

Vier Bauparzellen an der Ghölstrasse in Gunzgen

Abgabe im Baurecht für den Bau von Einfamilienhäusern

Die Bürgergemeinde Gunzgen verfügt an der Ghölstrasse in Gunzgen über vier attraktive Bauparzellen, die sie interessierten Bauwilligen im Baurecht zur Verfügung stellen möchte. Sie realisiert zu diesem Zweck bis Ende 2026 die Erschliessung des Areals.

Auf den vier Parzellen soll jeweils ein Einfamilienhaus realisiert werden. Damit möchte die Bürgergemeinde ihr Bauland einer sinnvollen und nachhaltigen Wohnnutzung zuführen und gleichzeitig insbesondere Familien und Privatpersonen die Möglichkeit bieten, in Gunzgen eigenen Wohnraum zu schaffen.

1. Die Bauparzellen

Die vier Parzellen befinden sich an der Ghölstrasse, GB Gunzgen Nr. 424. Die einzelnen Bauparzellen weisen folgende Flächen auf:

- Parzelle 1: 561.52m²
- Parzelle 2: 631.89m²
- Parzelle 3: Gesamt: 715.53m² / exkl. Waldabstand: 370.08m²
- Parzelle 4: Gesamt: 815.83m² / exkl. Waldabstand: 385.08m²

Der Waldabstand ist der Mindestabstand, den Gebäude und Anlagen von der Grenze des Waldes einhalten müssen. Die genaue Lage, Abgrenzung und Parzellierung sind dem beiliegenden Situationsplan zu entnehmen. Die vier Parzellen werden jeweils einzeln im Baurecht abgegeben.

2. Baurechtszins

Für die Festlegung des Baurechtszinses gilt der im Bürgerratsbeschluss vom 3.12.2002 festgelegte Zins von CHF 11.00 pro m². Der jährliche Baurechtszins beruht auf dem Stand des Landeskostenindex der Konsumentenpreise BFS von 109.5 Punkten im August 2026 (Basis Dezember 2015 = 100 Punkte) und beträgt somit CHF 12.05 pro m² und Jahr.

Für die Parzellen 3 und 4 gelten Spezialbedingungen, indem der Baurechtszins für die vom Waldabstand betroffenen Flächen um 20% reduziert wird.

Die Baurechtszinse sind somit die folgenden:

- Parzelle 1: CHF 6'763 pro Jahr
- Parzelle 2: CHF 7'611 pro Jahr
- Parzelle 3: CHF 7'768 pro Jahr
- Parzelle 4: CHF 8'789 pro Jahr

Die definitive Berechnung des Baurechtszinses erfolgt aufgrund der im Grundbuch eingetragenen bzw. vertraglich festgelegten Fläche.

3. Nutzung und Bauvorhaben

Das Baurecht wird ausschliesslich für die Erstellung und Nutzung eines Einfamilienhauses eingeräumt. Die Bauherrschaft hat sämtliche gesetzlichen, planerischen und baurechtlichen Vorgaben einzuhalten. Die Erteilung des Baurechts stellt keine Zusicherung oder Vorwegnahme einer Baubewilligung dar.

Das Bauvorhaben ist durch die Baurechtsnehmer auf eigene Kosten zu planen, zu finanzieren und zu realisieren.

4. Ziel der Bürgergemeinde

Die Bürgergemeinde Gunzgen möchte mit der Abgabe der Parzellen im Baurecht eine zeitnahe und dauerhafte Bebauung des Areals ermöglichen.

Von den zukünftigen Baurechtsnehmern wird deshalb erwartet, dass sie die Planung ihres Bauvorhabens nach Abschluss des Baurechtsvertrages ohne unnötigen Aufschub an die Hand nehmen und das Einfamilienhaus innert angemessener Frist realisieren.

Die konkrete Bauverpflichtung, der Baubeginn sowie die Frist für die Fertigstellung werden im Baurechtsvertrag verbindlich geregelt.

5. Wer kann sich bewerben?

Die Ausschreibung richtet sich an bauwillige Privatpersonen bzw. Familien, welche beabsichtigen, auf der entsprechenden Parzelle ein Einfamilienhaus zu erstellen und dieses nach Fertigstellung selbst zu bewohnen.

Voraussetzung ist die grundsätzliche Bereitschaft, das Bauvorhaben innerhalb von zwei Jahren zu realisieren und die dafür erforderliche Finanzierung sicherzustellen.

6. Interessenbekundung

Interessierte Personen werden gebeten, ihr Interesse bis spätestens 31. März 2027 schriftlich beim Präsidenten der Bürgergemeinde Gunzgen einzureichen.

In der Interessenbekundung sind insbesondere folgende Angaben zu machen:

- Name und Adresse der interessierten Person bzw. Personen
- gewünschte Bauparzelle
- gegebenenfalls Angabe einer zweiten oder dritten Wunschparzelle
- kurze Angaben zur vorgesehenen Nutzung und zum geplanten Bauvorhaben
- vorgesehener zeitlicher Rahmen für Planung und Realisierung
- Bestätigung, dass die Absicht besteht, das Gebäude nach Fertigstellung selbst zu bewohnen

Es steht den Interessenten frei, bereits erste Angaben zur vorgesehenen Bauweise, zum gewünschten Einzugstermin oder zur Finanzierungssituation zu machen.

7. Vergabe der Baurechte

Nach Ablauf der Anmeldefrist prüft der Bürgerrat der Bürgergemeinde Gunzgen die eingegangenen Interessenbekundungen und entscheidet über die Vergabe der vier Baurechte. Bei mehreren Bewerbungen für dieselbe Parzelle kann der Bürgerrat zusätzliche Gespräche oder ergänzende Unterlagen verlangen.

Es besteht kein Anspruch auf die Zuteilung einer bestimmten Parzelle.

Sollten weniger als vier geeignete Bewerbungen eingehen, behält sich die Bürgergemeinde vor, einzelne Parzellen zu einem späteren Zeitpunkt erneut auszuschreiben.

8. Baurechtsvertrag

Mit den ausgewählten Interessenten wird ein detaillierter Baurechtsvertrag ausgearbeitet und öffentlich beurkundet. Dieser regelt insbesondere:

- Dauer des Baurechts;
- Baurechtszins und dessen Indexierung;
- Zahlungsmodalitäten;
- Bauverpflichtung und Realisierungsfristen;
- zulässige Nutzung;
- Übertragung des Baurechts;
- Unterhalt und weitere Pflichten der Baurechtsnehmer;
- Heimfall und Heimfallentschädigung;
- weitere Rechte und Pflichten der Vertragsparteien.

Die Begründung des Baurechts erfolgt erst nach Abschluss und öffentlicher Beurkundung des Baurechtsvertrages sowie der entsprechenden Eintragung im Grundbuch.

9. Kosten

Sämtliche mit der Begründung des Baurechts, der Beurkundung und der Grundbucheintragung verbundenen Kosten sowie allfällige weitere mit dem Bauvorhaben zusammenhängende Kosten gehen, soweit gesetzlich zulässig und im Baurechtsvertrag vereinbart, zulasten der Baurechtsnehmer.

10. Anmeldung und weitere Auskünfte

Interessierte Personen können sich bis spätestens 31. März 2027 beim Präsidenten der Bürgergemeinde Gunzgen melden.

Bürgergemeinde Gunzgen

Roland Fürst

Feldstrasse 4, 4617 Gunzgen

079 311 21 10

praesident@bg-gunzgen.ch

Situationsplan



Visualisierung mit Flach- und Steildachvariante

