

## Interpellation (forum): Gemeindeeigene Parzellen

### 1 TEXT

*Die Unterzeichnenden bitten den Gemeinderat folgende Fragen zu beantworten:*

- *Wieviele eigene Parzellen hat die Gemeinde?*
- *Wo befinden sich die einzelnen Parzellen?*
- *Wie viele der eigenen Parzellen sind im Baurecht an Dritte vergeben?*
- *Wo befinden sich die einzelnen Parzellen im Baurecht?*
- *Zu welchem Zeitpunkt und zu welchen Bedingungen steht pro Parzelle im Baurecht der Heimfall an?*

#### **Begründung**

*Die Gemeinde Muri kann über Zonen mit Planungspflicht primär den Rahmen für die Planung setzen. Soweit die Gemeinde Muri nicht massgebliche Grundeigentümerin ist, bleibt die weitere Umsetzung stark abhängig von der individuellen Planung der Grundeigentümer und kann sich bei heterogenen Eigentums-Strukturen und Eigentümer-Interessen über einen langen Zeithorizont erstrecken.*

*Die politische Stimmung in der Gemeinde wirkt sich negativ auf die Ortsplanung und die Ausarbeitung von komplexen ZPP's aus.*

*Die Gemeinde Muri verfügt über ein umfangreiches Portefeuille an Grundeigentum.*

*Die Gemeinde Muri kann auf ihren eigenen Parzellen neue raumplanerische Impulse und bauliche Akzente grundsätzlich rasch und direkt umsetzen.*

*Gemeinderat und Parlament sollen den Spielraum für raumplanerische Impulse und bauliche Akzente auf den eigenen Parzellen kennen und auf dieser Basis neue Ansätze für die Ortsplanung erarbeiten können.*

Muri bei Bern, 17. November 2020

Bernhard Häuselmann

K. Jordi, H.U. Gujer, C. Klopstein, L. Lehni, G. Brenni, H. Beck, W. Thut, P. Rösli (9)

## STELLUNGNAHME DES GEMEINDERATS

### *Frage 1: Wieviele eigene Parzellen hat die Gemeinde?*

Gemäss Grundbuch besitzt die Gemeinde 286 Parzellen. Nach Ausklammerung von Strassen- und Waldparzellen sowie Grundstücken, welche von den Gemeindebetrieben Muri bei Bern (gbm) genutzt werden (bspw. Pumpwerke oder Wasserreservoirs), verbleiben 82 Parzellen, welche zu betrachten sind. 35 dieser Parzellen betreffen Grundstücke im Verwaltungsvermögen, worunter unter anderem die Schulanlagen und Kindergärten sowie weitere öffentlich zugängliche Gebäude wie die Gemeindeverwaltung, die Sportanlagen, die Musikschule und die Abdankungshalle fallen. Von den gemeindeeigenen Parzellen betreffen 47 Grundstücke und Liegenschaften im Finanzvermögen, davon wiederum werden auf 35 Parzellen Baurechts- oder Pachtzinsen und auf 12 Parzellen Mietzinseinnahmen generiert.

### *Frage 2: Wo befinden sich die einzelnen Parzellen?*

Die Parzellen mit den Liegenschaften im Verwaltungsvermögen sind über die gesamte Gemeinde verteilt, wobei rund 60% der Parzellen sich im Ortsteil Gümligen befindet (siehe Beilage 1).

Die Parzellen mit den Liegenschaften im Finanzvermögen sind ebenfalls über die gesamte Gemeinde verteilt, rund 60 % davon befinden sich im Ortsteil Gümligen (siehe Beilage 2).

### *Frage 3: Wie viele der eigenen Parzellen sind im Baurecht an Dritte vergeben?*

Insgesamt hat die Gemeinde auf 24 gemeindeeigenen Parzellen Baurechte vergeben. Davon sind 19 Parzellen entweder reine Baurechtsparzellen oder zumindest mehrheitlich damit belastet. Bei 5 Parzellen liegen primär andere Nutzungen vor (bspw. Liegenschaften Verwaltungsvermögen) und nur eine kleinere Teilfläche ist noch im Baurecht abgetreten. Insgesamt hat die Gemeinde aktuell 78 laufende Baurechtsverträge. Auf einigen Parzellen bestehen mehrere Baurechtsverträge (bspw. Haldenau). Die 19 reinen oder mehrheitlichen Baurechtsparzellen entsprechen 40 % der insgesamt 47 Parzellen im Finanzvermögen.

### *Frage 4: Wo befinden sich die einzelnen Parzellen im Baurecht?*

Die Parzellen mit bestehenden Baurechten befinden sich zu rund 30 % im Ortsteil Muri und zu rund 70 % im Ortsteil Gümligen (siehe Beilage 3).

Die 78 Baurechtsverträge befinden sich zu zwei Dritteln in Gümligen. Verteilt sind die Schwerpunkte auf den Bereich "Hinterer Füllerich" mit rund 15%, auf den Bereich "Gümligenmoos" und "Moosstrasse" mit rund 35% sowie mit rund 25% auf das Quartier "Haldenau" in Muri. Die restlichen 25% sind verteilt auf das gesamte Ortsgebiet, teilweise befinden sich auf diesen Parzellen oder auf kleineren Teilen dieser Parzellen Liegenschaften mit öffentlichen Nutzungen (z.B. Bärtschihaus, Ballsporthalle, Sportzentrum Füllerich, Fähribeizli oder Schützenhaus). Letztere Liegenschaften stehen daher für einen Heimfall nicht zur Diskussion.

*Frage 5: Zu welchem Zeitpunkt und zu welchen Bedingungen steht pro Parzelle im Baurecht der Heimfall an?*

Die Vertragslaufzeit einiger weniger Baurechtsverträge läuft frühestens per Ende 2024 aus. Rund 15% der bestehenden Baurechtsverträge laufen bereits vor 2028 aus. Bei einem Grossteil der Baurechtsverträge (rund 30%) läuft der Baurechtsvertrag in den Jahren 2028 und 2030 aus, bei weiteren 30% besteht die Vertragslaufzeit noch über die darauffolgenden 10 Jahre (bis 2040). Für die restlichen 25% bestehen die Verträge auch nach 2040 noch, längstens bis 2110. Bei letzterem Vertrag wurde die Baurechtsdauer unlängst um weitere 80 Jahre verlängert.

Eine Verlängerung des Baurechtsvertrags oder ein Heimfall wird von Fall zu Fall geprüft. Dabei wird berücksichtigt, ob die jeweilige Liegenschaft für die ortsplanerische Entwicklung im Zusammenhang mit anstehenden Arealentwicklungen oder dem Leitbild der Gemeinde ("Siedlungsentwicklung nach Innen") strategisch bedeutend ist und welche Kriterien für oder gegen einen Heimfall sprechen (z.B. Zustand der Liegenschaften und Investitionsbedarf für anstehende Sanierungen, laufender Unterhalt Liegenschaften, Teilhabe an Wertsteigerung, Schuldenabbau, zusätzliche Einkünfte aus Baurechtszinsen, finanzpolitische Möglichkeiten, Ausrichtung des Liegenschaftsportfolios aufgrund soziopolitischer Rahmenbedingungen wie altersgerechtes oder preisgünstiges Wohnen etc.).

Bei einem Heimfall werden die Bedingungen für den Heimfall spezifisch festgelegt resp. verhandelt und die aktuelle Marktsituation mit einbezogen. Die Gemeinde hat jedoch einen Leitfaden für die Baurechtsverträge erstellt, welcher unter anderem auch die Grundsätze für den Heimfall festlegt. Dieser setzt grundsätzlich bei Wohnbauten eine Heimfallsentschädigung von 90% sowie bei den übrigen Bauten von 70% des Verkehrswerts fest.

Durch einen Heimfall kann die Gemeinde die "Gestaltungshoheit" über eine Parzelle resp. eine Liegenschaft erlangen. Bei grösseren Arealen und bei umfangreichem Grundbesitz kann sie somit die langfristige Entwicklung der Liegenschaften mitbestimmen. Insbesondere bei grösseren Arealen, für welche Entwicklungsabsichten bestehen (z.B. Lischenmoos), kann die Gemeinde als Baurechtsgeberin lediglich die ortsplanerischen und baurechtlichen Rahmenbedingungen (Zonenplan- und Baureglementsänderungen und / oder Überbauungsordnungen) schaffen und damit für Grundeigentümer Anreize für mögliche Entwicklungsabsichten setzen. Sie ist aber auf konkrete Entwicklungsabsichten der Eigentümer und auf deren "Goodwill" angewiesen. Dies ermöglicht insbesondere bei längeren Laufzeiten der Baurechtsverträge und bei nicht vorhandenen Entwicklungsabsichten der Grundeigentümer lediglich eine langfristige Entwicklung eines Areals.

Anlässlich eines Workshops mit dem Gemeinderat im November 2020 wurde daher festgelegt, welche Gebiete strategisch relevant sind und für welche Liegenschaften in Bezug auf die oben aufgeführten Kriterien der Heimfall angestrebt werden soll.

Die Liegenschaften im Baurecht sind demnach drei Szenarien zuzuordnen:

**Szenario 1:**

Es besteht seitens Gemeinde ein strategisches Interesse. Als strategisches Interesse gilt z.B. die Innenverdichtung aktiv mitzugestalten. Bei diesen Grundstücken sollen die Baurechte vereinheitlicht und der Heimfall angestrebt oder das Baurecht mit entsprechenden Auflagen verlängert werden.

Baurechtsverträge Gümligenmoos:

Die Baurechte laufen in den Jahren 2028 und 2030 aus. Der Prozess für den Heimfall der Liegenschaften muss durch die Gemeinde forciert werden. Für das Gebiet soll ein Masterplan entwickelt werden. Gestützt darauf soll den Eigentümern eröffnet werden, dass die Gemeinde bereit ist, die Baurechte noch bis 2040 zu verlängern. Die Arealentwicklung soll in Zusammenarbeit mit Wohnbaugenossenschaften erfolgen.

Baurechtsverträge Hinterer Füllerich:

Die Liegenschaften sind für die Innenverdichtung und die Entwicklung des Zentrums von Gümligen strategisch bedeutend. Für diese Liegenschaften ist daher mit Ausnahme des Zentrums Moos der Heimfall anzustreben (Ab- lauf Baurechte zwischen 2027 und 2039, Ausnahme Zentrum Moos: Baurecht bis 2088). Die Entwicklung soll mit den Baurechtsnehmern angestossen werden. Die Baurechte können jedoch für eine kurze Zeitspanne verlängert werden, bis entsprechende Konzepte vorliegen.

Baurechtsverträge Wiesenstrasse:

Eine Verdichtung ist grundsätzlich möglich, muss aber zuerst mit ortsplanerischen Verfahren ermöglicht werden (Umzonung). Die Baurechtsverträge laufen noch bis 2025 und sollen mittelfristig bis 2040 verlängert werden. Dies wird als guter Zeithorizont erachtet, bis entsprechende neue Planungen angestossen und ausgearbeitet wurden.

**Szenario 2:**

Das Grundstück ist für die Gemeinde zwar nicht von strategischem Interesse. Aufgrund der Mikrolage, aus ortsplanerischen oder anderen Gründen (z.B. öffentliche Nutzungen wie Ballsporthalle oder Fähribeizli) kann/soll das Baurecht aber aufrechterhalten werden.

Baurechtsverträge Moosstrasse:

Die Liegenschaften sind aktuell nicht von strategischem Interesse. Es besteht kaum Verdichtungspotenzial und eine Umzonung ist nicht absehbar. Die Baurechte laufen überwiegend bis 2058 resp. für eine einzige Liegenschaft noch bis 2038. Es besteht daher aktuell kein Handlungsbedarf, den Heimfall herbeizuführen.

Baurechtsverträge Bellevuestrasse:

Die Liegenschaften sind aktuell nicht von strategischem Interesse. Eine Verdichtung ist ohne Umzonung nicht möglich. Die Baurechte laufen bis 2047 resp. 2058. Es besteht daher aktuell kein Handlungsbedarf, den Heimfall herbeizuführen.

**Szenario 3:**

Es besteht kein grundsätzliches strategisches Interesse seitens Gemeinde. Das Grundstück soll daher entweder veräussert oder der Baurechtsvertrag verlängert werden.

**Baurechtsverträge Haldenau:**

Die Grundstücke im Gebiet "Haldenau" in Muri sind nicht von strategischer Bedeutung, daher soll bei diesen der vorzeitige Heimfall nicht angestrebt werden. Die geltenden Baurechtsverträge sollen weitergeführt werden und nach Ablauf der Baurechtsdauer auslaufen (Ablauf Baurechte zwischen 2024 und 2042). Die Liegenschaften wurden seinerzeit vor allem an Lehrer und Verwaltungsangestellte der Gemeinde vergeben. Einerseits befinden sich die Parzellen in der Landhauszone, für welche gemäss gültigem Baureglement und mittelfristig keine Umzonung vorgesehen ist. Eine Innenverdichtung ist dort kaum möglich. Andererseits stellt sich dort die Frage, ob bei einem Eigentümerwechsel das Interesse seitens Grundeigentümer besteht, den Baurechtsvertrag weiterzuführen. Es ist daher auch möglich, dass die Liegenschaften bei Ablauf eines Baurechts oder bei einem Eigentümerwechsel veräussert werden. Dies würde der Gemeindekasse zudem eine einmalige finanzielle Einlage sichern.

Muri bei Bern, 18. Januar 2021

GEMEINDERAT MURI BEI BERN  
Der Präsident            Die Sekretärin

Thomas Hanke            Corina Bühler

**Beilagen:**

- Beilage 1: Übersichtsplan Parzellen mit Liegenschaften im Verwaltungsvermögen
- Beilage 2: Übersichtsplan Parzellen mit Liegenschaften im Finanzvermögen
- Beilage 3: Übersichtsplan Parzellen mit bestehenden Baurechten