

2022.FPI.000127

Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat

Grundstück Bern 5/1354 (Lorrainestrasse 49/49a, 3014 Bern): Entwidmung und Übertragung vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen

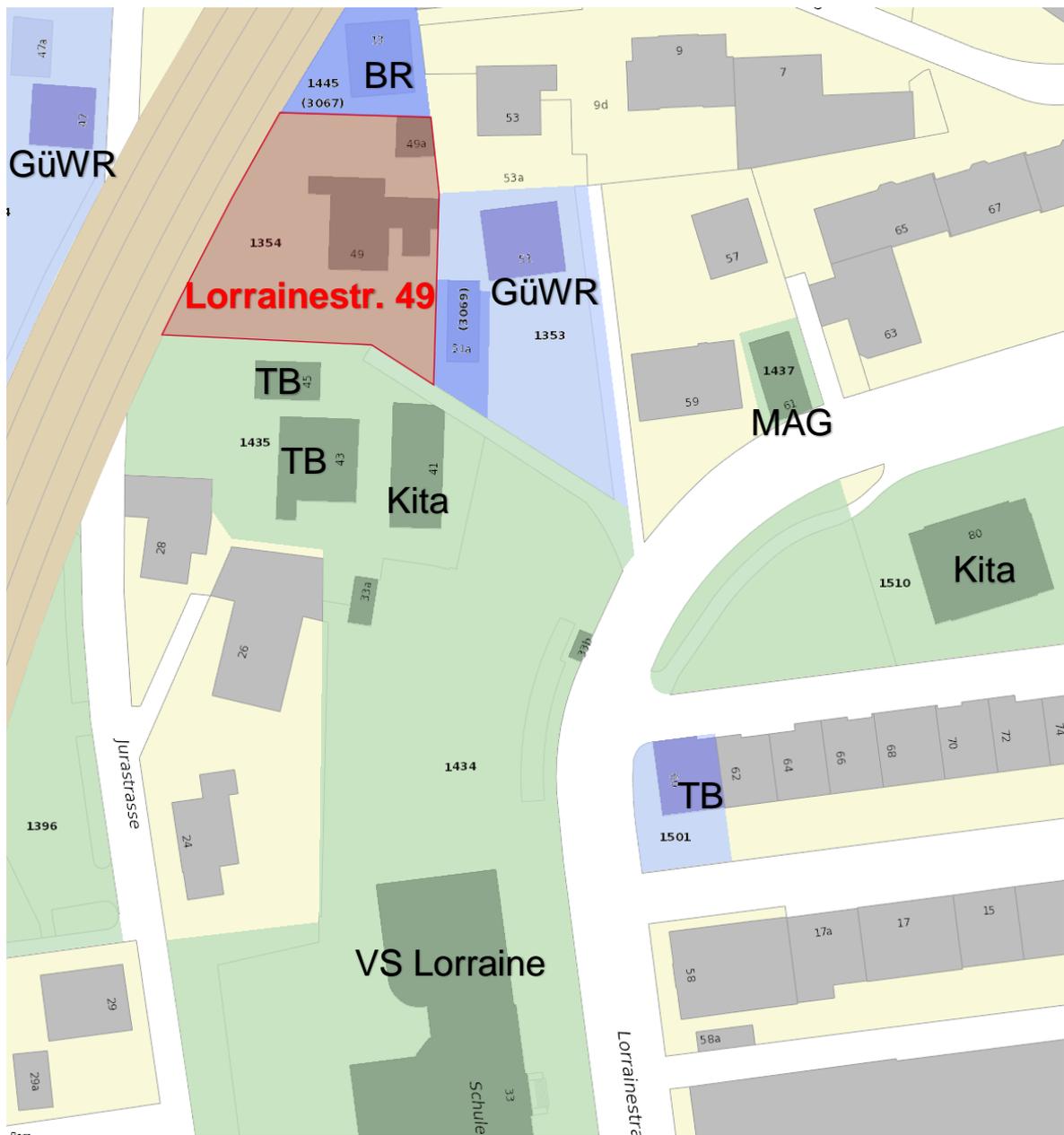
1. Worum es geht

Dem Stadtrat wird die Entwidmung und Übertragung der Liegenschaft Lorrainestrasse 49/49a in 3014 Bern vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen beantragt. Auf der Parzelle 5/1354 befindet sich ein dreigeschossiger Rechteckbau mit Satteldach, seitlichem Treppenaufgang und einem Annexbau, welcher im Jahre 1868 als einfaches Wohnhaus errichtet wurde. Die Liegenschaft befindet sich im Verwaltungsvermögen, ist stark sanierungsbedürftig und denkmalpflegerisch als erhaltenswert eingestuft. Ein Abbruch und Ersatzneubau ist gemäss Denkmalpflege ausgeschlossen. Das ursprüngliche Projekt, eine Nutzung der Liegenschaft als Tagesbetreuung, soll infolge unverhältnismässig hoher Kosten beendet werden. Der Schulraumbedarf kann gemäss aktueller Beurteilung anderweitig gedeckt werden.

2. Ausgangslage

Das betreffende Grundstück liegt 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 Tagesbetreuungen verschiedene als Bildungs- oder Betreuungseinrichtungen genutzte Gebäude in diesem Gebiet.

Die Liegenschaft Lorrainestrasse 49 wurde anfangs 2015 entwidmet und dem Vermögen des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds) zugewiesen mit dem Ziel, günstigen Wohnraum zu schaffen. Nach einer Überprüfung der Schulraumsituation wurde die Liegenschaft Lorrainestrasse 49 im Hinblick auf die Nutzung als Tagesstätte drei Jahre später wiederum vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen übertragen; die Umbuchung erfolgte rückwirkend per 1. Januar 2018. Das ehemalige Wohnhaus an der Lorrainestrasse 60, welches 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 Tagesbetreuung umgebaut worden war, wechselte im selben Zug und im Hinblick auf die Rückführung in eine Wohnnutzung vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen.



Perimeter Lorrainequartier (rot markiert: Lorrainestrasse 49)

Bildlegende

VS = Volksschule

Kita = Tagesstätte für Kleinkinder

TB = Tagesbetreuung (ehemalige Bezeichnung: Tagi)

MAG = Magazin/Lager

● = Verwaltungsvermögen

GüWR = günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien

BR = Baurecht (hier Wohneigentum)

● = Fonds für Boden und Wohnbaupolitik

Die Liegenschaft Lorrainestrasse 49 wurde nach dem im Jahre 2018 erfolgten Vermögenstausch eingehend auf ihre Aus-, Um- und Neubaufähigkeit geprüft. Es stellte sich heraus, dass die Kosten für die Sanierung der bestehenden Bausubstanz inklusive einer notwendigen Erweiterung des Bestands (von rund 320 m² auf 530m² Geschossfläche) markant höher sind als die für einen vergleichbaren Ersatzneubau. Die Grobkostenschätzung, ermittelt durch Hochbau Stadt Bern (HSB),

beläuft sich gesamthaft auf Anlagekosten von 4,8 Mio. Franken (Gesamtsanierung 3,8 Mio. Franken/Erweiterung 1 Mio. Franken). Für den Ersatzneubau (GF 530 m²) werden die Anlagekosten auf rund 4,3 Mio. Franken geschätzt. Eine umfangreiche Sanierung der bestehenden Substanz kostet im Verhältnis somit deutlich mehr als ein Abbruch und Neubau in der gleichen Dimension. Letzteres lehnt die städtische Denkmalpflege jedoch ab. Der denkmalpflegerische Schutz verlangt, dass das Hauptgebäude im bauzeitlichen Bestand erhalten wird. Es kann ebenso nicht vergrössert werden, sondern ist in seinen Abmessungen zu erhalten. Die Konstruktion muss, wo schadhaft, in der gleichen Machart wie im Bestand erneuert werden. Der aufgelaufene Unterhaltsrückstand und die Schäden (vgl. letzter Abschnitt Ziffer 3) an der Grundstruktur erfordern eine umfassende Gesamtsanierung.

Mit dieser Ausgangslage ergibt sich ein sehr ungünstiges Kosten/Nutzen-Verhältnis in Bezug auf die Realisierung von maximal zwei Tagesbetreuungs-Gruppen. Haupttreiber für die hohen Kosten sind nebst denkmalpflegerischen Auflagen auch Anforderungen und Normen bezüglich Energieverbrauch/Nachhaltigkeit, Statik (Erdbebensicherung), Brandschutz sowie Behindertengerechtigkeit. Eine neue, zwingend notwendige interne Treppenverbindung für die Tagesbetreuung nach den Vorschriften der GVB trägt ebenso wenig zur Wirtschaftlichkeit bei. Auch für andere Nutzungen im Rahmen des Verwaltungsvermögens werden die hohen Investitionen als unverhältnismässig eingeschätzt.

Im Perimeter Lorraine dient heute die benachbarte Fonds-Liegenschaft Lorrainestrasse 60 aufgrund ihrer geeigneten Lage, den erfolgten Umbauarbeiten sowie der Nähe zur Volksschule Lorraine als wichtiger Träger zur Deckung des Schulraumbedarfs. Aus strategischer Sicht empfiehlt es sich, die Lorrainestrasse 60 im Eigentum des Fonds zu belassen und die Zumiete durch das Schulamt so lange wie notwendig aufrechtzuerhalten. Langfristig besteht jedoch nach wie vor die Absicht, die Lorrainestrasse 60 als reines Wohnhaus zu betreiben. Dies auch, weil dank eines Nachfragerückgangs bei Tagesstätten für Kleinkinder (Kita), die Liegenschaft Lorrainestrasse 43 per Juli 2022 ebenfalls der Tagesbetreuung übergeben werden konnte. Aufgrund dieser Situation bekräftigt das Schulamt, dass der heutige Bedarf der Tagesbetreuung mit dem Ensemble Lorrainestrasse 33, 43, 45 und mittelfristig noch 60 gedeckt werden kann. Eine Sanierung der Lorrainestrasse 49 mit einhergehender Nutzung zur Tagesbetreuung wird als entbehrlich beurteilt.

Weil eine Sanierung der Lorrainestrasse 49 nicht zur unmittelbaren Schulraumdeckung benötigt wird und eine Gesamtsanierung keine angemessene Schulfläche ermöglichen würde, hat sich die Ausgangslage grundsätzlich geändert. Mit der geplanten Entwidmung ins Finanzvermögen entfallen einerseits hohe finanzielle Investitionen zu Lasten des Verwaltungsvermögens, andererseits eröffnen sich Möglichkeiten zur Förderung von Wohnraum.

3. Situations- und Objektbeschreibung

Die Liegenschaft Lorrainestrasse 49 mit einer Grundstückfläche von 1 070 m² umfasst ein Gebäude mit einer Geschossfläche von rund 320 m² sowie einem Schopf und liegt in der gemischten Wohnzone (WG) beziehungsweise in der Bauklasse E (Erhaltung der bestehenden Bebauungsstruktur). Es handelt sich um ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus mit zwei Vierzimmer- und einer Zweizimmer-Wohnung. Die Gebrauchsleihen für die Wohnungen wurden unbefristet und mit einer Kündigungsfrist von drei Monaten abgeschlossen.

Das Wohnhaus wird im Bauinventar als erhaltenswert eingestuft und befindet sich in der Baugruppe «Hintere Lorraine». Diese Gruppe besteht ausschliesslich aus einfachen Einzelbauten, die zum grössten Teil zu den ältesten Häusern des Quartiers gehören. Der Wert dieser Bauten liegt weniger im einzelnen Haus als in der Gruppe. Die Sonderbauvorschriften zum Überbauungsplan Nr. 83 der Schutzplanung Lorraine bezwecken den Schutz der architektur- und städtebaugeschichtlich wertvollen Bausubstanz.

Die heutige Bausubstanz sowie der Aussenraum der Lorrainestrasse 49 sind in einem sehr schlechten Zustand. Die Anforderungen an den Brandschutz werden nicht erfüllt. Der ganze Sockelbereich inklusive Sandsteinmauerwerk im Keller ist stark brüchig. Die Nordfassade im EG ist nach aussen gekippt und eine Instandsetzung ist zwingend notwendig. Die oberen Räume weisen starke Risse auf. Die Gebäudehülle ist generell undicht. Gesamthaft ist der Zustand der Liegenschaft sehr schlecht.

4. Entwidmung und Übertragung vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen – Kompetenzen und finanzielle Auswirkungen

Die Zuständigkeit für eine Entwidmung (Übertragung vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen) bestimmt sich gemäss Artikel 100 Absatz 2 Buchstabe g und Artikel 104 Absatz 1 der Gemeindeverordnung vom 16. Dezember 1998 (GV; BSG 170.11) nach dem Verkehrswert. Der intern geschätzte Verkehrswert der Liegenschaft Lorrainestrasse 49 inkl. Parzelle beläuft sich, je nach Nutzungsszenario, auf Fr. 440 000.00 bis Fr. 635 000.00. Gemäss Gemeindeordnung der Stadt Bern vom 3. Dezember 1998 (GO; SSSB 101.1) liegt die Ausgabenkompetenz für die vorgesehene Entwidmung beim Stadtrat (Art. 51 Abs. 1 GO).

Für die Vermögenszuweisung vom Finanzvermögen ins Vermögen des Fonds ist gemäss Artikel 9 Absatz 1 des Reglements vom 20. Mai 1984 über die Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern (Fondsreglement; FRBW; SSSB 854.1) der Gemeinderat zuständig.

Für die Umbuchung vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen ist gemäss Artikel 104 Absatz 2 Gemeindeverordnung der Buchwert massgebend. Die Umbuchung in das Finanzvermögen erfolgt nach rechtskräftigem Stadtratsbeschluss durch Immobilien Stadt Bern (ISB) zum Buchwert von Fr. 460 661.00, das Dotationskapital des Fonds ist im selben Umfang zu erhöhen. Da der Verkehrswert der Liegenschaft zwischen einer Bandbreite von Fr. 440 000.00 und Fr. 635 000.00 liegt, wird die Liegenschaft im Finanzvermögen weder auf- noch abgewertet.

Die Vermögensbereinigung bewirkt im Allgemeinen Haushalt eine Reduktion der Kapitalfolgekosten.

Der Gemeinderat hat im August 2017 für den ursprünglich geplanten Neubau Tagesbetreuung (Projekt PB16-031) einen Projektierungskredit in der Höhe von Fr. 150 000.00 genehmigt. Die aktuellen Kosten betragen Fr. 23 479.25, welche ausserplanmässig abgeschrieben werden müssen.

5. Weiteres Vorgehen Lorrainestrasse 49/49a

Nach erfolgter Entwidmung und Zuweisung ins Finanz-/Fondsvermögen rückt die Nutzung als Wohnraum in den Vordergrund. Auch wenn bei einer Rückführung in eine reine Wohnnutzung die bautechnischen Anpassungen kleiner sind, wird eine Totalsanierung – bedingt durch die schlechte Bausubstanz und die Auflagen der Denkmalpflege – kostenintensiv sein. Zur Diskussion stehen sowohl eine Ertüchtigung und Vermietung durch den Fonds als auch eine Abgabe im Baurecht.

Antrag

1. Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Bericht des Gemeinderats betreffend Grundstück Bern 5/1354 (Lorrainestrasse 49/49a, 3014 Bern); Entwidmung und Übertragung vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen.
2. Das Grundstück Bern 5/1354 (Lorrainestrasse 49, 3014 Bern) wird entwidmet und zum Buchwert von Fr. 460 661.00 vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen (PG620200 Liegenschaften im öffentlichen Interesse) übertragen.
3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Bern, 29. März 2023

Der Gemeinderat