

Botschaft an den Grossen Gemeinderat für die 2. Sitzung vom 24. Juni 2020

Traktanden Nr. 291
Registratur Nr. 10.22.1.36
Axioma Nr. 4931

Ostermundigen, 26. Mai 2020 / WirWal



Mitteldorfstrasse 14; Erwerb der Liegenschaft; Kreditgenehmigung

1. Zusammenfassung und Antrag

1.1. Zusammenfassung

Die Gemeinde Ostermundigen soll die Liegenschaft Mitteldorfstrasse 14, Grundbuchblatt Nr. 1344 im Halte von 3'935m² von der heutigen Eigentümerin, Frau Maria Magdalena Kindler, Jahrgang 1946 zum Preis von CHF 1'500'000.00 zu Eigentum erwerben und Frau Kindler ein lebenslangliches Wohnrecht im Wohnteil des Gebäudes im Wert von CHF 290'000.00 einräumen. Dafür soll der Grosse Gemeinderat unter Vorbehalt des fakultativen Referendums einen Kredit in der Höhe von insgesamt CHF 1'840'000.00 (inklusive Schätzungskosten, Anwaltshonorare Gemeinde und Frau Kindler sowie Gebühren und Notariatskosten von insgesamt geschätzten CHF 50'000.00) genehmigen und den Gemeinderat mit dem Vollzug beauftragen.

Der vorgesehene Erwerb durch die Gemeinde ist kein freiwilliger Kaufakt, sondern gründet auf einer Vereinbarung vom 28. April 1994 zwischen der Gemeinde Ostermundigen und der seinerzeitigen Erbgemeinschaft Walter und Hulda Kindler selig. Aufgrund dieser Vereinbarung hatte die Erbgemeinschaft Kindler eine Einsprache zurückgezogen, welche sich unter anderem gegen die Zuweisung des Grundstückes Nr. 1344 in eine Zone für öffentliche Nutzung (ZÖN) richtete.

Wenn ein Grundstück einer ZÖN zugewiesen ist, hat die öffentliche Hand einerseits grundsätzlich das Recht, es zu erwerben, respektive es zu enteignen. Andererseits können Eigentümerschaften von der öffentlichen Hand auch verlangen, dass diese das Grundstück erwirbt.

Im vorliegenden Fall verlangt die Eigentümerin, Frau Maria Kindler von der Gemeinde das Grundstück zu erwerben und ihr ein persönliches, lebenslanges und entgeltliches Wohnrecht einzuräumen, so wie dies die Vereinbarung vom 28. April 1994 vorsieht.

1.2. Antrag

Gestützt auf die nachfolgenden Ausführungen sowie Artikel 56 Litera b) der Gemeindeordnung vom 24. September 2000 beantragt der Gemeinderat dem Grossen Gemeinderat, es sei folgender

B e s c h l u s s zu fassen:

1. Die Liegenschaft Mitteldorfstrasse 14, Grundbuchblatt Nr. 1344 im Halte von 3'935m² wird von der heutigen Eigentümerin, Frau Maria Magdalena Kindler, Jahrgang 1946 zum Preis von CHF 1'500'000.00 zu Eigentum erworben und Frau Kindler wird ein lebenslängliches Wohnrecht im Wohnteil des Gebäudes im Wert von CHF 290'000.00 einräumen.
2. Für den Liegenschaftserwerb und das Wohnrecht gemäss Ziffer 1 wird ein Kredit von CHF 1'840'000.00 (inklusive Schätzungskosten, Anwaltshonorare Gemeinde und Frau Kindler sowie Gebühren und Notariatskosten von insgesamt geschätzten CHF 50'000.00) beschlossen.
3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug des Liegenschaftserwerbes und der Einräumung des Wohnrechtes gemäss Ziffer 1 beauftragt.
4. Ziffer 2 unterliegt dem fakultativen Referendum.

2. Erläuterungen

2.1. Einspracheverfahren und Vereinbarung aus dem Jahr 1994

Im Rahmen der öffentlichen Auflage zur damaligen Ortsplanungs-Gesamtrevision hatte die Erbegemeinschaft Walter und Hulda Kindler selig im Jahr 1993 Einsprache gegen die aufgelegte Ortsplanung erhoben mit der Begründung, mehrere Anordnungen in dieser Planung führten zu unzulässigen Beschränkungen ihrer Eigentumsrechte. Die Einsprache richtete sich unter anderem auch gegen die Zuweisung der Liegenschaft Mitteldorfstrasse 14, Grundbuchblatt Nr. 1344 zu einer Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN). Die Einsprache wurde aufgrund der Vereinbarung vom 28. April 1994 zurückgezogen. Auszüge dieser Vereinbarung finden sich in Ziffer 2.7

2.2. Baurechtliche Situation

Heute ist der Grundstück Mitteldorfstrasse 14 der Zone für öffentliche Nutzung A3 („Zentrum Bernstrasse“) gemäss Artikel 81 Baureglement zugewiesen.

Die Zweckbestimmung lautet: „*Öffentliche Bauten und Anlagen welche im Zusammenhang mit Bildung, Kultur, Sport- und Freizeit-aktivitäten sowie sozialen Anliegen der Öffentlichkeit stehen.*“

Überbauungs- und Gestaltungsgrundsätze; Empfindlichkeitsstufe: „*Bestehende Überbauung. Für neue Hauptbauten sind Wettbewerbe oder wettbewerbsähnliche Verfahren durchzuführen. Zufahrt ab der Mitteldorfstrasse für die ZöN A. ES III.*“

Das Gebäude Mitteldorfstrasse 14 ist zudem im kantonalen Bauinventar als „Geschütztes Objekt“ taxiert und kann nicht abgebrochen werden.

2.3. Eigentumsverhältnisse



- Gemeinde
- „Tertianum“
- Kindler

2.4. Übernahmebegehren im Jahr 2018 und Preisverhandlungen

Im 3. Quartal 2018 trat Frau Kindler, vertreten durch Fürsprecher Enrico Riva, an die Gemeinde heran und stellte das Übernahmebegehren im Sinne der Vereinbarung vom 28. April 1994.

Dass die Gemeinde die Liegenschaft vereinbarungsgemäss übernehmen muss und Frau Kindler ein persönliches, lebenslanges und entgeltliches Wohnrecht im Wohnteil des Gebäudes einzuräumen hat, ergibt sich aus der Vereinbarung vom 28. April 1994 und war damit von Anfang an klar.

Es stellte sich vor allem die Frage nach dem Übernahmepreis. Diesen zu bestimmen erwies sich als schwieriges Unterfangen, weil nicht einfach die gängigen Methoden der Liegenschaftsbewertung zur Anwendung gebracht werden konnten: Da ist einerseits der Umstand, dass die Gemeinde Eigentümerin fast aller Anstössergrundstücke ist und dadurch ein „strategisches Interesse“ an der Übernahme vorhanden ist und andererseits die Tatsache, dass das Bauernhaus Kindler als „Geschütztes Objekt“ taxiert ist und nicht abgebrochen werden kann. Dieser Schutzstatus kann auch hinderlich sein für das Erstellen weiterer Bauten auf dem Grundstück.

Sowohl die Gemeinde, als auch die Grundeigentümerschaften liessen von anerkannten Fachleuten mehrere Schätzungen erstellen, welche auch untereinander erörtert und diskutiert wurden.

Das in der Vereinbarung vom 28. April 1994 festgelegte, lebenslange Wohnrecht für Frau Kindler war zu keinem Zeitpunkt der Gespräche seit Herbst 2018 verhandelbar. Nicht strittig war der Anrechnungswert des persönlichen, lebenslangen und entgeltlichen Wohnrechts im Wohnteil des Gebäudes. Die Schätzer ermittelten dafür im Juni 2018, unter Berücksichtigung der statistischen Lebenserwartung, einen Wert von CHF 335'000.00. Wegen der seit Juni 2018 verstrichenen Zeit sind die Dauer und damit der Wert des Wohnrechts gesunken; der Wert liegt per Mai 2020 bei zirka CHF 290'000.00. Angesichts des heutigen Alters von Frau Kindler (74 Jahre) entspricht dies in Anbetracht durchschnittlicher Lebenswartungen einem angemessenen Preis. Weil das Wohnrecht ein persönliches – nicht vererbbares – Recht ist, wird die Liegenschaft nach einem Ableben von Frau Kindler vollständig für die Gemeinde verfügbar sein.

Die oben erwähnten Schätzungen für einen möglichen Kaufpreis (ohne Berücksichtigung des Wohnrechtes) lagen zwischen 1.45 Mio. und CHF 2.25 Mio., was der Bandbreite zwischen zirka CHF 1.16 Mio. und CHF 1.96 Mio. mit Anrechnung des konsolidierten Wohnrechtspreises entspricht.

Letztendlich einigte man sich auf einen Kaufpreis von CHF 1'790'000.00 inklusive des Wohnrechtspreises von CHF 290'000.00 für das Wohnrecht.

Die Gemeinde soll Frau Kindler CHF 1'500'000.00 für die Liegenschaft Mitteldorfstrasse 14 bezahlen und ihr ein persönliches, lebenslanges und entgeltliches Wohnrecht im Wohnteil des Gebäudes im Wert von CHF 290'000.00 einräumen.

Weil gestützt auf die Vereinbarung vom 28. April 1994 die Gemeinde auch die Anwaltskosten von Frau Kindler übernehmen muss, wird für die Schätzungskosten, die Anwaltshonorare der Gemeinde und von Frau Kindler, sowie Gebühren und Notariatskosten der Betrag von geschätzten CHF 50'000.00 angenommen.

2.5. Würdigung des Kaufpreises und Tilgung

Der Kaufpreis von CHF 1.5 Mio. entspricht einem Preis von zirka CHF 380/m² Land. Auch wenn die Nutzungsmöglichkeiten auf dem Grundstück beschränkt sind, ist dieser Preis angesichts der Lage und der strategischen Bedeutung des Grundstücks für die Gemeinde angemessen. Das Grundstück wird mit grosser Sicherheit seinen Wert behalten oder eher noch steigern.

Aufgrund ihrer persönlichen Situation ist Frau Kindler darauf angewiesen, dass das Kaufgeschäft bald zum Abschluss kommt. Der Kaufpreis soll auf ihren Wunsch in Raten bezahlt werden.

Der Gemeinderat sieht vor, die Tilgungsmodalitäten im Kaufvertrag zu regeln.

2.6. Fotodokumentation der Liegenschaft



2.7. Auszüge aus der Vereinbarung vom 28. April 1994

<p>VEREINBARUNG</p> <p>zwischen</p> <p><u>EINWOHNERGEMEINDE OSTERMUNDIGEN</u>, 3072 Ostermundigen</p> <p>hier vertreten durch den Gemeindepräsidenten, Herrn Theo Weber, und den Gemeindegemeinschafter, Herrn Otto Stalder,</p> <p>- im folgenden: <u>die Gemeinde</u> -</p> <p>und</p> <p>den Mitgliedern der Erbgemeinschaft Walter und Hulda Kindler selig, nämlich:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <u>Herr Walter KINDLER</u>, La Maladaire, 1530 Payerne, 2. <u>Frau Susanne LEIMBACH-KINDLER</u>, Lindenstrasse 3, 4123 Allschwil, 3. <u>Herr Christoph KINDLER</u>, Arastrasse 16, 3048 Worblaufen, 4. <u>Frau Maria KINDLER</u>, Mitteldorfstrasse 14, 3072 Ostermundigen, 5. <u>Herr Peter KINDLER</u>, Oberhausweg 3, 3074 Muri, <p>alle vertreten durch Fürsprecher Enrico Riva, Münzgraben 6, 3000 Bern 7, gemäss Vollmachten vom 15. Juli 1993 (deren Originale bei den Einspracheakten der Gemeinde liegen)</p> <p>- im folgenden: <u>Erben Kindler</u> -</p>
<p>3. <u>Grundstück Ostermundigen GB-Nr. 1344 (Mitteldorfstrasse 14)</u></p> <p>1 Die Gemeinde sichert Frau Maria Kindler, Eigentümerin des Grundstücks GB-Nr.1344 zu, dass die Gemeinde zu Lebzeiten von Frau Kindler kein Übernahmebegehren stellen wird.</p> <p>2 Frau Maria Kindler ist berechtigt, bereits zu Lebzeiten die Übernahme der Liegenschaft durch die Gemeinde zu verlangen. Die Gemeinde hat auf das Übernahmebegehren innerhalb von längstens zwölf Monaten in der Weise zu reagieren, dass sie das Grundstück GB-Nr.1344 entweder übernimmt oder es aus der Zone für öffentliche Nutzungen (ZÖN) entlässt und jener Zone zuweist, welche in der geltenden Zonen- und Bauordnung am ehesten jener Zone entspricht, in welcher das Grundstück vor der Aufnahme in die ZÖN lag (Kernzone gemäss Zonenplan und Baureglement 1970).</p> <p>3 Für den Fall der Übernahme der Liegenschaft bereits zu Lebzeiten von Frau Kindler sichert die Gemeinde Frau Kindler in obligatorischer Weise ein persönliches, lebenslängliches und entgeltliches Wohnrecht im Wohnteil des Hauses Mitteldorfstrasse 14 zu. Die Abgeltung des Wohnrechts wird im Zeitpunkt der Übernahme zwischen den Parteien festgelegt. Frau M. Kindler kann das Wohnrecht auf eigene Kosten dinglich sichern.</p>
<p>7. <u>Rückzug der Einsprache</u></p> <p>1 Die Erben Kindler verpflichten sich, nach Annahme der neuen Ortsplanung durch die Stimmberechtigten in der hier vereinbarten Form alle gegen die Ortsplanungsrevision erhobenen Einsprachen zurückzuziehen.</p> <p>2 Die Parteien sind sich einig, dass alle in den Ziffern 1 - 6 dieser Vereinbarung geregelten Punkte nur in ihrer Gesamtheit ausgewogen sind.</p>

2.8. Der Liegenschaftserwerb im Kontext zu „O'mundo“

Die räumliche Entwicklungsstrategie RES der Gemeinde enthält unter anderem die folgenden zwei Leitsätze:

Leitsatz 2:

Netz(e) und Ort(e) klären, festigen und neu schaffen!

Leitsatz 6:

Nachbarschaft(en) und Partnerschaft(en) gestalten!

Das Gebiet mit reformierter Kirche, dem Schulhaus Bernstrasse, der Seniorenresidenz und dem Seepark ist die grösste zusammenhängende Fläche mit hohem Öffentlichkeitscharakter in Ostermundigen.

Hier soll die Gemeinde ihren Leitsätzen besonders gut nachleben. Mit dem Liegenschaftserwerb kann sie den obigen Leitsätzen nachkommen, indem sie vorläufig zumindest via „Eigentumsbereinigung“ das heute private Areal mit der kommunalen, öffentlichen Umgebung fusioniert (vgl. auch Ziffer 2.9)

2.9. Beurteilung des Liegenschaftserwerbs durch die Abteilung Hochbau

Die für die gemeindeeigenen Liegenschaften zuständige Abteilung Hochbau beurteilt den vorgesehenen Liegenschaftserwerb wie folgt:

„In Anbetracht der guten Lage und des vorhandenen Potentials der Liegenschaft ist der Kaufpreis angemessen. Aufgrund der Nähe zur Schulanlage Bernstrasse stehen verschiedene für die Gemeinde interessante Nutzungsmöglichkeiten zur Diskussion (Unterrichtsräume, Tagesschule, Kita, etc.). Auch der Umzug des Jugendzentrums wäre mittelfristig eine Option. Sowohl das alte Bauernhaus als auch der Aussenbereich (Ersatz der best. Scheune) verfügen über ein spannendes Raumpotential.

Geregelt werden müssen zu gegebenem Zeitpunkt die Detailkonditionen bezüglich dem Wohnrecht (Umfang der Nutzung, Nebenkosten, Unterhalt, etc.). Auch muss in nächster Zeit eine Gebäudeaufnahme (Grundrisse, Schnitte, Fassaden) erstellt werden, damit die künftige Nutzung konkretisiert werden kann. Zudem muss möglichst rasch eine einfache Zustandsermittlung durchgeführt werden, um den Unterhalts- und Betriebskostenbedarf der nächsten Jahre abschätzen und budgetieren zu können.“

2.10. Beurteilung des Liegenschaftserwerbs durch die Abteilung Finanzen/Steuer

Die Abteilung Finanzen/Steuern beurteilt den vorgesehenen Liegenschaftserwerb wie folgt:

„Der Erwerb der Liegenschaft Mitteldorfstr. 14 ist im vom Parlament nicht genehmigten Finanzplan 2020 – 2024 mit CHF 1'500'000.00 enthalten. Die Liegenschaft wird dem Finanzvermögen zugeordnet und gemäss HRM2 handelt es sich finanzhaushaltsrechtlich nicht um eine Investition, sondern um eine Anlage. Demzufolge fallen keine planmässigen Abschreibungen an. Die Anlagekosten von CHF 1'840'000.00 liegen in der Kompetenz des Grossen Gemeinderates unter Vorbehalt des fakultativen Referendums.“

2.11. Stellungnahme der Finanzkommission

Die Finanzkommission (Fiko) ist überrascht, dass über 25 Jahre nach dem Abschluss der Vereinbarung mit der Familie Kindler, diese nun umgesetzt werden soll. Die Fiko wirft die Frage

auf, ob noch weitere solche „Überraschungen“ zu erwarten sind und bittet den Gemeinderat, dies zu prüfen.

Die Fiko bedauert, dass die Liegenschaft nach dem Kauf voraussichtlich nicht vollumfänglich durch die Gemeinde genutzt werden kann (Wohnrecht in Wohnteil des Gebäudes).

Die Fiko beantragt dem Gemeinderat die Botschaft zuhanden des Grossen Gemeinderates zu genehmigen.

2.12. Fusionstauglichkeit

Die unter Ziffer 2.8 beschriebenen Zustände stehen im keinem Zusammenhang mit der Zugehörigkeit zu einer politischen Gemeinde. Der gesamte beschriebene „Grossraum“ wird immer einen öffentlichen Charakter haben, unabhängig davon, zu welcher politischen Gemeinde Ostermundigen vielleicht gehören wird.

Wie unter Ziffer 2.10 beschrieben, würde die Liegenschaft Mitteldorfstrasse 14 ins Finanzvermögen der Gemeinde übergehen und im Falle einer Gemeindefusion auch ins Finanzvermögen einer neuen, fusionierten Gemeinde übergehen.

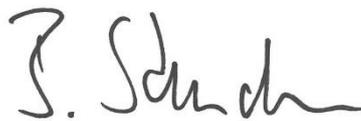
2.13. Was geschieht bei einer Ablehnung des Geschäftes?

Sollte der Grosse Gemeinderat – oder allenfalls die Stimmberechtigten im Falle eines Referendums – den Kauf der Liegenschaft und das Einräumen des Wohnrechtes ablehnen, ist davon auszugehen, dass Frau Kindler, respektive ihr Fürsprecher den Rechtsweg beschreiten und beim zuständigen Enteignungsgericht eine Klage auf Entschädigung wegen materieller Enteignung einreichen werden. Die Gemeinde müsste in einer solchen Situation ein Begehren um Übernahme des ganzen Grundstücks stellen, um zu vermeiden, eine hohe Entschädigung zu bezahlen, ohne das Eigentum am Grundstück zu erhalten. Der Kaufpreis würde durch das Gericht bestimmt. Dass die Gemeinde die Liegenschaft übernehmen und auch bezahlen muss, steht insofern ausser Frage.

Gemeinderat Ostermundigen



Thomas Iten
Präsident



Barbara Steudler
Gemeindeschreiberin