

**GGR-Geschäfte**

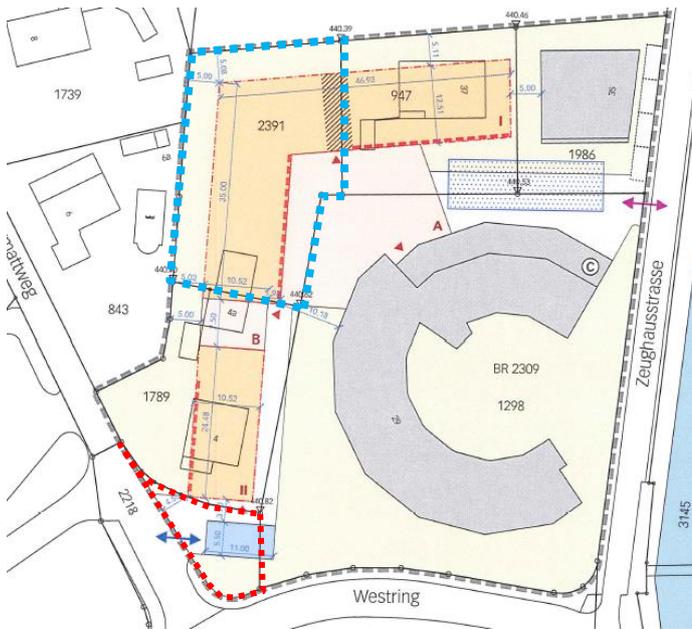
2016-687

292 070.02 Liegenschaften; Grundstück; Landerwerb und Verkauf

P

**Baurecht Nr. 2309; Parzelle Nr. 1298; Alterssiedlungen Lyss; Verlängerung**

**Ausgangslage / Vorgeschichte**



Die Stiftung Alterssiedlung Lyss beabsichtigt eine Erweiterung des Angebots von Alterswohnungen. Das Projekt sieht einen Neubau in L-Form um den bestehenden Rundbau vor. Damit das Projekt realisiert werden kann, hat die Stiftung Alterssiedlung die Änderung der Planungsgrundlagen in Auftrag gegeben und gleichzeitig die Parzelle Nr. 2391 aus dem Gemeindeeigentum erworben (siehe GGR vom 20.05.2019).

Damit die Finanzierung der Erweiterung der Alterssiedlungen Stegmat mit den Banken finanziert werden kann, ist das Baurecht für den Rundbau (BR Nr. 2309, Parzelle Nr. 1298) zu verlängern. Gemäss Aussage der Banken wirkt sich die (zu) kurze Restlaufdauer (31.12.2041)

negativ auf den Verkehrswert und die zu leistende Amortisationshöhe aus.

Daher fragen die Alterssiedlungen Lyss bereits heute um eine Verlängerung auf 50 Jahre ab aktuellem Datum gerechnet zu den gleichen Konditionen wie bisher.

**Rechtliche Grundlagen**

Rechtsgeschäfte über Eigentum und beschränkte dingliche Rechte werden den Ausgaben gleichgestellt (Art. 19 Bst. b GO). Als Basis für die Bestimmung der Zuständigkeit wird der Terrainwert beigezogen. Dieser in der abschliessenden Zuständigkeit des GGR (Art. 47 Bst. b GO).

**Fragestellung**

Aktuell stellen sich die folgenden Fragen:

- Soll das Baurecht bereits heute verlängert werden.
- Wenn ja, zu welchen Konditionen soll das Baurecht verlängert werden.

**Lösungsoptionen**

Das Baurecht Nr. 2309 besteht aktuell aus

Parzelle Nr.	Halt	eingesetzter Terrainwert	aktueller Zinssatz	BR-Zins
1298	3'340 m <sup>2</sup>	400'000.00	3%	12'000.00

Grundsätzlich steht es den Parteien frei, jederzeit über eine Verlängerung des Baurechts zu diskutieren. Daher kann problemlos im aktuellen Zeitpunkt die Verlängerung in Betracht gezogen werden. Die Verlängerung ist sicher ab dem aktuellen Jahr zu rechnen.

Betreffend der Höhe wird an den aktuellen Konditionen festgehalten. Der Zinssatz stützt sich gemäss den in Lyss bisher angewendeten Grundlagen mit den Altgewerbehypothenen im 1. Rang bei der Berner Kantonalbank. Somit passt sich der Baurechtszins der jeweiligen Zinsentwicklung an. Der Terrainwert kann unverändert übernommen werden. Andernfalls wäre eine

aufwändige Schätzung vorzunehmen und eine Einigung anhand dieser Schätzung zu suchen. Die Absicht der Gemeinde ist es jedoch, bei den Alterssiedlungen Lyss bezahlbaren Alterswohnraum zu realisieren, was für einen tiefen Terrainwert spricht.

Eintreten

Eintreten ist unbestritten.

Erwägungen

**Bütikofer Markus, SP:** Die Fraktion SP/Grüne unterstützt den Antrag des GR in der vorliegenden Form. Möglicherweise mag die tiefe des Baurechtzins diskussionswürdig erscheinen, trotzdem teilt die Fraktion SP/Grüne die Absicht des GR, bezahlbaren Wohnraum für Senioren und Seniorinnen zu schaffen. Wie bereits bei der Abstimmung vom 20.05.2019, findet die Fraktion SP/Grüne die Argumentation der Stiftung Alterssiedlung nicht besonders stichhaltig, dies ändert jedoch nichts an der Zustimmung zum vorliegenden Geschäft.

**Beschluss** einstimmig

**Der GGR verlängert das Baurecht Nr. 2309 auf der Parzelle Nr. 1298 um 50 Jahre (31.12.2070) zu den bisherigen Konditionen.**

Beilagen

Keine

