

Einfache Anfrage Bernhard Häuselmann (forum): Heimfall Baurechte Haldenau

1 TEXT

In der Antwort vom 16. Februar 2021 auf die Interpellation forum zu den gemeindeeigenen Parzellen führte der Gemeinderat drei verschiedene Szenarien für den Heimfall von Baurechten aus.

1. Szenario 1 steht für strategisches Interesse, weshalb der Heimfall angestrebt oder das Baurecht mit Auflagen verlängert wird. Angewandt wird es bei den Baurechten im Gümligenmoos, im Hinteren Füllerich und an der Wiesenstrasse.
2. Szenario 2 steht für kein strategisches Interesse, aber andere plausible Gründe, weshalb das Baurecht aufrechterhalten wird und die Parzelle nicht veräussert wird. Angewandt wird es an der Moosstrasse und an der Bellevuestrasse.
3. Szenario 3 steht für kein strategisches Interesse und keine anderen plausiblen Gründe, weshalb die Parzelle veräussert oder der Baurechtsvertrag verlängert werden soll. Angewandt wird es an der Haldenau.

An der Haldenau laufen die ersten Baurechte bereits in diesem Jahr (2024) aus.

- Ist Szenario 3 noch gültig?
- Wo stehen wir mit den Verhandlungen mit den Baurechtnehmern an der Haldenau?
- Was sind die (erwarteten) finanziellen Auswirkungen?

Muri-Gümligen, 20. August 2024

Bernhard Häuselmann

2 STELLUNGNAHME DES GEMEINDERATS

Zu Frage 1)

Ja, die drei 2021 aufskizzierten und den Baurechtnehmenden schriftlich mitgeteilten Szenarien entsprechen noch der Strategie des Gemeinderates. Für das Gebiet Haldenau gilt immer noch das Szenario 3.

Zu Frage 2)

Die 18 Baurechtsverträge im Gebiet Haldenau (inkl. Haldenstrasse) laufen teilweise bis 2041. Die Baurechtnehmenden mit Verträgen mit Ablaufdatum bis 2034 wurden schriftlich kontaktiert.

Ihnen wurde, nebst einem neuen Baurecht, auch die Möglichkeit eines Landkaufs in Aussicht gestellt.

Baurechtnehmende mit kurzfristig ablaufenden Verträgen 2024 wurden, soweit gewünscht, zu Gesprächen eingeladen.

Der Gemeinderat hat mit der Überarbeitung des Leitfadens Baurechte bestätigt, dass er an marktgerechten Baurechtszinsen und der Version des Baurechtsvertrages der Burgergemeinde Bern festhält. Er hat aber zum Beispiel auch Ausnahmen für Härtefälle definiert.

Dass marktgerechte Baurechtszinsen in der Haldenau, gegenüber den schon zu damaligen Zeiten sehr grosszügigen Konditionen (Gemeindeangestellte / Lehrer), stark ansteigen, war dem Gemeinderat bewusst.

Um die Kurzfristigkeit etwas zu mildern wurden alle fünf im Jahr 2024 ablaufenden Baurechtsverträge bereits zu bisherigen Konditionen bis Ende 2025 verlängert.

Fast alle Baurechtnehmenden Haldenau/Haldenstrasse haben sich gemeinsam einen Anwalt genommen. Die Kommunikation läuft seither ausschliesslich über die mandatierte Person.

Für die fünf kurzfristig (nun bis Ende 2025) ablaufenden Baurechtsverträge wurden Verkehrswertschätzungen mit Baurechtszinsberechnungen erstellt.

Die neuen Baurechtsverträge, in Entwurfsfassung mit den neuen marktgerechten Konditionen, wurden der mandatierten Person zu Händen der Baurechtnehmenden zugestellt. Eine Antwort ist bisher ausbleibend.

Zu Frage 3)

Die Verkehrswertschätzungen mit Baurechtszinsberechnungen werden erst per Ende der Laufzeit der einzelnen Baurechtsverträge vorliegen, weshalb die finanziellen Auswirkungen noch nicht beziffert werden können.

Für die Gemeinde als Baurechtsgeberin dürften sich die Erträge aus den ersten fünf neu berechneten Baurechten mittelfristig von CHF 17'000 auf CHF 65'000 erhöhen.

Gümligen, 16. September 2024

GEMEINDERAT MURI BEI BERN
Der Präsident Die Sekretärin

Stephan Lack Corina Bühler