

Desinvestition von Liegenschaften

1 AUSGANGSLAGE

An seiner Sitzung vom 24. Oktober 2006 hat der Grosse Gemeinderat auf Antrag des Gemeinderats die Schaffung einer Spezialfinanzierung "Werterhalt für die Liegenschaften des Finanzvermögens" beschlossen. In diesem Zusammenhang hat der Gemeinderat dem Parlament einen Überblick über die im Eigentum der Gemeinde stehenden Liegenschaften des Finanzvermögens, deren Bewertung und die mit diesen Liegenschaften verbundenen Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten vermittelt (vgl. Botschaft des Gemeinderates vom 2. Oktober 2006, Beilage). An dieser Übersicht hat sich innert Jahresfrist nichts geändert und es kann – zur Vermeidung von Wiederholungen – auf die damaligen Ausführungen verwiesen werden.

In Übereinstimmung mit den damaligen Empfehlungen der beigezogenen Finances Publiques hat der Gemeinderat im Herbst 2006 darauf hingewiesen, dass er prüfen werde, "welche Liegenschaften die Gemeinde Muri bei Bern langfristig halten will und welche Liegenschaften verkauft oder einer anderen Nutzung zugeführt werden sollen..." (vgl. Empfehlung 1 der Finances Publiques, Botschaft vom 2. Oktober 2006, Seite 2). Der Gemeinderat hat dem Parlament in Aussicht gestellt, dass er in der 2. Hälfte des Jahres 2007 entsprechende Anträge unterbreiten werde. Dies geschieht mit der vorliegenden Botschaft.

2 KRITERIEN FÜR DESINVESTITIONEN

Gestützt auf entsprechende Vorarbeiten der Verwaltung und des Ausschusses für Liegenschaften hat sich der Gemeinderat anlässlich einer Klausur eingehend mit diesem Geschäft befasst. Dabei hat er zuerst die Kriterien definiert, welche beim Entscheid "Desinvestition ja oder nein" wegleitend sein sollen. Es handelt sich um die folgenden sieben Grundsätze:

1. Lage der Objekte
Gebäude an strategisch wichtiger Lage werden nicht veräussert (Wahrung der Handlungsfreiheit).
2. Grösse der Objekte
Kleinere Objekte werden tendenziell desinvestiert (Konzentration der finanziellen und personellen Mittel auf grössere Objekte).
3. Unterhaltsbedarf
Liegenschaften mit grösserem Unterhaltsbedarf werden verkauft.

4. Marktfähigkeit
Verkäufe erfolgen nur dann, wenn auf dem Markt ein guter Preis erzielt werden kann.
5. Rendite
Renditestarke Liegenschaften werden tendenziell behalten.
6. Mitbestimmung
Wo die Mitbestimmung bei der Nutzung einer Liegenschaft wichtig erscheint, wird auf den Verkauf verzichtet oder eine Abgabe im Baurecht erwogen.
7. Haushälterischer Umgang mit dem Boden
Im Rahmen der Desinvestitionen soll auch ein übergeordnetes Postulat der modernen Siedlungsentwicklung, nämlich der haushälterische Umgang mit dem bereits eingezonten Boden, berücksichtigt werden. Heute unterdurchschnittlich genutzte Parzellen der Gemeinde sollen deshalb, soweit möglich und sinnvoll, einer verdichteten Nutzung zugeführt werden. Im Gegenzug kann darauf verzichtet werden, kleinere punktuelle weitere Einzonungen in heute intakten Grünbereichen vorzunehmen.

3

KONSEQUENZEN DIESER KRITERIEN

Gestützt auf diese Kriterien, die in Einzelfällen in Konkurrenz zueinander stehen können, hat der Gemeinderat die Liegenschaften des Finanzvermögens überprüft und ist zum Schluss gelangt, dass folgende Liegenschaften desinvestiert werden sollen (Aussenansicht in der Beilage):

a) Schulhausstrasse 6, Gümligen

Es handelt sich hier um das Gebäude, in welchem früher die Post untergebracht war. Im Parterre betreibt heute die International School of Berne (ISB) einen Kindergarten, das obere Stockwerk dient der Wohnnutzung. Das Gebäude liegt in der Wohnzone W2 und soll (nach Umzug der ISB an einen neuen Standort) integral dem Wohnen dienen.

b) Einfamilienhäuser am Sonnenweg, Gümligen

Am Sonnenweg 12-12c besitzt die Gemeinde vier kleinere Einfamilienhäuser auf grösseren Parzellen. Diese sind an Privatpersonen vermietet. Im Sinne eines haushälterischen Umgangs mit dem eingezonten Boden nimmt der Gemeinderat in Aussicht, diese Häuser zu verkaufen und auf geeignete Art und Weise sicherzustellen, dass entsprechend den geltenden Zonenvorschriften (Wohnzone W2) voraussichtlich zwei Mehrfamilienhäuser erstellt werden.

c) Turbenweg 2, Gümligen

In der Liegenschaft Turbenweg 2, welche einer Stockwerkeigentümergeinschaft gehört, besitzt die Gemeinde drei kleine Studios. Diese sollen ebenfalls desinvestiert werden.

d) Verschiedene Kindergartengebäude

Im Rahmen der an die Hand genommenen Schulraum- und Kindergartenplanung ist der Gemeinderat, im Einvernehmen mit der Kommission für Kindergarten und Schule, zum Schluss gekommen, dass Kindergärten in Zukunft in den Schulanlagen selbst oder zumindest in unmittelbarer Nähe angesiedelt werden sollen. Mit diesem Vorgehen soll sichergestellt werden, dass die für die Zukunft gebotene enge Zusammenarbeit zwischen den heutigen Kindergartenklassen und den Unterstufenklassen umgesetzt werden kann. Ein solcher Schritt drängt sich unabhängig vom Beschluss auf, ob ca. im Jahr 2012 die Basisstufe durch den Kanton formell eingeführt wird. Diese Strategie führt zur Schliessung der heutigen dezentralen Kindergärten Stöckli und Egghölzli (beide in Muri) sowie Brügglweg und Dentenberg (beide in Gümligen). Die Grundstücke Dentenberg und Brügglweg werden (nach erfolgter Umzonung in der laufenden Ortsplanungsrevision) einer Wohnnutzung zugeführt. Die heutigen Räumlichkeiten der beiden Kindergärten Stöckli und Egghölzli werden ebenfalls einer neuen Nutzung zugeführt. Soweit nötig werden die Schulanlagen entsprechend umgebaut bzw. erweitert.

e) Steinhübelweg 11, Muri

Das Zweifamilienhaus Steinhübelweg 11, Muri, weist einen beträchtlichen Sanierungsbedarf auf. Die notwendigen Investitionen in dieses Haus können realistischerweise nicht vernünftig verzinst werden. Deshalb drängen sich ein Abbruch dieses Gebäudes und die anschliessende Überbauung eines Teils der Parzelle 107 auf. Eine Überbauungsstudie hat ergeben, dass in zwei kleineren Mehrfamilienhäusern z.B. 10 attraktive Wohnungen erstellt werden können. Auf der gleichen Parzelle befindet sich die Kindertagesstätte Steinhübelweg 11a ("Jamballa"). Durch die mögliche Überbauung werden die Aussenräume der Kindertagesstätte nicht eingeschränkt. Zwecks Wahrung der Handlungsspielräume und des Mitbestimmungsrechts soll diese Desinvestition – im Gegensatz zu den Objekten a-e vorstehend – im Rahmen der Einräumung eines Baurechts an einen privaten Investor erfolgen.

4

FINANZ- UND VERWALTUNGSVERMÖGEN

Entsprechend den Empfehlungen der Finances Publiques (Beilage, Ziffer 2, Seite 2) wurde ebenfalls überprüft, ob die heutige Aufteilung der Liegenschaften in Finanz- und Verwaltungsvermögen richtig ist. Entsprechende Abklärungen haben ergeben, dass sich lediglich in vier Fällen eine Umbuchung vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen aufdrängt. Es handelt sich hierbei um folgende Liegenschaften:

- Nussbaumallee 2 (ehemaliges Personalhaus Altersheim)
- Worbstrasse 104 und 108 (kleinere, relativ alte Wohnhäuser)
- Bodenacker 2 (Landwirtschaftsbetrieb)

Alle vier Liegenschaften sind heute an Privatpersonen vermietet bzw. verpachtet (Landwirtschaftsbetrieb). Sie dienen allesamt nicht (mehr) der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe, sondern sind Vermögenswerte des Finanzvermögens. Mit Ausnahme des Landwirtschaftsbetriebs Bodenacker, welcher auf längere Sicht im Eigentum der Gemeinde verbleiben soll, kann in einigen

Jahren auch die Desinvestition der Liegenschaften Nussbaumallee 2 und Worbstrasse 104/108 geprüft werden.

Die Überführung der vier Liegenschaften vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen soll im Rahmen des Rechnungsabschlusses (zum Buchwert) erfolgen. Der Gemeinderat wird im Frühling 2008 dem Grossen Gemeinderat entsprechend Antrag stellen.

5 FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Aufgrund vorsichtiger Schätzungen dürften aus den Desinvestitionen der vorstehenden Objekte mindestens CHF 6 Mio. resultieren. Die Überbauung Steinhübeli wird einen namhaften Baurechtszins abwerfen.

Die eingenommenen Mittel sollen zu einem weiteren Abbau der Verschuldung verwendet werden. Teile davon können auch für punktuelle bauliche Anpassungen bei den Schulanlagen investiert werden.

Aufgrund der Reduktion der Anzahl Liegenschaften im Finanzvermögen wird auch die Speisung der Spezialfinanzierung "Werterhalt für die Liegenschaften des Finanzvermögens" reduziert werden können. Die beschränkten personellen Kapazitäten der Bauverwaltung können zudem auf den Unterhalt von einer kleineren Anzahl Objekte konzentriert werden.

6 VORGEHEN

Der Gemeinderat spricht sich klar für ein etappiertes, sorgfältiges Vorgehen bei diesen Desinvestitionen aus. Die Umsetzung dürfte 3-4 Jahre (2008-2011) in Anspruch nehmen. Gewisse Objekte (z.B. Turbenweg 2, Sonnenweg 12-12c) können relativ rasch verkauft werden, bei anderen braucht es noch verschiedene Planungsarbeiten oder punktuelle Umbauten / Erweiterungen bei Schulanlagen.

Die Grundstücke sollen grundsätzlich zu Marktpreisen veräussert werden. Da es sich im Wesentlichen um Liegenschaften des Finanzvermögens handelt, die gemäss ihrer Widmung einen marktgerechten Ertrag abwerfen sollen, steht eine verbilligte Abgabe nicht zur Diskussion. Demgegenüber sollen auch nicht Verkaufspreise an der obersten Grenze des Marktes angestrebt werden, sondern vernünftige, mittlere Marktpreise.

Die Zuständigkeit für die Genehmigung des Verkaufs der einzelnen Objekte liegt gemäss der Gemeindeordnung beim Gemeinderat (bis CHF 250'000.00) bzw. beim Grossen Gemeinderat (über CHF 250'000.00). Damit steht fest, dass, mit Ausnahme der drei Studios am Turbenweg 2, alle Objekte dem GGR zu gegebener Zeit mittels einer separaten Botschaft unterbreitet werden.

7

ANTRAG

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen beantragen wir dem Grossen Gemeinderat, folgenden

B e s c h l u s s

zu fassen:

Der Grosse Gemeinderat nimmt in zustimmendem Sinn von den Desinvestitionsabsichten des Gemeinderates Kenntnis und beauftragt diesen, ihm zu gegebener Zeit die notwendigen Anträge zu unterbreiten.

Muri bei Bern, 17. September 2007

GEMEINDERAT MURI BEI BERN
Der Präsident: Die Sekretärin:

Hans-Rudolf Saxer Karin Pulfer

Beilagen

- Botschaft des Gemeinderats vom 2. Oktober 2006 betreffend Spezialfinanzierung Werterhalt für die Liegenschaften des Finanzvermögens
- Fotodokumentation