

Sitzung vom 27. Januar 2016 / Geschäft Nr. 5

Bericht und Antrag

Wahlackerstrasse 5 (Betagtenheim); Verkauf

1. Gegenstand

Am 13. Juni 2010 haben die Stimmberechtigten der Gemeinde Zollikofen beschlossen, dass sich die Gemeinde der selbstgewählten Aufgabe der Führung des Betagtenheims an der Wahlackerstrasse 5 entledigt. Die Liegenschaften Zollikofen-Grundbuchblatt Nr. 1389 und Nr. 1912 an der Wahlackerstrasse werden beim Bezug des neuen Alterszentrums an der Bernstrasse entwidmet (Übertragung vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen). Der Grosse Gemeinderat wurde ermächtigt, das Rechtsgeschäft einer allfälligen Veräusserung der Liegenschaften zu marktüblichen Konditionen für die entsprechende Nutzung in eigener Kompetenz abzuschliessen.

Der Gemeinderat hat im ersten Halbjahr 2015 ein entsprechendes Verkaufsverfahren durchgeführt. Die Liegenschaften sollen an die Gebäudeversicherung Bern (GVB) verkauft werden. Das Angebot der GVB, welches die zukünftige Nutzung zusammen mit der Steiner AG als Arealentwicklerin und Rykart Architekten geplant hat, ist aus insgesamt acht Angeboten ausgewählt worden. Der Verkaufserlös beträgt netto rund 13,8 Mio. Franken, welcher einmalig dem allgemeinen Finanzhaushalt zufliesst.

Das Angebot der Käuferschaft sieht vor, das bestehende Gebäude in ein Mehrgenerationenhaus zu transformieren. Das Erdgeschoss wird durch teilweise öffentliche Nutzungen (Dienstleistungen, Praxen) belebt. In einem Neubau, der als Bindeglied zwischen der Überbauung "Lüftere" und dem heutigen Betagtenheim auftritt, sollen Stockwerkeigentumswohnungen realisiert werden.

2. Rechtsgrundlagen

- Gemeindeverordnung vom 16. Dezember 1998 (GV, BSG 170.111); Art. 100 Abs. 2 lit. d
- Gemeindeverfassung vom 30. November 2003 (SSGZ 101.1); Art. 26 lit. b
- Beschluss der Stimmberechtigten vom 13. Juni 2010 betreffend "Zukunft Altersversorgung Zollikofen"

3. Bezug zum Leitbild und anderen wichtigen Planungen

Mit der Mitberücksichtigung der geplanten Nutzung bei der Bewertung der Angebote lebte man dem Lösungsansatz 3.3 "Siedlung, Verkehr und Landschaft aufeinander abgestimmt entwickeln" nach. Die Erkenntnisse aus dem Ausschreibungsverfahren sind direkt in die Ortsplanungsrevision (Richtpläne, Nutzungspläne) eingeflossen.

Aus finanzieller Sicht (Verkaufserlös) wird dem Lösungsansatz 5.2 "Der Gemeinde soll ein möglichst hoher finanzieller Handlungsspielraum erhalten bleiben" entsprochen.

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Beat Baumann	06.01.2016	g:\00_daten\01_präsidiales\001_zd\0090_ggr\0093_sitzungen\2016\160127\betagtenheim_verkauf.ggr.docx	06.01.2016 16:34 / ks	1.8	1 von 8

4. Liegenschaftsbeschreibung

Gegenstand des Verkaufs sind die beiden Grundstücke Nr. 1389 und Nr. 1912 an der Wahlackerstrasse, welche heute durch das Betagtenheim Zollikofen genutzt werden.

Parzelle Nr. 1389

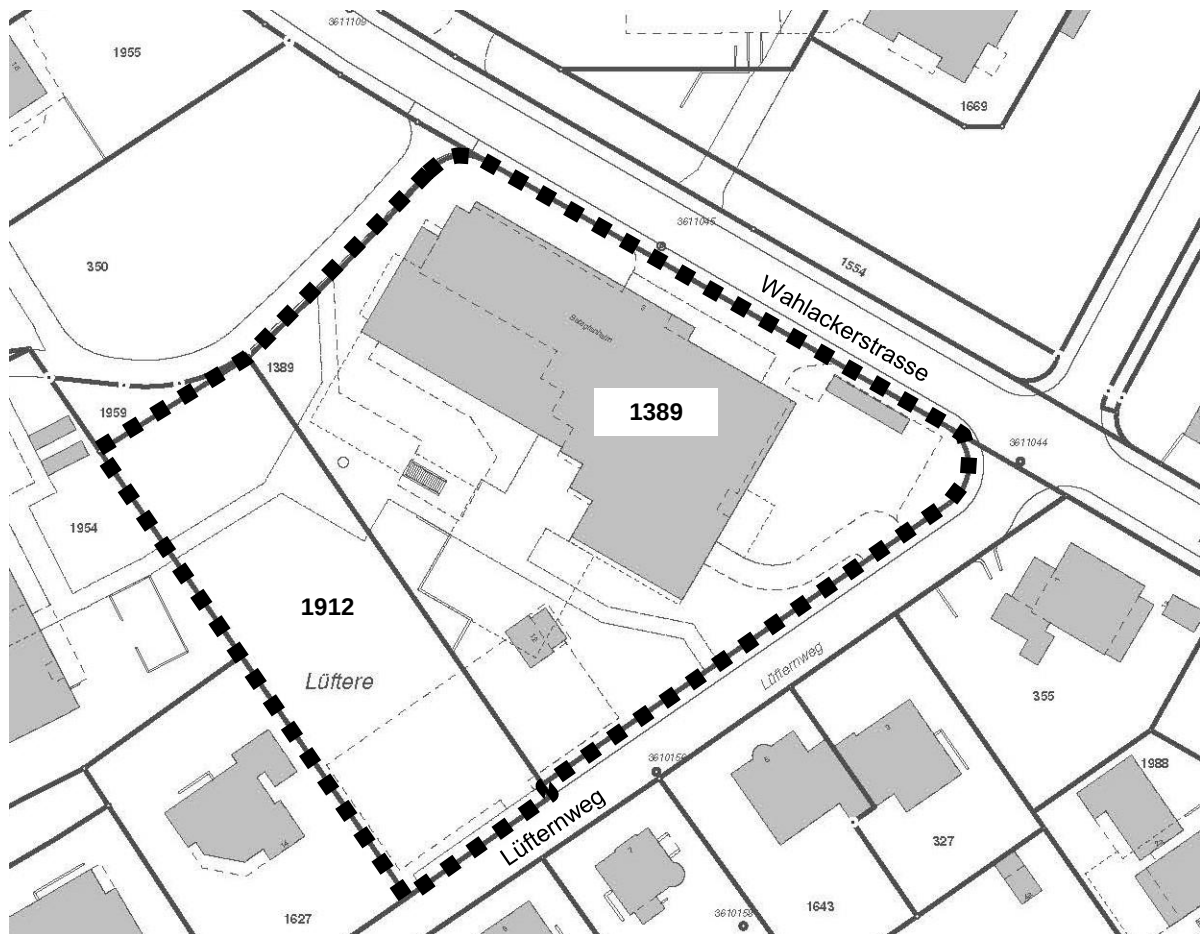
Fläche	m ²	4'140
Amtlicher Wert	Fr.	19'664'800
GVB-Wert	Fr.	28'745'000 (Schätzung vom 25. Februar 2011)

Parzelle Nr. 1912

Fläche	m ²	1'646
Amtlicher Wert	Fr.	74'100

Gebäude Wahlackerstrasse 5

Erstellung	1973 – 75
Erweiterung	1994 – 97



Situationsplan

Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das heutige Betagtenheim liegt in einer Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN). Durch die geplante Umnutzung des Gebäudes ist eine Umzonung vorzunehmen. Wegen der Gebäudehöhe ist eine Umzonung in eine Regelzone gemäss Baureglement nicht möglich. Das Areal soll daher im Rahmen der Ortsplanungsrevision in die Zone mit Planungspflicht (ZPP) "Lüftere" integriert werden. Die beiden betroffenen Grundstücke bilden einen separaten Abschnitt innerhalb der ZPP.

In einem weiteren Schritt muss der Gemeinderat eine Überbauungsordnung für diesen Abschnitt erlassen. Im vorliegenden Fall wäre es auch denkbar, dass mit der Eingabe eines Gesamtvorhabens mit der Zustimmung des Amtes für Gemeinden und Raumordnung auf den Erlass der Überbauungsordnung verzichtet werden könnte. Diese Frage ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu klären.

5. Verkaufsverfahren

Der Gemeinderat hat am 9. Februar 2015 die Dokumentation für den Verkauf der Liegenschaften genehmigt und damit das Verkaufsverfahren gestartet. Ziel dieser öffentlichen Ausschreibung war, eine neue Eigentümerschaft zu finden, welche die Liegenschaften unter Einhaltung der vorgegebenen Rahmenbedingungen kauft, entwickelt und einer neuen Nutzung zuführt. Der Verkauf wurde nebst einer Medienmitteilung mit je einem Inserat im "Immobilien Markt" vom 20. und 27. Februar 2015, den Tageszeitungen "Berner Zeitung" und "Der Bund" beworben.

Interessenten konnten sich bis am 13. März 2015 für das Verkaufsverfahren anmelden und die Verkaufsunterlagen beziehen. Von diesem Angebot haben insgesamt 22 Kaufinteressenten Gebrauch gemacht. Am 19. März 2015 fand eine geführte Begehung des Verkaufsobjektes statt. Am 1. April 2015 wurden die eingereichten Fragen beantwortet und zusätzliche Unterlagen abgegeben.

Insgesamt sind acht Angebote eingegangen. Alle Bewerberinnen und Bewerber erhielten zusätzlich die Gelegenheit, ihr Angebot zu präsentieren und Fragen zu beantworten. In Absprache mit dem Gemeinderat führte eine Arbeitsgruppe, bestehend aus dem Gemeindepräsidenten, der Vizegemeindepräsidentin, dem Departementsvorsteher Finanzen, dem Finanzverwalter und dem Bauverwalter, diese Gespräche durch.

Beurteilungskriterien

Der Gemeinderat nahm die Beurteilung der Angebote aufgrund von drei Hauptkriterien, welche mit der Ausschreibung bekannt gegeben wurden, vor:

- Bewerbung / Organisation / Qualitätsmanagement 10 %
- Nutzungskonzept 45 %
- Kaufpreis 45 %

Das Nutzungskonzept wurde anhand folgender Unterkriterien bewertet:

- Städtebau / Konzept
- Quartierverträglichkeit
- Künftiger Steuerertrag

Im Anschluss an eine erste Bewertungsrunde erhielten alle Anbietenden die Gelegenheit, ihr Angebot finanziell nachzubessern. Drei Anbietende machten von diesem Angebot Gebrauch. Daraufhin nahm der Gemeinderat die Schlussbewertung vor.

Erwägungen des Gemeinderates

Alle acht Angebote sehen hauptsächlich eine Wohnnutzung vor. Nur zwei Nutzungskonzepte gehen von einem kompletten Rückbau des bestehenden Gebäudes aus. Die preislichen Angebote lagen zwischen 4,9 und 17,25 Mio. Franken.

Das Angebot der GVB ist betragsmässig das zweithöchste, erscheint jedoch mit seinen Überlegungen zur künftigen Nutzung als das am gründlichsten durchdachte. Auf das bestehende Wohnquartier wird in einem hohen Mass Rücksicht genommen. Die geplanten Erweiterungsbauten gliedern sich nahtlos in die bestehende Struktur ein. Die neue Nutzung wird nicht zu zusätzlichen Immissionen gegenüber dem heutigen Zustand führen.

Das mit 17,25 Mio. Franken höchste Angebot sieht eine Wohnnutzung als Studentenheim mit 340 Wohneinheiten vor. Diese Nutzung würde zu erheblichen Mehrimmissionen führen. Das Projekt ist eine vom Dorf und Quartier isolierte Insellösung, welche keine Rücksicht auf die gebaute Umgebung nimmt. Die drei vorgesehenen Neubauten für die 340 Einheiten würden

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Beat Baumann	06.01.2016	g:\00_daten\01_präsidiales\001_zd\0090_ggr\0093_sitzungen\2016\160127\betagten_heim_verkauf.ggr.docx	06.01.2016 16:34 / ks	1.8	3 von 8

das heutige Bauvolumen bei weitem übertreffen. Ob eine solche Lösung ortsplanerisch verträglich wäre, ist fraglich.

Der Gemeinderat kommt daher nach Berücksichtigung aller Faktoren zum Schluss, dass das Angebot der GVB den Beurteilungskriterien am besten entspricht. Die Bewerbung weist eine hohe Qualität auf und hinter dem Projekt stehen erfahrene Partner aus dem Raum Bern. Die Präsentation verstärkte den professionellen Eindruck des Angebots.

6. Nutzungskonzept

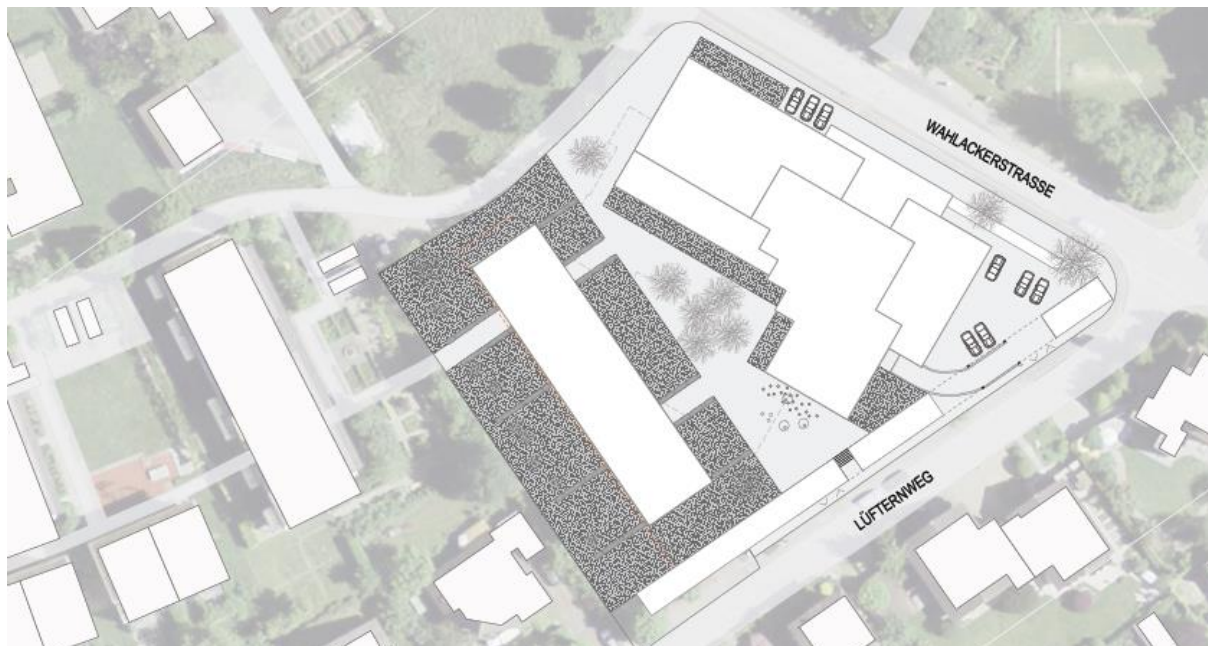
Das Angebot der GVB sieht vor, das bestehende Gebäude in ein Mehrgenerationenhaus mit etwa 72 Wohneinheiten zu transformieren. Mit Rückbauten, einer Aufstockung auf dem Nordflügel und weiteren baulichen Erweiterungen wird die Fassade begradigt. Dadurch wirkt sie ruhiger und kann energetisch besser saniert werden.



Situation bestehend / geplant mit Anzahl Geschossen

Nebst einer hohen Anzahl von Kleinwohnungen (Studio, 2 ½ und 3 ½ Zimmer) sind auch grössere Wohnungen (4 ½ und 5 ½ Zimmer) vorgesehen. Einzelne grosse Wohnungen lassen sich auch als Wohngemeinschaft nutzen. Das Erdgeschoss wird durch teilweise öffentliche Nutzungen (Dienstleistungen, Praxen) belebt.

Im Erweiterungsbau (Neubau), welcher als Bindeglied zwischen der Überbauung "Lüftere" und dem heutigen Betagtenheim auftritt, sollen 14 Stockwerkeigentumswohnungen realisiert werden. Die Erschliessung erfolgt über die bestehenden Zu- und Wegfahrten am Lüfterweg. Dank einer zusätzlichen Einstellhalle können total 61 unterirdische Parkplätze angeboten werden.



Situationsplan

7. Verkaufsvertrag

Der Gemeinderat hat mit der GVB eine Absichtserklärung mit einer Kaufbestätigung, resp. einer Verkaufsverpflichtung abgeschlossen. Der notarielle Verkaufsvertrag liegt im Entwurf vor und wurde unter Vorbehalt der Zustimmung des Grossen Gemeinderates zum Verkauf ebenfalls genehmigt.

Käuferin: GVB¹

Die GVB ist ein selbständiges Institut des öffentlichen Rechts, das nach privatwirtschaftlichen Grundsätzen geführt wird. Sie wurde im Jahr 1807 gegründet und versichert seither alle Gebäude im Kanton Bern gegen Feuer- und Elementarschäden. Die versicherungstechnischen Rückstellungen bilden für die GVB wie für jede Versicherung die risikotragende Substanz und werden als Kapitalanlagen bewirtschaftet. Im Rahmen ihrer Anlagestrategie verfügt die GVB bereits über ein namhaftes Immobilienportefeuille, vorwiegend im Kanton Bern. Die GVB verfolgt eine nachhaltige, nicht spekulative Anlagepolitik und realisiert Sanierungs- und Neubauprojekte nach hohen ökologischen Standards. Die Finanzierung von Projekten erfolgt zu 100 % aus eigenen Mitteln. Die GVB verfügt über unbelehnte Wertschriften und Immobilien von über einer Milliarde Franken.

Wichtigste Vertragsbestimmungen

- Die Käuferschaft verpflichtet sich, das Nutzungskonzept zu realisieren. Eine Übergangsnutzung der Liegenschaft wird ausgeschlossen.
- Der Übergang von Nutzen und Schaden tritt 30 Tage nach Rechtskraft der Überbauungsordnung ein, bzw. frühestens 60 Tage nach Auszug/Umzug des bisherigen Betriebes (falls dieser Zeitpunkt nach Inkrafttreten der planungsrechtlichen Grundlagen liegen würde).
- Der Kaufpreis wird bei Übergang von Nutzen und Schaden geschuldet.
- Der öffentliche Schutzraum mit ca. 400 Plätzen muss zwingend erhalten bleiben.
- Resolutivbestimmung: Bis spätestens 31. Dezember 2020 muss eine rechtskräftige Überbauungsordnung oder eine rechtskräftige Baubewilligung vorliegen; ansonsten kommt der Verkauf nicht zu Stande.

¹ Auszug aus dem Angebot der GVB vom 1. Juni 2015

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Beat Baumann	06.01.2016	g:\00_daten\01_präsidiales\001_zd\0090_ggr\0093_sitzungen\2016\160127\betagten_heim_verkauf.ggr.docx	06.01.2016 16:34 / ks	1.8	5 von 8

Schadstoffanalyse

Die Liegenschaften sind nicht im Kataster der belasteten Standorte verzeichnet. Aufgrund des Erstellungsjahres des Gebäudes musste aber davon ausgegangen werden, dass Gebäude-teile und Materialien schadstoffhaltig sind. Die Gemeinde hat daher in Absprache mit der zukünftigen Eigentümerin eine Schadstoffanalyse des Gebäudes in Auftrag gegeben. Damit sollen die Sanierungskosten bezüglich Schadstoffe ermittelt werden. Diese Mehrkosten für die Gebäudesanierung gehen zu Lasten der Gemeinde und werden beim Kaufpreis in Abzug gebracht.

Im November 2015 wurden umfangreiche Schadstoffuntersuchungen durch die Firma Geotest AG aus Zollikofen in den Gebäuden durchgeführt. Die daraus resultierenden Befunde sind in einem Bericht festgehalten. Vor den eigentlichen Sanierungs- und Umbauarbeiten muss eine komplette Asbestsanierung vorgenommen werden. Davon betroffen sind in erster Linie die Kleber der verschiedenen Fliesen (Wand, Sockel, Boden) und der Deckenverputz.

Termine

Das neue Alters- und Pflegezentrum an der Bernstrasse wird voraussichtlich Mitte 2017 fertiggestellt. Somit können die Liegenschaften in der zweiten Jahreshälfte 2017 an die neue Eigentümerin übergehen.

Es ist vorgesehen, dass der Grosse Gemeinderat bis Ende 2016 über die Ortsplanungsrevision beschliessen kann und die kantonale Genehmigung bis Mitte 2017 vorliegt. Damit wäre sichergestellt, dass bei Übergang von Nutzen und Schaden auch die planungs- und baurechtliche Grundlage vorhanden wäre.

8. Finanzielle Auswirkungen

Der Kaufpreis für die Liegenschaften beträgt Fr. 15'030'000.00, abzüglich der Kosten für die Entfernung und Entsorgung der schadstoffhaltigen Bausubstanz. Zusammen mit der Schadstoffuntersuchung wurde auch eine Abschätzung ($\pm 20\%$) der Sanierungskosten durch die Geotest AG vorgenommen. Diese betragen rund Fr. 1'250'000.00 und werden vom Kaufpreis pauschal abgezogen.

Die Betreiber des Betagtenheims bezahlten der Gemeinde bisher einen "Baurechtszins" von Fr. 237'920.00 pro Jahr. Dieser Ertrag wird nach Auszug des Betriebes in der Erfolgsrechnung der Gemeinde entfallen. Der Minderertrag ist im Finanzplan ab 2017 bzw. 2018 berücksichtigt.

9. Personelle und organisatorische Auswirkungen

Das Verkaufsverfahren wurde durch das Departement Präsidiales (Planung) in Zusammenarbeit mit dem Departement Finanzen (Liegenschaften) durchgeführt. Die Projektleitung lag bei der Bauverwaltung.

Im Gegensatz zu anderen gemeindeeigenen Liegenschaften wurden der bauliche Unterhalt durch die Nutzerin (Betagtenheim Zollikofen) geplant und ausgeführt. Der Verkauf der Liegenschaft führt daher zu keiner massgebenden Veränderung (Reduktion) des Aufwandes in den Bereichen der Liegenschaftsverwaltung und des baulich-technischen Liegenschaftsunterhalts innerhalb der Gemeindeverwaltung.

10. Auswirkungen auf Wirtschaft, Umwelt, Gesellschaft

Nebst dem einmaligen Ertrag aus dem Verkauf wird mit der Realisierung von etwa 86 Wohneinheiten auch langfristig zusätzlicher Steuerertrag gesichert.

Mit dem Erhalt der bestehenden Bausubstanz und der notwendigen energietechnischen Sanierung wird grösstmögliche Rücksicht auf die Umwelt genommen. Die Energiebilanz des Gebäudes wird erheblich verbessert.

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Beat Baumann	06.01.2016	g:\00_daten\01_präsidiales\001_zd\0090_ggr\0093_sitzungen\2016\160127\betagtenheim_verkauf.ggr.docx	06.01.2016 16:34 / ks	1.8	6 von 8

Die vorgesehene Nutzung als Mehrgenerationenhaus ist orts- und quaterverträglich. Das Projekt nimmt Rücksicht auf die gebaute Umgebung und fügt sich nahtlos in die bestehende Siedlungsstruktur ein.

11. Stellungnahme der Finanzkommission

Die Finanzkommission stimmt dem Verkauf des Betagtenheims einstimmig zu. Die Kommission ist überzeugt, dass die Gemeinde mit der Gebäudeversicherung Bern (GVB) als Käuferin eine seriöse und verlässliche Partnerin erhält. Das beschriebene Nutzungskonzept erachtet die Kommission als durchdacht. Nebst dem einmaligen Erlös wird im Konzept auch der finanziellen Nachhaltigkeit in Form von Steuererträgen Rechnung getragen.

Mit dem Verkauf des Betagtenheims entfällt die jährliche Infrastrukturabgeltung für die Bodennutzung an die Gemeinde im Umfang von Fr. 237'920.00 in der Erfolgsrechnung ab dem Jahr 2018. Auch mit dem einmaligen Buchgewinn verbleiben in den Folgejahren die ausgewiesenen Rechnungsdefizite bestehen. Durch den Liquiditätszufluss wird die im Finanzplan aufgezeigte Neuverschuldung gebremst.

Buchwert	Fr.	0.00
Kaufpreis Betagtenheim	Fr.	15'030'000.00
Verkaufspreisminderung für Schadstoffbeseitigung	Fr.	-1'250'000.00
Verkaufserlös netto	Fr.	13'780'000.00
Zusätzliche Abschreibungen ²	Fr.	-660'000.00
Erlös zu Gunsten Bilanzüberschuss	Fr.	13'120'000.00

Durch den Verkauf des Betagtenheims wird der errechnete Bilanzüberschuss von 4,9 Mio. Franken per Ende Planjahr 2018 um 13,1 Mio. Franken auf 18 Mio. Franken zunehmen.

Die Kommission wird in Kenntnis gesetzt, dass eine Motion bezüglich der Schaffung eines "Generationenfonds" im Zusammenhang mit dem Verkauf des Betagtenheims eingereicht wurde. Die Finanzkommissionsmitglieder sind mehrheitlich der Auffassung, dass der Erlös aus dem Verkauf vollumfänglich dem allgemeinen Haushalt (Bilanzüberschuss) zuzuführen ist. Im Sinne der in der Gemeinde Zollikofen angewandten Praxis der umsichtigen Finanzpolitik nimmt die Kommission eine ablehnende Haltung für die Schaffung von "Sonderkassen" ein. Der Bilanzüberschuss steht für sämtliche Zwecke des Gemeinwesens zur Verfügung. Die im Finanzleitbild des Gemeinderates definierte Höhe des Bilanzüberschusses kann mit dem Verkauf der Liegenschaft wieder erreicht werden (vgl. auch Ausführungen im Politikplan 2016 bis 2019, Kapitel Finanzen).

12. Antrag

Der Gemeinderat beantragt, zu

beschliessen:

Der Verkauf der Liegenschaften Zollikofen-Grundbuchblatt Nr. 1389 und Nr. 1912 an die Gebäudeversicherung Bern (GVB) zum Preis von Fr. 13'780'000.00 wird genehmigt.

² sofern Ertragsüberschuss in Erfolgsrechnung ausgewiesen wird und die ordentlichen Abschreibungen (1,84 Mio. Franken) kleiner als die Nettoinvestitionen (2,5 Mio. Franken) sind (Zahlen gemäss Finanzplanung); vgl. Art. 84 und 85 der Gemeindeverordnung, BSG 170.111

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Beat Baumann	06.01.2016	g:\00_daten\01_präsidiales\001_zd\0090_ggr\0093_sitzungen\2016\160127\betagtenheim_verkauf.ggr.docx	06.01.2016 16:34 / ks	1.8	7 von 8

Zollikofen, 4. Januar 2016

GEMEINDERAT ZOLLIKOFEN

Daniel Bichsel
Präsident

Christine Arnold
Sekretärin i. V.

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Beat Baumann	06.01.2016	g:\00_daten\01_präsidiales\001_zd\0090_ggr\0093_sitzungen\2016\160127\betagten heim_verkauf.ggr.docx	06.01.2016 16:34 / ks	1.8	8 von 8