

XX

Reg.

Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat

Bundesterrasse: Abtretung an die Eidgenossenschaft: Übertragung vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen der Stadt Bern; Entwidmung

1. Worum es geht

Das Bundesamt für Bauten und Logistik (BBL) und die Direktion für Tiefbau, Verkehr und Stadtgrün (TVS) treffen sich regelmässig zum Informationsaustausch. In diesem Rahmen wurde seit dem Jahr 2000 u. a. über Eigentum und Zuständigkeiten betreffend Bundesterrasse und weitere Infrastrukturanlagen in der Nähe des Bundeshauses diskutiert. Es besteht das gegenseitige Interesse, die Eigentumsverhältnisse und Zuständigkeiten zu bereinigen und klare Verhältnisse zu schaffen.

Beim Betrachten der Grundeigentumsverhältnisse fällt auf, dass die Parzelle Nr. 1383, welche den westlichen Teil der Bundesterrasse (samt der dazu gehörenden Parkanlage) und den Raum zwischen dem Bernerhof und dem Bundeshaus West umfasst, als einzige Parzelle des ganzen Bundeshaus-Komplexes im Grundeigentum der Stadt Bern ist (vgl. Planbeilage). Die Parzelle Nr. 1383 wird durch verschiedene Stützmauern abgegrenzt. Diskussionen über Unterhaltsbeiträge des BBL für diese Anlage führten zu Abklärungen, ob es zweckmässig wäre, wenn die Stadt dem Bund die fragliche Parzelle abtreten würde.

In der Folge kam die Direktion TVS zur Auffassung, dass diesbezügliche Verhandlungen den Auftakt zu weiteren Bereinigungen zwischen Bund und Stadt bilden sollten. Konkret geht es darum, dass der Bund für den Unterhalt des Welttelegrafbrunnens auf dem Helvetiaplatz und des Weltpostbrunnens auf der Kleinen Schanze aufkommt, die beiden Brunnen aber auf Grundeigentum der Stadt Bern stehen. Umgekehrt besorgt die Stadt bis heute den Unterhalt des Bernabrunnens, der aber im Innenhof vor dem Bundeshaus West auf Boden des Bundes steht. Verbindliche Regelungen bezüglich Betrieb und Unterhalt (sowie allfälliger weiterer Rechte und Pflichten) bestehen in allen drei Fällen nicht.

Am 21. Januar 2009 beauftragte der Gemeinderat die Direktion TVS, mit dem BBL Verhandlungen über die Abtretung der Bundesterrasse (Parzelle Nr. 1383) aufzunehmen. Das Ergebnis dieser Verhandlungen liegt inzwischen vor und wird sowohl vom Gemeinderat als auch vom Bundesamt für Bauten und Logistik als gut und zweckmässig gutgeheissen. Die beiden Parteien sind sich einerseits über die Bedingungen einig, unter denen die Bundesterrasse ins Eigentum der Eidgenossenschaft übertragen werden soll; andererseits sind beide der Auffassung, dies sei auch der geeignete Zeitpunkt, um für den Berna-, den Weltpost- und den Welttelegrafbrunnen zeitgemässe Regelungen zu treffen.

Die Bundesterrasse gehört heute zum Verwaltungsvermögen der Stadt Bern. Damit sie an den Bund veräussert werden kann, muss sie zuerst ins Finanzvermögen übertragen werden. Diese Entwidmung und die anschliessende Übertragung der Bundesterrasse an die Eidgenossenschaft fallen in die Zuständigkeit des Stadtrats. Stimmt der Stadtrat der Vorlage zu, so kann das Verkaufsgeschäft anschliessend über den Gemeinderat abgewickelt werden.

2. Ausgangslage

Die Parzelle Nr. 1383 dient zahlreichen Zwecken und Nutzungen, und sie tangiert demzufolge die Interessen und Bedürfnisse verschiedener Amtsstellen und Institutionen: Sie ist Verbindungsstück sowohl zur Bergstation der Marzilibahn wie auch zur Vannazhalde (Fussweg ins Marzili). Auf der Parzelle befinden sich ferner Velo-, Motorrad- und Behindertenparkplätze, Objekte der Stadtbauten (Wetterstation, Kunstwerk des Künstlers George Steinmann) und der Stadtgärtnerei (Schachspiel, Bäume) sowie verschiedene erdverlegte Leitungen (Wasser, Strom, Platzentwässerung).

Die geplante Abtretung der Bundesterrasse schafft einheitliche Eigentumsverhältnisse, und die Stadt Bern wird von jeglichem betrieblichem und baulichem Unterhalt befreit. Voraussetzung für die Abtretung der Parzelle ist jedoch, dass der Bund der Stadt Bern vertraglich die nötigen Dienstbarkeiten einräumt: öffentliches Wegrecht, ober- und unterirdisches Überbaurecht für die Bergstation der Marzilibahn, Parkplatzbenutzungsrecht für Autos, Motorräder und Velos, Fahrwegrecht, Durchleitungsrechte für Werkleitungen. Zudem wird - parallel zur Abtretung der Bundesterrasse - für die konkrete Nutzung der Parkanlage die „Vereinbarung zwischen der Schweizerischen Eidgenossenschaft und der Stadt Bern über die Errichtung der Parkanlage Bundeshaus - Kleine Schanze“ vom 16. Dezember 1998 den neuen Gegebenheiten angepasst.

3. Abtretung Bundesterrasse, Vorgehen

Die Stadt Bern und das Bundesamt für Bauten und Logistik haben sich auf folgendes Vorgehen verständigt:

Die Stadt Bern tritt der Eidgenossenschaft die als Einheit zu betrachtende arrondierte Bundesterrasse (inkl. Sternenbrunnen und Wetterstation) von total 6 038 m² ab. Diese Fläche setzt sich zusammen aus den 4 170 m² der bereits erwähnten Parzelle Nr. 1383, 351 m² der Parzellen Nr. 3571 und 3885 (Taubenstrasse/Bundesrain) und 1 517 m² der Parzelle Nr. 607 (Vannazhalde). Die genannten Grundstücke befinden sich in der Nutzungszone Obere Altstadt ZPP (Zone mit Planungspflicht) bzw. in der Schutzzone a.

Als Bruttoverkaufswert dient der Verkehrswert. Da es sich im Fall der Bundesterrasse nicht um ein marktfähiges Objekt handelt und nur ein Käufer - die Eidgenossenschaft - in Frage kommt, kann der Verkehrswert bloss geschätzt werden. Er wurde aufgrund von Landwerten bestimmt, die in letzter Zeit für Arrondierungen von Parkanlagen, Trottoir- und Strassenverbreiterungen sowie Kreiselneubauten angewandt wurden; ebenfalls in Betracht gezogen wurden Landerwerbe für das neue Tram Bern West sowie für Fuss- bzw. Radwege. Anhand dieser Anhaltspunkte wurde der Wert der Bundesterrasse auf Fr. 400.00 pro m² festgelegt.

Die Bundesterrasse (inkl. Sternenbrunnen und Wetterstation) befindet sich generell in einem akzeptablen Zustand. Akute Gefährdungen sind nicht vorhanden, so dass keine Sofortmassnahmen notwendig sind. Verschiedene Anlageteile sind indessen kurz- bis mittelfristig unterhalts- oder sanierungsbedürftig. Am dringendsten ist die Sanierung der rund 150-jährigen, teilweise stark verwitterten Stützmauern vor dem Bundeshaus West, die in den nächsten drei bis fünf Jahren auszuführen ist. Mittelfristig, d. h. in den nächsten fünf bis zehn Jahren stehen weitere Sanierungs- und Bauarbeiten an. Zusätzlich ist vorgesehen, vor dem Durchgang Bernerhof und Bundeshaus West einen Abwurfschutz zu installieren.

Die Stadt Bern ist mit dem Bundesamt für Bauten und Logistik übereingekommen, dass die Kosten für diese Arbeiten zweckgebunden vom Verkaufspreis abgezogen werden (Pauschalbeträge gemäss unten folgender Zusammenstellung, exkl. MwSt.; Ausführung der Arbeiten durch den Bund innert zehn Jahren nach dem Erwerb der Bundesterrasse). Falls die Abtretung an den Bund nicht zustande kommt, müsste die Stadt Bern diese Arbeiten in den nächsten Jahren ausführen.

Kostenzusammenstellung

Verkehrswert arrondierte Bundesterrasse (6 038 m² à Fr. 400.00 pro m²) **Fr. 2 415 200.00**

Wertvermindernde anstehende Sanierungs- und Bauarbeiten (exkl. MwSt):

1. Durchgang Bernerhof-Bundesterrasse: Sanierung der Stützmauern und Abschlüsse	Fr. - 400 000.00
2. Durchgang Bernerhof-Bundeshaus West: Belagserneuerung, Kontrolle und Sanierung der Entwässerung, neue Handläufe bei den Brüstungen, Umgebungsarbeiten (speziell im Bereich des Baumbestands), neue und einheitliche Beleuchtung	Fr. - 390 000.00
3. Bundeshaus West inkl. Verbindung zum Bundesrain: Belagserneuerung, Kontrolle und Sanierung der Entwässerung, neue Handläufe bei den Brüstungen, Umgebungsarbeiten (speziell im Bereich des Baumbestands), neue und einheitliche Beleuchtung	Fr. - 500 000.00
4. Bundesrain: Sanierung Treppe und Belagserneuerung bei der Rampe Taubenstrasse/Bundesrain	Fr. - 80 000.00
5. Bernerhof und Bundeshaus West: Abwurfschutz vor Durchgang	Fr. - 90 000.00
6. <u>Diverses und Unvorhergesehenes (ca. 10%)</u>	Fr. - 110 000.00
Total Abzug für Sanierungs- und Bauarbeiten Bundesterrasse	Fr. - 1 570 000.00
Verkaufspreis Bundesterrasse netto	Fr. 845 200.00

4. Gesamtkonzept für die Umgebung des Bundeshauses

Der Bund sowie die Stadt Bern anerkennen, dass dem Gebiet Bundeshaus - Kleine Schanze mit dem Sitz des Regierungs- und Parlamentsgebäudes des Bundes und als touristische Attraktion für die Stadt Bern grosse Bedeutung zukommt. Die Bundesterrasse als Teil der historischen „Alpenquai Promenade“ hat als öffentlicher Raum den verschiedenen Ansprüchen der Nutzerinnen und Nutzer gerecht zu werden. Das Ziel sollte sein, dass die Gestaltung der Bundesterrasse eine Einheit bildet. Daher veranstaltete das Bundesamt für Bauten und Logistik (BBL) im Jahr 2011 einen Projektwettbewerb im offenen Verfahren, um Vorschläge für ein Gesamtkonzept der Umgebung des Bundeshauses zu erhalten. Das Konzept sieht vor, mit der Umsetzung die Potenziale und die Bedeutung des Orts herauszustreichen. Das Preisgericht setzte sich aus Vertretungen der Stadt Bern und des BBL sowie Landschaftsarchitekten und Anstössern (inkl. Marzili-Dalmazi-Leist und Quartierverein Marzili) zusammen. Die Jurierung erfolgte im November 2011. Die Verfasser des Siegerprojekts „Zwei schöne Seiten“, die 4d AG Landschaftsarchitekten BSLA aus Bern, sind mit der Weiterbearbeitung beauftragt worden. Mitglieder der Wettbewerbsjury (Stadt Bern, Quartier und Bund) werden das Projekt in der Umsetzung begleiten.

5. Abtretung Bernabrunnen

Wie bereits unter Ziffer 1 erwähnt, wurden sich Stadt Bern und BBL einig, im Zusammenhang mit der Abtretung der Bundesterrasse auch Fragen des Eigentums, des Betriebs und des Unterhalts für den Berna-, den Weltpost- und den Welttelegrafbrunnen definitiv zu klären.

Der rund 150-jährige Bernabrunnen steht im Innenhof vor dem Bundeshaus West, auf einem Grundstück der Eidgenossenschaft. Rein sachenrechtlich gesehen ist der Brunnen, als fest mit dem Boden verbundene Baute, im Eigentum der Eidgenossenschaft (sachenrechtliches Akzessionsprinzip). Den Unterhalt für den Brunnen besorgt aber seit jeher die Stadt Bern (heute: die Stadtbauten Bern, die den Brunnen in ihrem Portfolio führen). Der historische Brunnen ist in funktionstüchtigem Zustand, weist aber einen (zu) hohen Verbrauch an Trinkwasser und deutlich sichtbare Alterserscheinungen auf. Dazu zählen primär die stark verwitterten und verschmutzten Verzierungen, die Korrosionsstellen an den Figuren und der sanierungsbedürftige Installationstunnel.

Der (sachenrechtlich schon heute dem Bund zustehende) Bernabrunnen soll nun definitiv an den Bund abgetreten werden. Der betriebliche und der bauliche Unterhalt des Bernabrunnens (inkl. Anschlussleitungen) gehen damit von der Stadt auf den Bund über. Die anstehenden Sanierungsarbeiten und die Erstellung einer Wasserrückgewinnungsanlage zur Senkung des hohen Wasserverbrauchs werden durch den Bund ausgeführt. Das Brunnenwasser (heute ca. 15 400 m³/Jahr) soll wie bisher unentgeltlich von Energie Wasser Bern geliefert werden. Das BBL wird nach der Abtretung bei Energie Wasser Bern ein entsprechendes Gesuch einreichen. Ebenso wird es die Stadt Bern um Erlass der Abwassergebühren ersuchen.

Die Stadt Bern ist mit dem BBL übereingekommen, dass die Kosten für diese Arbeiten pauschal und zweckgebunden (exkl. MwSt.) vergütet und ebenfalls mit der Abtretung Bundesterrasse verrechnet werden (vgl. nachfolgende Ziffer 7). Die Ausführung der Arbeiten erfolgt durch den Bund innert fünf Jahren nach der Abtretung. Falls die Abtretung an den Bund nicht zustande kommt, hätte die Stadt Bern diese Arbeiten auszuführen. Die Stadtbauten Bern haben sich mit diesem Vorgehen einverstanden erklärt; einen entsprechenden Beschluss hat der Verwaltungsrat der Stadtbauten am 26. April 2011 gefasst.

Kostenzusammenstellung Sanierung Bernabrunnen

1. Sanierung Installationstunnel und Anschlussleitungen (Wasser, Kanalisation, Stromzufuhr Wasseraufbereitung)	Fr.	80 000.00
2. Wasserrückgewinnungsanlage: Unterflur-Pumpengebäude, technische Installationen, Luftentfeuchter	Fr.	123 000.00
3. Restauration Brunnenfiguren (durch Kunstgiesserei St. Gallen)	Fr.	167 000.00
4. Restauration Brunnenbecken (durch spezialisierten Steinhauer)	Fr.	214 000.00
5. Pflasterung Naturstein (entfernen und wieder verlegen)	Fr.	37 000.00
6. Einstiegsschacht: neuer Deckel und Leiter	Fr.	9 000.00
7. Honorare, Gebühren, Nebenkosten, Wasseranalysen	Fr.	76 000.00
8. <u>Diverses und Unvorhergesehenes: ca. 10 %</u>	Fr.	74 000.00
Total Sanierungs- und Bauarbeiten Bernabrunnen (exkl. MwSt.)	Fr.	780 000.00

6. Neue Regelungen für Weltpost- und Welttelegraf Brunnen

Der *Weltpostbrunnen* befindet sich auf der Kleinen Schanze, auf einem Grundstück der Stadtbauten Bern, welche damit Eigentümerin des Brunnens ist (Akzessionsprinzip). Den Unterhalt für den Brunnen besorgt indessen die Eidgenossenschaft, die den Brunnen auch in ihrem Portfolio führt. Der Weltpostbrunnen wurde von 2003 bis 2009 durch die Eidgenossenschaft in verschiedenen Schritten vollumfänglich saniert.

Der *Welttelegraf Brunnen* befindet sich beim Helvetiaplatz, auf einem Grundstück der Einwohnergemeinde Bern, die damit Eigentümerin dieses Brunnens ist (Akzessionsprinzip). Wie beim Weltpostbrunnen besorgt aber die Eidgenossenschaft den Unterhalt des Brunnens und führt ihn in ihrem Portfolio. Der Brunnen wurde in den Jahren 2003/2004 durch die Eidgenossenschaft vollständig saniert.

Grundsätzlich hat der Eigentümer einer Baute für deren Unterhalt zu sorgen, sofern nicht vertraglich etwas anderes vereinbart worden ist. Vorliegend existieren für keinen der beiden Brunnen solche vertraglichen Grundlagen. Der (mitunter aufwändige und kostenintensive) Unterhalt wird bloss „gewöhnheitsrechtlich“ durch die Eidgenossenschaft ausgeführt.

Das BBL wollte ursprünglich beide Brunnen an die Stadt abtreten. Nach diversen Verhandlungsrunden sah das BBL aber davon ab und teilte dies der Stadt Bern am 7. Mai 2010 schriftlich mit. Darin signalisiert die Schweizerische Eidgenossenschaft ihre Bereitschaft, den Unterhalt der beiden Brunnen als weitere Gegenleistung im Rahmen dieses Geschäfts auch in Zukunft zu finanzieren. Damit war der Weg offen für die jetzt angestrebte neue Regelung, welche die Zuständigkeit für Betrieb und Unterhalt verbindlich und zeitgemäss regelt.

6.1. *Weltpostbrunnen: Neue Regelung mittels Baurecht*

Die Stadtbauten Bern und die Eidgenossenschaft schliessen einen Baurechtsvertrag ab. Die Stadtbauten räumen der Eidgenossenschaft unentgeltlich ein unselbständiges und dauerndes Baurecht auf unbestimmte Zeit ein, jedoch ohne Möglichkeit zum Verzicht auf das Baurecht in den ersten 30 Jahren (gemäss ZGB Art. 675 und 779). Für den betrieblichen und baulichen Unterhalt bleibt der Bund verantwortlich (Brunnen inkl. Anschlussleitungen). Das Brunnenwasser (heute ca. 9 200 m³/Jahr) wird wie bisher unentgeltlich von Energie Wasser Bern geliefert. Die Stadt Bern verzichtet wie bisher auf die Abwassergebühren.

6.2. *Welttelegraf Brunnen: Neue Regelung mittels Sondernutzungskonzession*

Für den Welttelegraf Brunnen (Strassenparzelle) erteilt die Einwohnergemeinde Bern dem Bund kostenlos eine Sondernutzungskonzession. Falls der Brunnen später versetzt werden muss, gilt für die Kosten der Versetzung das Verursacherprinzip. Für den betrieblichen und baulichen Unterhalt bleibt der Bund verantwortlich (Brunnen inkl. Anschlussleitungen). Das Brunnenwasser (heute ca. 800 m³/Jahr) wird wie bisher unentgeltlich von Energie Wasser Bern geliefert. Die Stadt Bern verzichtet wie bisher auf die Abwassergebühren.

7. Kostenübersicht

Die neuen Regelungen für den Weltpost- und den Welttelegraf Brunnen sind kostenneutral. Für die Abtretung der Bundesterrasse und des Bernabrunnens ergibt sich folgende Kostenübersicht:

Gesamtkostenbilanz aus der Sicht der Stadt Bern (inkl. Stadtbauten)

Bundesterrasse, Verkaufspreis brutto (Verkehrswert)	Fr. 2 415 200.00
Bundesterrasse, pauschal vorfinanzierte Sanierungs- und Bauarbeiten	Fr. - 1 570 000.00
<u>Bernabrunnen, pauschal vorfinanzierte Sanierungs- und Bauarbeiten</u>	Fr. - 780 000.00
Resultierender Nettoertrag für die Stadt Bern	Fr. 65 200.00

7.1. Folgekosten

Da der Bund künftig als Eigentümer (Bundesterrasse und Bernabrunnen), Baurechtsnehmer (Weltpostbrunnen) bzw. als Inhaber einer Sondernutzungskonzession (Welttelegrafbrunnen) für die gesamten Betriebs- und Unterhaltskosten der betroffenen Objekte aufkommen wird, fallen für die Stadt keine Kosten mehr für betrieblichen und baulichen Unterhalt sowie für zukünftige Sanierungen an.

Für das Tiefbauamt der Stadt Bern entfallen künftig die jährlichen Mietkosten von Fr. 30 432.00 für den Bernabrunnen bzw. Fr. 1 340.00 für den Sternenbrunnen auf der Bundesterrasse. Diese wurden bisher an die StaBe entrichtet. Ebenfalls entfallen künftig die Betriebs- und Unterhaltskosten für die Bundesterrasse (Reinigung, Winterdienst und Kleinreparaturen), die sich heute jährlich auf rund Fr. 30 000.00 belaufen.

8. Zuständigkeiten

Die gemäss Ziffer 3 arrondierte Bundesterrasse, bestehend aus der Parzelle Nr. 1383 sowie Teilen der Parzellen Nr. 3571, Nr. 3885 und Nr. 607, gehört zum Verwaltungsvermögen der Stadt Bern. Soll solches verkauft werden, so hat vorher eine sogenannte Entwidmung mit Übertragung ins Finanzvermögen zu erfolgen. Zur Bestimmung der Zuständigkeit ist die Entwidmung von Verwaltungsvermögen gemäss Artikel 100, Absatz 2, Buchstabe g der bernischen Gemeindeverordnung (GV) einer Ausgabe gleichgestellt. Gemäss GV Artikel 104, Absatz 1 wird das für die Entwidmung zuständige Organ nach dem Verkehrswert bestimmt. Für die Bundesterrasse wurde - wie in Ziffer 3 dargelegt - ein Verkehrswert von rund 2,4 Mio. Franken festgelegt. Damit fällt die Entwidmung der Bundesterrasse in die Kompetenz des Stadtrats.

Sofern der Stadtrat dem Antrag des Gemeinderats zustimmt und die Übertragung der Bundesterrasse vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen (Entwidmung) sowie die anschliessende Übertragung an die Eidgenossenschaft beschliesst, kann die Abtretung der Bundesterrasse durch den Gemeinderat vollzogen werden.

9. Fakultatives Referendum

Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum nach Artikel 51 Ziffer 3 der Gemeindeordnung.

Antrag

1. Der Stadtrat genehmigt die Vorlage betreffend Bundesterrasse: Abtretung an die Eidgenossenschaft; Übertragung vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen der Stadt Bern (Entwidmung).

2. Er genehmigt die Übertragung der Bundesterrasse vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen der Stadt Bern (Entwidmung) zum Buchwert von Fr. 0.00 und den Verkauf an die Eidgenossenschaft zum Nettopreis von Fr. 65 200.00 nach Verrechnung mit den notwendigen Sanierungs- und Bauarbeiten. Die arrundierte Bundesterrasse setzt sich zusammen aus den 4 170 m² der Parzelle Nr. 1383, 351 m² der Parzellen Nr. 3571 und 3885 (Taubenstrasse/Bundesrain) und 1 517 m² der Parzelle Nr. 607 (Vannazhalde).
3. Die Genehmigung gemäss Ziffer 2 erfolgt unter dem Vorbehalt, dass der Bund der Stadt Bern vertraglich folgende Dienstbarkeiten einräumt: öffentliches Wegrecht, ober- und unterirdisches Überbaurecht für die Bergstation der Marzilibahn, Parkplatzbenutzungsrechte für Autos, Motorräder und Velos, Fahrwegrecht sowie Durchleitungsrechte für Werkleitungen.
4. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Bern, 4. April 2012

Der Gemeinderat

Beilage:

Übersichtsplan Eigentumsverhältnisse Bereich Bundeshaus, 1:2500, 9. Dezember 2011