

Liegenschaft Muri b. Bern Grundbuchblatt Nr. 2062 - Brüggliweg 2, 3073 Gümligen (ehemaliger Kindergarten); Desinvestition

1. AUSGANGSLAGE

1.1. Neuer Doppelkindergarten Melchenbühl

Die Liegenschaft Brüggliweg 2 in Gümligen (Muri-Gbbl. Nr. 2062) wurde bis in das Jahr 2014 als Kindergarten genutzt. Das aus dem Jahre 1958 stammende Gebäude genügte letztlich in technischer und betrieblicher Hinsicht nicht mehr den Nutzungsanforderungen, weswegen der Doppelkindergarten mit einem Neubau in die naheliegende Schulanlage Melchenbühl integriert wurde (Objektkreditsprechung "Neubau Doppelkindergarten Melchenbühl, Bersetweg 27, Gümligen" durch den Grossen Gemeinderat am 28. Mai 2013; Inbetriebnahme auf Beginn des Schuljahres 2014/15; Genehmigung der Kreditabrechnung durch den Grossen Gemeinderat am 21. April 2015).

Für die weitere Nutzung des ehemaligen Kindergartengebäudes zeichnete sich kein Eigenbedarf ab, weshalb die Desinvestition gemäss den nachfolgend wiedergegebenen Grundsätzen angegangen wurde.

1.2. Allgemeine Desinvestitionsgrundsätze

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 Bürgergemeinde Bern) (Baurecht)

1.3. **Desinvestitionsvorhaben 2014**

In Weiterführung dieser Desinvestitionsgrundsätze und angesichts des in der Kampagne "Boden gutmachen" immer stärker zu beachtenden Grundsatzes der "Siedlungsentwicklung nach innen" hat der Gemeinderat im Rahmen der Ortsplanungsstrategie 2013+ unter anderem folgende **Massnahme** festgehalten und in der Folge die erforderlichen Projektarbeiten initiiert:

Ortsplanung 2013+ Massnahmenkatalog (8) Brüggliweg 2, Kindergarten, Parzelle 2062

- Massnahmen: Neu: Wohnzone W2 - Alt: ZöN O
- Bemerkungen: Neuer Kindergarten auf dem Areal SA Melchenbühl, Änderung Zonenplan, Änderung Baureglement

Die Umzonung in die Zone W2 ist zwischenzeitlich rechtsgültig erfolgt.

2. DESINVESTITION BRÜGGLIWEG 2, KINDERGARTEN, PARZELLE 2062

Mit Blick auf die Finanzlage der Gemeinde soll die Liegenschaft gemäss Beschluss des Gemeinderates dem Meistbietenden, unter Auflage von folgenden energetischen Bestimmungen (Letztere in Übereinstimmung mit dem zwischenzeitlich genehmigten Energierichtplan), verkauft werden:

Die Einwohnergemeinde als Verkaufspartei wird energetische Auflagen im Fall von

- *Neubau + Erweiterung*
- *Sanierung im Bestand*
- *Heizungserneuerung oder Änderung der Wärmeerzeugung im Kaufvertrag festhalten.*

Es ist Folgendes zu gewährleisten:

- *Anschluss an das Fernwärmenetz der Holzbaubetriebe ("Wärmeverbund Sägeweg")*
- oder*
- *Minergie-P-Standard bzw. GEAK Effizienzklasse A/A*
- oder*
- *Anteil an nichterneuerbarer Energie für Raumwärme und Warmwasser $\leq 20\%$*

Allen Interessierten wurde die Verkaufsdokumentation "Liegenschaft Brüggliweg 2, Gümligen" zur Verfügung gestellt. Zudem wurden auf Anfrage hin Besichtigungstermine durchgeführt.

Innerhalb der Angebotsfrist (bis 20. Juni 2015) sind sechs Kaufofferten eingereicht worden.

3. VERKAUFSENTSCHEID IM JAHR 2015

3.1. Ausschreibung und Angebot

Mit Eingabe vom 18. Juni 2015 haben die als einfache Gesellschaft auftretenden Firmen Peter Batt AG, mit Sitz in Muri b. Bern, und v. Fischer & Cie. AG Immobilien, mit Sitz in Bern (fortan: Bietergemeinschaft v.Fischer/Batt), für den Kauf der Liegenschaft Brüggliweg 2, Gümligen (Muri-Gbbl. Nr. 2062) ein Angebot über CHF 1'932'850.00 unterbreitet, was bei einer Fläche von 1'247 m² einem m²-Preis von CHF 1'550.00 entspricht.

Dieses Angebot war das höchste der sechs eingelangten Kaufofferten. Mit der Bietergemeinschaft v.Fischer/Batt als Meistbietende wurden in der Folge die Eckwerte des abzuschliessenden Kaufvertrages besprochen.

Gemäss ihren Angaben sah die Bietergemeinschaft den Abbruch des Kindergartengebäudes und den Bau eines Mehrfamilienhauses mit unterirdischer Einstellhalle und hindernisfreier Erschliessung vor.

3.2. Verkaufsbedingungen 2015

Die wesentlichen Vertragspunkte des mit der Bietergemeinschaft v.Fischer/Batt abzuschliessenden Kaufvertrags für das Grundstück Muri b. Bern-Gbbl. Nr. 2062 sind die folgenden:

- Der Kaufpreis für die Liegenschaft Brügglweg 2, Gümligen (Muri-Gbbl. Nr. 2062) beträgt CHF 1'932'850.00.
- Tilgung des Kaufpreises:
 - Anzahlung von CHF 300'000.00 bei Beurkundung des Kaufvertrages
 - Tilgung der Kaufpreisrestanz von CHF 1'632'850.00 innerhalb von 10 Tagen nach Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung oder bis spätestens am 31. Dezember 2017
- Nutzen und Gefahr am Vertragsobjekt beginnen der Käuferin mit der Anmeldung des Eigentumsübergangs beim Grundbuchamt.
- Die Gewährleistungsbedingungen bzw. deren Wegbedingung entsprechen den üblichen Usanzen.
- Die Käuferin verpflichtet sich zur Umsetzung der energetischen Auflagen gemäss Ziffer 3 der Verkaufsdokumentation vom 20. März 2015.

Die sich aus der Verkaufsdokumentation und den vorstehenden Ausführungen ergebenden Auflagen bzw. Verkaufsbedingungen sind von dem von der Käuferschaft beauftragten Notar in den Vertragsentwurf "Kaufvertrag" integriert worden.

Auf der Grundlage dieses Entwurfes wird der Gemeinderat - nach Zustimmung des Grossen Gemeinderates - den Kaufvertrag mit der Bietergemeinschaft v.Fischer/Batt finalisieren und unterzeichnen.

3.3. Umbuchung in Finanzvermögen

Die Parzelle Muri b. Bern Gbbl. Nr. 2062 war mit einem Buchwert von einem Franken (pro memoria) im Verwaltungsvermögen der Gemeinde bilanziert.

Wird ein Grundstück des Verwaltungsvermögens verkauft, muss es zuerst ins Finanzvermögen übertragen werden. Für die Umbuchung ist der Buchwert massgebend. Für die Beschlussfassung bestimmt sich das zuständige Organ nach dem Verkehrswert, d.h. vorliegend der Grosse Gemeinderat. Dieser hat der Umbuchung in seiner Sitzung vom 20. Oktober 2015 zugestimmt.

3.4. Vergabeentscheid 2015 und Rückzug des Angebots

Mit Beschluss des Grossen Gemeinderates vom 20. Oktober 2015 wurde der Gemeinderat mit dem Abschluss des Kaufvertrags auf Basis der unter Ziff. 3.2 genannten Konditionen mit der Bietergemeinschaft v.Fischer/Batt als Käuferschaft beauftragt.

Der designierten Käuferschaft wurde daraufhin die Erlaubnis erteilt, mittels Baggerschlitzten auf dem Grundstück die Baugrundverhältnisse zu sondieren. Da die Ergebnisse dieser Massnahmen jedoch aufwendigere Gründungsverhältnisse ergaben als durch die Käuferschaft angenommen, zog die Käuferschaft noch vor Vertragsunterzeichnung ihr Angebot zurück.

Daraufhin wurde durch die Bauverwaltung ein Baugrundgutachten für die Parzelle in Auftrag gegeben. Die Bietergemeinschaft v.Fischer/Batt unterbreitete aufgrund dieser Grundlage ein revidiertes Angebot.

4. ERNEUTE AUSSCHREIBUNG IM JAHR 2016 UND AKTUELLES ANGEBOT

Das Gleichbehandlungsprinzip machte es erforderlich, dass auch die übrigen Teilnehmer der Ausschreibung von 2015 auf Basis dieser Erkenntnisse ihr Angebot überarbeiten konnten. Daher wurde die Liegenschaft neu offen ausgeschrieben (vgl. Beilage: Verkaufsdokumentation 2016) und die ursprünglichen Bieter zusätzlich zur Überarbeitung ihres Angebots eingeladen.

Im zweiten Verfahren gingen sieben Angebote ein. Da die zwei höchsten Angebote sehr nahe beieinanderlagen, wurden mit diesen beiden Bietern Gespräche über die Zweckbestimmung des Grundstücks und die Verifizierung des Angebotspreises geführt.

Erneut stammt das höchste Angebot von der Bietergemeinschaft v.Fischer/Batt und beläuft sich auf CHF 1'384'170.00.

Im Rahmen der Vorbereitung des Kaufvertrages kamen die Mitglieder der Bietergemeinschaft intern überein, dass nicht die einfache Gesellschaft v.Fischer/Batt die Liegenschaft käuflich übernimmt, sondern eine noch zu gründende Aktiengesellschaft.

Diese zwischenzeitlich gegründete Aktiengesellschaft firmiert als "FIBau Bern AG" und ist eine 100% prozentige Tochtergesellschaft der v.FISCHER INVESTAS Holding AG.

Der Kaufvertrag mit der FIBau Bern AG wurde nunmehr abgeschlossen, unter dem Vorbehalt der Zustimmung des finanzkompetenten Organs. Mit dem rechtskräftigen Beschluss des Grossen Gemeinderates kann das Geschäft abgeschlossen und der Vertrag beim Grundbuchamt angemeldet werden.

5. Finanzielle Auswirkungen

Aufgrund der durchgeführten Neubewertung der Anlagen des Finanzvermögens im Rahmen der Umstellung auf HRM2 per 1. Januar 2016 wurde die Liegenschaft aufgewertet. Diese ist aktuell in der Bilanz mit CHF 473'060.00 ausgewiesen.

Mit dem Verkauf ergibt sich einerseits ein Buchgewinn zugunsten der Erfolgsrechnung von CHF 911'110.00 (Verkaufspreis CHF 1'384'170.00 ab-

züglich Bilanzwert CHF 473'060.00) sowie andererseits ein Ertrag von CHF 473'059.00 durch die nun wieder vorgeschriebene Auflösung der per 1. Januar 2016 gebildeten Neubewertungsreserve. Insgesamt ergibt sich somit ein Ertrag von CHF 1'384'169.00 zugunsten der Jahresrechnung 2017.

6. ANTRAG

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

B e s c h l u s s

zu fassen:

Die Parzelle Muri b. Bern-Gbbl. Nr. 2062 (Brüggliweg 2, 3073 Gümligen) im Halt von 1'247 m² wird gemäss Kaufvertrag vom 23. Mai 2017 zum Preis von CHF 1'384'170.00 (in Worten eine Million dreihundertvierundachtzigtausendeinhundertsiebzig 00/00) an die FIBau Bern AG (mit Sitz in Bern) verkauft.

Muri bei Bern, 29. Mai 2017

GEMEINDERAT MURI BEI BERN

Der Präsident: Die Sekretärin:

Thomas Hanke Karin Pulfer

Beilagen:

- Verkaufsdokumentation 2016
- Offerte v. Fischer & Cie AG Immobilien und Peter Batt AG vom 30. September 2016
- Kaufvertrag vom 23. Mai 2017