

Baulandparzelle Muri b. Bern Grundbuchblatt. Nr. 1244 - Hiltyweg; Desinvestition

1. AUSGANGSLAGE

1.1. Desinvestitionsstrategie 2007

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. Beim Entscheid, 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 punktuelle weitere Einzonungen in heute intakten Grünbereichen vorzunehmen.

Der Grosse Gemeinderat hat von den generellen Desinvestitionskriterien und den daraus abgeleiteten Desinvestitionsvorhaben zustimmend Kenntnis genommen und den Gemeinderat beauftragt, ihm zu gegebener Zeit die

notwendigen Anträge zu unterbreiten. Folgende Desinvestitionen sind in der Folge vom Parlament genehmigt worden:

- drei Studios am Turbenweg 2 in Gümligen (Verkauf)
- Einfamilienhäuser am Sonnenweg in Gümligen (Verkauf)
- Parzelle bei der Kita Jamballa am Steinhübeliweg in Muri bei Bern (Baurecht)
- Dreifamilienhaus an der Walchstrasse 60 in Gümligen (Verkauf)
- Bauernhaus oberes Multengut in Muri bei Bern (Miteigentum mit Burgemeinde Bern) (Baurecht)

1.2. Desinvestitionsvorhaben 2014

In Weiterführung dieser Desinvestitionsgrundsätze und angesichts der in der Kampagne "Boden gutmachen" immer stärker zu beachtenden Grundsätze der Schliessung von Baulücken und Verdichtung nach innen hat der Gemeinderat im Rahmen der Ortsplanungsstrategie 2013+ unter anderem folgende **zwei Massnahmen** festgehalten und in der Folge die erforderlichen Projektarbeiten initiiert:

1. Ortsplanung 2013+ Massnahmenkatalog (18) Hiltyweg, Schrebergärten, Parzelle 1244

- Massnahmen: Aufhebung der Anmerkung "Bauverbot" im Grundbuch; Schrebergärten
- Bemerkungen: Grundstück ist im Zonenplan als Bauzone W2 ausgedehnt

Näheres zum Projektablauf nachfolgend unter Ziff. 2.

In engem Zusammenhang mit dieser Massnahme stand eine frühere Anfrage der Eigentümerschaft der nordwestlich gelegenen Nachbarparzelle Muri b. Bern-Gbbl. Nr. 6, ihr zur besseren Erschliessung ihres Grundstückes für ein Neubauprojekt (mit der Idee einer "Zweigenerationennutzung") ein Näherbaurecht zu Lasten unserer Parzelle zu gewähren oder ihr einen Teil unserer Parzelle käuflich abzutreten. Auf dieses Ansinnen trat der Gemeinderat nicht ein, weil damit eine bauliche Entwicklung der Parzelle Nr. 1244 praktisch verunmöglicht worden wäre. Im Gegenzug wurde der Gemeinderat um Prüfung des Verkaufes der Parzelle Nr. 1244 an die Schwiegereltern der Eigentümerschaft der Parzelle Nr. 6 gebeten, mit der Absicht, die "Zweigenerationennutzung" auf zwei Parzellen zu realisieren.

2. Ortsplanung 2013+ Massnahmenkatalog (8) Brüggliweg 2, Kindergarten, Parzelle 2062

- Massnahmen: Neu: Wohnzone W2 - Alt: ZöN O
- Bemerkungen: Neuer Kindergarten auf dem Areal SA Melchenbühl, Änderung Zonenplan, Änderung Baureglement

Die Umzonung in die Zone W2 ist zwischenzeitlich rechtsgültig erfolgt. Die Liegenschaft soll dem Meistbietenden, unter Auflage von energetischen Bestimmungen - letztere in Übereinstimmung mit dem Energie-

richtplan, bei welchem nunmehr der Vorprüfungsbericht des AGR vorliegt -, verkauft werden.

2. DESINVESTITION HILTYWEG, SCHREBERGÄRTEN-PARZELLE 1244

Aufgrund der in Ziff. 1.2. dargelegten Gründe entschied der Gemeinderat, mit den Schwiegereltern der Eigentümerschaft der Parzelle Nr. 6 Verkaufsverhandlungen zu führen; dies mit folgenden Eckwerten:

1. Verkauf der Bauparzelle (Kompetenz GGR mit fakultativem Referendum) zum Preis von CHF 2'780'000.00 (vgl. Ziff. 3)
2. Zeitlich koordinierte Dislokation der Schrebergärten (nach Gümligen in die neue Schrebergartenanlage) (Hinweis: Alle Mietverträge für die Schrebergärten am Hiltyweg sind jeweils Ende November auf Februar des Folgejahres kündbar.)
3. Bau mindestens eines Mehrfamilienhauses
4. Eingehen von Energievorgaben der Gemeinde, wie sie sich aus dem anstehenden Energierichtplan ergeben

Aufgrund namentlich der Vorgaben 1 (der Landpreis beträgt CHF 1'450.00 pro m²), 3 und 4 sind die Käufer darauf angewiesen, von der Eigentümerschaft der Parzelle Nr. 6 ein Fahrwegrecht ab dem Hiltyweg entlang der Parzelle Nr. 1257 als Dienstbarkeit eingeräumt zu erhalten, damit die Erschliessung optimal sichergestellt werden kann. Wegen der familiären Verknüpfung ist diese Zusicherung erfolgt. In Würdigung dieses Sachverhaltes hat der Gemeinderat auf eine Ausschreibung an den Meistbietenden verzichtet. Diese Gründe haben den Gemeinderat zudem bewogen, von einer Abgabe der Parzelle im Baurecht abzusehen.

3. SCHATZUNG DER LIEGENSCHAFT

Vor dem Hintergrund der in Ziff. 2 geschilderten Ausgangslage hat der Gemeinderat eine Verkehrswert-Schätzung erstellen lassen. Die beauftragte Immobilienfirma Mössinger Immobilien, 3097 Liebefeld, hat in ihrer Schätzung (mit Bewertungsstichtag 22. Januar 2014) den Verkehrswert auf CHF 2'780'000.00 beziffert (vgl. Beilage). Die Schätzung beruht u.a. auch auf den Zusicherungen der kantonalen Waldabteilung 5, dass ein Waldabstand von mindestens 10 Meter bewilligt werden kann, und der Zusicherung der Eigentümerschaft der Parzelle Nr. 6 zur Dienstbarkeits-einräumung.

4. VERKAUFSBEDINGUNGEN

Das Grundstück Muri b. Bern-Gbbl. Nr. 1244 soll im Sinne der vorstehenden Ausführungen an die Ehegatten Marlies und Erich Badertscher-Zaugg, Bern (Schwiegereltern der Eigentümerschaft der Parzelle Nr. 6), verkauft werden.

Die sich aus Ziff. 2 hiervor ergebenden Auflagen bzw. Verkaufsbedingungen sind von der - von der Käuferschaft beauftragten - Notarin in den Vertragsentwurf "Kaufrechtsvertrag betreffend die unbebaute Parzelle Muri bei Bern / 1244 (Hiltyweg) im Halt von 1'918 m²" (vgl. Beilage) integriert worden.

Auf der Grundlage dieses Entwurfes wird der Gemeinderat - nach Zustimmung des Parlamentes - den Kaufrechtsvertrag mit den Ehegatten Marlies und Erich Badertscher-Zaugg, Bern, finalisieren und unterzeichnen.

5. UMBUCHUNG IN FINANZVERMÖGEN

Die Parzelle Muri b. Bern Gbbl. Nr. 1244 ist mit einem Buchwert von einem Franken (pro memoria) im Verwaltungsvermögen der Gemeinde bilanziert.

Wird ein Grundstück des Verwaltungsvermögens verkauft, muss es zuerst ins Finanzvermögen übertragen werden. Für die Umbuchung ist der Buchwert massgebend. Für die Beschlussfassung bestimmt sich das zuständige Organ nach dem Verkehrswert, d.h. vorliegend der Grosse Gemeinderat.

6. ANTRAG

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

B e s c h l ü s s e

zu fassen:

1. Die Parzelle Muri b. Bern-Gbbl. Nr. 1244 wird mit einem Buchwert von einem Franken (pro memoria) vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen der Einwohnergemeinde Muri b. Bern übertragen.
2. Die Parzelle Muri b. Bern-Gbbl. Nr. 1244 (unbebaute Parzelle am Hiltyweg im Halt von 1'918 m²) wird zum Preis von CHF 2'780'000.00 (in Worten zwei Millionen siebenhundertachtzigtausend 00/00) an die Ehegatten Marlies und Erich Badertscher-Zaugg, Tulpenweg 9, 3004 Bern, verkauft.

Es gelten die Verkaufsbedingungen gemäss Ziff. 2 und 4 der gemeinderätlichen Botschaft.
3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug dieses Geschäfts beauftragt, namentlich mit dem Abschluss des Kaufrechtsvertrags.
4. Die Beschlüsse gem. Ziff. 1 und 2 unterliegen dem fakultativen Referendum.

Muri bei Bern, 24. Oktober 2014

GEMEINDERAT MURI BEI BERN

Der Präsident: Die Sekretärin:

Thomas Hanke Karin Pulfer

Beilagen:

- Situationsplan
- Ortophoto
- Immobilienbewertung Mössinger Immobilien
- Kaufsvertrag betreffend die unbebaute Parzelle Muri bei Bern / 1244 (Hiltyweg) im Halt von 1'918 m² (Entwurf vom 23. Oktober 2014 boa)