

Antrag Parlament 19.03.2024

Parlamentsbeschluss Nr.	
Laufnummer CMI	5856
Registraturplan	9-6-2
Geschäft	ZPP J1 Hinterdorf, Vergabe Baurecht
Ressort	Umwelt und Liegenschaften
Protokollauszug	<ul style="list-style-type: none"> Abteilung Bau
Beilage	<ul style="list-style-type: none"> Entwurf Baurechtsvertrag Hinterdorf, Stand vom 15.02.2024 Factsheet zur Baugenossenschaft Freiland

Ausgangslage preisgünstiger Wohnraum

Die Siedlungsentwicklung wird komplexer, das Bauland immer knapper und der Zugang dazu schwieriger. Der Wohnraum und insbesondere auch preisgünstiger Wohnraum ist vielerorts knapp. Für viele Städte und Gemeinden und speziell auch für Münsingen stellt sich daher die Frage, wie preisgünstiger Wohnraum gefördert werden kann. Aus den politischen Fraktionen sind in den letzten Jahren zu diesem Thema mehrere Vorstösse eingereicht worden. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision (OPR) wurde das Thema aufgenommen und berücksichtigt. Der Gemeinderat hat sich in den Antworten zu den Vorstössen sowie im Aufgaben- und Finanzplan AFP zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum bekennt und setzt vor allem auf das Modell der Kostenmiete.

Im neuen Baureglement wurde das Anliegen in Artikel 50 «Wohnraum und Gewerbeförderung» aufgenommen. Gemäss Art. 50 Gemeindebaureglement (GBR) setzt sich die Gemeinde Münsingen für die Erstellung und Erhaltung von preisgünstigem Wohnraum ein, indem sie:

- eigene Wohnungen zu günstigen Konditionen vermietet,
- geeignete eigene Grundstücke im Baurecht an Wohnbauträger abgibt, die sich zur Kostenmiete verpflichten,**
- bei Einzonungen, Umzonungen, Planungen und Bauvorhaben aktiv Einfluss auf die Art und Ausgestaltung der Bauvorhaben nimmt,
- ein geeignetes Anreizsystem entwickelt und aus der Spezialfinanzierung «Ausgleich von Planungsvorteilen» finanziert,
- im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten aktiv Grundstücke erwirbt, um die vorgenannten Ziele erreichen zu können.

Die Gemeinde ist Grundeigentümerin von zwei Parzellen, die sich in der Zone mit Planungspflicht (ZPP) J1 Hinterdorf befinden (Parzelle Nr. 2077 und Nr. 1417, vgl. hinten). Vorliegend wendet der Gemeinderat das zweite Lemma des Art. 50 GBR an. Auf den gemeindeeigenen Parzellen soll preisgünstiger Wohnraum ermöglicht werden.

Im Rahmen der Blumenhausgespräche vom 10.01.2023 wurde zusammen mit den politischen Fraktionen und Parteipräsidien diskutiert, dass die Gemeinde für diese beiden Parzellen eine Abgabe im Baurecht anstrebt. Verschiedene Varianten der möglichen Bewirtschaftung wurden vorgestellt (Verkauf Grundstück, Abgabe im Baurecht und Eigeninvestition in Bau und Betrieb). Eine Mehrheit der Anwesenden äusserte den Wunsch, die Parzellen im Baurecht abzugeben. Mehrheitlich wurde festgehalten, dass die Abgabe «mit Auflagen» oder «unter besonderen Konditionen» an eine Wohnbauträgerschaft erfolgen soll.

Die Abgabe von Grundstücken im Baurecht ermöglicht es, auf die darauf geplanten Wohnbauprojekte Einfluss zu nehmen und die Siedlungsentwicklung dauerhaft zu lenken. Wird das Baurecht einem genossenschaftlichen Wohnbauträger gewährt, kann die Gemeinde als Baurechtsgeberin mittels vertraglichen Vorgaben dafür sorgen, dass preisgünstiger Wohnraum dauerhaft und zu fairen Bedingungen zur Verfügung gestellt wird. Bei der Vergabe eines Baurechts muss die Baurechtsnehmerin (Wohnbauträgerschaft) der Baurechtsgeberin (Gemeinde) einen Baurechtszins bezahlen.

Ausgangslage ZPP J1 Hinterdorf

Das Gebiet Hinterdorf liegt an der Bernstrasse im Zentrum von Münsingen. Der Teilbereich ZPP J1 gemäss Zonenplan soll neu strukturiert werden. Als Grundlage für die Arealentwicklung wurde 2020 in einem Workshopverfahren ein Richtprojekt erarbeitet. Diese Arbeiten wurden von einem breit abgestützten Gremium begleitet und beurteilt. Das Ergebnis wurde in den Münsinger Info 02/20 und 01/21 vorgestellt ([Beitrag Münsinger Info Nr. 02/20](#), [Beitrag Münsinger Info Nr. 01/21](#)). Auf der Homepage sind die Berichte aus dem Workshopverfahren aufgeschaltet: [Dokumentation Richtprojekt](#), [Schlussbericht Workshopverfahren](#).

Gestützt auf diese Grundlagen wird nun eine Überbauungsordnung (UeO) ausgearbeitet. Das Planungsgebiet umfasst acht Parzellen mit sieben verschiedenen Grundeigentümerinnen und -eigentümern. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision Münsingen 2030 wurde die ZPP J „Hinterdorf“ auf die übergeordneten Ziele der Siedlungsentwicklung nach innen angepasst, indem die maximal zulässige Geschosshöhe auf 4 erhöht wurde. Mittels Planungsvereinbarung wurde beschlossen, die UeO und gestützt darauf das Richtprojekt gemeinsam auszuarbeiten. Geplant sind drei Parzellen mit drei Wohngebäuden mit unterschiedlichen Grundeigentümerinnen und -eigentümern und mit unterschiedlichen Wohnformen (Stockwerkeigentum, Mietwohnungen und preisgünstiger Wohnraum in Kostenmiete). Zusätzlich werden zwei Gemeinschaftsparzellen im Miteigentum geschaffen (eine gemeinsame Einstellhalle unter den drei Gebäuden und ein gemeinsamer Aussenbereich rund um alle drei Gebäude).

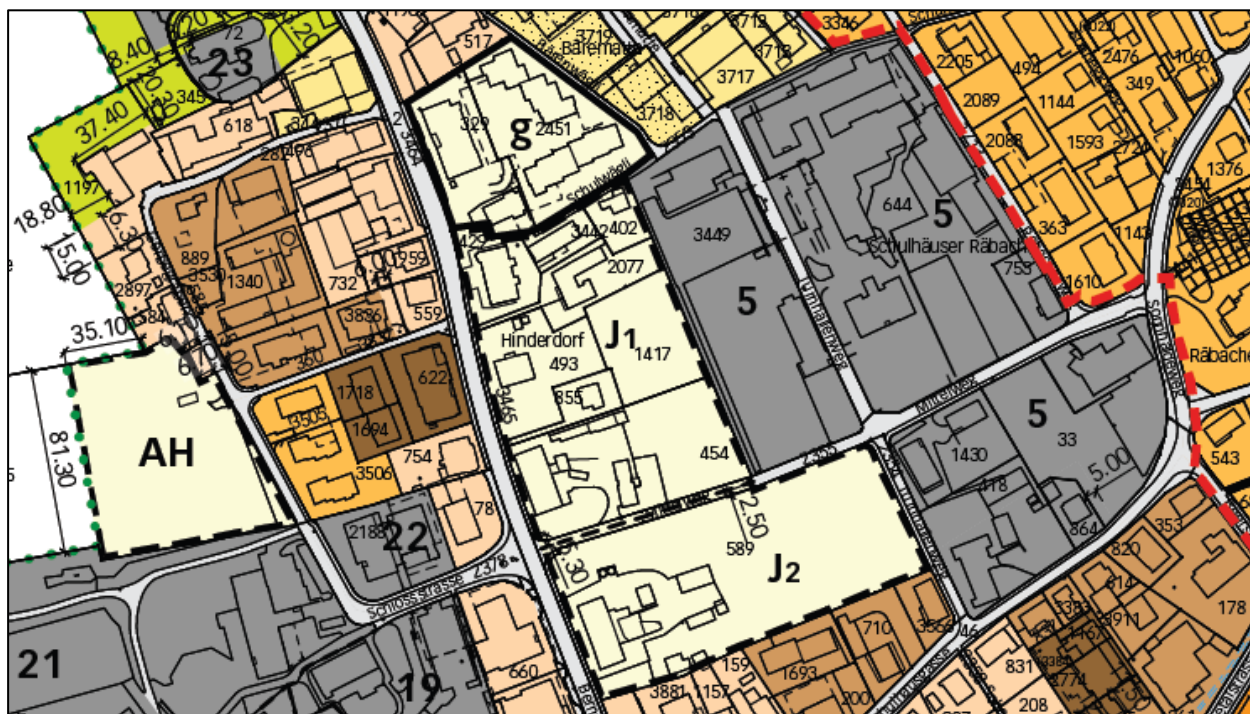


Abbildung 1: ZPP J1 Hinterdorf mit den gemeindeeigenen Parzellen 1417 und 2077, für welche ein Baurecht an eine Baugenossenschaft vergeben werden soll.

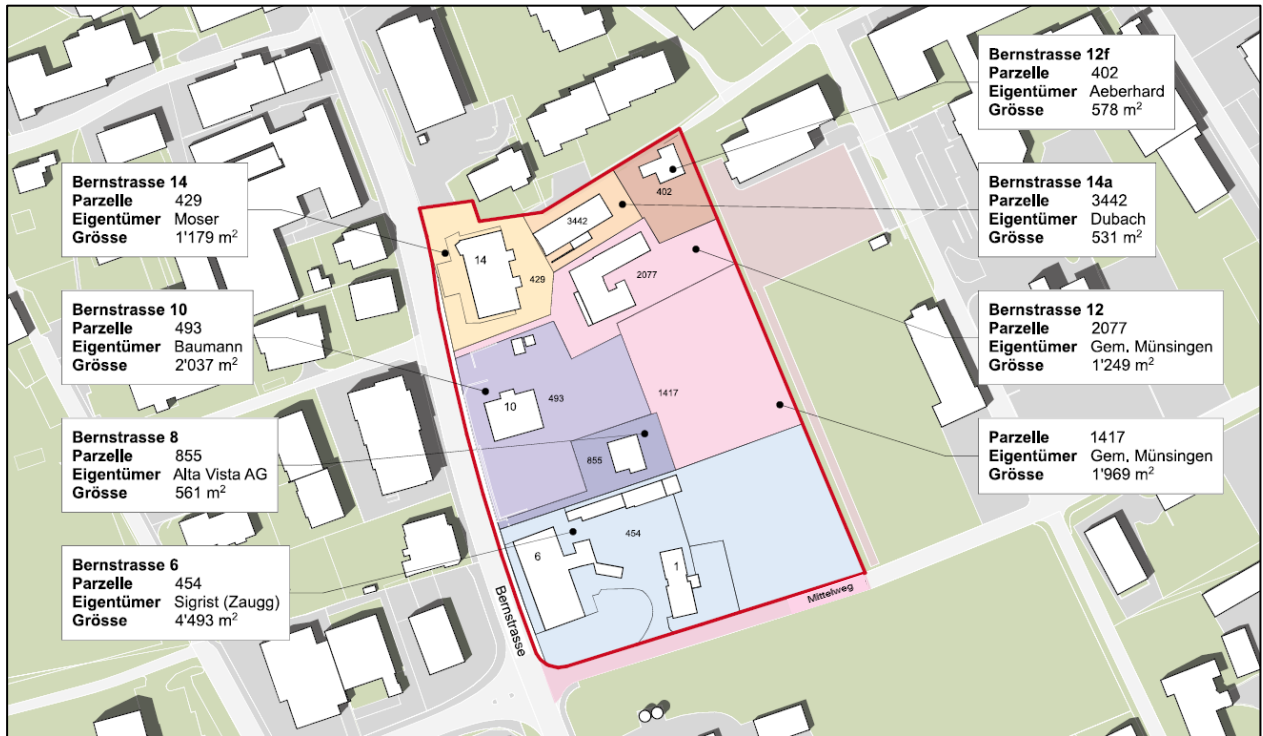


Abbildung 2: Aktuelle Eigentumsverhältnisse bzw. Parzellierung in der ZPP J1 Hinterdorf

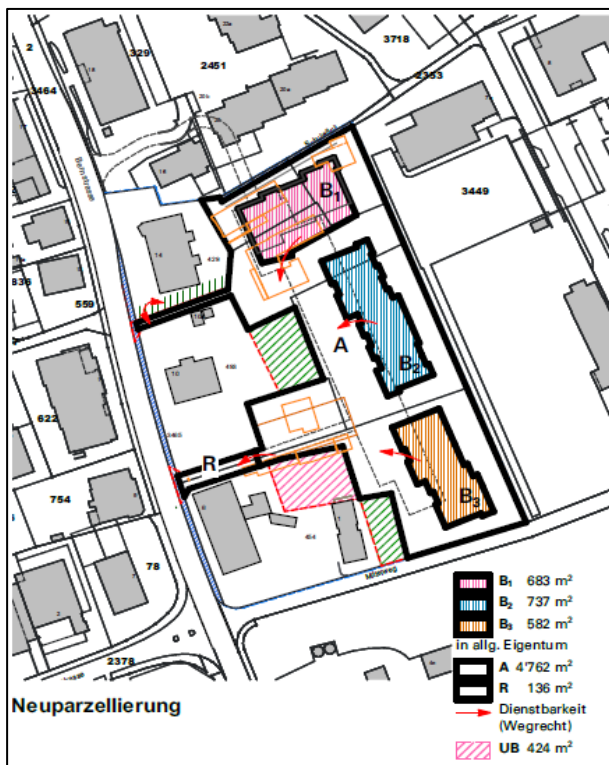


Abbildung 3: Geplante Neuparzellierung mit drei Baufeldern (B1-B3) und zwei Gemeinschaftsparzellen im Miteigentum (Aussenraum und Einstellhalle)

Die Gemeinde Münsingen besitzt die beiden Parzellen Nrn. 1417 und 2077 und ist mit 42.8 % die grösste einzelne Grundeigentümerin. Ursprünglich waren die Parzellen als Tauschgeschäft gegen die Parzelle der alten Moschi gedacht. Weil die Ligno AG auf den Tausch verzichtete und die Gemeinde die Parzelle der alten Moschi ohne Landabtausch gekauft hat, stehen die beiden Parzellen im Hinterdorf der Gemeinde zur weiteren Beplanung zur Verfügung. Wie oben erwähnt, möchte die Gemeinde Münsingen diese Parzellen und ihre Anteile an den gemeinsamen Parzellen im Miteigentum (Einstellhalle und Aussenbereich) mit der Verpflichtung zum preisgünstigen Wohnungsbau im Baurecht an eine Wohnbaugenossenschaft abgeben. In diesem Zusammenhang werden intensive Gespräche mit der Baugenossenschaft (BG) Freiland Münsingen geführt.

Ausgangslage Baugenossenschaft BG Freiland Münsingen

In Münsingen sind nur wenige Baugenossenschaften bereits etabliert. Mit der BG Freiland existiert aber seit 1954 eine lokal sehr gut abgestützte und anerkannte Baugenossenschaft, bei der die Gemeinde selber seit Jahrzehnten Genossenschafterin ist. Informationen zur BG Freiland sind zu finden in der Beilage und unter: [Home - Baugenossenschaft Freiland \(bgfreiland.ch\)](http://bgfreiland.ch).

Die BG Freiland ist bisher eher im Segment von Wohnungen mit einfachem Standard, tiefer Komfortstufe und entsprechend tiefen Mietzinsen tätig. In das zusätzliche Segment mit Neubauten (inkl. Lift, Einstellhalle etc.) einzusteigen, ist für die BG Freiland ein bedeutender neuer Schritt in die Zukunft.

Sofern das Parlament dem vorliegenden Antrag zustimmt, wird die BG Freiland an ihrer Mitgliederversammlung vom 05.04.2024 über die Übernahme des Baurechts beschliessen. Der Vorstand der BG Freiland hat mit Schreiben vom 02.11.2023 und anlässlich mehrerer gemeinsamer Verhandlungsrunden dem Inhalt des beigelegten Vertragsentwurfes zugestimmt und sich dafür ausgesprochen, den Vertragsentwurf seiner Mitgliederversammlung zum Beschluss vorzulegen.

Sachverhalt

Mit der Unterzeichnung eines Baurechtsvertrages erteilt die Baurechtsgeberin (hier: Gemeinde) der Baurechtsnehmerin (hier geplant: BG Freiland) das Recht, während mehreren Jahrzehnten (im vorliegenden Fall 80 Jahre) auf dem Grundstück Bauwerke zu erstellen und zu betreiben. Als Gegenleistung für diese Landnutzung bezahlt die Baurechtsnehmerin der Baurechtsgeberin einen Baurechtszins. Der Baurechtszins ist abhängig von der Landfläche und vom Landwert.

Zur Ausarbeitung des Baurechtsvertrages wurden erprobte Muster-Vorlagen beigezogen und es fanden zahlreiche Verhandlungen mit der BG Freiland als gewünschte Baurechtsnehmerin statt. Seitens Gemeinde und seitens BG Freiland mussten diverse Randbedingungen abgeklärt werden. Insbesondere die finanzielle Tragbarkeit ist für die BG Freiland als Wohnbaugenossenschaft mit Kostenmiete-Verpflichtung zentral. Sämtliche Planungs-, Erstellungs- und Bewirtschaftungskosten wirken sich direkt auf die Höhe der Mietzinse aus. In diesem Zusammenhang stand die Frage eines vergünstigten Baurechtszinses für die Umsetzung des preisgünstigen Wohnungsbaus sowie eines Beitrages aus der Spezialfinanzierung Mehrwertabgabe gestützt auf Art. 50 Abs. 1 GBR im Zentrum.

Wesentliche Vertragspunkte des Baurechtsvertrages

- übertragenes Grundstück
- Vorgegebene Nutzung
- Dauer des Baurechts
- Wert des Grundstücks
- Baurechtszins
- Ventilklausel
- Heimfall

Die aufgeführten Punkte werden nachfolgend kurz erläutert.

Übertragene Grundstücke: Abgabe der heutigen Parzellen Nr. 1417 und 2077 im Baurecht an die BG Freiland

Die Gemeinde Münsingen möchte die Parzellen Nrn. 1417 und 2077 mit der Verpflichtung zum preisgünstigen Wohnungsbau im Baurecht an die BG Freiland abgeben. Mit der Erstellung der UeO werden die heute bestehenden und beteiligten Parzellen umparzelliert und auf drei Eigentumsparzellen der Wohngebäude und zwei Gemeinschaftsparzellen reduziert. Die Gemeinde möchte ihre Eigentumsparzelle sowie ihre Anteile am Miteigentum der beiden Gemeinschaftsparzellen (Einstellhalle und Aussenraum) gesamthaft im Baurecht abgeben. Nach erfolgter Umparzellierung sollen die Grundstücksdetails im Baurechtsvertrag aktualisiert werden.

Vorgegebene Nutzung:

Es wird die Verpflichtung zum preisgünstigen Wohnungsbau in Kostenmiete vereinbart.

Als „preisgünstig“ wird Wohnraum verstanden, der im Vergleich zu ähnlichen Wohnungen in der Gemeinde / im Quartier mit vergleichbarem Ausbaustandard einen günstigeren Preis aufweist. Entscheidend für die Beurteilung ist damit der für die Gemeinde Münsingen gültige Durchschnitt der Mietzinse.

Der Begriff «Kostenmiete» geht dabei noch weiter: Vermieter, welche Kostenmiete und damit preisgünstigen Wohnraum anbieten, verrechnen als Mietzins nur so viel, wie der effektive Aufwand umfasst. Beim System der Kostenmiete muss die Bauträgerin auf einen Renditeertrag verzichten. Der Mietzins deckt also nur die effektiven Kosten (Anlagekosten, Kapitalverzinsung, Abschreibungen und Betriebskosten) des Vermietenden.

Das System der Kostenmiete hat somit erheblichen Einfluss auf die Mietzinse, welche deutlich tiefer sind, weil eben keine Renditeerwartungen erfüllt werden müssen. Einen weiteren Einfluss auf die Höhe der Mietzinse hat der Baurechtszins, welcher die Bauträgerin abliefern muss. Wenn die Baurechtsgeberin (Gemeinde) erwartet, dass auf einer Parzelle kostengünstiger Wohnraum geschaffen wird (wie dies in der ZPP J1 Hinterdorf der Fall ist), ist es gerechtfertigt, einen tieferen Baurechtszinssatz anzuwenden.

Dauer des Baurechts

In der Regel wird in vergleichbaren Fällen die Baurechtsdauer für mindestens 75 bis maximal 100 Jahre oder entsprechend der erwarteten Lebensdauer der Baurechtsliegenschaft festgelegt. Dies schafft für beide Seiten Rechtssicherheit und ist für Wohnnutzungen üblich. Je nach Situation können Verlängerungsmöglichkeiten im Baurechtsvertrag aufgenommen werden. Im vorliegenden Vertrag wird eine allgemeine Baurechtsdauer von 80 Jahren mit Verlängerungsoption von 10 Jahren festgelegt.

Wert des Grundstückes

Ohne dienstbarkeitliche Belastung: Der Landwert eines Grundstücks wird in der Regel von einem Experten für Landwertschätzungen ermittelt. Für die Parzellen im Hinterdorf liegt eine Landwertschätzung gemäss thomasgraf ag vom 12.03.2021 vor. Diese kommt auf einen Landwert von CHF 963.00 pro m². Die anderen Landeigentümer und –eigentümerinnen in der ZPP vereinbarten untereinander einen Landwert von CHF 950 pro m². Die Baulandwerte für Mehrfamilienhäuser lagen gemäss Wüest Partner AG im zweiten Halbjahr 2022 zwischen CHF 900.00 und CHF 1'810.00 pro m². Das 50%-Quantil lag bei CHF 1'020.00 pro m². Für die beiden Parzellen 1417 und 2077 wurde der Landwert somit auf CHF 950.00 pro m² festgelegt. Der Wert der beiden Parzellen im Hinterdorf beträgt somit CHF 3'057'100.00 (Fläche von 3'218 m² x Landwert von CHF 950.00 pro m²).

Mit dienstbarkeitlicher Belastung durch ein Baurecht: Die Eintragung von Lasten auf einem Grundstück hat einen Einfluss auf dessen Wert. Im vorliegenden Fall soll auf den Parzellen ein Baurecht eingeräumt werden mit der Bedingung, dass die Bauträgerschaft sich zur Kostenmiete verpflichtet. Damit wird die Marktfähigkeit eingeschränkt und somit der Wert des Grundstücks beeinflusst. Aufgrund dieser Belastung durch das Baurecht wird der Baulandwert im vorliegenden Fall um 20% diskontiert.

Der Wert der beiden Parzellen beträgt somit CHF 2'445'680.00 (Fläche von 3'218 m² x Landwert von CHF 950.00 pro m² x 80%).

Baurechtszins und Anpassungsmechanismus

Der Baurechtszins wird zum Vertragszeitpunkt (Abschluss des Baurechtsvertrages) entweder als Geldbetrag oder als Prozentsatz des Landwertes festgelegt. Während der Vertragslaufzeit verändert sich die Höhe des Baurechtszinses oftmals, weil er in der Regel indexiert ist. Die Indexierung ist die Anpassung an den wirtschaftlichen Markt im Laufe der langen Vertragszeit. Daher profitieren Baurechtsnehmerin und Baurechtsgeberin gleichermaßen von der Indexierung. Die Indexierung kann vollständig geschehen oder in gemässigtem Umfang, indem z.B. weniger als 100% des Anstiegs des Indexierungsfaktors verrechnet werden. Ein indexierter Baurechtszins wird gemäss Literatur oft an einen der nachstehenden Faktoren gekoppelt:

- Veränderung Hypothekarzins/Referenzzinssatz
- Landesindex der Konsumentenpreise
- Landpreis

- Mieten (Soll- oder Marktmieten)

Die oben aufgeführten Faktoren unterliegen unterschiedlich starken Schwankungen. Bei der Wahl der Indexierung gilt es dies zu berücksichtigen.

Die Wahl der Indexierung hat einen grossen Einfluss auf die Höhe des anfallenden Baurechtszinses während der gesamten Vertragsdauer – für die Baurechtsnehmerin (und somit für die Mieterschaft) ist die langfristige Tragbarkeit des Baurechtszinses ein zentraler Faktor. Von einer Kopplung an die Landpreisentwicklung wird generell abgeraten. Gemäss einer Studie von Wüest Partner AG, welche im Auftrag vom BWO durchgeführt wurde, wird die Indexierung in den meisten Fällen mittels Landesindex für Konsumentenpreise (LIK) sowie mittels Mietzinsentwicklung vorgenommen. Das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) erachtet diese beiden Indices ebenfalls als eine faire Basis für beide Vertragsparteien. Bei kostengünstigem Wohnraum empfiehlt das BWO gar, den hypothekarischen Referenzzinssatz oder einen anderen langfristigen, geringen Schwankungen ausgesetzten Zinssatz anzuwenden. In der Gemeinde Münsingen wurde der Anpassungsmechanismus aufgrund der Sollmiete, im Falle Hinterdorf aufgrund der Kostenmiete, mit Überprüfung alle acht Jahre festgelegt (GRB 113/2023 vom 09.08.2023).

Baurechtszins allgemein: Mechanismus in der Gemeinde Münsingen

Die Höhe des Baurechtszinses ergibt sich aus dem im Baurechtsvertrag definierten Landwert und dem Baurechtszinssatz. Der durchschnittliche Baurechtszinssatz auf dem freien Markt liegt gemäss Angaben von www.planradar.com zwischen 3% – 5%. In der Ostschweiz werden häufig höhere Baurechtszinse bei 5% verlangt, in der Stadt Bern bei 3% – 4.5% und in der Stadt Thun meist unter den 3%. In der Gemeinde Münsingen wurde der allgemeine Baurechtszinssatz auf 3% festgelegt (GRB 113/2023 vom 09.08.2023).

Der anfängliche jährliche Baurechtszins ohne Vergünstigung würde für die beiden Parzellen in der ZPP J1 Hinterdorf somit folgendermassen berechnet:

Landfläche: 3'218 m²

Landwert: CHF 950 pro m²

Jährlicher Baurechtszins = 3'218 m² x 950.00 CHF pro m² x 0.03 = CHF 91'713.00

Angepasster Baurechtszins für preisgünstigen Wohnraum: Mechanismus in der Gemeinde Münsingen

Die Forderung nach preisgünstigem Wohnraum wird im Hinterdorf primär durch die Kostenmiete sichergestellt. Bei der Kostenmiete muss die Bauträgerin auf einen Renditeertrag verzichten, was eine erhebliche Auswirkung auf die Miethöhe hat. Die Bauträgerin wird im vorliegenden Fall zur Kostenmiete verpflichtet. Aus diesem Grund ist es gerechtfertigt, einen tieferen Baurechtszins anzuwenden.

Bei der Festlegung des angepassten Baurechtszinssatzes für die Förderung von preisgünstigem Wohnen besteht Spielraum. Aus der Literatur gibt es Beispiele, wo der meist tiefe hypothekarische Referenzzinssatz als Basis dient. Wie aktuell zu sehen ist, kann dieser schnell ändern oder sogar unter null sinken. Es wären also differenzierte Regelungen festzulegen. Im Sinne einer Vereinfachung soll daher der reduzierte Baurechtszins fix festgelegt aber wie oben beschrieben mit einem Anpassungsfaktor verknüpft werden. Im vorliegenden Fall wird der angepasste Baurechtszinssatz für preisgünstigen Wohnraum auf 2.4% festgelegt (GRB 113/2023 vom 09.08.2023).

Der vergünstigte Baurechtszins wird für die beiden Parzellen in der ZPP J1 Hinterdorf somit folgendermassen berechnet:

Landfläche: 3'218 m²

Landwert: 80% von CHF 950 pro m²

Jährlicher Baurechtszins = 3'218 m² x 950 CHF pro m² x 80% x 2.4% = CHF 58'696.30

Dies entspricht weniger als zwei Drittel des Baurechtszinses, welcher im Falle eines «normalen» Baurechtsvertrags in Rechnung gestellt würde. Dieser erstmalig vereinbarte Baurechtszins stellt eine Minimalentschädigung dar, unter welche der in einem späteren Zeitpunkt angepasste Baurechtszins nicht sinken darf. Diese Empfehlung unterstützt das BWO.

Zusammenfassend lassen sich die folgenden Eckpunkte festhalten:

- Basis-Landwert: CHF 950 pro m²
- Landwert bei Belastung durch ein Baurecht: um 20% diskontiert

- Basis-Zinswert bei Vergabe eines Baurechts: 3%
- Zinswert bei Vergabe eines Baurechts mit der Bedingung von Kostenmiete: 2.4%
- Jährlicher Baurechtszins für die Parzellen im Hinterdorf: CHF 58'696.30.00
- Überprüfung des Baurechtszinses alle 8 Jahre gemäss den Vorgaben des Baurechtsvertrages

Ventilklausel

Mit einer Regelung im Baurechtsvertrag wird festgelegt, wie vorzugehen ist, wenn sich die Bedingungen für die eine oder andere Vertragspartnerin unvorteilhaft entwickeln. Geeignet sind z.B. Maxima beim Anteil des Baurechtszinses an den Sollmieten (Baurechtsnehmerin) oder auch ein minimaler Baurechtszins, welcher während der Laufzeit nicht unterschritten werden darf (Baurechtsgeberin).

Gemäss Empfehlung BWO soll der Baurechtszins in der Regel 15% der jährlichen Sollmiete (Kostenmiete) nicht überschreiten. Als Sollmiete gilt die Summe der jährlichen Nettomietzinseinnahmen bei Vollbelegung. Der Baurechtszins soll unter keinen Umständen unter 0% fallen.

Im vorliegenden Vertrag wird festgelegt, dass der definierte preisgünstige Baurechtszins max. 15% der jährlichen Sollmiete (Kostenmiete) beträgt und den Baurechtszins des ersten Jahres nicht unterschreiten darf.

Heimfall

Bei Ablauf des Baurechtes fallen die bestehenden Bauwerke gemäss Artikel 779d ZGB der Eigentümerin heim, indem sie zu Bestandteilen ihres Grundstückes werden. Die Grundeigentümerin hat der ehemaligen Baurechtsnehmerin für die heimfallenden Bauwerke eine angemessene Entschädigung zu leisten. Nach Schätzung von Wüest Partner AG beträgt in drei von vier Fällen die Entschädigungsrate mehr als 80%; das heisst die Baurechtsnehmerin erhält mindestens 80% des Basiswertes dafür entschädigt, dass das Gebäude an die Baurechtsgeberin heimfällt. Der Basiswert definiert die Wertbestimmung der heimfallenden Baute. In der Regel ist der Basiswert der Gebäudewert zum Zeitpunkt des Heimfalls. Um die Anreize richtig zu setzen (bzw. damit die Liegenschaft möglichst gut im Stand gehalten wird), wird im vorliegenden Vertrag eine Heimfallentschädigung von 90% auf der Basis des dannzumaligen Gebäudewerts (Gebäudewert zum Zeitpunkt des Heimfalls) festgelegt.

Prüfung des Entwurfs des Baurechtsvertrags

- erste juristische Prüfung durch Alois Huber vom Notariat Bichsel (Münsingen);
- von der Umwelt- und Liegenschaftskommission am 14.12.2023 behandelt;
- mit Inputs vom Vorstand der BG Freiland ergänzt;
- vom Gemeinderat an der Sitzung vom 24.01.2024 zuhanden Parlament genehmigt;
- von der Wohnbaugenossenschaft Schweiz am 14.02.2024 geprüft und für gut befunden.

Nächste Schritte

Nach dem Beschluss des Parlaments ist geplant, den Baurechtsvertrag der Mitgliederversammlung der BG Freiland vom 05.04.2024 zum Beschluss zu beantragen.

Die Unterzeichnung findet nach Rechtskraft der Überbauungsordnung statt. Der Eintrag ins Grundbuch erfolgt zusammen mit der neuen Parzellierung.

Vorberatende Gremien

Die Umwelt- und Liegenschaftskommission und der Gemeinderat haben den Entwurf des Baurechtsvertrags ausführlich beraten. Insbesondere die folgenden Fragen wurden beraten und beantwortet:

- Was bedeutet die Heimfall-Regelung? Antwort: Der Heimfall regelt den Fall, wenn das Grundstück mit der Immobilie (i.d.R nach Ablauf des Baurechts nach 80 Jahren) zurück an die Baurechtsgeberin fällt. Der Heimfall muss vertraglich vereinbart bzw. geregelt werden und legt fest, zu welchen Umständen und Bedingungen die Baurechtsgeberin das Gebäude übernimmt. In der Regel gibt es selten Heimfälle und die Baurechtsverträge werden meistens verlängert.
- Wird die Liegenschaft en-bloc an einen Bauträger abgegeben? Antwort: Die Gemeinde will die beiden Parzellen möglichst an einen Bauträger im Baurecht abgeben, also keine Aufteilung auf z.B.

mehrere Genossenschaften. Aus Sicht der Gemeinde möchte man die Grundstücke zudem möglichst früh dem Bauträger übergeben.

- Sind die Preise der Mietzinse bereits festgelegt? Antwort: Nein, dafür muss der Baurechtgeber zuerst den Baurechtszins und die Anlagekosten wissen. Die Genossenschaft senkt im Laufe der Zeit die Kapitalisierungskosten. So können auch die Wohnungen günstiger vermietet werden. Die neuen Wohnungen werden günstiger sein als andere Neubauwohnungen.
- Es wurde der Antrag gestellt, dass man im Baurechtsvertrag eine Belegungsvorschrift aufnimmt (Mindestbelegung pro Wohnung). Der Antrag wurde abgelehnt. Begründung: Rechtlich wird es schwierig, dies durchzusetzen.
- Warum kann die Verlängerung des Baurechts nur um zehn Jahre vorgenommen werden? Bei der Verlängerung von zehn Jahren geht es darum, den bestehenden Vertrag verlängern zu können. Das ist gemäss ZGB auf total max. 100 Jahre möglich. Nach 90 Jahren muss der Vertrag jedoch neu ausgehandelt werden und es wird zu einem erneuten Parlamentsgeschäft kommen.
- Bei diesem Geschäft handelt es sich um einen Meilenstein in der Geschichte von Münsingen. Bisher konnte noch kein solches Projekt mit preisgünstigem Wohnungsbau realisiert werden. Aufgrund der sehr breiten politischen Forderung auch bei der Erarbeitung der baurechtlichen Grundordnung wird gehofft, dass dieses Vorhaben in der vorliegenden Form auch vom Parlament gestützt wird. Es ist ein sehr ausgewogenes Projekt mit einem lokalen Partner. Spielraum für die BG Freiland besteht jedoch kaum, da die Kalkulation für die Realisierung sehr knapp ist. Höhere finanzielle Begehrlichkeiten durch das Parlament würden das Projekt wohl gefährden.

Der Vorstand der BG Freiland ist mit dem Inhalt des vorliegenden Entwurfs einverstanden und wird diesen Baurechtsvertrag seiner Mitgliederversammlung zur Genehmigung empfehlen.

Finanzen

Über die geplante Laufzeit von 80 Jahren (mit Option Verlängerung auf 90 Jahre) fliessen der Gemeinde jährlich mindestens CHF 58'696.30 zu. Das ergibt eine Summe von rund CHF 4.7 Mio.

Beitrag aus der Spezialfinanzierung «Ausgleich von Planungsvorteilen»

Der Gemeinderat hat am 20.09.2023 auf ein Gesuch der BG Freiland hin beschlossen, der BG Freiland einen Beitrag aus der Spezialfinanzierung «Ausgleich von Planungsvorteilen» im Umfang von voraussichtlich CHF 250'000 zu leisten. Dieser Betrag richtet sich nach der voraussichtlich berechneten Abgeltungspflicht der übrigen Grundeigentümer der ZPP J1 nach Abzug der Abgabe an den Kanton. Dies unter der Bedingung, dass der Baurechtsvertrag zustande kommt und die BG Freiland sämtlichen Wohnraum in Kostenmiete zur Verfügung stellt. Die Argumentation der BG Freiland, dass das Projekt Preisgünstiger Wohnraum im Hinterdorf das erste Projekt zur Erstellung von preisgünstigem Wohnraum in der Gemeinde Münsingen ist und dazu durch die BG Freiland zusammen mit der Gemeinde viel Pilotarbeit geleistet werden muss, überzeugte den Gemeinderat. Viele Abklärungen werden zum ersten Mal getätigt, dies ist für die BG aufwändig und häufigere Absprachen sind notwendig. Weitere Projekte können von der Vorarbeit profitieren und haben entsprechend weniger Aufwand.

Die Zahlungsmodalitäten im Zusammenhang mit diesem Beitrag werden separat und ausserhalb des Baurechtsvertrages geregelt.

Antrag Gemeinderat

Der Gemeinderat beantragt dem Parlament folgenden

Beschluss:

- 1. Die heutigen gemeindeeigenen Parzellen Nr. 1417 und 2077 werden neu parzelliert und anschliessend inklusive den Miteigentumsanteilen an den Gemeinschaftsparzellen (Einstellhalle und Aussenraum) mit der Verpflichtung zum preisgünstigen Wohnungsbau im Baurecht abgegeben.**
- 2. Der Baurechtszins beträgt zu Beginn jährlich CHF 58'696.30. Er wird alle acht Jahre gemäss den Vorgaben des Baurechtsvertrages überprüft.**

- 3. Der Gemeinderat bestimmt den Baurechtsnehmer oder die Baurechtsnehmerin. Sofern möglich, wird das Baurecht an die BG Freiland vergeben.**
- 4. Der Gemeinderat wird ermächtigt, die Vertragsverhandlungen zu führen und den Baurechtsvertrag mit den detaillierten Ausführungsbestimmungen abzuschliessen und bei Bedarf geringfügige Anpassungen vorzunehmen.**

Für die Richtigkeit:

Barbara Werthmüller
Sekretärin