



**Einwohnergemeinde
Mühleberg**

Gemeindeblatt Nr. 135

Botschaft

zur Gemeinde-Urnenabstimmung vom
Sonntag, **17. Mai 2020**

betreffend:

Verkauf ehemalige Schulanlage Ledi

Ausgangslage

Auslöser für die vorliegende Situation ist die Zentralisierung der Schulen. Seit der erfolgreichen Inbetriebnahme der erweiterten Schulanlage Allenlüften im Sommer 2015 werden die ehemaligen Schulliegenschaften auf der Ledi nicht mehr für schulische Zwecke benötigt. Mit dem Entscheid für die Investition in die Schulanlage Allenlüften war klar, dass für die frei gewordenen Liegenschaften entweder sinnvolle Nachnutzungen unter Berücksichtigung der Bedürfnisse der Gemeinde gefunden werden müssen oder die Desinvestition geprüft würde.

Der Gemeinderat veranlasste in der Folge eine vertiefte Analyse der Lage und der Optionen. Es fand ein öffentlicher Informationsanlass statt und die Bevölkerung erhielt die Gelegenheit zur Mitwirkung. Die Eingaben und die Expertise der beigezogenen Firma reflecta berücksichtigend, verabschiedete der Gemeinderat im November 2016 die sog. „Eigentümerstrategie leerstehende Schulliegenschaften Ledi und Mühleberg“. Für den Standort Ledi sah diese vor, im ehemaligen Kindergarten vorerst Räumlichkeiten für die öffentliche Nutzung zur Verfügung zu stellen. Die übrigen Liegenschaften und nicht benötigten Parzellen hingegen sollten veräussert werden. Die Strategie und das Umsetzungskonzept wurden der Gemeindeversammlung am 5. Dezember 2016 präsentiert.

Im Anschluss daran wurden die Abklärungen zur Umzonung und zum dazugehörigen Verfahren umgehend in Angriff genommen. Die ehemaligen Kindergartenräume im Parterre des alten Schulhauses Ledi sind seit Oktober 2017 öffentlich nutzbar. Das Interesse an der Nutzung hält sich in überschaubarem Rahmen.

Umzonung

Die Liegenschaft befand sich gemäss baurechtlicher Grundordnung ursprünglich in der Zone für öffentliche Nutzung (ZÖN). In dieser Zone sind gemäss Baureglement nur maximal 3-geschossige Schulbauten mit Wohnungen sowie im öffentlichen Interesse stehende Mehrzweckbauten möglich. Mit der Einstellung des Schulbetriebs ist der Nachweis zur öffentlichen Nutzung weggefallen. Damit die Liegenschaft einer Nachfolgenutzung zugeführt werden kann, musste ein Umzonungsverfahren eingeleitet werden.

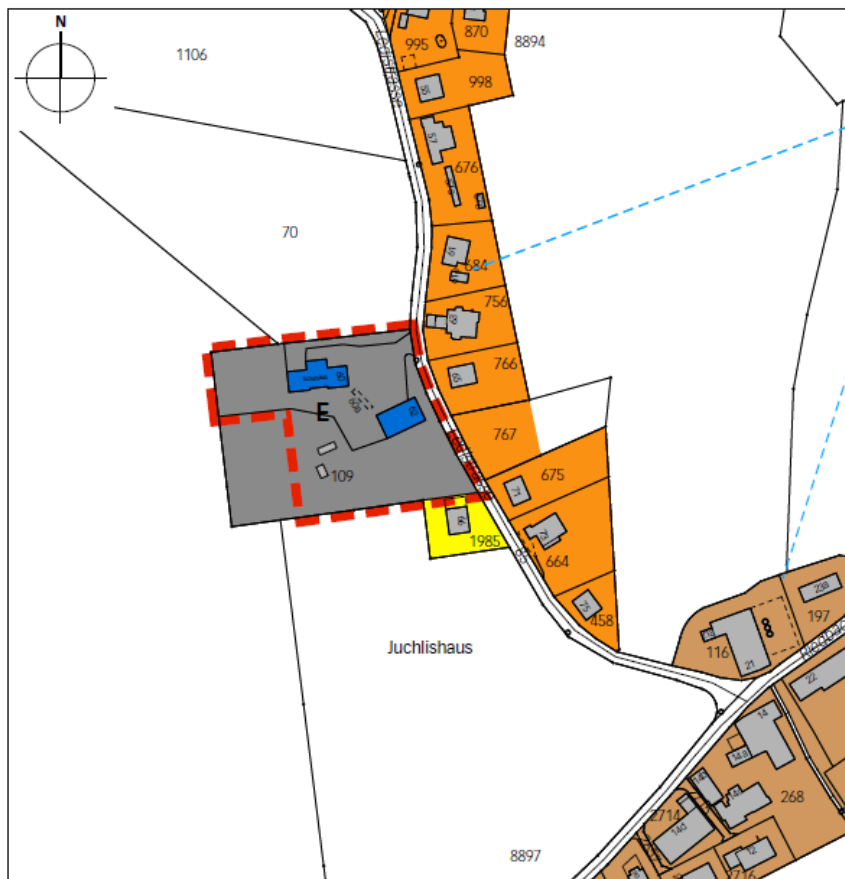
Der Gemeinderat hat daraufhin den Gemeindeplaner beauftragt, eine Umzonung von der ZÖN in eine Wohnzone vorzubereiten. Nach einer Vorbesprechung mit der späteren Genehmigungsbehörde, dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR), wurde schnell einmal klar, dass wegen den gesetzlichen raumplanerischen Vorgaben keine Möglichkeit bestand, das ganze Grundstück in eine Wohnzone überführen zu können. Gemäss Kanton verfügt die Gemeinde Mühleberg noch über zu grosse unbebaute Baulandreserven. Bei dieser Berechnung wird auch das Verdichtungspotenzial berücksichtigt.

Nach zähen Verhandlungen mit dem AGR konnte vereinbart werden, dass zumindest die versiegelten Flächen sowie ein gewisser Umschwung im Rahmen der Grenzabstände in die Wohnzone umgezont werden können.

Beim Rasenspielfeld wurde die Umzonung in eine Zone für Freizeit und Sport geprüft. Allerdings hätte die Gemeinde dem AGR einen Bedürfnisnachweis erbringen müssen. Trotz eines Aufrufs an die Bevölkerung und eines öffentlichen Infoabends, kam kein Nachweis zustande, welcher für das AGR als Begründung genügt hätte. Die Idee wurde fallen gelassen und das Rasenspielfeld vorläufig in der ZÖN belassen, damit die Fläche in einer späteren Ortsplanungsrevision als Ausgleichsfläche in die Landwirtschaftszone abgegeben werden könnte.

Die Zonenplanänderung wurde am 17. Juni 2019 durch die Gemeindeversammlung und am 17. Oktober 2019 durch das AGR genehmigt. Die Umzonung ist rechtskräftig.

Alter Zustand



Legende

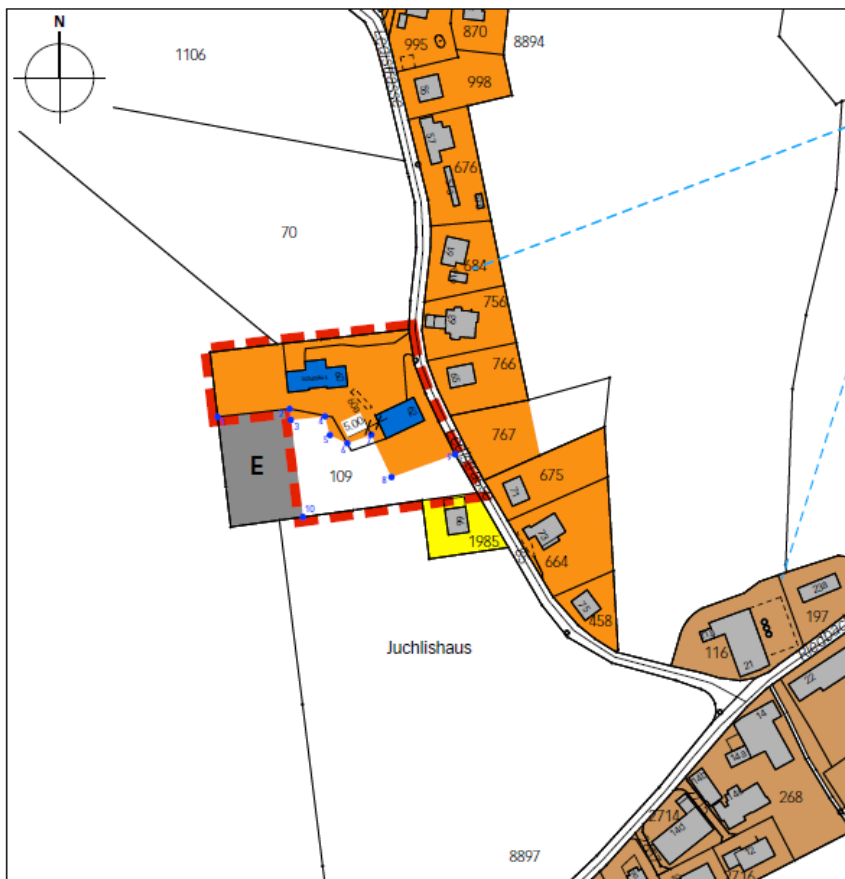
Inhalt:

	Perimeter der Zonenplanänderung
	Wohnzone W2
	Zone für Öffentliche Nutzung
	Zone für Landwirtschaft LWZ

Hinweise:

	Wohnzone W1
	Dorfkernzone 2
	Erhaltenswerte Gebäude
	Bestehende Gebäude

Neuer Zustand



Koordinatenliste Zonen

Ecke	E	N
1	2588343.90	1198491.12
2	2588374.62	1198494.46
3	2588375.10	1198489.74
4	2588389.70	1198491.30
5	2588391.80	1198483.30
6	2588399.20	1198479.80
7	2588409.46	1198483.47
8	2588418.04	1198465.38
9	2588445.18	1198475.09
10	2588380.30	1198448.38

Liegenschaftsbeschreibung



Das Grundstück hat eine Totalfläche von 6'884 m². Darauf befinden sich zwei ehemalige Schulgebäude. Die Erschliessung und Parkierung ist in der nordöstlichen Ecke des Areals zwischen den beiden Gebäuden angeordnet. Sie besteht aus einem geteerten Platz, einem Unterstand und einem gedeckten Veloständer zwischen den Gebäudeecken.



Das «alte Schulhaus» (Nr. 62) umfasst ein Erd-, ein Ober- und ein Dachgeschoss. Im Erdgeschoss ist ein Mietraum vorhanden. Im Obergeschoss sind zwei Wohnungen, die extern vermietet werden. Der Estrich im Dachgeschoss bietet noch Ausbaupotenzial.



Das Gebäude hat ebenerdigen Zugang zum südlich angrenzenden Garten.



Das «neue Schulhaus» (Nr. 60) steht seit der Einstellung des Schulbetriebs im Juli 2015 leer. Der Hauszugang liegt auf der Nordseite des Gebäudes und erfolgt über eine Treppe im leicht ansteigenden Terrain. Südlich bildet eine geteerte Fläche einen Vorplatz zum Gebäude. Die Haustechnik für beide Häuser befindet sich im Gebäude Nr. 60.



Im Zentrum des Areals existiert ein Spielgarten mit einem grossen und kleinen Steinkreis, weiteren Spielinstallationen und mehreren markanten Bäumen. Das Rasenspielfeld liegt im Südwesten der Parzelle. Auf der Böschungskante steht ringsum ein Ballfangzaun von ca. 4 m Höhe, welcher das Areal vom umliegenden Landwirtschaftsland räumlich trennt.



Nördlich angrenzend an das Rasenspielfeld besteht ein Hartplatz. In der Nordwestecke des Areals befand sich ein Kinderspielplatz. Die Spielgeräte mussten jedoch inzwischen aus Sicherheitsgründen zurückgebaut werden. Auch diese Fläche ist gegenüber der unmittelbar angrenzenden Landwirtschaftsfläche durch den Ballfangzaun abgegrenzt.

Verkehrswertschätzung

Damit der zu erwartende Verkaufserlös abgeschätzt werden kann, hat der Gemeinderat die Firma BfG Mittelland beauftragt, eine Verkehrswertschätzung über die ganze Liegenschaft vorzunehmen. Der Verkehrswert in der heutigen Situation wurde auf rund CHF 2,4 Mio. geschätzt.

Ebenfalls wurde die Möglichkeit geprüft, die Liegenschaft als Alternative im Baurecht abzugeben. Bei dieser Variante wurde für die beiden Gebäude ein Verkaufswert von ca. CHF 1,4 Mio. ermittelt. Es wäre ein geschätzter entsprechender Baurechtszins von jährlich rund ca. CHF 20'000 zu Gunsten der Gemeinde als Landbesitzerin zu erwarten. Falls nach Ablauf der Baurechtsdauer der Heimfall eintritt, d.h. die Gebäude müssten von der Gemeinde zurückgekauft werden, fielen Kosten von ca. CHF 1,2 Mio. an, sofern die Gebäude während der Vertragsdauer den ordentlichen Unterhalt erfahren haben.

Der Verkehrswertschätzer empfiehlt aufgrund des heutigen Immobilienmarktumfelds, von einer Abgabe im Baurecht abzusehen. Wegen den notwendigen Investitionen und der weiteren Kostenlage bei diesem Modell, geht der Schätzer davon aus, dass mit grosser Wahrscheinlichkeit keine Käufer gefunden werden können. Falls doch, wäre der geschätzte Wert vermutlich nicht zu erzielen.

Haltung des Gemeinderates

Der Gemeinderat hat die verschiedenen möglichen Optionen geprüft und beurteilt. Aus seiner Sicht stehen diese grundsätzlichen Varianten zur Verfügung:

- a) Die Liegenschaft behalten und selber investieren und bewirtschaften.
- b) Verkauf des neueren Schulgebäudes und Behalten des alten Schulhauses.
- c) Verkauf der gesamten Parzelle mit beiden Gebäuden und allem Land.

Zu a)

Im Rahmen der Mitwirkung für die Zonenplanänderung wurde von einer kleinen Gruppe eingeworfen, die Gemeinde solle auf der Ledi in altersgerechtes Wohnen investieren. Mehrheitlich wurde allerdings aus der Bevölkerung die Meinung vertreten, dass die Liegenschaft verkauft werden soll. Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass die Gemeinde selber keine Wohnliegenschaften verwalten soll. Die Idee für altersgerechtes Wohnen auf der Ledi erscheint auch aufgrund der fehlenden Infrastrukturen, wie Einkaufsmöglichkeiten, Anbindung öffentlicher Verkehr, Ärzte, Restaurant etc. grundsätzlich fragwürdig. Eine angemessene Rendite ist in absehbarer Zeit nicht zu erzielen, da zuerst grössere Investitionen getätigt werden müssten. Gleichzeitig müssten die Mieten tief gehalten werden, damit die Zielgruppe überhaupt finanziell in der Lage wäre, dort zu wohnen. Daher ist der Gemeinderat der Ansicht, dass diese Variante nicht weiterverfolgt werden sollte.

Zu b)

Für einen teilweisen Verkauf stünde das neue Schulhaus im Vordergrund. Das alte Schulhaus mit dem Gemeinschaftsraum und das Rasenspielfeld würden im Gemeindeeigentum verbleiben. Nachteilig an dieser Variante ist, dass verschiedene technische Installationen (Heizung, Waschküche etc.) von beiden Gebäuden benutzt werden und sich diese im neuen Schulhaus befinden. Wird dieses verkauft, müsste im alten eine eigenständige Technik eingebaut werden, mit entsprechenden Investitionen. Damit das Gebäude durch die Gemeinde überhaupt rentabel betrieben werden könnte, müssten der Gemeinschaftsraum durch eine Wohnung ersetzt und der nicht ausgebaute Dachstock zu Wohnzwecken ausgebaut werden, so dass zumindest vier Wohnungen betrieben werden könnten. Zusätzlich zur Wohnsituation müsste auch die Erschliessungs- bzw. Parkierungssituation geregelt werden. Das würde bedeuten, dass das Grundstück in mindestens drei Teile parzelliert werden müsste. Ein Grundstück, welches bei der Gemeinde bleibt, eines, welches veräussert werden soll, sowie ein Allgemeingrundstück, auf welchem die Erschliessungssituation geregelt würde. Solch gemeinschaftliche Parzellen enthalten aber oft Konfliktpotenzial. Würde der Mietraum im ehemaligen Kindergarten weiter betrieben, wären Probleme mit der Parkplatzsituation früher oder später zu erwarten. Durch die räumliche Nähe von Mietwohnungen und öffentlich genutztem Raum kommt es bereits heute zu Reibungen. Fazit der Bedenken:

Das Behalten des alten Schulhauses erschwert die Verkaufsbedingungen mit womöglich erheblicher Reduktion des Verkaufserlöses. Aus Sicht des Gemeinderates rechnet sich ein Teilverkauf für die Gemeinde weder finanziell noch organisatorisch. Daher wurde diese Variante nicht weiterverfolgt.

Zu c)

Unter Abwägung der Vor- und Nachteile der Varianten kommt der Gemeinderat zum Schluss, dass für die Gemeinde der komplette Verkauf der Liegenschaft am Vorteilhaftesten ist. Dem bereits 2003 durch die Stimmbürger beschlossenen Grundsatz, dass alle zur Erfüllung der Aufgaben der Gemeinde nicht mehr benötigten Liegenschaften verkauft werden sollen, würde konsequent entsprochen. Beim Komplettverkauf ist ein erheblicher Verkaufserlös zu erwarten. Mit dem gemäss Verkehrswertschätzung zu erwartenden Erlös von CHF 2,4 Mio. bestünde die Möglichkeit, ein für die Gemeinde nachhaltigeres Projekt an günstigerer Lage realisieren zu können. Deshalb favorisiert der Gemeinderat den Verkauf der ganzen Liegenschaft und unterbreitet den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern die nachstehende

Abstimmungsvorlage (Antrag des Gemeinderates):

1. Die Schulanlage Ledi wurde im Sommer 2015 geschlossen, dient gemäss Schulkonzept der Gemeinde Mühleberg künftig nicht mehr der öffentlichen Aufgabenerfüllung und soll daher veräussert werden.
2. Die ehemalige Schulanlage Ledi soll als Gesamtpaket verkauft werden, also die gesamte Parzelle Nr. 109 von 6'884 m² mit beiden Gebäuden Nr. 60 und 62 inkl. Umschwung, verbunden mit der Entwidmung aus dem Verwaltungsvermögen.
3. Der Gemeinderat wird ermächtigt, für die Liegenschaft ehemalige Schulanlage Ledi eine öffentliche Ausschreibung zu veranlassen und die Verkaufsverhandlungen mit einer geeigneten Käuferschaft abzuschliessen.

Wie geht es weiter?

- bei Annahme der Vorlage

Der Gemeinderat löst zeitnah den Verkaufsprozess aus. Wie bei den zuletzt getätigten Liegenschaftsverkäufen wird eine Immobilienagentur mit der Ausschreibung und Käufersuche beauftragt. Der Zuschlag an den Meistbietenden erfolgt durch den Gemeinderat. Die Käuferschaft muss bestehende Mietverträge übernehmen.

- bei Ablehnung der Vorlage

Die aktuelle Situation bleibt bis auf weiteres bestehen: Leerstand des neueren Schulhauses; im alten Schulhaus Vermietung der beiden Wohnungen und Mietmöglichkeit der Parterreräumlichkeiten. Gleichzeitig wird der Gemeinderat in geeigneter Form die Beweggründe erheben, die zur Ablehnung geführt haben und zu gegebener Zeit einen neuen Antrag vorlegen. Ob dies wiederum ein Urnenentscheid sein wird, oder ob an der Gemeindeversammlung entschieden werden kann, ist von der Höhe eines allfälligen Investitionsrahmens oder eines allfällig erwarteten Verkaufserlöses abhängig.