

Interpellation Fraktion FDP/JF (Bernhard Eicher, FDP): Nach welchem Verfahren vergibt die Stadt Bern ihre Liegenschaften respektive ihr Bauland?

Der Gemeinderat teilte am 4. Mai 2017 mit, er werde bei der Liegenschaft Feuerwehrekaserne auf den ursprünglich geplanten Wettbewerb zwischen Planer- und Investorentams verzichten. Stattdessen tritt der Gemeinderat direkt mit der Genossenschaft Viktoria (bestehend aus dem Verein Alte Feuerwehr Viktoria und der Wohnbaugenossenschaft Central) in Verhandlung und beabsichtigt, die Liegenschaft Feuerwehrekaserne unter der Hand zu vergeben.

Auch wenn die bisherigen Zwischennutzer der Feuerwehrekaserne Viktoria bei den Interpellanten Sympathien geniessen, wirft das geplante Vorgehen insbesondere betreffend zeitgemässer Governance sowie in Bezug auf die allgemeinen Grundsätze des Verwaltungsrechts Fragen auf. So ist es schwer nachvollziehbar, dass für die Vergabe von öffentlichen Aufträgen – und seien es auch nur kleine Aufträge – minutiöse Verfahrensbestimmungen bestehen, die Abgabe von öffentlichen Liegenschaften in der Stadt Bern aber unter der Hand stattfinden kann. Auch ist es erstaunlich, dass der zuständige Gemeinderat vor Verhandlungsbeginn bereits mögliche Baurechtszinsse von 18 bis 25 Franken pro m² öffentlich nennt (vgl. Berner Zeitung vom 4. Mai 2017). Immerhin handelt es sich beim Baurechtszins um eine wesentliche Verhandlungsgrösse.

Den Interpellanten ist betreffend Abgabe von öffentlichen Liegenschaften der Stadt Bern das Reglement über die Boden- und Wohnbaupolitik bekannt. In diesem Reglement fallen insbesondere zwei Bestimmungen ins Gewicht:

- Art. 3 Abs. 3: „Die Grundstücke sind nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten und unter Berücksichtigung des Allgemeininteresses zu verwalten“.
- Art. 20 Abs. 1: „Die Gemeinde kann über den Fonds für eine Dauer von 10 Jahren Grundrenten und Darlehenszinsen bis zu einem Drittel unter den jeweiligen Marktbedingungen gewähren, wenn sich der Begünstigte verpflichtet, Bedingungen und Auflagen [...] während 30 Jahren einzuhalten“.

Entsprechend ergeben sich aus Sicht der Interpellanten zwei Fragestellungen. Erstens: Ob die aktuellen Bestimmungen zur Abgabe von öffentlichen Liegenschaften genügend sind. Zweitens: Ob der Beschluss des Gemeinderates betreffend Liegenschaft Feuerwehrekaserne mit den bisher geltenden Bestimmungen vereinbar ist.

Der Gemeinderat wird gebeten, folgende Fragestellungen zu beantworten: Zur Beurteilung der aktuellen Bestimmungen:

1. Nach welchen Kriterien entscheidet der Gemeinderat zurzeit, ob er städtische Liegenschaften mittels Wettbewerb zwischen Planer- und Investorentams oder unter der Hand an eine ausgewählte Gesellschaft vergibt? Gibt es hierfür interne Richtlinien oder Verfahrensabläufe?
2. Welche rechtlichen Grundlagen bestehen für das jeweils ausgewählte Vorgehen?
3. Erachtet der Gemeinderat die bisherigen Bestimmungen zur Abgabe von öffentlichen Liegenschaften betreffend Governance als genügend?

Zur Liegenschaft Feuerwehrekaserne:

4. Wie hat der Gemeinderat im Falle der Liegenschaft Feuerwehrekaserne die in Art. 3 Abs. 3 verlangte Interessenabwägung zwischen Wirtschaftlichkeit und Allgemeininteressen vorgenommen? Es wird um einen detaillierten Nachweis gebeten.
5. Gemäss Art. 20 Abs. 1 kann der Baurechtszins während max. 10 Jahren um ein Drittel vergünstigt werden:
 - a. Handelt es sich beim vom zuständigen Gemeinderat genannten Baurechtszins zwischen 18 und 25 Franken um einen für die Liegenschaft Feuerwehrekaserne marktüblichen oder um einen vergünstigten Zins?
 - b. Aufgrund welcher Daten wurde die Definition gemäss 5a. vorgenommen?

- c. Wie beabsichtigt der Gemeinderat zum Zeitpunkt der Abgabe den marktüblichen Baurechtszins der Liegenschaft Feuerwehrekaserne festzustellen?
- d. Wird der Baurechtszins im Falle einer Vergünstigung nach 10 Jahren erhöht? Falls nein: Wie verträgt sich dies mit den genannten reglementarischen Bestimmungen?

Bern, 11. Mai 2017

Erstunterzeichnende: Bernhard Eicher

Mitunterzeichnende: Christophe Weder, Thomas Berger, Claudine Esseiva, Barbara Freiburghaus, Vivianne Esseiva, Alexandra Thalhammer, Christoph Zimmerli

Antwort des Gemeinderats

Bei der Abgabe eines Areals im Baurecht gelangen die gesetzlichen Vorgaben zum öffentlichen Beschaffungsrecht nicht zur Anwendung. Die gesetzliche Grundlage bildet deshalb das Reglement vom 20. Mai 1984 über die Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern (Fondsreglement, FRBW; SSSB 854.1), welches in Artikel 17 zur Förderung des Wohnungsbaus, der Wohnungserneuerung und der Bildung von Wohneigentum auf dem Gemeindegebiet unter anderem die Bereitstellung und Abgabe von Grundstücken vorsieht. Das Vorgehen bei der Abgabe von Grundstücken wird in Artikel 19 Absatz 3 des Fondsreglements geregelt, wobei der Absatz nur definiert, nach welcher Priorität die Abgabe von Grundstücken erfolgen soll, sofern eine "Mehrzahl geeigneter Interessenten" vorliegt. Prioritär sollen demnach gemeinnützige Bauträgerschaften oder bisherige Bewohnende, welche die Immobilie zum Eigengebrauch nutzen, behandelt werden. In Artikel 19 Absatz 5 des Fondsreglements wird des Weiteren ein Spekulationsverbot stipuliert.

Zu Frage 1:

Wie einleitend festgehalten, gibt es in den relevanten Rechtsgrundlagen des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds) keine Kriterien oder Grundsätze, welche definieren, wann welches Verfahren zum Zuge kommen soll. Folglich kann der Gemeinderat im Rahmen seiner Finanzkompetenzen gemäss Artikel 6 des Fondsreglements bis zu einem Wert von 5 Mio. Franken eine exklusive Abgabe eines Grundstücks im Baurecht beschliessen.

Steht ein Grundstück für die Abgabe im Baurecht zur Verfügung, werden in der Regel über ein zweistufiges Bieterverfahren oder ein Einladungsverfahren Investorinnen und Investoren gesucht. Dies geschieht normalerweise mittels öffentlicher Ausschreibung via städtische Homepage, Presse und Immobilien-Onlineportale mit anschliessendem Versand des Investorenmemorandums an Interessierte. Sofern bekannt, werden auch potenzielle Investoren oder Investorinnen, zu denen auch Gemeinnützige Wohnbauträgerschaften zählen, direkt angesprochen. Die relevanten Rahmenbedingungen werden arealspezifisch durch das finanzkompetente Organ bestimmt. In begründeten Ausnahmefällen kann aus Sicht des Gemeinderats eine exklusive Abgabe, welche wiederum vom finanzkompetenten Organ beschlossen werden muss, erfolgen. Gründe können zum Beispiel die gewünschte Fortführung der bestehenden und vom Quartier getragenen Nutzung sein, wie dies bei der alten Feuerwehrekaserne zur Diskussion steht.

Ein richtungsweisendes, bereits praktiziertes Beispiel für die exklusive Abgabe im Baurecht ist der Fall der Wohnbaugenossenschaft (WBG) Via Felsenau, welche das Grundstück "Baufeld E" im Bereich der ehemaligen Schulpavillons Spinnereiweg 7b - d und 9 für die Realisierung einer gemeinnützigen Wohnüberbauung erhalten hat. Gründe für die exklusive Abgabe waren die Initiative und das grosse Engagement der WBG Via Felsenau in der Vergangenheit wie auch heute, die gute Verankerung im Quartier und die Unterstützung des Verbands gemeinnütziger Wohnbauträger zu Gunsten der Genossenschaft. Auch das Beispiel "Progr" zeigt, dass es selbst nach der

Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens zu einer Volksabstimmung kommen kann, welche (unter Entschädigungsfolgen für den Wettbewerbsgewinner) eine Exklusivität erwirkt hat.

Zu Frage 2:

Die gesetzliche Grundlage bildet das Fondsreglement: Für Baurechtsabgaben bis 2 Mio. Franken ist gemäss Artikel 6 Absatz 1 Buchstabe a die Betriebskommission des Fonds zuständig, bis 5 Mio. Franken der Gemeinderat (Art. 6 Abs. 1 Bst. b FRBW) und bis 10 Mio. Franken der Stadtrat (Art. 6 Abs. 1 Bst. c FRBW); darüber die Stimmberechtigten. Massgebend zur Bestimmung der Baurechtssumme ist der kapitalisierte Baurechtszins plus eine allfällige Entschädigung für Gebäude.

Zu Frage 3:

Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass die geltenden Bestimmungen zur Abgabe von Grundstücken genügen. Wie oben ausgeführt, kommt in der Regel die öffentliche Ausschreibung einer Baurechtsvergabe zur Anwendung. Wo zweckmässig und gut begründbar, kann jedoch ein Areal durch das finanzkompetente Organ exklusiv vergeben werden. Diese Vorgaben ermöglichen eine, je nach Areal und Rahmenbedingungen, flexible und sinnvolle Handhabung.

Zu Frage 4:

Der Gemeinderat hat im Mai 2017 beschlossen, den ursprünglich geplanten Wettbewerb für Planerinnen und Planer sowie Investorinnen und Investoren für das gesamte Areal der alten Feuerwehrekaserne nicht weiterzuverfolgen. Stattdessen beauftragte er die Direktion für Finanzen, Personal und Informatik (FPI) mit der Aufnahme von exklusiven Verhandlungen mit dem Verein Alte Feuerwehr Viktoria und der Wohnbaugenossenschaft Central über eine Abgabe im Baurecht. Für diese Verhandlungen machte er Vorgaben zur Wahl der Investierenden, zur Wirtschaftlichkeit, zu den städtischen Nutzungen und zum qualitätssichernden Verfahren. Er hat bewusst darauf verzichtet, die Rendite für das Areal zu maximieren. Die Verhandlungen sind am Laufen. Die Investierenden sind noch nicht bestimmt und Verträge liegen ebenfalls noch keine vor.

Der Gemeinderat hat sich aus den nachfolgend aufgeführten Gründen für die Aufnahme von Verhandlungen mit dem Verein Alte Feuerwehr Viktoria und der Wohnbaugenossenschaft Central entschieden:

Neben der temporären Asylunterkunft gibt es auf dem Areal und im Gebäude der ehemaligen Feuerwehrekaserne zurzeit verschiedene gemeinnützige und gewerbliche Zwischennutzungen, die von der Bevölkerung sehr geschätzt werden. Der Verein Alte Feuerwehr Viktoria koordiniert und betreut diese und ist im Quartier gut verankert. Aufgrund der erfolgreichen Zwischennutzung und der breiten Akzeptanz ist der Verein Alte Feuerwehr Viktoria als Verhandlungspartner prädestiniert. Die Verhandlungslösung bietet im Vergleich zum Wettbewerbsverfahren folgende Vorteile: Zum einen können die heute erfolgreichen und im Quartier breit akzeptierten Zwischennutzungen bestmöglich erhalten bleiben. Zum andern können die städtischen Bedürfnisse - beispielsweise was den Platzbedarf für eine Tagesschule angeht - bei den Verhandlungen einfacher und direkter eingebracht werden als bei einem Ausschreibungsverfahren. So verlangt die Stadt, dass im gesamten ersten Obergeschoss des Altbaus zwingend die städtische Nutzung der Tagesschule zu gewährleisten ist.

Zu Frage 5a und 5b:

Beim erwähnten Baurechtszins zwischen Fr. 18.00 und Fr. 25.00 pro Quadratmeter Bruttogeschossfläche handelt es sich um einen üblichen Baurechtzins, welcher für gemeinnützige Wohnbauträger zur Anwendung kommt, die entsprechende Auflagen wie Belegungsvorschriften, Zweckgebundenheit, Einhaltung der Kostenmiete etc. zu erfüllen haben. Diese Bandbreite hat der Gemeinderat bereits in seiner Antwort auf die Dringliche Interpellation Fraktion SP "Was haben die

gemeinnützigen Bauträger bezüglich Musterbaurechtsverträge der Immobilien Stadt Bern (ISB) zu erwarten?" vom 27. November 2014 erwähnt, wobei er damals noch von einem Höchstzins von Fr. 24.00 gesprochen hat.

Die Vorgaben an die gemeinnützigen Wohnbautragenden u.a. bezüglich der Einschränkungen in der Mietzinsgestaltung und der Auswahl der Mieterinnen und Mieter haben Auswirkungen auf den konkreten Landwert, weshalb bei der Abgabe an gemeinnützige Wohnbautragende geringere Baurechtszinserlöse resultieren. Damit liegt der Landwert bei Mietwohnungsbauten bis gegen einen Drittel unter den Bedingungen für Baurechtsnehmende, die keine oder nur wenige einschneidende Auflagen zu erfüllen haben und zu Marktpreisen vermieten.

Zu Frage 5c:

Der Baurechtszins wird von der Stadt im Rahmen der üblichen Zinsmargen für Wohnbaugenossenschaften festgelegt. Er ist abhängig von der künftigen Nutzung der Baurechte.

Zu Frage 5d:

Nein. Wie in der Antwort zu Frage 5a und 5b ausgeführt, handelt es sich bei der Abgabe im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträgerschaften nicht um eine Verbilligung gemäss Artikel 20 des Fondsreglements. Aufgrund der mit der Abgabe verbundenen Auflagen und Einschränkungen sowie der spezifischen Nutzungen reduziert sich der Landwert während der gesamten Baurechtsdauer und somit auch der relevante Baurechtszins.

Bern, 16. August 2017

Der Gemeinderat