

## Stadtrat

### Bericht und Antrag

Datum SR-Sitzung: 4. November 2024  
Direktion: Finanzdirektion  
Ressort: Finanzen  
Verfasser: Christoph Muralt und Reto Liechi  
Version: GRB: 2024-2946 / 16. September 2024

---

### Farbwegareal; neue Finanzierungsmöglichkeiten für öffentliches Parking

---

#### I. Bericht

##### Ausgangslage

Der Stadtrat Burgdorf hat das Geschäft Parking Farbweg am 17. Juni 2024 Mal behandelt und einstimmig mit dem Auftrag zurückgewiesen, dieses zu überarbeiten.

Der Antrag des Gemeinderates an den Stadtrat lautete am 17. Juni 2024 wie folgt:

1. Der Stadtrat genehmigt den Dienstbarkeitsvertrag für das öffentliche Parking im Farbwegareal.
2. Er bewilligt einen Verpflichtungskredit in der 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 Referendum

Das Parlament hat an der Sitzung vom 17. Juni 2024 die Notwendigkeit und das Bedürfnis von öffentlichen Parkplätzen im Bahnhofquartier (vor allem auch für das ansässige Gewerbe und für die Dienstleistungsbetriebe) anerkannt, kritisierte jedoch die hohen Kosten von rund 10 Mio. über die Nutzungsdauer von 50 Jahren für die 54 öffentliche Parkplätze. Aus diesem Grund wurde das Geschäft zur Überarbeitung zurückgewiesen.

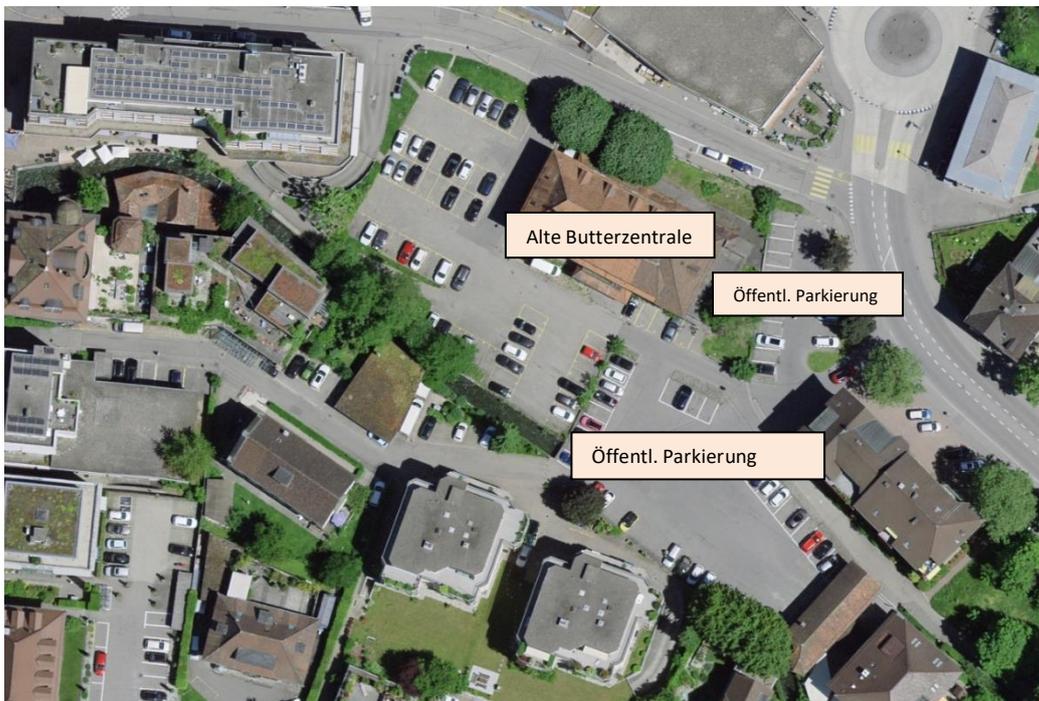
Die Situation rund ums Farbwegareal hat sich seit der Juni-Sitzung nicht verändert. Nachfolgend zum besseren Verständnis nochmals wesentliche Ausführungen zum Projekt:

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 Eigentümerschaften 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 Gemeinderat 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.

#### Aktuelle Situation Perimeter Farbweg



#### Visualisierung Bauprojekt – Auszug aus Richtprojekt GWJ Architektur AG Bern)



## Visualisierung von RPK



### Neue Finanzierungsvarianten nach der Stadtratssitzung vom 17. Juni 2024

Zwischenzeitlich haben weitere Besprechungen zwischen Stadt Burgdorf (Vertreter aus Politik und Verwaltung) und Raiffeisen Pensionskasse (RPK) stattgefunden. Aus diesen Besprechungen gehen folgende neuen Finanzierungsvarianten der RPK für das öffentliche Parking mit 54 Plätze zu Gunsten Stadt Burgdorf hervor:

## **Angebot der RPK nach Gesprächen mit der Stadt Burgdorf**

### ***Finanzierungsvariante 1: Miteigentum, 100 % Finanzierung durch Stadt Burgdorf***

- Die RPK gewährt der Stadt Burgdorf ein Miteigentum für die Nutzung der für die Öffentlichkeit bestimmten Parkplätze und Nebenanlagen im 1. Untergeschoss
- Planung & Bau des Parkings erfolgt durch die RPK
- Die Stadt Burgdorf finanziert das öffentliche Parking und die dazu nötigen Nebenanlagen. Die Stadt Burgdorf zahlt die Unterhalts- und Erneuerungskosten anteilig und sorgt selbstständig für den Betrieb. Die tatsächlichen Baukosten werden transparent abgerechnet. Diesbezüglich ist der Stadt Burgdorf die Kostenschätzung bekannt und wurde auch von dem von ihr beauftragten Kostenplaner plausibilisiert.
- Die zusätzliche Beschaffung für die Bewirtschaftungsinfrastruktur (Ticketing, Barriere, Ampeln, Parkleitsystem, Netzwerkzugang usw.) ist Sache der Stadt Burgdorf
- Betriebs- und Unterhaltskosten werden durch die Stadt getragen
- Wesentliche und unverhandelbare Bedingungen des Miteigentums:
  - Das gesetzliche Vorkaufsrecht der Stadt Burgdorf wird einseitig wegbedungen. In einer Miteigentumsgemeinschaft haben alle Eigentümer ein gesetzliches Vorkaufsrecht gegenüber jedem Nichteigentümer. Mit dieser Regelung könnte die RPK ihr Eigentum ohne Zustimmung der Stadt verkaufen. Falls die Stadt verkaufen möchte, bestünde das Vorkaufsrecht der RPK weiterhin.
  - Die Planung und Durchführung von notwendigen Sanierungs- und Unterhaltsarbeiten liegt in der alleinigen Zuständigkeit der RPK. Die Stadt Burgdorf beteiligt sich mit entsprechendem finanziellem Anteil. Die RPK ist im Lead, führt aber Massnahmen nur in Absprache mit der Stadt Burgdorf aus.

### ***Finanzierungsvariante 2: Defizitgarantie***

- Planung, Erstellung, Unterhalt und Erneuerung des Parkings erfolgt durch die RPK
- Beschaffung Bewirtschaftungsinfrastruktur durch erfolgen die RPK
- Die Stadt Burgdorf garantiert der RPK Mietzinseinnahmen von CHF 192'000.00 pro Jahr (Maximales Risiko) und vergütet der RPK ein allfälliges Defizit
- Alle Erträge aus dem Parking gehen an die RPK
- Betriebs- und Unterhaltskosten werden effektiv und transparent abgerechnet und der Stadt Burgdorf (separat) in Rechnung gestellt (Annahme: CHF 56'548.00)
- Eine allfällige Bewirtschaftung durch die Stadt Burgdorf wäre zu verhandeln
- Fixe Mietdauer von 50 Jahren, mit Option auf Verlängerung
- Bei vorzeitigem Vertragsausstieg der Stadt Burgdorf schuldet diese der RPK den dannzumaligen Zeitwert (garantierte Mietzinseinnahmen von CHF 192'000.00 multipliziert über die ausstehenden Jahre) vom öffentlichen Parking

### Generelle Informationen zu Kosten und Vertragswerken

Die aktuellen Kosten basieren auf Kostenberechnungen des Kostenplaners Allreal aus dem Jahr 2022 mit Aufrechnung der zwischenzeitlichen Teuerung, welche durch die Stadt Burgdorf in den Jahren 2022 und 2024 plausibilisiert wurden.

Die endgültigen Vertragswerke werden erst nach dem entsprechenden Variantenentscheid zwischen den Parteien ausgearbeitet. Dabei wird auch definiert, was nach Ablauf der fixen Mietdauer von 50 Jahren geschieht (z.B. Ermittlung Restwert via Schätzung, frühzeitige Definition des weiteren Vorgehens nach Ablauf, etc.) und dass die Parteien frühzeitig (3 – 5 Jahre) vor Ablauf das weitere Vorgehen gemeinsam festlegen werden

### Plausibilisierung Baukosten öffentliches Parking durch die Baudirektion

Die Baukosten entsprechen einer unverbindlichen Kostenberechnung von Allreal (im Auftrag der RPK), welche seitens der Baudirektion plausibilisiert wurde. Die Kostenberechnungen sind kein verbindliches Angebot. In den Baukosten der RPK sind keine Kosten für die spezifische Ausrüstung und Betriebseinrichtungen des Parkings (BKP 3) eingerechnet.

Gewisse Indexpunkte der BKP-Positionen sind im Dokument von Allreal (28. Juni 2022) nicht korrekt übernommen worden. Es betrifft hauptsächlich den Index von April 2021 (Dokument Teuerungsberechnung S.2, rot markiert). Dies führt zu Abweichungen in den unverbindlichen Gesamtkosten CHF vom April 2022 (Ausgaben für 1. und 2. UG, aus diesem Grund nicht vergleichbar mit der Investitionssumme):

Gesamtkosten CHF inkl. MWST, Allreal GU AG Kostenstand April 2022	CHF	7'735'700.00
Gesamtkosten CHF inkl. MWST, BfB AG Kostenstand April 2022	CHF	7'634'500.00
Differenz	CHF	101'200.00
Differenz in %		1.33%

Werden die unverbindlichen Gesamtkosten vom April 2022 von CHF 7'634'500.00 (inkl. 7.7% MWST) auf den Kostenstand April 2024 indiziert, sind mit Gesamtkosten von CHF 7'965'000.00 inkl. 8.1 % MWST zu rechnen.

Eine vereinfachte Berechnung der Teuerung erfolgt über den Baupreisindex nach Grossregion. Hier steht ein Indexpunkt für das Ganze (Ausgaben für 1. und 2. UG, aus diesem Grund nicht vergleichbar mit der Investitionssumme):

Gesamtkosten CHF inkl. MWST, Allreal GU AG Kostenstand April 2022	CHF	7'735'700.00
Gesamtkosten CHF inkl. MWST, BfB AG Kostenstand April 2022	CHF	7'541'000.00
Differenz CHF inkl. MWST	CHF	194'700.00
Differenz in %		2.58%

Die Kostendifferenz nach vereinfachter Teuerungsberechnung fällt ein wenig höher aus. Werden die Kosten vom April 2022 auf den Kostenstand April 2024 indiziert, erhalten wir Gesamtkosten für das Jahr 2024 von CHF 7'935'000.00 inkl. MWST 8.1%. Hier besteht eine Differenz zur Teuerungsberechnung nach BKP von CHF 30'000.00.

Eine Teuerungsberechnung nach BKP ist sinnvoll, da die Indexpunkte entsprechend den BKP-Positionen genauer definiert werden können.

### Situation UeO

Die Grundlagen zur Genehmigung der UeO sind so weit aufbereitet, dass diese beim AGR zur Genehmigung eingereicht werden könnten. Jedoch liegen bezüglich notwendiger Landarrondierung und Landgeschäft mit PTV noch keine Einigungen zwischen der Stadt und der PTV vor. Ohne diese Einigung kann keine UeO zur Genehmigung beim AGR eingereicht werden, resp. genehmigt werden.

### Parkierung im Bahnhofgebiet

Die Stadtentwicklung hat eine Ist-Analyse der bestehenden und verfügbaren öffentlichen Parkplätze im ganzen Bahnhofperimeter erstellt. Die meisten öffentlichen Parkplätze liegen auf privatem Grund und lassen sich nur bedingt durch die Stadt steuern. Verschiedene Projekte sind zwar in Entwicklung, es liegen jedoch keine verbindlichen Abmachungen für den noch zu erstellenden Parkraum vor. Sollte die Überbauung Farbweg ohne öffentliche Parkplätze realisiert werden, geht die Stadt das Risiko ein, während unbestimmtem Zeitraum (mind. 10 Jahre, bis Alternativen realisiert sind) keine öffentlichen Parkplätze im Perimeter Farbweg anbieten zu können.

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

Aus Sicht der ESID ist auf eine Beteiligung zu verzichten und die Thematik ist bei künftigen Projekten im gesamten Gebiet zu bearbeiten. Insbesondere ist auch darauf zu achten, dass das bestehende Angebot auf öffentlichen Grund bestehen bleibt. Gerade für die Parkkarten besteht aus Sicht der ESID eine Möglichkeit für ein vorübergehendes Ersatzangebot.

### Finanzielles

#### Kredit Antrag

Bei der Variante Kauf müssen die Investitionskosten bewilligt werden. Die Kosten für den Betrieb und die Folgekosten aus der Investition (Abschreibungen und Zinsen) sind auszuweisen, jedoch nicht innerhalb der Kreditsumme zu beantragen.

Bei der Variante Defizitgarantie muss die über 50 Jahre maximal mögliche Verpflichtung (garantierte Mietzinseinnahmen von CHF 192'000.00 sowie Betriebs- und Unterhaltskosten (Annahme) von CHF 56'548.00 pro Jahr) bewilligt werden. Je nach Auslastung fallen die Kosten merklich tiefer aus.

#### Investitionsausgaben

Bei der Variante Kauf entstehen für die Realisierung der für die Stadt vorgesehenen Parkfelder Ausgaben von CHF 5'650'000.00.

Bei der Variante Defizitgarantie entstehen keine Investitionsausgaben.

#### Erfolgsrechnung

In den beiliegenden Dokumenten finden sich verschiedene Varianten einer Betriebsrechnung mit unterschiedlichen Auslastungen, Parkgebühren sowie einer Äufnung eines Erneuerungsfonds. Dabei ist zu bedenken ist, dass es sich um Annahmen handelt. In den Berechnungen ist auch die abgelehnte Variante Dienstbarkeit zu Vergleichszwecken aufgeführt. Diese wird jedoch nicht weiter kommentiert und auch dem Stadtrat nicht mehr vorgelegt:

## Kosten Vergleich

### Ohne Einlage in Erneuerungsfonds

Auslastung in %	Parkgebühren CHF 2.00 pro Stunde			Parkgebühren CHF 2.50 pro Stunde		
	15	20	30	15	20	30
<b>Aufwand Brutto</b>	13'477'400	12'347'760	10'132'337	13'477'400	12'347'760	10'132'337
<i>davon Betrieb und Unterhalt</i>	2'827'400	2'827'400	2'827'400	2'827'400	2'827'400	2'827'400
<i>Zinsen Neuverschuldung 2 % p.a.</i>	5'000'000	3'870'360	1'654'937	5'000'000	3'870'360	1'654'937
<b>Einnahmen aus Parkgebühren</b>	7'095'600	9'460'800	14'191'200	8'869'500	11'826'000	17'739'000
<b>Netto Aufwand (+) / Ertrag (-)</b>	6'381'800	2'886'960	-4'058'863	4'607'900	521'760	-7'606'663
<b>Veränderung Flüssige Mittel</b> (Zinsen + Betrieb/UH - Parkgebühren)	-731'800	2'763'040	9'708'863	1'042'100	5'128'240	13'256'663

### Mit Einlage in Erneuerungsfonds (50'000/Jahr)

Auslastung in %	Parkgebühren CHF 2.00 pro Stunde			Parkgebühren CHF 2.50 pro Stunde		
	15	20	30	15	20	30
<b>Aufwand Brutto</b>	13'477'400	12'347'760	10'132'337	13'477'400	12'347'760	10'132'337
<i>davon Betrieb und Unterhalt</i>	2'827'400	2'827'400	2'827'400	2'827'400	2'827'400	2'827'400
<i>Zinsen Neuverschuldung 2 % p.a.</i>	5'000'000	3'870'360	1'654'937	5'000'000	3'870'360	1'654'937
<b>Einnahmen aus Parkgebühren</b>	7'095'600	9'460'800	14'191'200	8'869'500	11'826'000	17'739'000
<b>Netto Aufwand (+) / Ertrag (-)</b>	6'381'800	2'886'960	-4'058'863	4'607'900	521'760	-7'606'663
<b>Veränderung Flüssige Mittel I</b> (Zinsen + Betrieb/UH - Parkgebühren)	-731'800	2'763'040	9'708'863	1'042'100	5'128'240	13'256'663
<b>Einlage in Erneuerungsfonds</b>	2'500'000.00	2'500'000.00	2'500'000.00	2'500'000.00	2'500'000.00	2'500'000.00
<b>Veränderung Flüssige Mittel II</b>	-3'231'800	263'040	7'208'863	-1'457'900	2'628'240	10'756'663

## Defizitgarantie (192'464/Jahr)

Auslastung in %	Parkgebühren CHF 2.00 pro Stunde			Parkgebühren CHF 2.50 pro Stunde		
	15	20	30	15	20	30
<b>Defizitübernahme brutto</b>	9'623'200	9'623'200	9'623'200	9'623'200	9'623'200	9'623'200
Betrieb und Unterhalt pro Jahr	2'827'400	2'827'400	2'827'400	2'827'400	2'827'400	2'827'400
<b>Einnahmen aus Parkgebühren</b>	7'095'600	9'460'800	14'191'200	8'869'500	11'826'000	17'739'000
<b>Netto Aufwand (+) / Ertrag (-)</b>	5'355'000	2'989'800	2'827'400	3'581'100	2'827'400	2'827'400

### Variante ohne Einlage in Erneuerungsfonds

Bei einer Auslastung von 15% und 20% ergeben sich im Netto Aufwand Defizite, bei einer Auslastung von 30 % wird ein Gewinn erzielt.

Die flüssigen Mittel reduzieren sich bei einer Auslastung von 15%, bei Auslastungen von 20% und 30% können Schulden zurückbezahlt werden.

### Variante mit Einlage in Erneuerungsfonds

Bei einer Auslastung von 15% und 20% ergeben sich im Netto Aufwand Defizite, bei einer Auslastung von 30 % wird ein Gewinn erzielt. Die Ergebnisse bleiben gleich wie bei der Variante ohne Einlage in Erneuerungsfonds.

Die flüssigen Mittel reduzieren sich bei einer Auslastung von 15%, bei Auslastungen von 20% und 30% können Schulden zurückbezahlt werden. Die flüssigen Mittel sind um die Gesamteinlage in den Erneuerungsfonds von CHF 2'500'000.00 über 50 Jahre tiefer als in der Variante ohne Einlage.

Die Betriebskosten und die Folgekosten aus den Investitionsausgaben bei einem Kauf belasten den Allgemeinen Haushalt nicht, da es sich beim P 3210 Parkraumbewirtschaftung um eine Vorfinanzierung nach Reglement handelt.

### Schuldenentwicklung

Die Planwerte für die kommenden Jahre sehen eine geringe Selbstfinanzierung vor. Deshalb ergibt sich bei einem Kauf eine Neuverschuldung in Höhe von ungefähr 5 Mio. Franken.

### Parkplatzfonds

In der Mittelfristigen Investitionsplanung 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.

Durch das Parking wird nicht unmittelbar neue Kundschaft angezogen. Demzufolge erhöht sich der Ertrag aus Parkgebühren über die ganze Stadt betrachtet nicht. Ausser man würde die Gebühren erhöhen

### Fazit zu den neuen Finanzierungsvarianten

Der Gemeinderat schlägt aufgrund der Berechnungen dem Stadtrat die Finanzierungsvariante Kauf/Miteigentum vor. In der Nähe der Hauptpost, Praxen und Detailhandelsgeschäfte Im Perimter Bahnhofstrasse, Poststrasse und Farbweg müssen zwingend öffentliche Parkplätze zur Verfügung gestellt werden. Weiter ist zu beachten, dass gegenüber der Variante Dienstbarkeit vom Stadtrat am 17. Juni 2024 der zu bewilligende Kredit massiv gesunken ist.

Aus den dargelegten Berechnungen und Zusammenstellungen ergeben sich folgende max. Kosten:

- für die Variante «Kauf»: CHF 5'650'000.00
- für die Variante «Defizitgarantie»: CHF 12'450'600.00<sup>1</sup>

## **II. Antrag**

1. Der Stadtrat genehmigt das Projekt Parking Farbweg gemäss den Ausführungen in der Stadtratsvorlage.
2. Er folgt der Empfehlung des Gemeinderats und spricht sich für die neue Finanzierungsvariante Kauf/Miteigentum aus.
3. Er bewilligt einen Verpflichtungskredit in der Höhe von CHF 5'650'000.00 (CHF 5'500'000.00 zu Lasten Sachgruppen-Nr. 5040.01 Hochbauten, Kostenstellen-Nr. 3210.5040.03 Parking Farbweg, Miteigentum sowie CHF 150'000.00 zu Lasten Sachgruppen-Nr. 5060.04 Maschinen, Kostenstellen-Nr. 3210.5060.05 Parking Farbweg Bewirtschaftungsinfrastruktur) für den Kauf von 54 öffentlichen Parkplätzen.
4. Der Beschluss Nr. 3 unterliegt dem fakultativen Referendum.

DER GEMEINDERAT

Stefan Berger, Stadtpräsident  
Stefan Ghioldi, Stadtschreiber

---

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

PRÄSIDIALLIREKTION

Grundlageakten:

- 1 Aktennotiz vom 02.08.2024
- 2 PowerPoint-Präsentation RPK vom 04.07.2024
- 3 Teuerungsrechnung Parking Farbweg Bfb vom 16.08.2024
- 4a Parking Farbweg – Vergleich Dienstbarkeit-Kauf-Defizitgarantie vom 11.09.2024
- 4b Parking Farbweg - Berechnung Dienstbarkeit vom 11.09.2024
- 4c Parking Farbweg - Berechnung Kauf vom 11.09.2024
- 4d Parking Farbweg - Berechnung Defizitgarantie vom 11.09.2024
- 5 Parking Farbweg – Berechnung Kauf mit Preiserhöhung und Einlage EF vom 11.09.2024
- 6 Aktuelle Übersicht Flächen öffentliches Parking

---

<sup>1</sup> maximal mögliche Kosten, d.h. jene Kosten wenn nie ein Auto parkieren würde