

2018.FPI.000036

Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat

Bauernhaus und Stöckli Hubel (Hubelweg 5 + 9, 3086 Englisberg): Entwicklung und Übertragung vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen

1. Ausgangslage

Mit dem vorliegenden Vortrag wird dem Stadtrat die Entwicklung und Übertragung des ehemaligen Bauernhauses inklusive Stöckli am Hubelweg 5 und 9 in 3086 Englisberg vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen beantragt.

Die Gemeindeverordnung vom 16. Dezember 1998 (GV; BSG 170.111) definiert das Finanz- und Verwaltungsvermögen wie folgt:

Artikel 74 GV

Finanzvermögen

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

Artikel 75 GV

Verwaltungsvermögen

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

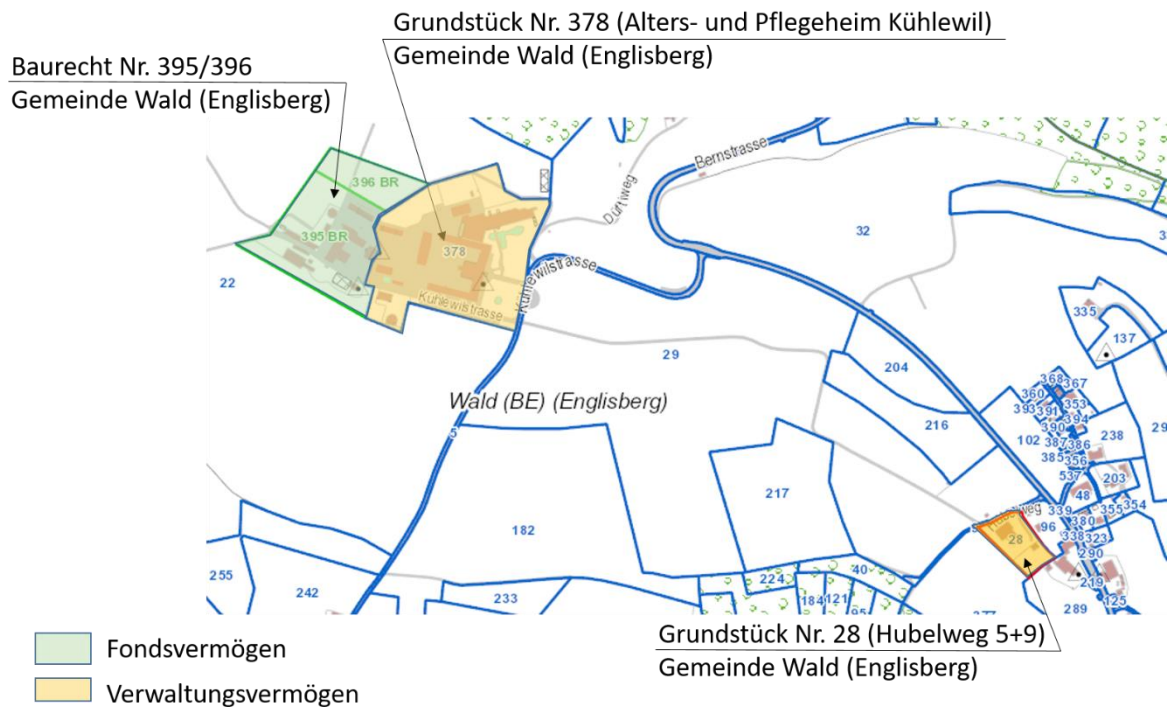
Die Zuständigkeit für eine Entwicklung bestimmt sich gemäss Artikel 100 Absatz 2 Buchstabe g und Artikel 104 GV nach dem Verkehrswert. Der Verkehrswert des ehemaligen Bauernhauses inklusive Stöckli Hubel mit insgesamt vier Wohneinheiten wird auf Fr. 1 096 000 geschätzt. Gemäss Artikel 51 der Gemeindeordnung der Stadt Bern vom 3. Dezember 1998 (GO; SSSB 101.1) liegt im vorliegenden Fall die Entscheidungskompetenz beim Stadtrat. Für die vorgängige Umbuchung ins Finanzvermögen ist gemäss Artikel 104 Absatz 2 GV der Buchwert von Fr. 0.00 massgebend.

Nach der Entwicklung und Aufwertung zum Verkehrswert soll die Beteiligung dem Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds) zugewiesen werden. Für diesen Entscheid ist gemäss Artikel 9 des Reglements vom 20. Mai 1984 über die Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern (Fondsreglement, FRBW; SSSB 841.1) der Gemeinderat zuständig. Er hat ihn vorbehältlich der Zustimmung des Stadtrats zum vorliegenden Antrag bereits gefällt.

2. Objektbeschrieb ehemaliges Bauernhaus und Stöckli Hubel

Das ehemalige Bauernhaus und das Stöckli (Hubelweg 5 + 9, 3086 Englisberg) liegen rund einen Kilometer vom Alters- und Pflegeheim Kühlewil entfernt. Zum Betrieb des Alters- und Pflegeheims Kühlewil gehörte früher der ganze Heimbetrieb sowie der Landwirtschaftsbetrieb inklusive Grundstück Nr. 28/2, Kreisgrundbuchamt Wald (Englisberg), mit den darauf stehenden Gebäuden «Bauernhaus und Stöckli». Inzwischen wurde der Landwirtschaftsbetrieb, welcher sich auf dem Grundstück Nr. 22 im Eigentum des Fonds befindet, per Baurecht Nr. 395/396 dem derzeit darauf wirt-

schaftenden Landwirt abgegeben. Das Bauernhaus und das Stöckli am Hubelweg 5 und 9 in Englisberg waren bis 2016 an das Alters- und Pflegeheim (APH) Kühlewil angegliedert, seit 2017 werden sie durch Immobilien Stadt Bern im Verwaltungsvermögen bewirtschaftet.



Das Gebäude Hubelweg 5 mit Baujahr 1959 umfasst drei Mietwohnungen, 19 Abstellplätze für Wohnmobile und private Fahrzeuge sowie verschiedene Lagerflächen und Einstellplätze im Ökonomieteil. Im Stöckli (Hubelweg 9) mit Baujahr um 1900 befindet sich eine Mietwohnung. Das Stöckli ist im kantonalen Bauinventar als erhaltenswert eingestuft. Die Wohnungen und Abstellplätze sind an Dritte vermietet. Es besteht ein hoher Investitionsbedarf. Gemäss einer Grobkostenschätzung aus dem Jahr 2014 belaufen sich die Instandsetzungsmassnahmen auf rund 1,5 Mio. Franken. In der Mittelfristigen Investitionsplanung (MIP) 2019 – 2026 sind für diese Liegenschaften keine finanziellen Mittel eingestellt. Der aktuelle jährliche Nettomiettertrag der Liegenschaften beläuft sich auf Fr. 60 792.00.



Stöckli Hubelweg 9

Bei den Liegenschaften handelt es sich um drittvermietete Wohnhäuser, welche keinen unmittelbaren öffentlichen Zweck erfüllen. Aus diesem Grund ist das Grundstück mit den beiden Gebäuden ins Finanzvermögen zu entwidmen und anschliessend dem Fonds zuzuweisen. Die künftige Bewirtschaftung wird weiterhin von Immobilien Stadt Bern (Immobilienmanagement des Fonds) wahrgenommen.

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

Gestützt auf Artikel 3 FRBW werden Grundstücke des Finanzvermögens dem Fonds zugewiesen. Massgebend ist der Buchwert zurzeit der Zuweisung der Grundstücke. Zuständig für die Bezeichnung der Grundstücke ist der Gemeinderat (Art. 9 FRBW).

Die Gebäude weisen in der Anlagebuchhaltung (Verwaltungsvermögen) folgende Werte:

Anlage Nr.	Bezeichnung	Buchwert
A1697G001	Bauernhaus Hubel, Hubelweg 5	Fr. 0.00
A1697G002	Stöckli Hubel, Hubelweg 9	Fr. 0.00

Es existieren keine laufenden Investitionskredite.

Die Übertragung der Objekte Bauernhaus und Stöckli am Hubelweg 5 und 9 vom Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen des allgemeinen Haushalts erfolgt rückwirkend per 1. Januar 2018 zum Buchwert von Fr. 0.00. Sollte der Stadtrat die Entwidmung erst 2019 beschliessen, müsste die Übertragung aus Gründen der Rechnungslegung per 1. Januar 2019 erfolgen. Danach wird das Grundstück im Finanzvermögen auf den Verkehrswert von Fr. 1 096 000.00 aufgewertet und zu diesem neuen Buchwert an den Fonds übertragen. Die Differenz vom Buchwert zum Verkehrswert führt im allgemeinen Haushalt der Stadt zu einem einmaligen Aufwertungsgewinn von Fr. 1 096 000.00. Das Dotationskapital des Fonds ist entsprechend im Umfang von Fr. 1 096 000.00 zu erhöhen.

Die Entwidmung und Zuweisung des Objekts in den Fonds mindert die Liegenschaftserträge der Stadt in der Höhe von Fr. 60 972.00 pro Jahr (netto). Diese Erträge werden jedoch zur Hälfte durch die erhöhte Ausschüttung vom Fonds an die Stadt von Fr. 32 112.80 kompensiert (2,93 % von Fr. 1 096 000.00). Die Differenz zwischen den jährlichen Liegenschaftserträgen und der Ausschüttung rechtfertigt sich durch die Übertragung der allgemeinen Liegenschaftsrisiken wie Vermietung, Unterhaltskosten und der zukünftigen Investitionskosten, welche nicht mehr vom Allgemeinen Haushalt getragen werden müssen. Zudem werden im Stadthaushalt inskünftig keine Instandhaltungs- und Investitionskosten mehr anfallen.

Aus den dargelegten Gründen wird dem Stadtrat die Entwidmung des Grundstücks 28 (Gemeinde Wald 2) und dessen Übertragung zum Buchwert vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen beantragt. Wie obenstehend erwähnt, hat der Gemeinderat die Liegenschaften gestützt auf Artikel 9 FRBW vorbehältlich der Zustimmung des Stadtrats zur Entwidmung bereits dem Fonds zugewiesen.

Ob die Liegenschaften im Eigentum des Fonds verbleiben oder im Baurecht abgegeben werden, wird vom finanzkompetenten Organ zu gegebener Zeit entschieden.

Antrag

1. Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Vortrag des Gemeinderates betreffend Bauernhaus und Stöckli Hubel (Hubelweg 5+9, 3086 Englisberg); Entwidmung und Übertragung vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen.
2. Das Grundstück Wald (Englisberg) 2/28 (Bauernhaus und Stöckli, Hubelweg 5 + 9, 3086 Englisberg) wird entwidmet und per 1. Januar 2018 (rückwirkend) zum Buchwert von Fr. 0.00 vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen (PG620200 Liegenschaften im öffentlichen Interesse (light)) übertragen.
3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Bern, 19. September 2018

Der Gemeinderat