

Verkauf der Parzelle Nr. 3226 im Gümligenfeld

Als Sprecher der GPK führt Peter Merz aus, das Parlament habe am 17.9.1991 dem Kauf der Parzelle Nr. 3226 im Halte von 10'000 m² zum Preise von Fr. 800.-/m² zugestimmt. Der Gemeinderat beantrage nun den Verkauf der Parzelle zum Preis von Fr. 500.-/m².

Spontan müsste gesagt werden, es handle sich dabei um ein schlechtes Geschäft, bei dem die Gemeinde immerhin Fr. 3 Mio verliere. Nach genauerem Studium der Vorlage und nach den ergänzenden Auskünften des Gemeindepräsidenten sehe die Sache jedoch aus heutiger Sicht anders aus.

Folgendes gelte es zu berücksichtigen und zu würdigen:

- Als der Landhandel Ende 1991 relativ knapp mit 1322 JA gegen 1219 NEIN durch das Volk beschlossen worden sei, habe man sich kurz vor der Wende auf dem Immobilienmarkt befunden. Niemand habe ahnen können, dass der Absturz so dramatisch ausfallen werde.
- Die im September 1997 durch den Souverän beschlossene Überbauungsordnung sei mit recht vielen Nutzungseinschränkungen behaftet. Dieser Umstand habe eher negative Auswirkungen auf den Verkaufspreis.
- Parzellen mit Überbauungsordnungen seien im Planungsverfahren aufwändiger als normale Bauzonen mit Grundordnung.

Im Weiteren gelte es zu berücksichtigen, dass Dienstleistungsbetriebe aber auch die Industrie immer weniger Liegenschaften auf eigenes Risiko erstellen würden, sondern langfristige Miet- oder Leasingverträge mit klaren Nutzungskriterien und den Parkplatzbedürfnissen für ihre Dienstleistungszentren und Produktionsräume abschliessen würden. Diese Mietverträge würden jedoch erst abgeschlossen, wenn der Ersteller den Bezugstermin und die Mietkosten, aber auch die nutzungsrelevanten Kriterien verbindlich zusichern könne.

Verständlich sei daher, dass unter diesen Umständen die voraussichtlichen Nutzer noch nicht bekannt gegeben werden können.

So betrachtet könne der Kaufpreis von Fr. 500.-/m² und von Fr. 90.-/m² für die Erschliessung als gutes Angebot betrachtet werden. Mit der Annahme des vorliegenden Geschäftes könne nach beinahe 10 Jahren endlich mit der konkreten Planung begonnen werden.

Der Kaufvertrag verpflichte die Rubin Totalunternehmung AG, eine namhafte Anzahlung von Fr. 500'000.-- zu leisten und das Baugesuch innert 15 Monaten nach Unterzeichnung des Vertrages einzureichen. Der Kaufvertrag schliesse die für den Verkäufer üblichen Sicherheiten ein. So werde der Vertrag erst nach der vollständigen Bezahlung des Kaufpreises dem Grundbuchamt abgegeben. Erst mit dieser Handlung werde der Käufer auch rechtmässiger Eigentümer der Parzelle.

Dieser Liegenschaftshandel zeige nach Auffassung der GPK eindrucklich auf, dass das Immobiliengeschäft nicht unbedingt zu den Kernaufgaben der Gemeinde gehöre.

Die GPK empfehle dem Parlament einstimmig - bei einer Enthaltung - das vorliegende Geschäft zu genehmigen.

Gemeindepräsident Peter Niederhäuser führt aus, mit dem vorliegenden Geschäft gehe eine rund 10-jährige Planung endlich in die Realisierungsphase über.

Wie der GPK-Sprecher bereits ausführte, habe der Grosse Gemeinderat am 17.9.1991 dem Erwerb von 10'000 m² Land im Gümligenfeld zum Preis von Fr. 800.-/m² zugestimmt. Selbstverständlich habe dieser Preis zu diskutieren gegeben, wobei alle Fraktionen - mit Ausnahme der Jungfreisinnigen - den Preis von Fr. 800.-/m² wohl als hoch, doch sehr langfristig betrachtet, als vertretbar erachtet hätten. Ebenfalls sei von einer Abgabe im Baurecht zum Preis von Fr. 60.-/m² (für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe) gesprochen worden. Der Glaube habe geherrscht, der Boden werde, da immer wie knapper, wie teurer.

Offensichtlich habe man sich auch von den damaligen Baulandpreisen von Fr. 2'500.-/m² blenden lassen. Die Vorlage sei eher knapp mit 1322 JA zu 1219 NEIN durch den Stimmbürger angenommen worden.

In der Zwischenzeit sei man bezüglich des Gümligenfelds in preislicher Hinsicht auf den Boden der Realität zurückgeholt worden. Die Zeichen seien erkannt worden; nach zweimaliger Wertberichtigung aus Überschüssen figuriere die Parzelle Nr. 3226 mit Fr. 3 Mio in der Bilanz.

Bei einer Zustimmung zum vorliegenden Geschäft könne mit einem Buchgewinn von Fr. 2 Mio gerechnet werden.

Der Preis von Fr. 500.-/m² sei mehr, als habe angenommen werden können. Der Preis dürfe sogar als gut bezeichnet werden. Vor allem auch, wenn berücksichtigt werde, dass die Käuferin Erschliessungskosten von rund Fr. 900'000.- oder Fr. 90.-/m² übernehme.

Einerseits sei es schade, andererseits sei es unumgänglich, dass hinsichtlich der zukünftigen Nutzer keine konkreten Angaben gemacht werden können. Es könne nicht mehr gesagt werden, als in der Botschaft stehe. Die Nachfrager bänden sich erst, wenn sämtliche Randbedingungen geklärt seien, ua. wenn eine rechtskräftige Baubewilligung vorliege, der genaue Einzugstermin, die genaue Anzahl Parkplätze und der genaue Preis bekannt seien.

Er habe die Anlaufstelle der Wirtschaftsförderung Bern kontaktiert und sie nach ihren Erfahrungen mit interessierten Unternehmungen gebeten. Folgende schriftliche Antwort liege vor:

"Unsere Erfahrungen zeigen, dass Unternehmungen - insbesondere diejenigen aus dem Dienstleistungsbereich - immer weniger in Immobilien investieren, d.h. zunehmend nur Mietverhältnisse eingehen. Entsprechend der sich rasch wandelnden Entwicklungen in der Wirtschaft werden raumrelevante Entscheide zudem immer kurzfristiger gefällt. Für Projektanbieter bedeutet das, dass verbindliche Absichtserklärungen/Vorverträge meistens erst nach Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung abgeschlossen werden können."

Somit ergebe sich, dass die künftigen Nutzer erst an die Öffentlichkeit treten, wenn alles klar sei. Es könne nicht sein, dass die Gemeinde über künftige Firmenstandorte orientiere, bevor zB deren Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter überhaupt etwas wüssten. Die Informationshoheit müsse den betreffenden Firmen überlassen werden.

Der Gemeinderat habe in der Rubin Totalunternehmung AG eine **verlässliche Partnerin**. Das Büro Rubin habe bei der Überbauung Mattenhof West den Beweis erbracht, dass es solche Vorhaben verwirklichen könne.

Die künftigen Nutzer seien im Bereich Treuhand und Feinelektronik tätig und seien uns willkommen. Mit beiden Nutzern könnten qualifizierte Arbeitsplätze geschaffen werden.

Das Gümligenfeld sei nur zu 20 % im Besitze der Gemeinde. Der weitaus grössere Teil gehöre der Erbgemeinschaft Lüthi. Hinsichtlich der künftigen Nutzung könnten ihrerseits keine Angaben gemacht werden, wobei Verhandlungen geführt würden. Ein gewisses, sehr beschränktes Risiko bestehe. **Betriebe mit grossem Publikumsverkehr seien jedoch ausgeschlossen. Gemäss genehmigter Überbauungsordnung sei die Zahl der Parkplätze für die gesamte Fläche auf max. 640 beschränkt. Davon müssten 7/8 der Plätze unterirdisch angeordnet werden, was Billiganbieter abschrecke. Weiter sei nicht möglich, dass für ein einzelnes Bauprojekt übermässig viele Parkplätze beansprucht würden. Gemäss Art. 17 Ziffer 8 der Überbauungsvorschriften müsse mit jedem Baugesuch nachgewiesen werden, dass für die verbleibenden Baugrundstücke eine anteilmässige Anzahl Parkplätze übrig bleiben.**

Der Gemeinderat bitte mit Überzeugung, den Anträgen zuzustimmen. Mit dem vorliegenden Geschäft könne ein finanzielles Abenteuer konsolidiert werden. Abschliessend halte er fest, eine Realisierung liege nicht nur im Interesse der Gemeinde, sondern auch in demjenigen des Kantons, **handle es sich doch beim Gümligenfeld um einen kantonalen Entwicklungsschwerpunkt.**

Eintreten ist nicht bestritten und somit beschlossen.

Nadia Sturzenegger hält einleitend fest, die **FDP/JF-Fraktion** schliesse sich dem gemeinderätlichen Antrag an und stimme dem vorliegenden Geschäft zu. Gleichwohl müsse sie einige Bemerkungen machen bzw. Ausführungen unterstreichen.

Bei Landverkäufen handle es sich immer um schwierige Geschäfte. Dies sei typisch für die Problematik, wenn die Gemeinde im Immobilienmarkt tätig werde. Die Jungfreisinnigen hätten sich dannzumal gegen den Landkauf ausgesprochen, da die Gemeinde nicht im Liegenschaftshandel tätig sein sollte, sondern dieser Bereich den Privaten überlassen werden sollte.

Der Preis von Fr. 500.-/m² sei als gut zu bezeichnen. Festgehalten müsse werden, dass der Preis von Fr. 800.-/m² wahrscheinlich nicht mehr erreicht werden könne. Wie der Gemeindepräsident ausgeführt habe, gebe es nebst dem Preis auch andere Aspekte, die bei der Beurteilung des Geschäftes eine Rolle spielen. Tatsache sei, dass durch die Überbauung neue Steuerzahler in die Gemeinde kämen, deren Geld in die Gemeindekasse fliesse.

Zu erwähnen sei, dass die Gemeinde mit ihrer Parzelle die Zukunft des Gümligenfeldes nicht beeinflussen könne, mit der Genehmigung des vorliegenden Geschäftes die Entwicklung jedoch in eine Richtung beeinflussen könne, die vernünftig und gut sei. Dem Geschäft müsse zugestimmt werden.

Regina Natsch hält namens der **Forum-Fraktion** fest, punkto Zahlen sei schon sehr vieles gesagt worden. Aber auch punkto Nutzung weise das Gümligenfeld eine sehr bewegte Vergangenheit auf. Verschiedene Visionen hätten bereits bestanden und seien wieder verworfen worden.

- Firma Brechtbühl
Mit dem direkten Autobahnanschluss hätten keine Lastwagen mehr durchs Dorf fahren müssen. Diese Idee habe sich zerschlagen.
- Casino Grands Jeux
Diese Idee habe sich aus verschiedenen Gründen zerschlagen. Eine sinnvolle Erschliessung vom Flugplatz sei praktisch nicht machbar.
- Einkaufszentrum
Diese Idee sei wegen des zu grossen Individualverkehrs und dem damit verbundenen Parkplatzbedarf verworfen worden.
- Fachmärkte
Eine Bekämpfung sei aus gewerblichen Kreisen (Rezession) erfolgt. Die Idee sei verworfen worden.
- Lehrwerkstätten
Ein anderer Standort habe gefunden werden können.

Alles in allem handle es sich um einen Murks. Das Parlament habe es nun heute in der Hand, einer langwierigen Planungsgeschichte ein einigermaßen schmerzfreies Ende zu bereiten. Es handle sich zweifellos um ein Verlustgeschäft, aber die Gemeinde komme mit einem blauen Auge davon. **Das vorliegende Angebot töne gut, sowohl hinsichtlich des Preises, als auch bezüglich der vorgesehenen Nutzung.** Der vielgelobte Standortvorteil dürfe auch nicht überschätzt werden.

Mehr Arbeitsplätze brächten auch mehr Verkehr. Deshalb müsse der öV möglichst attraktiv gestaltet werden. Die Busverbindung zum Bahnhof müsse daher unbedingt raschmöglichst verwirklicht werden. Das Augenmerk müsse unbedingt auf eine möglichst umweltschonende Erschliessung und Überbauung gerichtet werden. Entsprechende Bestimmungen seien schon in den Überbauungsvorschriften zu finden. Art. 20 sehe für die Entwässerung das Trennsystem vor. Art. 19 Ziff. 3 laute zudem wie folgt: *"...Bei gewerblicher Nutzung ist die Abwärme von Maschinen, Klima- und Lüftungsanlage zu nutzen (WRG)."*

Roland Näf führt aus, für die **SP-Fraktion** sei das Geschäft nicht so klar gewesen. Zwei Punkte hätten in der Fraktion lange Diskussionen ausgelöst. **Den ersten Punkt betreffe die Nutzung, die ja auch seitens des Gemeinderates als sehr wichtig beurteilt werde.** Er schreibe von Hauptinteressenten, deren Namen er jedoch leider nicht sagen könne. Da im Vertrag keinerlei Verpflichtungen in Bezug auf die Nutzung enthalten seien und auch die Totalunternehmerin keine bindenden Zusicherungen bekommen habe, kaufe das Parlament die Katze im Sack. Die Totalunternehmerin werde im Rahmen der Überbauungsordnung mit dem Land machen können, was sie wolle.

Mit dem Verkauf gebe die Gemeinde die Chance aus der Hand, auf die Nutzung Einfluss nehmen zu können. **Auf der andern Seite würde es die Fraktion natürlich freuen, wenn durch die Ansiedlung eines Betriebes aus der Feinelektronik hochwertige Arbeitsplätze geschaffen würden.** Eine solche Nutzung entspräche der Vorstellung der SP-Fraktion, wie sie sich bereits in einem früheren Zeitpunkt **bezüglich des Gümligenfelds geäußert habe.** Gehofft könne daher nur werden, dass sich die beiden Hauptinteressenten nicht zurückziehen würden. Der Fraktion scheine es aber sehr heikel, nur auf Hoff-

nung zu setzen - das Geschäft sei zwiespältig.

Den zweiten Punkt betreffe Ziffer II! des Vertrages, und zwar Punkt 1 b. **Ganz und gar nicht einverstanden sei die Fraktion mit der Subventionierung der Firma Rubin.** Man müsse sich die Situation vorstellen, wenn man als privater Käufer einer Parzelle mit dem Zahlen zuwarten könnte, bis das Baugesuch eingereicht und bewilligt worden sei. Davon könnten die Käufer von Land am Vorackerweg nur träumen.

Wenn davon ausgegangen werde, dass gestützt auf das Baugesuch Einsprachen eingereicht würden, könnten ohne weiteres 2 Jahre vergehen, bis die Restanz von Fr. 4,5 Mio bezahlt werden müsste. Bei einem Zinssatz von 5 % entspreche dies einer Subventionierung von Fr. 225'000.--.

Die Subventionierung könne auch als gezielte Wirtschaftsförderung bezeichnet werden, wobei die Gemeinde allerdings die Garantie in Bezug auf die Nutzung erhalten müsste.

In der vorliegenden Form könne dem Geschäft nicht zugestimmt werden. Die SP-Fraktion stelle den Antrag, dass eine Verzinsung des Restbetrages gesichert werde und dadurch keine Subventionierung stattfinde. Dies müsste eigentlich auch der Auffassung der Ratsmehrheit entsprechen, die normalerweise den Eingriff der öffentlichen Hand in den Markt nicht gerne sehe.

Beatrice Schober führt aus, die **SVP-Fraktion** spreche sich grundsätzlich für den Verkauf des Gümligenfelds an die Rubin Totalunternehmung AG aus. **Mit der in Aussicht gestellten Nutzung bestehe eine solide Grundlage.**

Wichtig erscheine der Fraktion, dass mit den zukünftigen Firmen in der Gemeinde weitere Arbeitsplätze entstünden, was die Attraktivität noch steigern lasse. Das Angebot werde als angemessen beurteilt. **Ein Grossverteiler - wie zB ein MediaMarkt - hätte ein enormes Verkehrschaos zur Folge. Zudem wären ähnliche Anbieter im umliegenden Bereich massiv in Bedrängnis gebracht worden. Dies könne nicht im Sinne des Gewerbes liegen.**

Sie hoffe, dass es im Gümligenfeld so bald wie möglich vorwärts gehe.

Die Sitzung wird auf Antrag des Gemeindepräsidenten für 5 Minuten unterbrochen.

Peter Niederhäuser führt zum Antrag der SP-Fraktion aus, der Kaufvertrag enthalte die Bestimmung, wonach innert 15 Monaten nach rechtskräftigem Verkauf ein Baugesuch eingereicht werden müsse. Wenn dies nicht geschähe, würde die Rubin Totalunternehmung AG gemäss Obligationenrecht auf Erfüllung des Vertrages verklagt (Wandelung oder Minderung, Rücktritt, Schadenersatz). Nicht zugelassen würde, dass zwar eine Anzahlung geleistet, anschliessend jedoch nichts mehr passieren würde. Dies sei nicht im Interesse der Gemeinde.

Seitens der Käuferin werde eine Anzahlung von Fr. 500'000.-- geleistet. Ein weiterer Betrag von Fr. 900'000.-- werde an die Erschliessungskosten bezahlt. Somit werde seitens der Käuferin ein Betrag von Fr. 1,4 Mio geleistet. Wenn sich die Käuferin an die Vorschriften der Überbauungsordnung halte, habe sie Anspruch auf die Erteilung der Baubewilligung. Es könne kein jahrelanges juristisches Geplänkel geben. Die Käuferin werde sich zudem an die Vorschrif-

ten der genehmigten Überbauungsordnung halten.

Der Gemeinderat vertrete die Auffassung, dass auch aufgrund des sehr guten Preises von Fr. 500.--/m2 keine Änderung des Vertrages vorzunehmen sei.

Zusichern könne er, dass kein grosser oder grösserer Fachmarkt ins Gümligenfeld kommen werde. Bei einem Angebot von 128 Parkplätzen sei dies schlicht nicht möglich. Auch unter Einbezug der 500 Parkplätze auf dem Gebiet der EG Lüthi kämen ein MediaMarkt oder ein Erotikmarkt nicht in Frage.

Seitens des Sprechers der GPK wird kein Schlusswort verlangt.

Mit 29 Stimmen fasst der Grosse Gemeinderat folgenden

Beschluss

1. Die Parzelle Nr. 3226 im Gümligenfeld wird zum Preis von 5 Mio Franken an die Rubin Totalunternehmung AG verkauft.
2. Der Gemeinderat wird ermächtigt, den Kaufvertrag abzuschliessen.