



Parlamentarischer Vorstoss

Antwort des Regierungsrates

Vorstoss-Nr.: 304-2022
Vorstossart: Interpellation
Richtlinienmotion: ☐
Geschäftsnummer: 2022.RRGR.445

Eingereicht am: 22.12.2022

Fraktionsvorstoss: Nein
Kommissionsvorstoss: Nein
Eingereicht von: Augstburger (Gerzensee, SVP) (Sprecher/in)

Weitere Unterschriften: 0

Dringlichkeit verlangt: Nein
Dringlichkeit gewährt:

RRB-Nr.: 713/2023 vom 21. Juni 2023
Direktion: Bau- und Verkehrsdirektion
Klassifizierung: Nicht klassifiziert

Verzicht auf Vorkaufsrecht beim Schwandareal

Nachdem am 8. Dezember 2022 in einer konkursamtlichen Steigerung das Baurecht auf dem Schwand in Münsingen an einen Dritten verkauft wurde und der Kanton Bern sein Vorkaufsrecht nicht geltend gemacht hat, bitte ich den Regierungsrat um Beantwortung der folgenden offenen Fragen:

1. Wird der Kanton Bern auch in Zukunft Hauptnutzer eines Teils dieser Liegenschaften auf dem Schwand sein? Wie hoch ist der aktuelle Mietzins dieser Anmiete im Jahr 2022 durch den Kanton? Wie hoch waren die Mietzinsen der Drittnutzer auf dem Schwand?
2. Wie ist die Heimfallregelung im Baurechtsvertrag nach Ablauf des Baurechts?
3. Wurde im Vorfeld der Steigerung eine Wirtschaftlichkeitsberechnung betreffend die Höhe einer Geltendmachung des Rückkaufsrechts gemacht, wenn ja, wo lag diese Schwelle?
4. Wurde mit dem Berner Bauernverband und der BKD die Lösung eines möglichen ÜK-Zentrums für die landwirtschaftliche Bildung abgeklärt?
5. Wurde im Vorfeld eine Verschiebung der gesamten WEU auf den Schwand geprüft?

Antwort des Regierungsrates

1. *Wird der Kanton Bern auch in Zukunft Hauptnutzer eines Teils dieser Liegenschaften auf dem Schwand sein? Wie hoch ist der aktuelle Mietzins dieser Anmiete im Jahr 2022 durch den Kanton? Wie hoch waren die Mietzinsen der Drittnutzer auf dem Schwand?*

Der Kanton beabsichtigt, den Standort Schwand kurz- bis mittelfristig im bestehenden Umfang von rund 3200 m² zu nutzen. Für die Flächen bezahlte der Kanton 2022 (gemäss laufendem Mietvertrag auch im Jahr 2023) eine Miete von netto rund 326 000 Franken p. a. Der konkursamtlichen Immobilienbewertung konnte entnommen werden, dass Dritte 2022 insgesamt einen Nettomietzins von rund 577 000 Franken entrichteten. Als Mietwert wurde durch das Konkursamt insgesamt ein Betrag von rund 1 108 000 Franken (netto) ermittelt.

2. *Wie ist die Heimfallregelung im Baurechtsvertrag nach Ablauf des Baurechts?*

Gemäss Baurechtsvertrag kommt es im Jahr 2058 zum ordentlichen Heimfall. Die entsprechende Regelung im Vertrag lautet wie folgt: «Nach Ablauf der Baurechtsdauer gehen die auf dem Baurechtsgrundstück erstellten Bauten, Anlagen und Einrichtungen in das Eigentum des Grundeigentümers über und zwar zu einer angemessenen, auf dem damaligen Verkehrswert der Bauten, Anlagen und Einrichtungen basierenden Entschädigung. Bei der Festlegung des Verkehrswerts für Neubauten, welche die Baurechtsberechtigte ohne Zustimmung des Grundeigentümers erstellt hat, ist den künftigen Nutzungsmöglichkeiten (nach Heimfall) gebührend Rechnung zu tragen.»

3. *Wurde im Vorfeld der Steigerung eine Wirtschaftlichkeitsberechnung betreffend die Höhe einer Geltendmachung des Rückkaufsrechts gemacht, wenn ja, wo lag diese Schwelle?*

Wirtschaftlichkeitsberechnungen - unter Berücksichtigung der beiden grundpfandgesicherten Darlehen des bisherigen Eigentümers – sind in die im Voraus festgelegte Strategie des Regierungsrates für ein allfälliges Kaufangebot oder die Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts eingeflossen. In genannter Strategie sind indes verschiedene andere Aspekte wie beispielsweise das Potential für die Nutzung zur Erfüllung einer staatlichen Aufgabe mitberücksichtigt worden. Ein Schwellenwert kann nicht genannt werden.

4. *Wurde mit dem Berner Bauernverband und der BKD die Lösung eines möglichen ÜK-Zentrums für die landwirtschaftliche Bildung abgeklärt?*

Informelle Kontakte mit dem Bauernverband haben zwar stattgefunden, die angesprochene Frage eines ÜK-Zentrums wurde indes mit der WEU besprochen, da diese für eine Mitfinanzierung zuständig wäre. Die WEU kam jedoch zum Schluss, dass andere Standorte sowohl für Verwaltungstätigkeiten wie auch für das INFORAMA langfristig besser geeignet sind. Die WEU hält an den in der INFORAMA-Strategie definierten Standorten fest.

5. *Wurde im Vorfeld eine Verschiebung der gesamten WEU auf den Schwand geprüft?*

Es wurde eine Standortanalyse durchgeführt. Die hat ergeben, dass die ÖV-Erschliessung auf dem Schwand den Anforderungen an die Erschliessung in einer Arbeitszone den Vorgaben des kantonalen Richtplanes nicht genügt. Der südwestliche Teil des Areals ist der ÖV-Güteklasse F zugeordnet, der Rest ist ohne Güteklasse. Für eine Arbeitszonennutzung ist der Standort gemäss den Vorgaben des Bundesamtes für Raumentwicklung (ARE) nicht geeignet, da mindestens eine Güteklasse B (gute Erschliessung) notwendig wäre. Eine Verschiebung der gesamten WEU wurde nicht weiter geprüft.

Verteiler

– Grosser Rat