

## **Baulandparzelle Muri b. Bern Grundbuchblatt Nr. 1244 - Hiltystrasse; Desinvestition**

### **1           AUSGANGSLAGE**

#### **1.1           Desinvestitionsstrategie 2007**

Im Interesse einer konsequenten und ökonomisch sinnvollen Bewirtschaftung der Liegenschaften des Finanzvermögens hat der Gemeinderat bereits vor Jahren eine Desinvestitionsstrategie entwickelt. Diese hat er dem Grossen Gemeinderat an seiner Sitzung von 23. Oktober 2007 zur Kenntnis gebracht. Beim Entscheid, ob ein Objekt des Finanzvermögens verkauft werden soll oder nicht, sind folgende Kriterien zu beachten:

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.

Der Grosse Gemeinderat hat von den generellen Desinvestitionskriterien und den daraus abgeleiteten Desinvestitionsvorhaben zustimmend Kenntnis genommen und den Gemeinderat beauftragt, ihm zu gegebener Zeit die notwendigen Anträge zu unterbreiten.

Folgende Desinvestitionen sind in der Folge vom Parlament genehmigt worden:

- drei Studios am Turbenweg 2 in Gümligen (Verkauf)
- Einfamilienhäuser am Sonnenweg in Gümligen (Verkauf)
- Parzelle bei der Kita Jamballa am Steinhübeliweg in Muri bei Bern (Baurecht)
- Dreifamilienhaus an der Walchstrasse 60 in Gümligen (Verkauf)
- Bauernhaus oberes Multengut in Muri bei Bern (Miteigentum mit Burgergemeinde Bern) (Baurecht)
- Brüggliweg 2, ehem. Kindergarten, Parzelle 2062 (Verkauf)
- Worbstrasse 211, Kinder- und Jugendfachstelle mit Jugendzentrum, Parzelle 330 (Verkauf ggf. unter Realersatz)

## 1.2

### Geschäftsgang betr. Hiltystrasse seit 2014

Bereits für die Parlamentssitzung vom 4. November 2014 beabsichtigte der Gemeinderat, den Verkauf der Schrebergartenparzelle Gbbl. 1244 zu beantragen. Das Geschäft wurde jedoch dann kurzfristig zurückgezogen, als sich abzeichnete, dass das Verkaufsverfahren keine genügende Akzeptanz finden würde.

Am 20. September 2016 wurde die Interpellation Wegmüller (SP) "Wie weiter mit der Parzelle (Schrebergärten) am Hiltyweg" in dem Sinne beantwortet, dass der Gemeinderat an seiner Verkaufsabsicht weiter festhalte. Ebenfalls wurde die Frage nach einem öffentlichen Vergabeverfahren dahingehend beantwortet, dass der Gemeinderat dem nicht grundsätzlich negativ gegenüberstehe (wie auch das Verfahren zum Brüggliweg 2 es beweist), dass jedoch in diesem konkreten Fall eine Direktvergabe weiterhin als sinnvoll erachtet werde.

Die Frage eines Direktverkaufs ist unmittelbar mit den Erschliessungsbedingungen an die Hiltystrasse verknüpft, der für den motorisierten Individualverkehr gesperrt ist. Die Nutzung der Parzelle ist damit an die Voraussetzung gekoppelt, dass kein Fahrverkehr generiert wird oder aber dieser im Zusammenwirken mit Liegenschaften im direkten Umfeld abgewickelt werden kann.

Eine Überprüfung der Erschliessungsbedingungen zeigte, dass keine substanzielle Verbesserung möglich ist: Weder bietet die Stadt Bern Hand für eine Verbesserung der Zufahrt stadtseitig, wo der Weg etwas breiter gestaltet ist, noch verspricht eine Öffnung aus Richtung Muri eine echte Lösung. Für letzteres wäre eine bauliche Verbreiterung erforderlich, die zahlreiche private Grundeigentümer betreffen würde, voraussichtlich also nur mittels Überbauungsordnung und Enteignungstitel realisierbar wäre. Ein solches Verfahren für die Einzelparzelle wird sowohl ökonomisch als auch politisch vom Gemeinderat derzeit als unverhältnismässig angesehen.

Die genannten Erschliessungseinschränkungen gewichten derart, dass eine Veräusserung an die Eigentümerschaft einer angrenzenden Parzelle der geeignetste Weg für eine sinnvolle Bebauung - und zu einer solchen bekennt sich der Gemeinderat auch mit Blick auf die geforderte Siedlungsentwicklung nach Innen - der Parzelle darstellt. Mit der Lichtsteiner Stiftung ist eine solche Nachbarin an die Gemeinde herantreten und hat ihr Kaufinteresse angemeldet. Die

Lichtsteiner Stiftung hat die Absicht, Parzellen in Fussdistanz vom Domicil Alexandra mit altersgerechten Wohnungen zu bebauen und konnte im Jahre 2017 die angrenzende Parzelle Alexandraweg 32 erwerben. Die Mieter der altersgerechten Wohnungen können bei Bedarf die Services vom Domicil Alexandra in Anspruch nehmen.

Um sicher zu gehen, dass allfällige weitere Interessenten mit gleichen Voraussetzungen die Möglichkeit hatten, ein Angebot abzugeben, veranlasste der Gemeinderat, dass die übrigen an die fragliche Parzelle angrenzenden Grundeigentümer zu Angebotsabgabe eingeladen wurden. Die Adressaten konnten innerhalb einer nützlichen Frist ihr grundsätzliches Interesse bekunden und nach eigenem Ermessen eine ergänzende Frist zur näheren Prüfung und Angebotsabgabe anmelden, was auch entsprechend erfolgt ist. Letztlich ist die Frist abgelaufen, ohne dass weitere Angebote abgegeben wurden, womit die Lichtsteiner Stiftung aktuell die einzige Interessentin ist, welche die Erschliessung des Grundstücks gewährleisten kann.

Die Lichtsteiner Stiftung hat in Kenntnis der Rahmenbedingungen das Bauvorhaben entwickelt, im Dialog mit der Gemeinde justiert und mit einem Kaufvertragsentwurf ergänzt.

## 2 DAS VORHABEN DER LICHTSTEINER STIFTUNG

Einleitend sei darauf hingewiesen, dass Vertreter der Lichtsteiner Stiftung den Mitgliedern des Grossen Gemeinderates sowie den direkten Anrainern die Absichten der Stiftung und das Bauvorhaben im Rahmen einer Informationsveranstaltung näher vorstellen (vgl. beil. Machbarkeitsstudie Parzelle 1244 Muri bei Bern).

### 2.1 Zweck und Engagement der Stiftung

2.1.1 Die Lichtsteiner Stiftung (nachfolgend Stiftung genannt), mit Sitz in Bern, bezweckt "*Die Förderung von Erfindungen im Bereiche der Medizin*". Im Rahmen der Zweckerfüllung fördert die Stiftung Pioniere der Medizin, um die Gesundheit der Menschen nachhaltig zu verbessern. Damit verfolgt sie das UNO Sustainable Development Goal 3 "*Good Health and Well-Being*". Die Stiftung hat im Jahre 2018 beispielsweise folgende 3 Pioniere der Medizin unterstützt: (i) Prof. Dr. Patrick Schoettker, Chefarzt am Centre hospitalier universitaire vaudois (CHUV) in seinem Projekt Biospectal, [www.biospectal.com](http://www.biospectal.com), (ii) Dr. Martin Ostermaier, Scientist Eidgenössische Technische Hochschule Zürich, in seinem Projekt Interax, [www.interaxbiotech.com](http://www.interaxbiotech.com), und (iii) Dr. Simon Ittig, Scientist Biozentrum Universität Basel, in seinem Projekt T3 Pharmaceuticals, [www.t3pharma.com](http://www.t3pharma.com).

2.1.2 Die Stiftung plant auf ihrer Parzelle Alexandraweg 32 in Bern die Erstellung von 2 Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 10 Wohnungen und einer Einstellhalle. Die Parzelle Alexandraweg 32 grenzt an die Parzelle Domicil Alexandra und an die Parzelle Hiltystrasse. Domicil Alexandra bietet bereits Wohnen und Pflege für Senioren mit 21 Wohnungen an und ist daran interessiert, ihre Dienstleistungen (Pflege, etc.) auch den Mietern der 10 neuen Wohnungen zu erbringen. Die

Stiftung wird hierzu mit Domicil Alexandra einen Rahmenvertrag abschliessen, Gesamthaft ist Domicil verantwortlich für 21 Standorte, mit rund 1'500 Mitarbeitenden und etwa ebenso vielen Bewohnern; der Jahresumsatz beläuft sich auf CHF 140 Mio.

## 2.2 Nutzungskonzept der Parzelle Gbbl. 1244

Die bisherige Schrebergartenparzelle 1244 soll einer Bebauung mit zwei Baukörpern mit knapp 458m<sup>2</sup> Geschossfläche zugeführt werden. Die Hauptbaute steht parallel zur Hiltystrasse und umfasst gemäss der aktuellen Machbarkeitsstudie 2 Wohneinheiten, welche beispielsweise als Alters-WGs genutzt werden können.

Im rückwärtigen Teil der Parzelle soll ein Gartenpavillon mit einem multifunktionalen Raum für Freizeitwecke erstellt werden. Der Gartenpavillon soll auf Anfrage auch den Bewohnern des Quartiers für kulturelle Anlässe und Familienaktivitäten (wie Geburtstagsfeiern, Familienessen, Familientreffen, Lesungen, usw.) zur Verfügung stehen.

## 2.3 Architektur- und Landschaftsarchitektur

Die beiden Baukörper integrieren sich in Dimension, Orientierung und Baukörpergestaltung sehr gut in das Wohnquartier. Das Bauvolumen ist eher zurückhaltend, was durch die Dachgestaltung mittels eines flachgeneigten Satteldachs unterstützt wird.

Damit bleibt viel Raum für die Landschaftsgestaltung, welche eine Ausprägung als Parkwald erfährt. Der Übergang zum angrenzenden Elfenauhölzli ist damit fließend; eine Zäsur wird im Wesentlichen durch den kleinen Pavillon markiert.

Die Ausgestaltung der Parzelle tritt damit auf vielen Ebenen in einen engen und harmonischen Verbund mit dem näheren Umfeld: betrieblich mit dem Domicil Alexandra und in Erschliessung mit der Parzelle Alexandraweg 32, baulich mit dem Gartenquartier und aussenräumlich mit dem Elfenauhölzli.

Die sehr qualifizierte und subtile Aussenraumgestaltung bedient sich standortheimischer Arten, die in diesem Umfang eine gestalterische und ökologische Aufwertung gegenüber der heutigen Situation mit den Familiengärten darstellt. Die Vernetzung wird dadurch für Fauna und Flora von der Elfenau bis in das Egghölzli verbessert.

## 2.4 Erschliessungskonzept

Durch den funktionalen Verbund mit der Einstellhalle auf der Parzelle Alexandraweg 32 und dem Domicil Alexandra kann eine ausreichende Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr vollständig über das Berner Stadtgebiet mittels Einstellhalle auf der Parzelle Alexandraweg 32 gewährleistet werden. Der direkte Zugang bzw. die Zufahrt über die Hiltystrasse erfolgt nur für den

Langsamverkehrs sowie die Notzufahrt. Damit werden keinerlei rechtlichen, baulichen oder signalistischen Anpassungen erforderlich.

### **3 DESINVESTITION HILTYSTRASSE, SCHREBERGARTENPARZELLE 1244**

Gestützt auf die Investitionsstrategie und die ergänzenden Erwägungen hiervor beantragt der Gemeinderat den Verkauf der Parzelle 1244.

Der Gemeinderat hat sich im Räumlichen Leitbild 2016 zur Siedlungsentwicklung nach Innen bekannt. Dazu gehört ganz massgeblich auch die Bauzonenverflüssigung. Die Parzelle 1244 ist Teil der Wohnzone W2 und aktuell massiv unternutzt.

Zwar werden die Gärten genutzt, jedoch erfolgt dies vorwiegend durch Anrainer des direkten Umfeldes, die selbst Grundeigentümer sind bzw. bereits einen privaten Garten zur Nutzung zur Verfügung haben. Es ist mithin kein hinreichendes öffentliches Interesse (Bereitstellung von Gartenland für sozial Benachteiligte ohne eigenen Aussenraum / zur Selbstversorgung) an der Schrebergartenutzung zu erkennen. Es gibt zudem in der Gemeinde keine längeren Wartelisten für Gartenland.

Aus dieser Abwägung sieht der Gemeinderat den deutlichen Mehrwert für die Öffentlichkeit in der Realisierung des o.g. Bauprojektes mittels Veräusserung der Parzelle und Ablösung des bestehenden generellen Bauverbots.

#### **3.1 Schätzung der Liegenschaft und Preisbildung**

Vor dem Hintergrund der in Ziff. 2 geschilderten Ausgangslage hat der Gemeinderat eine Verkehrswert-Schätzung erstellen lassen. Die beauftragte Immobilienfirma Mössinger Immobilien, 3097 Liebefeld, hat in ihrer Schätzung (mit Bewertungsstichtag 20. August 2018) den Verkehrswert auf CHF 1'550'000.00 beziffert (vgl. Beilage).

Der Wert liegt damit deutlich unter dem Wert einer Schätzung aus dem Jahr 2014 (CHF 2'780'000.00), berücksichtigt aber im Besonderen die Erschliessungsbedingungen (kein motorisierter Individualverkehr über die Hiltystrasse) sowie der sich aus den Überlegungen zu einem quartierverträglichen Bauvolumen ergebenden Beschränkung des Nutzungsmasses auf 500m<sup>2</sup> Geschossfläche.

Die Lichtsteiner Stiftung hat das Gutachten anerkannt und ist bereit, aufgrund der Lagegunst, die in einem besonderen betrieblichen und erschliessungstechnischen Zusammenwirken mit dem Domicil Alexandra besteht, einen Aufpreis im Umfang von 15% zu gewähren. Damit ergibt sich der aktuelle Verkaufspreis von CHF 1.8 Mio.

### 3.2 Verkaufsbedingungen

Das Grundstück Muri b. Bern-Gbbl. Nr. 1244 soll im Sinne der vorstehenden Ausführungen die Lichtsteiner Stiftung verkauft werden.

Als Dienstbarkeit wird im Grundbuch eingetragen:

- Es gilt eine Baubeschränkung auf maximal 500m<sup>2</sup> G<sub>Fo</sub> (oberirdische Geschossfläche).
- Die Erschliessung ist derart zu regeln, dass die Hiltystrasse nur für den Langsamverkehr und die Notzufahrt genutzt werden darf.

Im Kaufvertrag wird vereinbart:

- Die Überbauung wird nach dem Minergiestandard (2019) erstellt. Sollte die Käuferschaft diese Pflicht verletzen, schuldet sie der Verkäuferschaft eine Konventionalstrafe von CHF 250'000.00.
- Die Nutzung des Gartenpavillons zugunsten der Bewohner des Quartiers erfolgt zu einem kostendeckenden Entgelt.

Auf der Grundlage dieses Entwurfes wird der Gemeinderat - nach Zustimmung des Parlamentes - den Kaufvertrag mit der Lichtsteiner Stiftung finalisieren und unterzeichnen.

## 4 **ANTRAG**

Gestützt auf die vorangehenden Ausführungen beantragen wir dem Grossen Gemeinderat, folgende

### **B e s c h l ü s s e**

zu fassen:

1. Die Parzelle Muri b. Bern-Gbbl. Nr. 1244 (unbebaute Parzelle an der Hiltystrasse im Halt von 1'918 m<sup>2</sup>) wird zum Preis von CHF 1'800'000.00 (in Worten eine Millionen achthunderttausend 00/00) an die Lichtsteiner Stiftung, c/o Walder Wyss AG, Bubenbergrplatz 8, 3011 Bern, verkauft.

Es gelten die Verkaufsbedingungen gemäss Ziff. 3.2 der gemeinderätlichen Botschaft.

2. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug dieses Geschäfts beauftragt, namentlich mit dem Abschluss des Kaufvertrags.

Muri bei Bern, 13. Mai 2019

GEMEINDERAT MURI BEI BERN  
Der Präsident      Die Sekretärin

Thomas Hanke      Karin Pulfer

Beilagen:

- Verkehrswertschätzung, Mössinger Immobilien, 20.08.2018
- Machbarkeitsstudie (Kompaktfassung), Derendinger Jaillard Arch., 24.04.2019