

## Liegenschaft Walchstrasse 60 / 60a, Gümligen; Desinvestition

### 1            **AUSGANGSLAGE**

Das 1970 erbaute 3-Familien-Haus an der Walchstrasse 60 (frühere Adresse: Gümligenrain 3) steht seit knapp 30 Jahren im Eigentum der Gemeinde Muri bei Bern. Es handelt sich um ein Objekt des Finanzvermögens mit drei Wohnungen. Zwei davon sind vermietet, die dritte steht seit kurzem leer und muss saniert werden.

Im Interesse einer konsequenten und ökonomisch sinnvollen Bewirtschaftung der Liegenschaften des Finanzvermögens hat der Gemeinderat bereits vor Jahren eine Desinvestitionsstrategie entwickelt. Diese hat er dem Grossen Gemeinderat an seiner Sitzung von 23. Oktober 2007 zur Kenntnis gebracht. Bei der Entscheidung, ob ein Objekt des Finanzvermögens verkauft werden soll oder nicht, sind folgende Kriterien zu beachten:

1. Lage der Objekte  
Gebäude an strategisch wichtiger Lage werden nicht veräussert (Wahrung der Handlungsfreiheit).
2. Grösse der Objekte  
Kleinere Objekte werden tendenziell desinvestiert (Konzentration der finanziellen und personellen Mittel auf grössere Objekte).
3. Unterhaltsbedarf  
Liegenschaften mit grösserem Unterhaltsbedarf werden verkauft.
4. Marktfähigkeit  
Verkäufe erfolgen nur dann, wenn auf dem Markt ein guter Preis erzielt werden kann.
5. Rendite  
Renditestarke Liegenschaften werden tendenziell behalten.
6. Mitbestimmung  
Wo die Mitbestimmung bei der Nutzung einer Liegenschaft wichtig erscheint, wird auf den Verkauf verzichtet oder eine Abgabe im Baurecht erwogen.
7. Haushälterischer Umgang mit dem Boden  
Im Rahmen der Desinvestitionen soll auch ein übergeordnetes Postulat der modernen Siedlungsentwicklung, nämlich der haushälterische Umgang mit dem bereits eingezonten Boden, berücksichtigt werden. Heute unterdurchschnittlich genutzte Parzellen der Gemeinde sollen deshalb, soweit möglich und sinnvoll, einer verdichteten Nutzung zugeführt werden. Im Gegenzug kann darauf verzichtet werden, kleinere

punktueller weitere Einzonungen in heute intakten Grünbereichen vorzunehmen.

Bei der Anwendung dieses Kriterienkatalogs ergibt sich zweifelsfrei, dass die Liegenschaft Walchstrasse 60 desinvestiert werden sollte: Sie ist peripher gelegen und ein kleineres Objekt. Zudem stehen grössere Unterhaltsarbeiten an und die heute erzielte Rendite ist auf mittlere und längere Sicht unbefriedigend.

## 2 SCHÄTZUNG DER LIEGENSCHAFT

Vor dem Hintergrund der in Ziffer 1 geschilderten Ausgangslage hat der Gemeinderat im Jahr 2007 eine Verkehrswert-Schätzung erstellen lassen. Die beauftragte Immobilienfirma v. Fischer & Cie AG, Bern, hat in ihrer Schätzung vom 18. Mai 2007 den Verkehrswert auf CHF 1'000'000.00 beziffert.

Die **finanziellen Eckwerte** der Liegenschaft lauten wie folgt:

- amtlicher Wert	CHF	779'690.00
- Gebäudeversicherungswert	CHF	1'129'400.00
- Mietertrag	CHF	50'520.00
- Buchwert (in Bilanz Gemeinde)	CHF	586'495.00

Die Verkehrswertschätzung berücksichtigt namentlich folgende **Faktoren**:

- ruhige Lage mit schöner Aussicht
- zwei Wohnungen sind in einem ordentlichen Zustand, die dritte muss total saniert werden
- das Haus ist nur mit einem Privatfahrzeug zu erreichen
- das Haus liegt in der Landwirtschaftszone (keine Einzonung vorgesehen)
- der Halt der Parzelle beträgt 2'455 m<sup>2</sup>

Bezogen auf den geschätzten Verkehrswert von CHF 1 Mio. beträgt die Bruttorendite 5 %. Ohne grössere Investitionen kann diese nicht gesteigert werden. In den nächsten 1-2 Jahren müsste die Gemeinde mehr als CHF 100'000.00 investieren, wenn sie die Liegenschaft behalten würde.

Vor diesem Hintergrund macht es aus Sicht einer konsequenten Bewirtschaftung des Immobilienbestands Sinn, die Liegenschaft Walchstrasse 60 zu desinvestieren und die frei werdenden Mittel für den Schuldenabbau zu verwenden.

## 3 VERKAUFSBEDINGUNGEN

Die Liegenschaft soll an die Familie Franziska und Urs Heimann verkauft werden, die zwei kleinere Kinder hat und seit sechs Jahren in diesem Haus wohnt. Den Verkauf des Hauses an eine junge Familie, welche das Haus seit Jahren selber bewohnt, erachtet der Gemeinderat als unterstützungswürdig. Er hat deshalb auf eine öffentliche Ausschreibung verzichtet. Das Haus soll unter folgenden **Bedingungen** abgetreten werden:

- Verkaufspreis CHF 1 Mio. (gemäss Verkehrswertschätzung)

- Die Liegenschaft Walchstrasse 60 / 60a (Muri Gbbl. Nr. 2250) verbleibt auch künftig in der Landwirtschaftszone. Gebäudeerweiterungen und Umnutzungen sind damit grundsätzlich ausgeschlossen. Inneren Umbauten und Sanierungen steht demgegenüber baupolizeilich nichts im Weg.  
Der Gemeinderat verzichtet bewusst auf eine Einzonung in eine Bauzone, weil er am Dentenberg keinen Einzonungsdruck auslösen will (Anmerkung: Gemäss Entwurf des Richtplans Raumentwicklung liegt die Parzelle und deren Umgebung ausserhalb der verbindlichen Siedlungsränder).
- Der südliche Teil der Parzelle Muri-Gbbl. Nr. 2250 wird bereits heute als extensive Wiese bewirtschaftet. Seitens der Gemeinde besteht die Absicht, diesen Standort Richtung einer wertvollen Magerwiese weiterzuentwickeln (ev. spätere Unter-Schutz-Stellung als Trockenwiese). Zwecks langfristiger Sicherung dieser Nutzung wird auf der südlichen Seite der Parzelle 2250 ein 20 m breiter Streifen abparzelliert und dem Grundstück Nr. 2925 (Eigentümerin: Gemeinde Muri bei Bern) zugeschlagen. Im Gegenzug wird auf der östlichen Seite der Parzelle 2250 dieser ein 5 m breiter Streifen zugeschlagen (Abgang von Parzelle 2925). Damit wird der erforderliche Grenzabstand geschaffen und ein besserer Zugang zum Nebenbau Walchstrasse 60 a ermöglicht. Diese Grenzmutation ist im beiliegenden Situationsplan mit roter Farbe eingezeichnet. Der neue Halt der Parzelle 2250 beträgt damit rund 1'850 m<sup>2</sup> (2'455 m<sup>2</sup> abzüglich rund 605 m<sup>2</sup>). Die konkrete Neuvermessung durch den Geometer bleibt vorbehalten.
- Im südwestlichen Teil der Parzelle verläuft schräg durch die Parzelle ein öffentlicher Fussweg (Trampelpfad). Dieser soll der Öffentlichkeit auch in Zukunft offen stehen. Im Kaufvertrag wird dies durch die unentgeltliche Einräumung einer Dienstbarkeit (Fusswegrecht) sichergestellt.
- Im Kaufvertrag wird ferner ein Gewinnbeteiligungsrecht der Gemeinde verankert. Sollten die Käufer die Liegenschaft innerhalb der nächsten 20 Jahre verkaufen und dabei einen Gewinn erzielen, fällt dieser zur Hälfte an die Gemeinde.

## 4

### ANTRAG

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen beantragen wir dem Grossen Gemeinderat, folgenden

### B e s c h l u s s

zu fassen:

1. Die Parzelle Muri Gbbl. Nr. 2250 im Halt von neu rund 1'850 m<sup>2</sup> wird zum Preis von CHF 1 Mio. an Frau und Herrn Franziska und Urs Heimmann, Gümligen, verkauft. Es gelten die Verkaufsbedingungen gemäss Ziffer 3 der gemeinderätlichen Botschaft.
2. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug dieses Geschäfts beauftragt, namentlich mit dem Abschluss des Kaufvertrags.

Muri bei Bern, 26. April 2011

GEMEINDERAT MURI BEI BERN

Der Präsident: Die Sekretärin:

Hans-Rudolf Saxer Karin Pulfer

**Beilage:**

- Fotografie Haus Walchstrasse 60
- Situationsplan (mit beabsichtigter Neuparzellierung)