

Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat**Grundstück Bern 5/1354 (Lorrainestrasse 49 und 60, 3014 Bern): Widmung und Entwidmung; Projektierungskredit Gesamtsanierung Lorrainestrasse 49****1. Worum es geht**

Mit vorliegendem Antrag wird dem Stadtrat eine Vermögensbereinigung der Liegenschaften Lorrainestrasse 49 und 60, 3014 Bern unterbreitet. Die Vermögensbereinigung umfasst die Widmung und Übertragung vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen des Grundstücks Bern 5/1354 (Lorrainestrasse 49, 3014 Bern) sowie die Entwidmung und Übertragung vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen des Grundstücks Bern 5/1501 (Lorrainestrasse 60, 3014 Bern).

Die Gemeindeverordnung vom 16. Dezember 1998 (GV; BSG 170.111) definiert das Finanz- und Verwaltungsvermögen wie folgt.

Artikel 74 GV

Finanzvermögen

Das Finanzvermögen besteht aus den Vermögenswerten, die ohne Beeinträchtigung der Erfüllung öffentlicher Aufgaben veräussert werden können.

Artikel 75 GV

Verwaltungsvermögen

Das Verwaltungsvermögen besteht aus den Vermögenswerten, die unmittelbar der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen.

Die Zuständigkeit für eine Entwidmung (Übertragung vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen) beziehungsweise Widmung (Übertragung vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen) bestimmt sich gemäss Artikel 100 Absatz 2 Buchstabe g und Artikel 104 GV nach dem Verkehrswert (Marktwert). Der Marktwert der Liegenschaft Lorrainestrasse 60 beträgt Fr. 1 142 482.00, derjenige der Lorrainestrasse 49 Fr. 413 305.00 (aktueller Anlagewert im Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik [Fonds]). Gemäss Gemeindeordnung der Stadt Bern vom 3. Dezember 1998 (GO; SSSB 101.1) liegt die Ausgabenkompetenz für die vorgesehene Widmung beziehungsweise Entwidmung beim Stadtrat (Art. 51 Abs. 1 GO).

Das Grundstück Lorrainestrasse 49 befindet sich im Vermögen des Fonds. Im Hinblick auf die neu vorgesehene Nutzung als Tagesstätte (Tagi) hat die Betriebskommission des Fonds mit Beschluss 2715 vom 28. Oktober 2016 der beabsichtigten Übertragung des Grundstücks vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen vorbehaltlich der Beschlussfassung durch den Stadtrat zugestimmt.

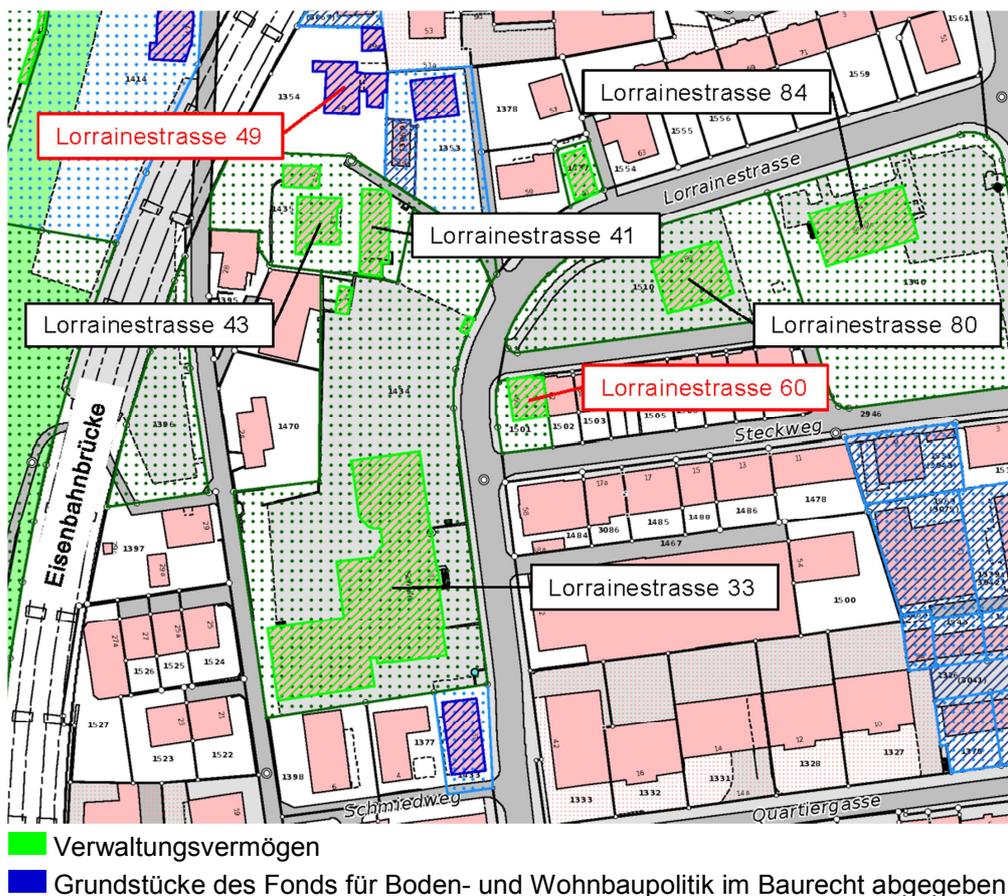
Für die Vermögenszuweisung der Lorrainestrasse 60 vom Finanzvermögen ins Vermögen des Fonds ist der Gemeinderat zuständig (Art. 9 Abs. 1 des Reglements vom 20. Mai 1984 über die Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern [Fondsreglement; FRBW; SSSB 854.1]).

2. Ausgangslage

Die Liegenschaft Lorrainestrasse 49 wurde vom Gemeinderat anfangs 2015 entwidmet und dem Fonds zugewiesen. Zum damaligen Zeitpunkt wurde der Marktwert der Liegenschaft gestützt auf ein externes Verkehrswertgutachten von Immobilien Stadt Bern (ISB) auf rund Fr. 150 000.00 festgesetzt. Bei der Bearbeitung des vorliegenden Geschäfts wurde ersichtlich, dass der Marktwert der Liegenschaft (Gebäude und Land) im Bereich von Fr. 400 000.00 liegt beziehungsweise gemäss neuer Schätzung per Ende 2016 dem aktuellen Buchwert von Fr. 413 305.00 entspricht. Diese Grössenordnung wäre folglich bei der damaligen Entwidmung relevant gewesen für die Beurteilung der Zuständigkeit. Entsprechend wäre 2015 für die Entwidmung der Stadtrat und nicht der Gemeinderat zuständig gewesen. Zum Schätzwert von Fr. 150 000.00 für das Gebäude hätte damals von ISB der Landwert der Liegenschaft addiert werden müssen. Die Direktion für Finanzen, Personal und Informatik bedauert dieses Versehen.

Damals stand die Gesamtanierung der Liegenschaft an der Lorrainestrasse 49 im Vordergrund. Es war vorgesehen, günstigen Wohnraum zu schaffen. Die Betriebskommission des Fonds genehmigte einen entsprechenden Projektierungskredit in der Höhe von Fr. 120 000.00.

Im Rahmen der Gesamtanierungen der Liegenschaften Lorrainestrasse 41 und 45, welche sich beide im Verwaltungsvermögen befinden und als Kita/Tagesstätte (Tagi) genutzt werden, wurde in der Zwischenzeit die Schulraumsituation im gesamten Quartier überprüft. Nachfolgend wird aufgezeigt, weshalb - statt der ursprünglich vorgesehenen Schaffung von Wohnungen im Segment Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien (GüWR) an der Lorrainestrasse 49 - ein Tausch der beiden Liegenschaften Lorrainestrasse 49 und 60 sinnvoller erscheint.



3. Situations- und Objektbeschreibung

Die beiden Grundstücke liegen im hinteren Bereich des Lorrainequartiers, zwei Kilometer und sechs öV-Fahrminuten vom Hauptbahnhof entfernt. Nebst Wohnbauten befinden sich mit dem Schulhaus Lorraine sowie den diversen Kitas und Tagis verschiedene als Bildungs- oder Betreuungseinrichtungen genutzte Gebäude in diesem Gebiet. Während die Lorrainestrasse 49 direkt an der stark frequentierten SBB-Eisenbahnbrücke liegt, befindet sich die Liegenschaft Lorrainestrasse 60 weiter südlich vis-à-vis der Schulanlage Lorraine.

Lorrainestrasse 49

Die Liegenschaft 5/1354 mit einer Grundstückfläche von 1 070 m² umfasst ein Gebäude mit einer Nutzfläche von insgesamt 260 m² sowie einen Schopf und liegt in der gemischten Wohnzone (WG) beziehungsweise in der Bauklasse E (Erhaltung der bestehenden Bebauungsstruktur).

Der zweigeschossige, einfache Riegelholzbau mit Rundschindeln und Satteldach ist stark sanierungsbedürftig und denkmalpflegerisch als erhaltenswert eingestuft. Auch der Aussenraum ist von denkmalpflegerischem Interesse. Das Gebäude verfügt über eine zentrale Gasheizung und ist unterkellert; das Untergeschoss ist aufgrund der hohen (Luft-)Feuchtigkeit nicht nutzbar. Toilette und Badezimmer der einfach ausgebauten Vollgeschosse befinden sich ausserhalb der Wohnräume. Zurzeit wird im Gebäude im Rahmen einer Zwischennutzung eine Kindertagesstätte betrieben, eine Wohnung wird vermietet.

Lorrainestrasse 60

Das Grundstück 5/1501 mit 239 m² liegt in der Wohnzone und weist eine Nutzfläche von rund 360 m² verteilt auf drei Etagen auf. Das ursprünglich als Wohngebäude genutzte Gebäude am Westabschluss der Häuserzeile Nr. 60 - 76 wird als denkmalpflegerisch schützenswert eingestuft. Das Gebäude befindet sich in einem gebrauchten, jedoch besseren Zustand als die Liegenschaft Lorrainestrasse 49 und wird zurzeit vollständig als Tagi genutzt.

4. Vermögensübertragungen der Liegenschaften Lorrainestrasse 49 und 60

Familienexterne Betreuung in der Lorrainestrasse 49

Durch die kürzliche Sanierung der Liegenschaften Lorrainestrasse 41 und 45 wurde der Perimeter rund um die Gebäude stark aufgewertet. Es entstand, zusammen mit der bestehenden Liegenschaft Lorrainestrasse 43, eine kleine Kita- und Tagi-Landschaft mit "Dorfcharakter". Die kreisförmige Anordnung der Häuser ist ideal, um diesen "Dorfcharakter" aufleben zu lassen und in einer stimmigen Atmosphäre 70 Kinder bis zu einem Alter von 15 Jahren betreuen zu können. Die Lorrainestrasse 49 ist ein Teil der bereits bestehenden Arbeiterhäuser und würde das Ensemble standortmässig optimal ergänzen. Die Nähe der Häuser wirkt sich positiv auf die betrieblichen Abläufe aus.

Mietwohnungen an der Lorrainestrasse 60 im Segment GüWR

Das ehemalige Wohnhaus an der Lorrainestrasse 60 wurde von den damals zuständigen Stadtbauten Bern im Jahr 2009 für 1,6 Mio. Franken gekauft und anschliessend für rund 0,74 Mio. Franken für eine Tagi-Nutzung umgebaut. Die Tagi eröffnete anfangs 2011 den Betrieb. Mit der geplanten Rückführung zur Wohnnutzung können vier 3,5-Zimmer-Wohnungen (Erdgeschoss bis 3. Obergeschoss) sowie eine 1,5-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss realisiert werden. Es ist vorgesehen, diese Wohnungen nach der Sanierung im Segment GüWR zu vermieten. Zusammenfassend können folgende Gründe für den Vermögenstausch genannt werden:

- Die betrieblichen Vorteile der Nähe einer zusätzlichen Tagi an der Lorrainestrasse 49 zu der bereits bestehenden Tagi und Kita an der Lorrainestrasse 41, 43, 45 werden als gross eingeschätzt.
- Die Liegenschaft Lorrainestrasse 49 eignet sich aufgrund des grösseren und gut nutzbaren Aussenraums besser für eine Tagi-Nutzung als die Lorrainestrasse 60.
- Bei einer Rückführung der Lorrainestrasse 60 zu einer Wohnnutzung können fünf Wohneinheiten realisiert werden, während bei der Lorrainestrasse 49 im Rahmen der Sanierung nur drei Wohneinheiten realisiert werden können.
- Die Mikrolage der Lorrainestrasse 49, direkt bei der stark frequentierten SBB-Eisenbahnbrücke, ist für Wohnungen schlechter einzustufen als für eine Tagi-Nutzung, bei der diesem Umstand aufgrund der Nutzung während des Tags weniger Bedeutung beigemessen wird.

Nachteil dieser Lösung sind die hohen Kosten. Mit dem Vermögenstausch fallen im Verwaltungsvermögen voraussichtlich zusätzliche Investitionen von rund 2,8 Mio. Franken an, während vor rund sieben Jahren (2009 - 2010) mit dem Kauf der Liegenschaft und dem Umbau bereits Investitionen von 2,34 Mio. Franken getätigt wurden. Da der Marktwert der Lorrainestrasse 60 gleich hoch eingeschätzt wird wie der aktuelle Buchwert, ist im Finanzvermögen jedoch keine Abwertung zu verzeichnen.

5. Finanzielle Auswirkungen und weiteres Vorgehen

Sollen Vermögenswerte des Finanzvermögens für die öffentliche Aufgabenerfüllung herangezogen werden, müssen sie gewidmet und dem Verwaltungsvermögen zugewiesen werden, sie sind zum Buchwert vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen umzubuchen (Art. 104 Abs. 1 GV). Dasselbe gilt für den umgekehrten Fall der Entwidmung (Vermögensübertragung vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen). Nach der Übertragung vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen ist der Buchwert der Anlage auf den Verkehrswert anzupassen.

Aktuell weist das Grundstück 5/1501, Lorrainestrasse 60 in der Anlagebuchhaltung des Verwaltungsvermögens einen Anlagewert von Fr. 1 143 482.00 auf. Der aktuelle Buchwert der Liegenschaft 5/1354, Lorrainestrasse 49, beträgt Fr. 413 305.00. Da die jeweiligen Marktwerte den aktuellen Buchwerten entsprechen, erfolgt keine Auf- oder Abwertung der Liegenschaft im Finanzvermögen. Wie die folgende Tabelle zeigt, reduziert sich per 1. Januar 2018 der Anlagewert im Verwaltungsvermögen um Fr. 730 177.00; gleichzeitig erhöht sich das Dotationskapital des Fonds im gleichen Umfang.

Lorrainestrasse 49	Fonds→Finanzvermögen→Verwaltungsvermögen	Fr.	413 305.00
Lorrainestrasse 60	Verwaltungsvermögen→Finanzvermögen→Fonds	Fr.	- 1 143 482.00
Reduktion Anlagekosten Verwaltungsvermögen		Fr.	- 730 177.00
Erhöhung Dotationskapital des Fonds		Fr.	730 177.00

Die Vermögensbereinigung bewirkt im Allgemeinen Haushalt eine Reduktion der Kapitalfolgekosten gemäss folgender Aufstellung (in Fr.):

	1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr	25. Jahr
Devestition netto	730 177.00	700 970.00	671 765.00	29 205.00
Reduktion				
Abschreibung 4 %	29 205.00	29 205.00	29 205.00	29 205.00
Zins 1.73 %	12 630.00	12 125.00	11 620.00	505.00

Reduktion

Kapitalfolgekosten	41 835.00	41 330.00	40 825.00	29 710.00
---------------------------	-----------	-----------	-----------	-----------

Hinzu kommen die Kosten für den Umbau der beiden Liegenschaften:

Lorrainestrasse 49 (Verwaltungsvermögen):

Eine erste Grobkostenschätzung geht von Anlagekosten für die umfassende Sanierung und Umnutzung der gesamten Liegenschaft von 2,8 Mio. Franken aus. Diese Investitionen führen zu entsprechenden Kapitalfolgekosten, welche im Rahmen des Baukredits auszuweisen sind.

Lorrainestrasse 60 (Fonds):

Im Zusammenhang mit der Rückführung zur Wohnnutzung ist der Ersatz der Heizung, der Warmwasseraufbereitung, der Sanitärräume inkl. Stegleitungen sowie Investitionen in die Fassade nötig. Erste grobe Kostenschätzungen gehen von Sanierungskosten von rund 1,4 Mio. Franken aus, welche der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik zu finanzieren hat.

6. Weiteres Vorgehen/Termine

Nach erfolgtem Vermögenstausch wird zuerst die Lorrainestrasse 49 durch Hochbau Stadt Bern (HSB) saniert, um den Tagi-Gruppen aus der Lorrainestrasse 60 einen raschen Umzug zu ermöglichen. Im Anschluss soll die Lorrainestrasse 60 durch den Fonds saniert und der ursprünglichen Wohnnutzung zugeführt werden.

Konkret sind nach der Vermögensübertragung per 1. Januar 2018 folgende Schritte geplant:

Lorrainestrasse 49

Projektierung Sanierung/Umnutzung durch HSB	2017/2018
Realisierung	2019
Bezug Tagesstätte	ca. 2020

Lorrainestrasse 60

Projektierung Sanierung/Umnutzung durch ISB	2019
Auszug Tagesstätte	ca. 2020
Realisierung	ab 2020

Damit die Planung für die Sanierung der Liegenschaft Lorrainestrasse 49 zeitnah erfolgen kann, hat der Gemeinderat unter Vorbehalt des Stadtratsbeschlusses über die Vermögensbereinigung einen Projektierungskredit von Fr. 150 000.00 gesprochen. Der Projektierungskredit wird später in den Hauptkredit aufgenommen. Der später folgende Baukredit wird zu gegebener Zeit dem Stadtrat unterbreitet. Anlagen im Bau werden nach HRM2 nicht abgeschrieben, die Abschreibung erfolgt erst nach Inbetriebnahme zum entsprechenden Abschreibungssatz der jeweiligen Kategorie. Bei Nichtrealisierung des Projekts erfolgt die sofortige Abschreibung der aufgelaufenen Investitionskosten. Die Folgekosten des Projekts können mit den aktuellen Eckwerten noch nicht beziffert werden.

Antrag

1. Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Vortrag betreffend Grundstück Bern 5/1354 (Lorrainestrasse 49 und 60, 3014 Bern): Widmung und Entwidmung; Projektierungskredit Gesamtsanierung Lorrainestrasse 49.
2. Das Grundstück Bern 5/1354 (Lorrainestrasse 49, 3014 Bern) wird im Hinblick auf die Nutzung als Tagesstätte vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen übertragen; die Umbuchung erfolgt per 1. Januar 2018 zum Buchwert von Fr. 413 305.00.
3. Das Grundstück Bern 5/1501 (Lorrainestrasse 60, 3014 Bern) wird im Hinblick auf die Rückführung in eine Wohnnutzung vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen übertragen; die Umbuchung erfolgt per 1. Januar 2018 zum Buch- und gleichzeitig Verkehrswert von Fr. 1 143 482.00.
4. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Bern, 16. August 2017

Der Gemeinderat