

Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat

Erwerb Liegenschaftsportfolio des Schweizerischen Nationalfonds zur Förderung der wissenschaftlichen Forschung; Liegenschaften am Wildhainweg in Bern (Abstimmungsbotschaft)

1. Worum es geht

Der Schweizerische Nationalfonds zur Förderung der wissenschaftlichen Forschung (SNF) plant, seine Geschäftsstelle vom Wildhainweg in der Länggasse ins Wankdorf City in einen Neubau zu verlegen. 2018 konnte mit dem SNF diesbezüglich eine Reservationsvereinbarung über die Abgabe von Baubereich BB2a in Wankdorf City im Baurecht abgeschlossen werden. Teil der Reservationsvereinbarung war, dass sich der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds) ein Kaufrecht an den Bestandsliegenschaften des SNF am Wildhainweg in Bern sicherte.

Am 4. April 2023 haben die Parteien einen Baurechtsvertrag für das Baufeld BB2a in der abschliessenden Kompetenz des Gemeinderats unterzeichnet. Die Genehmigung erfolgte am 31. Mai 2023 mit GRB 2023-667. Die Baugesuchseingabe durch den SNF ist erfolgt, die Baubewilligung ist zurzeit noch hängig. Der Baustart ist im 2. Semester 2024 geplant. Für den vorgesehenen Kauf der Liegenschaften des SNF am Wildhainweg, welcher einzig den Kauf im Sinne eines Gesamtpakets vorsieht, wurde am 4. April 2023 ein Kaufvorvertrag mit Einräumung eines Kaufrechts abgeschlossen.

Auf Basis des Kaufvorvertrags wird der Erwerb der Liegenschaften des SNF am Wildhainweg zum Gesamtpreis von Fr. 33 890 000.00 inklusive maximale Kaufpreisindexierung, inklusive hochgerechnete Anteile an den Erneuerungsfonds (Anteil SNF am von den Stockwerkeigentümergeinschaften geäußerten Erneuerungsfonds zum Zweck der Instandhaltung der Liegenschaften) sowie inklusive geschätzte Vertragskosten angestrebt. Hierfür ist abschliessend ein Volksbeschluss notwendig.

2. Ausgangslage

Durch den Umzug ins Wankdorf City werden verschiedene heute durch den SNF genutzte und in seinem Eigentum stehende Liegenschaften am Wildhainweg in der Länggasse frei. Gemäss der im Dezember 2018 unterzeichneten Reservationsvereinbarung kann der Fonds diese Büroliegenschaften zum Marktwert erwerben und hat damit die einmalige Möglichkeit, sich Grundeigentum an bester Lage zu sichern.

Auf Basis der erwähnten Reservationsvereinbarung haben die Parteien den Marktwert der Liegenschaften bestimmen lassen und einen Kaufvorvertrag mit Einräumung eines Kaufrechts ausgehandelt. Die Betriebskommission des Fonds genehmigte das entsprechende Geschäft an ihrer Sitzung vom 24. Februar 2023 mit der Vormerkung des Kaufrechts im Grundbuch zum Zweck des späteren Erwerbs der Liegenschaften wie auch den Erwerb der Liegenschaften am Wildhainweg. Den entsprechenden Kaufvorvertrag mit Einräumung eines Kaufrechts haben die Parteien unter dem Vorbehalt der Zustimmung der zuständigen städtischen Genehmigungsorgane am 4. April 2023 unterzeichnet. Der Stiftungsratsausschuss des SNF hat dem Verkauf an den Fonds bereits in abschliessender Kompetenz zugestimmt.

Für den Erwerb von Wohnliegenschaften steht dem Gemeinderat seit der Volksabstimmung vom 19. Mai 2019 ein 60 Millionen-Rahmenkredit zur Verfügung, welcher vom Volk am 26. September 2021 wegen bereits getätigter Immobilienkäufe um 45,51 Mio. Franken erhöht worden ist. Der Gemeinderat kann diesen Kredit in Eigenkompetenz zum Erwerb von Liegenschaften einsetzen. Käufe sollen dazu dienen, günstigen Wohnraum oder ausnahmsweise Wohnraum im mittleren Preissegment zu erhalten oder zu schaffen oder besondere Wohnformen gemäss Fondsstrategie zu ermöglichen. Da die künftige Nutzung der zum Verkauf stehenden Liegenschaften noch nicht festgelegt ist und diese heute als Büros genutzt werden, sind die Anforderungen zur Inanspruchnahme des Rahmenkredits nicht erfüllt. Ein Erwerb kann deshalb nicht zu dessen Lasten erfolgen, sondern muss über einen separaten Verpflichtungskredit finanziert werden.

3. Kaufgegenstand



Strasse	Grundstücksnummer	Grundstücksart	Nutzung SNF
Wildhainweg 3	2/433	Alleineigentum Liegenschaft	Büro
Wildhainweg 7 / 7a	2/204-2 204-1-23	Miteigentum / Stockwerkeigentum	Büro EG und 1. OG Einstellhallenplätze Nrn. 23 – 37
Wildhainweg 19 / 21b	2/2385-3 2385-1-2 2385-1-4	Miteigentum / Stockwerkeigentum	Büro Zwischengeschoss Einstellhallenplätze Nrn. 2, 4
Wildhainweg 21 / 21a	2/2384	Alleineigentum Liegenschaft	Büro
Wildhainweg 19a	2/85-4	Miteigentum	gedeckte Aussenparkplätze Nrn. 6 – 9
Wildhainweg 20 / 20a	2/690	Alleineigentum Liegenschaft	Büro

Die einer Büronutzung dienenden Liegenschaften Wildhainweg 3, 21/21a und 20/20a stehen im Alleineigentum des SNF. Am Wildhainweg 7/7a kann die Stockwerkeinheit Nr. 2/204-2 mit der Büronutzung über das ganze Erdgeschoss und erste Obergeschoss erworben werden. Das Grundbuchblatt Nr. 2/204 beinhaltet weitere 13 Stockwerkeinheiten, wovon eine Einheit der Einstellhalle dient, welche das Miteigentum des SNF an den 15 Einstellhallenplätzen Nrn. 23 – 37 (Gtbl.-Nr. 204-1-23) beinhaltet. Auf der Parzelle am Wildhainweg 19/21b steht die Stockwerkeinheit Nr. 2/2385-3 des SNF mit der Büronutzung im Zwischengeschoss des Gebäudes Wildhainweg 21b wie auch das Miteigentum im Gebäude Nr. 19 mit den zwei Einstellhallenplätzen Nrn. 2 und 4 (Gtbl.-

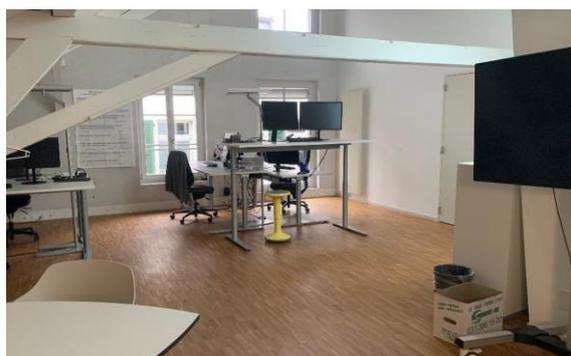
Nrn. 2/2385-1-2, 2385-1-4). Das Zwischengeschoss 21b stellt eine Stockwerkeinheit der Stockwerkeigentümergeinschaft Wildhainweg 19 dar. Weitere 14 Stockwerkeinheiten befinden sich im Privateigentum, wobei eine Eigentümerschaft neun Stockwerkeinheiten besitzt. Das Grundbuchblatt Nr. 2/85-4 (Wildhainweg 19a) zeigt einen Miteigentumsanteil des SNF mit den vier gedeckten Aussenparkplätzen Nrn. 6 – 9.

Ein Erwerb ist nur als Gesamtpaket möglich. Die zum Verkauf stehenden Liegenschaften befinden sich in einer Wohnzone, rund 300 m vom Zentrum des Quartiers Stadtbach entfernt in nach Süden exponiertem Gelände. Die nächsten Schulen/Kindergärten sind 400 m entfernt. Geschäfte für den täglichen Bedarf finden sich in einer Entfernung von rund 350 m und der Grosse Bremgartenwald als nächstes Naherholungsgebiet in ca. 800 m. Die Liegenschaften sind gut durch den öffentlichen Verkehr erschlossen. Obwohl der Hauptbahnhof nur 400 m entfernt ist, sind Lärmimmissionen kaum wahrnehmbar.

4. Liegenschaftsbeschriebe/Machbarkeitsstudie Umnutzung

Aufgrund der wohnbaupolitischen Zielsetzungen der Stadt Bern wurde das Umnutzungspotenzial der verschiedenen Liegenschaften für eine Wohnnutzung mittels einer Machbarkeitsstudie seitens Rykart Architekten AG verifiziert.

4.1. Wildhainweg 3



Parzellen-Nr.	2/433 Alleineigentum
Grundstückfläche	737 m ²
Baujahr	1871
Umbau / Sanierung	2004
Vermietbare Flächen / Objekte (gemäss Wüest Partner AG)	726 m ² HNF 2 Parkplätze aussen
Bauzone	Wohnzone W / Bauklasse 3 Gebäuelänge/-tiefe (m) 30 / 13
Lärmempfindlichkeitsstufe	ES II
Denkmalpflege / Bauinventar	keine rechtswirksame Einstufung beachtenswert
Nutzung SNF	UG Lager, Technik EG Konferenz, Küche, WC-Anlagen OG, DG Büronutzung
Amtlicher Wert ab 2020	Fr. 4 001 800.00
Gebäudeversicherungswert 04.04.2017	Fr. 3 355 700.00

Aufgrund der im Jahre 2004 sehr aufwändig sanierten und umgebauten Liegenschaft mit dem neuen zentralen und grosszügigen Lichthof mit anliegendem Erschliessungskern würde sich eine verhältnismässige Umnutzung beispielsweise für eine Wohngemeinschaft aufdrängen. Das mögliche Wohnangebot könnte rund 21 vermietbare Zimmer, eine Dusche/WC pro zwei Zimmer und Räume zur Mitbenützung (Küche, Essen, Aufenthalt, Lounge, Atelier, Arbeiten, Waschen) beinhalten.

4.2. Wildhainweg 7, 7a



Parzellen-Nr.	2/204-2 Miteigentum / Stockwerkeigentum
Grundstückfläche	2'372
Baujahr	2005
Vermietbare Flächen / Objekte (gemäss Wüest Partner AG)	766 m ² HNF 15 Einstellhallenplätze
Bauzone	Wohnzone W / Bauklasse 3 Gebäuelänge/-tiefe (m) 30 / 13
Lärmempfindlichkeitsstufe	ES II
Denkmalpflege / Bauinventar	das Gebäude wird nicht im Inventar aufgeführt
Nutzung SNF	EG, 1. OG Sockelbau mit Büronutzung
Amtlicher Wert ab 2020	Fr. 4 558 300.00
Gebäudeversicherungswert 10.02.2010	Fr. 2 619 402.00

Grundsätzlich funktioniert der zweigeschossige, einseitig orientierte Sockelbereich als Bürofläche oder stilles Gewerbe sehr gut bzw. würde sich ohne grosse bauliche Anpassungen zur Weiternutzung als Atelier/Büro, als Praxismgemeinschaft oder allenfalls als Schulnutzung gut eignen. Die Machbarkeitsstudie zeigte auf, dass unter der Annahme, dass mit einer baurechtlichen Ausnahme die Verglasung auf dem Hofniveau grosszügiger geöffnet werden kann, eine Umnutzung zu sechs attraktiven zweigeschossigen Wohnateliers (106 m² – 159 m²) mit privaten Aussenräumen möglich wäre. Die baurechtlichen Möglichkeiten müssten im weiteren Projektverlauf jedoch im Detail geklärt werden wie auch das Kosten-/Nutzenverhältnis einer Umnutzung. Trotz der Tatsache, dass eine Umnutzung zonenkonform ist, gilt es, sich auch mit der Stockwerkeigentümergeinschaft, bestehend aus weiteren zwölf Stockwerkeigentümerinnen und -eigentümern, auseinanderzusetzen und allenfalls entsprechende Beschlüsse der Gemeinschaft zu erwirken.

4.3. Wildhainweg 20, 20a



Parzellen-Nr.	2/690 Alleineigentum
Grundstückfläche	2'324 m ²
Baujahr	1968
Vermietbare Flächen / Objekte (gemäss Wüest Partner AG)	1'302 m ² HNF 14 Einstellhallenplätze
Bauzone	Wohnzone W / Bauklasse 3 Gebäuelänge/-tiefe (m) 30 / 15
Lärmempfindlichkeitsstufe	ES II
Denkmalpflege / Bauinventar	das Gebäude wird nicht im Inventar aufgeführt
Nutzung SNF	1. UG, EG und 3 OG mit Büronutzung
Amtlicher Wert ab 2020	Fr. 5 643 200.00
Gebäudeversicherungswert 10.07.2012	Fr. 8 037 000.00

Die einer Büronutzung dienende Liegenschaft ist als Stahlbau konzipiert und statisch minimal bis ungenügend ausgelegt. Zudem weist der Stahlbau keine Brandschutzverkleidungen auf und die Erdbebenertüchtigung würde zusätzliche Aussteifungen erfordern. Die Tragstruktur ist für eine Umnutzung zu Wohnzwecken wie auch für die Weiterführung als Büronutzung ungeeignet. Es drängt sich ein Ersatzbau ab Decke über dem Untergeschoss auf. Bezüglich Ersatzneubau geht die Machbarkeitsstudie von einem gartenseitig belichteten Untergeschoss mit Nebenräumen sowie von Wohnungen auf drei Voll- und einem Attikageschoss (70 % des Vollgeschosses) aus. Im Erdgeschoss sowie den Obergeschossen inklusive Attika könnten beispielsweise neun 3.5 Zimmerwohnungen (ca. 80 m² – 90 m²) und fünf 4.5 Zimmerwohnungen (ca. 105 m² - 110 m²) entstehen.

4.4. Wildhainweg 21, 21a, 21b



Parzellen-Nr.	2/2384	Alleineigentum	W 21, 21a
	2/2385-3	Stockwerkeigentum	W 21b
Grundstückfläche	1'501 m2 (2/2384)		
Baujahr	1978 Sanierungsmassnahmen 2012 - 2015		
Vermietbare Flächen / Objekte (gemäss Wüest Partner AG)	1'723 m2 HNF und Lager 136 m ² 28 Einstellhallenplätze		
Bauzone	Wohnzone W / Bauklasse 3 Gebäuelänge/-tiefe (m) 30 / 15		
Lärmempfindlichkeitsstufe	ES II		
Denkmalpflege / Bauinventar	Wildhainweg 21; erhaltenswert Aussenraum von denkmalpflegerischem Interesse		
Nutzung SNF	Büronutzung		
Amtlicher Wert ab 2020	2/2384	Fr.	5 607 000.00
	2/2385-3	Fr.	1 544 900.00
Gebäudeversicherungswert 18.12.2015	Fr.	8 647 614.00	

Das als Bürogebäude konzipierte viergeschossige Gebäude mit vorspringendem Sockelbau ist als Massivbau konstruiert. Der architektonische Ausdruck ist geprägt von den tiefen Betonelementen mit den Fenstern. Eine Umnutzung der vier Geschosse zu Wohnzwecken scheint unter Wahrung der prägnanten Fassaden möglich, wobei wohl keine vorspringenden Bauteile wie z. B. Balkone möglich sind. Ob unter diesen Gegebenheiten die Büronutzung beibehalten würde oder attraktive Wohneinheiten realisiert werden könnten, müsste in einem konkreten Projekt vertieft werden. Das Sockelgeschoss würde so oder so weiterhin für Nebenräume, Atelier- und Büronutzung sowie für stilles Gewerbe dienen.

5. Preisfindung

Die Vertreter*innen des SNF und des Fonds sind bezüglich Preisfindung auf Basis der Bestimmung in der Reservationsvereinbarung Wankdorf City übereingekommen, gemeinsam Fachleute mit einer Marktwertschätzung zu beauftragen. Die Parteien haben sich dazu für das unabhängige Unternehmen Wüest Partner AG in Bern ausgesprochen.

Die Auftragsformulierung erfolgte gemeinsam und beinhaltete eine Herleitung des Marktwerts anhand des «highest and best use». Das bedeutet den Marktwert, der sich aus der bestmöglichen Nutzungsvariante eines unabhängigen Dritten ergibt. Mit dem SNF wurde vereinbart, dass dieser ermittelte Marktwert die Basis für den Kaufpreis sein wird. Da ein Variantenvergleich zeigte, dass

eine Umnutzung zu konventionellem Wohnen gegenüber der Fortführung als Bürogebäude zu einem höheren Projektwert führt, wurde der Marktwert sämtlicher Liegenschaften auf der Umnutzungsvariante bestimmt. Die nötigen Investitionskosten für die Umnutzungen bzw. beim Wildhainweg 20, 20a die Kosten für den Rückbau/Ersatzneubau wurden berücksichtigt. Der jeweilige Marktwert wurde letztlich basierend auf der Discounted Cashflow-Methode (DCF) hergeleitet. Bei der DCF-Methode wird der aktuelle Marktwert einer Immobilie durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den heutigen Zeitpunkt diskontierten Nettoerträge bestimmt.

Die Resultate präsentieren sich wie folgt:

Parzelle	Liegenschaft	Vermietbare Fläche / Objekte	«highes and best use»	Marktwert
2/433	W3	726 m ² 2 PP aussen	Umnutzung zu Wohnzwecken	Fr. 5 440 000.00
2/204-2, 2/204-1-23	W 7, 7a	766 m ² 15 EHP	Umnutzung in Wohnateliers	Fr. 6 540 000.00
2/690	W 20, 20a	1'302 m ² 14 EHP	Abbruch/Neubau zu Wohnzwecken	Fr. 8 060 000.00
2/2385-3, 2/2385-1-2, 2/2385-1-4 2/2384 2/85-4	W19, 21b W 21 / 21a 19a	1'723 m ² 2 EHP 28 EHP 4 gedeckte PP	Umnutzung zu Wohnzwecken sowie Büro/ Gewerbe	Fr. 11 150 000.00 Fr. 11 300 000.00 (inkl. nicht in die Bewertung eingeflossene Parkplätze Parz. 2/85-4)
Total				Fr. 31 340 000.00

Der Kaufpreis von Fr. 31 340 000.00 versteht sich exkl. Kaufpreisindexierung, exkl. Anteilen an den Erneuerungsfonds sowie exkl. Vertragskosten. Den Stimmberechtigten wird ein Verpflichtungskredit in der Höhe von Fr. 33 890 000.00 beantragt d.h. inklusive der maximal möglichen Kaufpreisindexierung, inklusive hochgerechneter Anteile an den Erneuerungsfonds (Anteil SNF am von den Stockwerkeigentümergeinschaften geäußerten Erneuerungsfonds zum Zweck der Instandhaltung der Liegenschaften) sowie inklusive geschätzter Vertragskosten.

6. Kaufvorvertrag mit Einräumung eines Kaufrechts; Liegenschaften Wildhainweg

6.1. Prozess

Die neue Geschäftsstelle des SNF im Wankdorf City muss erst noch gebaut werden. Aktuell läuft das entsprechende Baubewilligungsverfahren. Bis zum Umzug nutzt der SNF seine Liegenschaften am Wildhainweg weiter. Die Parteien vereinbaren entsprechend, Nutzen und Gefahr an den Vertragsobjekten im Zeitpunkt der Übergabe der Bestandesliegenschaften, d.h. erst nach dem erfolgten Umzug der Verkäuferin, auf die Käuferin übergehen zu lassen. Der Eigentumsübergang wird ebenfalls um den Zeitpunkt von Übergang von Nutzen und Gefahr durch Anmeldung beim Grundbuchamt erfolgen.

Dieser Interessenssituation haben die Parteien mit der Unterzeichnung des Kaufvorvertrags und der Einräumung eines Kaufrechts Rechnung getragen (Urschrift Nr. 2734, vom 04.04.2023, Notarin Bigna Schwarz). Mit der Vertragsunterzeichnung wurde einerseits eine Kaufpflicht – unter dem Vorbehalt der positiven Beschlussfassung der abschliessend zuständigen städtischen Genehmigungsorgane – eingegangen und andererseits in abschliessender Kompetenz der Betriebskommission das Kaufrecht bzw. der Kaufanspruch grundbuchlich gesichert. Seitens

SNF wurden der Baurechtsvertrag Wankdorf City und der Kaufvorvertrag vom Stiftungsrat bereits abschliessend genehmigt.

6.2. Kaufvorvertrag mit Einräumung eines Kaufrechts; Erwerb der SNF-Liegenschaften am Wildhainweg

Mit dem am 4. April 2023 unterzeichneten Kaufvorvertrag (Urschrift Nr. 2734, Notarin Bigna Schwarz) werden u.a. die nachfolgenden Punkte geregelt:

Auszug aus dem Kaufvorvertrag mit Einräumung eines Kaufrechts		
Ziffer 3.1	Verpflichtung	Die Käuferin verpflichtet sich zum Kauf (vorbehältlich der Zustimmung der Genehmigungsorgane). Erfolgt die Zustimmung bis spätestens am 31. März 2025 nicht, so erlischt das Kaufrecht. Liegen unverschuldete Gründe vor, verpflichten sich die Parteien zu einer Verlängerung der Frist.
Ziffer 4.1	Einräumung des Kaufrechts	Der SNF räumt das Kaufrecht für die Dauer von 10 Jahren ein. Die Einräumung des Kaufrechts erfolgt unentgeltlich. Das Kaufrecht zugunsten des Fonds wird auf den entsprechenden Grundbuchblättern vorgemerkt.
Ziffer 4.2	Ausübung des Kaufrechts	Die Ausübung erfolgt auf den Zeitpunkt Übernahme/Übergabe der Gebäude. Dieses Datum ist der Käuferschaft 6 Monate zum Voraus schriftlich mitzuteilen. Ein Jahr vor Ablauf des Kaufrecht kann die Ausübung bedingungslos erfolgen.
Ziffer 5.1	Kaufpreis	<p>- Bern 2/433 Wildhainweg 3 Fr. 5 440 000.00</p> <p>- Bern 2/204-2, 204-1-23 Wildhainweg 7, 7a Büro EG, 1. OG, EHP 23 – 37 Fr. 6 540 000.00</p> <p>- Bern 2/2385-3, 2385-1-2, 2385-1-4 Wildhainweg 19, 21b Büro Zwischengeschoss, EHP 2, 4</p> <p>- Bern 2/2384 Wildhainweg 21, 21a</p> <p>- Bern 2/85-4 Wildhainweg 19a gedeckte PP 6 – 9 Fr. 11 300 000.00</p> <p>- Bern 2/690 Wildhainweg 20, 20a Fr. 8 060 000.00</p> <p>Total Kaufpreis Fr. 31 340 000.00</p> <p>Zuzüglich Anteile an den Erneuerungsfonds (EF) bezüglich den Stockwerkeinheiten Wildhainweg 7 (2/204-2, 204-1-23) und Wildhainweg 19 (2/2385-3, 2385-1-2, 2385-1-4) per 31. Dezember vor der Ausübung des Kaufrechts.</p> <p>Per 31.12.2021 waren in den EF folgende Beträge einbezahlt:</p> <p>- Wildhainweg 7 Fr. 163 285.12 - Wildhainweg 19 Fr. 20 446.20</p>
Ziffer 5.2	Tilgung des Kaufpreises	Der Kaufpreis ist innert 20 Tagen seit der Anmeldung der Ausübung des Kaufrechts beim Grundbuchamt zu überweisen.

Ziffer 5.3	Kaufpreisanpassung	<p>Der vereinbarte Kaufpreis ist ein Mindestpreis. Im Hinblick, dass der Vollzug des Vertrags frühestens im Jahr 2026 stattfindet und sich der Immobilienmarkt aber auch die wirtschaftlichen Verhältnisse ändern können, wird eine Kaufpreisindexierung vereinbart.</p> <p>Basisindex LIK 103 Punkte, 03.2022 (12.2020 = 100 Punkte). Der definitive Kaufpreis wird im Zeitpunkt der Ausübung des Kaufrechts unter Berücksichtigung der Veränderung des LIK angepasst. Der maximale Kaufpreis beträgt jedoch Fr. 33 500 000.00, was somit einem Kostendach entspricht.</p>
Ziffer 6.	Gewinnbeteiligungsrecht	<p>Dieses kommt bei einer Veräusserung eines oder mehrerer der erworbenen Grundstücke vor Ablauf von 10 Jahren seit dem Eigentumsübergang zum Tragen. Der Veräusserung gleichgestellt ist auch die Begründung eines Baurechts. Keinen Gewinnanspruch löst die Veräusserung an von der Käuferin mit mindestens 50 % beherrschte Rechtsnachfolger aus. Diese bleiben innerhalb der 10-jährigen Frist ebenfalls an den Gewinnanspruch gebunden.</p> <p>Der Gewinn entspricht der Differenz zwischen dem Veräusserungs- und dem Kaufpreis. Auslagen im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Veräusserung (inkl. Vermittlungskosten), Grundeigentümerabgaben, allfällige Mehrwertabgaben wie auch wertvermehrnde Aufwendungen an den Liegenschaften (zum Zeitwert) können in Abzug gebracht werden. Die Käuferin kann für jedes volle Jahr, während dessen eine Liegenschaft in ihrem Eigentum stand, 2 % vom Gewinn zum Abzug bringen (Besitzesdauerabzug). Der so errechnete Gewinn wird hälftig geteilt.</p>
Ziffer 7.1	Nutzen und Gefahr	Nutzen und Gefahr beginnt der Käuferin am Tag der Übergabe / Übernahme des Vertragsobjekts.
Ziffer 9.6	Kosten	Die Kosten des vorliegenden Vertrags sowie im Zusammenhang mit der Ausübung des Kaufrechts gehen zulasten der Käuferin.

7. Finanzielle Auswirkungen

Können die Liegenschaften erworben werden, werden diese zu den effektiven Kaufpreisen in die Anlagebuchhaltung des Fonds aufgenommen. Eine Überprüfung mit allfälliger Auf- oder Abwertung erfolgt entweder anlässlich der periodischen Überprüfungen der Anlagewerte gemäss dem fünfjährigen Bewertungsrythmus und somit voraussichtlich im Jahr 2028 oder anlässlich der Entwicklung der Liegenschaften. Erfolgt die Umnutzung der Liegenschaften durch den Fonds, so werden diese mit der Genehmigung eines Projektierungskredits «at-cost» bewertet. Ab der Inbetriebnahme erfolgt die Bewertung aufgrund der Bewertungsrichtlinien, und eine Auf- oder Abwertung wird zu diesem Zeitpunkt vorgenommen. Bei einer Abgabe im Baurecht und in diesem Zusammenhang einem Verkauf der Bestandesbauten wird der Verkaufserlös zu einer entsprechenden Veränderung des Anlagewerts führen, und mit Beginn der Baurechtszinszahlung bzw. deren kapitalisiertem Wert bestimmt sich die Auf- oder Abwertung. Weiter käme das gemäss Kaufvorvertrag vereinbarte Gewinnbeteiligungsrecht zur Anwendung.

Da noch offen ist, was mit den Liegenschaften geschieht, wenn sie sich im Eigentum der Stadt (Fonds) befinden, können keine Aussagen zu den finanziellen Auswirkungen des Kaufgeschäfts auf die Rechnung des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik gemacht werden. Unabhängig von der noch zu definierenden Strategie kann damit gerechnet werden, dass die (Markt-) Landwerte an dieser zentralen und guten Lage mindestens erhalten bleiben.

8. Strategische Bedeutung des Kaufs

Der Erwerb der Liegenschaften dient der strategischen Sicherung von Grundeigentum, ermöglicht der Stadt ein quantitatives Wachstum an Landflächen und schafft Handlungsspielraum, sei es für Zwischennutzungen, für eine Stärkung des Angebots im Bereich Bildung und Soziales und nicht zuletzt werden die Grundstücke im Länggassquartier der Spekulation entzogen. Weiter besteht mit dem Kauf die Möglichkeit für eine positive Entwicklung der Wohnbaupolitik, indem die Grundstücke ihrer zonenkonformen Nutzung Wohnen mittels Umnutzung zugeführt werden. Das entsprechende Potenzial ist mit einer Machbarkeitsstudie nachgewiesen.

Die Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Bern ist hoch. Der Gemeinderat hat sich in seinen Legislaturrichtlinien 2021 – 2024 sowie in seiner Wohnstrategie daher zum Ziel gesetzt, das Angebot an Wohnraum für unterschiedliche Wohnformen auszubauen. Dabei möchte er marktergänzend tätig sein und vermehrt gemeinnützigen und preisgünstigen Wohnraum zur Verfügung stellen. Mit dem beantragten Erwerb der Liegenschaften ergeben sich Entwicklungsmöglichkeiten für die Realisation von zusätzlichen Wohnungen oder auch für andere Nutzungen. Die Stadt kann die Entwicklung selbst an die Hand nehmen oder mit Partnerinnen und Partnern zusammenarbeiten, welche die wohnpolitischen Ziele mittragen. Mit einer Abgabe im Baurecht und Vorgaben im Bauvertragsvertrag kann sie massgeblich Einfluss nehmen.

Erwirbt die Stadt die Liegenschaften nicht, so kann davon ausgegangen werden, dass der SNF diese in einem Bieterverfahren an die Meistbietenden verkauft oder die Liegenschaften im Portfolio als Anlageobjekte behält. Es muss damit gerechnet werden, dass die Realisation von Stockwerkeigentumswohnungen mindestens geprüft wird oder Mietwohnungen im Hochpreissegment entstehen könnten.

9. Auswirkungen auf das Klima

Gemäss Artikel 9 des Klimareglements der Stadt Bern vom 17. März 2022 (KR; SSSB 820.1) müssen sämtliche Vorlagen Ausführungen zu allfälligen Auswirkungen auf das Klima sowie zur Vereinbarkeit mit den Zielen des Klimareglements enthalten.

Das vorliegende Geschäft sieht den Erwerb von Liegenschaften vor. Der Erwerb stellt hinsichtlich des Klimas unmittelbar weder eine Verschlechterung noch eine Verbesserung dar. Im weiteren Verlauf der Lebensdauer der Baute müssen bauliche Investitionen getätigt werden. Beim Abwägen von Varianten wird die Vermeidung von grauen Emissionen gemäss dem Ziel «Verminderung der grauen Emissionen und des grauen Energieverbrauchs» einen hohen Stellenwert einnehmen (Art. 5 Abs. 2). Im Rahmen dieser Investitionen wird ausserdem ein Beitrag zur Erreichung von Artikel 4 Absatz 2 Buchstabe a und b KR (kontinuierliche Reduktion des Wärmeverbrauchs, Erhöhung der Energieeffizienz beim Wärme- und Stromverbrauch) geleistet werden. Ob die Erstellung von Photovoltaikanlagen auf den vorhandenen Dachflächen möglich sein wird, um zur Erreichung des Ziels «deutliche Steigerung des Anteils an erneuerbarer Energie am Gesamtenergieverbrauch» beizutragen (Art. 4 Abs. 2 lit. c KR), wird im Detail zu prüfen sein.

Antrag

- I. Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Vortrag des Gemeinderats betreffend Erwerb Liegenschaftsportfolio des Schweizerischen Nationalfonds zur Förderung der wissenschaftlichen Forschung; Liegenschaften am Wildhainweg in Bern.
- II. Er genehmigt die Vorlage und beantragt den Stimmberechtigten folgende Beschlüsse zur Abstimmung:
1. Die Stimmberechtigten genehmigen einen Verpflichtungskredit für den Erwerb der folgenden Grundstücke:
 - Grundstückkauf gemäss Kaufvorvertrag mit Einräumung eines Kaufrechts (Urschrift Nr. 2734, Notarin Bigna Schwarz, vom 4. April 2023)
 - Bern 2/433
Wildhainweg 3 Fr. 5 440 000.00
 - Bern 2/204-2, 204-1-23
Wildhainweg 7, 7a
Büro EG und 1. OG, EHP 23 – 37 Fr. 6 540 000.00
 - Bern 2/2385-3, 2385-1-2, 2385-1-4
Wildhainweg 19, 21b
Büro Zwischengeschoss, EHP 2, 4
 - Bern 2/2384
Wildhainweg 21, 21a
 - Bern 2/85-4
Wildhainweg 19a
gedeckte PP 6 – 9 Fr. 11 300 000.00
 - Bern 2/690
Wildhainweg 20, 20a Fr. 8 060 000.00
 - Total Kaufpreis Fr. 31 340 000.00**
 - zuzüglich Kaufpreisindexierung bis zum vereinbarten maximalen Kaufpreis (Ausgangswert LIK 03.2022 mit 103 Punkten, Indexbasis 12.2020 = 100 Punkte) Fr. 33 500 000.00
 - zuzüglich Anteile an den Erneuerungsfonds der Stockwerkeinheiten Wildhainweg 7, 7a (Bern 2/204-2, 204-1-23) und Wildhainweg 19, 21b (Bern 2/2385-3, 2385-1-2, 2385-1-4) per 31. Dezember vor der Ausübung des Kaufrechts (Saldo per 31.12.2021 und prognostizierte Einlagen bis zum geschätzten Erwerbsjahr inklusive Reserve) Fr. 360 000.00
 - zuzüglich geschätzte Kosten des Kaufvorvertrages, Notariatsgebühren, Grundbuchgebühren und Aufwendungen im Zusammenhang mit der Ausübung des Kaufrechts Fr. 30 000.00
 - Total Verpflichtungskredit Fr. 33 890 000.00
=====
 - Einräumung eines Gewinnbeteiligungsrechtes zu Gunsten der Verkäuferin.
 2. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses und damit mit der Ausübung des entsprechenden Kaufrechts beauftragt.

III. Die Botschaft an die Stimmberechtigten wird genehmigt.

Bern, 13. September 2023

Der Gemeinderat

Beilage:

- Abstimmungsbotschaft