

Erwerb Monbijou-Areal von Energie Wasser Bern: Verpflichtungskredit

Die Fachbegriffe	4
Das Wichtigste in Kürze	5
Die Ausgangslage	6
Der Kaufrechtsvertrag	8
Das sagt der Stadtrat	10
Antrag und Abstimmungsfrage	11

Die Fachbegriffe

Verpflichtungskredit

Ein Verpflichtungskredit enthält die Ermächtigung, für einen bestimmten Zweck und bis zum bewilligten Betrag finanzielle Verpflichtungen einzugehen. Ein Verpflichtungskredit ist zu beschliessen für Investitionen oder für andere Ausgaben, wenn sie in späteren Rechnungsjahren fällig werden.

Überbauungsordnung (ÜO)

Eine Überbauungsordnung (ÜO) besteht aus einem Überbauungsplan mit Vorschriften sowie allfälligen weiteren Plänen. Sie regelt über die baurechtliche Grundordnung hinaus die detaillierte bauliche Ausgestaltung eines bestimmten Areals. Als Spezialvorschrift geht sie der baurechtlichen Grundordnung vor.

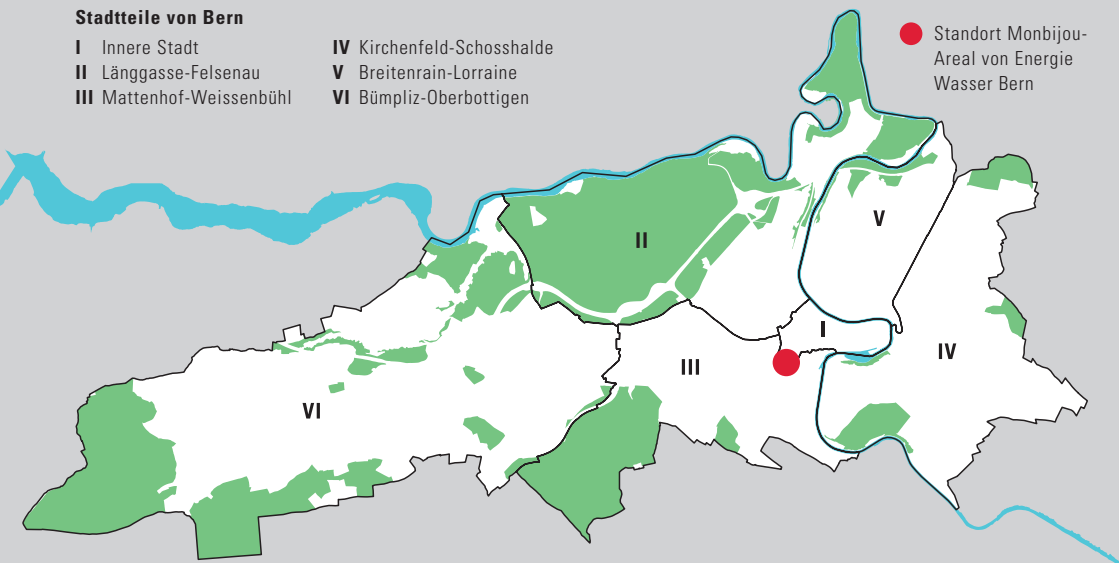
Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik

Die Liegenschaften des Finanzvermögens der Stadt Bern befinden sich grösstenteils im Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik. Er hat namentlich zur Aufgabe, Grundstücke für den Wohnungsbau zu erwerben, den Wohnungsbau zu fördern und durch Teilnahme am Boden- und Wohnungsmarkt Spekulation und Preissteigerung zu bekämpfen. Der Fonds wird als Gemeindeunternehmen mit Sonderrechnung durch eine Betriebskommission geführt und muss eine nachhaltige Rendite abwerfen.

Stadtteile von Bern

- | | |
|---------------------------|----------------------------|
| I Innere Stadt | IV Kirchenfeld-Schosshalde |
| II Länggasse-Felsenau | V Breitenrain-Lorraine |
| III Mattenhof-Weissenbühl | VI Bümpliz-Oberbottigen |

● Standort Monbijou-Areal von Energie Wasser Bern



Das Wichtigste in Kürze

Energie Wasser Bern plant, den Hauptsitz nach Ausserholligen zu verlegen. Dadurch würde das Monbijou-Areal des Unternehmens frei. Die Stadt Bern verfügt über ein Vorkaufsrecht für dieses Areal, von dem sie Gebrauch machen möchte. Den Stimmberechtigten wird hierfür ein Verpflichtungskredit in der Höhe von rund 63 Millionen Franken beantragt.

Energie Wasser Bern (ewb) ist ein selbstständiges Gemeindeunternehmen der Stadt Bern. Das Unternehmen wurde im Jahr 2002 gegründet und versorgt die Stadt unter anderem mit Strom, Wärme und Frischwasser. Der Hauptsitz von ewb befindet sich im Monbijou-Quartier. Auf zwei Grundstücken besitzt ewb mehrere Liegenschaften an der Monbijou- und der Sulgeneckstrasse.

Verlegung Hauptsitz nach Ausserholligen

Das Gebiet Ausserholligen in der Stadt Bern ist einer der grössten und wichtigsten wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunkte (ESP) im Kanton Bern. In der Mitte des ESP liegt das Areal Ausserholligen VI, auf dem sich das Technische Zentrum von ewb befindet. Neu sollen der Unternehmenssitz von ewb, welcher sich zurzeit im Monbijou-Quartier befindet, sowie Arbeitsplätze weiterer ewb-Standorte hierher verlegt werden (siehe Vorlage «Überbauungsordnung Stöckackerstrasse 33 – Ladenwandweg und Verzicht Ausübung Vorkaufsrecht»).

Vorkaufsrecht der Stadt

Mit der Verlegung des Hauptsitzes wird das Monbijou-Areal von ewb frei. Für Grundstücke, die ewb nicht mehr für betriebliche Zwecke benötigt, verfügt die Stadt Bern über ein Vorkaufsrecht. Die Stadt möchte im vorliegenden Fall von diesem Recht Gebrauch machen und sich Grundeigentum an zentraler Lage sichern.

Kaufpreis von 63 Millionen Franken

Die Stadt hat mit ewb einen Kaufrechtsvertrag ausgehandelt. Für die Liegenschaften an der Monbijoustrasse 11, 11a und 11d sowie an der Sulgeneckstrasse 18, 20/20b und 22 wurde ein Kaufpreis von 63 Millionen Franken festgelegt.

Rechte und Pflichten von ewb

Nicht Teil des Kaufobjekts ist das Gebäude an der Sulgeneckstrasse 20a. Dieses sogenannte Unterwerk mit seiner technischen Infrastruktur ist für ewb weiterhin betriebsnotwendig. ewb hat dafür ein Überbaurecht sowie ein dauerndes Nutzungs- und Zugangsrecht. Weiter ist ewb bis zu einem Maximalbetrag von 500 000 Franken verpflichtet, gewisse Kosten für Sanierungsmassnahmen im Zusammenhang mit Altlasten und der Spezialentsorgung von Bauabfällen zu übernehmen.

Abstimmung über Verpflichtungskredit

Für den Kauf des Monbijou-Areals von ewb wird den Stimmberechtigten ein Verpflichtungskredit in der Höhe von rund 63 Millionen Franken beantragt. Nebst dem vereinbarten Kaufpreis sind darin weitere Kosten wie Notariats- oder Grundbuchgebühren enthalten. Zu gegebener Zeit kann der Gemeinderat das Kaufrecht ausüben – unter dem Vorbehalt, dass die Überbauungsordnung Stöckackerstrasse 33 – Ladenwandweg angenommen wird und ewb den Hauptsitz nach Ausserholligen verlegen kann.



Abstimmungsempfehlung des Stadtrats

Der Stadtrat empfiehlt den Stimmberechtigten, die Vorlage anzunehmen.

Die Ausgangslage

Das Gemeindeunternehmen Energie Wasser Bern möchte seinen Hauptsitz nach Ausserholligen verlegen. Dadurch würde es seine Liegenschaften im Monbijou-Areal nicht mehr benötigen. Die Stadt Bern möchte von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch machen. Die Parteien haben dazu einen Kaufrechtsvertrag ausgehandelt.

Energie Wasser Bern (ewb) wurde im Jahr 2002 gegründet. Damals wurden das städtische Elektrizitätswerk und die städtische Gas-, Wasser- und Fernwärmeversorgung zusammengeführt. ewb ist ein selbstständiges, öffentlich-rechtliches Gemeindeunternehmen der Stadt Bern und bietet verschiedene Dienstleistungen an. Dazu zählt die Versorgung der Stadt Bern unter anderem mit Strom, Wärme und Frischwasser. In Zusammenarbeit mit der Swisscom baut das Unternehmen das Glasfasernetz der Stadt aus. In der Energiezentrale Forsthaus verwertet es ausserdem die anfallenden Abfälle. Daraus entsteht Fernwärme, welche für die Wärmeversorgung der Stadt zentral ist.

Verlegung des Hauptsitzes geplant

Der Hauptsitz von ewb liegt im Monbijou-Quartier. Die Liegenschaften an der Monbijoustrasse 11, 11a und 11d sowie an der Sulgeneckstrasse 18, 20/20b und 22 befinden sich auf zwei Grundstücken im Eigentum des Unternehmens (siehe Plan gegenüber). ewb beabsichtigt, den Hauptsitz nach Ausserholligen zu verlegen. Auf dem Areal Ausserholligen VI befindet sich bereits das Technische Zentrum von ewb. In den nächsten Jahren soll das Areal zu einem dichtem, öffentlich zugänglichen Quartierteil mit vor-

wiegender Arbeits- und Wohnnutzung werden (siehe Kasten).

Areal Ausserholligen VI

Das Areal Ausserholligen VI liegt im kantonalen Entwicklungsschwerpunkt Ausserholligen. Es umfasst Grundstücke von ewb und der BLS AG, welche sich in der Industrie- und Gewerbezone befinden, sowie die städtische Familiengartenanlage Ladenwandgut. Um die geplanten Arbeits- und Wohnnutzungen sowie die öffentlichen Aussenräume realisieren zu können, ist der Erlass einer Überbauungsordnung (siehe Fachbegriffe) nötig. Für weitere Informationen siehe Vorlage «Überbauungsordnung Stöckackerstrasse 33 – Ladenwandweg und Verzicht Ausübung Vorkaufsrecht».

Stadt will Vorkaufsrecht wahrnehmen

Mit der Standortkonzentration in Ausserholligen wird das ewb-Areal im Monbijou-Quartier frei. Das Areal gehört zur erweiterten Zone des bahnhofsnahen Perimeters und ist damit sehr gut gelegen. Dank der guten Erreichbarkeit ist es insbesondere ein attraktiver Bürostandort. Die Stadt Bern verfügt für Grundstücke, die von ewb nicht mehr für betriebliche Zwecke be-



Das selbstständige, öffentlich-rechtliche Gemeindeunternehmen ewb hat seinen Hauptsitz im Monbijou-Quartier. Auf dem Foto zu sehen ist das Gebäude an der Monbijoustrasse 11.

nötigt werden, über ein Vorkaufsrecht. Im vorliegenden Fall möchte die Stadt von diesem Recht Gebrauch machen. Dadurch kann sie die Chance wahrnehmen, sich Grundeigentum an zentraler Lage zu sichern. Zudem werden die Liegenschaften der Spekulation entzogen.

Kaufrechtsvertrag ausgehandelt

Die Stadt und ewb haben den Marktwert der Liegenschaften bestimmen lassen. Basierend darauf haben die beiden Parteien einen Kaufrechtsvertrag ausgehandelt. Der Kauf des Monbijou-Areals durch die Stadt steht jedoch unter dem Vorbehalt, dass die Stimmberechtigten sowohl diese Vorlage als auch jene zur Überbauungsordnung in Ausserhollligen annehmen.

Baulicher Zustand

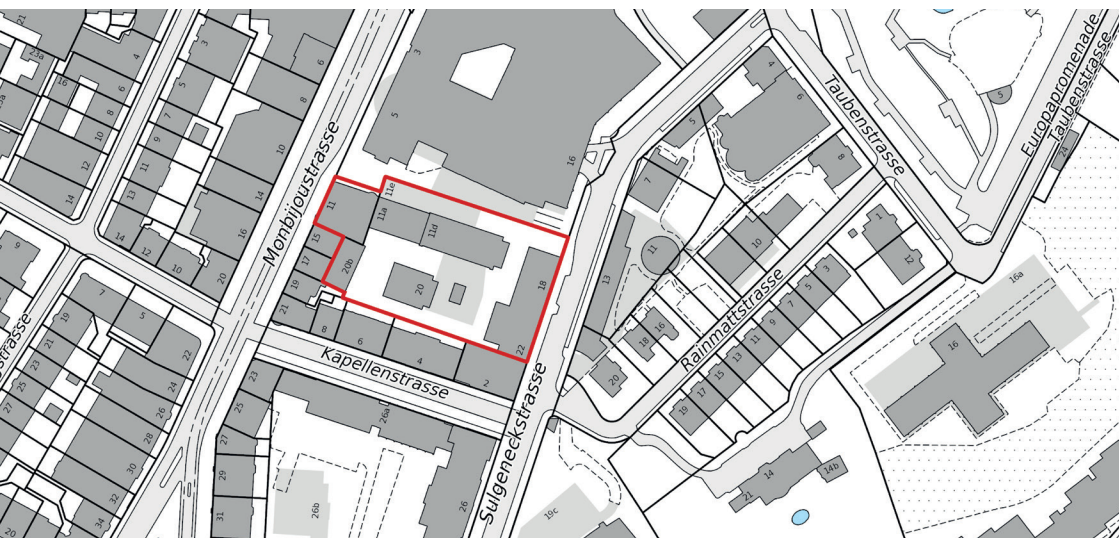
Die Gebäude des ewb-Areals wurden zwischen 1903 und 1936 erbaut. Jene an der Sulgeneckstrasse 18 und 22 sind denkmalpflegerisch als schützenswert eingestuft. Sie sind – wie auch dasjenige an der Sulgeneckstrasse 20b – baulich in einem schlechten Zustand. Das Gebäude an der Sulgeneckstrasse 20 hingegen ist in einem guten Zustand. Denkmalpflegerisch als erhaltenswert eingestuft ist das Gebäude an der Monbijoustrasse 11. Dieses und die Gebäude an der Monbijoustrasse 11a und 11d sind baulich in einem mittleren Zustand.

Mögliche künftige Nutzungen

Die Gebäude des ewb-Areals im Monbijou-Quartier verfügen über fast 10 000 Quadratmeter Nutzfläche. 86 Prozent davon werden als Büroflächen genutzt, 14 Prozent als Wohnfläche. Aufgrund der geltenden Zonenordnung könnten künftig bis zu 50 Prozent als Wohnfläche genutzt werden. Wohnungen liessen sich am ehesten im Gebäude an der Monbijoustrasse 11 realisieren. Möglich wären auch 100 Prozent Arbeitsnutzungen, insbesondere falls die Stadt Eigenbedarf aufweist, um externe Zumieten zu verhindern. Schliesslich wäre auch Schulraum realisierbar, aufgrund des fehlenden Aussenraums jedoch nur für Jugendliche oder Erwachsene. Wie die Liegenschaften künftig genutzt werden, wird – sofern diese Vorlage und die Vorlage «Überbauungsordnung Stöckackerstrasse 33 – Ladenwandweg und Verzicht Ausübung Vorkaufsrecht» angenommen werden – zu einem späteren Zeitpunkt geprüft und bestimmt.

Situationsplan

Rot umrahmt ist das Areal von ewb im Monbijou-Quartier. Es umfasst die Liegenschaften an der Monbijoustrasse 11, 11a und 11d sowie an der Sulgeneckstrasse 18, 20/20b und 22.



Der Kaufrechtsvertrag

Der durch Energie Wasser Bern und die Stadt Bern ausgehandelte Kaufrechtsvertrag definiert das Kaufobjekt und legt den Kaufpreis auf 63 Millionen Franken fest. Das Kaufrecht für die Stadt bleibt für zehn Jahre bestehen. Weiter enthält der Vertrag Bestimmungen zu Rechten und Pflichten beider Parteien.

Der zwischen Energie Wasser Bern (ewb) und der Stadt Bern ausgehandelte Kaufrechtsvertrag enthält im Wesentlichen folgende Eckwerte:

- Definition des Kaufobjekts
- Kaufpreis von 63 Millionen Franken
- 10-jähriges Kaufrecht
- Übernahme der Vertragsverhältnisse durch die Stadt Bern
- Verschiedene Nutzungsrechte für ewb
- Allfällige Kostenübernahme durch ewb
- **Gewinnbeteiligung für ewb bei Weiterveräußerung**

Definition des Kaufobjekts

Als Kaufobjekt ist das Betriebsgebäude von ewb auf den Grundstücken Nr. 590 und 630 definiert. Die Grundstücke umfassen die Liegenschaften an der Monbijoustrasse 11, 11a und 11d sowie an der Sulgeneckstrasse 18, 20/20b und 22. Die ebenfalls zugehörige Liegenschaft an der Sulgeneckstrasse 20a ist explizit vom Kauf ausgeschlossen. Es handelt sich hierbei um das sogenannte Unterwerk, welches mit seiner technischen Infrastruktur für ewb weiterhin betriebsnotwendig ist. ewb braucht deshalb auch in Zukunft uneingeschränkten Zugang zu diesem Gebäude.

Kaufpreis von 63 Millionen Franken

Der Marktwert des Kaufobjekts wurde von einem unabhängigen Unternehmen im Hinblick auf die künftig zu erwartenden Nettoerträge aus Mietzinsen bestimmt. Je nach Szenario beträgt der Marktwert zwischen 60,2 und 65,8 Millionen Franken. Im Sinne einer partnerschaftlichen Lösung wurde der Kaufpreis auf 63 Millionen Franken festgelegt. Hinzu kommen Kosten von 30 000 Franken für Notariats- und Grundbuchgebühren sowie für weitere Kosten im Zusammenhang mit der Ausübung des Kaufrechts.

10-jähriges Kaufrecht

Das Kaufrecht für die Stadt Bern bleibt bis zehn Jahre nach Abschluss des Vertrags bestehen. So kann die Entwicklung des Areals Ausserholligen respektive die Verlegung des Hauptsitzes von ewb dorthin abgewartet werden. Die beiden Parteien sind zudem verpflichtet, ein Jahr vor Ablauf des Kaufrechts Verhandlungen über eine allfällige Verlängerung des Kaufrechts aufzunehmen.

Übernahme der Vertragsverhältnisse

Die Eigentumsübertragung und damit der Übergang von Nutzen und Schaden auf die Stadt Bern erfolgt nach dem Umzug von ewb nach Ausserholligen. ewb muss der Stadt den Umzug ein Jahr vorher ankündigen. Die Stadt übernimmt ab der Eigentumsübertragung auch die bestehenden Vertragsverhältnisse mit Dritten.

Verschiedene Nutzungsrechte für ewb

Für das Gebäude an der Sulgeneckstrasse 20a steht ewb ein Überbaurecht für die Räume des Unterwerks zu. Für die Räume der Schaltanlage, der Hauptverteilung und der Transformatorenstation wird ewb ein dauerndes Nutzungsrecht eingeräumt. Ausserdem erhält ewb ein Zugangs- und Zufahrtsrecht zu sämtlichen genannten Anlagen sowie das Recht auf temporäre Installationen zur Wartung des Unterwerks.

Allfällige Kostenübernahme durch ewb

Pflichten für ewb bestehen für die Übernahme gewisser Kosten: So kommt ewb für allfällige behördlich angeordnete Sanierungs- und Überwachungsmassnahmen gemäss eidgenössischer Altlastenverordnung auf. Ebenfalls trägt ewb die Mehrkosten im Zusammenhang mit der allfälligen Entsorgung von Bauabfällen, die einer speziellen Entsorgung bedürfen. Insgesamt

muss ewb Kosten bis zu einem Maximalbetrag von 500 000 Franken übernehmen.

Liegenschaften in den Fonds

Nach dem Kauf werden die Liegenschaften in das Portfolio des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (siehe Fachbegriffe) aufgenommen. Da noch nicht feststeht, was mit den Liegenschaften geschieht und wie diese genutzt werden, können keine Aussagen zu den finanziellen Auswirkungen des Kaufgeschäfts auf die Rechnung des Fonds gemacht werden. Es kann aber damit gerechnet werden, dass der Wert von Grundeigentum an dieser zentralen Lage mindestens erhalten bleibt.

Gewinnbeteiligung bei Weiterveräußerung

Sofern die Stadt die Grundstücke ihrerseits weiterveräußert, wird ewb mit 50 Prozent am Gewinn beteiligt. Dieses Gewinnbeteiligungsrecht bleibt ab dem Abschluss des Kaufrechtsvertrags während 25 Jahren bestehen.

Klimaschutz und Nachhaltigkeit

Der Erwerb der Liegenschaften an sich hat keine Auswirkungen auf das Klima. Bei einer Sanierung, einem Umbau oder Neubau soll der Wärme- und Stromverbrauch reduziert werden. Ob die Erstellung von Photovoltaikanlagen auf den Dächern der Liegenschaften möglich ist, muss noch geprüft werden. Insgesamt lässt sich festhalten, dass die Vorlage mit den Zielen des städtischen Klimareglements vereinbar ist.

Das sagt der Stadtrat

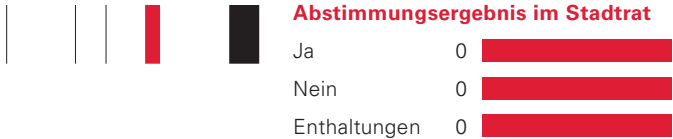
Argumente aus der Stadtratsdebatte

Für die Vorlage

- + Minores deum Asterigem colunt. Horum omnium audacissimi sunt minores, propterea quod a cultu atque humanitate conclavis.
- + Magistrorum longissime absunt minimeque ad eos magistri saepe commeant atque ea, quae ad erudiendos animos pertinent, important proximique sunt maioribus, qui ante portas in angulo fumatorum et sub tecto vitreo stant, quibuscum continenter bellum gerunt.
- + Qua de causa septani quoque reliquos minores virtute praecedunt, quod fere cotidianis proeliis cum ceteris contendunt, cum aut suis finibus eos prohibent aut ipsi in eorum finibus bellum gerunt.
- + Huius sunt plurima simulacra, hunc et omnium inventorem artium ferunt, hunc Latinitatis ducem. Post hunc Obeligem et Miraculigem. Horum in verba iurant atque dictis eorum libentissime utuntur, velut delirant isti Romani vel non cogito, ergo in schola sum.
- + Leibnitii Schola est omnis divisa in partes tres, quarum unam incolunt maiores, tertiam qui lingua magistri docti, ceterorum vexatore.

Gegen die Vorlage

- Zept hunc Obeligem et Miraculigem. Horum in verba iurant atque dictis eorum libentissime utuntur, velu da Romani vel non cogito, ergo in schola sum. Leibnitii Schola sunt est partes tres.
- Vera de causa septani quoque reliquos minores virtute praecedunt, quod fere cotidianis proeliis cum ceteris contendunt, cum aut suis finibus eos prohibent aut ipsi in eorum finibus bellum gerunt. Huius simullacra, hunc et omnium inventorem artium ferunt, hunc Latinitatis ducem. Post hunc Obeligem et Miraculigem. Horum in ver iurant aque dictis libentissime utuntur, velut delirant isti.
- Leibnitii Schola est omnis divisa in partes tres, quarum unam incolunt maiores, tertiam qui lingua magistri docti, ceterorum vexatore.



Antrag und Abstimmungsfrage

Antrag des Stadtrats vom ...

1. xxx

2. xxx

Die Stadtratspräsidentin:

xxx

Die Leiterin der Parlamentsdienste:

Nadja Bischoff

Abstimmungsfrage

Wollen Sie die Vorlage «Erwerb Monbijou-Areal von Energie Wasser Bern: Verpflichtungskredit» annehmen?

Haben Sie Fragen zur Vorlage?

Auskunft erteilt

Immobilien Stadt Bern

Bundesgasse 33

3011 Bern

Telefon: 031 321 60 60

E-Mail: immobilien@bern.ch

Rechtsmittelbelehrung

Gegen den Inhalt der vorliegenden Abstimmungsbotschaft kann innert 10 Tagen ab der Zustellung Beschwerde erhoben werden. Gegen die Abstimmung kann innert 30 Tagen nach der Abstimmung Beschwerde eingereicht werden. Eine Beschwerde muss einen Antrag, die Angabe von Tatsachen und Beweismitteln, eine Begründung sowie eine Unterschrift enthalten und im Doppel eingereicht werden.

Beschwerden sind zu richten an: Regierungstatthalteramt Bern-Mittelland, Poststrasse 25, 3071 Ostermundigen.

