

Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat

Morellhaus (Postgasse 14, 3011 Bern); Entwidmung und Übertragung vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen

1. Ausgangslage

Mit dem vorliegenden Vortrag wird dem Stadtrat die Entwidmung und Übertragung vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen des Verwaltungsgebäudes Morellhaus, Postgasse 14, 3011 Bern, beantragt. Die Gemeindeverordnung vom 16. Dezember 1998 (GV; BSG 170.111 definiert das Finanz- und das Verwaltungsvermögen wie folgt:

Art. 74 GV

Finanzvermögen

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

Art. 75 GV

Verwaltungsvermögen

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

Die Zuständigkeit für eine Entwidmung bestimmt sich gemäss Artikel 100 Absatz 2 Buchstabe g und Artikel 104 GV nach dem Verkehrswert. Der Verkehrswert der Liegenschaft Verwaltungsgebäude Morellhaus wird auf Fr. 2 500 000.00 geschätzt. Gemäss Artikel 51 der Gemeindeordnung der Stadt Bern vom 3. Dezember 1998 (GO; SSSB 101.1) liegt im vorliegenden Fall die Entscheidungskompetenz beim Stadtrat.

Im Rahmen des Projekts Zukünftiges Immobilienmanagement der Stadt Bern (ZIMBE) wurde bereits angekündigt, dass nach der Rückführung der Stadtbauten Bern in die Verwaltung eine Überprüfung des Portefeuilles der städtischen Liegenschaften erfolgen würde und dies Auswirkungen auf die Zuweisung verschiedener Objekte haben könnte (Verschiebung vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen). Aus Artikel 75 GV folgt, dass das Gesetz einer Gemeinde im Prinzip keinen Spielraum lässt, Vermögenswerte im Verwaltungsvermögen zu belassen, die nicht unmittelbar der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen.

Gestützt auf eine erste grobe Überprüfung des Portefeuilles hat der Gemeinderat folgende strategische Entscheide getroffen:

- Alle städtischen Restaurants (exklusive allfällige Parkanlagen, in denen sie stehen) gehören ins Finanzvermögen und sollen dem Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds) zugewiesen werden.
- Das Morellhaus (Postgasse 14) eignet sich nicht als Verwaltungsgebäude und soll einem neuen Zweck zugeführt und deshalb ebenfalls dem Fonds zugewiesen werden. So ist denn auch der Auszug des Ratssekretariats bereits beschlossene Sache.

Gestützt darauf hat der Gemeinderat folgende Entwidmungen (Übertragungen vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen) beschlossen:

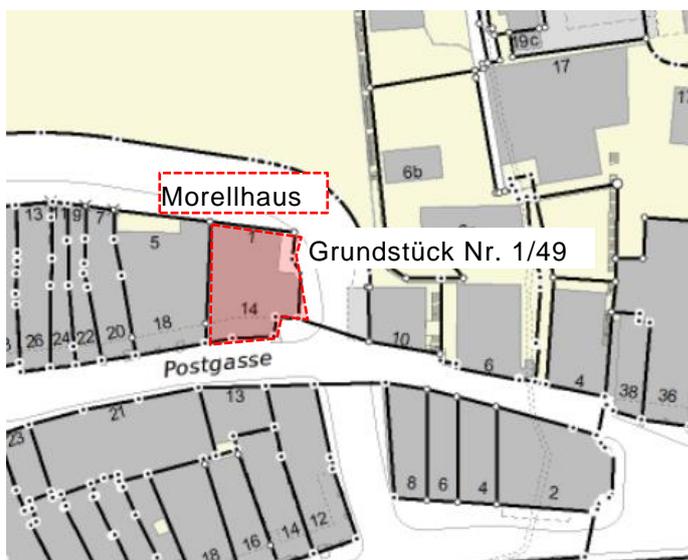
1. Morellhaus, Postgasse 14
2. Teilfläche Pavillon Nr. 5 auf der Münsterplattform (Café)
3. Teilfläche Parkcafé Falkenplatz 10a
4. Parkcafé Kleine Schanze
5. Restaurant Rosengarten

Der Entscheid zur Entwidmung und Übertragung vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen des Morellhauses, des Parkcafés Kleine Schanze und des Restaurants Rosengarten fällt in die abschliessende Kompetenz des Stadtrats. Für die darauffolgende Zuweisung ans Fondsvermögen ist der Gemeinderat zuständig. Die anderen beiden Entwidmungen (Teilfläche Pavillon Nr. 5 auf der Münsterplattform [Café] und Teilfläche Parkcafé Falkenplatz 10a) lagen in Gemeinderatskompetenz und wurden im Februar 2015 mit Rückwirkung per 1. Januar 2015 beschlossen.

Im Laufe der Legislatur wird das Immobilienportefeuille noch einer vertiefteren Prüfung unterzogen, und allenfalls werden dem jeweils zuständigen Organ weitere Entwidmungen beantragt werden.

2. Objektbeschreibung

Das Objekt liegt in der unteren Altstadt im Unesco-Welterbe-Perimeter am Ende einer Gebäudezeile und wird von den Strassen Postgasse und Postgasshalde auf drei Seiten umgeben.



Zurzeit wird das Gebäude vom Ratssekretariat genutzt. Die Wohnung im ersten Stock und die Mansarde im Dachgeschoss stehen leer. Die Bedürfnisse des Ratssekretariats können zukünftig nicht mehr in dieser Liegenschaft abgedeckt werden (mehr Einzelbüros, ungünstige Durchmischung durch Wohnung). Bedingt durch die Vorgaben der Nutzungsplanung dürfen keine Umbauten vorgenommen werden, die in die Gebäudestruktur eingreifen. Zudem ist der Unterhaltsbedarf gross; Standardanpassungen wie Behindertengängigkeit, Brandschutz, Wärmedämmung sind dringend nötig. Das Ratssekretariat wird ca. Ende 2015 in die Predigergasse 12 umziehen.

Eine städtische Nutzung ist nicht vorgesehen, da die Liegenschaft aufgrund der ungünstigen Anordnung der Nutzungseinheiten als Verwaltungsgebäude nicht geeignet ist und demnach nicht wirtschaftlich betrieben werden kann. Aus diesem Grund drängt sich eine Übertragung in das Finanzvermögen auf.

Es stehen folgende Nutzungsvarianten im Raum:

- Mietwohnungen
- kleines Gasthaus/Wohnen auf Zeit,
- Musik-, Kultur-, Studenten-, Alten-, Mehrgenerationenhaus mit integrierter Wohnnutzung für neue Wohnformen.

Als Strategieszenario steht nebst der Investition die Devestition in der Form der Abgabe im Bau-recht. Die Umsetzung der vorgeschlagenen Nutzungsvarianten mit einem Investitionsbedarf in der Grössenordnung von 4 Mio. Franken bedingt einen längerfristiger Zeitplan; in jedem Fall wird eine Zwischennutzung nötig.

Das Grundstück 1/49 liegt im UNESCO-Weltkultur-Erbe. Gemäss Artikel 80 der Bauordnung der Stadt Bern vom 24. September 2006 (BO; SSSB 721.1) ist die untere Altstadt mit geschäftlichen und kulturellen Nutzungen ein durchmischtes Wohnquartier; Gebäudevolumen über dem zweiten Vollgeschoss sind dem Wohnen vorbehalten. Gaststätten sind nur in Gebieten mit Lärmempfindlichkeitsstufe III zulässig.

Die gemäss Lärmschutzverordnung anzuwendenden Belastungsgrenzwerte für Wohnnutzung werden an der Postgasse 14 laut des Lärmbelastungskatasters in einzelnen Räumlichkeiten überschritten. Immobilien Stadt Bern (ISB) prüft zurzeit mit dem Amt für Umweltschutz anhand von konkreten Messungen die Machbarkeit der Wohnnutzung. Die Wahrscheinlichkeit, dass die Grenzwerte mittels baulichen Massnahmen eingehalten werden können, besteht. Das Gebäude ist heute der Büro- und Dienstleistungsnutzung zugeordnet, weshalb für Wohnnutzung zwingend ein Umnutzungsgesuch notwendig wäre.

Nach Vorliegen der konkreten Resultate zur Machbarkeit der Wohnnutzung wird ISB die Nutzungsvarianten zudem mit der Denkmalpflege und dem Bauinspektorat prüfen und im Rahmen der Genehmigung der Objektstrategie der Betriebskommission des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds) zur Beschlussfassung vorlegen.

3. Zuweisung in den Fonds für die Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds) und finanzielle Auswirkungen

Gestützt auf Artikel 3 des Reglements vom 20. Mai 1984 über die Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern (Fondsreglement; FRBW; SSSB 841.1) werden Grundstücke des Finanzvermögens dem Fonds zugewiesen. Massgebend ist der Buchwert zur Zeit der Zuweisung der Grundstücke. Zuständig für die Bezeichnung der Grundstücke ist der Gemeinderat (Art. 9 FRBW).

Das Gebäude weist in der Anlagebuchhaltung folgende Werte aus:

<u>Anlage Nr.</u>	<u>Bezeichnung</u>	<u>Buchwert</u>
A1000G001	VG Postgasse (Morellhaus)	Fr. 202 654.00

Es existieren keine laufenden Investitionsprojekte.

Die Übertragung der Liegenschaft vom Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen des allgemeinen Haushalts soll rückwirkend per 1. Januar 2015 zum Buchwert von Fr. 202 654.00 erfolgen. Danach wird die Liegenschaft auf den Verkehrswert von Fr. 2 500 000.00 aufgewertet und zu diesem neuen Buchwert an den Fonds übertragen. Die Differenz vom Buchwert (Fr. 202 654.00) zum

Verkehrswert (Fr. 2 500 000.00) führt im allgemeinen Haushalt der Stadt zu einem einmaligen Aufwertungsgewinn von Fr. 2 297 346.00. Das Dotationskapital des Fonds ist im Umfang von Fr. 2 500 000.00 zu erhöhen.

Die Entwidmung und Zuweisung des Objekts in den Fonds mindert die Liegenschaftserträge der Stadt in der Höhe von rund Fr. 57 000.00 pro Jahr (netto; Basis 2014, da neue Raumkostenverrechnung ab 1. Januar 2014). Dafür werden im Stadthaushalt inskünftig auch keine Instandhaltungs- und Investitionskosten mehr anfallen.

Eine abschliessende Aussage über die finanziellen Auswirkungen ist zurzeit noch nicht möglich. Eine Objektstrategie, die verschiedene Szenarien zu zukünftigen Nutzungen und deren Auswirkungen aufzeigt, ist in Bearbeitung.

Aus den dargelegten Gründen wird dem Stadtrat die Entwidmung des Grundstücks Bern 1/49 (Verwaltungsgebäude Morellhaus) und dessen Übertragung zum Buchwert vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen beantragt. Nach der Entwidmung und Aufwertung zum Verkehrswert wird der Gemeinderat das Objekt dem Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik zuweisen.

Antrag

1. Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Vortrag des Gemeinderates betreffend Verwaltungsgebäude Morellhaus (Postgasse 14, 3011 Bern); Entwidmung und Übertragung vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen.
2. Das Grundstück Bern 1/49 (Verwaltungsgebäude Morellhaus, Postgasse 14, 3011 Bern) wird entwidmet und per 1. Januar 2015 zum Buchwert von rund Fr. 202 654.00 (zuzüglich allfällig laufender Investitionskredite) vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen übertragen.
3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Bern, 27. Mai 2015

Der Gemeinderat