

Einräumung eines Baurechts an die E. Bigler Transporte AG mit Sitz in Muri b. Bern

1 AUSGANGSLAGE

Die Unternehmung "E. Bigler Transporte AG" betreibt auf ihrem Firmengrundstück an der Feldstrasse in Gümligen die Entsorgungsstelle der Gemeinde und erbringt von dort aus die Abfallentsorgung in der Gemeinde (gemäss geltendem Leistungsvertrag). Im Auftrag des RBS stellt die Unternehmung weiter den Busbetrieb auf verschiedenen Linien (Linien 40, 44 und Moonliner M4) sicher. Die nötigen Busse müssen auf dem Firmengelände unter Dach und abgeschlossen eingestellt werden können.

Infrastrukturanforderungen des Betriebes machen einen Hallenneubau zum Einstellen der Busse und Lastwagen sowie zum Betrieb der Entsorgungsstelle nötig. Eine Standortevaluation zusammen mit der Bauverwaltung kam zu dem Ergebnis, dass aufgrund der Betriebsanforderungen (E. Bigler Transporte AG und RBS) einerseits und der beschränkten Flächenreserven in der Gemeinde für gewerbliche Nutzungen andererseits keine zweckmässigen Alternativen zum derzeitigen Betriebsstandort bestehen. Da innerhalb der bestehenden ZÖN Y die Einstellhalle nicht realisiert werden kann, genehmigte der Gemeinderat am 14. April 2014 deren Erweiterung mittels einer Einzonung im gemischt geringfügigen Verfahren nach Art 122 kantonale Bauverordnung (BauV) auf einem Teil der Parzelle Muri-Gbbl. Nr. 2173, die bislang als Landwirtschaftsland genutzt wird. Die Umzonung ist rechtsgültig.

Der Gemeinderat trug mit seinem Einzonungsentscheid den besonderen Umständen der E. Bigler Transporte AG Rechnung, die sich an diesem Standort inmitten des Landwirtschaftsgebietes aus einem Bauernhof heraus entwickelt hatte. Für die Realisierung der Einstellhalle wird eine Fläche im Umfang von 1'498 m² der Parzelle Muri-Grundbuchblatt Nr. 2173 **[Beilage]** nicht veräussert, sondern im Baurecht abgegeben. Somit sind die Voraussetzungen geschaffen, dass bei einer entsprechenden langfristigen gesamtgesellschaftlichen Entwicklung mit einem Heimfall der ursprüngliche agrarische Charakter des Gebietes wieder hergestellt werden könnte.

2 UMSETZUNG DES PROJEKTS

Das Baugesuch für die Einstellhalle wurde am 08.01.2015 beim Regierungsstatthalteramt eingereicht und befindet sich noch im Genehmigungsverfahren.

Der für Mitte 2015 geplante Baubeginn setzt einen rechtsgültigen Baurechtsvertrag voraus.

4 **ABSCHLUSS BAURECHTSVERTRAG**

Die Hallenbaute wird durch die E. Bigler Transporte AG erstellt, das dazu erforderliche Land stellt die Einwohnergemeinde mittels **Baurechtsvertrag [Beilage]** zur Verfügung. Dieser basiert auf insbesondere folgenden Vertragselementen:

- Die Baurechtsfläche (14.98 Aren) als Teil der Parzelle Muri-Grundbuchblatt Nr. 2173 **[Beilage]** wird im Baurecht an die E. Bigler Transporte AG abgetreten.

Der Baurechtszins beträgt CHF 13'812.50 pro Jahr (basierend auf der Verkehrswertschätzung Nissille vom 23. August 2014 **[Beilage]**) und wird indexiert.

- Die Baurechtsdauer beträgt 60 Jahre.
- Die Heimfallentschädigung beträgt **70 %** des Verkehrswerts.

Die finanzielle Zuständigkeit des Grossen Gemeinderates ergibt sich aus Art. 15 Abs. 7 der Gemeindeordnung (Finanzvorschriften), wo in lit. a festgehalten ist: "Bei der Zusicherung wiederkehrender Leistungen und bei Geschäften über beschränkte dingliche Rechte mit jährlich wiederkehrenden Leistungen ist der 20-fache Wert einer Jahresausgabe massgebend." Vorliegend ergibt dieser 20-fache Wert einen Betrag von CHF 276'250.00, weshalb gemäss Art. 37 Gemeindeordnung der Grosse Gemeinderat dem Baurechtsvertrag bzw. den finanziellen Eckwerten die Zustimmung zu erteilen hat.

5 **ANTRAG**

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

B e s c h l u s s

zu fassen:

1. Der E. Bigler Transporte AG mit Sitz in Muri bei Bern wird für die Erstellung einer Einstellhalle eine Fläche von 14.98 Aren der Parzelle Muri-Grundbuchblatt Nr. 2173 im Baurecht abgetreten.

Der Baurechtszins beträgt CHF 13'812.50 pro Jahr mit Indexierung.

Der Vertrag wird auf 60 Jahre abgeschlossen.

Die Heimfallentschädigung beträgt **70 %** des Verkehrswerts.

2. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses, namentlich dem Abschluss des Baurechtsvertrags, beauftragt.

Muri bei Bern, 16. März 2015
Muri bei Bern, 20. April 2015

GEMEINDERAT MURI BEI BERN
Der Präsident: Die Sekretärin:

Thomas Hanke Karin Pulfer

Beilagen:

- Plan Parzelle Muri-GbbL Nr. 2173
- Baurechtsvertragsentwurf vom 25. Februar 2015
- Situationsplan Nr. 1453/201 zum Baugesuch vom 30. Januar 2015
- Verkehrswertschätzung Nissille vom 23. August 2014