

Bericht der Sachkommission Aussenbeziehungen und Behörden (SAB) betreffend Bauernhof Maienbühl, Ermächtigung des Gemeinderats zum Abschluss eines Baurechtsvertrags

Bericht an den Einwohnerrat

Die Sachkommission Aussenbeziehungen und Behörden (SAB) hat das vorliegende Geschäft am 22. Juni 2026 behandelt. Es liegt im Interesse aller Beteiligten, das Geschäft zeitnah zu behandeln, damit der Maienbühlhof in absehbarer Zeit in neue Hände übergehen kann. Die Nutzungslösung muss dabei demokratisch abgesichert sein. Damit zur Hauptfrage: Beschliesst der Einwohnerrat, den Maienbühlhof neu im Baurecht abzugeben? Oder beruft er sich in der Debatte auf das heutige Pachtmodell? Oder ist für ihn sogar der Verkauf des Hofes eine gangbare Option? Der Gemeinderat spricht sich mit dieser Vorlage für erstere Variante aus – Entwidmung und Abgabe im Baurecht – die SAB folgt dieser Ansicht grossmehrheitlich. Im Folgenden werden die ausschlaggebenden Argumente erörtert.

Technische und finanzielle Ausgangslage

Für den Einwohnerrat stellt der Kern der Vorlage die Entwidmung des Maienbühlhofs dar. Das heisst: Die bilanzmässige Überführung der Gebäude des Bauernhofs Maienbühl vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen. Damit kann der Bauernhof Maienbühl im Baurecht abgegeben werden und das heutige Pachtmodell würde enden. Ein Verkauf des Hofes wurde vom Gemeinderat zwar auch geprüft. Aufgrund rechtlicher Vorgaben (bäuerliches Bodenrecht) könnten maximal 1,6 Mio. Franken Erlöst werden und die Abgabe des Landes wäre kaum im Interesse der Gemeinde. Aus einer Überführung ins Finanzvermögen – wie es die Vorlage vorsieht – resultiert ein einmaliger Abschreiber für die Gemeinde, hingegen würden künftige Investitionen in den Maienbühlhof gespart. Die neue baurechtnehmende Partei müsste diese Investitionen tragen. Der Investitionsbedarf in den nächsten 20 Jahren wird auf ca. 4 Mio. Franken geschätzt, wobei nicht alle nötigen Investitionen in den Baurechtsvertrag übernommen werden. Dadurch entsteht bei dem/der Baurechtnehmer/in ein gewisser Ermessensspielraum. Damit die Investitionen aber tragbar bleiben und auch getätigt werden, spricht die Vorlage davon, das Betriebsgebäude zu einem symbolischen Preis von CHF 1 und das Wohnhaus zu einem Preis von CHF 445'000 zu übertragen.

Mit der Annahme des vorliegenden Geschäfts gibt der Einwohnerrat dem Gemeinderat das «Go», um den bereits eingeschlagenen Weg fortzuführen. Der Maienbühlhof ist bereits seit Ende April 2026 ausgeschrieben. Nach Angaben des zuständigen Gemeinderats liegen bereits 11 Bewerbungen vor. Mit Zustimmung des Einwohnerrats wird der Maienbühlhof



entwidmet und später im Baurecht abgegeben. Dadurch gibt der Einwohnerrat die Kompetenzen zur Ausarbeitung des Baurechtsvertrags gänzlich in die Hände des Gemeinderats. Einfluss auf den Baurechtsvertrag kann er lediglich durch Meinungsabgabe im vorliegenden Prozess nehmen. Ausserdem hat die Geschäftsprüfungskommission (GPK) noch die Möglichkeit, Einsicht in den Vertrag zu erhalten.

Diskussionen und Fragen der Sachkommission

Ausgehend davon, dass der Einwohnerrat zwar keinen direkten Einfluss auf den Baurechtsvertrag nehmen kann, beschäftigte sich die Sachkommission mit der vielschichtigen Frage: Welche Vorgaben sollen dem/der künftigen Baurechtsnehmer/in auferlegt werden? In der Vorlage wird indes ausgeführt, dass etwa vorgegeben sein «soll», dass der Hof weiterhin unter dem BIO-Label betrieben werden soll. Oder dass Schweinehaltung und der Umbau bzw. die Umnutzung zu einer Eventlocation nicht erlaubt sind. Noch weitere Eckpunkte werden in der Soll-Formulierung festgehalten. Innerhalb der Sachkommission entwickelten sich an dieser Bruchlinie verschiedene Haltungen. Bei einigen weckte die Diskussion rund um Vorgaben und Baurechtsvertrag Erinnerungen an ein weniger ruhmreiches Kapitel in dieser Hinsicht, das sich beim Landgasthof in jüngerer Vergangenheit abspielte. Bei anderen klang die Vorgabe, dass der Hof etwa weiterhin biologisch betrieben werden sollte, logisch. Die 2018 getätigten Investitionen, die die Umstellung auf Bio-Landwirtschaft erforderten, sollten nicht leichtfertig «aufs Spiel gesetzt» werden. Wieder andere kritisierten die starren Vorgaben (auch in Bezug auf die Bio-Vorschrift) und plädierten daher auf möglichst leichte Kost in Sachen Vorschriften. Bauern und Bäuerinnen seien Unternehmer*innen und brauchen entsprechend Freiheiten, mit denen sie wirtschaften können. In diesem Zusammenhang kam unmittelbar die Frage auf, ob denn ein Verkauf ebenso eine Option hätte darstellen können. In Anbetracht der Komplexität, dass weder die Weiterverpachtung noch die Abgabe im Baurecht finanziell sonderlich attraktiv erscheinen, ist die Frage nach einem Verkauf zumindest berechtigt. Letztlich kam aber die Sachkommission in ihrer Mehrheit zum Schluss, dass ein Verkauf, der nur einmalig und zudem nicht viel Geld einbringen würde, auch nicht der Weisheit letzter Schluss sein könne. Dennoch durchzieht die Frage der besten und für die Gemeinde finanziell attraktivsten Nutzung des Maienbühlhofs die Diskussionen in der SAB. Dass aus der Entwidmung ein unschöner Abschreiber resultiert, der wohl hätte verhindert werden können (der möglicherweise den aktuellen Rechnungslegungsstandards geschuldet ist), ist bedauernswert. In der Summe sei dieser aber verkraftbar. Eine Minderheitenposition innerhalb der Sachkommission stellt in diesem Gesamtkontext trotzdem die Frage, ob die Weiterverpachtung nicht die einfachere Option wäre. Zumal bei der vorliegenden Lösung zwar Verantwortung und Investitionen abgeschoben werden, das Behalten ebendieser beiden Faktoren für ein Gemeinwesen aber auch Vorteile bietet. Wie unten ausgeschrieben, empfiehlt die SAB dem Einwohnerrat die Genehmigung der Vorlage. Sie möchte dem Gemeinderat gerne mit auf den Weg geben, bei der Auswahl der inhaltlichen und finanziellen Kriterien grosse Sorgfalt an den Tag zu legen. Ebenso bei der Wahl des/der Baurechtsnehmer/in: Sowohl finanzieller Tragfähigkeit als auch der Überzeugung, in der Gemeinde Riehen bauen zu wollen, soll hohes Gewicht beigemessen werden. Über die Wichtigkeit von Transparenz und aktiver Kommunikation zum weiteren Verlauf und Erfolg dieses Prozesses ist sich die Sachkommission einig.



Seite 3

Für landwirtschaftliche Betrachtungen der Vorlage verweist die SAB auf den Mitbericht der Sachkommission Siedlung, Umwelt und Landschaft (SSUL).

Antrag der Kommission

Die Sachkommission Aussenbeziehungen und Behörden (SAB) empfiehlt als federführende Kommission mit 5 Ja-Stimmen die Annahme der Vorlage. Ein Kommissionsmitglied enthielt sich der Stimme, eines war an der behandelnden Sitzung entschuldigt und abwesend.

Riehen, 19.07.2026

Im Namen der Sachkommission Aussenbeziehungen und Behörden

JORIS FRICKER

Joris Fricker, Präsident