

Gemeinderat Murten

Sitzung des Generalrates vom 11. Dezember 2019

Botschaft des Gemeinderates zum Baurechtsvertrag des Gutsbetriebes Chantemerle

Die Gemeinde Murten ist seit 1994 Eigentümerin des Gutsbetriebes Chantemerle. Die Familie Rentsch pachtet den Hof seit mehreren Generationen. Als der Pachtvertrag im Januar 2001 unterzeichnet wurde, wurde dieser auf eine fixe Dauer bis zum 31. Dezember 2021 – ordentliches Pensionsalter vom heutigen Pächter, Beat Rentsch – vereinbart. Eine Fortsetzung des Pachtvertrages wurde damals vom Generalrat (Missverhältnis von Pachtzinseinnahmen zu den Investitionen) ausgeschlossen.

Die Pächterfamilie hat sich bereits vor über einem Jahr an die Gemeinde gewendet, um gemeinsam die Möglichkeiten und Chancen des Gutsbetriebes Chantemerle zu analysieren. Dazu wurden in einem ersten Schritt alle Möglichkeiten aufgezeigt und einander gegenübergestellt. Die Landwirtschaftskommission wie auch der Gemeinderat haben sich im Anschluss klar zu einem Baurechtsvertrag ausgesprochen. So werden dem Baurechtsnehmer die unternehmerischen Freiheiten gegeben, um den landwirtschaftlichen Betrieb zukunftsorientiert zu bewirtschaften. Die Baurechtsgeberin – die Gemeinde – behält aber die Oberaufsicht und verkauft kein wertvolles Land, welches somit für weitere Generationen im Gemeindebesitz erhalten bleibt.

Im Oktober 2018 wurde durch die Behörde für Grundstückverkehr des Kantons Freiburg (Aufsichtsbehörde für landwirtschaftliche Landgeschäfte) der höchstzulässige Preis für den Gutsbetrieb "Chantemerle" festgelegt. Da es sich um ein sogenanntes Gewerbe handelt, welches gemäss den Richtlinien als überlebensfähig gilt, untersteht das Gut dem bäuerlichen Bodenrecht. Damit ist es vom Zerstückelungsverbot betroffen und der behördlich festgelegte höchstzulässige Preis ist für einen Verkauf resp. für ein Baurecht bindend.

Für die Baurechtsobjekte wurde ein Ertragswert von CHF 408'326.00 festgelegt, der Ertragswert wird dem höchstzulässigen Verkaufspreis gleichgestellt. Dieser Verkaufspreis wurde entsprechend in den Baurechtsvertrag integriert. Der Baurechtszins für ein landwirtschaftliches Gewerbe muss sich im pachtähnlichen Bereich befinden und wurde für die 14'000 m² resp. die 1.4 ha auf CHF 500.00 pro Jahr festgelegt. Dies entspricht CHF 350.00 pro ha.

Neben dem Baurechtsvertrag, welcher für die drei neu errichteten Baurechtsparzellen Nrn. 9189, 9190 und 9191 ausgefertigt wurde, hat die Gemeinde zusammen mit Herrn Christoph Rentsch, dem neuen Baurechtsnehmer resp. Pächter und Herrn Emil Steingruber, ES Agro Consulting, die entsprechenden Pachtverträge ausgearbeitet. Der hier zu berücksichtigende Ertragswert von CHF 87'875.00 ergibt einen Pachtzins von CHF 4'200.00 pro Jahr für 119'939 m² resp. 11.99 ha. Dies beinhaltet die Parzellen Nr. 7010, 7011, 7014, 7016, 7027 GB Murten und Nr. 512 GB Münchenwiler.

Die Parzelle Nr. 7101 wurde vom Pachtvertrag für das landwirtschaftliche Gewerbe ausgenommen, da diese Parzelle, bei einer eventuellen Ausführung der Umfah-

rungsstrasse Löwenberg-Burg-Salvenach als Landabtauschsparzelle verwendet werden könnte. Für diese Parzelle wurde ein separater Pachtvertrag ausgearbeitet, welcher als ausserordentlichen Kündigungsgrund die Ausführung des oben beschriebenen Projektes aufgeführt hat. Der Pachtzins wurde auf CHF 3'100.00 festgelegt.

Der Baurechtsvertrag sowie die beiden Pachtverträge wurden von der Behörde für Grundstückverkehr überprüft. Die Behörde hat dem Vorhaben ein positives Gutachten ausgestellt und die Verträge konnten dementsprechend allesamt mit einer Dauer von 30 Jahren unterzeichnet werden. Der neue Baurechtsnehmer und Pächter, Herr Christoph Rentsch, wird in 30 Jahren das Alter von 65 Jahren erreichen. Über eine allfällige Weiterführung oder Erneuerung der Verträge kann vor Ablauf der 30 Jahre gemeinsam verhandelt werden.

Der Baurechts- und Pachtzins setzt sich gemäss den obenstehenden Erläuterungen wie folgt zusammen:

- Baurechtszins	CHF	500.00
- Pachtzins landwirtschaftliches Gewerbe	CHF	4'200.00
- Pachtzins Parzelle Nr. 7101	CHF	3'100.00
Total Einnahmen pro Jahr	CHF	7'800.00

Der Pachtzins gemäss dem alten Pachtvertrag mit der Familie Rentsch betrug CHF 19'000.00 pro Jahr. Die Investitionskosten für den baulichen Unterhalt musste aber jeweils die Gemeinde tragen. In den nächsten Jahren stehen bedeutende Investitionen für das Hauptgebäude sowie das Stöckli an. Diese werden nun gemäss den Bestimmungen des Baurechtsvertrags durch den Baurechtsnehmer getragen und entsprechend dem Heimfallspreis angerechnet und abgeschrieben.

Zur genauen Information über den vereinbarten Vertrag wird dem Präsidenten des Generalrates, den Mitgliedern der Finanzkommission, den Büromitgliedern sowie den Fraktionsvorsitzenden je eine Kopie des Baurechtsvertrages und der Pachtverträge zugestellt.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Generalrat, dem Baurechtsvertrag für die Parzellen Nrn. 9189, 9190 und 9191 GB Murten sowie den Pachtverträgen für die Parzellen Nrn. 7010, 7011, 7014, 7016, 7027, 7101 GB Murten und Nr. 512 GB Münchenwiler an Christoph Rentsch zuzustimmen.

Nächste Seiten: Situationspläne



