

# Abgabe von Land im Baurecht gewinnt an Bedeutung

Aufgrund der Knappheit von Bauland gewinnt die Landabgabe im Baurecht auch in Zukunft weiter an Bedeutung. Insbesondere für die öffentliche Hand bietet sie ein sinnvolles Instrument für die Ortsplanung.

Als gutes Beispiel einer Überbauung im Baurecht kann die 2016 fertiggestellte Überbauung auf dem Schönberg-Ost in Bern genannt werden. Die Stadt Bern ermöglichte in Zusammenarbeit mit der Grundeigentümerin, der Burgergemeinde Bern, eine Überbauung mit 54 Mehrfamilienhäusern für rund 1200 Bewohnerinnen und Bewohner, einem Wissenszentrum für Demenz und Palliative Care und einem eigenen Quartierhaus mit Kita. Besonderen Wert legten die beiden Parteien auf eine hohe Lebensqualität, soziale Durchmischung und nachhaltige Bauweise.

## Wichtige Lagen im Eigentum behalten – Wohn- und Bauformen fördern

Durch die Abgabe im Baurecht kann die öffentliche Hand beispielsweise das günstige Bauen und somit günstigen Wohnraum fördern oder die Ortsplanung unterstützend begleiten, indem sie bestimmte zentrale oder historisch wichtige Lagen in ihrem Eigentum behält. Dies ermöglicht der zukünftigen Generation, die Nutzung nach dem Heimfalls-

Gebaut im Baurecht: Überbauung Schönberg-Ost in Bern.

Bild: zvg



zeitpunkt an die aktuelle Situation anzupassen. Im Falle einer Landabgabe im Baurecht fällt das Eigentum an Gebäuden und Boden auseinander. Die ent-

sprechenden Details regeln die beteiligten Parteien im Baurechtsvertrag. Die gesetzlichen Grundlagen zum Baurecht sind im Schweizer Zivilgesetzbuch

## Vor- und Nachteile für Landeigentümer und Baurechtsnehmer im Überblick

Bauberechtigte (Baurechtsnehmer)	
Vorteile	Nachteile/Risiken
<ul style="list-style-type: none"> <li>Kein Landkauf nötig. Finanzmittel fließen in die Gebäude</li> <li>Wirtschaftliche Nutzungsmöglichkeit der Baurechtsparzelle</li> <li>Recht auf den vertraglich geregelten Heimfall zu den vereinbarten Rücknahmewerten der Gebäude</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Keine Beteiligung an Landwertsteigerung</li> <li>Investitionen vor dem letzten Lebenszyklus der Gebäude sollten sinnvollerweise zeitlich mit dem Baurechtsgeber abgestimmt werden.</li> <li>Entwicklung des Baurechtszinses über die Vertragsdauer (gute Beurteilung nötig)</li> </ul>
Landeigentümer (Baurechtsgeber)	
Vorteile	Nachteile/Risiken
<ul style="list-style-type: none"> <li>Grund und Boden bleibt im Eigentum, insbesondere bei öffentlichen Einrichtungen ist dies eine sinnvolle Möglichkeit, um strategisch wichtige Lagen nicht abschliessend zu veräussern.</li> <li>Standortsicherung für historische Gebäude (Burgen, Schlösser, Residenzen usw.), die nicht für alle Zeiten an nicht öffentliche Institutionen verkauft werden sollen.</li> <li>Langfristig geregelte Erträge aus Baurechtszinseinnahmen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Das Land kann über die im Baurechtsvertrag vereinbarte Dauer nicht selbst genutzt werden.</li> <li>Auf den Heimfallszeitpunkt müssen die finanziellen Mittel für den Kauf der Gebäude zur Verfügung stehen.</li> <li>Insbesondere bei Grossüberbauungen erfordert ein gleichzeitiger Heimfall von mehreren Baurechtsverträgen eine organisatorische und finanzielle Vorausplanung.</li> </ul>

(Art. 779 ff ZGB) festgelegt. Ein Baurechtsvertrag ist die Willensäusserung von zwei oder mehreren Parteien über eine bauliche Nutzung über eine längere Zeit (30–100 Jahre). Dabei wird der Vertrag mit grösster Wahrscheinlichkeit nicht durch die gleichen Personen unterzeichnet, wie er zum Zeitpunkt des Heimfalls beendet wird.

### Der Baurechtsvertrag erfordert langfristiges Denken

Diese Langfristigkeit ist eine von vielen Herausforderungen beim Abschluss eines partnerschaftlichen Baurechtsvertrags und erfordert ein gewissenhaftes und langfristiges Denken aller involvierten Parteien. Die öffentliche Hand erfüllt die ihr übertragenen Aufgaben im Auftrag ihres Souveräns, die in der Regel auf langfristigen Werten und Zielen basieren. Selbst bei einer Fusion oder sich anderweitig ändernden Rahmenbedingungen im Umfeld ist sie ein langfristig stabiler Vertragspartner. Die Vereinigung der staatlichen und der kommunalen Leiter Immobilien (VSLI) setzt sich für die Abgabe von Bauland im Baurecht ein. Dazu finden verschiedene Veranstaltungen und Seminare statt (vgl. Kasten).

### Ein ausgewogener Baurechtsvertrag zugunsten beider Parteien

Der Baurechtsvertrag ist eine gute Möglichkeit für die öffentliche Hand, eigenes Land zeitgerecht für die wirtschaftliche Nutzung freizugeben, ohne die Grundstückparzelle zu verkaufen. Mit der Unterzeichnung eines Baurechtsvertrages gehen die Parteien eine Partnerschaft ein, die sie in Bezug auf den wirtschaftlichen Erfolg oder Misserfolg in einem gewissen Masse aneinanderbindet. Aus diesem Grund ist ein ausgewogener Baurechtsvertrag, der sowohl den Bauberechtigten als auch den Baurechtsgeber wirtschaftlich teilhaben lässt, sinnvoll, und er war ein wichtiger Bestandteil des Erfolgs bei der Überbauung Schönberg-Ost.



*Bruno Riedo  
Betriebsökonom  
HF, Diplomierter  
Immobilienökonom,  
www.immo-riedo.ch*

## Vereinigung staatlicher und kommunaler Leiter Immobilien (VSLI)

Die VSLI ist die bedeutendste Vereinigung für Immobilienverantwortliche der öffentlichen Hand in der Deutschschweiz. Zu ihren rund 80 Mitgliedern zählen Kantone, Städte und Gemeinden. Seit 1949 vernetzt sie ihre Mitglieder, sorgt für einen aktiven Erfahrungsaustausch und unterstützt mit Best-Practice-Beispielen, Checklisten und Adressen. [www.vсли.ch](http://www.vсли.ch)

### Nützliche Links

- Best-Practice-Beispiel Schönberg Ost, Bern: <https://www.bern.ch/themen/plannen-und-bauen/stadtentwicklung/stadtentwicklungsprojekte/schoenberg-ost>
- Baurecht unter der Lupe: <https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/Wohnungsmarkt/studien-und-publikationen/baurecht.html>
- Was ist ein Baurecht im Sinne von Art. 779 ff ZGB?: [www.notariate.zh.ch/deu/grundbuch/dienstbarkeiten-etc/dienstbarkeiten/baurecht](http://www.notariate.zh.ch/deu/grundbuch/dienstbarkeiten-etc/dienstbarkeiten/baurecht)

### Ausblick

#### Swiss Public Real Estate Forum – Die Schweizer Konferenz rund um die Immobilien der öffentlichen Hand

Datum: Donnerstag, 22. Oktober 2020  
 Ort: Kultur- und Kongresshaus Aarau  
 Veranstalter: VSLI und Berner Fachhochschule  
 Programm: Referate zum Thema «innovativ denken, verantwortungsvoll handeln»  
 Tickets: [www.spref.ch](http://www.spref.ch)

#### Fachtagung zum Thema «Abgabe im Baurecht – Fluch oder Segen?»

Datum: Freitag, 26. März 2021, ab 13 Uhr  
 Ort: Immo Messe St. Gallen  
 Veranstalter: VSLI  
 Programm: Referate, Podiumsdiskussion, Networking  
 Tickets: [www.vсли-events.ch](http://www.vсли-events.ch)