

217
(2002)

**Vortrag
des Gemeinderats an den Stadtrat
betreffend Ferienheim Hartlisberg, Steffisburg: Verkauf des Sommerhauses**

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Bern ist Eigentümerin des Ferienheimes auf dem Hartlisberg, Gemeinde Steffisburg. Gemäss Portfolio-Sparmassnahme 06.4.02 vom Februar 2000 sollen sämtliche Ferienheime mit dazugehörigem Umland (Bauernhäuser in Steffisburg) verkauft werden. Ein entsprechendes Verkaufsmandat wurde bereits vor längerer Zeit von der Direktion für Bildung, Umwelt und Integration an die Liegenschaftsverwaltung, Bereich Immobilienmarkt und Rechtsdienst, vergeben.

Die zum Verkauf der Liegenschaft (Sommer- und Winterhaus) notwendigen Vorarbeiten wie Abparzellierung und Freistellung vom BGBB¹ (GRB 607 vom 24. April 2002), Erstellung eines Verkehrswertgutachtens sowie einer Verkaufsdokumentation wurden im ersten Quartal 2002 beendet.

Somit wurden sämtliche Voraussetzungen geschaffen, um die Gebäudegruppe entweder insgesamt oder als zwei einzelne Objekte auf dem freien Markt zu veräussern.

2. Das Objekt Sommerhaus

Der Verkehrswert des Sommerhauses (per Stichtag 1. Oktober 2001) beläuft sich gemäss Verkehrswertgutachten vom 18. September 2001 von Ruedi Badertscher, Gwatt, auf Fr. 408 000.00. Dieser Verkehrswert entspricht dem unter normalen Verhältnissen erzielbaren Kaufpreis ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse wie Liebhaber- oder Spekulationswert. Er richtet sich nicht nach der heutigen, sondern nach einer realistischen zukünftigen Nutzung. Der Schätzer geht davon aus, dass in das bestehende Gebäude (ohne Volumenerweiterung) drei Wohnungen und ein Studio eingebaut werden können.

Das Gebäude Nr. 32 beinhaltet im heutigen Zeitpunkt im Untergeschoss einen separaten beheizten Raum, welcher von der Abwartin des Ferienheimes (Winterhaus) zur Erledigung der Wäsche benutzt wird, einen nicht mehr benutzten Waschraum sowie mehrere Kellerräume und die Heizung mit Öltank. Im Erdgeschoss befinden sich mehrere Zimmer, ein Waschraum und eine Toilette. Diese ist aber nur von aussen zugänglich, d.h. mit den Zimmern nicht verbunden. Das Erdgeschoss wurde in letzter Zeit noch sporadisch für Übernachtungen vermietet. Da kein Komfort und keine Duschen angeboten werden können, erfolgte eine Nutzung nur, wenn die Gruppengrösse die Kapazität des Winterhauses überstieg, so dass Küche und sanitäre Einrichtungen im Nebengebäude benutzt werden konnten. Im ersten Obergeschoss wurde vor längerer Zeit eine Wohnung eingebaut, welche durch die Abwartin bewohnt wird. Das Dachgeschoss (2. OG) beinhaltet einzelne Zimmer (keine sanitären Anlagen) und steht seit langem leer.

3. Vermarktung

¹ Bundesgesetz vom 4. Oktober 1991 über das bauerliche Bodenrecht; SR 211.412.11

Die Liegenschaft wurde in der Berner Zeitung vom 18. April 2002 sowie im Thuner Amtsanzeiger vom 18. April 2002 zum Verkauf angeboten. Die Inserate stiessen auf grosses Interesse und anlässlich zweier offizieller Besichtigungstermine sowie einer Nachbesichtigung wurde das Grundstück zirka 50 Interessierten gezeigt.

Nach den Besichtigungen wurden die Interessierten eingeladen, schriftliche Kaufangebote einzureichen. Bis zum 15. Juni 2002 gingen bei der zuständigen Sachbearbeiterin acht konkrete Angebote ein, welche sich im Bereich zwischen Fr. 350 000.00 und Fr. 590 000.00 bewegten. Drei davon befanden sich preislich in einem für die Stadt Bern diskutablen Bereich (Fr. 520 000.00, Fr. 570 000.00 und Fr. 590 000.00), die übrigen lagen unter dem Verkehrswert, weshalb sie bei den weiteren Verhandlungen unberücksichtigt blieben. Leider wurde das zweithöchste Angebot infolge eines Todesfalles zurückgezogen, womit noch zwei solvente und ernsthafte Interessierte verblieben.

Der Verkauf des Sommerhauses innert kurzer Frist drängt sich auf, da grössere Sanierungsarbeiten (Renovation der Terrasse, Erneuerung der Heizung und sämtlicher Sanitäranlagen) anstehen. Das Sommerhaus und das Winterhaus werden separat verkauft, da auf die Ausschreibung hin weder für das Winterhaus noch für die gesamte Gebäudegruppe Angebote eingegangen sind.

4. Projekt der Käufer

Das Paar Helena Odermatt und Roman Streit sowie das Ehepaar Sarah und Markus Schenker-Boner planen den Erwerb des Objektes zu je hälftigem Miteigentum. Die Sanierung der Liegenschaft erfolgt durch eine sanfte Totalsanierung in mehreren Etappen. Als erstes werden insbesondere die Raumaufteilung und Schallisolation zwischen den zwei geplanten Maisonnettewohnungen, der Einbau von Küchen und sanitären Einrichtungen, die Sanierung der Terrasse und der dringend notwendige Ersatz der Heizung erledigt, so dass eine gute Wohnqualität erreicht wird. In einem späteren Zeitpunkt erfolgt eine Renovation der Gebäudehülle, welcher aufgrund des Fassadenschutzes (erhaltenswertes Objekt gemäss Bauinventar der Gemeinde Steffisburg) besondere Beachtung zu schenken ist. Das Miteigentum der zwei Parteien an der Liegenschaft wird durch Ausgestaltung zu Stockwerkeigentum mit Realteilung aufgehoben, wobei jeder Partei in der Realteilung eine Stockwerkeinheit zu Alleineigentum zugewiesen wird.

Die heutige Abwartin des Ferienheims bezieht im Verlauf des Monats Oktober 2002 eine andere Wohnung. Im heutigen Zeitpunkt ist unklar, ob sie ihre Stelle längerfristig beibehalten wird oder nicht. Das Arbeitsverhältnis ist ungekündigt; da die Stelleninhaberin aber eine weitere Teilzeitstelle angenommen hat, muss seitens der Stadt Bern mit einer Kündigung gerechnet werden. Frau Helena Odermatt verpflichtet sich, soweit notwendig, die Hauswart- und Betreuungsarbeiten für das Ferienheim gemäss Pflichtenheft für die Betreuung der Ferienheime zu übernehmen, solange das Winterhaus noch nicht verkauft ist (s. obligatorische Vereinbarung, Ziff III.10. des Kaufvertrages). Die Erledigung der Wäsche für das Ferienheim, welche bisher im Kaufobjekt erfolgte, kann in einen leerstehenden Raum im Winterhaus verlegt werden. Somit wird der Betrieb des eigentlichen Ferienheimes im Winterhaus gewährleistet, solange noch kein Verkauf möglich ist.

5. Fazit

Gestützt auf die Empfehlung der zuständigen Verwaltungsdirektionen beantragt der Gemeinderat, die Liegenschaft zum Preis von Fr. 590 000.00 an die Parteien Odermatt/Streit und Schenker-Boner zu verkaufen. Dieser Kaufpreis entspricht angesichts der Tatsache, dass der geschätzte Verkehrswert Fr. 408 000.00 beträgt, einem Liebhaberwert, der nur dank der sehr sonnigen Aussichtslage des Objektes realisiert werden kann.

Antrag

1. Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Vortrag des Gemeinderats betreffend Ferienheim Hartlisberg, Steffisburg; Verkauf des Sommerhauses.
2. Dem Verkauf der Liegenschaft Steffisburg – Grundbuchblatt Nr. 4293 an die Miteigentümergeinschaft Helena Paulina Odermatt, Roman Claudio Streit, Sarah Schenker-Boner und Markus Kurt Schenker, alle 3612 Steffisburg, zum Preis von Fr. 590 000.00 wird zugestimmt.
3. Der Buchgewinn von Fr. 290 000.00 aus dem Verkauf geht zu Gunsten der Laufenden Rechnung 2002, Konto 42003.4240.00.
4. Der Gemeinderat wird beauftragt, diesen Beschluss zu vollziehen.

Bern, 11. September 2002

Der Gemeinderat