



Parlamentarischer Vorstoss

Antwort des Regierungsrates

Vorstoss-Nr.: 204-2022
Vorstossart: Motion
Richtlinienmotion: ☒
Geschäftsnummer: 2022.RRGR.322

Eingereicht am: 13.09.2022

Fraktionsvorstoss: Nein
Kommissionsvorstoss: Nein
Eingereicht von: Riem (Kiesen, SVP) (Sprecher/in)
Aebi (Hellsau, SVP)
Schüpbach (Huttwil, SVP)
Martin (Gerolfingen-Täuffelen, Grüne)
Buri (Konolfingen, GLP)
Baumann (Münsingen, EDU)
Mühlemann (Grasswil, Die Mitte)
Augstburger (Gerzensee, SVP)

Weitere Unterschriften: 1

Dringlichkeit verlangt: Ja
Dringlichkeit gewährt:

RRB-Nr.: 1145/2022 vom 09. November 2022
Direktion: Bau- und Verkehrsdirektion
Klassifizierung: Nicht klassifiziert
Antrag Regierungsrat: **Punktweise beschlossen:**
Punkt 1: Annahme als Postulat
Punkt 2: Annahme

Neuanfang auf dem Schwand für den Kanton Bern!

Der Regierungsrat wird wie folgt beauftragt:

1. Die Liegenschaften auf dem Areal Schwand in Münsingen sollen durch den Kanton Bern aus der Konkursmasse der Bio Schwand AG zu einem wirtschaftlich vertretbaren Preis versteigert werden.
2. Die strategischen Bestrebungen bezüglich künftiger Nutzung der Inforama-Standorte sollen durch das Amt für Grundstücke und Gebäude (AGG) transparent kommuniziert werden.

Begründung:

Per 31. Januar 2022 wurde über die Bio Schwand AG der Konkurs eröffnet. Diese neue Ausgangslage ermöglicht dem Kanton Bern eine zweite Chance, um dem geschichtsträchtigen Standort und Areal Schwand in Münsingen neuen Aufwind zu verschaffen und aus den vergangenen Fehlern zu lernen.

Das Areal Schwand spielte in den vergangenen Jahren eine wichtige Rolle, sowohl für die allgemeine landwirtschaftliche Grund- und Weiterbildung, als auch spezifisch für die biologische

landwirtschaftliche Ausbildung. Mit dem angrenzenden Landwirtschaftsbetrieb und den bisherigen Nutzungen bildet es die perfekten Voraussetzungen als Standort für das Ausbildungs-, Beratungs- und Tagungszentrum Inforama, das seit längerer Zeit mehr Platzbedarf hat.

Gleichzeitig bietet der Standort mit seiner Nähe zur Stadt und Agglomeration, der zentralen Lage im Kanton und den grosszügigen Räumlichkeiten sowie Umgebungen auch für viele weitere Nutzungen perfekte Bedingungen. In jedem Fall ist es sinnvoll, diese Liegenschaften zu einem angemessenen Preis zurückzukaufen und damit Neubauten auf unverbrauchtem Boden durch den Kanton zu verhindern.

Ein Rückkauf ohne eine anschliessende umfassende Strategie ist nicht sinnvoll. Deshalb wird im gleichen Schritt gefordert, dass die bisherigen Bestrebungen bezüglich der Liegenschaftsnutzungen der Inforama-Standorte vom Amt für Grundstücke und Gebäude (AGG) transparent und offen kommuniziert werden. Dies soll eine Basis für weitere Überlegungen und strategische Entscheidungen bewirken, die sowohl der Branche als auch der neuen Inforama-Leitung und den politischen Akteuren bekannt ist.

Begründung der Dringlichkeit: Die Versteigerung der Gebäude auf dem Areal Schwand soll im vierten Quartal 2022 stattfinden. Dementsprechend muss so dringend wie möglich gehandelt werden.

Antwort des Regierungsrates

Bei der vorliegenden Motion handelt es sich um eine Motion im abschliessenden Zuständigkeitsbereich des Regierungsrates (Richtlinienmotion). Der Regierungsrat hat bei Richtlinienmotionen einen relativ grossen Spielraum hinsichtlich des Grades der Zielerreichung, der einzusetzenden Mittel und der weiteren Modalitäten bei der Erfüllung des Auftrages, und die Entscheidungsverantwortung bleibt beim Regierungsrat. Vorliegend ist es am Regierungsrat zu entscheiden, ob und inwieweit er sich am Versteigerungsverfahren beteiligen will, um die Unterbringung der Verwaltung sicherzustellen und das Vermögen des Kantons anzulegen oder zu schützen (Art. 87 KV).

1. Der Kanton Bern ist vom Konkurs der Bio Schwand AG sowohl als Baurechtsgeber (und damit Grundeigentümer) als auch als Mieter und Darlehensgeber der konkursiten Gesellschaft direkt betroffen:

- Baurecht: Nach der Schliessung der landwirtschaftlichen Schule 2005 wurde das Areal mangels einer kantonalen Nutzung in verschiedene Baurechtsparzellen aufgeteilt. Die grösste Baurechtsparzelle ging 2012 an die Bio Schwand AG. Das Land befindet sich in der Zone mit Planungspflicht (ZPP), die nur eine eingeschränkte Nutzung (Bio-Landwirtschaft) zulässt. Ein Teil der Gebäude auf dem Areal steht zudem unter Schutz. Gemäss Baurechtsvertrag kommt es im Jahr 2058 zum ordentlichen Heimfall.
- Darlehen: Im Verlauf der Verhandlungen zum Baurecht zeigte sich, dass die Bio Schwand AG nicht den gesamten Kaufpreis von CHF 9.365 Mio. auf einmal bezahlen konnte. Der Kanton gewährte der Gesellschaft deshalb zwei grundpfandgesicherte Darlehen über CHF 2 Mio. und CHF 0.9 Mio. (Kaufpreisrestanz). Im Jahr 2017 schrieb der Kanton die beiden Darlehen aufgrund der finanziellen Schwierigkeiten der Bio Schwand AG vorsorglich auf je CHF 1 ab.
- Miete: Der Kanton mietet bei der Bio Schwand AG Räumlichkeiten für das Amt für Landwirtschaft und Natur (LANAT) und das Amt für Wald und Naturgefahren (AWN). Zudem

mietet das INFORAMA auf dem Areal Räumlichkeiten für seine «Bio-Schule» zur Umsetzung des Schwerpunkts «Biolandbau» im 3. Lehrjahr. Im laufenden Schuljahr haben 19 Lernende diesen Schwerpunkt gewählt. Insgesamt beschult das INFORAMA 263 Lernende im 3. Lehrjahr (93% davon am INFORAMA Rütli in Zollikofen und am INFORAMA Berner Oberland in Hondrich).

Der Kanton hat beim Konkursamt offenen Forderungen gegenüber der Bio Schwand AG in Liquidation in der Höhe von nicht ganz CHF 2.9 Mio. angemeldet. Gemäss dem öffentlich aufgelegten Kollokationsplan besteht eine zugelassene Forderungssumme von total CHF 9.496 Mio. Das grösste Aktivum der Bio Schwand AG in Konkurs ist das Baurecht (samt Liegenschaften). Dieses soll deshalb konkursamtlich versteigert werden, um mit dem Erlös die Schulden tilgen zu können. Die konkursamtliche Bewertung des Baurechts beträgt CHF 8.45 Mio. Das Verlustrisiko des Kantons hängt von der Höhe des Verwertungserlöses ab. Es bestehen vorrangige Forderungen in der Höhe von CHF 3.329 Mio. Sobald der Verwertungserlös diesen Betrag übersteigt, wird der Kanton einen Teil seiner offenen Forderungen zurückerhalten, bei einem Erlös ab CHF 6.2 Mio. wären die Forderungen des Kantons vollständig gedeckt.

Der Regierungsrat prüft, die Liegenschaften zu einem wirtschaftlich vertretbaren Preis aus der Konkursmasse der Bio Schwand AG zu ersteigern. Die Auswirkungen des Konkurses für den Kanton wurden analysiert und dabei auch die Geschichte, die Bedeutung des Areals sowie dessen Potenzial für künftige kantonale Nutzungen berücksichtigt. Gestützt auf diese Analyse legt der Regierungsrat eine Strategie betreffend einen allfälligen Erwerb des Baurechts fest.

Der Kanton hat grundsätzlich drei Optionen: Er kann das Baurecht aktiv ersteigern, es nicht aktiv ersteigern, aber direkt nach der Versteigerung sein Vorkaufsrecht ausüben oder auf einen Erwerb verzichten. Sofern nicht der Kanton, sondern ein Dritter das Baurecht erwirbt, übernimmt dieser den bestehenden Baurechtsvertrag inklusive der abgeschlossenen Mietverträge. Der Käufer wird in diesem Falle Baurechtsnehmer mit der Pflicht zur Bezahlung des Baurechtszinses gegenüber dem Kanton. Der Kanton würde mit dem Schwand weiterhin als Baurechtsgeber und Mieter verbunden bleiben.

Zur Strategie bezüglich der Versteigerung des Baurechts wird der Regierungsrat keine Auskunft geben, da jegliche Information in dieser Sache die Versteigerung erheblich beeinflussen würde. Sollte nämlich bekannt werden, dass der Kanton das Baurecht erwerben will, wenn möglich noch zu einem bestimmten Preis, würden die anderen Konkursgläubiger den Kanton hochbieten, damit ihre Forderungen getilgt werden können. Bei Bekanntgabe des Verzichts auf den Erwerb könnte andererseits möglicherweise nur ein geringer Kaufpreis erzielt werden, wodurch die Gläubiger (inkl. der Kanton) geschädigt würden. Damit das Konkursverfahren geordnet und fair ablaufen kann, darf die Haltung des Kantons deshalb bis zum Tag der Versteigerung nicht publik werden.

2. Nicht die Bau- und Verkehrsdirektion bzw. das Amt für Grundstücke und Gebäude (AGG), sondern die Wirtschafts-, Energie- und Umweltdirektion (WEU) ist für das strategisch-räumliche Betriebskonzept INFORAMA zuständig. Das AGG wird die räumliche Umsetzung des Konzepts an die Hand nehmen, sobald die Regierung die strategischen Eckpunkte festgelegt und die entsprechenden finanziellen Mittel eingeplant hat. Das Betriebskonzept inklusive Masterplan wurde im Herbst 2020 dem Gesamtprojektausschuss präsentiert. Der hat die Unterlagen zur Kenntnis genommen und gleichzeitig ergänzende Abklärungen verlangt. Seit Winter 2021 wurden die möglichen Varianten verfeinert, die verwaltungsinternen Kostenschätzungen durch externe Expertisen validiert und für die verbliebenen Varianten des Masterplans Vollkostenrechnungen erstellt. Der Steuerungsausschuss hat diese zusätzlichen Inhalte als Grundlage für den Variantenentscheid gutgeheissen und damit die Voraussetzungen für eine Befassung der Regierung durch die WEU geschaffen. Der Regierungsrat

wird dieses Geschäft voraussichtlich in den nächsten Monaten behandeln. Er wird anschliessend die Öffentlichkeit informieren.

Verteiler

– Grosser Rat