

Beschluss des Grossen Gemeinderates (einstimmig)

betreffend

**Pädagogisches Zentrum Hofachern / Genehmigung Baurechts-
vertrag**

Der Grosse Gemeinderat von Spiez

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

beschliesst:

1. Der Baurechtsvertrag (Urschrift Nr. 3450) betreffend Pädagogisches Zentrum Hofachern wird genehmigt.
2. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Spiez, 3. Dezember 2015/az

I. A. DES GROSSEN GEMEINDERATES

Der Gemeindepräsident

Der Sekretär

F. Arnold

K. Sigrist

Geht an

- Vorsteherin Finanzen
- Abteilung Finanzen

1. Ausgangslage

Der Gemeinderat hat in seinen strategischen Ausrichtungen 2014 – 2020 festgehalten, dass der Bildungsstandort Spiez gestärkt werden soll und neue Institutionen im Bereich Bildung in Spiez ansässig werden sollen. Im Weiteren ist die Gemeinde von verschiedenen pädagogischen Einrichtungen (u.a. Verein Kindertagesstätte Spiez, Zentrum für Hören und Sprache) bezüglich räumlichen Bedürfnissen kontaktiert worden.

Im Rahmen von früheren Verkäufen von gemeindeeigenen Liegenschaften hat sich ein Kontakt mit der Ramsay Foundation ergeben. Die Ramsay Foundation ist eine gemeinnützige Stiftung mit Sitz in Basel-Stadt. Sie wurde 1998 gegründet und bezweckt die Förderung von Bildung, Erziehung, Ausbildung sowie Kunst und Kultur im weitesten Sinne (weitere Informationen sind unter www.ramsayfoundation.ch ersichtlich). Sie ist interessiert, sich einerseits auf dem Platz Spiez mittels Bau einer Liegenschaft (als Kapitalanlage) zu engagieren und andererseits Projekte im Sinne des Stiftungszweckes zu unterstützen.

Die Gemeinde Spiez verfügt im Areal Hofachern mit der Parzelle Nr. 7136 über ein Grundstück, welches bestens geeignet ist, verschiedene räumliche Bedürfnisse im pädagogischen Bereich abzudecken. Heute befinden sich auf dieser Parzelle die Pavillons Hofachern, welche sich in einem schlechten baulichen Zustand befinden und nur eingeschränkt genutzt werden können.

2. Bericht

Der Gemeinderat hat gestützt auf diese Ausgangslage am 14. Oktober 2013 den Grundsatzentscheid gefällt, dieses Projekt weiterzuverfolgen und hat mit der Ramsay Foundation eine entsprechende Absichtserklärung unterzeichnet. Dies unter Berücksichtigung folgender Erwägungen:

- Die Realisierung eines pädagogischen Zentrums ist für die Gemeinde Spiez in mehrfacher Hinsicht ein Gewinn.
- Die anstehenden gemeindeeigenen Schulraumbedürfnisse (Tagesschule) können im Rahmen dieses Projektes gelöst werden.
- Die Finanzierung kann durch das Engagement der Ramsay Foundation sichergestellt werden.
- Mit dem Einbringen des Grundstückes in das Projekt können für die Gemeinde vorteilhafte Nutzungsbedingungen innerhalb der Anlage ausgehandelt werden.
- Aufgrund der strategischen Lage der Parzelle Nr. 7136 soll diese nicht verkauft, sondern im Baurecht zur Verfügung gestellt werden.

Gestützt auf diesen Beschluss wurden mit der Ramsay Foundation und den interessierten Kreisen weitere Verhandlungen geführt.

Am 4. Dezember 2013 wurde im Rahmen eines Kick-Off-Meetings die Projektorganisation bestimmt, welche in einem ersten Schritt eine Machbarkeitsstudie sowie ein Vorprojekt erarbeiten sollte. Parallel zu diesem Prozess galt es zu klären, in welcher Form und zu welchen Bedingungen die Gemeinde Spiez das Land für die Realisierung eines pädagogischen Zentrums einbringt.

In der Folge fanden verschiedene Sitzungen unter den Betroffenen statt. Die gemeinsame Absicht zwischen der Ramsay Foundation und der Gemeinde wurden im Rahmen einer ganztägigen Retraite zwischen Herrn Donald Vollen, Gemeinderätin und Vorsteherin Finanzen, Ursula Zybach sowie Gemeindepräsident Franz Arnold nochmals bekräftigt.

Gestützt auf die Behandlung der verschiedenen Abklärungen und Besprechungen wurde dem Gemeinderat auf den 12. März 2014 ein Antrag unterbreitet, dem die Erwägungen der Finanz-

kommission zu Grunde lagen. Der Gemeinderat stimmte der Realisierung eines pädagogischen Zentrums grundsätzlich zu und beauftragte gleichzeitig die Abteilung Finanzen, mit dem Notar einen Baurechtsvertrag zu entwerfen.

Die Verhandlungen über die Modalitäten eines Baurechtsvertrages nahmen in der Folge eine gewisse Zeit in Anspruch. Die heute dem GGR zur Genehmigung vorgelegte Variante berücksichtigt die gegenseitigen Anliegen und Bedürfnisse in optimaler Weise, und zwar im Sinne der ursprünglich formulierten gemeinsamen Zielsetzungen zwischen Gemeinde und Ramsay Foundation.

3. Projekt

Das Projekt der Ramsay Foundation wurde im Verlaufe der Verhandlungen verschiedene Male auf die Bedürfnisse in Sachen Raumbedarf angepasst. Aufgrund anderer räumlicher Möglichkeiten im Solina wurde der Bedarf der Kindertagesstätte im neu zu erstellenden pädagogischen Zentrum hinfällig und das Projekt entsprechend redimensioniert. Zur Zeit ist die Ramsay Foundation in Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro HMS daran, ein Projekt zu erarbeiten.

Es ist vorgesehen, für folgende Institutionen Räumlichkeiten zu planen:

- Heilpädagogische Schule Niesen, Spiez
- Pädagogisches Zentrum für Hören und Sprache, Münchenbuchsee
- Tagesschule der Gemeinde Spiez

4. Baurechtsvertrag

Der Baurechtsvertrag wurde durch Notar Hans Martin Hadorn, Spiez, ausgearbeitet und am 27. Oktober 2015 von den Parteien unterzeichnet. Die Hauptpunkte des Vertrages können wie folgt zusammengefasst werden:

- Der Umfang des Baurechtes erstreckt sich innerhalb des Grundstückes Nr. 7136 (siehe Situationsplan)
- Die Baurechtnehmerin ist berechtigt, das pädagogische Zentrum nach ihren Vorstellungen und Wünschen zu gestalten und zu erstellen.
- Die Baurechtnehmerin ist verpflichtet, innert 5 Jahren ab Abschluss des Vertrages mit der Erstellung des pädagogischen Zentrums zu beginnen.
- Verzögert sich der Baubeginn aus Gründen, die die Baurechtnehmerin nicht verschuldet (Einsprachen, Beschwerdeverfahren etc.), so verlängert sich die 5-Jahresfrist bis die entsprechende Verzögerungssache beseitigt ist.
- Wird diese Frist nicht eingehalten, ist die Grundeigentümerin (Gemeinde) berechtigt, den vorzeitigen Heimfall herbeizuführen.
- Das Baurecht wird primär zum Zwecke der Erstellung von Räumlichkeiten für den Betrieb eines pädagogischen Zentrums eingeräumt.
- Sollte sich die Realisierung des Primär-Zwecks nicht realisieren lassen, ist auch eine anderweitige, gemeinnützige und nicht gewinnorientierte Nutzung im Sinne des Stiftungszweckes der Stiftung Ramsay Foundation erlaubt.
- Weitergehende Nutzungsänderungen sind nur mit Zustimmung der Baurechtgeberin und Anpassung des Baurechtsvertrages möglich.
- Das Baurecht dauert 99 Jahre.
- Sollte sich herausstellen, dass nicht die gesamte Baurechtsfläche ausgenutzt wird, vereinbaren die Parteien, Verhandlungen über eine Redimensionierung des Baurechtes aufzunehmen
- Nutzen und Gefahr beginnen am 1. Januar 2016.
- Die Heimfallsentschädigung wird auf 70 % des zum Zeitpunkt des Heimfalls geltenden Verkehrswertes der auf dem Baurechtsgrundstück erstellten Bauten und Anlagen festgesetzt.
- Ein vorzeitiger Heimfall ist gemäss Ziffer II.2.k in gewissen Fällen möglich.
- Die Entschädigung für den vorzeitigen Heimfall beträgt 50 % des Verkehrswertes der Bauten und Anlagen.

- Mit der Einräumung des Baurechts gehen sämtliche auf der Liegenschaft Nr. 7136 stehenden Gebäude sowie alle dazugehörenden Erschliessungs- und Umgebungsanlagen auf die Baurechtnehmerin über (siehe Situationsplan).
- Die Baurechtsberechtigte verpflichtet sich, der Grundeigentümerin für die gesamte Baurechtsdauer einen Baurechtszins von Fr. 900'000.00 zu bezahlen.
- Der Baurechtszins ist per 1. Januar 2016 an die Baurechtsgeberin zu überweisen.
- Die auf der Parzelle Nr. 7136 bestehenden Mietverträge auf dem Baurechtsgrundstück werden von der Baurechtnehmerin übernommen.
- Die Baurechtnehmerin räumt der Gemeinde ein, eine Einstellhalle auf dem Baurechtsgrund zu erstellen, sofern dies im Rahmen der Planung und Umsetzung des pädagogischen Zentrums möglich ist (zeitlich, baulich und rechtlich).
- Die Baurechtnehmerin verpflichtet sich, der Gemeinde Räume für den Betrieb einer Tageschule zur Verfügung zu stellen.
- Der Baurechtsvertrag muss vom zuständigen Organ der Gemeinde (GGR) genehmigt werden.
- Die Kosten des Baurechtsvertrages werden je zur Hälfte von beiden Parteien getragen.

5. Finanzielle Auswirkungen

Die Baurechtszins von Fr. 900'000.00 wird in die Bilanz eingebucht. Die entsprechende Tranche wird jährlich pro Rata in die Erfolgsrechnung übertragen (Fr. 900'000.00 / 99 Jahre = Fr. 9'090.00 pro Jahr).

Demgegenüber fallen die Mietzinseinnahmen der Mieter der Parzelle Nr. 7136 ab 1. Januar 2016 weg. Die Mietverträge gehen auf diesen Zeitpunkt auf die Ramsay Foundation als Baurechtnehmer über. Die Mietzinseinnahmen belaufen sich auf Fr. 42'720.00 pro Jahr. Es darf aber nicht vergessen werden, dass sich die Pavillons in einem schlechten baulichen Zustand befinden und der Sanierungsbedarf in den nächsten Jahren relativ hoch gewesen wäre.

6. Erwägungen des Gemeinderates

- Das vorliegende Vorhaben kann eindeutig als Leuchtturmprojekt bezeichnet werden und stellt eine einmalige Chance für die Gemeinde Spiez und die Region dar.
- Im Rahmen der Verhandlungen konnte eine optimale Übereinstimmung zwischen dem Stiftungszweck der Ramsay Foundation und der räumlichen Bedürfnisse der Gemeinde Spiez erzielt werden. Das pädagogische Zentrum Hofachern entspricht zudem einem wichtigen strategischen Ziel des Gemeinderates.
- Mit der Baurechtsvariante wird der späteren Entwicklung des strategisch wichtigen Areals Hofachern genügend Rechnung getragen und das künftige öffentliche Interesse ist entsprechend sichergestellt.
- Mit der einmaligen und vorschüssigen Zahlung des gesamten Baurechtszinses bestehen für beide Parteien über die ganze Baurechtsdauer klare Verhältnisse. Die Gemeinde bleibt Eigentümerin des Grundstückes und behält eine gewisse Einflussmöglichkeit auf die Nutzung.
- Die Gemeinde erhält einen Neubau in einem Schulareal, ohne dass sie die erforderlichen Investitionskosten selbst aufbringen muss.

7. Antrag

Dem Grossen Gemeinderat wird beantragt, den Baurechtsvertrag zu genehmigen.

- Baurechtsvertrag (Urschrift Nr. 3450)
- Situationsplan

Spiez, 21. Oktober 2015/az