

**Le Grand Conseil
du canton de Berne**

**Der Grosse Rat
des Kantons Bern**

Mercredi matin, 24 janvier 2018

Direction des travaux publics, des transports et de l'énergie

**45 2017.RRGR.187 Motion 071-2017 PS-JS-PSA (Jordi, Bern)
Prise en compte des intérêts publics lors de la vente d'immeubles cantonaux
Motion ayant valeur de directive**

N° de l'intervention:	071-2017
Type d'intervention:	Motion
Déposée le:	20.03.2017
Déposée par:	PS-JS-PSA (Jordi, Berne) (porte-parole)
Cosignataires:	17
N° d'ACE: 921/2017	du 6 septembre 2017
Direction:	Direction des travaux publics, des transports et de l'énergie

Prise en compte des intérêts publics lors de la vente d'immeubles cantonaux

Le Conseil-exécutif est chargé

1. de vérifier, lorsque le canton prévoit de vendre un bâtiment qui lui appartient, si la commune dans laquelle il se situe manifeste un intérêt;
2. d'accorder un droit de préemption à la commune dans laquelle il se trouve si celle-ci a fait savoir qu'elle était intéressée;
3. d'indiquer si des modifications juridiques sont nécessaires à cet effet.

Développement:

Le canton de Berne possède des immeubles très bien placés qui peuvent présenter un intérêt vital pour les communes. Si le canton entend les vendre, il conviendrait d'examiner cet intérêt, le canton et les communes agissant dans l'intérêt public. Les communes-centres en particulier, dans lesquelles la pression sur l'espace est élevée, peuvent avoir réellement besoin d'exploiter ce type d'immeubles pour en faire des bâtiments publics (par exemple des écoles) ou des logements dans des domaines d'encouragement communaux. Le canton recevra prochainement de telles demandes au travers de restructurations et de centralisations, comme pour le site du «Ringhof», actuellement utilisé par la Police cantonale.

A partir de 2007, lors des ventes d'immeubles de l'administration cantonale décentralisée, le canton commençait par exemple par sonder les communes pour savoir si les immeubles en question les intéressaient. Dans ce contexte, il disposait de plusieurs options concernant le prix d'achat. Ainsi, il soumettait aux communes une offre d'achat ou leur accordait un droit de préemption limité (prix prédéfini) ou illimité (prix du plus offrant).

Selon les informations de l'Office fédéral des constructions et de la logistique (OFCL), dans les cas d'aliénation, la Confédération suit une pratique semblable qui consiste à procéder selon l'ordre suivant lors de la vente d'immeubles:

1. Besoin propre de la Confédération
2. Cantons
3. Commune dans laquelle l'immeuble est situé
4. Privés. La vente s'effectue en principe aux prix du marché.

Il semble donc logique que, dans les éventuels cas d'aliénation d'immeubles, le canton suive à l'avenir une pratique qui serve les intérêts publics et profite finalement aux citoyens et citoyennes.

Réponse du Conseil-exécutif

La présente motion porte sur un domaine ressortissant exclusivement au Conseil-exécutif (motion ayant valeur de directive). Le gouvernement dispose ainsi d'une latitude relativement grande en ce qui concerne le degré de réalisation des objectifs fixés, les moyens à mettre en œuvre et les modalités pratiques. Il lui appartient de décider en dernier ressort.

Selon l'article 89, alinéa 3 de la Constitution du canton de Berne, les aliénations foncières relèvent de la compétence exclusive du Conseil-exécutif. Dans ce contexte, ce dernier est très ouvert à l'intérêt manifesté par les communes dans lesquelles se situent les immeubles. Et ce en particulier s'il s'agit de terrains où sont implantés des bâtiments qui se prêtent à une utilisation publique et peuvent être utiles à l'accomplissement de tâches publiques. Avant l'appel d'offres, les immeubles cantonaux font l'objet d'une expertise afin de fixer un prix indicatif. Les offres portant sur des immeubles situés sur des sites prisés sont souvent supérieures au prix indicatif. Dans ces cas-là, il est permis d'écarter celles qui se situent en-dessous du prix indicatif, car cela équivaldrait à renoncer à percevoir des recettes.

Les questions posées appellent les réponses suivantes:

1. Les immeubles d'habitation et les bâtiments administratifs appartenant au canton, qui sont librement négociables, sont proposés sur le marché. Les communes dans lesquelles ils se trouvent sont libres de participer à la procédure de vente. Le Conseil-exécutif est disposé à examiner si ces communes pourraient à l'avenir être informées de manière systématique sur les ventes prévues d'immeubles.
2. Un droit de préemption pour les communes d'implantation retarderait notablement la conclusion de la vente. Le règlement rapide et sans réserve des transactions foncières est en effet déterminant pour garantir de bonnes ventes. L'instauration d'un droit de préemption pour les communes d'implantation intéressées risque fort de conduire les autres acheteurs potentiels à faire des offres peu avantageuses, voire à renoncer à déposer une offre. La procédure de vente demanderait alors beaucoup plus de temps et au final, il pourrait en résulter une baisse des produits de la vente.
3. Si à l'avenir le Conseil-exécutif devait privilégier les communes d'implantation lors de la vente d'immeubles cantonaux, il serait limité dans sa compétence au sens de l'article 89, alinéa 3 de la Constitution cantonale. Cela nécessiterait donc une nouvelle réglementation ad hoc dans une loi cantonale.

Proposition du Conseil-exécutif:

Vote point par point

Chiffre 1: adoption sous forme de postulat

Chiffre 2: rejet

Chiffre 3: adoption et classement

La présidente. Wir kommen zu Traktandum 45, der Richtlinienmotion «Berücksichtigung öffentlicher Interessen beim Verkauf kantonaler Immobilien». Die Regierung hat punktwise beschlossen. Wir führen eine reduzierte Debatte, und das Wort hat der Motionär, Grossrat Jordi.

Stefan Jordi, Berne (PS). Im Zusammenhang mit dem vorherigen Vorstoss wurde in einzelnen Voten die prekäre Wohnsituation in Zentren und in Städten, insbesondere in Bern, angesprochen. Dieser Vorstoss ist ein weiterer Puzzlestein, um eben diese prekäre Wohnsituation zu verbessern. Er zielt auch auf Liegenschaften des Kantons oder des Bundes – das wurde auch angesprochen –, die ideal wären, um sie auf dem Wohnungsmarkt anzubieten. Wie Sie auch der Presse entnehmen konnten, gab es in letzter Zeit einige Beispiele solcher Liegenschaften, die man sehr gut auch zum Wohnen hätte benutzen können und also geeignet gewesen wären, neuen Wohnraum zu schaffen. Nun habe ich mit diesem Vorstoss der Regierung die Frage gestellt, ob es nicht sinnvoll wäre, wenn der Kanton und die Standortgemeinde hier intensiver zusammenarbeiten würden und die Gemeinde ein Vorkaufsrecht erhalten könnte, um solche Liegenschaften zu erwerben, wenn sie dies möchte. Die Frage, ob diese Zusammenarbeit stattfinden könnte, wurde aus meiner Sicht noch zu wenig von der Regierung beantwortet. Deshalb bin ich froh, dass die Regierung auch den Punkt 1 dieser Richtlinienmotion als Postulat annehmen will. Ich nehme es vorweg und wandle diesen Punkt der Motion in ein Postulat um und bin froh, wenn die Regierung Bericht erstattet, wie es aussieht. Was die weiteren Punkte angeht, nehme ich diese so zur Kenntnis. Es gibt Möglichkeiten für die Gemeinde, schneller reagieren zu können. Die Stadt Bern hat einen Fonds geschaffen, damit die Stadt diesbezüglich schneller handeln kann. Ich danke der Regierung für die Aufnahme dieses Anliegens und bitte sie, in dieser Frage auch wirklich mit den Kommunen zusammenzuarbeiten.

Hasim Sancar, Berne (Les Verts). Die grüne Fraktion unterstützt die Motion, die verlangt, dass beim Verkauf kantonaler Immobilien öffentliche Interessen berücksichtigt werden sollten. Vermögen und Grundstücke der Gemeinde, des Kantons und des Bundes gehören den entsprechenden Gemeinwesen, denn es handelt sich um Ressourcen und Werte, die das Gemeinwesen geschaffen und erarbeitet hat und die demzufolge als Besitz eben dieses Gesamtgemeinwesens zu verstehen sind. Werden Grundstücke oder Immobilien, die sich im Besitz eines Gemeinwesens befinden, veräußert, sollten sie nach Möglichkeit im Besitz der öffentlichen Hand bleiben. Der Kanton sollte also ein Interesse daran haben, dass Grundstücke oder Immobilien, die verkauft werden sollen, an Gemeinden gehen, sofern sich andere Gemeinwesen dafür interessieren. In diesem konkreten Fall sollte der Kanton Bern, seinerseits ein Gemeinwesen, bei einem vorgesehenen Verkauf kantonaleigener Immobilien die Interessen der aktuellen Standortgemeinde abklären und ihr ein Vorkaufsrecht einräumen. Daher ist es unverständlich, weshalb der Regierungsrat den Punkt 2 ablehnt, der ein Vorkaufsrecht für die Standortgemeinde vorsieht. Es gibt bestimmte Objekte, für die ein Privater vielleicht mehr als die Standortgemeinde bietet. Es darf nicht sein, dass der Kanton diese wertvollen Objekte aus einer marktwirtschaftlichen Profitlogik wegen der Preisdifferenz dem Meistbietenden verkauft und das Objekt so der Spekulation opfert. Ist die Immobilie einmal in den Händen der privaten Eigentümer gelandet, ist sie wohl für immer weg. Das darf nicht sein. Offenbar geht auch der Bund hier beispielhaft voran. Weshalb der Kanton Bern dies nicht so handhaben möchte, ist unverständlich und eine falsche Politik, die der Idee eines starken Gemeinwesens diametral entgegensteht. Der Besitz des Gemeinwesens soll weiterhin dem Gemeinwesen gehören, sofern es die Standortgemeinde möchte. Mit dem Marktpreis bekommt der Kanton das Geld für diese Immobilien. Ich komme zum Schluss: Betreffend den vom Regierungsrat erwähnten Artikel 89 Absatz 3 der Verfassung des Kantons Bern (KV) habe ich meine Bedenken, dass dieser geändert werden sollte, weil er besagt: «Er [der Kanton] beschliesst über Grundstücksverkäufe sowie über Grundstückskäufe zu Anlagezwecken.» Deshalb denke ich, dass dies nicht einmal geändert werden müsste. Die Grünen unterstützen die Motion.

Bernhard Riem, Iffwil (PBD). Die BDP hätte betreffend Punkt 1 sogar eine Motion unterstützt, aber nur in der ersten Forderung. Selbstverständlich unterstützt sie jetzt das Postulat. Es scheint uns selbstverständlich zu sein, dass sich die verschiedenen Ebenen der Öffentlichkeit gegenseitig informieren, wenn sie Objekte und Grundstücke verkaufen wollen. Der Punkt 2 hingegen kommt für uns wie für den Regierungsrat nicht infrage. Ein Vorkaufsrecht für eine Standortgemeinde wäre eine Belastung für jedes Verkaufsobjekt. Der Kanton wäre im zeitlichen Ablauf eines Geschäfts eingeschränkt. Jedes Vorkaufsrecht degradiert alle anderen Interessenten zu zweitklassigen Bietern. Das Kaufinteresse wäre nicht mehr dasselbe, und das ist nie gut fürs Geschäft. Der Kanton muss zu seinen Finanzen Sorge tragen; das hat in der Novembersession wohl jeder begriffen. Wir teilen in Punkt 2 die Ansicht und die Antwort des Regierungsrats. Die kürzliche Intervention von Michael Aebersold, Direktor Finanzen, Personal und Informatik (FPI) der Stadt Bern, beim Verkauf der Liegenschaft an der Münstergasse hat mich etwas befremdet. Genau an solch gesuchten Orten würde der Kanton bei einem Vorkaufsrecht massive Einbussen erleiden. Selbstverständlich halten sich der Kanton oder die Käufer einer Liegenschaft an die Bauordnungen. Für verbilligten Wohnraum ist unseres Erachtens aber genau eine solche Lage kaum geeignet. Den Punkt 3 lehnen wir als logische Folge ab. Also: Ziffer 1: Annahme als Postulat; Ziffer 2 und 3: Ablehnung.

Willy Marti, Kallnach (UDC). «Berücksichtigung öffentlicher Interessen beim Verkauf kantonaler Immobilien» – das sehen wir auch so. Aber wir sehen das öffentliche Interesse beim Verkäufer. Wir müssen den Kanton vertreten, oder ist hier irgendeine Übervorteilung der Käufer gemeint? Ich komme zu den einzelnen Punkten. Beim beabsichtigten Verkauf abzuklären, ob jemand Interesse habe: Das kann nicht sein, die Gemeinde soll sich interessieren. Der Verkauf wird ausgeschrieben, und die Gemeinde kann sich wie jeder Gewerbetreibende, vielleicht Arbeitgeber oder Steuerzahler grösseren Ausmasses, interessieren und melden. Der Gewerbetreibende muss gleich behandelt werden. Diesen Punkt 1 hätten wir als Motion trotz unserer Gemeindepolitiker grob abgelehnt. Als Postulat stimmen wir ihm mehrheitlich zu. Ich ärgere mich noch heute über den Verkauf des Viererfelds, der ohne Markt an die Stadt verkauft wurde. Ich bin überzeugt, dass man einen viel höheren Erlös hätte erzielen können. Wir sind nicht in der Situation, so etwas tun zu können. Betreffend das Vorkaufsrecht sehen wir es gleich wie der Regierungsrat. Ein solches kann gewisse Inte-

ressenten darin hemmen, ein marktgerechtes Angebot zu machen. Den Punkt 3 braucht es in diesem Sinn nicht mehr.

Michael Köpfli, Berne (pvl). Grossrat Marti hat mir etwas die Worte aus dem Mund genommen. Auch wir sind der Meinung, das öffentliche Interesse des Kantons liege primär darin, eine Liegenschaft rasch und zu einem guten Preis verkaufen zu können. Auch wir sind der Meinung, dass es einer grösseren Gemeinde oder einer Stadt auch zugemutet werden kann, den Immobilienmarkt in der eigenen Gemeinde selbst im Überblick zu behalten. Dennoch sind wir damit einverstanden, den Punkt 1 als Postulat zu überweisen. Vielleicht gibt es da eine unbürokratische Lösung, damit diese Information immer direkt und einfacher fliesst. Dagegen wehren wir uns nicht; wir sind aber klar dagegen, hier neue Gesetze oder Einschränkungen zu beschliessen. Wir sind auch der Meinung, ein Vorkaufsrecht würde dazu führen, dass dem Kanton ziemlich sicher Einnahmen entgehen oder er auf Liegenschaften sitzen bleiben würde, die er nicht verkaufen kann. Dies ist nicht im öffentlichen Interesse; deshalb lehnen wir die Punkte 2 und 3 klar ab.

La présidente. Für die SP-JUSO-PSA-Fraktion hat Grossrätin Hässig das Wort.

Kornelia Hässig Vinzenz, Zollikofen (PS). Der Kanton verfügt über diverse Gebäude, an denen Standortgemeinden Interesse haben können. Aus Sicht der Gemeindevertreter und -vertreterinnen ist es wichtig und wünschenswert, dass der Kanton vorgängig Kontakt mit den Gemeinden aufnimmt und abklärt, ob ein Interesse besteht. Wir vertreten hier in diesem Saal schliesslich nicht nur die Interessen des Kantons, sondern auch jene der Wählerinnen und Wähler, die uns in den Grossen Rat gewählt haben. Es kann durchaus auch im Interesse der Einwohnerinnen und Einwohner liegen, dass man diese Gebäude zu einem anständigen Preis erwerben kann. Es kann also nicht nur die Sicht des Kantons von uns berücksichtigt werden. Es ist durchaus möglich, dass eine Gemeinde einen ansprechenden und anständigen Preis bezahlen kann. Für uns ist es wichtig, dass dieser Kontakt aufgenommen wird. Die Exekutiven können sich auch zu Stillschweigen verpflichten; es geht also nichts an die Öffentlichkeit, was später einen schlechten Einfluss auf weitergehende Verhandlungen haben könnte. Einen Nachteil sehen wir demzufolge nicht. Wir sind dafür, dass der Kanton diese Gespräche immer dann sucht, wenn Gebäude zum Verkauf stehen. *(Stille)* Ich habe das Votum übernehmen müssen, deshalb ist diese Stille entstanden. Natürlich nehmen wir das Postulat an, und den Rest sehen wir wie die Regierung, weil die Punkte 2 und 3 vielleicht zu weit führen würden.

Martin Aeschlimann, Berthoud (PEV). Die EVP wird die vorliegende Motion respektive das Postulat unterstützen. Die Argumente sind für uns nachvollziehbar; wir haben sie auch schon mehrmals hier gehört. Insbesondere verstehen wir die Stossrichtung insofern, als der Baulandmarkt in den Städten ausgetrocknet ist. Grössere Entwicklungsgebiete und Immobilienanlagen sind rar. Deshalb unterstützen wir die Stossrichtung des Vorstosses, der gerade hier ansetzen will. Wir wollen auch nicht, dass eine Konkurrenzsituation innerhalb der öffentlichen Hand gefördert wird und der eine Geldbeutel den andern konkurrenziert. Es sind im Grunde genommen dieselben: Der eine steckt in der einen Hosentasche und der andere in der anderen. Wir finden es im Unterschied zu einigen meiner Vorrednerinnen und Vorredner richtig, wenn eine Gemeinde eine Liegenschaft auch günstiger und nicht zum Höchstpreis erwerben kann. Zudem können wir davon ausgehen – und dies finde ich ein wichtiges Argument –, dass die öffentliche Hand tendenziell ein Bauprojekt mit höherer städtebaulicher Sorgfalt und mit geringerer Rendite- und Spekulationsabsicht entwickeln wird, als wenn dies den Kräften des freien Marktes überlassen wird. Ausserdem gilt es zu beachten, dass die Gemeinden und Städte auch raumplanerische Ziele und Legislaturpläne haben, wie sich ihre Gemeinde beziehungsweise ihre Kommune entwickeln soll. Gerade hier ist es von grossem Vorteil, wenn eine Gemeinde an strategisch wichtigen Ort einen Fuss in der Türe haben kann.

Ernst Tanner, Ranflüh (UDF). Die EDU wünscht sich, dass die Standortgemeinden über den Verkauf von kantonalen Liegenschaften informiert werden. Deshalb unterstützen wir Punkt 1 als Postulat; die Punkte 2 und 3 lehnen wir ab.

Peter Moser, Biel/Bienne (PLR). Unsere Fraktion ist mit dem Punkt 1 des Postulates einverstanden. Wir hätten auch eine Motion unterstützt. Es ist doch klar, dass der Kanton, wenn er Liegenschaften zu veräussern hat, mit der Gemeinde auch aus raumplanerischen Gründen zusammenar-

beitet. Das bedeutet aber nicht, dass man gleichzeitig ein Vorkaufsrecht beziehungsweise ein Vorverkaufsrecht einräumen muss. Hier sind wir klar dagegen, deshalb ist der Punkt 3 obsolet.

La présidente. Es haben sich alle Fraktionen zu Wort gemeldet. Ich gebe das Wort der Baudirektorin.

Barbara Egger-Jenzer, directrice des travaux publics, des transports et de l'énergie. Es ist im Grunde genommen alles gesagt und geschrieben worden. Ganz kurz zu Ziffer 1 der Motion, die in ein Postulat umgewandelt worden ist. Wir haben schon damit begonnen, indem wir die Stadt Bern frühzeitig informieren. Eigentlich hatten wir das schon vorher getan, aber vielleicht nicht auf der richtigen Stufe. Im Weiteren wird Gemeinderat Aebersold – denn die vorliegende Motion betrifft vorwiegend wieder die Stadt Bern, das muss man klar sehen – einen runden Tisch einberufen, dessen erste Sitzung meines Wissens im Februar mit dem Bund, dem Kanton, der Stadt und der Bürgergemeinde zusammen stattfindet. Sie alle haben Liegenschaften in der Stadt Bern. Wir wollen dort gemeinsam besprechen, wie wir mit diesen Liegenschaften umgehen wollen. Selbstverständlich kann es nicht dazu führen, dass wir die Stadt Bern oder die anderen Gemeinden speziell behandeln. Daher lehnt der Regierungsrat die Ziffer 2 ganz klar ab. Was die Ziffer 3 betrifft, verstehe ich diejenigen nicht, die diese ablehnen wollen. Die Forderung von Ziffer 3 besagt denn, es sei darzulegen, ob es dafür rechtliche Änderungen braucht. Dies haben wir in der Antwort dargelegt. Ich verstehe nicht, weshalb man diese Ziffer ablehnen sollte. Ich bin der Meinung, man müsse die Ziffer 3 annehmen, weil wir es dargelegt haben. Deshalb soll Ziffer gleichzeitig abgeschrieben werden. Ich bitte Sie, gleich wie der Regierungsrat abzustimmen.

La présidente. Wir kommen zu den Abstimmungen der Motion «Berücksichtigung öffentlicher Interessen beim Verkauf öffentlicher Immobilien». Die Ziffer 1 ist in ein Postulat umgewandelt worden. Wer die Ziffer 1 der Motion als Postulat annimmt, stimmt Ja, wer dies ablehnt, stimmt Nein.

Vote (ch. 1, adoption sous forme de postulat)

Décision du Grand Conseil:

Adoption sous forme de postulat

Oui 131

Non 3

Abstentions 0

La présidente. Sie haben die Ziffer 1 mit 131 Ja- gegen 3 Nein-Stimmen ohne Enthaltungen angenommen.

Wer die Ziffer 2 der Motion annimmt, stimmt Ja, wer diese ablehnt stimmt Nein.

Vote (ch. 2)

Décision du Grand Conseil:

Rejet

Oui 38

Non 96

Abstentions 2

La présidente. Die Ziffer 2 ist abgelehnt worden mit 38 Ja- zu 96 Nein-Stimmen bei 2 Enthaltungen.

Wir kommen zur Ziffer 3. Wer diese als Motion annimmt stimmt Ja, wer dies ablehnt, stimmt Nein.

Vote (ch. 3)

Décision du Grand Conseil:**Adoption**

Oui	69
Non	66
Abstentions	0

La présidente. Die Ziffer 3 ist mit 69 Ja- zu 66 Nein-Stimmen bei keiner Enthaltung überwiesen worden.

Wir stimmen noch über die Abschreibung der Ziffer 3 ab. Wer der Abschreibung zustimmt, stimmt Ja, wer diese ablehnt, stimmt Nein.

Vote (classement du ch. 3)

Décision du Grand Conseil:**Adoption du classement**

Oui	135
Non	0
Abstentions	0

La présidente. Die Ziffer 3 ist abgeschrieben worden mit 135 Ja-Stimmen.