



Protokollauszug Gemeindeversammlung Hasliberg

vom 22.06.2022

Traktandum 6

Wohnbaugenossenschaft Hasliberg: Genehmigung Baurechtsvertrag Teilgrundstück ab Hasliberg-Grundbuchblatt Nr. 1406 (Alpenruhareal)

Referenten: Arnold Schild, Gemeindepräsident
 Andreas Zenger, Gemeindevizepräsident

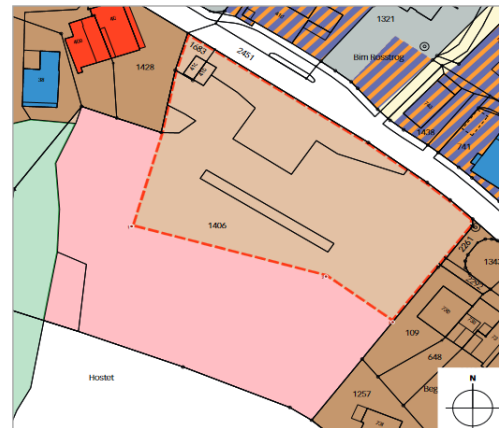
Das Grundstück Nr. 1406, Alpenruhareal, mit einer Gesamtfläche von 8'511 m², ist seit dem Jahr 1998 im Eigentum der Gemeinde und weist in der Buchhaltung aktuell einen Wert von 700'000 Franken aus.

Im Rahmen des Projekts «Zukunft Hasliberg» wurde erkannt, dass Alterswohnen ein wichtiger Bestandteil der Gemeindeentwicklung ist. Eine Arbeitsgruppe nahm sich im Juni 2015 der Thematik an und trieb das Projekt voran. Ein wichtiger Meilenstein war im Jahr 2019 die Gründung der Wohnbaugenossenschaft Hasliberg (WBGH). Um das Projekt «Generationenhaus» zu realisieren, beabsichtigt die WBGH, vom Grundstück Nr. 1406 eine Teilfläche von rund 3'950 m² im Baurecht zu übernehmen und von der heutigen Hotelzone in eine Spezial-Dorfzone umzuziehen.

Um die Projektfinanzierung voranzutreiben, sind die Initianten/innen auf die vorgängige Zusicherung des Baurechts angewiesen. Gemeinsam mit der Verwaltung der WBGH wurde ein Baurechtsvertrag erarbeitet, der folgende wesentliche Punkte beinhaltet:

- Wie üblich ist vorgesehen, die Zusicherung des Baurechts zu befristen. Wird der Baurechtsvertrag innerhalb von vier Jahren ab Versammlungsbeschluss nicht verurkundet, fällt die Zusicherung dahin bzw. müsste das Geschäft bei Bedarf erneut der Gemeindeversammlung unterbreitet werden.
- Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, innert 15 Monaten nach rechtskräftiger Zuweisung der Fläche zur Spezial-Dorfzone ein bewilligungsfähiges Bauprojekt einzureichen. Nutzen und Gefahr am Baurechtsterrain beginnen mit dem Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung. Das Baurecht wird für eine Dauer von 100 Jahre gewährt und eine Verlängerung kann fünf Jahre vor Ablauf verhandelt werden.
- Das Baurecht ist mit der Zustimmung der Grundeigentümerin übertragbar. Eine Verweigerung ist nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich. Ein gegenseitiges Vorkaufsrecht ist ebenfalls vorgesehen.
- Für den Baurechtszins massgebend ist der jeweilige Zinssatz der Berner Kantonalbank für erste Hypotheken auf Wohnbauten, zurzeit 2.75 %. Der Landbasispreis wurde auf 75 Franken pro m² vereinbart, was mit einer Fläche von rund 3'950 m² aktuell einen Baurechtszins pro Jahr von 8'147 Franken ergibt. Der Landbasispreis wird jährlich gestützt auf den Index der Konsumentenpreise angepasst, fällt jedoch nicht unter den Anfangszins von 8'147 Franken. Sollte der genossenschaftliche Gedanke nicht mehr erfüllt sein, ist der Landbasispreis dem Verkehrswert anzupassen und falls sich die Parteien nicht einigen können, durch die Gültzuschätzungskommission des Kantons Bern festlegen zu lassen.

- Läuft die Baurechtsdauer aus und wird diese nicht verlängert, gehen erstellte Gebäude und Anlagen in das Eigentum der Grundeigentümerin über. Für die Übernahme ist eine Entschädigung zu leisten in der Höhe von 80 % des Verkehrswertes, welcher durch eine von beiden Parteien gemeinsam bezeichnete Fachperson zu schätzen ist. Ein vorzeitiger Heimfall bzw. die Löschung des Baurechts sind unter bestimmten Voraussetzungen möglich. Falls der Heimfall eintritt, hat die Gemeinde keine Wahl, das heisst die entsprechenden Ausgaben sind als gebunden zu betrachten und werden nicht der Gemeindeversammlung unterbreitet.
- Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, bei der Realisierung des Vorhabens nach Möglichkeit Unternehmungen mit Geschäftssitz in einer der fünf Haslital Gemeinden zu berücksichtigen bzw. sofern das Angebot maximal 2 % vom wirtschaftlichsten Angebot abweicht.
- Die WBGH gewährt der Gemeinde ein Mitbenützungsrecht an der im Rahmen der Überbauung zu erstellenden Begegnungszone. Das Recht umfasst, das Areal für eigene Anlässe zu verwenden und gemeinnützigen Institutionen, wie Vereinen, für die Durchführung von Veranstaltungen zur Verfügung zu stellen.
- Es ist vorgesehen, dass von der restlichen Fläche des heutigen Grundstücks Nr. 1406, welche abparzelliert wird und eine neue Grundstück Nr. erhält, vorläufig rund 3'800 m² in der Hotelzone und rund 760 m² in der Landwirtschaftszone verbleiben. Die Erschliessung wird über die baurechtsbelastete Fläche sichergestellt.
- Die Kosten von voraussichtlich rund 15'000 Franken für die vorgängige Abparzellierung und den Baurechtsvertrag (Grundbuchamt, Geometer und Notar) sowie die Handänderungssteuern gehen je zur Hälfte zu Lasten der beiden Parteien.



Die Gewährung des Baurechts hat gegenüber einem Landverkauf den Vorteil, dass wiederkehrende Einnahmen generiert werden und die Grundeigentümerin ein Mitspracherecht behält. Es besteht aber das Risiko eines Heimfalls bzw. einer Heimfallentschädigung.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt:

- Der WBGH ist das Baurecht für die Teilfläche von rund 3'950 m² des Grundstücks Nr. 1406, Alpenruhareal, für eine befristete Zeitdauer von vier Jahren ab Versammlungsbeschluss zuzusichern. Wird der Baurechtsvertrag innerhalb dieser Frist nicht verurkundet, fällt die Zusage dahin.
- Der Gemeinderat ist zu ermächtigen, den vorliegenden Baurechtsvertrag bei Bedarf zu bereinigen und mit der WBGH abzuschliessen.

Diskussion

Votant 1 erkundigt sich, wie die Restparzelle erschlossen wird.

Die Abteilungsleiterin zentrale Dienste führt aus, dass die Erschliessung über die baurechtsbelastete Fläche mittels der Errichtung von Dienstbarkeiten (Wegrecht / Erschliessungsleitungen) sichergestellt wird. Die genaue Linienführung wird zwischen der Baurechtsnehmerin und der Grundeigentümerin noch vereinbart.

Votant 2 weist darauf hin, dass die Projekt-Realisierung auch abhängig von der geplanten Umzonung ist.

Dies bestätigt der Gemeindevizepräsident. Die Abteilungsleiterin zentrale Dienste ergänzt, dass die WBGH auf die Gemeinde zugekommen ist und im Hinblick der Projektfinanzierung um die Zusicherung des Baurechts gebeten hat, unter Vorbehalt, dass die entsprechende Fläche noch umgezont werden muss. Aus diesem Grund wird der Baurechtsvertrag auch noch nicht verkündet, um so unnötige Kosten zu vermeiden, falls die Umzoning nicht möglich ist.

Beschluss

- a) Der WBGH wird das Baurecht für die Teilfläche von rund 3'950 m² des Grundstücks Nr. 1406, Alpenruhareal, für eine befristete Zeitdauer von vier Jahren ab Versammlungsbeschluss zugesichert. Wird der Baurechtsvertrag innerhalb dieser Frist nicht verkündet, fällt die Zusicherung dahin.
- b) Der Gemeinderat wird ermächtigt, den vorliegenden Baurechtsvertrag bei Bedarf zu bereinigen und mit der WBGH abzuschliessen.

Für getreuen Protokollauszug

sig. Michael Peter
Stv. Abteilungsleiter zentrale Dienste

Hasliberg, 08.07.2022