

## **Beschluss des Grossen Gemeinderates**

### **betreffend**

### **Pädagogisches Zentrum Hofachern / Rücknahme bzw. Übernahme Baurechtsvertrag**

Der Grosse Gemeinderat von Spiez

- auf Antrag des Gemeinderates
- gestützt auf Art. 40.1 a der Gemeindeordnung

beschliesst:

1. Der Baurechtsvertrag mit der Ramsay Foundation wird per 31. Dezember 2019 zurückgenommen bzw. übernommen.
2. Der Ramsay Foundation wird per 31. Dezember 2019 der anteilmässige Baurechtszins von Fr. 863'640.00 zurückerstattet.
3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

## 1. Ausgangslage

Am 30. November 2015 hat der Grosse Gemeinderat den Baurechtsvertrag mit der Ramsay Foundation genehmigt (siehe beiliegenden Antrag an den GGR vom 30.11.2015). Ziel war es im Areal Hofachern verschiedene räumliche Bedürfnisse im pädagogischen Bereich abzudecken. Es war vorgesehen, für folgenden Institutionen Räumlichkeiten zu planen:

- Heilpädagogische Schule Niesen (HPS), Spiez
- Pädagogisches Zentrum für Hören und Sprache (HSM), Münchenbuchsee
- Tagesschule der Gemeinde Spiez (TS)

## 2. Bericht

Seit dem Abschluss des Baurechtsvertrages hat die Ramsay Foundation Verhandlungen über die Erstellung eines pädagogischen Zentrums Hofachern geführt. Die Stiftung hat alle möglichen Varianten und Kombinationen untersucht und verfolgt. Dafür hat die Stiftung viel investiert. Das Pädagogische Zentrum für Hören und Sprache (HSM) ist bei der Gesundheits- und Fürsorgedirektion des Kantons Bern angesiedelt. Dies bedeutet, dass für die Realisierung des Leuchtturmprojekts bzw. der Räumlichkeiten der HSM das AGG zuständig ist. Im Verlaufe der Verhandlungen wurden von Seiten des Kantons immer wieder andere Rahmenbedingungen gesetzt so dass das Projekt nicht wirklich weitergetrieben werden konnte. Erschwerend hinzu kam der Umstand, dass das Projekt finanziell nicht mehr alleine durch die Ramsay Foundation gestemmt werden konnte und die Verhandlungen mit dem neuen Partner, der Impact Immobilien AG, verliefen schleppend, da die beiden Investoren sehr unterschiedlich an ein solches Projekt herantreten. Ein für alle Parteien zufriedenstellendes Projekt wurde nicht gefunden.

Der Gemeinderat hat schlussendlich aus Zeitgründen entschieden, die Tagesschule aus dem Projekt zu streichen und diese in der ehemaligen Hauswartwohnung des Schulhauses Hofachern unterzubringen.

Der Verlauf der Verhandlungen hat dazu geführt, dass am Schluss nur noch die Sanierung der Heilpädagogischen Schule im Raum stand. Der Gemeinderat war der Ansicht, dass dieses Vorgehen nicht mehr mit dem seinerzeit angestrebten Leuchtturmprojekt für die Erstellung eines pädagogischen Zentrums übereinstimmt. Zudem liegt das Grundstück in der Zone für öffentliche Nutzung. Für Neubauten und wesentliche Erweiterungen soll in dieser Zone ein Wettbewerb oder ein wettbewerbsähnliches Verfahren durchgeführt werden (Baureglement Art. 221 Absatz 3). Auch wird im Baurechtsvertrag festgehalten, dass die Gemeinde Spiez eine verdichtete Bauweise wünscht, ausser es sei aus pädagogischen Gründen nicht möglich (Baurechtsvertrag Art. 2g Absatz 2). Die bisherige Projektierung hat aufgezeigt, dass eine verdichtete Bauweise aus pädagogischen Gründen machbar ist. Die reine Sanierung der Heilpädagogischen Schule hätte die Gemeinde auch selbst vornehmen können. Die Impact Immobilien AG ist unter Umständen bereit, das Leuchtturmprojekt alleine zu realisieren. Die Verhandlungen laufen. Unter diesen Voraussetzungen hat der Gemeinderat deshalb beschlossen, Verhandlungen über die Rücknahme bzw. Übernahme des Baurechts zu führen und dem Grossen Gemeinderat das Geschäft zu unterbreiten.

Am 3. Juni 2019 hatten die Gemeindevertretenden Jolanda Brunner, Matthias Schüpbach und Tanja Brunner eine Besprechung mit Donald Vollen und Andreas Spalinger (Stiftungsräte der Ramsay Foundation) betreffend Rücknahme bzw. Übernahme des Baurechtsvertrages. Es wurde festgestellt, dass im Baurechtsvertrag keine eindeutige Anwendung für die Bezahlung des Baurechtzinses bei einer Aufhebung des Baurechtsvertrages geregelt ist.

Die Ramsay Foundation hat seiner Zeit einen Baurechtzins von Fr. 900'000.00 vorgängig für 99 Jahre bezahlt. Jährlich wurde ein Betrag von Fr. 9'090.00 in die Erfolgsrechnung eingebucht.

Der Gemeinderat hat anlässlich seiner Sitzung vom 17. Juni 2019 das weitere Vorgehen wie folgt beschlossen:

- Das Geschäft ist dem GGR auf die Sitzung vom 11. September 2019 vorzulegen.
- Mit Rücknahme bzw. Übernahme des Baurechtsvertrages per 31. Dezember 2019 ist insgesamt ein Baurechtszins von Fr. 36'360.00 geschuldet.
- Die Rückzahlung per 31. Dezember 2019 beträgt, unter Vorbehalt, dass der Grosse Gemeinderat diesem Geschäft zustimmt und keine Beschwerden gegen den GGR Beschluss eingereicht werden, Fr. 863'640.00.
- Nutzen und Gefahr und somit die Mieteinnahmen auf dem im Baurecht abgegebenen Grundstück fliessen bis 31. Dezember 2019 an die Ramsay Foundation.
- Bei den Mieteinnahmen handelt es sich um monatliche Zinsen der HPS von Fr. 3000.00 und der Tagesschule Fr. 1'700 (nur noch bis Ende August 2019)
- Die Ramsay Foundation hat diesem Vorgehen mit Schreiben vom 25. Juni 2019 zugestimmt.

### **3. Weiteres Vorgehen**

Ziel ist es, mit einem neuen Vertragspartner einen neuen Baurechtsvertrag auszuarbeiten und auf dem Grundstück ein gemeinsames Projekt mit neuen Räumlichkeiten für die Heilpädagogische Schule Niesen und das Pädagogische Zentrum für Hören und Sprache zu planen.

### **4. Antrag**

Dem Grossen Gemeinderat wird beantragt, der Rücknahme bzw. Übernahme des Baurechtsvertrages per 31. Dezember 2019 zuzustimmen und der Ramsay Foundation den anteilmässige Baurechtszins von Fr. 863'640.00 zurückzuerstatten.

- GGR-Vorlage vom 30. November 2015
- Baurechtsvertrag

Spiez, 18. Juli 2019/tb