

Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat

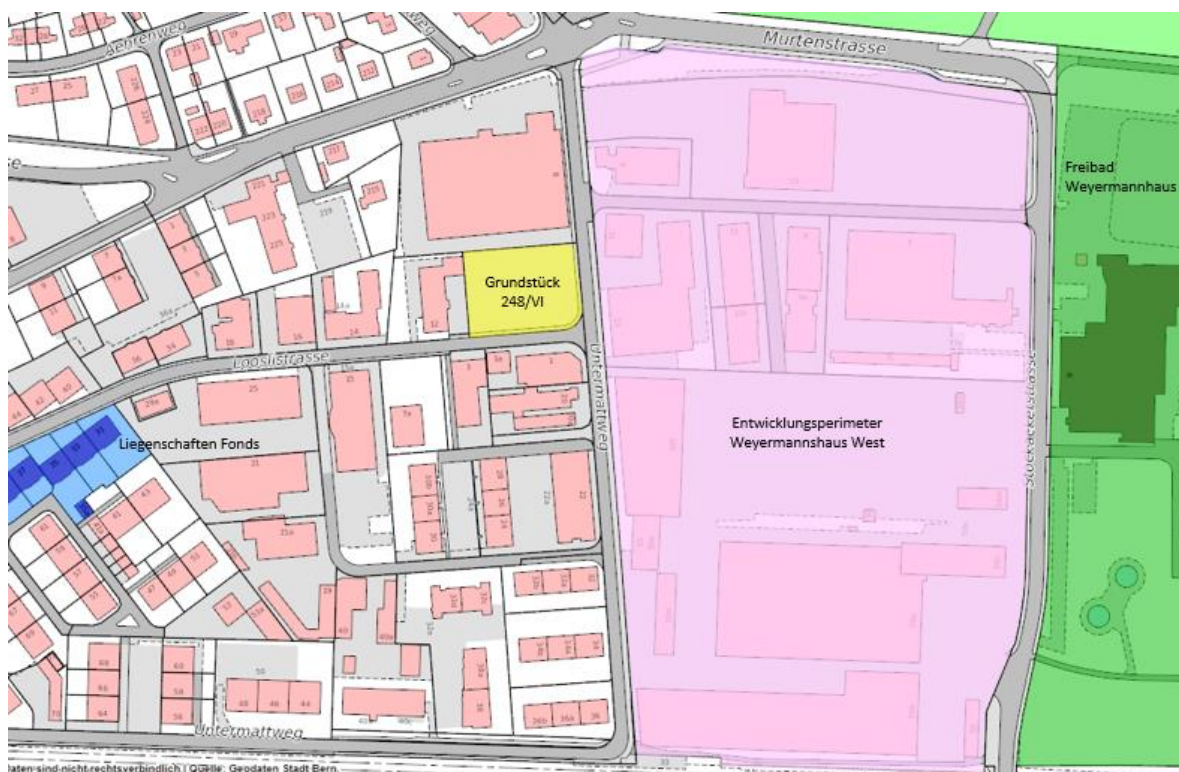
Grundstück 248/VI, Looslistrasse/Untermattweg, 3027 Bern: Kauf; Investitionskredit

1. Worum es geht

Im Untermattquartier in Bern-Bümpliz besteht eine Unterversorgung an Spiel- und Begegnungsflächen, die bereits vor längerer Zeit erkannt wurde. So sieht die Quartierplanung Stadtteil VI Bümpliz/Bethlehem/Bottigen/Riedbach von 2005 für das Untermattquartier mit der Massnahme 2.1 «Verbesserung des Wohnumfelds» bereits eine Verbesserung der Kinderspielangebote vor. Im Rahmen der Überbauungsordnung Untermattweg 8 (UeO 319, 2021) wurde in diesem Zusammenhang das Potenzial der unbebauten Parzelle 248/VI erkannt und Kontakt mit der Eigentümerin, der Galexis AG, welche ihrerseits zur Galenica Gruppe (Galenica) gehört, aufgenommen. Die gemeinsame Entwicklung (Kauf Parzelle und Ausbau des städtischen Spielplatzangebots) der Fläche wurde schliesslich im Richtplan Entwicklungsschwerpunkt (ESP) Ausserholligen (Stand kantonale Vorprüfung; August 2021) mit der Massnahme F.10 festgehalten. Da mit der angrenzenden Entwicklung Weyermannshaus West zusätzlicher Wohnraum im Quartier geschaffen und durch die Grundeigentümer*innen die dazu erforderlichen Spielflächen und Spielplätze umgesetzt werden müssen, entstehen hier Synergien in der Freiraumplanung und für die Spielplatzgestaltung.

Dem Stadtrat wird mit vorliegendem Geschäft für den Kauf der Parzelle 248/VI ein Investitionskredit von 3,7 Mio. Franken beantragt.

2. Beschrieb Grundstück 248/VI



- Liegenschaften Fonds
- Kaufgrundstück
- Entwicklungsperimeter Weyermannshaus West
- Liegenschaften VV

Stadtkreis		6
Parzellen-Nummer		248
Grundstückfläche	m ²	2 337
Nutzungszone		Wohnzone (W)
Bauklasse		3
Lärmempfindlichkeitsstufe		ES II
Amtlicher Wert	Fr.	388 100.00

2.1. Allgemein

Das Grundstück ist unbebaut und wird seitens der Verkäuferschaft als Parkplatz genutzt. Die künftige Umnutzung zur Spielfläche/zum Spielplatz ist mit dem Rückbau der bestehenden Bauwerke (Asphaltierung, Zaun, Schrankenanlage) verbunden.

2.2. Grundbuch/Dienstbarkeiten/Konzessionen

Im Grundbuch sind keine wertrelevanten Dienstbarkeiten eingetragen. Mittelfristig sind folgende Bereinigungen anzugehen:

- Das Grundstück umfasst auch das angrenzende Trottoir. Diesbezüglich bietet sich eine Grenzbereinigung mit entsprechender Landabtretung an das Tiefbauamt (TAB) an.
- Das Nachbargebäude Looslistrasse 12 ragt gemäss Grundbuchauszug 2 m² auf das Grundstück 248/VI. Eine entsprechende Dienstbarkeit ist nicht vorhanden. Diese Verhältnisse sollen bis zur Realisierung der endgültigen Nutzung sachenrechtlich bereinigt werden.

Zusätzlich besteht eine Konzession zur Nutzung von Grundwasser zu Gunsten der Verkäuferschaft. Das Grundwasser wird beim Nachbargebäude Untermattweg 8 zu Kühl- und Heizzwecken genutzt. Für die Entnahme des Grundwassers werden zwei Brunnen erstellt. Die beiden Brunnen werden sich ausserhalb der bestehenden Baulinie, auf Seite Looslistrasse, befinden. Bauliche Einschränkungen sind bei der vorgesehenen Nutzung nicht zu erwarten. Die Ausführung ist im Jahr 2026 vorgesehen.

2.3. Zwischennutzung der Parzelle

Die Verkäuferschaft wünscht das Grundstück weiterhin entschädigungslos und möglichst lange als Parkplatz nutzen zu dürfen. Da die Realisierung der Spielfläche erst nach der Volksabstimmung zur UeO Weyermannshaus West erfolgt (voraussichtlich 2023), wurde dieser Verkaufsbedingung zugestimmt. Als Ersatz für die Entschädigung werden der Verkäuferschaft während der Nutzungszeit sämtliche anfallenden Kosten überbunden. Die Gebrauchsleihe wird unbefristet, mit sechsmonatiger Kündigungsfrist, abgeschlossen, dies erlaubt das Mietende auf die Entwicklung Weyermannshaus West abzustimmen.

3. Kaufvertrag

Der Kaufvertrag wird nach Vorliegen des rechtskräftigen Stadtratsbeschlusses beurkundet. Folgende Eckwerte wurden im Kaufvertrag vereinbart:

Eckwerte Kaufvertrag	
Kaufobjekt	Grundstück 248, Kreis 6
Verkäuferschaft	Galexis AG, Niederbipp
Kaufpreis	Fr. 3 700 000.00
Übergang Nutzen und Gefahr	Der Übergang von Nutzen und Gefahr erfolgt auf Verlangen der Verkäuferschaft im Jahr 2022.

Nutzung/Verträge	Das Grundstück wird ohne Nutzungsverträge übernommen, jedoch bei Eigentumsübergang der Verkäuferschaft zur entschädigungslosen Nutzung mittels Gebrauchsleihe überlassen. Dabei werden sämtliche Kosten von der Nutzerin übernommen. Die Gebrauchsleihe wird unbefristet, mit sechsmonatiger Kündigungsfrist abgeschlossen. So kann das Nutzungsende auf die zukünftigen Baumassnahmen im Areal Weyermannshaus West abgestimmt werden und längere Leerstände sollten vermieden werden können. Seitens Verkäuferschaft/Nutzerschaft ist eine möglichst lange Nutzungsdauer gewünscht.
------------------	--

4. Kosten/Erträge/Wirtschaftlichkeit

Das Grundstück befindet sich in der Wohnzone, entsprechend basiert die Berechnung des Kaufpreises auf einer potenziellen Bebauung mit Wohnnutzung. Gemessen an der Grundstücksfläche ergibt sich ein m²-Preis von rund Fr. 1 580.00. Gemäss den Erhebungen der Fahrländer Partner AG (FPRE) entspricht dies einem Mittelwert für Wohnbauland mit Mietwohnungen bei guter Lage (Gemeindecheck Quartier Bethlehem Stand 2. Quartal 2021). Für die vorgesehene Nutzung ist das ein hoher Wert. Die Verkäuferschaft, welche im Unterschied zur Stadt (zusätzliche Steuererträge) und anderen Privaten (zusätzliche Mieterträge) von der Entwicklung Weyermannshaus West nicht finanziell profitieren wird, ist nachvollziehbarerweise nicht bereit, das Grundstück zu Konditionen zu veräussern, die auf einer wertmindernden Nutzung basieren.

Das Grundstück wird durch die Verkäuferin im Rahmen einer unentgeltlichen Gebrauchsleihe weiterhin als Parkplatz genutzt, und zwar bis es der Quartierbevölkerung zur Verfügung gestellt wird., Dies war eine Bedingung für den Verkauf, somit werden keine Erträge erzielt. Bis zur Umnutzung ist unter den gegebenen Umständen aber auch nicht mit Folgekosten zu rechnen.

5. Finanzierung

Zur Finanzierung des Erwerbs des Grundstücks 248/VI ist ein Investitionskredit von Fr. 3 700 000.00 zu bewilligen. Gemäss Harmonisiertem Rechnungslegungsmodell 2 (HRM2) werden unbebaute Grundstücke des Verwaltungsvermögens nicht abgeschrieben. Der Erwerb des Grundstücks löst folgende Kosten aus:

Investition	1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr	25. Jahr
Restbuchwert	3 700 000.00	3 700 000.00	3 700 000.00	3 700 000.00
Abschreibung 0 %	0.00	0.00	0.00	0.00
Zins 1.22 %	45 140.00	45 140.00	45 140.00	45 140.00
Kapitalfolgekosten	45 140.00	45 140.00	45 140.00	45 140.00

6. Nutzen des Geschäfts

Der Bedarf an Spiel- und Begegnungsfläche im Untermattquartier ist nachweislich vorhanden und die Anzahl der dafür geeigneten Flächen sowie das Freiraumangebot insgesamt rar. Das Grundstück 248/VI eignet sich als eines der wenigen unbebauten Grundstücke und aufgrund seiner zentralen Lage innerhalb des Quartiers sehr gut als Spielplatz/Begegnungsfläche. Auf dem gegenüberliegenden Grundstück im Entwicklungssperimeter Weyermannshaus West ist ebenfalls die Erstellung eines Quartierspielplatzes (ergänzt mit soziokulturellen Nutzungen) vorgesehen, womit sich die beiden Flächen in Zukunft sinnvoll ergänzen würden. Mit dem Kauf wird sichergestellt, dass die

geplante Nutzung umgesetzt werden kann. Alternativen bestehen nicht. Dem Gemeinderat ist bewusst, dass es sich um ausserordentlich hohe Kosten für eine Spiel- und Begegnungsfläche handelt. Da im Untermattquartier in Bern-Bümpliz eine Unterversorgung besteht, bleibt der Stadt nichts anderes übrig, als teures Wohnland zu kaufen und für eine öffentliche Nutzung zu verwenden.

7. Fakultatives Referendum

Das Geschäft unterliegt dem fakultativen Referendum nach Artikel 51 Ziffer 3 der Gemeindeordnung der Stadt Bern vom 3. Dezember 1998 (GO; SSSB 101.1).

Antrag

1. Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Vortrag des Gemeinderats betreffend Grundstück 248/VI, Looslistrasse/Untermattweg, 3027 Bern: Kauf; Investitionskredit.
2. Er bewilligt für den Erwerb des Grundstücks 248/VI von der Galexis AG einen Investitionskredit von Fr. 3 700 000.00 zuzüglich Notariats- und Grundbuchkosten zulasten der Investitionsrechnung von Immobilien Stadt Bern.
3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Bern, 14. September 2022

Der Gemeinderat