



Gwatt-Zentrum: Abschlussbericht; Kenntnisnahme

Antrag:

Die Synode nimmt den Schlussbericht zum Verkauf des Gwatt-Zentrums zur Kenntnis.

Vorbemerkung

Die Synode nahm im Sommer 2009 den Schlussbericht und die Abrechnung des Synodalrates über den Verkauf des Gwatt-Zentrums, der anlässlich der Sommersynode 2001 beschlossen worden war, zustimmend zur Kenntnis. Der Synodalrat machte am Ende des Berichtes darauf aufmerksam, dass der Verkauf des Gwatt-Zentrums noch nicht ganz abgeschlossen sei. Verhandlungen über die Altlasten müssten noch geführt werden, bevor auch der Verkauf der Restparzelle im Südteil der Liegenschaft abgewickelt werden könne.

Im Schlussbericht 2009 wurde die Altlastenproblematik ausführlich dargestellt: In der Mitte des 20. Jahrhunderts hatte die Stadt Thun auf dem südlichen Teil der Liegenschaft im Gwatt Hauskehricht, hauptsächlich Siedlungsabfälle, abgelagert. Dieser Teil der Parzelle wurde deshalb als „belasteter Standort“ im sogenannten Altlastenkataster des Kantons Bern verzeichnet. Untersuchungen ergaben indes, dass von der Deponie keine unmittelbare Gefahr ausgeht. Es besteht deshalb keine generelle Sanierungspflicht. Wird jedoch auf der Parzelle gebaut, muss das Aushubmaterial fachgerecht entsorgt werden, was Mehrkosten zur Folge haben wird. Diese Belastung des Grundstücks erschwerte den Verkauf. In den Verhandlungen mit Interessenten zeigte sich, dass die Liegenschaft bei Aufbündung der Entsorgungskosten an die Käuferschaft unveräusserlich war. Dieser Tatsache Rechnung tragend entwickelte der Synodalrat ein Verkaufskonzept, das den sofortigen Verkauf des unbelasteten Teils vorsah und für die belastete Fläche eine andere Möglichkeit zur Entäusserung suchte. Schliesslich konnte im Frühling 2008 mit der zur Hauenstein-Gruppe gehörenden Rehabilitations-/Gesundheitszentrum Hauenstein Schönberg Gunten AG (heute: Gesundheitszentrum Schönberg Gunten AG) ein Vertragswerk im Sinne des Verkaufskonzeptes unterzeichnet werden: Der seeseitig gelegene unbelastete Teil der Parzelle wurde sofort verkauft. Für die belastete Fläche wurde ein Kaufrecht für die Zeitdauer von fünf Jahren eingeräumt. Deren Kaufpreis wurde auf CHF 3'600'000.- festgelegt, wobei die Gesundheitszentrum Schönberg Gunten AG eine Anzahlung von CHF 250'000.- leistete, so dass die Kaufpreisrestanz CHF 3'350'000.- betrug. Der ev.-ref. Synodalverband Bern-Jura (nachfolgend: Synodalverband) seinerseits verpflichtete sich, die Kosten der Altlastenentsorgung zu übernehmen, allerdings in der Annahme, dass er aufgrund einer Revision des Umweltschutzgesetzes vom November 2006 anteilmässig auf die Stadt Thun zurückgreifen könne. Ausserdem vereinbarten die Parteien, dass auf den

Zeitpunkt der Kaufrechtsausübung festzulegen sei, ob die projektbezogenen Kosten der Altlastenentsorgung vom Kaufpreis abgezogen werden oder der Synodalverband Bern-Jura diese Kosten direkt bezahlt.

Ausübung des Kaufrechts

Kurz vor Ablauf der Frist hat die Gesundheitszentrum Schönberg Gunten AG ihr Kaufrecht am 23. Mai 2013 ausgeübt. Mit der Ausübung des Kaufrechts wurden die CHF 3'350'000.- zur Zahlung fällig und im Weiteren waren die Parteien vertraglich gehalten, eine Regelung hinsichtlich der Altlastenproblematik zu treffen.

Einigung in der Altlastenfrage

Nach längeren Verhandlungen einigten sich die Parteien am 28. Juni 2013 darauf, dass der Synodalverband im Zusammenhang mit den bei der Realisierung des Bauvorhabens der Gesundheitszentrum Schönberg Gunten AG anfallenden Mehrkosten für die Entsorgung der Altlasten einen Pauschalanteil von CHF 2'250'000.- per Saldo aller Ansprüche übernimmt und die Gesundheitszentrum Schönberg Gunten AG CHF 1'100'000.- an den Synodalverband überweist. Damit wurde der Weg für die Eigentumsübertragung durch Eintrag im Grundbuch auch für den belasteten Teil der Liegenschaft geebnet. Die Entsorgung der Altlasten auf unsere Rechnung und das Führen von langwierigen rechtlichen Auseinandersetzungen mit der Stadt Thun mit ungewissem Ausgang hätten bei uns grosse personelle und finanzielle Mittel gebunden und die Aussichten auf einen besseren finanziellen Abschluss wären äusserst gering gewesen. Die nunmehr klaren Verhältnisse begünstigen die weitere finanzielle Planung im Synodalverband und ermöglicht die Konzentration der Kräfte auf die kirchlichen Aufgaben.

Der Nettoerlös von CHF 1,1 Mio. wird vollständig der Jahresrechnung 2013 gutgeschrieben, weil die Liegenschaft bereits mit dem Erlös aus dem ersten Teilverkauf abgeschrieben werden konnte. Die Kosten für die juristische Begleitung des Geschäfts und allfällige steuerliche Folgen aus dem Verkauf können mit den Rückstellungen, die im 2008 gebildet wurden, gedeckt werden. Der Synodalrat hat im Weiteren den Auftrag erteilt, die Gwatt-Immobilien AG zu liquidieren. Der anfallende Liquidationserlös wird ebenfalls der Jahresrechnung 2013 gutgeschrieben. Zwar hat der Synodalverband mit der Übernahme des Gwatt-Zentrums, den Defizitbeiträgen und den wiederholten Beiträgen an die Erneuerungsinvestitionen weit mehr Finanzmittel für das Gwatt aufgewendet, als der Gesamterlös ausmacht. Aber unter den gegebenen Umständen war aus dem Verkauf nicht mehr zu lösen. Zudem haben die wiederholten Beiträge immerhin dazu beigetragen, zuerst das Gwatt in seiner Form über ein Jahrzehnt zu erhalten und den Betrieb weiterzuentwickeln. Schliesslich ist es auch der guten Positionierung des Gwatt-Betriebs zu verdanken, dass ein Verkauf im schwierigen wirtschaftlichen Umfeld überhaupt möglich wurde.

Verhandlungen mit der Stadt Thun

Der Schlussbericht 2009 führte aus, dass Verhandlungen mit der Stadt Thun hinsichtlich einer Beteiligung an den Kosten der Altlastenentsorgung noch zu führen sind. Der Synodalrat ging diesbezüglich davon aus, dass zu gegebener Zeit eine gute Lösung gefunden werde. Dies hat sich leider nicht realisiert.

Die Verhandlungen mit der Stadt Thun über eine Kostenbeteiligung bedurften, wie bereits im Bericht zuhanden der Sommersynode 2009 ausgeführt, eines konkreten Bauprojektes. Dieses lag erst im Verlaufe des letzten Jahres vor. In den nachfolgend geführten Gesprächen mit der Stadt Thun zeigte sich rasch, dass diese keine Hand für eine gütliche Ein-

gung bot. Sie stellte sich vielmehr auf den Standpunkt, dass sie sich erst aufgrund eines rechtskräftigen gerichtlichen Urteils an den Entsorgungskosten der Altlasten beteiligen würde. Zudem brachten die Verhandlungen an den Tag, dass offenbar nicht nur die Stadt Thun ihre Siedlungsabfälle auf dem Areal im Gwatt abgelagert hatte. Weiter legte die Stadt Thun Dokumente vor, die darauf schliessen lassen, dass die Reformierte Heimstätte selbst die Deponie im Gwatt betrieben bzw. zumindest mitbetrieben hat. Allein dieser Umstand hätte zwangsläufig zu einer Reduktion oder gar einem Ausschluss der Kostenbeteiligung der Stadt Thun geführt.

Angesichts dieser Tatsachen stellte sich für den Synodalrat die Frage, wie in dieser Sache weiterzufahren war. Er entschied sich nach reiflicher Prüfung, auf die Klageerhebung vor einem Zivilgericht zu verzichten. Ein solches Verfahren hätte nach Meinung der konsultierten Juristen Jahre dauern können und dies bei ungewissem Ausgang. Rechtlich wurde auch zu bedenken gegeben, dass das Gericht möglicherweise mangels Aktivlegitimation des Synodalverbandes gar nicht auf seine Begehren eingehen würde. Dies deshalb, weil der Synodalverband gar nie beabsichtigt hatte, auf dem belasteten Grundstück selber zu bauen und er aus diesem Grund auch nicht als Bauherr bezeichnet werden kann.

Fazit

Der Synodalrat hat den Verkaufsauftrag der Synode nach bestem Wissen und Gewissen erfüllt und sich vom Gwatt getrennt. Er hat bei der heiklen Altlastenfrage umsichtig gehandelt und unter den gegebenen Umständen eine für den Synodalverband gute Lösung erzielt:

- Mit der Eigentumsübertragung des belasteten Teils trennt sich der Synodalverband endgültig von den Altlasten. Er haftet mithin nicht mehr für die Kosten der Altlastenentsorgung. Es konnten auch jegliche Rechts- und Sachgewährleistungspflichten ausgeschlossen werden. Damit kann nun, gut zwölf Jahre nach dem Verkaufsauftrag der Synode, definitiv ein Schlussstrich unter das "Gwatt" gezogen werden.
- Dem Synodalverband fliessen aus der Veräusserung des belasteten Teils des Grundstücks bzw. aus der Ausübung des Kaufrechts nochmals CHF 1'100'000.- zu. Zusammen mit der bereits 2008 erhaltenen Anzahlung über CHF 250'000.- beläuft sich der Verkaufserlös für die Restparzelle somit auf CHF 1'350'000.-.
- Weil mit dem ersten Teil des Verkaufsgeschäfts der Buchwert der Liegenschaft bis auf einen Franken abgeschrieben werden konnte, wird sich für den Synodalverband aus dem Restverkauf ein Buchgewinn zugunsten der Jahresrechnung 2013 ergeben.

Mit diesem Abschlussbericht ist der Auftrag der Synode erfüllt.

Der Synodalrat