

2015.FPI.000043

Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat

Morgartenstrasse 2e; Erwerb selbständiges und dauerndes Baurecht Bern-Grundstück Nr. 5/3011 vom Kanton Bern

1. Worum es geht

Mit dem vorliegenden Vortrag wird dem Stadtrat der Erwerb des selbständigen und dauernden Baurechts des Grundstücks Nr. 5/3011, Morgartenstrasse 2e, vom Kanton Bern beantragt. Das unterirdische Gebäude Morgartenstrasse 2e befindet sich unmittelbar angrenzend an das bis Ende September 2014 an die Fachhochschule vermietete Gebäude Morgartenstrasse 2c, mitten auf Bern-Grundstück Nr. 5/2531, das sich im Eigentum der Stadt Bern befindet.

Am 26. Februar 2015 hat der Stadtrat für die Gesamtsanierung Volksschule Wankdorf, Morgartenstrasse 2c zuhanden der Stimmbürgerinnen und Stimmbürger einen Baukredit von 18,413 Mio. Franken verabschiedet. Im Stadtratsvortrag zur Gesamtsanierung wurde darauf hingewiesen, dass der Kauf des unterirdischen Gebäudes Morgartenstrasse 2e beabsichtigt werde, jedoch nicht Teil des Kreditantrags zur Gesamtsanierung darstelle.

Der Erwerb der Liegenschaft Morgartenstrasse 2e macht aus strategischer wie auch aus wirtschaftlicher Sicht Sinn, damit die Schulanlage Wankdorf auch in Zukunft optimal weiterentwickelt werden kann. Für den Erwerb wird deshalb ein Verpflichtungskredit von Fr. 1 400 000.00 beantragt.

2. Ausgangslage

Im Jahre 1991 hat die Stadt der Gesellschaft für Technische Ausbildung Bern auf ihrem Grundstück Bern-Grundbuchblatt Nr. 2531, Kreis V (Stammgrundstück, Halt: 23 893 m²) ein selbständiges und dauerndes Baurecht für 1 062 m² bis ins Jahr 2051 eingeräumt. Das Grundbuchamt hat für dieses Baurecht ein separates Grundbuchblatt Nr. 3011, Kreis V eröffnet. Auf diesem Baurecht wurde durch die damalige Bauberechtigte ein Schul- und Laborgebäude errichtet (Morgartenstrasse 2e). Das Baurecht wurde am 19. April 2012 auf den Kanton Bern übertragen und bis am 30. September 2014 von der Berner Fachhochschule genutzt. Der jährliche Baurechtszins beträgt Fr. 6 458.00.

Seit dem Umzug der Fachhochschule ins Marziliareal findet im Gebäude keine schulische Nutzung mehr statt und das Baurecht wird vom Kanton nicht mehr benötigt. Der Kanton Bern und die Stadt sind deshalb übereingekommen, dass das Baurecht bereits vor Ablauf der vereinbarten Baurechtsdauer durch die Stadt gekauft werden soll. Der entsprechende Kaufvertrag wurde vorbehaltlich der Zustimmung des Stadtrats beurkundet.

3. Gründe für den Erwerb des Baurechts durch die Stadt

3.1 Gesamtareal als Einheit

Das Baurecht Nr. 5/3011 mit dem unterirdischen Gebäude Morgartenstrasse 2e befindet sich unmittelbar angrenzend an das bis Ende September 2014 an die Fachhochschule vermietete Ge-

bäude Morgartenstrasse 2c, mitten auf Bern-Grundstück Nr. 5/2531, das sich im Eigentum der Stadt befindet. Das Grundstück Nr. 5/2531 mit der Schulanlage Wankdorf hat zonenrechtlich nicht ausgeschöpftes Nutzungspotenzial. Dieses Potenzial könnte künftig aus städtebaulichen und denkmalpflegerischen Gründen am besten an der südlichen Ecke Sempachstrasse/Morgartenstrasse gegenüber dem Stade de Suisse genutzt werden. Die Aktivierung des vorhandenen Potenzials wird durch das bestehende Baurecht behindert.

3.2 Gebäude als bauliche Einheit

Das unterirdische Gebäude Morgartenstrasse 2e bildet mit dem Gebäude Morgartenstrasse 2c eine bauliche Einheit. Die Untergeschosse sind miteinander verbunden und lediglich durch einen Lichtschacht voneinander getrennt. Die Vertikalerschliessung mit Lift und Treppe befindet sich im Gebäude 2c, ebenso die sanitären Anlagen. Die aussenliegende Rampenabfahrt befindet sich dagegen im Gebäude 2e. Die haustechnische Versorgung des Gebäudes 2e erfolgt von der Hauptanlage aus.

Die oberirdischen Geschosse des Gebäudes Morgartenstrasse 2c sollen künftig durch die Sprachheilschule genutzt werden. Der entsprechende Vortrag für die Gesamtsanierung Volksschule Wankdorf, Morgartenstrasse 2c; Baukredit, wurde vom Stadtrat am 26. Februar 2015 ohne Gegenstimmen zu Handen der Stimmberechtigten verabschiedet. Die Stimmberechtigten befinden demnach über einen Baukredit von rund 18.4 Mio. Franken für die Gesamtsanierung der Volksschule Wankdorf.

Unterdessen wurde durch Hochbau Stadt Bern (HSB) für dieses Umbau- und Sanierungsprojekt ein Baugesuch eingereicht. Demgemäss sind für das Untergeschoss des Gebäudes 2c sowie für das damit zusammenhängende Gebäude 2e keine schulischen Nutzungen vorgesehen.

3.3 Zustand und Nutzbarkeit

Das Gebäude Morgartenstrasse 2e befindet sich in einem gut unterhaltenen Zustand. 2005 wurde es letztmals für ca. Fr. 200 000.00 saniert. Das Dach des unterirdischen Gebäudes 2e wird künftig als Aussenraum für die Sprachheilschule intensiv genutzt. Das Gebäude 2e wurde von der Fachhochschule zusammen mit dem Gebäude 2c als Einheit genutzt. Aus gebäudespezifischen Gründen ist eine separate Nutzung kaum möglich und wäre mit zusätzlichen Investitionen verbunden. Im Gegenzug wird die Nutzbarkeit des Untergeschosses des Gebäudes 2c als Einheit mit dem Gebäude 2e massiv verbessert, da nur so eine von der Sprachheilschule unabhängige Nutzung sinnvoll möglich ist.

Für die künftige Nutzung des Gebäudes gibt es stadtinterne Interessen. HSB möchte ein Wettbewerbslokal in den Räumen einrichten (ca. 350 m²) und die Abteilung Kulturelles sieht vor, das bestehende Bilderarchiv von der zugemieteten Jupiterstrasse an die Morgartenstrasse umzusiedeln (ca. 220 m²).

Die stadtinternen Nutzenden würden für diese Räume einen marktunabhängigen Mietzins von vorliegend ca. Fr. 70 000.00 (kostendeckender Zins) bezahlen. Die Berechnung beruht auf den Richtlinien Raumkosten vom 18. Dezember 2013, d.h. 350 m² Ausstellungsraum zum Tarif von rund Fr. 145.00 pro m²/Jahr und Archiv für rund Fr. 100.00 pro m²/Jahr.

Mit dem Umzug des Bilderarchivs könnte die Zumiete an der Jupiterstrasse aufgegeben und die jährlichen Mietzinskosten von Fr. 36 512.00 eingespart werden.

4. Kosten

Das zusammen mit dem Baurechtsnehmer in Auftrag gegebene Bewertungsgutachten vom 12. August 2014 hat für das Baurechtsgrundstück Nr. 5/3011, Gebäude Morgartenstrasse 2e, einen Verkehrswert von Fr. 1 514 000.00 ergeben. Nach diversen Verhandlungsrunden haben sich der Kanton und die Stadt auf einen Kaufpreis von Fr. 1 400 000.00 geeinigt. Übergang von Nutzen und Gefahr erfolgt rückwirkend per 1. Januar 2015. Der Regierungsrat des Kantons Bern hat den Kaufvertrag am 27. Mai 2015 genehmigt.

5. Finanzierung

Zur Finanzierung des Erwerbs des selbständigen und dauernden Baurechts Bern-Grundstück Nr. 5/3011 ist ein Verpflichtungskredit von Fr. 1 400 000.00 zulasten der Investitionsrechnung, Konto PD15-001 zu bewilligen.

Gemäss Harmonisiertem Rechnungslegungsmodell 2 (HRM2) betragen die Abschreibungssätze für das Verwaltungsvermögen im Hochbaubereich zwischen 2,5 und 4 %. Der Abschreibungssatz für Schulanlagen beträgt 4 % und derjenige für Verwaltungsgebäude 3 %. Je nach Nutzung des Gebäudes verändern sich dementsprechend die Kapitalfolgekosten.

Investition	1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr	25. Jahr
Anschaffungswert	1 400 000.00	1 344 000.00	1 288 000.00	56 000.00
Abschreibung 4 %	56 000.00	56 000.00	56 000.00	56 000.00
Zins 2.30 %	32 200.00	30 910.00	29 625.00	1 290.00
Kapitalfolgekosten	88 200.00	86 910.00	85 625.00	57 290.00

Die Zuweisung zu einer Liegenschaftskategorie (Schule oder Verwaltungsgebäude) wird erst nach dem Erwerb auf Basis der definitiven Nutzungen erfolgen.

6. Fazit und weiteres Vorgehen

Der Erwerb der Baurechtsliegenschaft Morgartenstrasse 2e macht sowohl aus strategischer wie auch aus wirtschaftlicher Sicht Sinn, damit die Schulanlage Wankdorf auch in Zukunft optimal weiter entwickelt werden kann. Eine Nichtübernahme des Baurechts würde für den Standort mit Blick auf die ausstehende Dauer des Baurechts von 36 Jahren eine grosse Einschränkung bedeuten. Ausserdem müsste der Kanton Bern für die geplante Dachnutzung des unterirdischen Gebäudes 2e durch die Sprachheilschule entschädigt bzw. der bereits sehr tiefe Baurechtszins nochmals vermindert werden.

Sobald der Verpflichtungskredit durch den Stadtrat genehmigt und der Kaufvertrag im Grundbuch eingetragen worden ist, kann über das Gebäude verfügt werden; eine sofortige Nutzung ist somit möglich.

Antrag

1. Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Vortrag des Gemeinderats betreffend Morgartenstrasse 2e; Erwerb selbständiges und dauerndes Baurecht Bern-Grundstück Nr. 5/3011 vom Kanton Bern.

2. Für den Erwerb des selbständigen und dauernden Baurechts Bern-Grundstück Nr. 5/3011, wird ein Verpflichtungskredit von Fr. 1 400 000.00 zulasten der Investitionsrechnung, Konto PD15-001 bewilligt.
3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Bern, 17. Juni 2015

Der Gemeinderat