

Kauf Grundstück und Gebäude Post Gümligen

1 AUSGANGSLAGE

1.1 Frühere Situation

Eigentumsverhältnisse

Die Einwohnergemeinde Muri b. Bern ist eine der grössten Grundeigentümerin im Gebiet Füllerich. Mit Ausnahme der Schul- und Sportanlagen sind diese Grundstücke im Baurecht an Dritte abgegeben. Das Baurecht der Parzelle Muri-Grundbuchblatt Nr. 2430 (Ehemaliges Coop-Gebäude, Füllerichstrasse 55, 3073 Gümligen) hat eine Laufzeit bis 2030.

Dass das Grundstück der Post nicht mehr Gemeindeeigentum bildet, geht zurück auf einen mit der Schweizerischen Eidgenossenschaft (Post-, Telefon- und Telegraphenbetriebe) am 3. Dezember 1970 unterzeichneten Tauschvertrag. Die Einwohnergemeinde Muri b. Bern erhielt für die "Postparzelle" (Bauland) tauschweise die Liegenschaft Schulhausstrasse 6 in Gümligen, welche sie bis heute teilweise als Kindergarten an die ISBerne vermietet und teilweise als Wohnliegenschaft nutzt. Dieser Tausch ist auch aus heutiger Sicht sinnvoll gewesen, da er zu einer Stärkung des heutigen Zentrumsgebietes mit der Postfiliale als Frequenzbringer beigetragen hat.

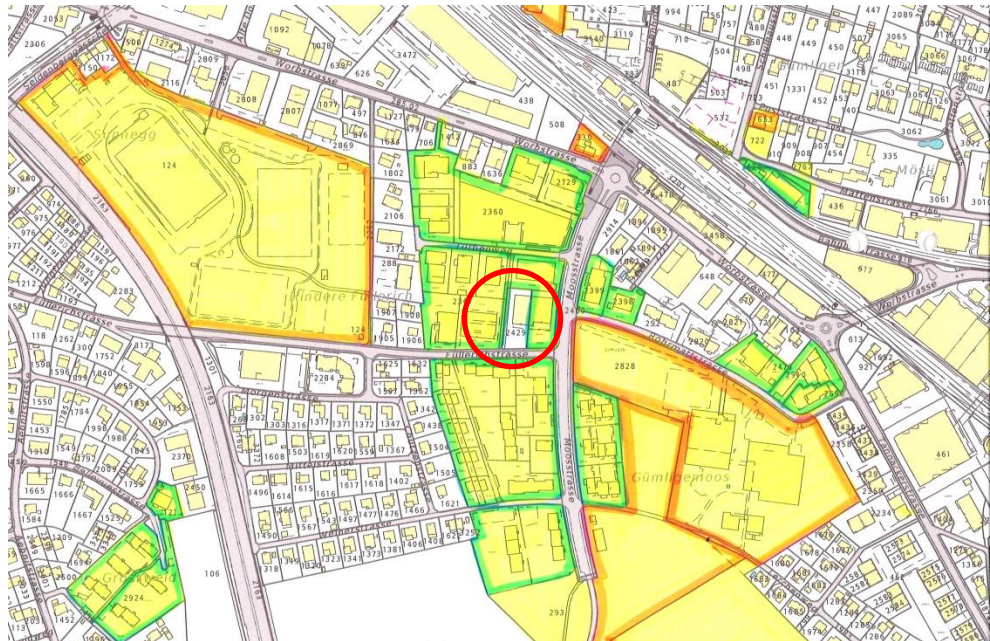


Abbildung 1: Übersicht Grundstücksbestand der Gemeinde im Gebiet Füllerich

Städtebau

In Gümligen ist eine spezielle städtebauliche Situation anzutreffen: Das Zentrum des Dorfes ist über die historischen Epochen "gewandert". Das

ehemalige Zentrum ist noch heute an den Strassennamen (Alte Dorfstrasse) ablesbar, hier befinden sich klassische Bauten historischer Zentren (Kirche, Schloss, Schule). Mit dem Bau des Bahnhofs verlagerte sich die Entwicklung nach Westen. Dort befindet sich die Keimzelle des "industriellen Gümligen". Mit der schwindenden Bedeutung der Industrie und der Entstehung des Zentrums Moos verlagerte sich das Zentrum erneut, diesmal nach Südwesten.

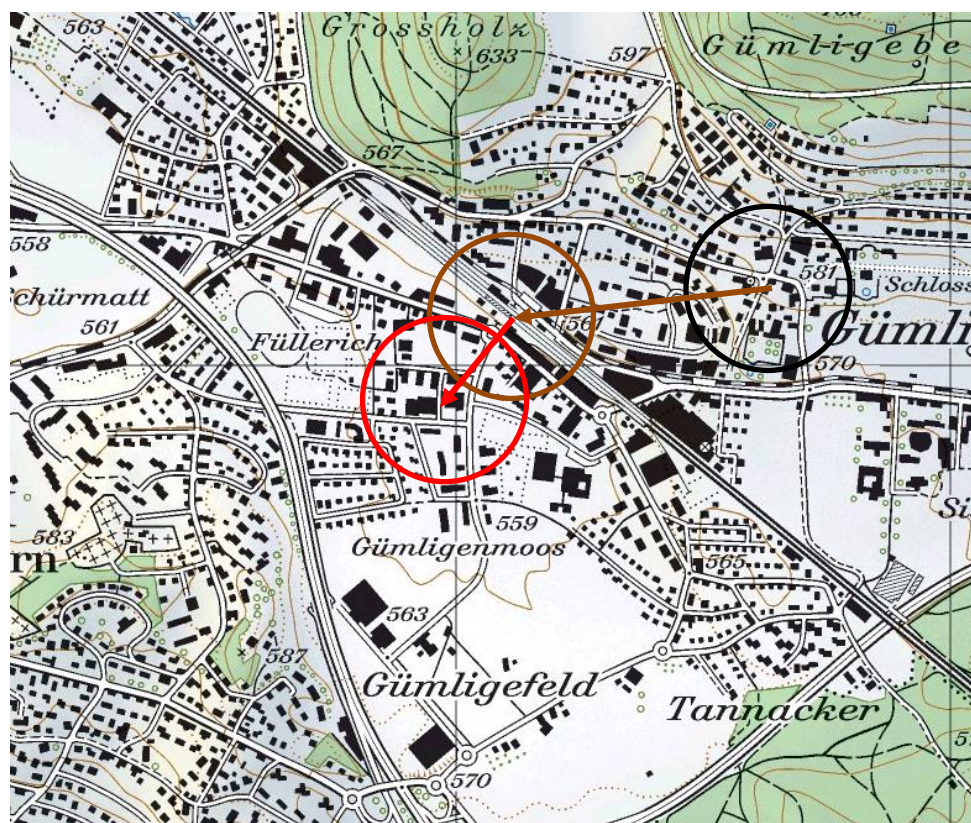


Abbildung 2: um 2010

Die Verlagerung von Entwicklungszentren ist mit dem Umstand verbunden, dass die Zentren keine ausreichende Ausprägung und Kraft erfahren. Es entstehen halbfertige Zentrumsansätze ohne vollwertige Ausprägung mit ideellen (fehlende Orientierung / Identifikation, "Herz einer Gemeinde"?), wirtschaftlichen (disperse Strukturen, schwache Wertschöpfung) und im Extremfall sozialen Defiziten.

Es ist ferner städtebaulich erwiesen, dass sich die Zentrumslagen von Städten und Gemeinden zwischen den Grossverteilern als Hauptfrequenzbringern etablieren. Sie bilden die beiden Enden eines sogenannten "Knochens". Klassischerweise befinden sich zwischen diesen beiden Polen die rentablen Verkaufsstandorte, alle ausserhalb gelegenen Läden führen ein eher prekäreres Dasein. Mit der ehemaligen Migros in der heutigen Denner-Filiale und dem ehemaligen Coop an der Füllerichstrasse war die Distanz schon früher extrem kurz. Es genügte jedoch, das "Carré" mit den umgebenden Strassenzügen als stabiles kommerzielles Zentrum zu etablieren.

1.2 Eröffnung Zentrum Turbenweg

Mit dem Neubau am Turbenweg, der Coop und Migros in einem Gebäude vereint, besteht kein bipolares Spannungsfeld mehr, das ein kommerzielles Zentrum aufspannt. Die Orientierung des Neubaus gegen Süden verhindert zudem, dass sich der nördlich gelegene Bahnhof als zweiter Zentrumspol entwickeln könnte.

Die südlich des Neubaus gelegenen Geschäftsliegenschaften sind damit plötzlich abseits der Frequenzbringer und in eine eher schwierigere Situation gekommen. Ein nicht unbedeutendes Indiz dafür ist, dass die Liegenschaft der ehemaligen Coop seit deren Auszug bis auf die letzten Monate leer gestanden hat. Sie war für den Markt nicht mehr attraktiv. Obwohl mit hohem Aufwand der Friedrich-Glauser-Weg zu einer Begegnungszone ausgebaut wurde, verliert deren südliches Ende an Bedeutung.

Die Rahmenbedingungen der für dieses Gebiet geltenden ZPP und der ÜO setzen der Ansiedlung von neuen Verkaufsstandorten sehr enge Grenzen. Ursprünglich mit der Intention geschaffen, den Verkehr im Quartier zu begrenzen, schränkt die sehr restriktiv dimensionierte, nach Grundordnung verfügbare Verkaufsfläche von 385m²¹ die Entwicklung des Umfeldes ein. In einem solchen Fall würde der Markt die Lücken mit Wohnungsbau auffüllen. Es liegt jedoch im Interesse der Gemeinde, eine solche Entwicklung derart mitzugestalten, dass eine gesunde Zentrumsstruktur erreicht werden kann.

Planungsrechtliche Rahmenbedingung

Das Grundstück befindet sich innerhalb der "Zone mit Planungspflicht Turbenweg", die im Baureglement unter Artikel 53a folgendermassen beschrieben ist:

Art. 53a⁵⁾ - ZPP "Turbenweg"

¹ Die Zone mit Planungspflicht "Turbenweg" bezweckt die Entwicklung des bestehenden Dorfzentrums mit gestalterisch guten Ergänzungen und Erweiterungen sowie die Schaffung eines zentralen und vielseitig nutzbaren Dorfplatzbereiches.

² Ist das Vorhaben das Ergebnis eines Projektwettbewerbs nach den Regeln des SIA, kann der Gemeinderat auf den Erlass einer Überbauungsordnung verzichten (Art. 93 Abs. 1b BauG).

¹ Es besteht ein vertraglicher Verkaufsflächenübertrag zugunsten der Parzelle 2360, die für die Parzellen 2478, 2430 und 2429 zusammen maximal 800m² Verkaufsfläche verfügbar macht. 385m² ergeben sich unter Abzug bestehender Verkaufsläden auf den fraglichen Parzellen.

⁵⁾ Fassung vom 01.06.2008

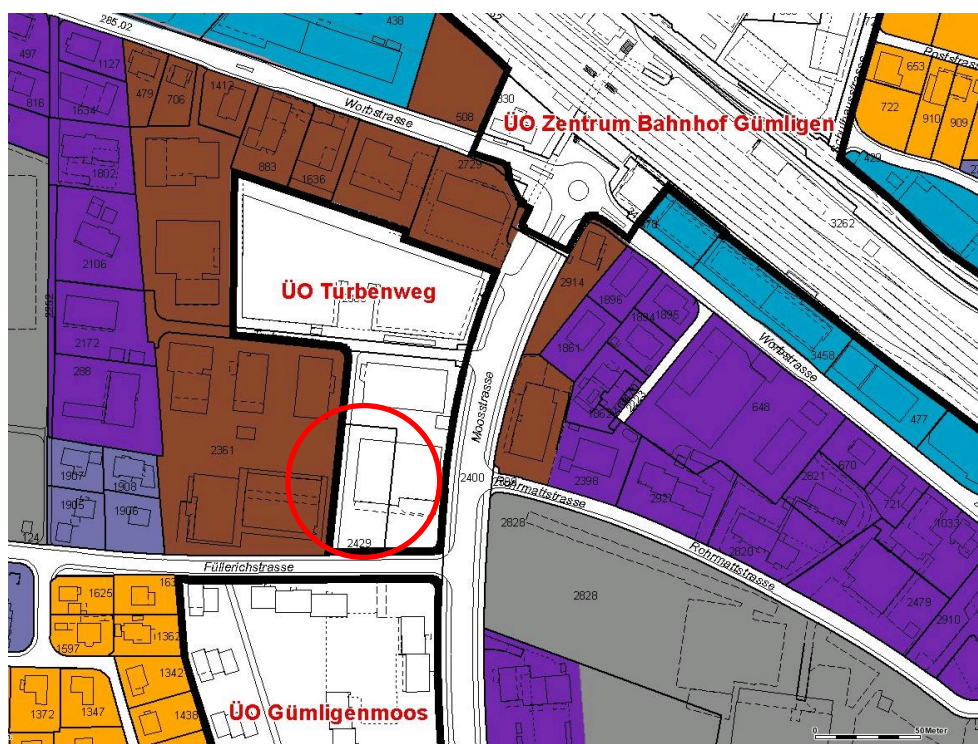


Abbildung 3: Zonenplan-Ausschnitt

Für die Parzelle 2429 besteht keine gültige Überbauungsordnung. Um über das bestehende Gebäude hinaus zu bauen, bedürfte es einer Überbauungsordnung oder eines Architekturwettbewerbs.

1.3

Intentionen der Gemeinde

Eigentümerschaft

Der Erwerb der Parzelle 2429 ist eine sinnvolle Massnahme, da der Besitz von ausgedehnten zusammenhängenden Gebieten an neuralgischen Lagen eine wichtige Voraussetzung ist, um über eine aktive Bodenpolitik die Entwicklung des Gemeinwesens zu steuern. Die Postparzelle als fehlendes "Puzzlestück" in einem grösseren zusammenhängenden Gebiet stellt damit auch unabhängig von den noch zu konkretisierenden Entwicklungsabsichten einen sinnvollen Erwerb dar, um der Gemeinde die Planungs- und Entwicklungshoheit über dieses wichtige Gebiet zu sichern.

Zudem ermöglicht ein Baurechtskonstrukt einem aktiven Gemeinwesen eine langfristige Steuerungsmöglichkeit und profitable Partizipation an der wirtschaftlichen Entwicklung, ohne dass dies zulasten des freien Marktes geht.

Städtebauliche Aspekte

Angesichts der problematischen städtebaulichen Entwicklung gibt es gute Gründe, die Zentrumsausprägung im Füllerich und das Geschäftsgebiet zu stärken. Die günstige Situation, dass die Gemeindebetriebe (gbm) als Tochtergesellschaft der Gemeinde das Baurecht der ehemaligen Coop-Liegenschaft erworben haben, bietet die Chance, hier eine unter Entwicklungsgesichtspunkten sinnvolle und zudem überaus wirtschaftliche gemeinsame Überbauung beider Parzellen vorzusehen.

Entwicklungsperspektive

Angestrebt wird eine dichte Bebauung mit einer funktionalen Durchmischung (Erdgeschoss mit publikumsbezogener Verkaufsnutzung, Regelgeschosse mit Dienstleistung / Verwaltung, Wohnungen in den oberen Geschossen und im Attika). Als Verfahren steht ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren offen, womit eine Überbauungsordnung obsolet würde. Eine Postfiliale ist im Rahmen eines solchen Konzeptes langfristig garantiert, da diese vertraglich als Mieterin im Rahmen eines Neubaus gesichert ist. Die Gemeindebetriebe sichern sich über das derzeitige Baurecht ein Stockwerkeigentum innerhalb des Neubaus mit einem Telekom-Laden.

Das Nutzungspotenzial eines solchen Szenarios liegt bei ca. 4'000 m² BGF in der heute geltenden Ordnung. Dabei darf es dem derzeit laufenden Leitbildprozess überlassen bleiben, ob das Gebiet im Rahmen einer Nachverdichtung für eine höhere Ausnutzung geeignet ist.

Risikobewertung

Aus grundsätzlichen Überlegungen heraus müssen auch die Folgen geprüft werden, die sich aus einer Nichterfüllung der beabsichtigten Entwicklungsperspektive ergeben könnten. Das Risiko für einen solchen Fall hält sich aber in Grenzen. Die Gemeinde erwirbt von der Post eine ordentlich unterhaltene Liegenschaft, deren Zustand im Verkehrswertgutachten berücksichtigt ist und keine zusätzliche Bürde darstellt.

Auch für den Fall, dass keine Gesamtüberbauung der Liegenschaften Füllerichstrasse 55 und 57 zustande kommt, ist der direkte Anbau auf die Einwilligung der jeweils angrenzenden Eigentümerschaft angewiesen. Der Besitz der ehemaligen Coop-Filiale in den Händen der gbm als Tochter der Gemeinde stellt hierfür eine sehr günstige Voraussetzung dar, zumal die gegenseitigen Entwicklungsmöglichkeiten vertraglich zugesichert sind. Dies bedeutet jedoch gleichzeitig, dass der Erwerb des Postgrundstücks auch eine Voraussetzung für eine optimale "Inwertsetzung" bildet.

Das derzeit eingeschossige Postfilialgebäude weist somit ein vielversprechendes Nachverdichtungs- und Wertsteigerungspotenzial sowohl im Rahmen einer Gesamtüberbauung als auch einer unabhängigen Aufstockung auf.

Zwischenfazit

Auch wenn naturgemäss jeder Immobilienerwerb mit einem gewissen Risiko verbunden bleibt, belegen die bisher erfolgten Abklärungen und Studien, dass die mit dem Erwerb der Liegenschaft verbundenen Chancen die Investition rechtfertigen; dies nicht nur im Hinblick auf eine optimale Entwicklungsperspektive. Auch hinsichtlich der Entwicklung der Gemeinde namentlich in diesem Gebiet und deren Liegenschaftsbestand stellt der Erwerb des Postgebäudes eine sinnvolle Ergänzung dar.

1.4 Kaufverhandlungen mit der Post

Zur Umsetzung dieser Entwicklungsbestrebungen fanden bereits in der letzten Legislaturperiode zwischen der Einwohnergemeinde Muri b. Bern und der Post Immobilien Management und Services AG (nachfolgend Post genannt) verschiedene Gespräche statt. Beide Parteien sicherten zu, bis in den Frühsommer 2013 gegenseitig ihre Kauf- bzw. Verkaufsvorstellungen offenzulegen.

Das von der Einwohnergemeinde Muri b. Bern in Auftrag gegebene Verkehrswertgutachten vom 12. März 2013 (erstellt durch Mössinger Immobilien) bezifferte den Verkehrswert auf CHF 2'030'000.00. Die ursprünglichen Preisvorstellungen der Post wichen von diesem Betrag ab, was zu umfangreicheren Zusatzabklärungen und -besprechungen, die ihre Zeit brauchten, führte. In diesem Kontext besserte die Einwohnergemeinde Muri b. Bern ihr Kaufangebot auf CHF 2'070'000.00 nach. Diesem Angebot stimmte die Post mit Schreiben vom 19. August 2014 zu, allerdings noch unter dem Vorbehalt der Genehmigung des Gesamtgeschäftes durch die entsprechenden Entscheidgremien der Post. Mit E-Mail-Zuschrift vom 3. Februar 2015 teilte die Post ihre durch den Konzern erteilte Genehmigung zum Verkaufsgeschäft mit Rückmiete in Gümligen mit.

2 ABSCHLUSS KAUFVERTRAG

Die wesentlichen Vertragspunkte dieses "Verkaufsgeschäfts mit Rückmiete" sind die folgenden:

- Kaufpreis von CHF 2'070'000.00 für das Grundstück und das Gebäude Post Gümligen
- Übergang von Nutzen und Gefahr per 1. Juli 2015
- Gewährleistungsbedingungen bzw. deren Wegbedingung entsprechend den üblichen Usancen / kein Rückgriff auf die Verkäuferin bei Altlasten (stellt vorliegend kein Problem dar, da die Einwohnergemeinde Vorbesitzerin war und damit auch 'rückgriffbelastet' ist.)
- Tragung der Grundbuch- und Notariatskosten durch die Käuferin (maximal CHF 20'000.00)
- Verpflichtung zum Abschluss eines Mietvertrages mit der Post für deren Rückmiete der betrieblich genutzten Fläche nach erfolgten Umbau bzw. Neubau
- Verpflichtung der Einwohnergemeinde Muri b. Bern, der Post für ein allfälliges Provisorium² während der Umbau- bzw. Neubauphase einen

² Falls die Verkäuferin während der Bauzeit (Umbau/Neubau) ihr bisheriges Lokal nicht mehr benützen könnte, muss während dieser Periode auf dem Vertragsobjekt ein so genanntes Postprovisorium eingerichtet werden, um den Betrieb der Poststelle Gümligen bis zur Inbetriebnahme des neu zu errichtenden Post-/Geschäftslokals im Erdgeschoss im künftigen Neubau in diesem Provisorium weiterführen zu können. In diesem Fall muss die Käuferschaft folgende Kosten tragen: Transport-, Montage- und Demontagekosten des Postprovisoriums, Baukosten für den Anschluss von Versorgungsträgern bzw. Entsorgung sowie Herrichtung des Standplatzes und der Umgebung sowie allfällige Terrain-Mieten für Standplatz und Umgebung (Kostendach CHF 200'000.00, inkl. MWST).

Betrag von maximal (Kostendach) CHF 200'000.00 zu bezahlen.

Für diesen Betrag wird *bei Fälligkeit* ein weiterer Objektkredit durch das finanzkompetente Organ zu sprechen sein.

Als bisherige Eigentümerin macht die Post den Verkauf ihrer Liegenschaft an die Einwohnergemeinde Muri b. Bern davon abhängig, dass sie ihr Geschäftslokal mit Übergang von Nutzen und Gefahr (d.h. ab 1. Juli 2015) mietweise weiter benützen kann. Daher ist vorgängig der Unterzeichnung des Kaufvertrages zwischen den Kaufvertragsparteien ein Mietvertrag zu unterzeichnen, der folgende Mietzinskonditionen vorsieht:

Lage	Nutzungsart	Fläche ca. m2	CHF / Jahr	CHF / Monat
EG	Verkauf	207.35		
EG	Gewerbe	191.10		
UG	Lager	17.18		
EG	Garage 3 Kundenparkplätze	27.70		
Nettomiete			75'000.00	6'250.00
Nebenkosten			4'200.00	350.00
Bruttomiete			79'200.00	6'600.00

3

ANTRAG

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

B e s c h l u s s

zu fassen:

1. Genehmigung eines Objektkredites von insgesamt CHF 2'090'000.00 (inkl. Handänderungskosten) für den Kauf der Liegenschaft Füllerichstrasse 55, 3073 Gümligen, Parzelle Muri b. Bern-Grundbuchblatt Nr. 2429, als Liegenschaft des Finanzvermögens.
2. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses, namentlich dem Abschluss des Kaufvertrags, beauftragt.
3. Der Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.

Muri bei Bern, 27. April 2015

GEMEINDERAT MURI BEI BERN

Der Präsident: Die Sekretärin:

Thomas Hanke Karin Pulfer

Beilage:

- Plan Parzelle Muri-Gbbl. Nr. 2429
- Plan "Überbauungsordnung 1. Etappe" Zone mit Planungspflicht ZPP "Turbenweg"

zusätzliche Beilagen zuhanden der GGR-Mitglieder:

- Verkehrswertschätzung vom 12. März 2013
- Schreiben Post vom 19. August 2014
- Entwurf Kaufvertrag (folgt)