

Stadtrat

Bericht und Antrag

Datum SR-Sitzung: 16. September 2024
Direktion: Finanzdirektion
Ressort: Finanzen
Verfasser: Christoph Muralt und Reto Liechti
Version: GRB: 2024-2921 / 2. September 2024

Interpellation SVP/EDU-Fraktion betreffend im Unterhalt vernachlässigte Liegenschaften im Besitz der Stadt Burgdorf

I. Bericht

Die SVP/EDU-Fraktion reichte am 17. Juni 2024 eine Interpellation ein:

Begründung

Die Stadt Burgdorf besitzt mehrere Liegenschaften, darunter Nassi 5, Kornhausgasse 12, Fromguet (Oberburgstrasse 1), Wynigenstrasse 10c, 14 und 16. Diese Immobilien scheinen wenig oder gar nicht genutzt zu werden und zeigen äusserlich Vernachlässigung. Verschiedene Quellen haben zudem auf ihren schlechten Zustand und die geringe Nutzung hingewiesen. Angesichts der bevorstehenden baulichen Massnahmen im Rahmen der Burgdorfer Klimastrategie könnten diese Gebäude erhebliche Kosten verursachen und stellen somit eine finanzielle Belastung dar. Eine transparente Aufstellung der laufenden Kosten und geplanten Investitionen ist daher erforderlich, um die finanziellen Ressourcen der Stadt effizient zu nutzen. Es ist auch wichtig, den potentiell möglichen Wohnraum in diesen Liegenschaften zu berücksichtigen, da Wohnraum knapp ist.

Fragen

1. Welche Strategie verfolgt die Stadt Burgdorf bezüglich dieser Liegenschaften und welcher Zeitrahmen ist dafür vorgesehen?
2. Wie hoch sind die laufenden Kosten für Instandhaltung und Unterhalt der wenig oder gar nicht genutzten Liegenschaften?
3. Beabsichtigt die Stadt Burgdorf, diese Liegenschaften langfristig zu behalten? Falls ja, wie sollen sie genutzt werden?
4. Wurde der Verkauf dieser Liegenschaften als Alternative in Betracht gezogen, um Wohnraum zu schaffen?

Begründung der Dringlichkeit

Burgdorf steht vor grossen Bauprojekten (Schulraum, B-Move), daher ist es wichtig, alle Liegenschaften in diesen Prozess einzubeziehen. Vernachlässigte Liegenschaften bieten erhebliches Potenzial für nachhaltige Verbesserungen. Gleichzeitig müssen finanzielle Aspekte berücksichtigt werden, um unnötige Kosten zu vermeiden und die Ressourcen optimal einzusetzen. Angesichts der Knappheit und der hohen Kosten von Wohnraum könnten diese Liegenschaften einen wichtigen Beitrag im Kampf gegen knappen Wohnraum leisten.

Stellungnahme des Gemeinderats

Formelles

Mit einer Interpellation wird der Gemeinderat ersucht, über einen Gegenstand schriftlich Auskunft zu geben (Art. 30 Abs. 1 Stadtratsreglement).

Das Stadtratsbüro lehnte die Dringlichkeit ab.

Materielles

Der Gemeinderat bedankt sich bei den Interpellanten für die Fragen im Unterhalt vernachlässigte Liegenschaften im Besitz der Stadt Burgdorf und nimmt dazu wie folgt Stellung:

Allgemein

Die Stadt Burgdorf besitzt ein Immobilienportfolio mit einem Gebäudeversicherungswert von rund 312 Mio. CHF (Stand Ende 2023). Ein Grossteil der umfassenden Sanierungen erfolgte in den 60er bis 80er Jahren. Die angespannte Finanzlage in den letzten Jahrzehnten schränkte den Spielraum für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmassnahmen stark ein und erklärt den teilweise schlechten baulichen Zustand des Gebäudeparks, so auch die in der Interpellation erwähnten Liegenschaften. Damit dem allgemein schlechten Zustand und dem «Sanierungsstau» zukünftig entgegengewirkt werden kann, wurde der städtische Gebäudepark 2019/2020 detailliert analysiert und in einer Gebäudesanierungsstrategie dargestellt (welche Gebäude müssen wann saniert werden).

Diese Erkenntnisse flossen nunmehr in die Immobilienstrategie Stadt Burgdorf ein, welche sich aktuell in der Vernehmlassung beim Gemeinderat befindet.

Bestandteil der Immobilienstrategie sind Massnahmenblätter, welche auch die aufgegriffenen Themen der Interpellation oder den genannten Immobilien betreffen.

Zu den konkreten Fragen der Interpellanten kann der Gemeinderat wie folgt Auskunft erteilen:

1. Welche Strategie verfolgt die Stadt Burgdorf bezüglich dieser Liegenschaften und welcher Zeitrahmen ist dafür vorgesehen?

Aktuell sind alle erwähnten Liegenschaften ausser Nassi 5 einer (temporären) Nutzung mit internen oder externen Mietzinseinnahmen zugefügt:

Kornhausgasse 12

Ganze Liegenschaft intern an Bildungsdirektion-Jugend für sozio-kulturelle Anlässe vermietet. Fazit Jugendbeauftragte: Die Kornhausgasse 12 spielt eine kleine, aber wichtige Rolle im sozio-kulturellen Leben der Stadt. Trotz ihres unscheinbaren Äußeren bietet sie seit Jahren einen wichtigen Treffpunkt für Vereine, die soziale und kulturelle Beiträge für die Stadt und ihre Bevölkerung leisten. Die Nutzung durch die verschiedenen Vereine zeigt Beständigkeit sowie eine Vielfalt an Angeboten, die wesentlich zur Integration, kulturellen Bereicherung und sozialen Unterstützung beitragen.

Die Liegenschaft ist als erhaltenswertes¹ K-Objekt im Bauinventar eingetragen; zuständig: Kantonale Denkmalpflege.

Frommgut (Oberburgstrasse 1)

Im Wohnteil befindet sich eine 4-Zimmer Mietwohnung, im oberen Geschoss wurden die kleinen 2-Zimmerwohnungen zu Künstler-/Malateliers umgewandelt. Alle Räume sind extern vermietet. Der «Ökonomieteil» des ehemaligen Bauernhauses wird stadintern durch verschiedene Direktionen genutzt (Einwohner-/Sicherheitsdirektion, Baudirektion, Pilzkontrolle). Die Bühne dient der Stadt als Lagerraum.

Die Liegenschaft ist als schützenswertes² K-Objekt im Bauinventar; zuständig: Kantonale Denkmalpflege.

Wynigenstrasse 10c

Der ehemalige Verkaufspavillon der Energiewerke (EW) Burgdorf ist einerseits als Verkaufslokal (Erdgeschoss) und andererseits als Lagerraum auf Zusehen hin extern vermietet.

Die Liegenschaft ist als schützenswertes K-Objekt im Bauinventar eingetragen; zuständig: Kantonale Denkmalpflege.

¹ Baudenkmäler sind erhaltenswert, wenn sie wegen ihrer ansprechenden architektonischen Qualität oder ihrer charakteristischen Eigenschaften geschont werden sollen (Art. 10a BauG).

Erhaltenswerte Baudenkmäler sind in ihrem äusseren Bestand und mit ihren bedeutenden Raumstrukturen zu bewahren. Ein Abbruch ist zulässig, wenn die Erhaltung unverhältnismässig ist; im Falle eines Neubaus ist das Baudenkmal durch ein gestalterisch ebenbürtiges Objekt zu ersetzen (Art. 10b BauG).

² Baudenkmäler sind schützenswert, wenn sie wegen ihrer bedeutenden architektonischen Qualität oder ihrer ausgeprägten Eigenschaften ungeschmälert bewahrt werden sollen (Art. 10a BauG).

Baudenkmäler können nach den Bedürfnissen des heutigen Lebens und Wohnens für bisherige oder passende neue Zwecke genutzt und unter Berücksichtigung ihres Wertes verändert werden. Sie dürfen durch Veränderungen in ihrer Umgebung nicht beeinträchtigt werden.

Schützenswerte Baudenkmäler dürfen grundsätzlich nicht abgebrochen werden. Innere Bauteile, Raumstrukturen und feste Ausstattungen sind ihrer Bedeutung entsprechend zu erhalten, sofern dies für den Schutzzweck erforderlich und für die Eigentümerin oder den Eigentümer zumutbar ist (Art. 10b BauG).

Wynigenstrasse 14

Nach Beendigung der langjährigen Mietverhältnisse steht die Liegenschaft aktuell leer. Geplant ist, die Räume via Sozialdirektion Burgdorf dem Verein CheckPoint als Ersatzstandort für die alte Butterzentrale zu vermieten – nur Tagnutzung als Verein, keine Übernachtungen. Ein entsprechendes Umnutzungsgesuch ist aktuell beim Regierungstatthalteramt Langnau hängig. Der Verein CheckPoint hat den Zweck, unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen, insbesondere Personen am Rande der Gesellschaft, einen Raum zu bieten und ihnen dadurch einen angemessenen Platz in der Gesellschaft zu geben (Auszug aus Statuten Verein CheckPoint).

Die Liegenschaft ist als erhaltenswertes K-Objekt im Bauinventar eingetragen; zuständig: Kantonale Denkmalpflege.

Wynigenstrasse 16

Die Wohnung steht seit dem Auszug einer Flüchtlingsfamilie, welche eine andere Unterkunft gefunden hat, seit Ende Juni 2024 leer. Gemäss Besprechung zwischen Finanzdirektion-Immobilien und Sozialdirektion wird angestrebt, die beiden Wohnungen (1 x EG, 1 x OG) der Sozialdirektion zukünftig und auf Zusehen hin als Notwohnungen zur Verfügung zu stellen. Die beiden Wohnungen, welche noch funktionstüchtig ausgestattet sind, eignen sich für diesen Zweck bestens und schliessen eine Lücke, welche der Sozialdirektion bisher grösstenteils gefehlt hat.

Die Liegenschaft ist als erhaltenswertes K-Objekt im Bauinventar eingetragen; zuständig: Kantonale Denkmalpflege.

Wie den Ausführungen zu entnehmen ist, werden aktuell und zukünftig alle Liegenschaften ausser Nassi 5 nach wie vor genutzt und dienen verschiedenen Nutzergruppen mit unterschiedlichen Ansprüchen.

Die strategische Ausrichtung dieser Liegenschaften wird bei der Umsetzung der Immobilienstrategie unter anderem auch auf Basis Hauptbericht Gebäudesanierungsstrategie 2020 definiert. Bei der Umsetzung Immobilienstrategie soll die Systematisierung und Entscheidungsfindung bei den bestehenden Liegenschaften bis Ende 2025 abgeschlossen sein, damit anschliessend die nächsten Schritte geplant werden können.

2. Wie hoch sind die laufenden Kosten für Instandhaltung und Unterhalt der wenig oder gar nicht genutzten Liegenschaften?

Der durchschnittliche baulicher Unterhalt pro Jahr in den letzten 5 Jahren (2019 – 2023) wurde – aufgrund der anstehenden Umsetzungsmassnahmen aus der Immobilienstrategie bewusst minimal gehalten. Es wurde jedoch darauf geachtet, dass der Gebäudezustand eine Vermietung nach wie vor zulässt und dass keine Folgeschäden entstehen:

Nassi 5:	Abbruchobjekt, nicht mehr bewohnt; sämtliche Anschlüsse (Wasser, Strom etc.) abgehängt
Kornhausgasse 12:	CHF 5'452.00
Frommgut:	CHF 14'948.00
Wynigenstrasse 10c:	CHF 2'296.00
Wynigenstrasse 14:	CHF 2'588.00
Wynigenstrasse 16:	CHF 2'117.00

3. Beabsichtigt die Stadt Burgdorf, diese Liegenschaften langfristig zu behalten? Falls ja, wie sollen sie genutzt werden?

Die weiteren Abklärungen und Entscheide bezüglich dieser Liegenschaften werden im Zuge Umsetzung Immobilienstrategie sowie Schulraumerweiterung (für Schulareal Neuhofweg) prioritär erfolgen. Mittels Umsetzungsmassnahmen (Massnahmenblätter) werden die weiteren Schritte festgelegt.

4. Wurde der Verkauf dieser Liegenschaften als Alternative in Betracht gezogen, um Wohnraum zu schaffen?

Siehe Antwort zu Frage 3. Grundstücke, die nach der Überprüfung betrieblich nicht mehr benötigt oder als strategische Reserve gehalten werden, können im Baurecht abgegeben werden.

DER GEMEINDERAT

Stefan Berger, Stadtpräsident
Stefan Ghioldi, Stadtschreiber