

**Worbstrasse 104 und 108 (Gtbl. Nr. 3233): Verkauf der Liegenschaften
an die Burgergemeinde Bern**

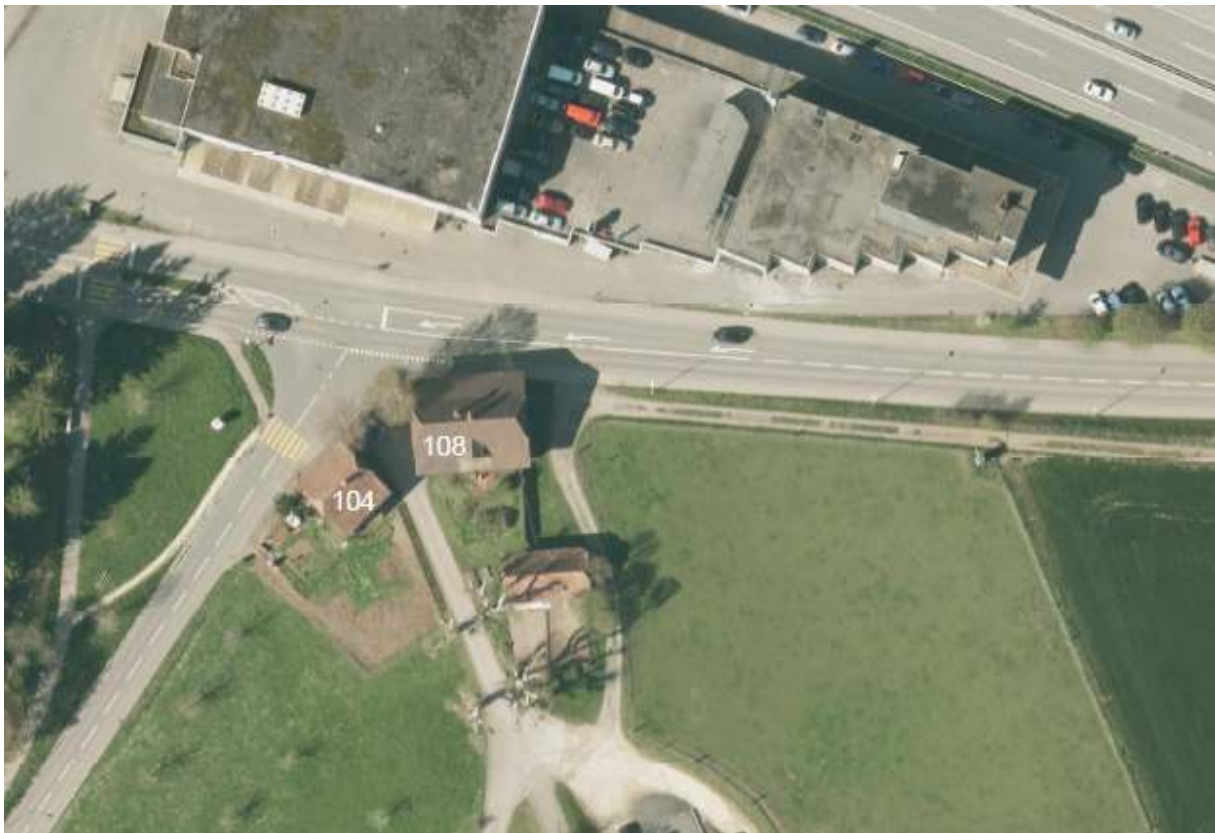


Abbildung 1: Luftbild der Liegenschaften Worbstrasse 104 und 108 (Gtbl. Nr. 3233)

1. DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

Die landwirtschaftliche Nutzung der Parzelle Gbbl. Nr. 3233 mit den Gebäuden Worbstrasse 104 und 108 auf dem Areal "Schürmatt" in Muri wurde bereits seit langem aufgegeben. Die Gemeinde hat die von der Denkmalpflege als "erhaltenswert" eingestuftes Gebäude 1994 gekauft, bis vor wenigen Jahren waren diese noch bewohnt und wurden als "Notwohnungen" genutzt. Beide Gebäude müssen grundlegend saniert werden.

Für die "Schürmatt" ist gemäss kommunalen Planungsinstrumenten der einst eine gemischte Wohn- und Gewerbeüberbauung mit einem Gemeindepark vorgesehen. Für das Areal gelten heute die Vorschriften der Landwirtschaftszone. Um die dortigen Gebäude künftig anderweitig nutzen und die Entwicklungsziele der Gemeinde umsetzen zu können, wird in ein paar Jahren eine Einzonung der "Schürmatt" zu einer Bauzone notwendig sein.

Der Gemeinderat hat 2019 beschlossen, die Gebäude zu veräussern. Von den eingereichten Verkaufsangeboten und Nutzungskonzepten hat sich jenes der Burgergemeinde Bern am attraktivsten herausgestellt. Mit vorliegender Botschaft werden dem Grossen Gemeinderat die Zustimmung zum Verkauf der Gebäude an der Worbstrasse 104 und 108 (Muri b. Bern-Gbbl. Nr. 3233) an die Burgergemeinde Bern zum Preis von **CHF 650'000.00** und zu den Vertragseckwerten beantragt.

2. AUSGANGSLAGE

2.1. Vorgeschichte und bisherige Nutzungen

Die Gebäude an der Worbstrasse 104 und 108 stehen auf der Parzelle Gbbl. Nr. 3233 in Muri bei Bern und befinden sich im Alleineigentum der Einwohnergemeinde Muri bei Bern. Die Liegenschaft wurde 1994 durch die Gemeinde zum Preis von CHF 500'000.00 käuflich erworben mit dem Ziel, diese mittel- bis langfristig als Notwohnungen zu nutzen. Mit dem Kauf wurde auch ein lebenslanges Wohnrecht der damaligen Mieter im 1. Obergeschoss des Gebäudes 104 übernommen; zudem war das Gebäude 108 damals noch durch die Pächter des Landwirtschaftsbetriebs am Egghölzliweg bewohnt. Die landwirtschaftliche Nutzung auf der Parzelle wurde bereits seit mehreren Jahren aufgegeben und die Wohnungen werden seit einiger Zeit nicht mehr genutzt.

Die Gemeinde beabsichtigt nicht, das Modell der direkt kommunal angebotenen "Notwohnungen" fortzusetzen. Daher wurde der Elektroanschluss abgehängt, die Wasserleitung wurde verschlossen und die Wasserzähler wurden demontiert.

2.2. Arealentwicklung "Schürmatt"

Das Areal "Schürmatt" besteht aus der Gemeindeparzelle Gbbl. Nr. 3233 sowie der südlich daran angrenzenden Parzelle Gbbl. Nr. 159 ("Schürmattgut" an der Worbstrasse 106). Die bisherige Eigentümerin des Schürmattguts hat die Liegenschaft 2020 der Burgergemeinde Bern verkauft. Der bebaute Teil mit Wohnungen und Ökonomiegebäuden unterliegt seit 2018 nicht mehr dem Geltungsbereich des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB). Der Erwerb des Landwirtschaftslands dieser Parzelle,

welches nach wie vor dem Geltungsbereich des BGGB unterliegt, wurde vom Regierungsstatthalteramt bewilligt.

Verankerung in den kommunalen Planungsinstrumenten

Das Areal "Schürmatt" in Muri ist im Räumlichen Leitbild sowie im Richtplan Siedlungsentwicklung der Gemeinde als Vorranggebiet im Bereich Wohnen für regionale Siedlungserweiterungen vorgesehen. Die Festlegung dieser Erweiterungsgebiete berücksichtigt die übergeordneten Landschaftsräume und den Siedlungskörper aus regionaler Sicht. Mit dieser Ausweisung wird das Ziel einer konzentrierten Ansiedlung von Einwohnerinnen und Einwohnern sowie Arbeitsplätzen an raumplanerisch besonders geeigneten Standorten verfolgt. Gemäss den langfristigen Planungsabsichten der Gemeinde könnten auf der "Schürmatt", welche eine Fläche von rund 4.5 ha umfasst, dereinst eine gemischte Wohn- und Gewerbeüberbauung mit einer grösseren Grünfläche im Sinne eines "Gemeindeparks" entstehen.

2.3. Entscheid über Verkauf der Liegenschaften

Im Herbst 2019 hat der Gemeinderat beschlossen, dass die Liegenschaften an der Worbstrasse 104 und 108 zum Verkauf ausgeschrieben werden sollen. Eine Abgabe im Baurecht sollte ausgeschlossen werden. Zudem sollte der Verkauf nicht zwingend an die meistbietende Partei, sondern gestützt auf den Preis und das Nutzungskonzept erfolgen. Für die Ausschreibung liess er durch die Haaf & Haemmig Architekten AG, Bern, Verkaufsdokumentationen erstellen (s. *Beilagen*). Diese weisen auch eine Kostenschätzung für die Sanierung (Worbstrasse 104 CHF 850'000.00; Worbstrasse 108 CHF 1'320'000.00) aus. Auf eine Verkehrswertschätzung wurde aufgrund der Vergabekriterien verzichtet.

Der gemeindeansässige Sportverein "Stella Azzurra" hatte bis dahin Flächen im Gebäude an der Worbstrasse 211 genutzt. Dieses Gebäude sollte im Zusammenhang mit der "ZPP Westliches Zentrum Gümligen" und der geplanten Überbauung im Lischenmoos zurückgebaut werden. Der Verein suchte damals mit der Verwaltung nach alternativen Räumlichkeiten und hat sein Interesse angemeldet, ein Geschoss des Gebäudes an der Worbstrasse 104 zu mieten. Eine Nutzung durch den Verein stand jedoch nicht mehr zur Diskussion, nachdem die "ZPP Westliches Zentrum Gümligen" im September 2020 an der Urne abgelehnt wurde und der Verein bis auf Weiteres an der Worbstrasse 211 verbleiben kann.

Die Ausschreibung der Liegenschaften erfolgte im Frühjahr 2020. Neben einem Kaufangebot wurden auch Angaben zum Nutzungskonzept verlangt. Infolge der pandemiebedingten Einschränkungen mussten die Verkaufsbemühungen bis im Herbst 2020 zurückgestellt werden. Erst im Herbst 2020 fanden diverse Besichtigungstermine mit Kaufinteressenten statt.

3. BESCHRIEB DER LIEGENSCHAFTEN WORBSTRASSE 104 UND 108

3.1. Lage

Die Parzelle Gbbl. Nr. 2333 mit den Liegenschaften Worbstrasse 104 und 108 befindet sich an der Kreuzung Thorackerstrasse und Hauptstrasse in Richtung Gümligen. Die Parzelle hat eine Grösse von 1'142 m².

Die nächste Schulanlage mit Kindergarten, Primar- und Tagesschule ("Melchenbühl") befindet sich in ca. 600 m Entfernung. Diverse Einkaufsmöglichkeiten (Migros, Coop, Post) befinden sich in ca. 1 km Distanz im Zentrum "Füllerich". Südlich angrenzend an den Melchenbühlplatz besteht mit dem Sportzentrum Füllerich ein breites Sportangebot der örtlichen Vereine.

3.2. Erschliessung und Versorgung

Der Melchenbühlplatz befindet sich in 500 m Distanz und ist der nächstgelegene Anschlusspunkt an den öffentlichen Verkehr. Die Verbindungen bestehen mit dem Tram der Linie 6 (Bern Fischermätteli - Worb, 10-Minuten-Takt) und der Buslinie Nr. 44 (Gümligen - Bolligen). Vom Melchenbühlplatz liegt in 500 m Entfernung in Richtung Gümligen der Bahnhof Gümligen (BLS, SBB). Der Autobahnanschluss A6 "Muri bei Bern" befindet sich in rund 2.5 km Fahrdistanz. Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die Worbstrasse. Die Gebäude verfügen bis jetzt über keine deklarierten Parkplätze. Die Liegenschaften sind mit den gängigen Werkleitungen erschlossen, sie verfügen jedoch über keine Zentralheizung.

3.3. Zonenplan und Baureglement

Die Gebäude Worbstrasse 104 und 108 befinden sich gemäss aktuell gültigem Zonenplan in einer Bauernhofzone, für welche gemäss Artikel 85 des kantonalen Baugesetzes und Artikel 69 des kommunalen Baureglements sinngemäss die Vorschriften über die Landwirtschaftszone gelten. Für die Landwirtschaftszone resp. nicht eingezontes Land ist Artikel 68 des Baureglements der Gemeinde massgebend. Demnach umfasst die Landwirtschaftszone jenes Land, welches landwirtschaftlich oder für den Gartenbau genutzt wird oder im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt werden soll.

Da die Nutzung der beiden Gebäude zu landwirtschaftlichen Zwecken bereits seit einigen Jahren aufgegeben wurde und auch in Zukunft an diesem Standort nicht mehr gefragt ist, stellt sich die Frage nach der künftigen Nutzung der Gebäude und damit auch die Frage der Zonenkonformität. Um den Gebäuden künftig eine alternative Nutzung zuweisen zu können und gleichzeitig die Ziele aus dem Räumlichen Leitbild sowie dem Richtplan Siedlungsentwicklung der Gemeinde umsetzen zu können, wird in ein paar Jahren eine Einzonung des Areals zu einer Bauzone notwendig sein.

Bis entsprechende Planungen vorliegen und eine Einzonung des Areals Schürmatt absehbar ist, sollen die Liegenschaften an der Worbstrasse 104 und 108 nicht ungenutzt bleiben und dem baulichen Verfall "gewidmet" sein. Mit den Angeboten für den Verkauf der beiden Gebäude sollten auch mögliche Nutzungskonzepte aufgezeigt werden. Im Vordergrund steht die Umnutzung der Gebäude zu Wohnzwecken.

Möglichkeiten basierend auf dem Raumplanungsgesetz

Das Raumplanungsgesetz lässt für Bauten in der Landwirtschaftszone, welche vor dem 1. Juli 1972 erstellt wurden, bestimmte Ausnahmen zu. Der Kanton hat das kantonale Baugesetz geändert, damit bestehende Gebäude, welche nicht mehr der Landwirtschaft dienen, nach Möglichkeit umgenutzt werden können. Gemäss Artikel 83 des kantonalen Baugesetzes ist demnach in landwirtschaftlichen Wohnbauten, welche in ihrer Substanz erhalten sind, landwirtschaftsfremde Wohnnutzung nach Artikel 24 des Raumplanungsgesetzes zugelassen.

Die Bruttogeschossfläche der beiden Gebäude 104 und 108 kann unter Einhaltung der sogenannten Wesensgleichheit der Bauten (Umfang, Zweck und Erscheinung) innerhalb der Gebäudevolumen um maximal 60% erweitert werden. Eine Erweiterung ausserhalb des Volumens ist nur zulässig, wenn sie der zeitgemässen Wohnnutzung, der energetischen Sanierung oder der ästhetischen Verbesserung dient. Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild bzw. Erweiterungen ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens sind damit enge Grenzen gesetzt. Die Wohnnutzung kann somit in beiden Gebäude gemäss den Vorgaben des Raumplanungsgesetzes erweitert werden; dafür benötigt es jedoch eine Ausnahmegewilligung.

3.4. Denkmalschutz

Die Gebäude an der Worbstrasse 104 und 108 stammen aus dem 18. Jahrhundert. Die letzten dokumentierten Umbauten wurden 1941 (Worbstrasse 108) und 1962 (Worbstrasse 104) vorgenommen. Das Gebäude 108 hat durch die Umbauten starke Veränderungen erfahren. Das Gebäude an der Worbstrasse 104 verfügt über einen Gewölbekeller. Zusammen bilden die beiden Gebäude die historische Eingangspforte zum Gehöft, das ehemals "Schürmatt" genannt wurde.

Beide Gebäude sind im kantonalen Bauinventar als "erhaltenswert" aufgeführt. Erhaltenswerte Baudenkmäler sollen gemäss kantonalem Baugesetz wegen ihrer ansprechenden architektonischen Qualität oder ihrer charakteristischen Eigenschaften geschont werden. Sie sind in ihrem äusseren Bestand und mit ihren Raumstrukturen zu bewahren. Für die Beurteilung der erhaltenswerten Gebäude kann bei Bedarf der Berner Heimatschutz beigezogen werden.

3.5. Zustandsanalyse

Die beiden Gebäude befinden sich in einem baulich schlechten Zustand und müssen umfassend saniert werden. Sie sind nicht mit heute gängigen Wohnansprüchen vereinbar. Zudem sind die Haustechnikinstallationen nicht mehr gebrauchsfähig und müssen grundlegend saniert werden. Hinzu kommt, dass die Gebäude sich in der Bauernhofzone befinden und von der Denkmalpflege als "erhaltenswert" eingestuft wurden, was die Nutzung und die baulichen Eingriffe zusätzlich erschwert.

Gebäudetechnik

Die elektrischen Installationen entsprechen nicht mehr der Norm und müssen bei einer Sanierung zwingend erneuert werden. Dies gilt auch aufgrund des Zustands und der heutigen Anforderungen für sämtliche Sanitärinstallationen inklusive der Küchen. Für eine allfällige unabhängige Wohnungsnutzung im Obergeschoss sind eine zusätzliche Küche und ein Bad für das Gebäude 108 vorzusehen. Die Wohnräume wurden bis anhin lediglich mit einfachen Holzöfen und zum Teil mittels Elektro-Ofen (Bad Worbstrasse 108) beheizt, weshalb auch bei der Wärmeversorgung bauliche Massnahmen getroffen werden müssen.

Gebäudehülle

Die Grundstruktur scheint in einem guten Zustand zu sein, soweit die Bauteile der Grundmauern, Boden- und Dachkonstruktionen sichtbar sind. Einzelne Holzteile müssten gegen den Holzwurmbefall injiziert werden. Die Oberflächen der zweigeschossigen massiven Fassaden weisen viele Risse und Abplatzungen auf und sind sanierungsbedürftig. Die Fenster sind, vor allem aus energetischen Gründen, zu ersetzen. Einzelne Fenster haben zusätzliche Vorfenster, welche jedoch das Schliessen der Fensterläden verhindern. Die Untergeschosse in beiden Gebäuden sind mit den Naturböden und Sandsteinwänden sehr feucht, weshalb auch hier bauliche Massnahmen zu treffen sind.

Beim Gebäude an der Worbstrasse 104 fehlt im Obergeschoss durch die niedrige Brüstungshöhe die Absturzsicherung. Das Dach ist mit einer Biberschwanz-Doppeldeckung bedeckt, nur ein paar wenige Ziegel wurden bislang ersetzt. Das Walmdach müsste komplett saniert werden, zusammen mit den Spenglerarbeiten. Die Gewölbe im Untergeschoss sind, soweit dies ersichtlich ist, in einem guten Zustand.

Beim Gebäude an der Worbstrasse 108 ist das Holzwerk grösstenteils in gutem Zustand, wobei aber eine Erneuerung der Oberflächenbehandlung und ein Teilersatz einzelner Holzteile notwendig ist. Die Schindelverkleidung der Laubenverkleidungen ist stark verschmutzt, teils beschädigt und sollte ersetzt werden. Das Walmdach mit Muldenfalzziegel muss komplett saniert werden. Die Giebfelder sind mit einer Holzschalung verkleidet und müssen neu gestrichen werden. Die Sandsteinsäulen sind ebenfalls stark beschädigt und müssen saniert werden.

Innenausbau

Während das Holzwerk der Decken- und Wandverkleidungen in den Innenräumen des Gebäudes 104 mehrheitlich in einem guten Zustand ist, muss das Holzwerk im Gebäude 108 saniert werden. In beiden Gebäuden weisen die Plattenbeläge in Bad und Küche einige Spuren auf und sind im Zusammenhang mit dem Ersatz der Sanitäranlagen zu erneuern. Die Holzböden sind grösstenteils massiv und sollen daher erhalten werden. Beim Gebäude 108 sind die verputzten Wände, vor allem im Bereich der Küche, in keinem guten Zustand und müssen ebenfalls saniert werden.

3.6. Notwendige Sanierungen und Kosten

Basierend auf der von der Gemeinde in Auftrag gegebenen Zustandsanalyse sieht das Sanierungskonzept bei beiden Gebäuden umfassende Instandstellungs- und Sanierungsarbeiten vor: In Bezug auf die Haustechnik sind die Erneuerung der Erschliessungsleitungen, die Totalsanierung der haustechnischen Anlagen und der Einbau einer Zentralheizung mit Wärmeverteilung notwendig. Bei der Gebäudehülle sind die Sanierung und Instandstellungsarbeiten der Oberflächen erforderlich. Zur energetischen Sanierung und dem gleichzeitigen Erhalt des denkmalgeschützten Erscheinungsbildes muss eine Innendämmung aufgebracht werden. Im Innenraum muss eine komplette Sanierung und der Ausbau der bestehenden Wohnungen erfolgen, wobei beim Gebäude 108, welches bisher aus einer Wohnung besteht, für zwei unabhängige Wohnungen konzipiert werden soll.

Für die beiden Gebäude ist gesamthaft mit Sanierungskosten in Höhe von ca. CHF 2'170'000.00 zu rechnen, wobei die Sanierungskosten für das Gebäude 104 aufgrund des baulichen Zustands mit ca. CHF 850'000.00 wesentlich geringer veranschlagt werden als für das Gebäude 108 mit ca. CHF 1'320'000.00.

4. VERKAUF DER LIEGENSCHAFTEN WORBSTRASSE 104 UND 108

4.1. Kaufangebote

Obwohl zahlreiche Interessenten die Liegenschaft besichtigt haben, wurden insgesamt nur vier Kaufofferten eingereicht. Diese Zurückhaltung ist einerseits dem Zustand der stark sanierungsbedürftigen Liegenschaften geschuldet, wonach sehr viele Interessenten bereits an den Besichtigungsterminen den sehr hohen Investitionsbedarf erkannt und offensichtlich als zu hohes finanzielles Risiko beurteilt haben. Allenfalls ist dies auch auf eine pandemiebedingte Zurückhaltung zurückzuführen, wonach die individuellen finanziellen Folgen für einzelne Interessenten je nach angestrebtem Nutzungskonzept schwer abschätzbar waren. Zusätzlich wurde die Lage für eine Wohnnutzung aufgrund der Lärmemissionen teilweise als kritisch beurteilt, zumal sich die Gebäude am Verkehrsknotenpunkt zwischen Worb- und Thorackerstrasse befinden. Möglicherweise waren wohl auch die nicht ganz einfachen Randbedingungen wie die Denkmalpflege und die Umzonung Gründe für die Zurückhaltung.

Von den vier Angeboten hat eine Partei lediglich Interesse an der Liegenschaft Worbstrasse 104 bekundet. Die Gemeinde hat von diesem Angebot jedoch Abstand genommen, da die beiden Liegenschaften als Ensemble entwickelt und umgebaut werden sollen. Bei zwei Kaufangeboten ist das Kaufangebot deutlich unter dem amtlichen Wert der Liegenschaften ausgefallen. Zudem überzeugte bei diesen das Konzept aus Eigennutzung (als Firmensitz oder Wohnung), Mietwohnungen resp. Büronutzung zu wenig, teilweise auch aufgrund mangelnder Erfahrungen beim Umgang mit denkmalpflegerisch sensibler Substanz. Bei einem Angebot war das Konzept nur grob umschrieben, zudem fehlte eine ausführliche Beschreibung.

4.2. Kaufangebot und Sanierungskonzept der Burgergemeinde Bern

Einzig das Konzept der Burgergemeinde Bern vermag aus konzeptioneller und finanzieller Sicht zu überzeugen (s. *Beilage*): Dieses sieht Mietwohnungen und ein Ladenlokal resp. Hofladen für direktvermarktende Landwirte im Erdgeschoss des Gebäudes 104 vor. Neben ihrem Kaufangebot in Höhe von CHF 650'000.00 - basierend auf einer Schätzung der Mössinger Immobilien AG, Köniz - stellt die Burgergemeinde der Einwohnergemeinde eine Gewinnbeteiligung bei einer Einzonung der Schürmatten für die nächsten 40 Jahre in Aussicht.

Chancen für die Liegenschaften

Durch den Verkauf der Liegenschaften an die Burgergemeinde Bern könnte sichergestellt werden, dass ein kompetenter und verlässlicher Immobilienentwickler die Liegenschaften in einer entsprechend guten Qualität saniert und dabei auch den denkmalpflegerischen und historischen Aspekten genug Rechnung tragen würde. Da die beiden Liegenschaften im Hinblick auf eine spätere Überbauung der "Schürmatten" ein Eingangsportal zum Areal darstellen, wird eine qualitativ hochstehende und ansprechende Sanierung umso bedeutsamer. Da die Burgergemeinde Bern seit Juli 2020 auch Eigentümerin der Nachbarparzellen Gbbl. Nr. 159 und 3590 ist, wäre auch sichergestellt, dass die Sanierung der Gebäude an der Worbstrasse sorgfältig mit der Gesamtentwicklung des Areals in Einklang gebracht wird. Bei der künftigen Nutzung werden auch ökologische und nachhaltige Aspekte einbezogen (naturnaher Garten, Biodiversität, Hofladen mit lokalen Produkten).

4.3. Vertragseckwerte mit der Burgergemeinde Bern

Mit der Burgergemeinde Bern werden im Kaufvertrag folgende Vertragseckwerte festgelegt:

- 1) Verkauf der Liegenschaft zum offerierten Preis von CHF 650'000.00.
- 2) Übergang Nutzen und Gefahr auf den 01. Januar 2022.
- 3) Obligatorisches Gewinnbeteiligungsrecht: Verpflichtung der Käuferschaft, die Verkäuferschaft an einem eventuellen zukünftigen Aufwertungsgewinn aufgrund von Planungsvorteilen zu beteiligen.
 - a) Als Grundlage für die Gewinnberechnung dient der Landwert nach der Einzonung, abzüglich
 - des vereinbarten Kaufpreises
 - der zu leistenden Mehrwertabschöpfung an die Gemeinde
 - sowie den durch die Käuferschaft getragenen Nettokosten für die Sanierung von Altlasten resp. Baugrundverunreinigungen oder für weitere unerwartete Kosten, welche ihren Ursprung im Baugrund haben.
 - b) Vom so berechneten Aufwertungsgewinn steht der Verkäuferschaft bis spätestens am 31.12.2041 - d.h. während der ersten 20 Jahre nach dem Verkauf - eine Gewinnbeteiligung von 50% zu.

- c) Danach, d.h. ab dem 20. Jahr nach dem Verkauf: Reduktion der Gewinnbeteiligung jeweils um 5 Jahre um 10% bis zum Ablauf von 40 Jahren (Beispiel: Einzonung erfolgt im 2053: Gewinnanteil ist noch 20% ($50\% - 3 \times 10\% = 20\%$)).
 - d) Nach dem 31.12.2061 – d.h. nach dem Ablauf dieser 40 Jahre – besteht kein Anspruch mehr an einer Gewinnbeteiligung.
- 4) Verpflichtung der Burgergemeinde Bern, die Liegenschaften innerhalb der nächsten 5 Jahre in geeigneter Form zu sanieren und wieder einer Nutzung zuzuführen (Stichdatum ist Datum der Baueingabe; vorbehaltlich der Genehmigung durch Baubewilligungsbehörde).

4.4. Genehmigung Kaufvertrag durch Burgergemeinde Bern

Die Genehmigung des Kaufvertrags mit den oben aufgeführten Eckwerten durch die Burgergemeinde Bern liegt in der Kompetenz des Grossen Burgerrats. Das Geschäft ist voraussichtlich am 18. Oktober 2021 im Grossen Burgerrat der Burgergemeinde Bern traktandiert. Nach der Genehmigung durch die beiden Gemeindeparlamente wird der Auftrag für den Abschluss des Kaufvertrags erteilt.

4.5. Überführung vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen

Aufgrund des Leerstandes und des geplanten Verkaufs der beiden Gebäude wurden keine Unterhaltsarbeiten mehr vorgenommen und sind auch nicht mehr geplant. Die Liegenschaften sind daher zurzeit als Verwaltungsvermögen (soziales Wohnungswesen) mit einem Wert von CHF 0.00 bilanziert. Mit dem Verkauf an die Burgergemeinde Bern und der vorgesehenen Gewinnbeteiligung der Einwohnergemeinde im Falle einer späteren Einzonung müssen die Liegenschaften, welche bisher dem Verwaltungsvermögen zuzuordnen sind, in das Finanzvermögen überführt werden.

Finanzielle Konsequenzen

Die Veräusserung führt zu einem erfolgswirksamen realisierten Buchgewinn über CHF 650'000.00 und einem entsprechenden Zufluss von liquiden Mitteln. Der Gemeinde muss ab dem Verkauf keine Unterhalts- und Sanierungskosten mehr tragen, dafür können auch keine allfälligen Mietzinse generiert werden. Mit der von der Burgergemeinde vorgeschlagenen Gewinnbeteiligung im Falle einer späteren Einzonung sind auch Ertragszuflüsse über den Verkauf hinaus zu erwarten.

5. ANTRAG

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

Beschlüsse

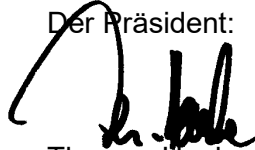
zu fassen:

1. Zustimmung zum Verkauf der Liegenschaften an der Worbstrasse 104 und 108 (Muri bei Bern-GbbL Nr. 3233) an die Burgergemeinde Bern zum Preis von **CHF 650'000.00**.
2. Zustimmung zu den in Ziff. 4.3 festgelegten Vertragseckwerten.
3. Beauftragung des Gemeinderates mit dem Vollzug dieses Geschäfts, namentlich mit dem Abschluss des Kaufvertrags.

Muri bei Bern, 30. August 2021

GEMEINDERAT MURI BEI BERN

Der Präsident: Die Sekretärin:



Thomas Hanke

Corina Bühler

Beilagen:

- Studie Umbau / Renovation Worbstrasse 104 und 108 vom 18. Dezember 2020
- Verkaufsdokumentation "Stöckli Worbstrasse 104" Haaf & Haemmig Architekten AG, Bern, vom 13. Dezember 2019
- Verkaufsdokumentation "Stöckli Worbstrasse 108" Haaf & Haemmig Architekten AG, Bern, vom 18. Dezember 2019