verstanden.

## 5 Zuständigkeit

Gemäss Gemeindeordnung der Gemeinde Obersiggenthal liegt die Zuständigkeit für die Abgabe von Baurechten, wenn der kapitalisierte Baurechtszins mehr als CHF 10'000 bis CHF 750'000 beträgt, beim Einwohnerrat. Der Entscheid des Einwohnerrates unterliegt dem fakultativen Referendum.

Aktenauflage	Nr. 1	Anfrage Stiftungsrat Gässliacker vom 28.11.2018
	Nr. 2	Erschliessungsplan „Gässliacker West“ (Plan, Planungsbericht)
	Nr. 3	Situationsplan Parzellen 303 und 304

### **NAMENS DES GEMEINDERATES**

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Dieter Martin

Simon Knecht