

2015.FPI.000018

Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat

Restaurant Rosengarten (Alter Aargauerstalden 31B, 3006 Bern); Entwicklung und Übertragung vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen

1. Ausgangslage

Mit dem vorliegenden Vortrag wird dem Stadtrat die Entwicklung und Übertragung vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen des Restaurants Rosengarten beim Alter Aargauerstralden 31B in 3006 Bern beantragt. Die Gemeindeverordnung vom 16. Dezember 1998 (GV; BSG 170.111) definiert das Finanz- und 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 Entwicklung bestimmt sich gemäss Artikel 100 Absatz 2 Buchstabe g und Artikel 104 GV nach dem Verkehrswert. Der Verkehrswert der Liegenschaft Rosengarten wird auf Fr. 3 500 000.00 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:

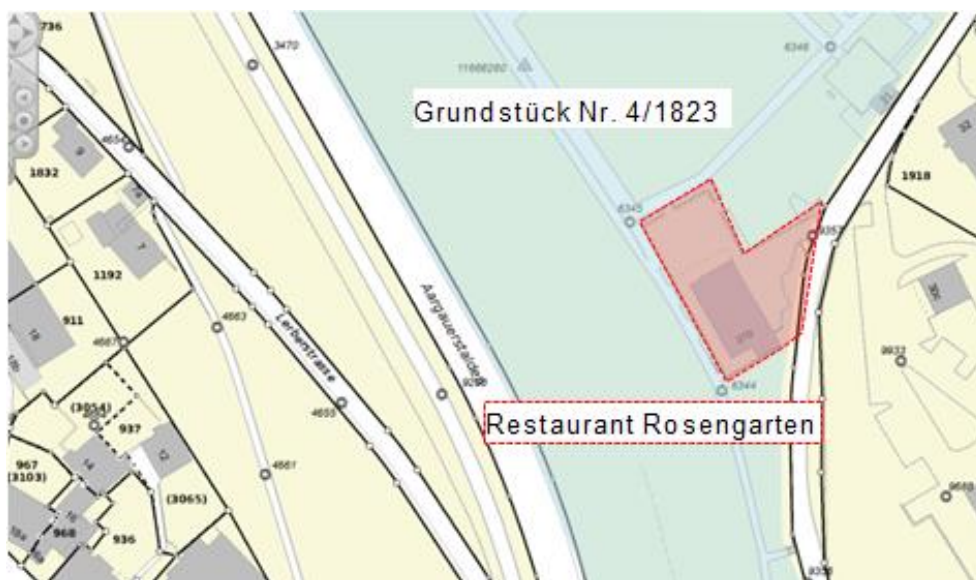
1. Morellhaus, Postgasse 14
2. Teilfläche Pavillon Nr. 5 auf der Münsterplattform (Café)
3. Teilfläche Parkcafé Falkenplatz 10a
4. Parkcafé Kleine Schanze
5. Restaurant Rosengarten

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 Restaurant Rosengarten

Das Restaurant Rosengarten liegt an attraktiver Lage im Rosengarten der Stadt Bern. Gegenstand der Entwidmung und Übertragung ins Finanzvermögen ist lediglich diejenige Fläche, welche dem Restaurant gemäss dem laufenden Mietvertrag zugeordnet wird (ca. 1 142 m²). Im Rahmen des Vollzugs der Entwidmung wird die Teilfläche abparzelliert und als eigenes Grundstück ins Finanzvermögen übertragen.



Seit 2004 besteht ein Mietvertrag mit der Rosengarten Gastro GmbH. In den Jahren 2012/2013 wurden diverse Instandsetzungsmassnahmen kombiniert mit Anpassungen im Mieterausbau umgesetzt. Mit dem Umbau konnte ein Ganzjahresbetrieb ermöglicht werden. Die entsprechenden Mietvertragsänderungen wurden in einem Nachtrag festgehalten, der Mietvertrag ist seither fix bis ins Jahr 2024 abgeschlossen mit Option auf eine Verlängerung um weitere fünf Jahre.

Aufgrund der Nutzung als Restaurant mit einem marktüblichen Mietzins ist eine Übertragung der Liegenschaft in das Finanzvermögen sinnvoll. Das Lokal wird bereits heute durch den Bereich Immobilienmanagement des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds) bei Immobilien Stadt Bern (ISB) betreut. Eine neue Zuweisung der Verantwortlichkeiten ist somit nicht nötig. Die Parkflächen verbleiben wie bisher im Verwaltungsvermögen, für die Bewirtschaftung dieser Flächen ändert sich nichts.

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 (Fonds) der Stadt Bern (Fondsreglement; FRBW; FRBW 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 Fondsreglement).

Das Gebäude weist in der Anlagebuchhaltung folgende Werte aus respektive wird sich wie folgt entwickeln:

Anlage Nr.	Bezeichnung	Buchwert	Buchwert 2016
A1073G004	LV Restaurant Rosengarten	Fr. 1 599 443.95	Fr. 1 532 801.00
A1073M001	MA Ganzjahresbetrieb	Fr. 1.00	Fr. 1.00

Es existieren keine laufenden Investitionskredite.

Die Übertragung des Objekts Restaurant Rosengarten vom Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen des allgemeinen Haushalts erfolgt per 1. Januar 2016 zum voraussichtlichen Buchwert von Fr. 1 532 801.00. Danach wird das Grundstück auf den Verkehrswert von Fr. 3 500 000.00 aufgewertet und zu diesem neuen Buchwert an den Fonds übertragen. Die Differenz vom Buchwert (Fr. 1 532 801.00) zum Verkehrswert (Fr. 3 500 000.00) führt im allgemeinen Haushalt der Stadt zu einem einmaligen Aufwertungsgewinn von Fr. 1 967 199.00. Das Dotationskapital des Fonds ist im Umfang von Fr. 3 500 000.00 zu erhöhen.

Die Entwidmung und Zuweisung des Objekts in den Fonds mindert zwar die Liegenschaftserträge der Stadt in der Höhe von rund Fr. 160 000.00 pro Jahr (netto; Durchschnitt der Jahre 2012 - 2014). Diese Erträge werden jedoch zu einem grossen Teil durch die erhöhte Ausschüttung vom Fonds an die Stadt von rund Fr. 100 000.00 kompensiert (2,85 % von Fr. 3 500 000.00). 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 steuerfinanzierten Haushalt getragen werden müssen. Zudem werden im Stadthaushalt inskünftig keine Instandhaltungs- und Investitionskosten mehr anfallen.

Aus den dargelegten Gründen wird dem Stadtrat die Entwidmung der ausgewiesenen Teilfläche des Grundstücks 4/1823 Restaurant Rosengarten und dessen Übertragung zum Buchwert vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen beantragt. Nach der Entwidmung und Aufwertung zum Verkehrswert wird der Gemeinderat das Objekt dem Fonds zuweisen.

Antrag

1. Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Vortrag des Gemeinderates betreffend Restaurant Rosengarten (Alter Aargauerstalden 31B, 3006 Bern); Entwidmung und Übertragung vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen.
2. Die ausgewiesene Teilfläche des Grundstücks Bern 4/1823 (Restaurant Rosengarten, Alter Aargauerstalden 31B, 3006 Bern) wird entwidmet und per 1. Januar 2016 zum voraussichtlichen Buchwert von Fr. 1 532 801.00 (zuzüglich allfällig laufender Investitionskredite) vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen übertragen.
3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Bern, 27. Mai 2015

Der Gemeinderat