

Jahresbericht 2016

Das 31. Geschäftsjahr 2016 gehört für unsere Stiftung eher zu den ruhigeren ohne spektakuläre Ereignisse und Neuerungen.

Stiftungsratssitzungen

Die Frühjahrssitzung des Stiftungsrats fand diesmal in der Yogaschule Lotos an der Rütimeyerstrasse in Basel statt. Bekanntlich ist die Schule dort aufgrund eines seinerzeitigen Legats von Magdalena Schneider Baurechtnnehmerin von NWO-Belcampo. Lotos-Stiftungsrat Jules Zimmermann führte uns durch das stilvoll renovierte Haus mit schönen, zweckmässigen Räumen und stellte die Arbeit von Lotos vor. Das Unternehmen ist eine gemeinnützige Stiftung und arbeitet nicht gewinnorientiert. Eine Herbstsitzung fand nicht statt, weil es uns nicht gelang, einen geeigneten Termin zu finden. Sie wurde ersetzt durch eine Telefonkonferenz zu aktuellen Themen. Diese Form hat sich zumindest für einen kleinen Kreis Beteiligter bewährt. Der Stiftungsrat blieb im Berichtsjahr personell unverändert.

Auf und Ab im Projekt Trubschachen

Das Vorhaben unserer Stiftung, in der Emmentaler Gemeinde Trubschachen ein Grundstück von 2'400 Quadratmetern zu erwerben, um darauf im Baurecht eine ökologische Wohnsiedlung in einheimischem Holz zu ermöglichen, hat sich noch nicht realisiert. Erst brauchte es Zeit, bis die Erbgemeinschaft bezüglich des Verkaufs einig war und wir mit ihr einen akzeptablen Preis ausgehandelt hatten. Und als dann der Kaufvertrag vorbereitet war und alles kurz vor dem Abschluss stand, gab es aus planungsrechtlichen Gründen einen Stopp für das Vorhaben. Weil der Kanton Bern gemäss eidgenössischen Vorgaben über zu grosse Bauzonenreserven verfügt, wurde die Gemeinde Trubschachen angewiesen, nicht überbaute Grundstücke auszuzonen. Eine dafür mögliche Fläche war unser Baugrundstück in spe. Anfang 2017 dann gabs Entwarnung. Trubschachen muss das Grundstück nicht auszonen, und der Gemeinderat unterstützt das Wohnsiedlungsvorhaben ausdrücklich. Ziel ist es nun, im Laufe von 2017 den Landkauf zu tätigen und dann einen Baurechtsvertrag mit der noch zu gründenden Wohnbaugenossenschaft Sonnhalde abzuschliessen. Unsere Stiftung will für den Kauf 300'000 Franken investieren. Hinzu kommen zwei private Darlehen von 100'000 bzw. 50'000 Franken. Geplant ist, alle drei beteiligten Geldgeber an künftigen Baurechtszinseinnahmen anteilmässig teilhaben zu lassen. Der Stiftungsrat hat ausdrücklich festgehalten, dass sich unsere Stiftung beim Bau der Siedlung nicht engagieren will. Sie bleibt langfristiger Baurechtgeber und garantiert damit die Zwecksicherung des Vorhabens, eine Siedlung gemäss den Grundsätzen der Permakultur: Sorge für die Erde, Sorge für die Menschen, gerechte Verteilung von Ressourcen und Überschüssen.

Kein Baurecht im Onsernone

Die Amsterdamer Stiftung Aeon - eine Wohngemeinschaft ohne religiöse oder politische Bindung - gelangte mit der Anfrage an uns, ob sie uns ihr Grundstück in Russo TI, mitten im Onsernonetal, schenken könnte. Im Gegenzug möchte sie dieses Grundstück dauerhaft nutzen, indem sie eine baufällige Landwirtschaftsliegenschaft darauf renovieren und als Ferien- und Erholungshaus betreibt. Auf die Idee mit der Schenkung kamen die Aeon-Leute, weil ihnen aufgrund der Lex Koller als Grundeigentümerin Auflagen drohten, welche für Schweizer Eigentümer nicht gelten würden und die sie nicht zu erfüllen im Stande sei. Aus unserer Sicht war das Anliegen ein klarer Fall für einen Baurechtsvertrag. Doch würde das unter der Ägide der Lex Koller möglich sein: Ein Baurechtsvertrag zwischen einer Stiftung schweizerischen und einer ausländischen Rechts? Abklärungen der Tessiner Rechtsanwältin der Stiftung Aeon haben ergeben, dass das nicht möglich ist. Somit mussten wir der Stiftung Aeon mitteilen, dass ein Engagement unserer Stiftung für ihr Anliegen nicht infrage kommt.

Erben in Reserve am Thunersee

Ein älterer Einfamilienhaus-Eigentümer am Thunersee hat seine Wohngemeinde testamentarisch das Grundstück seines Hauses vermacht. Sollte diese daran kein Interesse zeigen, so fiel das Grundstück an unsere Stiftung. So ist das in seinem Testament vermerkt. Dieses Vorgehen entspricht genau der Stossrichtung unserer Stiftung: der Boden in öffentliche Hand zwecks Spekulationsentzug. Wo dies nicht möglich oder erwünscht ist, springt unsere Stiftung ein. Das Haus selber soll an die Kinder des künftigen Erblassers fallen.

Oltner Baurechtnnehmer geben auf

Keinen Durchbruch gab es in den Verhandlungen der Oltner Baurechtnnehmer der Siedlung Platanen. Ein Teil von ihnen hatte sich bei der Baurechtgeberin, der Bürgergemeinde Olten, gegen die krass unterschiedlichen Bedingungen in den 4 Varianten der 50 Baurechtsverträge einer einzigen Siedlung beschwert. Doch der Bürgerrat zeigt keinerlei Neigung, etwas an den bestehenden Verträgen zu ändern. Gegen Ende 2016 teilten die Initianten des Protests mit, sie gäben ihre Bemühungen mangels Aussicht auf Erfolg und angesichts hoher drohender Verfahrenskosten auf. Aus Sicht unserer Stiftung ist dieser Rückzug bedauerlich. Es wäre sehr interessant zu erfahren, wie Aufsichtsbehörden einer öffentlich-rechtlichen Institution wie der Bürgergemeinde eine derart unterschiedliche Ausgestaltung von Baurechtsverträgen beurteilen. Insbesondere interessierte unsere Stiftung, weshalb der Rechtsberater der Platanen-Baurechtnnehmer die Chancen für einen Weiterzug des Verfahrens negativ beurteilt. Wir haben ihn diesbezüglich angefragt.

Seine Antwort ging im Frühjahr 2017 ein. Seine Abklärungen hätten ergeben, dass leider keine Aussicht auf Erfolg bei einer Beschwerde bestehe. Es gebe zu ähnlichen Baurechtsfällen noch kaum eine Gerichtspraxis. Aus Entscheiden aus dem Kanton Graubünden und des Bundesgerichts werde jedoch klar, dass auch für öffentliche Baurechtgeber die Vertragsfreiheit und deren Partner die Vertragsfreiheit gelte und dass mit Argumenten der Gleichbehandlung und der Verhältnismässigkeit dagegen nichts auszurichten sei.

Baurechtnehmerwechsel in Hölstein

Eine der beiden Baurechtnehmerfamilien auf unserem Grundstück in Hölstein BL hat sich entschlossen, in der Nachbarschaft ein neues Haus zu bauen. Sie hat deshalb ihr Haus einer Nachfolgerfamilie verkauft, nachdem unsere Stiftung ausdrücklich auf ihr Vorkaufsrecht verzichtet hat. Der Baurechtnehmerwechsel erfolgte per 1. August 2016.

Basel - Emmen - Luzern – Hochdorf

Die Reihe der kommunalen Bodeninitiativen geht erfreulicherweise weiter. In Luzern ist die Initiative "Boden behalten, Luzern gestalten" nach Basler und Emmener Vorbild zu Stande gekommen. Ein analoges Begehren in der Luzerner Gemeinde Hochdorf ebenfalls. Inzwischen haben die Emmener Stimmberechtigten ihren knappen Entscheid vom Frühjahr 2015 eindrücklich bestätigt: Mit klarer Mehrheit haben sie das Reglement zur kommunalen Bodenpolitik an der Urne genehmigt. Die Abstimmungen über die Initiativen in Luzern und Hochdorf stehen noch aus. Unsere Stiftung hofft, dass die Beispiele der Luzerner Grossgemeinden noch weitherum im Land Schule machen werden. Wir werden das Anliegen moralisch und soweit möglich auch finanziell unterstützen.

Gemeingut Boden

Das Infonetzwerk Gemeingut Boden hielt im Berichtsjahr zwei Sitzungen ab. Die Vertreter der beteiligten Institutionen verglichen und diskutierten die Zweckmässigkeit verschiedener Baurechtsbedingungen. Das Bundesamt für Wohnungswesen plant einen Ratgeber zum Baurecht. Er soll im Laufe von 2017 herausgegeben werden. Das Infonetzwerk wartet diese Publikation ab und entscheidet dann, ob sie selber eine Veröffentlichung planen soll. Noch ausstehend ist ein anderes Vorhaben: ein neuer Anlauf zu einer eidgenössischen Bodenstatistik. Mittlerweile hat der Geschäftsführer der Vereinigung Industrie und Landwirtschaft (SVIL) sein Interesse bekundet, auch die ökologische Qualität der Böden in eine solche Statistik einzubeziehen.

Vollgeldinitiative unterstützt

Neben den ordentlichen Einnahmen aus den Baurechtsverträgen fiel im Berichtsjahr eine Spende von 4'350 Franken aus dem Nachlass von Othmar Metzger ins Gewicht. Bei den Vergabungen sticht der neuerliche Beitrag von 5'000 Franken an die Vollgeldinitiative heraus. 2017 oder 2018 wird die Abstimmung über das wichtige Volksbegehren stattfinden. 1'000 Franken überwiesen wir den Initianten der Luzerner Bodeninitiative, 200 Franken der Yoga-Stiftung Lotos in Basel. Die Jahresrechnung schliesst mit einem Gewinn von rund 8'000 Franken ab. Dies bei Einnahmen von knapp 20'000 Franken. Die Bilanzsumme beläuft sich am Jahresende 2016 auf 1'185 Mio. Franken. Nach wie vor ist die Stiftung komplett schuldenfrei.

Zukunft der Bibliothek entscheiden

Zum Schluss ein Ausblick ins Jahr 2017. Zwei Entscheide stehen da voraussichtlich im Vordergrund. Zum einen hoffen wir, dass wir das Landgeschäft in Trubschachen tätigen können. Zum anderen muss der Stiftungsrat über die Zukunft der Freiwirtschaftlichen Bibliothek entscheiden. Der Depositarvertrag mit der WWZ-Bibliothek der Uni Basel (Wirtschaftsarchiv) läuft Ende dieses Jahres aus. Wenn unsere Stiftung nichts unternimmt, fallen die Bestände gemäss Vertrag ins Eigentum der Bibliothek.

Nänikon, im März 2017

Vom Stiftungsrat zu genehmigen am 18. Mai 2017