

## Stadtrat

### Bericht und Antrag

Datum SR-Sitzung: 17. Juni 2024  
Direktion: Finanzdirektion  
Ressort: Finanzen  
Verfasser: Christoph Muralt und Reto Liechi  
Version: GRB: 2024-2806 / 13. Mai 2024

---

### Farbwegareal; Dienstbarkeitsvertrag für öffentliches Parking

---

#### I. Bericht

##### Ausgangslage

Das Areal der ehemaligen Verbandsmolkerei (Alte Butterzentrale) am Farbweg im Bahnhofquartier ist eines der wichtigsten Entwicklungsareale im Innenstadtdgebiet von Burgdorf. Am 1. Juli 2014 bewilligte der Gemeinderat einen Investitionskredit über CHF 46'000.00 für die Arealentwicklung. Das Land innerhalb des ZPP-Perimeters gehört neben der Einwohnergemeinde Burgdorf (EWG Burgdorf) der Raiffeisen Pensionskasse (RPK) sowie der Pensionskasse der technischen Verbände (PTV), welche das Areal von der Genossenschaft Migros Aare gekauft hat. Im 2017/18 haben die drei Eigentümer-schaften für die Neubebauung des Areals mit gemischter Nutzung ein Studienverfahren durchgeführt. Aus dem Verfahren ging das Projekt von GWJ Architektur AG Bern als Sieger hervor.

Das aus dem Siegerprojekt erarbeitete Richtprojekt wurde im März 2019 von den Grundeigentümerschaften und dem Ausschuss des Beurteilungsgremiums verabschiedet und bildet die Grundlage für die Teil-Überbauungsordnung, welche unter Federführung der städtischen Baudirektion steht und zu einem späteren Zeitpunkt – wenn alle Details geregelt sind – dem Parlament vorgelegt wird.

In der Nutzungskonzeption des Projekts ist auch ein öffentliches Parking für die Stadt Burgdorf vorgesehen. Geplant ist das öffentliche Parking zu Gunsten Stadt Burgdorf mit 54 Einstellplätzen im 1. Untergeschoss der unterirdischen Einstellhalle auf verschiedenen Grundstücken im Besitz der RPK sowie der PTV, welche als Grundstückseigentümer selbst 37 (RPK) resp. 40 (PTV) Plätze erstellen werden.

Beim vorliegenden Geschäft geht es nur um das öffentliche Parking zu Gunsten Stadt Burgdorf, welches mittels Dienstbarkeitsvertrag geregelt wird – Ausführungen siehe nachfolgend.

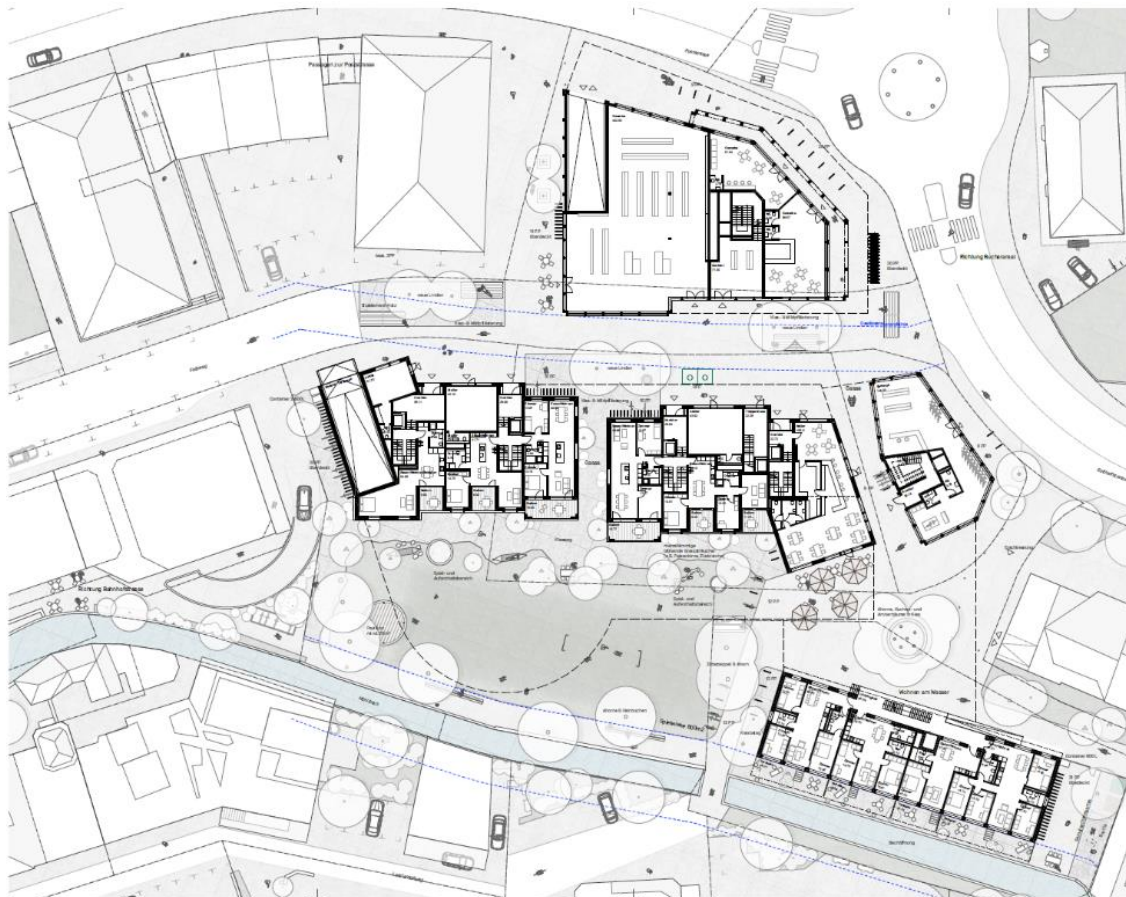
##### Dienstbarkeitsvertrag für öffentliches Parking

Weil die bisherigen rund 65 (oberirdischen) öffentlichen Parkplätze auf dem «Migros-Parkplatz» infolge Arealentwicklung wegfallen und kein valabler Ersatz zur Verfügung steht, sollen die Parkplätze als Ersatz in der unterirdischen Einstellhalle der RPK und PTV kompensiert werden.

Aktuelle Situation Perimeter Farbweg



Visualisierung Bauprojekt – Auszug aus Richtprojekt GWJ Architektur AG Bern)





## Visualisierung von RPK



## Wichtigste Vertragspunkte Dienstbarkeitsvertrag Begründung Miteigentum an Rampengrundstück für öffentliches Parking

Auf den Grundstücken der RPK und der PTV kommt die unterirdische Einstellhalle der Überbauung «Farbweg» in Burgdorf zu liegen. Hierfür wird am Grundstück Nr. 526 der RPK ein «Rampengrundstück» abparzelliert, dieses in zwei Miteigentumsanteile aufgeteilt, welche neu im Eigentum der RPK (91/131 Anteil) sowie der PTV (40/131 Anteil) sind. Die Miteigentumsanteile entsprechen der Anzahl Parkplätze von 131 Stück. Zugunsten Grundstück Nr. 526 werden zusätzlich unterirdische Überbaurechte für die im 1. und 2. Untergeschoss gelegene (unterirdische) Einstellhalle mit Rampe und übrigen Nebenanlagen/Einrichtungen begründet, dies zu Lasten der verschiedenen Grundstücke der RPK und der PTV.

### Personaldienstbarkeit für Einwohnergemeinde Burgdorf für 54 Parkplätze

Zwecks Nutzung der vorgenannten unterirdischen Einstellhalle wird der Einwohnergemeinde Burgdorf für die Nutzung der für die Öffentlichkeit bestimmten Parkplätze im 1. Untergeschoss der unterirdischen Einstellhalle gegen Entschädigung für die Einräumung und Nutzung eine reguläre Personaldienstbarkeit zu Lasten des Miteigentumsanteils der Raiffeisen Pensionskasse RPK eingeräumt.

Wie vorgängig erwähnt, sollten in der unterirdischen Einstellhalle total 131 Parkplätze erstellt werden, wovon 91 der RPK und 40 der PTV zugewiesen werden. Von den 91 der RPK zugewiesenen Parkplätzen werden 54 Parkplätze mittels Personaldienstbarkeit der Einwohnergemeinde Burgdorf zur ausschliesslichen Benutzung sowie die Verkehrsflächen in Mitbenutzung für die öffentliche Parkierung (öffentliches Parking) zugewiesen.

Übersicht neues unterirdisches Parkhaus Farbweg (Plan GWJ Architektur AG Bern) mit Eigentumsanteilen / gelb-chamois = 54 Parkplätze zu Gunsten EWG im 1. Untergeschoss:



Die Dienstbarkeitsberechtigte (EWG Burgdorf) ist verpflichtet, das Nutzungsobjekt in gutem und sauberem Zustand zu halten. Sie ist für Beschädigungen und Verunreinigungen, die Folge nicht ordnungsgemässer Benutzung sind, schadenersatzpflichtig.

### Nutzungsentschädigung

Für die Dienstbarkeit fällt für die EWG Burgdorf über die entsprechende Nutzungsdauer eine Miete, basierend auf den Erstellungskosten inkl. Verzinsung, an. Kosten für Erneuerung/Instandsetzung ist in der Miete inkludiert bzw. tragen die Eigentümer (RPK).

Die Entschädigung wurde wie folgt vereinbart:

<u>Objektart</u>	<u>pro Monat</u>	<u>pro Jahr</u>
54 Einstellplätze à CHF 304.00 (ohne Anzahlungsbetrag seitens EWG Burgdorf)	16'417.00	197'000.00
Betriebs- und Bewirtschaftungskosten Zu Lasten EWG Burgdorf (geschätzt)	3'750.00	45'000.00
Total Kosten für Parking	20'167.00	242'000.00

Über eine Laufzeit von 50 Jahren erwachsen somit zu Lasten EWG Burgdorf Verpflichtungen gegenüber der RPK von CHF 9'850'000.00. Zusätzlich ergeben sich jährliche Betriebs- und Bewirtschaftungskosten von CHF 45'000.00.

### Dauer Personaldienstbarkeit

Die Dienstbarkeit ist 50 Jahre befristet, bis am 31. Dezember 2074. Die Parteien verpflichten sich, spätestens 2 Jahre vor Ablauf der bis am 31. Dezember 2074 befristeten Dienstbarkeit Verhandlungen über eine allfällige Verlängerung des Nutzungsverhältnisses aufzunehmen.

Im Fall eines Verzichts auf die Dienstbarkeit bzw. Nutzung der Einstellhallenplätze – der Verzicht ist von der Dienstbarkeitsberechtigten der -belasteten mindestens ein Jahr im Voraus anzukündigen – schuldet die Dienstbarkeitsberechtigte (EWG Burgdorf) der Dienstbarkeitsbelasteten (RPK) unter Berücksichtigung der getätigten Investitionen:

- In den ersten 25 Jahren nach erster Zahlung einer Nutzungsentschädigung eine Ablöseentschädigung von CHF 2,5 Mio. zzgl. Indexanpassung
- anschliessend bis 35 Jahre nach erster Zahlung einer Nutzungsentschädigung eine Ablöseentschädigung von 1,5 Mio. zzgl. Indexanpassung.

### Betrieb, Unterhalt und Reparaturen

Der Betrieb, die Reinigung inkl. Schneeräumung der Rampe, der Unterhalt/Erhalt, die Erneuerung der Parkplätze bzw. der Einstellhalle, insbesondere auch betriebsnotwendige Anlagen und Einrichtungen wie Installationen, Lüftungen, Brandschutz, Sprinkleranlage, Sicherheitsvorkehrungen/Signalisation etc. werden von den Nutzungsberechtigten im Verhältnis der von diesen benutzten Parkplätzen getragen.

In der Nutzungsentschädigung nicht inbegriffen und von der Stadt Burgdorf als Dienstbarkeitsbelasteten separat nach dem tatsächlich anfallenden Aufwand zu bezahlen sind alle Betriebs-, Unterhalts- und Reparaturkosten des Nutzungsobjekts (öffentliches Parking).

Die Stadt Burgdorf im Weiteren sämtliche für den Unterhalt des Nutzungsobjekts erforderlichen und angemessenen Instandhaltungs- und Reparaturkosten zu tragen resp. sich nach Massgabe eines Verteilschlüssels an diesen Kosten zu beteiligen.

### Betrieb öffentliches Parking inkl. Rentabilitätsrechnung

Der Betrieb des öffentlichen Parkings erfolgt durch die Einwohner- und Sicherheitsdirektion, welche im Rahmen ihrer Aufgaben hinsichtlich Parkraumbewirtschaftung die Parkflächen übernehmen wird.

### Stellungnahme EinwohnerSicherheitsdirektion (ESID)

Dies entspricht über 50 Jahre einer Entschädigungssumme von 9,8 Millionen Franken für 54 öffentlich nutzbare Parkplätze. Dies ergibt pro Parkplatz eine Investition von rund CHF 183'000.00. Nach Ablauf der Nutzungsdauer hat die Stadt Burgdorf mit dieser Investition aber kein Eigentum oder Recht mehr. Diese Zahlen sind exorbitant weit über dem marktüblichen Angebot und lassen auch keine kostendeckende oder gewinnbringende Bewirtschaftung der 54 Parkplätze zu.

Hinzu kommt die Beschaffung der Bewirtschaftungsinfrastruktur inklusive Aussen-Parkplatzanzeige bei der Einfahrt (Anzahl freie Plätze) im Betrag von rund CHF 130'000.00 Franken. Weiter kommen Kosten für bauseitige Leistungen, Elektroinstallationen und der Netzwerkzugang (noch nicht bezifferbar) dazu.

Die Zufahrtslösung über die Poststrasse, Bahnhofstrasse, Farbweg zum Einstellhalleneinfahrt ist nicht optimal. Ergänzend kann festgehalten werden, dass mit der (regionalen) Poststelle Burgdorf und weiteren Geschäften im Bahnhofquartier eine hohe Frequentierung und ein entsprechender Bedarf für Parkplätze besteht. Wie lange diese Angebote noch im Bahnhofquartier vorhanden ist, ist unklar.

Im GR-Beschluss GRB 2022-2261 vom 5. Dezember 2022 wurden die entsprechenden Berechnungen und Einschätzungen der ESID bereits dargelegt und durch den Gemeinderat entsprechend zur Kenntnis genommen.

Aus Sicht der ESID ist auf eine Beteiligung aufgrund der exorbitanten Forderungen der Grundeigentümerschaft zu verzichten.

### Entscheid Personaldienstbarkeit vs. Miteigentum/Stockwerkeigentum

Der Gemeinderat hat sich beim öffentlichen Parking bewusst gegen ein Miteigentum resp. Stockwerkeigentum entschieden. Erfahrungen aus anderen Geschäften zeigen, dass die komplexen Abläufe beim Konstrukt Miteigentum/Stockwerkeigentum immer wieder zu ungeklärten Fragen und Meinungsverschiedenheiten führen. Dies soll beim öffentlichen Parking Farbweg umgangen werden. Das Eigentums- und Verfügungsrecht am belasteten Grundstück bzw. an der Einstellhalle verbleibt ausschliesslich bei den Eigentümern. Der Bau der Einstellhalle und somit auch am öffentlichen Parking im 1. Untergeschoss inklusive Erstellungskosten obliegt der RPK. Die EWG Burgdorf ist eine entsprechende Nutzungsentschädigung geschuldet. Da die EWG Burgdorf nicht (Mit)-Eigentümerin wird, entfällt ihr jedoch das Mitspracherecht.

### Rechtliche Einschätzung Folgen einer Ablehnung des Dienstbarkeitsvertrages und Verpflichtungskredits durch den Stadtrat

Die Stadt hat mit der Arealentwicklungs-Vereinbarung zugesichert, dass sie sich bemühen wird das Ziel zum Erlass UeO inkl. Parking zu erreichen. Damit einhergehend verbunden die entsprechenden Verfahrensschritte und Einholung der nötigen Beschlüsse/Entscheide der zuständigen Gemeindeorgane. Eine weitergehende Zusicherung wurde nicht gemacht.

Wer Projekte mit der öffentlichen Hand plant und entwickelt, weiss oder muss wissen, dass die demokratisch verfasste Zuständigkeitsordnung massgebend ist für rechtsverbindliche Beschlüsse in Bezug auf das entsprechende Projekt. Dieses Risiko trägt vorliegend die RPK und nicht die Stadt.

## Finanzielle Auswirkungen

### Wiederkehrende Ausgaben in der Erfolgsrechnung (ER)

Da die Entschädigung nicht als Einmalzahlung, sondern als jährlich wiederkehrend geleistet wird, entstehen neue wiederkehrende Ausgaben (CHF 197'000.00 über 50 Jahre). Die Ausgaben sind gesamthaft als Verpflichtungskredit zu Lasten der Erfolgsrechnung bewilligen zu lassen.

Weiter fallen Betriebs- und Bewirtschaftungskosten über CHF 45'000.00 pro Jahr an. Die Einnahmen aus der Parkierung reduzieren den Mehraufwand in der ER. Bei einer Auslastung zu 50 % während 12 Stunden am Tag könnte das Parkhaus praktisch kostendeckend betrieben werden (Berechnung basierend auf einem Stundenansatz von CHF 2.00).

### Schuldenentwicklung

Die Planwerte für die kommenden Jahre sehen eine etwas verbesserte Selbstfinanzierung vor. Da keine Einmalbezahlung der Verpflichtung erfolgt, entsteht keine unmittelbare Neuverschuldung.

### Parkplatzfonds

In der MIP wurde das Vorhaben dem P 3210 Parkraumbewirtschaftung zugeordnet. Die Ausgaben sind tragbar, befinden sich per Ende 2023 9,2 Mio. Franken in der Spezialfinanzierung. Jedoch muss die SF über die 50 Jahre die jährliche Entschädigung von CHF 197'000.00 brutto tragen.

## **II. Antrag**

1. Der Stadtrat genehmigt den Dienstbarkeitsvertrag für das öffentliche Parking im Farbwegareal.
2. Er bewilligt einen Verpflichtungskredit in Höhe von CHF 9'850'000.00 (CHF 197'000.00 pro Jahr: SG 3161.01 Mieten, Benützungsgebühren von Anlagen, Funktion 6155 Parkplätze, P 3210 Parkraumbewirtschaftung).
3. Der Beschluss Nr. 2 unterliegt dem fakultativen Referendum.

DER GEMEINDERAT

Stefan Berger, Stadtpräsident  
Stefan Ghioldi, Stadtschreiber

---

Geht mit den Grundlageakten zu Bericht und Antrag an die Geschäftsprüfungskommission.

PRÄSIDIALLIREKTION