

## **Einräumung eines Baurechts auf der "Schrebergartenparzelle"(neben bestehender Mooshalle) in Gümligen zu Gunsten der Stiftung Jugendförderung Berner Handball für die Erstellung einer Sporthalle**

### **1            AUSGANGSLAGE**

Anlässlich der Sitzung vom 22. Januar 2013 führte der Gemeinderat in Beantwortung der "Motion Corti / Kneubühler / Lack / Raaflaub (FDP) betreffend die mit dem ISB-Neubauprojekt geplante Dreifachturnhalle" u.a. aus:

*" ... Parallel zu den Verhandlungen mit der ISB hat die Gemeinde auch mit den Vertretern der BSV Bern Muri AG nach Lösungen gesucht, um die Bedürfnisse des BSV und weiterer Sportvereine nach zusätzlichen Hallenkapazitäten abdecken zu können. Der Gemeinderat ist hoch erfreut, dass auch in diesem Bereich eine zukunftssträchtige Lösung gefunden werden konnte. An seiner Sitzung vom 26. November 2012 hat er einem entsprechenden Konzept der BSV Bern Muri AG zugestimmt. Dieses ppp (public private partnership)-Projekt geht von folgenden **Eckwerten** aus:*

*Unter der Federführung des BSV erstellt eine Stiftung eine neue Sporthalle. Diese wird unmittelbar westlich angrenzend an die heutige Mooshalle auf Land der Gemeinde Muri gebaut. Beide Hallen sollen dereinst eine betriebliche Einheit bilden.*

*Die Stiftung beschafft die Mittel für den Neubau (ohne Beteiligung der Gemeinde). Sie trägt das volle finanzielle Risiko und führt und finanziert später auch den Betrieb der Sporthalle.*

*Die Sporthalle wird ausschliesslich für Ballsportarten (Handball, Unihockey, Volleyball) konzipiert. Sie bietet rund 2'000 Zuschauerinnen und Zuschauern Platz.*

*Die Halle wird so konzipiert, dass das ganze Facility-Management (Hauswartung etc.) mit demjenigen der bestehenden Mooshalle zusammengelegt werden kann. Die Verrechnung der entsprechenden Kosten wird in einem Betriebsvertrag zwischen der Gemeinde und der Stiftung geregelt werden.*

*Das für den Bau benötigte Land (Schrebergartenparzelle) steht im Eigentum der Gemeinde und soll der Stiftung im Baurecht - gegen Bezahlung eines angemessenen Zinses - abgegeben werden. Das Terrain liegt in der Zone für öffentliche Nutzungen V (ZöN V) mit der Bezeichnung "Schul- und Sportanlage 'Moos' mit Reservefläche für Schul- und Sportanlagen". Der Bau der Sporthalle benötigt deshalb keine Umzonung. Der Abschluss des Baurechtsvertrags liegt in der Kompetenz des Grossen Gemeinderats.*

*Die Gemeinde stellt den Schrebergartenbesitzern, sofern sie dies wünschen, in unmittelbarer Nähe bei der Bus-Piste (und den anderen Schrebergärten) eine Ersatzfläche zur Verfügung. Diese Fläche liegt ebenfalls bereits in der richtigen Zone: Die Zone für Sport- und Freizeitanlagen lässt Familiengärten ausdrücklich zu.*

*Dieses Konzept bietet für alle Beteiligten, auch für die Gemeinde, ein grosses Potenzial. Damit können ausgezeichnete Bedingungen für den Breiten- und Spitzensport in unserer Gemeinde geschaffen werden.*

*..."*

Nach verschiedenen Gesprächen und Abklärungen reichten die Verantwortlichen der Stiftung Jugendförderung Berner Handball und der BSV Bern Muri AG mit Datum vom 25. Mai 2013 dem Gemeinderat ein Gesuch um Einräumung eines Baurechtes ein mit folgenden Anträgen:

*" ... Mit Schreiben vom 29. November 2012 informierte uns Herr Gemeindepräsident Hans-Rudolf Saxer, dass der Gemeinderat gerne bereit sei, dem Gemeindeparlament zu gegebener Zeit die Einräumung eines Baurechtes zu beantragen.*

*Gestützt auf diese positive Ausgangslage haben wir zwischenzeitlich alle erforderlichen Detailabklärungen vorgenommen und Planungsschritte eingeleitet. Nachdem wir soeben darüber informiert worden sind, dass auch die Finanzierung des Vorhabens gesichert ist, sind wir nun in der Lage, den folgenden **Antrag** an den Gemeinderat sowie an das Gemeindeparlament von Muri zu richten:*

- Errichtung eines Baurechtes auf der "Schrebergartenparzelle" unmittelbar neben der bestehenden Mooshalle zu Gunsten der Stiftung Jugendförderung Berner Handball, mit Sitz in Gümligen, Gemeinde Muri, zwecks Erstellung einer Sporthalle als Anbau an die bestehende Turnhalle der Schulanlage Moos.*
- Gemäss Schreiben der Gemeinde Muri vom 26.11.2012 wird sich der Baurechtszins auf CHF 8.--/m<sup>2</sup> BGF belaufen.*
- Mit Blick auf eine längerfristige Vertragssicherheit wird seitens der Baurechtsnehmerin eine Vertragsdauer von 99 Jahren beantragt.*
- Die Gemeinde Muri erhält gemäss ihren Wünschen das Recht, die neue Sporthalle wie folgt unentgeltlich zu nutzen:*
  - 1 x pro Jahr während eines Wochenendes (zB. Für Gewerbeausstellung, Dorffest, Kulturanlass)*
  - für den Turnunterricht während max. 2 Monaten einmalig, wenn der Hallenboden der gemeindeeigenen Halle saniert werden muss.*
- Dem von der Gemeinde Muri geäusserten Wunsch nach Einbau eines Solardaches zur Stromproduktion wird entsprochen."*

*..."*

An der Sitzung des Grossen Gemeinderates vom 20. August 2013 sind Fragen und Bedenken zur Angemessenheit des Baurechtszinses wie auch zur baurechtlichen Durchsetzbarkeit des Hallenprojektes geäussert worden. Dies war Anlass für den Gemeinderat, seinem Antrag zurückzuziehen, um die geäusserten Anliegen vertieft zu prüfen. Die Erkenntnisse dieser Prüfungen finden Eingang in die nun vorliegende, ergänzte Botschaft.

## 2 DAS GEPLANTE PROJEKT "BALLSPORTHALLE"

- 2.1. Die Hallen-Initianten und Projektverantwortlichen haben ihr Gesuch mit einer ausführlichen Dokumentation versehen, die dem Grossen Gemeinderat auszugsweise abgegeben wird. Die wesentlichen **Anliegen und Begründungen des Hallenprojektes** sind darin enthalten und es wird auf diese verwiesen.

Die mit der neuen Halle sich stellenden Verkehrsfragen - grundsätzlich ergeben sich gegenüber der heutigen Situation mit Trainingseinheiten und Meisterschaftsspielen in der bestehenden Mooshalle kaum Verkehrsmehrbelastungen - haben die Verantwortlichen durch das für solche Anliegen spezialisierte Büro "verkehrsteiner" in Bern überprüfen lassen. Seine Stellungnahme wird dem Grossen Gemeinderat ebenfalls zur Kenntnis vorgelegt.

In den Gesprächen mit der Eigentümerschaft der Nachbarliegenschaften haben die Hallenverantwortlichen zudem die Zusicherung abgegeben, dass in der neuen Ballsporthalle keine Konzerte durchgeführt werden sollen.

### 2.2. Berechnung Baurechtszins

In Übernahme des Baurechtszinses, den die Burgergemeinde Bern der International School of Berne ISB für deren Sporthalle im Siloah-Areal verlangt, hat der Gemeinderat gegenüber den Hallen-Initianten und Projektverantwortlichen einen Zins von CHF 8.00 (indexiert) pro m<sup>2</sup> anrechenbare Bruttogeschossfläche geltend gemacht. Gemäss den vorliegenden Plänen beträgt die anrechenbare Bruttogeschossfläche 4'842 m<sup>2</sup>, was einen Baurechtszins von CHF 38'736.00 pro Jahr ergäbe.

Das zwischenzeitlich ergänzend eingeholte Gutachten von Daniel Giesbrecht, dipl. Architekt HTL, Bern, vom 10. Oktober 2013, berechnet den Baurechtszins (gerundet) auf CHF 26'760.00.

Um allfälligen Differenzen (basierend auf Anpassungen bei der Bauausführung) bei der endgültigen Berechnung der anrechenbare Bruttogeschossfläche zu beheben, wird der Baurechtszins weiterhin auf CHF 8.00 pro m<sup>2</sup> anrechenbare Bruttogeschossfläche und Jahr, jedoch mindestens CHF 40'000.00 pro Jahr, festgelegt.

- 2.3. Für das geplante Hallenprojekt (zurzeit) sind die **Bestimmungen** von Art. 62 des geltenden **Baureglements** massgebend:

### Auszug aus Art. 62 GBR 1994

Zone für öffentliche Nutzungen	<b>Art. 62</b> <sup>1</sup> Die Zonen für öffentliche Nutzungen (Art. 77 BauG) sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt. Vorbestehende andere Bauten und Anlagen dürfen unterhalten werden. <sup>2</sup> Wo nichts anderes vermerkt ist, gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe II (Art. 43 LSV). <sup>3</sup> In den einzelnen Zonen gelten folgende Bestimmungen:	
Zone	Zweckbestimmung	Grundzüge für die Überbauung und Gestaltung
V	Schul- und Sportanlage "Moos" mit Reservefläche für Schul- und Sportanlagen"	Bauliche Anpassungen und Ergänzungen sind im Rahmen der bisherigen Nutzungszwecke gestattet. Max. Gebäudelänge 30 m. Gebäudehöhe wie bestehende Bauten erlaubt.

Die im Jahre 1994 festgelegten Grundzüge sind aus heutiger Sicht nicht nachvollziehbar, weil bereits die im Jahre 1973/74 erstellte Schulanlage Moos deutlich grössere Abmessungen aufweist. Damit wären u.U. auch Änderungen an den bestehenden Gebäuden streng genommen nur mit einer Ausnahmegewilligung möglich. Aus diesem Grund wurden in den Entwürfen des Baureglements OPR 2006/09 und OPR 2012 die Längenbeschränkung für diese ZöN weggelassen; dieser vorgesehenen Änderung erwuchs damals kein Widerstand.

Für das Hallenprojekt würde dies bedeuten, dass einzig mit einer Ausnahmegewilligung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens vor dem Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland realisiert werden könnte. Die Chancen, eine solche Bewilligung rechtskräftig zu erhalten, sind aufgrund neuester Abklärungen als gering einzustufen.

In Anbetracht dieser wesentlich veränderten Rahmenbedingungen hat der Gemeinderat nach Information der Stiftung Jugendförderung Berner Handball entschieden, die Erarbeitung einer Überbauungsordnung und eine Bewilligung des Bauvorhabens im koordinierten Verfahren in die Wege zu leiten. Dies erfolgt im Rahmen des ersten Mitwirkungs- und Abstimmungspaketes der neuen Ortsplanungsstrategie OPS13+, das noch in diesem Jahr zur öffentlichen Mitwirkung gebracht wird.

Da der Baurechtsvertrag erst auf Basis des bewilligten Vorhabens unterzeichnet werden kann, besteht das Restrisiko einer frisch festgesetzten Überbauungsordnung für ein Projekt, das vielleicht nicht realisiert wird. Würde dieses Risiko eintreten, wäre man auf mehrere Jahre an die Planbeständigkeit gebunden. Ein öffentliches Interesse vorausgesetzt, kann frühestens nach fünf Jahren ein neues Planungsvorhaben für dasselbe Areal rechtsgültig werden. Der Gemeinderat ist jedoch der Ansicht, dass ein Scheitern der Ballsporthalle in Kombination mit einem neuen, abweichenden Vorhaben innerhalb von fünf Jahren von geringer Wahrscheinlichkeit ist und dieses Restrisiko eingegangen werden kann.

- 2.4. Die geplante neue Ballsporthalle kommt auf dem Gelände der heutigen **Schrebergärten** zu liegen. Alle Mieter dieses Pflanzlandes wurden erstmalig mit Schreiben vom 12. Dezember 2012 über die Absichten des BSV Bern Muri, auf dem Schrebergartenareal neben der bestehenden Mooshalle eine neue Ballsporthalle zu errichten, informiert. Gleichzeitig wurde ihnen in Aussicht gestellt, dass für die bewirtschafteten Pflanzparzellen in unmittelbarer Nähe Ersatz angeboten werden könne. Mit Schreiben vom 13. Mai 2013 erfolgte eine weitere aktualisierte Information; gleichzeitig wurden alle Mieter gebeten, sich bis Ende Juni 2013 mitzuteilen, ob sie vom Angebot der Miete der Ersatzfläche profitieren möchten.

Zwischenzeitlich hat der Gemeinderat entschieden, unabhängig der Realisierung der Ballsporthalle die Zonenbereinigung der Gartenanlage, die am heutigen Standort nicht zonenkonform ist, vorzunehmen. Die Vertreter der Schrebergärtner wurden im Gespräch über den Versand der Kündigung der Schrebergärten im Verlaufe des Novembers auf Frühjahr 2014 orientiert. Gleichzeitig erhalten alle Mieter, die einen Platz am neuen Standort gewünscht haben, einen neuen Mietvertrag. Der Umzug sollte Ende Mai 2014 abgeschlossen sein.

- 2.4. Gestützt auf seine früher geäusserten Absichten bzw. in Bestätigung derselben und in Erwägung, dass das vorgeschlagene Projekt

- eine langfristige Wertschaffung für unsere Jugend wie auch unsere Gemeinde ergibt,
- eine weithin sichtbare Signalwirkung ausstrahlt,
- einen grossen Beitrag für die Jugendförderung leistet,
- vorhandene Synergien (z.B. im facility management Bereich) optimal ausschöpft und
- dank der Photovoltaik-Anlage auf dem Hallendach einen aktiven Beitrag an die Verwendung von erneuerbaren Energie leistet,

beantragt der Gemeinderat dem Grossen Gemeinderat, seine Zustimmung zum **Abschluss eines Baurechtsvertrags mit den nachgenannten Eckwerten** (die mit den Verantwortlichen des Ballsporthallenprojektes nach Eingang ihres Gesuches bereinigt wurden) - vorbehältlich der Zustimmung des Stimmvolkes zur Überbauungsordnung - zu erteilen:

1. Einräumung eines Baurechts auf der "Schrebergartenparzelle"(nebst bestehender Mooshalle) in Gümligen zu Gunsten der Stiftung Jugendförderung Berner Handball, mit Sitz in Muri bei Bern, für die Erstellung einer Ballsporthalle in Gümligen
2. Baurechtsdauer: 80 Jahre (bis 31. Dezember 2094)
3. Heimfallentschädigung (d.h. Entschädigung der Grundeigentümerin an die Bauberechtigte für die heimfallenden Bauwerke): 80 % des Verkehrswertes.
4. Baurechtszins (bemessen in Anlehnung an die Praxis der Burgergemeinde Bern): CHF 8.00 pro m<sup>2</sup> anrechenbare Bruttogeschossfläche und Jahr, mindestens jedoch CHF 40'000.00/Jahr.

Der Baurechtszins ist indexiert und ab Vollendung der Rohbauten geschuldet.

5. Die übrigen Bestimmungen richten sich nach dem Musterbaurechtsvertrag der Burgergemeinde Bern.

### 3

#### ANTRAG

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

#### B e s c h l u s s

zu fassen:

1. Der Stiftung Jugendförderung Berner Handball, mit Sitz in Muri bei Bern, wird für die Erstellung einer Ballsporthalle auf der "Schrebergartenparzelle"(neben bestehender Mooshalle) - vorbehältlich der Zustimmung des Stimmvolkes zur Überbauungsordnung - ein Baurecht eingeräumt.
  - a. Der Baurechtszins beträgt CHF 8.00 pro m2 anrechenbare Bruttogeschossfläche und Jahr, mindestens jedoch CHF 40'000.00/Jahr.

Der Baurechtszins ist indexiert und ab Vollendung der Rohbauten geschuldet.
  - b. Der Vertrag wird auf 80 Jahre abgeschlossen (bis 31. Dezember 2094).
  - c. Die Heimfallentschädigung beträgt 80 % des Verkehrswerts.
2. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses, namentlich dem Abschluss des Baurechtsvertrags, beauftragt.

Muri bei Bern, 28. Oktober 2013

GEMEINDERAT MURI BEI BERN

Der Präsident:            Die Sekretärin:

Thomas Hanke            Karin Pulfer

**Beilagen:**

- Dokumentation Stiftung Jugendförderung Berner Handball "Ballsporthalle in Gümligen - ein Traum wird wahr"
- Dokumentation Stiftung Jugendförderung Berner Handball "SPORT BEWEGT - eine Erfolgsgeschichte"
- Grundrisspläne
- Bericht Büro "verkehrsteiner"
- Gutachten über Baurechtszins vom 10. Oktober 2013, erstellt von Daniel Giesbrecht, dipl. Architekt HTL, Bern