

Verordnung zur Baurechtspolitik der Stadt Baden

Entwurf Stand 9. April 2025

1	Zweck und Anlass	3
2	Grundzüge der Abgabepolitik	3
3	Prozess der Baurechtsabgabe	4
3.1	Grundsätze zum Prozess der Baurechtsabgabe	4
3.2	Die Abgabe von unbebauten Grundstücken im Baurecht	4
3.3	Arealentwicklungen und deren Abgabe im Baurecht	5
3.4	Die Abgabe von Altstadtliegenschaften im Baurecht	6
4	Inhalt von Baurechtsverträgen	6
5	Umstellung von bestehenden Baurechten	7
6	Auflagen für das Baurecht	8
6.1	Preisgünstigen Wohnungen bei Baurechten	8
6.2	Weitere Auflagen für das Baurecht	9
7	Genehmigung und Umsetzung der Verordnung	9
7.1	Genehmigung	9

1 Zweck und Anlass

Die Boden- und Immobilienstrategie der Stadt Baden vom 2. Juni 2020 hält fest, dass grundsätzlich kein Land verkauft wird, sondern befristet im Baurecht und unter Berücksichtigung der städtischen Zielsetzung Dritten zur Verfügung gestellt. Die vom Einwohnerrat am 10./12. Juni 2025 genehmigten Sachstrategie «Aktive Boden- und Immobilienpolitik» legt die städtischen Zielsetzungen fest. Die vorliegende Verordnung zur Baurechtspolitik regelt die Grundzüge und den Prozess für die Abgabe von Parzellen im Baurecht.

2 Grundzüge der Abgabepolitik

Grundsatz der Abgabe im Baurecht: Das Eigentum am Boden ist für eine Gemeindeentwicklung zentraler Bestandteil und daher wird der Boden im Grundsatz nicht verkauft, sondern im Baurecht abgegeben.

Zerstückelungsverbot: Um städtebaulich hochwertige Entwicklungen und effiziente Bebauungsformen zu ermöglichen, gilt der Grundsatz, dass zusammenhängende Parzellen nur im Baurecht abgegeben und soweit sinnvoll nicht zerstückelt werden.

Arrondierungsgebot: Es gilt der Grundsatz, dass Areale und Parzellen zu arrondieren sind, das heisst, bei Gelegenheit sind Parzellen zuzukaufen oder Parzellen zusammenzulegen.

Abgabestrategie: Aus übergeordneten strategischen Gründen können Liegenschaften mit Boden veräussert werden. Diese übergeordneten und strategischen Gründe haben jeweils einer generellen Regel zu folgen und dürfen nicht zu Einzelfallentscheidungen führen. Dies sind z.B. Realersatz, Tausch (mit Zahlungsausgleich), Ansiedelung von Unternehmen, Subjekthilfen, die an die Bedingung des Eigentums geknüpft sind etc. Einfamilienhäuser oder kleine Mehrfamilienhäuser, die als Finanzanlagen nur mit erhöhtem Aufwand zu bewirtschaften sind und nicht vom Zerstückelungsverbot betroffen sind, können mit Boden verkauft werden.

Ausschreibungsgebot: Abgaben im Baurecht oder Verkäufe mit Boden sind immer auszusprechen. Ausnahme sind Arrondierungen und Baurechtsabgaben an die Wohnbaustiftung Baden.

Vertragsmuster: Es wird nur ein Musterbaurechtsvertrag verwendet. Bestehende Baurechte sind laufend bei der nächsten Gelegenheit auf den Musterbaurechtsvertrag umzustellen.

Vorzeitige Verlängerung von Baurechten: Diese Verordnung definiert, nach welchen Kriterien ein Baurecht vorzeitig verlängert werden kann.

Auflagen technischer Natur und zum Nutzungszweck: Auflagen zum Bau und Nutzungszweck sind so weit wie möglich in der Ausschreibung vorzusehen.

Wohnpolitische Auflagen: Bei Baurechten für preisgünstiges Wohnen gelten die Auflagen gemäss vorliegender Verordnung.

3 Prozess der Baurechtsabgabe

3.1 Grundsätze zum Prozess der Baurechtsabgabe

Bei Abgaben von Liegenschaften im Baurecht sind folgende Schritte vorzunehmen:

1. Die Liegenschaft ist zu bewerten (d.h. Boden und Baute). Ausserdem ist der Baurechtszins mittels einer Schätzung durch einen neutralen Dritten (Schätzer) festzulegen.
2. Die Liegenschaft wird in geeigneten Medien ausgeschrieben für ca. 6 Wochen. Danach wird ein Bieterverfahren durchgeführt, sofern Interessenten für die Liegenschaft gefunden worden sind. Sofern keine Interessenten vorhanden sind, ist die Liegenschaft für ca. 12 Wochen vom Markt zu nehmen und danach nochmals neu zu vermarkten.
3. Auflagen bei Baurechten für preisgünstiges Wohnen hinsichtlich Einkommen, Vermögen, Belegung sind in der vorliegenden Verordnung enthalten und können mit einem Verweis im Baurechtsvertrag zur Anwendung gelangen.
4. Auflagen hinsichtlich Ökologie, Nachhaltigkeit, Verkehr, Freiraumgestaltung sowie qualitätssichernde Verfahren sind in die Ausschreibung aufzunehmen, nicht jedoch in den Baurechtsvertrag. Baurechtsverträge haben eine Laufzeit von bis zu 100 Jahren, weshalb technische Bestimmungen zu vermeiden sind. Sie verändern sich im Zeitverlauf stark und werden ex post zum Teil nicht mehr verstanden.

3.2 Die Abgabe von unbebauten Grundstücken im Baurecht

Als unbebaute Grundstücke gelten Parzellen, die keine Arealentwicklung darstellen, d.h. es ist weder ein Verfahren für die Sondernutzungsplanung noch eine Etappierung in zeitlicher und räumlicher Hinsicht vorzunehmen.

1. Die Stadt Baden entscheidet, wie weit sie die Projektentwicklung eines Grundstückes in Bezug auf das öffentliche Baurecht vorantreiben will, wobei diese maximal bis und mit rechtskräftiger Baubewilligung gehen kann.
2. Mittels einer Schätzung (Residualwertmethode) wird der Landwert als Grundlage für den erstmaligen Baurechtszins ermittelt.
3. Mit diesem Wert des Baurechtszinses wird das unbebaute Grundstück ausgeschrieben, hier mit einem einstufigen Bieterwettbewerb. Der Baurechtsvertrag liegt der Ausschreibung bei und bildet Grundlage für die Vergabe der Parzelle im Baurecht. Die Bedingung der vorgängigen Genehmigung des jeweiligen, noch zu beurkundenden Baurechtsvertrages durch den Stadtrat sowie durch die Finanzkommission wird in das Vertragswerk aufgenommen.
4. Danach erfolgt die Ausschreibung mittels Bieterverfahren, wobei der Schätzpreis für das Land als Mindestpreis dient. Der Baurechtszins bleibt im Bieterprozess konstant.
5. Nach Auswahl erfolgt die Genehmigung des noch zu beurkundenden Vertrages durch den Stadtrat sowie durch die Finanzkommission. Danach erfolgt die Beurkundung des Kauf-/ und Baurechtsvertrages und schliesslich die Anmeldung im Grundbuch.
6. Auflagen bei Baurechten für preisgünstiges Wohnen hinsichtlich Einkommen, Vermögen, Belegung sind in der vorliegenden Verordnung enthalten und können mit einem Verweis im Baurechtsvertrag zur Anwendung gelangen.

7. Auflagen hinsichtlich Ökologie, Nachhaltigkeit, Verkehr, Freiraumgestaltung, qualitätssicherndes Verfahren sind in die Ausschreibung aufzunehmen, nicht jedoch in den Baurechtsvertrag. Baurechtsverträge haben eine Laufzeit von bis zu 100 Jahren, weshalb technische Bestimmungen zu vermeiden sind. Sie verändern sich im Zeitverlauf stark und werden ex post zum Teil nicht mehr verstanden.

3.3 Arealentwicklungen und deren Abgabe im Baurecht

Arealentwicklungen zeichnen sich dadurch aus, dass öffentlich-rechtliche Rahmenbedingungen geschaffen werden müssen. Zudem sind Arealentwicklungen in der Regel räumlich und zeitlich zu etappieren.

1. Die Stadt Baden entscheidet, wie weit sie die Projektentwicklung eines Grundstückes in Bezug auf das öffentliche Baurecht vorantreiben will, wobei diese maximal bis und mit rechtskräftiger Baubewilligung gehen kann. Sie legt dabei bei Bedarf auch die Etappierung in zeitlicher und räumlicher Hinsicht fest, wobei sie die Absorption durch den Markt berücksichtigt.
2. Es wird die Zusammenarbeit mit Dritten definiert: Was wird mit welchen Partnern in welchem Umfang entwickelt (zukünftige Baurechtsnehmer, Entwickler, Planer, Behörden, GU/TU)?
3. Die zukünftigen Baurechtszinsen sind mittels einer Grobschätzung zu ermitteln. Die Mehrwertabgabe ist zu schätzen. Ebenso ist der Aufwand der Stadt hinsichtlich der Erweiterung der Infrastruktur miteinzubeziehen. Schliesslich ist eine Schätzung des zukünftigen Steuerertrages der Arealentwicklung vorzunehmen.
4. Sofern zukünftige Baurechtsnehmer feststehen, können diese mit einer Absichtserklärung oder einem Vorvertrag angebunden werden. Dieses Vertragswerk ist vom Stadtrat sowie durch die Finanzkommission zu genehmigen und steht unter Vorbehalt der Genehmigung des zukünftigen Baurechtsvertrages oder der zukünftigen Baurechtsverträge. Ansonsten werden die einzelnen Etappen / Baurechtspartellen zu einem späteren Zeitpunkt ausgeschrieben.
5. Es erfolgt der Prozess der Arealentwicklung bis maximal rechtskräftige Baubewilligung. Zu diesem Zeitpunkt können auch die genauen Baurechtszinsen geschätzt werden. Sofern keine Vereinbarung mit Dritten abgeschlossen worden ist, werden die Parzellen / Etappen ausgeschrieben, hier mit einem ein- bis maximal zweistufigen Bieterwettbewerb. Der Baurechtsvertrag oder die Baurechtsverträge liegen der Ausschreibung bei und bilden die Grundlage für die Vergabe der Parzellen im Baurecht. Die Bedingung der vorgängigen Genehmigung des jeweiligen, noch zu beurkundenden Baurechtsvertrages durch den Stadtrat sowie durch die Finanzkommission wird in das Vertragswerk aufgenommen.
6. Danach erfolgt die Ausschreibung mittels Bieterverfahren, wobei der Schätzpreis des Landes als Mindestpreis dient. Der Baurechtszins bleibt im Bieterprozess konstant.
7. Nach Auswahl erfolgt die Genehmigung des noch zu beurkundenden Vertrages durch den Stadtrat sowie durch die Finanzkommission. Danach erfolgt die Beurkundung des Kauf-/ Baurechtsvertrages und schliesslich und die Anmeldung im Grundbuch.
8. Auflagen bei Baurechten für preisgünstiges Wohnen hinsichtlich Einkommen, Vermögen, Belegung sind in der vorliegenden Verordnung enthalten und können mit einem Verweis im Baurechtsvertrag zur Anwendung gelangen.

9. Auflagen hinsichtlich Ökologie, Nachhaltigkeit, Verkehr, Freiraumgestaltung, qualitätssicherndes Verfahren sind in die Ausschreibung aufzunehmen, nicht jedoch in den Baurechtsvertrag. Baurechtsverträge haben eine Laufzeit von bis zu 100 Jahren, weshalb technische Bestimmungen zu vermeiden sind. Sie verändern sich im Zeitverlauf stark und werden ex post zum Teil nicht mehr verstanden.

3.4 Die Abgabe von Altstadtliegenschaften im Baurecht

Altstadtliegenschaften sind in der Regel nicht wirtschaftlich zu betreiben und verursachen aufgrund von Auflagen, wie z.B. Denkmalschutz, Stadtbild etc. einen erheblichen Aufwand finanzieller, aber auch personeller Natur. Weil sie jedoch häufig schon durch den Denkmalschutz faktisch in ihrem Erscheinungsbild einerseits in ihrer Nutzung andererseits eingeschränkt sind, eignen sie sich gut, an interessierte Private im Baurecht abgegeben zu werden. Bei der Abgabe solcher Liegenschaften sind folgende Schritte zu beachten:

1. Die Festlegung des konkreten Baurechtszinses erfolgt vor der Abgabe im Baurecht mittels einer Schätzung im Auftrag der Stadt Baden. Gleichzeitig wird der Wert der zu verkaufenden Baute geschätzt.
2. Die Liegenschaft wird auf Basis des jährlichen Baurechtszinses und des einmaligen Kaufpreises für das Bauwerk im Rahmen eines ein- bis maximal zweistufigen Bieterverfahrens ausgeschrieben. Der Baurechtsvertrag und der Kaufvertrag für die Baurechtsparzelle sind Teil der Ausschreibungsunterlagen und bilden die Grundlage für die Vergabe. Die Bedingung der vorgängigen Genehmigung des jeweiligen noch zu beurkundenden Kauf-/Baurechtsvertrages durch den Stadtrat sowie durch die Finanzkommission wird in das Vertragswerk aufgenommen.
3. Danach erfolgt die Ausschreibung mittels Bieterverfahren, wobei der Schätzpreis als Mindestpreis dient. Der Baurechtszins bleibt im Bieterprozess konstant.
4. Nach Auswahl erfolgt die Genehmigung des noch zu beurkundenden Vertrages durch den Stadtrat sowie durch die Finanzkommission. Danach erfolgt die Beurkundung des Kauf-/ Baurechtsvertrages und schliesslich die Anmeldung im Grundbuch.
5. Auflagen bei Baurechten für preisgünstiges Wohnen hinsichtlich Einkommen, Vermögen, Belegung sind in der vorliegenden Verordnung enthalten und können mit einem Verweis im Baurechtsvertrag zur Anwendung gelangen.
6. Auflagen hinsichtlich Ökologie, Nachhaltigkeit, Verkehr, Freiraumgestaltung, qualitätssicherndes Verfahren sind in die Ausschreibung aufzunehmen, nicht jedoch in den Baurechtsvertrag. Baurechtsverträge haben eine Laufzeit von bis zu 100 Jahren, weshalb technische Bestimmungen zu vermeiden sind. Sie verändern sich im Zeitverlauf stark und werden ex post zum Teil nicht mehr verstanden.

4 Inhalt von Baurechtsverträgen

Grundsätzlicher Inhalt: Die Verordnung regelt den grundsätzlichen Inhalt von Baurechtsverträgen: Vertragsmodell, Baurechtszinsanpassung, Vertragsdauer, Optionen, Vorkaufrechte, vorzeitige Verlängerung, Heimfallentschädigung, Anpassungsintervalle etc.

Vertragsmodell: Es wird das partnerschaftliche Baurechtszinsmodell angewendet. Die Vertragsmuster befinden sich im Anhang 2.

Laufzeit: Die Laufzeit der Baurechtsverträge beträgt 50 Jahre fest mit einer Verlängerungsoption um weitere 30 Jahre sowie einer letzten Option um weitere 20 Jahre. Die Optionen sind unecht, das heißt sie können nur unter der Voraussetzung ausgeübt werden, dass sich die Parteien über den Baurechtszins geeinigt haben.

Anpassungsintervalle: Der Baurechtszins wird alle 10 Jahre angepasst.

Heimfallentschädigung: Die Heimfallentschädigung beträgt bei drittverwendungsfähigen Liegenschaften immer 100%. Dies vor dem Hintergrund der Vermeidung von Abbruchbewirtschaftung durch die Baurechtsnehmerschaft.

Vorkaufsrecht: Das Vorkaufsrecht des Baurechtsnehmers wird wegbedungen. Das Vorkaufsrecht der Baurechtsgeberin wird auf 6 Monate verlängert.

Beginn der Baurechtszinspflicht: Der Beginn der Baurechtszinspflicht wird grundsätzlich auf das Datum der rechtskräftigen Baubewilligung terminiert.

Vorzeitige Verlängerung: Bei entsprechendem Projekt hat der Baurechtsnehmer die Möglichkeit, den Baurechtsvertrag vorzeitig, d.h. nach 70 Jahren Laufzeit, wiederum um 100 Jahre zu verlängern.

Verfügungen über das Baurecht: Verfügungen über die Baurechtsparzelle (wie z.B. durch Veräußerung, Belastung oder Änderung/Teilung des Baurechts) sowie deren Parzellierungen sind nur mit Zustimmung der Baurechtsgeberin möglich.

Berechnungen: Bei der Berechnung der Heimfallentschädigung sowie bei der Anpassung des periodischen Baurechtszinses immer mit dem absoluten Bodenwert gerechnet.

5 Umstellung von bestehenden Baurechten

Der Musterbaurechtsvertrag soll als Muster für Abgaben und für die Umstellung von bestehenden Baurechtsverträgen Verwendung finden. Hierfür gibt die Verordnung einen zeitlichen und inhaltlichen Rahmen.

1. Bei Anpassungsintervallen von bestehenden Baurechtsverträgen wird der Baurechtszins zusätzlich nach der Partnerschaftsformel berechnet. Dieser nach der partnerschaftlichen Formel berechnete Baurechtszins wird dem Baurechtsnehmer alternativ zum bestehenden Baurechtszins angeboten.
2. Zusätzlich wird dem Baurechtsnehmer offeriert, dass ganze Vertragsmodell auf das Partnerschaftsmodell umzustellen, inklusive einer 100%-igen Heimfallentschädigung.
3. Bei einer vorzeitigen Verlängerung des Baurechtsvertrages nach 70 Jahren ist in jedem Fall auf das Partnerschaftsmodell umzustellen.
4. Bei Übertragung des Baurechts wird der Käufer darauf hingewiesen, dass eine Umstellung auf das Partnerschaftsmodell jederzeit möglich ist.
5. Für die Banken ist eine 100% Heimfallentschädigung deutlich attraktiver, als eine reduzierte Heimfallentschädigung. Den lokalen Banken ist das Modell des partnerschaftlichen Baurechtsvertrages zu erläutern und insb. die Bestimmung der 100%igen Heimfallentschädigung zu kommunizieren.

6 Auflagen für das Baurecht

6.1 Preisgünstigen Wohnungen bei Baurechten

Bei der Vergabe von Baurechten für preisgünstiges Wohnen sind folgende Bedingungen und Auflagen einzuhalten:

Diskriminierungsfreiheit

Der Bauberechtigte verpflichtet sich, den Wohnraum diskriminierungsfrei zu vermieten. Das bedeutet, dass bei der Abgabe von Mietobjekten keine Bevorzugung oder Benachteiligung aufgrund von Alter, Geschlecht, Herkunft, Nationalität, Sprache oder ähnlichen sachfremden Kriterien erfolgen darf.

Mietberechtigung

Bauberechtigte von Baurechten für preisgünstiges Wohnen sind verpflichtet, dass:

- die Vermietung des geförderten Wohnraums während der gesamten Dauer des Mietverhältnisses im Hinblick auf eine gute soziale Durchmischung erfolgt, dabei wird insbesondere auf eine angemessene Berücksichtigung von Mietenden mit geringen Einkommen und Vermögen geachtet;
- die Vermietung des geförderten Wohnraums während der gesamten Dauer des Mietverhältnisses diskriminierungsfrei, das heisst insbesondere unabhängig von Alter, Geschlecht, Nationalität, Behinderung, ethnische oder religiöse Zugehörigkeit erfolgt;
- sichergestellt ist, dass die Mietenden dieser Wohnungen während der Mietdauer dort ihren zivilrechtlichen Wohnsitz haben;
- die Wohnungen höchstens ein Zimmer mehr als Bewohnerinnen und Bewohner aufweisen und von dieser Belegungsvorschrift während der gesamten Dauer des Mietverhältnisses nur in begründeten Ausnahmefällen abgewichen werden darf.

Mietzins

Der Mietzins wird nach dem Prinzip der Kostenmiete festgelegt. Die Kostenmietzinse setzt sich aus dem Baurechtszins, den Kosten zur Finanzierung des Gebäudes sowie den Betriebskosten zusammen.

Bauliche Anforderungen

Bauberechtigte von Baurechten für preisgünstiges Wohnen sind zu verpflichten, dass die Objekte folgenden Anforderungen erfüllen:

- a) Sie sind nach wirtschaftlichen Grundsätzen, in städtebaulich und architektonisch guter Qualität und in einem energetisch zeitgemässen Standard zu realisieren;
- b) die Summe der Hauptnutzfläche des darin enthaltenen Wohnraums darf die Summe der Hauptnutzfläche nicht übersteigen, die das Objekt hätte, wenn seine Wohnungen in Abhängigkeit der Zimmerzahl die folgenden Grössen aufwiesen:
 - 1-Zimmer-Whg. 35 m² / 1.5-Zimmer-Whg. 40 m²
 - 2-Zimmer-Whg. 60 m² / 2.5-Zimmer-Whg. 66 m²
 - 3-Zimmer-Whg. 80 m² / 3.5-Zimmer-Whg. 90 m² /
 - 4-Zimmer-Whg. 100 m² / 4.5-Zimmer-Whg. 110 m²
 - 5-Zimmer-Whg. 115 m² / 5.5-Zimmer-Whg. 142 m² /

Die Hauptnutzfläche, die innerhalb der Wohnung liegt, ist gemäss der Norm SIA 416 "Flächen und Volumen von Gebäuden" zu bemessen. Nicht mitgezählt werden Flächen von Räumen mit einer geringeren Raumhöhe als 1.80 Meter. Gemeinschaftsräume mit einer erweiterten Wohnnutzung werden an die Summe der Hauptnutzfläche angerechnet.

6.2 Weitere Auflagen für das Baurecht

Die Verordnung ermächtigt die Abteilung Infrastruktur zudem, Auflagen für die Baurechtsnehmerschaft hinsichtlich z. B. Energie, Ökologie, Verkehr, öffentliche Freiraumgestaltung und qualitätssichernde Verfahren usw. zu erlassen.

7 Genehmigung und Umsetzung der Verordnung

7.1 Genehmigung

Der Stadtrat ermächtigt die Abteilung Infrastruktur, diese Verordnung per **XX.XX.2025** umzusetzen und insbesondere die bestehenden Baurechtsverträge in partnerschaftliche Baurechtsverträge umzuwandeln.