

**Vorzeitiger Heimfall des Baurechts Nr. 2500 (Turbenweg 10);
Verpflichtungskredit**



Abbildung 1: Situationsplan mit Luftbild und Baurechtsparzelle (in Farbe)

DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

Die bisherige Eigentümerschaft der Baurechtsparzelle Nr. 2500 (Turbenweg 10) in Gümligen möchte die Liegenschaft der Gemeinde abtreten. Die Gemeinde könnte mit der Liegenschaft verschiedenen Nutzern, die von Bauvorhaben der Zentrumsentwicklung Gümligen betroffen sind, mit dem Objekt ein Bauzeitprovisorium zur Verfügung stellen. Anschliessend kann die Liegenschaft für weitere Entwicklungsvorhaben zur Stärkung des Zentrums-, einkaufs- und Wohnstandortes eingesetzt bzw. eingebracht werden.

Die Eigentümerschaft und die Gemeinde machen daher einvernehmlich von dem vertraglich vorgesehenen vorzeitigen Heimfall Gebrauch. Eine gemeinsame Schätzung hat den Heimfallwert mit CHF 1'624'500.00 beziffert. Mit dieser Botschaft werden die entsprechende Kreditsprechung und die Beauftragung des Gemeinderates mit dem Vollzug des Geschäftes beantragt.

INHALT

1. Ausgangslage	3
1.1. Aktive Bodenpolitik.....	3
1.2. Zurückliegende Transaktionen gestützt auf diese Strategien.....	3
2. Zentrumsentwicklung Gümligen	4
2.1. Westliches Zentrum Gümligen	5
2.2. Gebiet "Hinterer Füllerich"	6
3. Die Liegenschaft Turbenweg 10.....	6
3.1. Lage, Zustand und aktuelle Nutzung	7
3.2. Zukünftige Zweckbestimmung.....	7
4. Vorzeitiger Heimfall des Baurechts Nr. 2500 (Turbenweg 10)	8
4.1. Geltende Vertragsmodalitäten.....	8
4.2. Vollzug.....	9
5. Antrag	9

1. AUSGANGSLAGE

1.1. Aktive Bodenpolitik

In seinem Dokument "Immobilienleitbild und -strategie" hat sich der Gemeinderat der Stossrichtung einer aktiven Bodenpolitik im Interesse der Entwicklungsfähigkeit der Gemeinde verschrieben. Die Gemeinde nimmt im Immobilienmarkt damit als Käuferin bzw. Verkäuferin eine aktive Rolle ein. Dies ist jedoch kein spekulativer Ansatz; es geht nicht per se darum, Liegenschaften mit Wertsteigerungspotenzial zu erwerben und zum maximalen Wert wieder zu veräussern. Die Transaktionen werden mit den Bedürfnissen und Zielsetzungen der Portfoliostrategie sowie der Ortsplanung stichhaltig begründet.

Damit werden Liegenschaften aber auch nicht nur aus der objektspezifischen Nutzungs- und Werterhaltungsoptik erworben und veräussert, sondern derartige Transaktionen werden auch aus einer übergeordneten Zielsetzung heraus getätigt. Hintergrund dieser Zielsetzungen gehen aus dem Räumlichen Leitbild bzw. dem Richtplan Siedlungsentwicklung hervor und werden teilweise in Teilstrategien, z.B. dem Masterplan Westliches Zentrum Gümligen, ergänzt und konkretisiert.

Im Idealfall werden mit den Transaktionen die Zielsetzungen des Immobilienportfolios (vereinfacht gesagt: Raumsicherung und optimale Nutzung für kommunale Aufgaben) mit jenen der Ortsplanung in Einklang gebracht.

1.2. Zurückliegende Transaktionen gestützt auf diese Strategien

Der Grosse Gemeinderat hat strategiebasiert von folgenden Desinvestitionsvorhaben zustimmend Kenntnis genommen und den Gemeinderat beauftragt, ihm zu gegebener Zeit die notwendigen Anträge zu unterbreiten:

- 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 Burgemeinde Bern) (Baurecht)
- Brügglweg 2, ehem. Kindergarten, Parzelle 2062 (Verkauf)
- Worbstrasse 211 (Kaufrecht, noch nicht ausgeübt)

Dem stehen folgende Akquisitionen aus den letzten Jahren gegenüber:

- Füllerichstrasse 55, Poststelle Gümligen (Kauf)
- Füllerichstrasse 57, ehem. Coop Gümligen (Kauf durch gbm)
- Bersetweg 19, Kirchgemeindehaus

2. ZENTRUMSENTWICKLUNG GÜMLIGEN

Die Zentrumsentwicklung Gümligen ist das grösste und bedeutendste Entwicklungsgebiet der Gemeinde, mit dem sie einen beträchtlichen Anteil der im Räumlichen Leitbild 2016 bestimmten Ziele hinsichtlich Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung realisieren möchte. Die Gemeinde verfügt über keine substanziellen unbebauten Bauzonenreserven und keinerlei Kontingente für Einzonungen. Muri bei Bern ist somit auf die Realisierung der Entwicklungsziele im Wesentlichen auf die Siedlungsentwicklung nach innen (SEin) angewiesen.



2: Zentrum Gümligen mit den Teilgebieten Westliches Zentrum (blau) und Hinterer Füllerich (rot), Liegenschaft Turbenweg 10 (gelb)

Vorgaben des räumlichen Leitbildes 2016 bzw. des Richtplans Siedlungsentwicklung

Aus dem Räumlichen Leitbild kommen namentlich folgende Thesen in dem fraglichen Gebiet zum Tragen:

- LB 3: Mit Innenentwicklung und mit ausgewählten neuen Quartieren

werden die Voraussetzungen für ein moderates Wachstum, den Generationenwandel und neue familien- sowie altersgerechte Quartiere an zentralen Lagen geschaffen.

- LB 10: Die Gemeinde Muri bei Bern bekennt sich zu einer hochwertigen Baukultur und fördert qualitätssichernde Verfahren.
- LB 11: Die beiden Ortszentren sollen differenziert aufgewertet werden: das Zentrum Muri soll zu einem Ortsteilzentrum und das Zentrum Gümligen zum Hauptzentrum der Gemeinde weiterentwickelt werden.
- LB 16: Die Wirtschaftsentwicklung wird durch differenzierte Wirtschaftsstandorte auf die Gesamtentwicklung der Gemeinde abgestimmt.

Der Richtplan Siedlungsentwicklung doppelt mit der Massnahme S 3.2 "Zentrumsentwicklung Gümligen" nach: Angestrebt wird ein attraktives Ortsteilzentrum mit Wohn-, Arbeits- und Versorgungsnutzungen, wobei südlich der Worbstrasse eine Verdichtung und Erneuerung im Vordergrund steht.

2.1. Westliches Zentrum Gümligen

Die Transformation des Westlichen Zentrums Gümligen mit dem Kerngebiet "Lischenmoos" von einer reinen Arbeits- in eine Mischzone entspricht vollumfänglich den SEin-Kriterien. Damit werden Entwicklungspotenziale an zentralen und bereits gut erschlossenen Lagen realisiert, wodurch periphere und ländliche Räume vom Entwicklungsdruck entlastet werden. Verkehr wird vermieden, die Landschaft geschützt.

Die Zentrumsentwicklung Gümligen wurde aufwändig mit mehrstufigen und qualitätssichernden Verfahren und unter stetem Einbezug von Grundeigentümern und Bevölkerung verfolgt, um höchsten Ansprüchen gerecht zu werden:

2015: Eine städtebauliche Potenzialstudie wurde erarbeitet; die Eigentümer wurden zu dem Vorhaben und dem Ergebnis jeweils zur Vernehmlassung eingeladen.

2016/2017: Ein Testplanungsverfahren mit drei interdisziplinären Planerteams und einer qualifizierten Jury wurde durchgeführt, um eine städtebauliche Vision zu entwickeln. Hierzu konnte die Bevölkerung ihre Anliegen bei einer öffentlichen Arena einbringen und auch das Ergebnis der Testplanung, der Syntheseplan, wurde öffentlich vorgestellt. Die betroffenen Grundeigentümer hatten verfahrensbegleitend mehrfach die Möglichkeit, ihre Interessen einzubringen.

2018: Ein städtebaulicher Masterplan mit der Syntheseplanung als Richtprojekt wurde durch den Gemeinderat beschlossen. Der Masterplan wurde zuvor einer freiwilligen öffentlichen Mitwirkung unterzogen und dient wegleitend für die nachgelagerten Planungsmassnahmen.

Gestützt auf den Masterplan wurde ein ZPP-Artikel erarbeitet und im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung des 4. Paketes von Nutzungsplanungsteilrevisionen in das Planerlassverfahren gegeben.

Die hier betroffene Liegenschaft Turbenweg 10 (Baurecht Muri bei Bern-Grundbuchblatt Nr. 2500) befindet sich nicht im Perimeter der ZPP, sondern in einer angrenzenden Zentrumszone.

2.2. Gebiet "Hinterer Füllerich"

In diesem Raum verfügt die Gemeinde über weite Gebiete im Baurecht, was den Spielraum des Gemeinderats, im Sinne der Gemeindeentwicklung zu wirken, stark vergrössert. Den Baurechtsnehmern hat der Gemeinderat die Erwartung kommunizieren lassen, dass - wo sinnvoll - bei allfälligen Baurechtverlängerungen eine bauliche Realisierung im Sinne der Zentrumsentwicklung erwartet wird. Mit zahlreichen Baurechtsnehmern wurden diesbezüglich bereits bilaterale Gespräche geführt. Dabei darf betont werden, dass der ausgeübte Entwicklungsdruck als sanft anzuschauen ist. Niemand wird auf ein konkretes Projekt, eine bestimmte Rolle oder ein Engagement über seine Möglichkeiten hinaus festgelegt. Die bilateralen Gespräche liefen stets in einem konstruktiven Klima mit Verständnis für die wechselseitigen Positionen ab. Es wurde ein Möglichkeitsraum für Entwicklungsprojekte aufgestossen, die in ihrer Arrondierung Zeit benötigen. Die geltenden Verträge sind von diesen Verhandlungen unberührt. Deren Verlängerung über den vereinbarten Zeitraum hinaus wäre zwar eine naheliegende Perspektive, jedoch hat keine Partei Anspruch darauf. Folglich bedarf es einer Anschlussvereinbarung, welche den Interessen beider Parteien gerecht wird und dem Gemeinderat die Möglichkeit gibt, die Ziele der Ortsplanung angemessen einzubringen.

Mit der "Entwicklung Füllerichstrasse -Turbenweg, Gümligen" wurde erst unlängst eine solche Projektentwicklung vollzogen: Die Gemeinde sicherte sich in den letzten Jahren zwei Liegenschaften, führte einen Gesamtleistungswettbewerb durch, dessen Gewinner das Baurecht übernimmt und das Vorhaben realisiert. Parallel wurde in Übereinstimmung mit dem Projekt eine Grundordnungsänderung¹ lanciert.

Im Hinteren Füllerich sind weitere, vergleichbare Entwicklungsvorhaben möglich, auch im Umfeld der Liegenschaft Turbenweg 10.

3. DIE LIEGENSCHAFT TURBENWEG 10

Auch der vorzeitige Heimfall eines Baurechts kann das Ergebnis eines solchen bilateralen Gesprächs zwischen Gemeinde und Baurechtsnehmer sein. Im konkreten Fall sieht die derzeitige Eigentümerschaft im Hinblick auf ihre persönliche Lebensgestaltung und ein auszuschliessende familien- oder firmeninterne Nachfolge keinen Bedarf an einem weiteren Halt der Liegenschaft. Es ist ihr ein Anliegen, das Objekt bevorzugt der Gemeinde

¹ Die Abstimmung über die ZPP Turbenweg ist für Februar 2020 vorgesehen.

abzutreten. Entsprechend wurde einvernehmlich ein Schätzer zur Bestimmung des Heimfallwertes beauftragt und Einigkeit bezüglich des Preises erzielt.

Der entsprechende Bericht von Mössinger Immobilien, der eine Heimfallentschädigung von CHF 1'624'500.00 (80% des ermittelten Wertes von CHF 2'090'000.00) ergeben hat, liegt bei.

3.1. Lage, Zustand und aktuelle Nutzung

Die Liegenschaft am Turbenweg- / Friedrich-Glauser-Weg liegt im Herzen des Gewerbe- und Einzelhandelsstandorts Füllerich und vis-a-vis von drei Grossverteilern.

Bei dem Objekt handelt es sich um einen zweigeschossigen und unterkellerten Gewerbebau aus der Mitte der Siebzigerjahre. Das Gebäude ist nicht inventarisiert und funktional, polyvalent in massiver Bauweise (Betonskelett) erstellt. Das Gebäude ist mit einem Warenlift und einer Anlieferungsrampe ausgestattet. Die Geschossfläche je Voll- und Kellergeschoss beträgt knapp 460 m². Im Untergeschoss befinden sich 12 Einstellhallenplätze und im Aussenbereich zusätzliche 21 Parkplätze, wovon 10 fremdvermietet sind.

Dämmstandard und Energieerzeugung entsprechen keinem aktuellen Standard; ebenfalls ist mit Altlasten im üblichen Umfang bei Bauten aus jener Zeit zu rechnen. Eine allfällige Sanierung / Erneuerung müsste aber unter Berücksichtigung der langfristigen Nutzung des Objektes erfolgen.

Das Objekt ist in einem gepflegten Zustand und wird gebrauchstauglich und vollvermietet übernommen. Vom Mieter ist bekannt, dass er aufgrund der betrieblichen Entwicklung in den nächsten Jahren einen Standortwechsel anstrebt.

3.2. Zukünftige Zweckbestimmung

Solange der derzeitige Mieter die Liegenschaft nutzt, werden Bruttomieterträge von bis zu CHF 179'000 pro Jahr generiert. Die bekannte Kündigungsabsicht des Mieters deckt sich aber mit Interessen der Gemeinde, die darin bestehen, von anstehenden Bauvorhaben betroffenen Nutzungen ein Bauzeitprovisorium an guter Lage zu sichern. Namentlich zu erwähnen sind die Poststelle Gümligen sowie der Telekom-Shop der gbm, welche beide ein Ausweichquartier während der baulichen Realisierung der Entwicklung Füllerichstrasse -Turbenweg, Gümligen, benötigen.

Ebenfalls genügen auf absehbare Sicht dem Polizeiposten in Gümligen die derzeitigen Räumlichkeiten nicht mehr. Das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGG) sowie der Gemeinderat streben eine Verlegung des Standortes in das Gemeindehaus in Muri an. Aufgrund der terminlichen Verhältnisse der Sanierung des Gemeindehauses könnte aber ein Zwischenstandort erforderlich werden, der mit der fraglichen Liegenschaft ebenfalls gesichert werden kann.

An dieser Lage sind weitere Nutzungen denkbar. Auch wenn eine gute Vermietbarkeit unterstellt werden kann, geht es nicht vorrangig um eine Inwertsetzung mittels Vermietung, sondern um eine Standortsicherung von Betrieben und Institutionen in der Gemeinde in einer Phase des Umbruchs.

Nach dieser Phase der Zwischennutzungen ist beabsichtigt, die Liegenschaft in eine bauliche Entwicklung im Verbund mit Nachbarliegenschaften und nach dem Vorbild der Entwicklung Füllerichstrasse -Turbenweg, Gümligen, einzubringen; damit wäre allenfalls ein Rückbau des Objektes binnen einiger Jahre möglich.

4. VORZEITIGER HEIMFALL DES BAURECHTS NR. 2500 (TURBENWEG 10)

4.1. Geltende Vertragsmodalitäten

Der Baurechtsvertrag, der ursprünglich im Jahr 1975 geschlossen und in den Jahren 1987 und 2010 angepasst wurde, lief regulär bis 31. Dezember 2034. Bei einem Heimfall gehen die auf der Parzelle erstellten Bauten und Anlagen in das Eigentum des Baurechtsgebers über zu einer Entschädigung in der Höhe von 80% des Zustandswertes, den diese zum jeweiligen Zeitpunkt haben. Der Zustandswert der Gebäude und Anlagen wird unter Berücksichtigung des baulichen Zustands, des Alters, der weiteren Verwendungsmöglichkeit sowie der zeitgemässen Gestaltung der Gebäude ermittelt. Die Modalitäten entsprechend damit jenen zum Ende der ordentlichen Baurechtsfrist.

Herbert Mössinger, Mössinger Immobilien, führt zu der seiner Schatzung zugrunde gelegten Definition "Zustandswert" aus:

- In den 1950er Jahren und nachfolgend wurden sehr häufig in Baurechtsverträgen im Zusammenhang mit der Heimfallsentschädigung die Definition Zustandswert verwendet und beispielsweise wie folgt umschrieben: *Als Zustandswert gilt der Wert, den die Bauten und Anlagen aufweisen, unter Berücksichtigung des baulichen Zustandes, des Alters, der weiteren Verwendungsmöglichkeit sowie der zeitgemässen Gestaltung der Gebäude.*
- Der Zustandswert war bei Vertragsabschluss eine gängige Definition eines Wertes im Schätzungswesen. Die damalige Praxis war geprägt durch die Standartlehre von
 - Nägeli Wenger "Der Liegenschaftsschätzer"
 - Peter Isler "Der Baurechtsvertrag und seine Ausgestaltung"
 - Adolf Hägi "Die Bewertung von Liegenschaften" Auflage 1957
- In der heutigen Umsetzung dieser damals bei Vertragsabschluss praktizierten Haltung wird bei vielen Schiedsgerichtsverfahren die Praxis angewendet, dass "von den heutigen Neubaukosten die Altersentwertung in Abzug zu bringen ist". Bei Spezialbauten ist ebenfalls die weitere Verwendungsmöglichkeit zu beachten. Aus diesen Definitionen geht auch klar hervor, dass Ertragswertkomponenten zur Beurteilung des Zustandswertes ausgeschlossen sind.

- Die frühere Lehre und Praxis war sehr stark durch "Realwert, Sachwert" Betrachtungsweise geprägt, heute werden tendenziell vorwiegend Ertragswertmethoden bevorzugt.

In beiliegendem Bericht wird dennoch eine Ertragswertkomponente berücksichtigt. Dies ist dem besonderen Umstand des vorzeitigen Heimfalls geschuldet und dient der Ermittlung des Gegenwertes von auf die Laufzeit des Baurechts ausgelegten Investitionen, welche aufgrund der entgangenen Nutzungsdauer bis zum regulären Heimfall nicht amortisiert werden können.

4.2. Vollzug

Der Übergang von Nutzen und Gefahren ist mit der Verkäuferschaft unter Berücksichtigung der Mietersituation noch anzusprechen und erfolgt bis spätestens 1. Januar 2021.

5. ANTRAG

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

B e s c h l ü s s e

zu fassen:

1. Sprechung eines Verpflichtungskredits über CHF 1'650'000.00.
2. Übernahme der Baurechtsliegenschaft Turbenweg 10 in Gümligen (Muri bei Bern-Gbbl.-Nr. 2500) zum Preis von CHF 1'624'500.00 und Zuweisung in das Finanzvermögen.
3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug dieses Geschäfts beauftragt, namentlich mit dem Abschluss des Kaufvertrags.

Muri bei Bern, 30. September 2019

GEMEINDERAT MURI BEI BERN

Der Präsident: Die Sekretärin Stv.:

Thomas Hanke Corina Bühler

Beilage:

- Immobilienbewertung, Mössinger Immobilien, 23.08.2019