Gemeinde
Riehen

Gemäss Beschluss des Ratsbüros wird diese Vorlage an die SAB und SSUL überwiesen.

Reg. Nr. 03.04.04.02.27 **CMI: 933** **Nr. 26-30.011.01**

Bauernhof Maienbühl, Ermächtigung des Gemeinderats zum Abschluss eines Baurechtsvertrags

Kurzfassung:

Die Einwohnergemeinde Riehen ist seit 1951 Eigentümerin des Landwirtschaftsbetriebs Maienbühl und führte diesen seither als Pachtbetrieb. Seit der Neuverpachtung im Jahre 2018 wird der Bauernhof als Bio-Betrieb geführt. Nun wurde der Pachtvertrag durch die aktuellen Pächter frühzeitig per Ende 2026 gekündigt. Gleichzeitig wurde für sämtliche Bauten des Maienbühlhofs eine Zustandsanalyse durchgeführt. Diese zeigt bei einzelnen Gebäudeteilen kurzfristig dringenden Handlungsbedarf sowie bis 2040 weiteren Sanierungsbedarf auf. Die Bausubstanz des Wohnhauses, der Ställe und der Scheunen ist zwar grundsätzlich solide, dennoch sind in den nächsten rund 20 Jahren erhebliche Investitionen erforderlich. Der Investitionsbedarf wird auf rund CHF 4 Mio. geschätzt. Da die bisherigen Pachteinnahmen die anstehenden Unterhalts- und Sanierungskosten bei weitem nicht decken, wurde das künftige Betriebsmodell grundlegend überprüft. Der Erhalt des Maienbühlhofs als produzierender Bio-Landwirtschaftsbetrieb mit Direktvermarktung und Rinderhaltung hat für die Gemeinde hohe Priorität. Ein Verkauf des Bodens oder eine Aufgabe des Hofbetriebs stehen deshalb ausser Frage. Als zielführend erweist sich eine Trennung von Boden und Gebäuden. Die Gemeinde bleibt Eigentümerin des Landes und verpachtet die landwirtschaftlichen Flächen weiterhin. Die Gebäude sollen hingegen im Rahmen eines selbständigen und dauernden Baurechts an die künftige Betreiberschaft übertragen werden. Damit gehen Unterhalt, Sanierung und Investitionen auf die Baurechtsnehmerin beziehungsweise den Baurechtsnehmer über. Damit die notwendigen Sanierungen für den Betreiber finanzierbar sind, sollen die Betriebsgebäude zu einem symbolischen Preis von CHF 1 und das Wohnhaus zu einem Preis von CHF 445’000 übertragen werden. Hierfür ist eine teilweise Entwidmung erforderlich. Die Gebäude des Bauernhofs werden dabei auf den Zeitpunkt der Beurkundung des Baurechtsvertrags bilanzmässig vom Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen überführt. Die gemeindlichen Zielsetzungen sind im Baurechtsvertrag abzusichern. Dazu gehören insbesondere die biologische Bewirtschaftung, die Weiterführung der Rinderhaltung, bevorzugt mit Milchwirtschaft, sowie der Ausschluss unerwünschter Nutzungen wie Pferdepension oder Schweinehaltung.
Mit diesem Modell wird der Maienbühlhof als identitätsstiftender Teil der Riehener Kulturlandschaft gesichert. Gleichzeitig werden eine nachhaltige Landwirtschaft gefördert, die Investitionsverantwortung klar geregelt und die finanzielle Tragfähigkeit des Betriebs auf eine zukunftsfähige Grundlage gestellt.

Politikbereiche:	Immobilien Landwirtschaft
Auskünfte erteilen:	Patrick Huber, Gemeinderat, Tel. 079 280 21 71
	Stefan Suter, Gemeinderat, Tel. 061 691 92 10
	Patrick Scheffler, Abteilungsleiter Immobilien, Tel. 061 646 82 53
	Sebastian Olloz, Bereichsleiter Ortsplanung, Umwelt, Landwirtschaft, Tel. 061 646 82 59
	Mai 2026

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Riehen ist seit 1951 Eigentümerin des Landwirtschaftsbetriebs Maienbühl und führte diesen seither als Pachtbetrieb. Die Gemeinde ist als Eigentümerin verantwortlich für die Investitionen in den Hof und kann dafür die inhaltliche Ausrichtung bestimmen. Das heutige Pächterpaar hat unerwartet auf den 31. Dezember 2026 den laufenden Pachtvertrag aus privaten Gründen ordentlich gekündigt. Vorgesehen war, dass die Pacht bis zum 31. Dezember 2032 läuft. Der Gemeinderat hat die Kündigung zum Anlass genommen den Zustand der Gebäude und die Betriebsform (Pacht) zu überprüfen.

1.1 Der Maienbühlhof und seine bauliche Entwicklung

Der Betrieb liegt ausserhalb des Siedlungsgebiets in der Landwirtschaftszone und umfasst rund 14,8 ha eigene landwirtschaftliche Nutzfläche sowie rund 1,6 ha Wald. Zusätzlich pachtet der Hof aktuell weitere landwirtschaftliche Nutzflächen, so dass der Gesamtbetrieb rund 50 ha in der Schweiz und Deutschland bewirtschaftet.

Der Maienbühlhof datiert von 1844. Von 1855 bis 1872 diente er als Anstalt für Alkoholkranke. Nach einem Brand im Jahr 1908 wurde das Bauernhaus 1910 neu gebaut. Die Liegenschaft kam 1951 in den Besitz der Einwohnergemeinde Riehen. Diese liess 1957 eine Getreidescheune (Gebäudekomplex C) errichten und 1976/77 den ganzen Hof inkl. Mehrgenerationen-Wohnhaus neu bauen (Gebäudekomplex B). 1995/96 wurde der Schweinestall umgebaut und saniert sowie der Rinder-Freilaufstall im Maienbühlhof neu gebaut. Gleichzeitig wurde der Schweinemaststall im Gebäudekomplex B, insbesondere die Futterküche, nach den damals geltenden gesetzlichen Vorgaben saniert.

Im Jahr 2005 wurde der Rinder-Freilaufstall mit einem Milchvieh-Boxenlaufstall erweitert und eine moderne Melkanlage erstellt (Gebäudekomplex A). Gleichzeitig wurden Umbauarbeiten am Betriebsgebäude vorgenommen und ein Verdunstungsweiher für das anfallende Regenwasser erstellt.

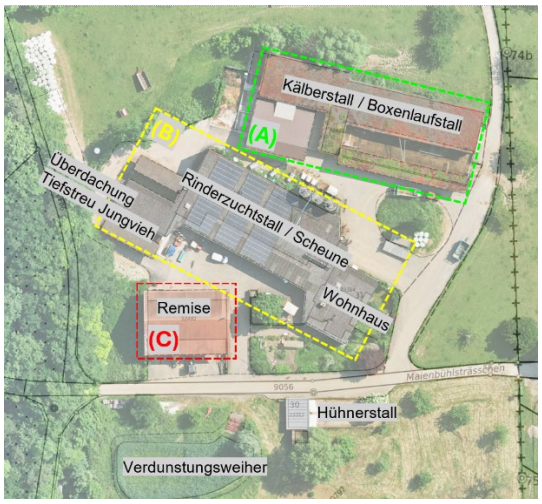
Mit dem Pächterwechsel wurde 2018 eine umfassende Innensanierung des Wohngebäudes einschliesslich haustechnischer Erneuerungen vorgenommen. Mit der Neuverpachtung per 1. Januar 2018 begann auch die Umstellung des Betriebs auf biologische Produktion. Die Umstellung von einem konventionellen Betrieb auf Bio-Produktion erfolgte im Auftrag des Einwohnerrats. Der Einwohnerrat hatte im Leistungsauftrag der Produktgruppe 7 «Siedlung und Landschaft» 2016 – 2019 als Leistungsziel (2.1) vorgegeben, dass der Landwirtschaftsbetrieb Maienbühl im Zug der Pachterneuerung im Fall eines Pächterwechsels ab 2018 auf biologische Produktion umgestellt wird und die Milchproduktion erhalten bleibt. Um das Bio-Label zu erhalten, mussten bauliche Anpassungen vorgenommen werden, um die Anforderungen des Bio-Standards vollumfänglich zu erfüllen. Ebenfalls brauchte es noch verschiedene Sanierungsmassnahmen, insbesondere musste der bestehende Mistplatz aus Gewässerschutzgründen saniert werden.

Der ehemalige Schweinestall wurde 2022 zu einem überdachten Tiefstreu-Rinderaufzuchtstall umgenutzt und im Gebäudekomplex A einen nach den Bio-Vorgaben funktionierenden Kälber- und Galtkuhstall errichtet sowie der Mistplatz saniert.

Erfolgreiche betriebliche Umstellung auf Biobetrieb

Der Maienbühlhof ist seit dem 1. Januar 2020 ein Bio-Betrieb. Heute verfügt der Hof über ein bestehendes Kundennetzwerk für Direktvermarktung. Aufgrund seiner Lage in Stadtnähe und in einem Naherholungsgebiet eignet sich der Betrieb besonders für eine Kombination aus Landwirtschaft, Direktvermarktung und Öffentlichkeitsbezug. Das erfolgreiche Pächterpaar trägt mit der Direktvermarktung u. a. von Eiern, Frischmilch, Fleisch, Kartoffeln und Getreide zur Ernährungssicherheit und, wie vom Gemeinderat im Leitbild Landwirtschaft gefordert, wesentlich zu einer erlebbaren Landwirtschaft bei.

Situation 2026



Der Bauernhof am Maienbühlweg 31, wie er sich heute präsentiert, bestehend aus drei Gebäudekomplexen:

A Milchvieh-Boxenlaufstall, Baujahr 2005

B Wohngebäude und Scheune, Baujahr 1976, Sanierung Wohnhaus 2017
Überdachung Jungviehstall (ehemaliger Schweinestall), Baujahr 2022

C Remise, Baujahr 1957

1.2 Zustandsanalyse IST-Zustand Gebäudeteile

Gleichzeitig mit der Kündigung des Pachtverhältnisses wurde eine Zustandsanalyse zum baulichen Zustand der Gebäudetrakte durchgeführt. Untersucht wurden insbesondere das Wohnhaus, die Scheune mit Jungviehstall, der Milchvieh-Boxenlaufstall sowie die Remise. Ziel der Analyse war es, den baulichen, konstruktiven, bauphysikalischen und haustechnischen Zustand der wesentlichen Gebäudeteile zu beurteilen und daraus den Sanierungsbedarf abzuleiten. Die Analyse bescheinigt den Bauten gesamthaft eine solide bauliche Basis. Gleichzeitig besteht kurz- und mittelfristig erheblicher Sanierungs- und damit Investitionsbedarf, insbesondere beim Wohnhaus, beim Scheunendach, bei der Haustechnik, den Fenstern und der Fassade. Zudem sind in einzelnen Bereichen Nachbesserungen an der Tragstruktur im Sinne statischer Ertüchtigungen erforderlich. Allfällige betriebliche Massnahmen wurden in der Analyse nicht berücksichtigt.

Eine rasche Umsetzung der notwendigen Sanierungen setzt neben den finanziellen Mitteln auch ausreichende personelle Ressourcen voraus. Diese stehen gegenwärtig aufgrund zahlreicher anstehender und laufender Projekte nicht zur Verfügung.

Übersichtsplan



Wohnhaus

Ein besonderer Handlungsbedarf besteht beim Wohnhaus. Dieses wurde zwar 2017 im Innern erneuert, daher befinden sich die Küchen, Nasszellen und Oberflächen in gutem Zustand. Die Gebäudehülle ist jedoch energetisch nicht mehr zeitgemäss. Die Fenster haben ihre Lebensdauer überschritten, das Dach ist dringend sanierungsbedürftig, und die bestehende Stückholzheizung ist wartungsintensiv und deckt den Heizbedarf nur unzureichend. Empfohlen werden insbesondere eine energetische Erneuerung von Dach und Fassade, der Ersatz der Fenster sowie der Ersatz der Wärmeerzeugung.

Scheune mit Jungviehstall

Bei der Scheune mit Jungviehstall ist die bauliche Grundstruktur grundsätzlich funktionstüchtig. Gleichzeitig weisen einzelne Holzstützen, Sparrenpfetten und Aussteifungselemente Schäden beziehungsweise statische Schwächen auf. Dach und Fassaden bestehen teilweise aus asbesthaltigen Wellfaserzementplatten. Diese Bauteile sind technisch veraltet und schadstoffbelastet; sie müssen fachgerecht saniert beziehungsweise ersetzt werden. Der jüngere Jungviehstall befindet sich demgegenüber in sehr gutem Zustand.

Boxenlaufstall
Der Boxenlaufstall aus dem Jahr 2005 ist insgesamt gut nutzbar. Die Fundamente und die übrige Tragstruktur befinden sich in gutem Zustand. Allerdings bestehen erhebliche Schwächen in der Dachkonstruktion. Sparrenpfetten und Binderstützen sind teilweise unterdimensioniert und müssen statisch verstärkt werden.

Remise
Die Remise weist insgesamt einen guten Zustand auf. Die Tragstruktur ist stabil und es bestehen keine wesentlichen Schäden. Handlungsbedarf besteht vor allem bei der Überprüfung der zulässigen Nutzlast, bei der Elektroinstallation sowie bei Fragen des Brandschutzes im Zusammenhang mit der Unterbringung von Maschinen und Fahrzeugen.

Empfehlung Zustandsanalyse - Etappiertes Vorgehen
Die Zustandsanalyse empfiehlt eine etappenweise, energetisch optimierte Gesamtsanierung. Prioritär zu behandeln sind die Schadstoffsanierung, die statische Ertüchtigung, die Sanierung von Dach und Gebäudehülle sowie die Modernisierung der technischen Anlagen. Die langfristige Werterhaltung, Energieeffizienz und Betriebssicherheit des Hofensembles können nur mit einer abgestimmten Sanierungsstrategie gewährleistet werden.

Grobkostenschätzung +/- 20 %
Die Kostenschätzung der Zustandsanalyse geht gesamthaft von Sanierungsmassnahmen von rund CHF 4 Mio. inkl. Reserven für Unvorhergesehenes aus. Davon entfallen rund CHF 2,5 Mio. auf Massnahmen ab 2026, und rund CHF 1,5 Mio. auf Massnahmen ab 2040. Bei der Zustandsanalyse wurde eine Grobkostenschätzung mit einer Genauigkeit von +/- 20 % erstellt.
In den Kosten sind die Instandhaltungen (Reparaturen) wie auch der Unterhalt des Verdunstungsweihers nicht berücksichtigt.

1.3 Kostenübersicht bisherige Aufwendungen und Einnahmen

Die folgende Auflistung zeigt die Kosten der beschriebenen Neubauten, Sanierungs- und Betriebsmassnahmen. Die planmässigen jährlichen Abschreibungen der Hochbauten im Verwaltungsvermögen belaufen sich in der Jahresrechnung der Gemeinde auf rund CHF - 164'000. Dazu kommen jährliche Aufwendungen von rund CHF - 25'000 für Unterhalt, Versicherungen und Honorare. Die Gemeinde erhält eine jährliche landwirtschaftliche Pacht für den Maienbühlhof. Diese kann die Kosten der Gemeinde jedoch nicht decken. Die Kosten und Erträge des Hofs Maienbühl belaufen sich in der Rechnung auf ca. CHF - 150'000.

Ausgabenübersicht

Neubau Wohnhaus, Stall, Scheune und Schweinestall, 1977	**CHF**	**1'915'000**
Investitionen für Umbauten und Betriebsanpassungen:		
Umbau Ölheizung auf Holzfeuerung, 1987	CHF	74'000
Vordachvergrösserung vor Stalltrakt,1988	CHF	84'000

Sanierung und Umbau Schweinestall, Neubau Rinderlaufstall, 1997	CHF	673'000
Neubau Milchvieh-Boxenlaufstall, 2006	CHF	1'729'000
Sanierung und Anpassung Wohnhaus, 2017	CHF	481'000
Umbau ehem. Schweinestall in Rinderaufzuchtstall, 2022 Anpassung an Bio-Richtlinie (Kälber- und Galtkuhstall) Sanierung Mistplatz	CHF	820'000
Total Investitionen seit Hofneubau, 1987 bis 2022	**CHF**	**3'861'000**

Anstehende Investitionen für Instandstellung Hof, gemäss Zustandsanalyse 2026 bis 2046	CHF	4'000'000
Total Investitionen 1977 bis 2040 gerundet (exkl. Hofneubau)	***CHF**	**8'000'000**

* In den Kosten nicht berücksichtigt:
- Instandstellungs-/Reparaturkosten
- Stundenaufwand Verwaltungsmandat
- Interne Kosten der Gemeindeverwaltung (v.a. Immobilien und Landwirtschaft).

2. Ausschreibung im Baurecht und Erhalt des Maienbühlhofs

Der Gemeinderat hat die ordentliche Kündigung des Pachtvertrags zum Anlass genommen, zu prüfen, ob der gemeindeeigene Betrieb auch zukünftig verpachtet werden soll, oder ob der Bauernhof inkl. des Landwirtschaftslands verkauft, aufgelöst oder im Baurecht abgegeben werden soll. Der Gemeinderat hat sich gegen den Verkauf und die Auflösung des Betriebs ausgesprochen. Er möchte den Maienbühlhof als ökologisch nachhaltig bewirtschafteten Landwirtschaftsbetrieb erhalten. Die Weiterführung der biologischen Bewirtschaftung mit Acker- und Futterbau, Milchwirtschaft, Rinderaufzucht, Legehennen und Direktvermarktung sollen beibehalten werden.

Damit der Hof Maienbühl auch weiterhin und langfristig bewirtschaftet werden kann, soll der Landwirtschaftsbetrieb deshalb zukünftig im Baurecht abgegeben und das Landwirtschaftsland der Gemeinde verpachtet werden. Damit soll die Zukunft des Hof Maienbühl als nachhaltiger produzierender Betrieb langfristig gesichert werden. Um eine möglichst nahtlose Übergabe vom jetzigen in den zukünftigen Betrieb zu ermöglichen, hat der Gemeinderat den Maienbühlhof Mitte April 2026 ausgeschrieben. Zurzeit läuft das Evaluationsverfahren für die Abgabe des Landwirtschaftsbetriebs im Baurecht. Die Abgabe im Baurecht bedingt jedoch eine Umwidmung des Hofs aus dem Verwaltungs- ins Finanzvermögen, welche der Einwohnerrat beschliessen muss.

Durch den Verkauf und die Abgabe im Baurecht fallen keine hohen Investitionen in die Gebäude für die Gemeinde an. Die Sanierungsarbeiten müssten durch den Baurechtnehmer ausgeführt und bezahlt werden. Dies entlastet auch die internen Planungsressourcen, welche von Seiten Immobilien zurzeit nicht zur Verfügung stehen. Mit einem Baurechtsvertrag kann ebenfalls die Ausrichtung und Nutzung des Maienbühlhofs durch die Gemeinde gesteuert werden.

Die unter Ziffer 1.3 dargelegte Ausgangslage ist ein wesentlicher Grund für das gewählte Modell «Abgabe des Hofs im Baurecht sowie der Verpachtung des Landwirtschaftslands». Die Gemeinde will die bauliche Substanz des Maienbühlhofs langfristig sichern, die dafür notwendigen Investitionen aber nicht vollständig selbst tragen. Mit der Abgabe der Gebäude im Baurecht soll die künftige Betreiberschaft in die Lage versetzt werden, die erforderlichen Investitionen eigenverantwortlich zu planen, zu finanzieren und umzusetzen. Würde die Gemeinde die Gebäude vollständig im bisherigen Modell weiterführen, müsste sie die notwendigen Investitionen grundsätzlich selbst finanzieren. Mit der vorgesehenen Baurechtslösung übernimmt die künftige Betreiberschaft die Gebäude im Baurecht und wird dadurch in die Lage versetzt, die erforderlichen Investitionen selbst zu planen, zu finanzieren und umzusetzen.

Damit die neue Betreiberschaft die notwendigen Investitionen in die Gebäude tragen und finanzieren kann, sollen die Hofgebäude im Baurecht übertragen werden. Die Abgabe der Gebäude im Baurecht ermöglicht es, die Verantwortung für Betrieb, Unterhalt und Investitionen stärker mit der künftigen Bewirtschaftung zu verbinden. Damit erhält die Betreiberschaft wertvolle unternehmerische Freiheit. Gleichzeitig behält die Gemeinde über das Grundeigentum, den Baurechtsvertrag und den Pachtvertrag wesentliche Steuerungsmöglichkeiten.

Mit der Abgabe im Baurecht verfolgt der Gemeinderat folgende Ziele:
- Der Maienbühlhof soll als Landwirtschaftsbetrieb langfristig erhalten bleiben.
- Die biologische Bewirtschaftung soll weitergeführt werden.
- Die Rinderhaltung, bevorzugt mit Milchwirtschaft, soll nach Möglichkeit beibehalten werden.
- Die Direktvermarktung und weitere geeignete Betriebszweige sollen ermöglicht werden.
- Nicht erwünscht sind eine Pferdepension oder Schweinehaltung (Zucht und Mast).
- Die Gemeinde soll Eigentümerin des Bodens bleiben.
- Die künftige Betreiberschaft soll die notwendigen Investitionen in die Gebäude selbst tragen und finanzieren können.

3. Abgabe im Baurecht

Sämtliche Hofgebäude und Betriebsanlagen sind im Baurecht zu erwerben. Die Hofparzellen inkl. aller sich darauf befindenden Gebäude werden im Baurecht an die zukünftige Pächterin beziehungsweise den zukünftigen Pächter mit einem separaten Baurechtsvertrag übergeben. Damit verbunden ist die Auflage zur energetischen Sanierung des Wohnhauses und der Reparatur des Scheunendaches.

Die Parzellen RF 0797 sowie Teile der Parzelle RF 0808 mit den Gebäuden (gesamthaft rund 15'000 m^2) werden im Baurecht abgegeben. Beide Parzellen befinden sich gemäss Zonenplan der Gemeinde Riehen in der Landwirtschaftszone gemäss § 41 Bau- und Planungsgesetz (BPG). Es gelten die Vorschriften des Bundesrechts für Landwirtschaftszonen. Die Parzelle RF 0797 mit dem Verdunstungsweiher und dem Hühnerhaus ist zusätzlich mit der Landschaftsschutzzone gemäss § 42 BPG überlagert.

Für die landwirtschaftliche Nutzfläche der Gemeinde Riehen wird ein Pachtvertrag auf dieselbe Dauer wie für das Baurecht ausgestellt. Es gilt eine Mindestpachtdauer von 30 Jahren, um ein selbstständiges Baurecht errichten zu können.



Vorgesehene Baurechtsparzellen RF 0797 sowie Teile der Parzelle RF 0808

Für die Ausschreibung wurde ein provisorischer Baurechts- und Pachtzins geschätzt. Der definitive Baurechts- und Pachtzins muss nach Abschluss des Auswahlverfahrens durch die zuständigen Amtsstellen (Ebenrain-Zentrum für Landwirtschaft und die kantonale Pachtzinskommission) genehmigt werden. Zusammen belaufen sich der Baurechts- und Pachtzins auf rund CHF 6'000.

Die Gemeinde Riehen will mit der Baurechtslösung allerdings nicht auf ihre Zielsetzungen - wie vorgängig beschrieben - für den Maienbühlhof verzichten. Vielmehr sollen diese vertraglich abgesichert werden.

Der Baurechtsvertrag soll insbesondere Regelungen enthalten zu:
- Zweck des Baurechts
- Nutzung als Landwirtschaftsbetrieb
- Weiterführung der biologischen Bewirtschaftung
- Bewirtschaftung durch den Baurechtsnehmer (keine (Unter-) Verpachtung des Hofs)
- Rinderhaltung beziehungsweise Milchwirtschaft, soweit betrieblich möglich
- Ausschluss unerwünschter Betriebszweige, insbesondere Pferdepension und Schweinehaltung (Zucht und Mast) sowie Gastronomie- oder «Eventhof»
- Pflicht zu Unterhalt und Instandstellung der Gebäude
- Vorgaben zu notwendigen Sanierungen

- Belastung des Baurechts mit Grundpfandrechten
- Übertragung des Baurechts nur mit Zustimmung der Gemeinde
- Heimfall bei Ablauf oder vorzeitiger Beendigung
- Sicherstellung der gemeindlichen Interessen bei Konkurs, Aufgabe des Betriebs oder Verletzung wesentlicher Vertragspflichten.

Im Baurechtsvertrag ist daher so gut wie möglich abzusichern, dass die künftige Baurechtsnehmerin beziehungsweise der künftige Baurechtsnehmer den Hof im Einklang mit den Zielsetzungen der Gemeinde betreibt und dass dies auch für allfällige Nachfolgerinnen und Nachfolger gilt.

Zukünftige Betreiberschaft
Die Gemeinde sucht somit eine geeignete Betreiberschaft, welche den Betrieb selbst bewirtschaftet und über die notwendige landwirtschaftliche Ausbildung, betriebliche Erfahrung und finanzielle Leistungsfähigkeit verfügt. Gemäss Kurzdokumentation kommen Personen, Paare, Familien, Gruppen oder juristische Personen in Frage, sofern sie die Selbstbewirtschaftung sicherstellen und über die erforderlichen fachlichen Voraussetzungen verfügen. Die Bewerbenden haben insbesondere Angaben zu Ausbildung, Berufserfahrung, Selbstbewirtschaftung, Eigenkapitalbasis, Inventar und Finanzierung der Gebäudesanierungen einzureichen.

Die Auswahl der künftigen Betreiberschaft erfolgt gestützt auf die Zielsetzungen der Gemeinde und die Eignung des Betriebskonzepts. Entscheidend sind insbesondere:
- fachliche Qualifikation
- überzeugendes Bewirtschaftungskonzept
- Bereitschaft zur biologischen Bewirtschaftung
- Tragfähigkeit der Finanzierung
- Umgang mit den notwendigen Gebäudesanierungen
- Eignung zur Weiterentwicklung des Maienbühlhofs
- Vereinbarkeit mit den öffentlichen Interessen der Gemeinde.

4. Finanzielle Eckdaten

Entwidmung
Damit die Gebäude des Bauernhofs Maienbühl im Baurecht übertragen werden können, ist eine teilweise Entwidmung erforderlich. Das zu errichtende Baurecht beziehungsweise die davon betroffenen Gebäudewerte sind aus dem Verwaltungsvermögen in das Finanzvermögen zu überführen.

Festlegung des Verkaufspreises
Der Bereich Hochbau hat im vergangenen Jahr durch einen externen Architekten und beigezogene Fachplaner eine Zustandsanalyse zum baulichen Zustand sämtlicher Betriebsgebäude sowie des Wohnhauses durchführen lassen. Damit liegt der Gemeinde eine Grundlage zum unmittelbaren und mittelfristigen Investitionsbedarf für Instandsetzungen (Erneuerung)

vor. Neben diesen braucht es weitere finanzielle Mittel für Reparaturen, die sog. Instandhaltungen von ca. CHF 35'000 bis CHF 40'000 p. a., die in den vorgesehenen Investitionen nicht eingerechnet sind. Um der Gemeinde diese grösseren Ausgaben in den Landwirtschaftsbetrieb zukünftig zu ersparen, sollen die sich auf den Hofparzellen befindenden Gebäude im Baurecht an die zukünftige Betreiberschaft übergeben werden.

Damit das Baurecht als selbständiges und dauerndes Baurecht als eigenes Grundstück in das Grundbuch aufgenommen werden kann, muss es für mindestens 30 Jahre vereinbart werden. Die Baurechtnehmerin beziehungsweise der Baurechtnehmer muss die Finanzierung sicherstellen und erhebliche Investitionen in die Gebäude tätigen. Für die betroffenen Grundstücks- und Gebäudebestandteile wurde eine landwirtschaftliche Bewertung vorgenommen. Diese weist einen Verkehrswert von CHF 1’543’545 aus. Das Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht begrenzt den zulässigen Preis für landwirtschaftliche Bestandteile. Unter Berücksichtigung des maximal zulässigen Zuschlags von 5 Prozent ergibt sich ein höchstzulässiger Preis von rund CHF 1’606’155.
Da auf dem Hof notwendige kurz- und mittelfristige Investitionen und Sanierungen von rund CHF 2,5 Mio. anstehen und eine Finanzierung über Hypotheken für die Pächter bis zu einer Belastungsgrenze von rund CHF 791'000 möglich ist, findet sich für den höchstzulässigen Preis von rund CHF 1,6 Mio. wohl kaum eine Käuferschaft. Damit die zukünftige Baurechtsnehmerin beziehungsweise der zukünftige Baurechtsnehmer in die Lage versetzt wird, die für den Erhalt der Gebäude erforderlichen finanziellen Mittel für die anstehenden Investitionen aufzubringen und einzusetzen, wird vorgeschlagen, die Betriebsbauten zu einem symbolischen Preis von CHF 1 abzugeben.
Das Wohnhaus, bestehend aus Betriebswohnung und einer zweiten separaten kleineren Wohnung sind im laufenden Pachtvertrag separat ausgewiesen.
Die Einnahmen und der Pachtanteil der Wohnungen wird für eine Ertragswertberechnung herangezogen, daraus ergibt sich ein Ertragswert von rund CHF 445’000. Dieser Betrag soll als Verhandlungsbasis ausgewiesen werden.

Buchwert / Verlust aus Anlagenabgang
Die Anlagen des Maienbühlhofs weisen per 31. Dezember 2025 einen Nettobuchwert (Anschaffungskosten abzüglich Abschreibung) von CHF 3,46 Mio. auf. Ein Verkauf zum vorgenannten Verkaufswert von insgesamt CHF 445’001 wird somit zu einem Verlust aus Anlagenabgang von rund CHF 3 Mio. zulasten der Erfolgsrechnung (Liegenschaftskostenstelle im Finanzvermögen) führen. Aufgrund der neuen Erkenntnisse zum höchstzulässigen Verkaufspreis ist davon auszugehen, dass die in der Vergangenheit angesetzte Nutzungsdauer von 50 Jahren zu hoch bemessen war. Wären die Abschreibungen seit Beginn der Investitionen auf Basis einer realistischeren Nutzungsdauer von 30 Jahren berechnet worden, läge der Netto-Buchwert heute bereits deutlich tiefer.
Zum Zeitpunkt des Einwohnerratsbeschlusses zur Entwidmung sind folgende Buchwerte bilanzmässig vom Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen zu übertragen:

Maienbühlsträsschen 31, Wohnhaus	CHF	980’900
Maienbühlsträsschen 31, Betriebsgebäude und Umgebung	CHF	2’474’500

Nach Ablauf des Baurechts ist die Finanzierung der Heimfallsumme einzuplanen oder das Baurecht kann verlängert werden. Die Modalitäten werden mit dem Baurechtsvertrag ausgehandelt.

5. Fazit

Der Maienbühlhof ist für Riehen mehr als eine landwirtschaftliche Liegenschaft. Er ist Teil der Kulturlandschaft, der Naherholung, der ökologischen Landwirtschaft und der gemeindlichen Landwirtschaftspolitik. Die Gemeinde hat deshalb ein erhebliches Interesse daran, den Hof langfristig als funktionsfähigen Landwirtschaftsbetrieb zu erhalten. Die Weiterführung im bisherigen Modell würde bedeuten, dass die Gemeinde die erheblichen Investitionen in die Gebäude weiterhin selbst tragen müsste. Die vorgesehene Baurechtslösung erlaubt demgegenüber, die Verantwortung für Gebäude, Betrieb und Investitionen stärker bei der künftigen Betreiberschaft zu bündeln.

Gleichzeitig bleibt das Land im Eigentum der Gemeinde. Damit wird kein Boden verkauft. Die Gemeinde wahrt ihre langfristige Stellung als Grundeigentümerin und kann über Baurechtsvertrag und Pachtvertrag die gemeindlichen Interessen sichern.

Der Gemeinderat beurteilt die vorgesehene Lösung deshalb als zweckmässig. Sie ermöglicht die Neuverpachtung des Maienbühlhofs, schafft Investitionsfähigkeit, entlastet die Gemeinde von künftigen Gebäudesanierungen und sichert gleichzeitig die öffentliche Zielsetzung des Betriebs.

6. Antrag

Der Gemeinderat wird ermächtigt, einen Baurechtsvertrag mit den in der Vorlage beschriebenen Eckwerten abzuschliessen. Der Einwohnerrat bewilligt die bilanzmässige Überführung der Gebäude des Bauernhofs Maienbühl vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen (Entwidmung) zum Zeitpunkt der Beurkundung des Baurechtsvertrags.

Riehen, 26. Mai 2026

Gemeinderat Riehen

Die Präsidentin:	Der Generalsekretär:
Christine Kaufmann	Patrick Breitenstein

Beigefügt: Beschlussesentwurf

Beschluss des Einwohnerrats betreffend Bauernhof Maienbühl, Ermächtigung des Gemeinderats zum Abschluss eines Baurechtsvertrags

„Der Gemeinderat wird ermächtigt, einen Baurechtsvertrags betreffend den Bauernhof Maienbühl mit den in der Vorlage genannten Eckwerten abzuschliessen. Der Einwohnerrat bewilligt die bilanzmässige Überführung der Gebäude des Bauernhofs Maienbühl vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen (Entwidmung) zum Zeitpunkt der Beurkundung des Baurechtsvertrags.

Dieser Beschluss wird publiziert; er unterliegt dem Referendum."

Riehen, Datum

Im Namen des Einwohnerrats

Der Präsident:	Der Ratssekretär:
Daniele Agnolazza	David Studer Matter

(Ablauf Referendumsfrist)