

Mittwoch (Vormittag), 24. Januar 2018

Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion

**45 2017.RRGR.187 Motion 071-2017 SP-JUSO-PSA (Jordi, Bern)
Berücksichtigung öffentlicher Interessen beim Verkauf kantonaler Immobilien
Richtlinienmotion**

Vorstoss-Nr.: 071-2017
Vorstossart: Motion
Eingereicht am: 20.03.2017
Eingereicht von: SP-JUSO-PSA (Jordi, Bern)
(Sprecher/in)
Weitere Unterschriften: 17
RRB-Nr.: 921/2017 vom 6. September 2017
Direktion: Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion

Berücksichtigung öffentlicher Interessen beim Verkauf kantonaler Immobilien

Der Regierungsrat wird beauftragt,

1. grundsätzlich beim vorgesehenen Verkauf kantonseigener Immobilien abzuklären, ob die Standortgemeinde Interesse an der Immobilie anmeldet
2. falls die Standortgemeinde Interesse bekundet, ihr ein Vorverkaufsrecht einzuräumen
3. darzulegen, ob es dafür rechtliche Änderungen braucht

Begründung:

An zentralen Standorten verfügt der Kanton Bern über Liegenschaften, an denen die Standortgemeinden ein vitales Interesse haben können. Beabsichtigt der Kanton den Verkauf, so wäre es angebracht, dieses Interesse abzuklären – handeln doch Kanton und Gemeinden beide im öffentlichen Interesse. Gerade Zentrumsgemeinden, in denen der Nutzungsdruck gross ist, können ein ausgewiesenes Bedürfnis nach solchen Immobilien haben, sei dies für öffentliche Nutzungen (beispielsweise Schulen) oder Wohnnutzungen in kommunalen Förderbereichen. Solche Anliegen werden in nächster Zeit durch Umstrukturierungen oder Zentralisierungen an den Kanton gerichtet werden, zum Beispiel beim heute von der Kantonspolizei genutzten Standort «Ringhof» in Bern.

Der Kanton verfolgte beispielsweise bei den Veräusserungen im Zusammenhang mit den Devestitionen der Liegenschaften der dezentralen kantonalen Verwaltung ab 2007 die Praxis, dass er zuerst bei den Standortgemeinden das Interesse für solche Liegenschaften abklärte. Er verfolgte dabei mehrere Varianten bezüglich des Kaufpreises. So unterbreitete er den Standortgemeinden entweder eine Kaufofferte, gewährte ihnen ein limitiertes (vordefinierter Preis) oder unlimitiertes Vorverkaufsrecht (Preis des Meistbietenden).

Der Bund verfolgt nach Auskunft des Bundesamts für Bauten und Logistik (BBL) bei Veräusserungen eine ähnliche Praxis, indem er beim Verkauf von Liegenschaften nach folgender Reihenfolge vorgeht:

1. Eigenbedarf Bund
2. Kantone
3. Standortgemeinde
4. Private. Grundsätzlich erfolgt der Verkauf zu Marktpreisen.

Es ist folglich nachvollziehbar, dass der Kanton zukünftig eine Praxis bei allfälligen Veräusserungen von Immobilien verfolgt, die im Interesse der Allgemeinheit ist und den Bürgerinnen und Bürgern letztendlich zu Gute kommt.

Antwort des Regierungsrats

Bei der vorliegenden Motion handelt es sich um eine Motion im abschliessenden Zuständigkeitsbereich des Regierungsrats (Richtlinienmotion). Der Regierungsrat hat bei Richtlinienmotionen einen

recht 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. Der Regierungsrat ist gemäss Artikel 89 Absatz 3 Kantonsverfassung abschliessend zuständig für den Verkauf kantonalen Grundstücke. Er ist dabei sehr offen für allfällige Objektinteressen der Standortgemeinden. Dies insbesondere, wenn es um Grundstücke mit Objekten geht, die sich für eine öffentliche Nutzung eignen und der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen können. Vor der Ausschreibung zum Verkauf werden kantonale Immobilien jeweils geschätzt, um einen Richtpreis festzulegen. An gefragten Lagen gehen häufig Angebote ein, die über dem festgelegten Richtpreis liegen. In diesen Fällen können Angebote, die unter dem festgelegten Richtpreis liegen, nicht in Frage kommen, denn dies käme einem Einnahmeverzicht gleich.

Zu den Ziffern im Einzelnen:

1. Wohn- und Verwaltungsliegenschaften aus dem Kantonseigentum, die auf dem freien Markt handelbar sind, werden auf dem Markt angeboten. Es steht den Standortgemeinden dabei frei, sich am Verkaufsverfahren zu beteiligen. Der Regierungsrat ist bereit zu prüfen, ob die Standortgemeinden künftig standardmässig über geplante Immobilienverkäufe informiert werden könnten.
2. Ein Vorkaufsrecht für die Standortgemeinde würde einen Kaufabschluss wesentlich verzögern. Die vorbehaltlose und zügige Abwicklung von Liegenschaftsverkäufen ist jedoch für gute Verkaufserlöse entscheidend. Die Gefahr ist gross, dass die Einführung eines Vorkaufsrechts für interessierte Standortgemeinden zu schlechteren Angeboten potenzieller Käufer führen könnte oder dass diese sogar auf Angebote verzichten würden. Das Verkaufsverfahren würde demnach langwieriger und es könnten im Endeffekt niedrigere Verkaufserlösen resultieren.
3. Müsste der Regierungsrat künftig die Standortgemeinden beim Verkauf kantonalen Immobilien bevorzugen, würde er in seiner Zuständigkeit gemäss Artikel 89 Absatz 3 Kantonsverfassung eingeschränkt. Dazu bräuchte es eine entsprechende, neu zu schaffende Regelung in einem kantonalen Gesetz.

Der Regierungsrat beantragt:

Punktweise beschlossen

Ziffer 1: Annahme als Postulat

Ziffer 2: Ablehnung

Ziffer 3: Annahme unter gleichzeitiger Abschreibung

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

Stefan Jordi, Bern (SP). 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, Bern (Grüne). Die grüne Fraktion unterstützt die Motion, die verlangt, dass beim Verkauf kantonalen Immobilien öffentliche Interessen berücksichtigt werden sollten. Vermögen und Grundstücke der Gemeinde, des Kantons und des Bundes gehören den entsprechenden Gemein-

wesen, 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 (BDP). 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 (SVP). «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 Interessenten darin hemmen, ein marktgerechtes Angebot zu machen. Den Punkt 3 braucht es in diesem Sinn nicht mehr.

Michael Köpfli, Bern (glp). 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 Liegen-

schaft 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.

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

Kornelia Hässig Vinzenz, Zollikofen (SP). 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, Burgdorf (EVP). 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 (EDU). 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 (FDP). 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 zusammenarbeitet. 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.

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

Barbara Egger-Jenzer, Bau-, Verkehrs- und Energiedirektorin. 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 Burgergemeinde 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.

Präsidentin. 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.

Abstimmung (Ziff. 1 als Postulat)

Der Grosse Rat beschliesst:

Annahme als Postulat

Ja	131
Nein	3
Enthalten	0

Präsidentin. 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.

Abstimmung (Ziff. 2)

Der Grosse Rat beschliesst:

Ablehnung

Ja	38
Nein	96
Enthalten	2

Präsidentin. 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.

Abstimmung (Ziff. 3)

Der Grosse Rat beschliesst:

Annahme

Ja	69
Nein	66
Enthalten	0

Präsidentin. 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.

Abstimmung (Abschreibung Ziff. 3)

Der Grosse Rat beschliesst:

Annahme der Abschreibung

Ja	135
----	-----

Nein	0
------	---

Enthalten	0
-----------	---

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