

Botschaft an den Grossen Gemeinderat für die 2. Sitzung vom 4. Mai 2023

Traktanden Nr. 189  
Registratur Nr. 10.22.1.58  
Axioma Nr. 5709

Ostermundigen, 20.03.2023 / WieMag



## Tram Bern-Ostermundigen «Wendeschlaufe»; Überbauung Restparzelle; Landabgabe «Rüti 1» im Baurecht; Genehmigung und Variantenentscheid

### 1. Zusammenfassung und Antrag

#### 1.1. Zusammenfassung

##### 1.1.1. Bau Tramwendeschlaufe – Umnutzung gesamte Parzelle Nr. 7315 «Rüti 1»

Im Projekt «Tram Bern-Ostermundigen» (TBO) ist auf der Parzelle des heutigen Sportplatzes «Rüti 1» (Parzelle Nr. 7315) die Wendeschlaufe der Tram-Endstation im Oberfeld eingepplant.



Wird das Tram gebaut, soll die übrige Fläche der Parzelle ebenfalls genutzt werden (haushälterische Bodennutzung). Die neue Zone mit Planungspflicht (ZPP Nr. 37 «Rüti 1») schafft dazu die planungsrechtliche Grundlage.

##### 1.1.2. Geplante Nutzungen erfordern Überführung ins Finanzvermögen

Der Sportplatz «Rüti 1» (Parzelle Nr. 7315) ist heute Teil des Verwaltungsvermögens der Gemeinde Ostermundigen. Das Verwaltungsvermögen umfasst diejenigen Sachwerte, die «der öffentlichen Aufgabenerfüllung» dienen (bspw. Schulhäuser, Sportanlagen etc.)

#### Gemeinderat

Schiessplatzweg 1  
Postfach 101  
3072 Ostermundigen

Telefon +41 31 930 14 14  
[www.ostermundigen.ch](http://www.ostermundigen.ch)

Aufgrund des Tramprojektes kann die Parzelle nicht mehr als Fussballplatz genutzt werden («dient nicht mehr der öffentlichen Aufgabenerfüllung»). Somit muss die Parzelle Nr. 7315 mit Buchwert CHF 0.00 vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen überführt werden.

### **1.1.3. Land soll an Entwickler abgegeben werden – Landabgabe nur im Baurecht**

Die Parzelle Nr. 7315 (Sportplatz «Rüti 1») ist im Eigentum der Gemeinde Ostermundigen. Die Gemeinde will bei der Umnutzung nicht selbst als Bauherrin / Investorin mitwirken, da keine Gemeindeinfrastruktur-Gebäude (für Verwaltung, Bildung o.ä.) geplant sind.

Die Parzelle Nr. 7315 soll also an einen Investor/Entwickler abgegeben (veräussert) werden.

Im Dezember 2016 hat der Gemeinderat im Rahmen der «Strategie für gemeindeeigene Liegenschaften» folgenden Grundsatzentscheid getroffen:

Der Gemeinderat bekennt sich zum Grundsatz, dass gemeindeeigenes Land nicht mehr verkauft werden kann und darf, sondern, falls es veräussert werden soll, im Baurecht abgegeben wird.

Gem. diesem Grundsatz muss die Parzelle Nr. 7315 (Rüti 1) im Baurecht abgegeben werden.

### **1.1.4. Postulat «mehr bezahlbarer/gemeinnütziger Wohnungsbau»**

Am 5. Mai 2022 hat der Grosse Gemeinderat die Motion «für mehr bezahlbaren und gemeinnützigen Wohnraum» in ein Postulat umgewandelt und als erheblich erklärt.

Gemäss Aussage des Geschäftsführers des Verbands der gemeinnützigen Wohnbauträger „Wohnbaugenossenschaften Schweiz“, ist das Areal „Rüti 1“ aufgrund der Lage, der Grösse, der möglichen Ausnutzung und der erlaubten Nutzungen für genossenschaftlichen Wohnungsbau sehr gut geeignet.

### **1.1.5. Tram gibt Takt vor – «Rüti 1» braucht rechtskräftige Baubewilligung**

Damit eine Überbauung logistisch und sicherheitstechnisch realisierbar ist, muss der Bau der Wendeschleufe und der Gebäude eng miteinander abgestimmt werden. Zudem sollten die Bauarbeiten innerhalb der Wendeschleufe vor Inbetriebnahme des Trams abgeschlossen werden.

Dieses Ziel ist nur erreichbar, wenn mind. die Aushubarbeiten für die zukünftigen Gebäude bereits vor Baubeginn der Tramwendeschleufe abgeschlossen werden können; Bei Baubeginn des Trams muss eine rechtskräftige Baubewilligung für die Arealbebauung «Rüti 1» vorliegen.

Dies bedeutet, dass die Gemeinde so rasch als möglich einen Investor/Entwickler auswählen muss, um baldmöglichst mit den Arbeiten zur Entwicklung der Überbauungsordnung und des Bauprojekts starten zu können.

### **1.1.6. Baurecht - Entscheid «Marktmiete» / «gemeinnütziger Wohnungsbau»**

Bevor der Investoren-Wettbewerb gestartet werden kann, muss somit geklärt werden, ob die Gemeinde auf dem Grundstück «Marktmiete-Wohnungen» zulassen will oder ob sie einen zukünftigen Investor zum Bau von gemeinnützigem / günstigem Wohnraum verpflichten will. Eine solche Verpflichtung könnte im Baurechtsvertrag geregelt werden, bedingt jedoch, dass die Gemeinde gewillt ist, das Land zu einem dementsprechend günstigeren Baurechtszins abzugeben.

### 1.1.7. Verpflichtung gemeinnütz. Wohnungsbau – Reduktion Baurechtszinssatz

Wenn einem Investor für eine Überbauung «gemeinnütziges Wohnen» (mit Kostenmiete) auferlegt wird, muss festgelegt werden, wer die Mindereinnahmen (15-20% tiefere Mietzinse) tragen soll. Bei gemeinnützig organisierten Genossenschaften und Stiftungen mit einem diesbezüglichen Stiftungszweck ist es Usanz, eine «Opfer-Symmetrie» zu erreichen und die Mindereinnahmen nur teilweise mittels eines tieferen Baurechtszinses aufzufangen. Die Marktzinssätze werden dabei in der Regel um 10% bis 20% reduziert.

Der Entscheid «Verpflichtung zu gemeinnützigem Wohnungsbau» ist also automatisch verbunden mit einem «Verzicht auf Einnahmen» und erfordert somit einen Entscheid des GGR (Finanzkompetenz).

### 1.1.8. Berechnung Markt- und reduzierter Baurechtszinssatz «Rüti 1»

Gemäss Prüfbericht eines externen, neutralen Baurechtsexperten ist die Parzelle Nr. 7315 «Rüti1» bezüglich Landwert (Lage, Nutzungsmix etc.) gleich einzustufen wie die Parzelle Nr. 1074 «Tell».

Somit kann für die Investoren-Ausschreibung Folgendes festgesetzt werden:

- Markbaurechtszinssatz von CHF 36.5/m<sup>2</sup> GFO bzw.
- reduzierter Baurechtszinssatz von CHF 29.2/m<sup>2</sup> (-20%) bis CHF 32.8/m<sup>2</sup> (-10%)

Differenz Baurechtszins-Erträge – maximal CHF - 47'450 / Jahr

Berechnung Differenz Baurechtszins-Erträge bei der gem. ZPP Rüti 1 maximal erlaubten Ausnutzung von 6'500 m<sup>2</sup> GFO:

	BZ / m <sup>2</sup>	Pro Jahr	- / Jahr	90 Jahre	- / Total
<b>Markt</b>	CHF 36.50	CHF 237'250		CHF 21'352'500	
<b>Reduziert (-10%)</b>	CHF 32.80	CHF 217'200	- CHF 20'050	CHF 19'548'000	- CHF 1'804'500
<b>Reduziert (-20%)</b>	CHF 29.2	CHF 189'800	- CHF 47'450	CHF 17'082'000	- CHF 4'270'500

### 1.1.9. Ausschreibung mit Verpflichtung zu «gemeinnützigem» Wohnungsbau<sup>1</sup> Konkreter Beitrag zur Umsetzung Postulat

Mit einer Ausschreibung mit Auflagen werden gezielt Wohnbau-Genossenschaften und Stiftungen als potenzielle Investoren angesprochen. In der Ausschreibung wird bereits festgesetzt, dass das Baurecht nur unter der Bedingung «gemeinnütziger Wohnungsbau» abgegeben wird und um wieviel der Baurechtszinssatz gegenüber der «Marktmiete» gekürzt wurde.

Es empfiehlt sich, bereits in der Ausschreibung den Baurechtszinssatz festzulegen. Diese Ausschreibungsform ist für die interessierten Investoren transparent und sichert der Einwohnergemeinde Ostermundigen den angestrebten Baurechtszins auf Basis des Landwertes.

### 1.1.10. GGR entscheidet in abschliessender Zuständigkeit

Zur Bestimmung des zuständigen Organs (Gemeinderat, GGR oder Stimmberechtigte) sind bei Beschlüssen zu «Einnahmen» (Verkäufe, Abgabe im Baurecht etc.) und «Ausgaben» dieselben Schwellenwerte anzuwenden.

<sup>1</sup> Gemeinnützige Bauträger – Wohnbaugenossenschaften, Stiftungen, Vereine, etc. – orientieren sich an der Kostenmiete und wirtschaften ohne Gewinnabsichten. Gemeinnützige Wohnungen vereinigen i.R. die Vorteile von Miete und selbst genutztem Eigentum. Dieser «Weg» gewährt seinen Bewohnern Mitbestimmungsrechte und gibt ihnen mehr Wohnsicherheit als in den übrigen Mietverhältnissen.

### **Finanzkompetenz «Baurecht und Baurechtszinssatz»**

Beim Baurechtszinsenertrag handelt es sich um wiederkehrende Einnahmen.

Da der Baurechtszinsenertrag bei beiden Varianten unter dem Schwellenwert von CHF 300'000 liegt, sind die Entscheide «Abgabe im Baurecht und Festlegung Baurechtszins» in der abschliessenden Zuständigkeit des GGR (Art. 57 GO)

### **Finanzkompetenz «Übertrag in Finanzvermögen»**

Der Übertrag von Buchwerten vom Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen gilt als einmalige Ausgabe.

Da der Buchwert des Tell-Saals inkl. Militärkantine unter dem Schwellenwert von CHF 250'000 liegt, wäre der Gemeinderat das zuständige Organ (Art. 66 GO).

Die beiden Entscheide «Übertrag ins Finanzvermögen» und «Abgabe im Baurecht» stehen jedoch in einem «kausalen Zusammenhang» zueinander. So hat der Gemeinderat entschieden, auch diesen Entscheid dem GGR vorzulegen, um durch die Kombination in einem (mehrstufigen) Antrag maximale Transparenz zu ermöglichen.

Der Antrag ist somit mehrstufig aufgebaut:

- erst Abstimmung über Übertrag vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen
- falls angenommen, Abstimmung über Abgabe im Baurecht im Grundsatz
- falls ja, Variantenabstimmung

#### **1.1.11. Variantenentscheid - Empfehlung Gemeinderat**

Da das Areal «Rüti 1» für genossenschaftlichen Wohnungsbau sehr gut geeignet ist und der GGR gem. Beschluss vom 5. Mai 2022 „bezahlbaren und gemeinnützigem Wohnraum“ fördern will, empfiehlt der Gemeinderat:

- Abgabe der Parzelle Nr. 7315 „Rüti 1“ im Baurecht
- Ausschreibung „Investoren-Wettbewerb“ mit der Verpflichtung zu „gemeinnützigem Wohnungsbau“ und einem reduzierten Baurechtszinssatz von CHF 32.80 / m<sup>2</sup> GFO (Reduktion um 10%)

#### **1.1.12. Stellungnahme Finanzkommission**

Die Finanzkommission hat das Geschäft und die vorliegende GGR Botschaft an ihrer Sitzung vom 27. März 2023 geprüft und den Antrag (GGR Botschaft, Punkt 1.2) gutgeheissen.

## 1.2. Antrag

Gestützt auf die Ausführungen sowie Artikel 57 der Gemeindeordnung vom 24. September 2000 beantragt der Gemeinderat dem Grossen Gemeinderat, es sei folgender

Beschluss zu fassen

1. Der Übertrag der Parzelle Nr 7315 «Rüti 1» (Buchwert CHF 0.00) vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen wird genehmigt.
2. Der Abgabe der gemeindeeigenen Parzelle Nr. 7315 «Rüti 1» im selbständigen und dauernden Baurecht wird im Grundsatz zugestimmt.
3. Die Abgabe im Baurecht mit «Verpflichtung zu gemeinnützigem Wohnungsbau» mit einem Baurechtszinssatz von CHF 32.80 / m<sup>2</sup> GFO (Geschossfläche oberirdisch) und einer Laufzeit von 90 Jahren wird genehmigt.
4. Die Genehmigung wird unter Vorbehalt des fakultativen Referendums beschlossen.
5. Der Gemeinderat wird ermächtigt, die Ausschreibung «Investoren Wettbewerb» mit den Rahmenbedingungen gemäss Punkt 2 durchzuführen.

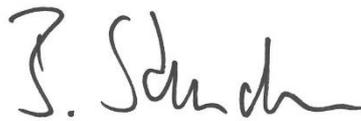
## 2. Mitbericht Finanzen

Die Finanzkommission hat das Geschäft an ihrer Sitzung vom 27. März 2023 geprüft. Der Ertrag des Baurechts liegt bei allen Varianten über den ursprünglichen Angaben im Investitionsprogramm (Finanzplan). Aus diesen Gründen hat die Finanzkommission den Antrag unter Punkt 1.2. gutgeheissen. Der Übertrag der Parzelle Nr. 7315 vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen (Buchwert CHF 0.00) wie auch die Abgabe im Baurecht und die Festsetzung des Baurechtszinssatzes (Ertrag pro Jahr zwischen CHF 189'800 und CHF 237'250) liegen gemäss Art. 57 Buchst. c. und d der Gemeindeordnung abschliessend in der Kompetenz des Gemeinderates.

Gemeinderat Ostermundigen



Thomas Iten  
Präsident



Barbara Steudler  
Gemeindeschreiberin