



20130192

Bericht

des Gemeinderates an den Stadtrat

betreffend

**Baurechtsweise Abgabe von ca. 4300 m² Bauland mit Verkauf der
Mehrfamilienhäuser Nrn 34 – 46 an der Wasenstrasse**

an

**BIWOG, Bieler Wohnbaugenossenschaft, Biel sowie Casanostra,
Verein für Wohnhilfe, Biel**

Sehr geehrter Herr Stadtratspräsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Das Wichtigste in Kürze

Die Stadt Biel ist Eigentümerin von Biel-Grundbuchblatt Nr. 3682 umfassend ein Wohnensemble mit 48 Wohnungen und 26 Autoabstellplätzen an der Wasenstrasse Nrn 34–46. Die gesamte Landfläche beträgt 4'519 m². Nach Vornahme der notwendigen Parzellierung tritt die Einwohnergemeinde Biel der BIWOG, Bieler Wohnbaugenossenschaft, Biel eine Teilfläche von rund 3'400 m² mit den Gebäuden Nrn 34–40 und der Casanostra, Verein für Wohnhilfe, Biel, eine Teilfläche von rund 900 m² mit den Gebäuden Nrn 42, 44 und 46 im Baurecht ab. Die Restparzelle von rund 220 m² verbleibt im Eigentum der Stadt Biel. Sämtliche Gebäude sollen für total rund CHF 6,0 Mio. saniert werden, diejenigen von Casanostra in einem etwas einfacheren Stil. Zudem plant die BIWOG einen Neubau mit einer BGF von rund 2'000 m² und einem Investitionsvolumen von rund CHF 8,0 Mio. zu erstellen.

Die Gebäude Nrn 34–40 an der Wasenstrasse werden der BIWOG für CHF 600'000.- und diejenigen mit den Nrn 42–46 der Casanostra für CHF 450'000.- verkauft.

Als Grundlage für die Berechnung des Baurechtszinses gilt für die Casanostra ein Landwert von durchschnittlich CHF 300.- pro m² – jährlicher Baurechtzins bei einem aktuellen Zinssatz von 2,5% und einer angenommenen Fläche von rund 900 m² somit ca. CHF 6'750.- und für die BIWOG ein durchschnittlicher Landwert von rund CHF 524.- pro m² – jährlicher Baurechtszins bei einem aktuellen Zinssatz von 2,5% und einer angenommenen Fläche von rund 3'400 m² somit ca. CHF 44'550.-. Diese Beträge gelten unter Berücksichtigung späterer Anpassungen immer als minimale Baurechtszinse.

1. Ausgangslage

Das im Eigentum der Stadt Biel befindliche ca. 1918 in monumentalem Heimatstil erbaute Wohnensemble wurde ursprünglich für städtische Angestellte erstellt und ist ein wichtiger Zeuge für den 1914 von der Arbeiterunion initiierten Bau preisgünstigen Wohnraums in Biel. Das Ensemble ist als schützenswertes K-Objekt im Bauinventar der Stadt Biel eingetragen. Dementsprechend müssen künftige, bauliche Veränderungen auch denkmalpflegerischen Kriterien gerecht werden. Die Wohnüberbauung besteht aus einem mächtigen Zeilenbau mit Walmdach und prägendem Quergiebel, einem kleineren Solitär mit Mansarddach und einem Waschhaus. Die Liegenschaft befindet sich an ruhiger und zentraler Lage im Quartier Champagne. In den vergangenen 25 Jahren wurde die Liegenschaft nach Bedarf aber ohne Gesamtstrategie unterhalten. Dies führte dazu, dass der Ausbaustandard der Wohnungen sehr unterschiedlich ist. Der Zustand der Haustechnik ist schlecht. Die elektrischen und sanitären Basisinstallationen sind veraltet und müssen zwingend ersetzt werden. Die neuen Baurechtsnehmer, BIWOG und Casanostra sichern zu, Investitionen von mindestens CHF 6,0 Mio in diese bestehenden Liegenschaften bzw. CHF 8,0 Mio in den Neubau zu tätigen.

2. Angebote / Nachbesserungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Vermarktung sind insgesamt 7 Angebote zwischen CHF 900'000.- bis CHF 2'180'000.- für die Gebäude und Höchstangebote für eine Landwertverzinsung von CHF 2'500'000.- eingereicht worden. Sämtliche Interessenten erhielten dabei Gelegenheit zur Nachbesserung ihrer Offerten. Es liegen somit höhere Angebote vor, als diejenigen von BIWOG und Casanostra. Trotzdem soll der Zuschlag aus sozialpolitischen Ueberlegungen an die BIWOG und Casanostra erfolgen und zwar aus folgenden Gründen:

BIWOG

Preisangebot:	CHF 600'000.- für die Gebäude Nrn 34-40 an der Wasenstrasse
Baurecht:	Verzinsbarer durchschnittlicher Landwert <u>CHF 524.- /m²</u>
Nutzungskonzept:	Es ist eine intergenerationelle Durchmischung der Wohnungen für Familien, junge Leute und Senioren vorgesehen.
Partnerin:	Die Biwog ist eine langjährig in der Stadt Biel verankerte Wohnbaugenossenschaft und somit eine vertrauenswürdige und stabile Partnerin

Casanostra

Preisangebot:	CHF 450'000.- für die Gebäude Nrn 42-46 an der Wasenstrasse
Baurecht:	Verzinsbarer durchschnittlicher Landwert <u>CHF 300.-/m²</u>
Partnerin:	Die Casanostra hat in Biel einen sozialpolitischen Auftrag zu erfüllen und ist seit längerer Zeit auf der Suche nach zusätzlichem Wohnraum, sie ist ebenfalls eine verlässliche Partnerin

Die Angebote der BIWOG und Casanostra erfüllen die in der Verkaufsdokumentation vorgegebenen Zuschlagskriterien wie Preisangebot, Bonität des Kunden, und speziell betreffend der Objektstrategie (Nutzung) sehr gut.

Die beiden Partnerinnen BIWOG und Casanostra sichern zu, dass die Gebäude Nrn 34-46 an der Wasenstrasse mit Ausnahme des Waschhauses im Totalbetrag von mindestens CHF 6,0 Mio. ganzheitlich saniert und instandgestellt werden. Insbesondere soll eine nachhaltige Energielösung angestrebt werden. Weiter beabsichtigt die BIWOG einen Neubau mit einer BGF von rund 2'000 m² und einem Investitionsvolumen von rund CHF 8,0 Mio. zu realisieren. Für die im Erdgeschoss entstehende Teilfläche wird dabei eine Zusammenarbeit mit dem Betagtenpflegeverein Biel-Seeland (BPV) angestrebt, welcher dort Räumlichkeiten langjährig mieten wird. Dadurch können 10 Pflegeplätze für chronisch- oder demenzkranke Patienten nachhaltig in Biel gesichert werden, dies in einer Kleinstruktur als Alternative zu den heutigen Betagtenheimen.

Die Arbeiten mit gesamten Investitionen von rund CHF 14,0 Mio. (Sanierungen der bestehenden Gebäude inkl. Neubau) sollen mehrheitlich an Bieler und regionale Unternehmungen vergeben werden.

3. Wer ist die BIWOG bzw. die Casanostra?**BIWOG**

Die BIWOG, Bieler Wohnbaugenossenschaft, Biel wurde 1925 gegründet und änderte 1930 ihren Namen um auch weiteren Kreisen, d.h. nicht nur dem städtischen Personal, den Beitritt zu ermöglichen. Heute ist die BIWOG Eigentümerin von 82 Gebäuden mit 141 Wohnungen und 10 Garagen. Freiwerdende Altwohnungen werden vollständig renoviert und modernisiert. Insbesondere der Wärme- und Schallsolation sowie möglichst nachhaltigen Energieträgern wird dabei grösste Aufmerksamkeit geschenkt.

Casanostra

Der Verein für Wohnhilfe Casanostra wurde 1990 gegründet und nahm seine Tätigkeit Anfang 1991 auf. Initiiert wurde der Verein durch die Sozialdirektion, die mit drei Vertretern aus den Abteilungen, Sozialdienst, Wohnungsamt und der Direktion selber im Vorstand Einsitz nahm. Heute ist Casanostra, der Verein für Wohnhilfe, ein anerkannter und unverzichtbarer Leistungserbringer für die öffentliche Hand.

4. Konditionen Baurecht

Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der Baurechtszinse gilt für die Casanostra der angebotene Landwert von CHF 300.- pro m², was bei einer Landfläche von ca. 900 m² einen verzinsbaren Landwert von insgesamt ca. CHF 270'000.- ergibt. Der von BIWOG angebotene Landwert beträgt CHF 524.- pro m², was bei einer Landfläche von rund 3'400 m² einen verzinsbaren Landwert von total ca. CHF 1'782'000.- ergibt. Die definitiven Landflächen ergeben sich erst nach Vermessung und Vorliegen des entsprechenden Mutationsplanes. Die Verzinsung der Landwerte richtet sich nach dem publizierten Zinsband für variable I. Hypotheken (Neuhypotheken) der Berner Kantonalbank im Wohnungsbau. Als Referenzwert für die Berechnung der Baurechtszinse gilt der um 0.25% erhöhte unterste Satz des Zinsbandes. Die jährlichen Baurechtszinse betragen bei einem aktuellen Zinssatz von 2.5% und einer angenommenen Landfläche von 900 m² für Casanostra CHF 6'750.- bzw. bei einer Landfläche von rund 3'400 m² für BIWOG CHF 44'550.-. Diese Beträge gelten auch unter Berücksichtigung späterer Anpassungen immer als minimale Baurechtszinse.

Die Dauer der Baurechte betragen 60 Jahre. Nach Ablauf können sie erneuert werden. Dazu sind alle Bedingungen, insbesondere Baurechtszins und Baurechtsdauer neu zu vereinbaren. Beim Heimfall beträgt die Heimfallentschädigung 80% des dannzumaligen Verkehrswertes. Es werden in den Baurechtsrechtsverträgen grundsätzlich die üblichen Bedingungen der Stadt Biel übernommen. Ergänzend werden, sowohl für die Grundeigentümerin als auch für die Baurechtsnehmerinnen, Vorkaufsrechte gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB eingeräumt.

Es ist in der Stadt Biel üblich, einzelne Projekte von Wohnbaugenossenschaften mit einem Baurechtszinsenerlass von bis zu 5 Jahren in Form einer Starthilfe zu unterstützen. Im vorliegenden Fall sollen die BIWOG und Casanostra aus sozialpolitischen Ueberlegungen mit attraktiven Kaufpreisen bzw. Baurechtszinskonditionen zum Zuge kommen, wobei jedoch keine zusätzlichen Starthilfen in Form eines Baurechtszinsenerlasses für die ersten Jahre gewährt werden sollen.

5. Finanzielle Auswirkungen

Preisangebot:

Sowohl der für die Gebäude Nrn. 34–40 angebotene Kaufpreise von CHF 600'000.- (BIWOG) wie auch derjenige von CHF 450'000.- für die Gebäude Nrn 42–46 (Casanostra) können in Anbetracht der vorgesehenen Projekte (Nutzung) bzw. der zu erfüllenden sozialpolitischen Aufgaben als vernünftig eingestuft werden.

Zu verzinsender Landwert:

Die für das Areal Wasenstrasse angebotenen, zu verzinsenden Landwerte von durchschnittlich CHF 300.- pro m² (Casanostra) bzw. 524.- / m² (BIWOG). können in Anbetracht der vorgesehenen Projekte (Nutzung) bzw. der zu erfüllenden sozialpolitischen Aufgaben als vertretbar eingestuft werden.

Restbuchwert:

Die Liegenschaft Biel-Grundbuchblatt Nrn. 3682 befindet sich im Finanzvermögen der Stadt Biel. Der Restbuchwert beträgt CHF 503'195.-.

Buchgewinn:

Es kann mit einem Buchgewinn in der Grössenordnung von CHF 2'590'000.- gerechnet werden.

Mit der Abtretung des Areals Wasenstrasse Nrn 34-46 kann die Stadt Biel einen weiteren Beitrag zu einer sinnvollen und zukunftsgerichteten Stadtentwicklung (verdichtetes bauen / Sanierung der bestehenden Gebäude) leisten. Zudem löst das Projekt ein geschätztes Investitionsvolumen (ohne Land) von ca. CHF 14,0 Mio aus.

6. Kompetenzen

Die beiden Geschäfte mit der BIWOG und der Casanostra sind voneinander abhängig und können nur gemeinsam realisiert werden. Deshalb muss das Geschäft, auch wenn der Vertrag mit Casanostra in der Kompetenz des Gemeinderates wäre, vom Stadtrat als Ganzes beschlossen werden.

Beschlussesentwurf

Der Stadtrat von Biel, nach Kenntnisnahme vom Bericht des Gemeinderates vom 15. Mai 2013 betreffend "Baurechtsweise Abgabe von ca. 4'300 m² Bauland mit Verkauf der Mehrfamilienhäuser Nrn 34-46 an der Wasenstrasse an BIWOG bzw. Casanostra " gestützt auf Art. 39 Abs. 1 lit. c) der Stadtordnung vom 9. Juni 1996 (SGR 101.1), beschliesst:

1. Die baurechtsweise Abgabe einer Teilfläche der Parzelle Biel-Grundbuchblatt Nrn. 3682 im Halte von ca. 3'400 m² an die BIWOG, Bieler Wohnbaugenossenschaft sowie einer Teilfläche von ca. 900 m² an die Casanostra wird genehmigt. Die Dauer der beiden Baurechte beträgt 60 Jahre. Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung des Baurechtszinses an die BIWOG gilt der angebotene Landwert von CHF 524.- pro m² Terrain oder total rund CHF 1'782'000.- bzw. für diejenige an Casanostra ein angebotener Landwert von CHF 300.- pro m² oder total rund CHF 270'000.-
2. Der Verkauf der Gebäude Nrn 34-40 an der Wasenstrasse zum Preis von CHF 650'000.- an die BIWOG und derjenige der Gebäude Nrn 42-46 an der Wasenstrasse zum Preis von CHF 450'000.- an Casanostra wird genehmigt.
3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt. Er wird ermächtigt, diese Kompetenz an die zuständige Direktion zu delegieren.

Biel 15. Mai 2013

Namens des Gemeinderates

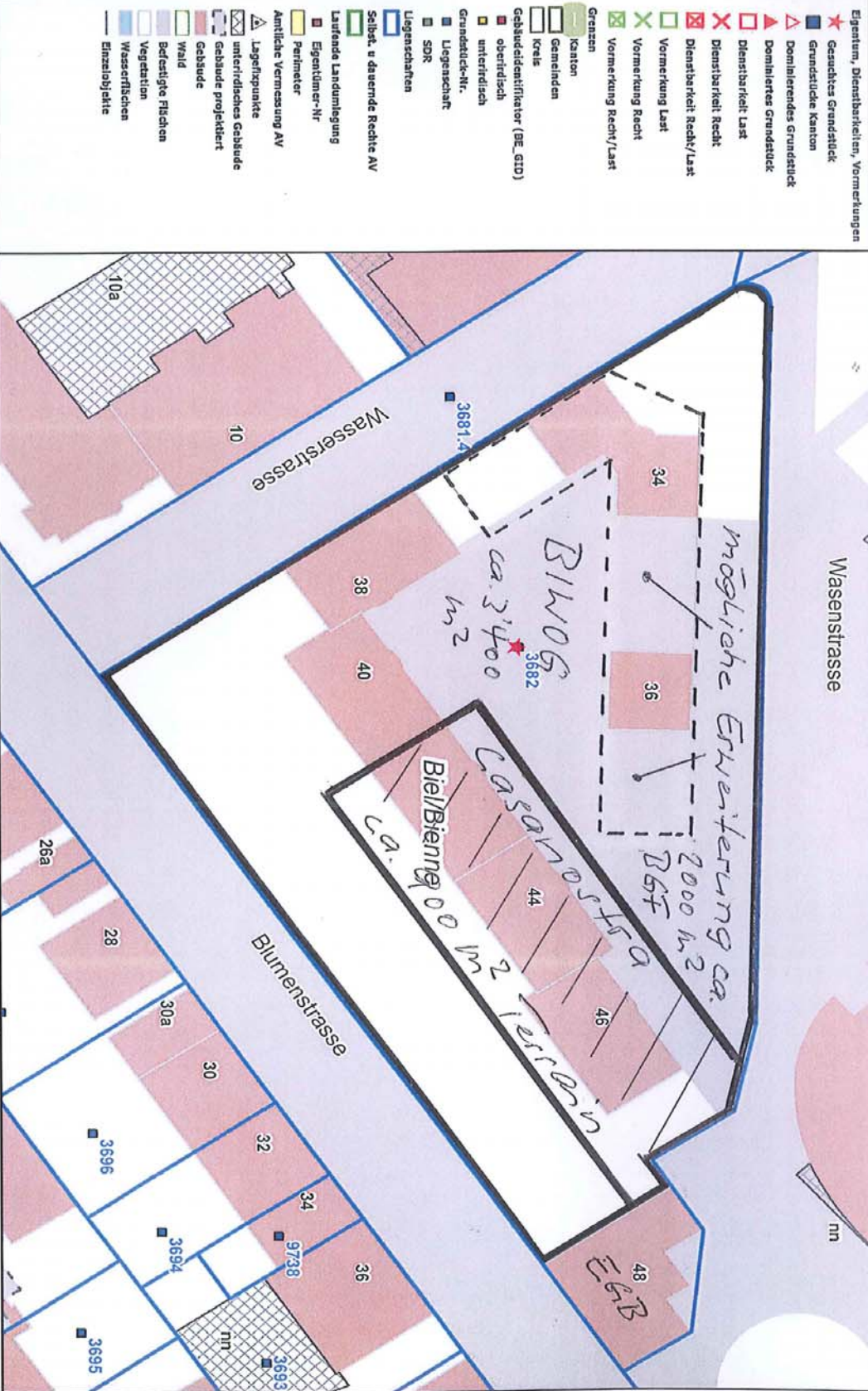
Der Stadtpräsident:

Die Stadtschreiberin:

Erich Fehr

Barbara Labbé

Beilage: Situationsplan



Grundstück Information Kanton Bern

Bemerkungen: Freier Text mit max. 120 Zeichen
 Kartenherr: Amt für Geoinformation des Kantons Bern
 Copyright: © Kanton Bern / @ swisstopo (5704000969) / @ TomTom, swisstopo
 Detaillierte Angaben zu Copyright und Legende sind dem verlinkten Dokument zu entnehmen:
http://www.map.apps.be.ch/pub/pubdok/pubdok_grunds_de.pdf
 Für Richtigkeit und Vollständigkeit der Daten wird keine Haftung übernommen. Rechtlich verbindliche Auskünfte sind beim Kartenherrn einzuholen.