

Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat**Schwarztorstrasse 71: Kauf der Liegenschaft Parzelle 319/III****1. Worum es geht**

Die Liegenschaft Parzelle 319/III, Schwarztorstrasse 71, gehört zum Liegenschaftsportfolio von Energie Wasser Bern (ewb). Derzeit wird die Liegenschaft einerseits noch durch die Eigentümerin selbst genutzt, andererseits sind Büroräumlichkeiten an Stadtbauten Bern (StaBe) vermietet und werden durch diese selbst und durch das Finanzinspektorat (FI) der Stadt Bern im Untermietverhältnis belegt.

ewb erstellt auf ihrer Liegenschaftsparzelle 3989/VI an der Stöckackerstrasse einen Erweiterungsbau, was das Unternehmen dazu bewegt, den für den Eigengebrauch nicht mehr benötigten Standort an der Schwarztorstrasse aufzugeben und zur Finanzierung des Neubaus zu verkaufen. Die StaBe dagegen strebt aus wirtschaftlichen Gründen eine sukzessive Aufhebung der zugemieteten teuren Büroräumlichkeiten sowie eine Konzentration der Verwaltungseinheiten der Stadt an und ist aus diesem Grund am Kauf der Liegenschaft interessiert.

Gemäss Artikel 2 Absatz 2 des ewb-Reglements verfügt die Stadt Bern bei Grundstücken, die von der Stadt Bern auf Energie Wasser Bern übertragen wurden, aber nicht mehr für betriebliche Zwecke benötigt werden und veräussert werden sollen, über ein Vorkaufsrecht. Entsprechende Vorverhandlungen zwischen der StaBe und ewb haben deshalb bereits stattgefunden. Sowohl der StaBe-Verwaltungsrat wie auch der Verwaltungsrat ewb haben dem Kauf/Verkauf der Liegenschaft unter Vorbehalt der abschliessenden Entscheidungsinstanzen zugestimmt.

Gemäss Artikel 21 des Stadtbautenreglements (StaBeR; SSSB 152.013) ist der Stadtrat für alle Geschäfte über 7 Mio. Franken zuständig.

2. Kosten

Der ausgehandelte Verkaufspreis der Liegenschaft Parzelle 319/III, Schwarztorstrasse 71, beträgt 11,0 Mio. Franken. Die aufgelaufenen Instandsetzungsarbeiten (Realisierung mittelfristig) betragen gemäss Schätzung der StaBe Fr. 2 370 000.00. Für den Umbau der in der Liegenschaft vorhandenen Werkstätte in Büros und den Rückbau der vor dem Haus befindlichen Tankstelle (ordentliche Vertragsauflösung frühestens 2009 möglich) entstehen weitere Kosten in der Höhe von Fr. 400 000.00. Um das Gebäude mit einem Neubau zu vergleichen, wären Standardanpassungen (Gebäudeisolation, Lüftung etc.) in der Höhe von Fr. 2 200 000.00 erforderlich.

Die für einen Vergleichsneubau massgebende Summe von Fr. 15 970 000.00 ergibt theoretische Kosten pro Arbeitsplatz von Fr. 80 660.00 (Vergleich Benchmark für Neubau: Fr. 110 000.00), was bei einer Bruttorendite von 6,76 % (Basis Verkehrswertberechnung) jährliche Arbeitsplatzkosten von Fr. 5 420.00 verursacht. Bei den im Projekt Standort- und Raumoptimierung Stadtverwaltung Bern für einen Umzug vorgesehenen Arbeitsplätzen in Zumieten liegen die jährlichen Arbeitsplatzkosten durchschnittlich bei Fr. 7 410.00.

Wie im Rahmen bereits erfolgter Studien zur Raumentwicklung der Stadt Bern aufgezeigt wurde, hat die Stadt Bern Potenzial sowohl in der Aufhebung von Zumieten (z.B. Monbijoustrasse 36 und Schwarztorstrasse 31) als auch im Rahmen von Portfoliooptimierungen (z.B. Verkauf der Stockwerkeinheiten an der Zieglerstrasse 62).

3. Finanzierung

Der Kauf durch die StaBe erfolgt unter der gleichzeitigen Erhöhung des Darlehens der Stadt Bern an die StaBe im Umfang von 70 % des Kaufpreises (7,7 Mio. Franken) und der Erhöhung des Dotationskapitals um 30 % des Kaufpreises (3,3 Mio. Franken).

4. Argumente für den Kauf der Liegenschaft durch die StaBe

Folgende Argumente sprechen für den Kauf der Liegenschaft durch die StaBe:

- Die Liegenschaft kann kostengünstig übernommen werden.
- Die maximale Belegung von 198 Arbeitsplätzen erlaubt eine effiziente Flächenbewirtschaftung.
- Teure Zumietobjekte können abgebaut werden.
- Die Liegenschaft kann jederzeit ohne Verlust wieder verkauft werden.
- Der Kauf ermöglicht in Hinblick auf einen allfälligen Bezug eines Stadthauses die Schaffung notwendiger Manövrierräume, so dass unterschiedliche Termine bei den Vertragsauflösungen von Zumieten ausgeglichen werden könnten.

Mit dem Kauf der Liegenschaft Schwarztorstrasse 71 geht eine Liegenschaft in das Portfolio der StaBe über, die auf Grund ihrer Struktur, ihrer Lage und der anfallenden Kosten als wirtschaftlich zu bezeichnen ist. Aus Sicht der Stadtverwaltung würden an einem gut erschlossenen Standort günstige und attraktive Büroräume neu zur Verfügung stehen. Weil sowohl ewb wie auch die StaBe zu 100 % der Stadt gehören, wechselt eine Liegenschaft innerhalb der Stadt von einem Versorgungsunternehmen (ewb) in ein Immobilienunternehmen (StaBe), was einer Vermögensumlagerung gleichkommt und keinen direkten Verkauf an Dritte darstellt. Falls zu einem späteren Zeitpunkt ein Verkauf jedoch als sinnvoll zu betrachten wäre, kann davon ausgegangen werden, dass die Liegenschaft mindestens zum gleichen Preis wieder verkauft werden kann.

Mit der Möglichkeit, die Liegenschaft Schwarztorstrasse 71 zu den vorgenannten Konditionen kaufen zu können, besteht die einmalige Chance, Arbeitsplätze an guter Lage zu äusserst wirtschaftlichen Arbeitsplatzkosten zu realisieren, ohne dabei ein wirtschaftliches Risiko einzugehen.

5. Weiteres Vorgehen

Der Mietvertrag des ewb mit der StaBe für die gemieteten Büroräumlichkeiten läuft noch bis 30. Juni 2007. Nach Genehmigung durch den Stadtrat kann per sofort der Kaufvertrag abgeschlossen werden. In den Vorverhandlungen zwischen ewb und der StaBe wurde jedoch vereinbart, dass der Eigentumsübertrag (Übergang von Nutzen und Gefahr) auf den 1. Juli 2008 erfolgen soll.

Antrag

1. Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Vortrag des Gemeinderates betreffend Schwarztorstrasse 71: Kauf der Liegenschaft Parzelle 319/III.
2. Er bewilligt für den Kauf einen Kredit von Fr. 11 000 000.00 (zuzüglich Verschreibungskosten) zu Lasten der Investitionsrechnung von Stadtbauten Bern.
3. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Stadtbauten Bern mit dem Vollzug zu beauftragen.

Bern, 28. März 2007

Der Gemeinderat