

Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat

Liegenschaftsübertragung vom Finanzvermögen in das Verwaltungsvermögen der Stadtbauten Bern: Liegenschaft Neubrückestrasse 19

1. Worum es geht

Die Liegenschaft Neubrückestrasse 19 war bisher dem Finanzvermögen (Sonderrechnung Fonds für die Boden- und Wohnbaupolitik) zugeteilt. Die Betriebskommission des Fonds setzte die Liegenschaft auf die Liste jener Grundstücke, die im Rahmen der Sofortmassnahmen zur Teilstrategie Wohnen verkauft oder im Baurecht abgegeben werden sollen. Einzelne dieser Solitärliegenschaften wurden beim Vollzug dieses Projekts in den Jahren 2003 und 2004 auch dem Verwaltungsvermögen der Stadtbauten zugeteilt, weil sie für eine öffentliche Aufgabe genutzt werden. Auch die vom Verein Sleeper als Gassenküche und Notschlafstelle genutzte Liegenschaft Neubrückestrasse 19 soll in das Verwaltungsvermögen überführt werden. Für diese Überführung ist gemäss kantonaler Gemeindeverordnung der Stadtrat abschliessend zuständig.

2. Vorgeschichte

Das Drogen-Task-Force-Konzept der Stadt Bern sah im Jahr 1998 vor, an der Hodlerstrasse 22 eine zweite Drogenanlaufstelle kombiniert mit einer Notschlafstelle für Drogenabhängige an zentraler Lage unterzubringen. Aus diesem Grund musste das Mietverhältnis mit dem Verein Pro Sleeper, welcher in dieser Liegenschaft bis im März 1998 eine Notschlafstelle mit Gassenküche geführt hatte, aufgelöst werden. Der Mieter opponierte gegen diese Kündigung und verlangte bei den zuständigen Behörden eine angemessene Erstreckung von mehreren Jahren. Um die Blockierung der Umsetzung des Drogen-Task-Force-Konzepts zu verhindern, wurde der Mieterschaft mit der Neubrückestrasse 19 (Liegenschaft in der Sonderrechnung des Fonds für die Boden- und Wohnbaupolitik) ein gleichwertiges Ersatzobjekt angeboten und per 1. August 1998 ein Mietvertrag zwischen der Liegenschaftsverwaltung und dem Verein Sleeper abgeschlossen.

Beim Mietobjekt Neubrückestrasse 19 handelt es sich um eine im Jahr 1870 erbaute spätklassizistische Kleinvilla, welche u.a. wegen ihrer exponierten Lage (Lärmimmissionen) in den vergangenen Jahrzehnten im Unterhalt stark vernachlässigt wurde; die Erträge sanken dementsprechend kontinuierlich. Die Finanzlage des städtischen Fonds für die Boden- und Wohnbaupolitik liess es im Jahr 1998 auch nicht zu, das Mietobjekt vor Mietbeginn zulasten des Vermieters in einen gebrauchsfähigen Zustand herzurichten. Die Vertragsparteien einigten sich auf Grund der damaligen finanziellen Situation auf eine Mietzinsreduktion um 50 Prozent auf Fr. 1 000.00 pro Monat. Der Verein Pro Sleeper war im Gegenzug bereit, das Mietobjekt zu einem grossen Teil auf eigene Kosten zu sanieren. Der heutige Zustand der Bausubstanz beinhaltet nachweislich durch den Mieter seit 1998 getätigte Investitionen von ungefähr Fr. 560 000.00 und eine einmalige finanzielle Investition in die Hausinstallationen (Heizung, Elektro, Brandmeldeanlage) durch den Vermieter im Jahr 1999 in der Höhe von Fr. 99 000.00.

Die Gesamtbaubewilligung für den heutigen Betrieb in der Neubrückestrasse 19 (Notschlafstelle mit Gassenküche im Obergeschoss und "Dead-End"-Bar im Erdgeschoss) wurde durch den Regierungsstatthalter I nachträglich am 7. Februar 2002 erteilt.

3. Öffentliche Aufgabe

Die Liegenschaft Neubrückestrasse 19 war Bestandteil des zu verkaufenden Immobilienportfolios (Solitärliegenschaft), welches der Fonds für die Boden- und Wohnbaupolitik in den Jahren 2003/2004 im Rahmen der Umsetzung der Teilstrategie Wohnen als Sofortmassnahme veräusserte. Wie in verschiedenen ähnlichen Fällen vertrat die Betriebskommission des Fonds auch bei der Neubrückestrasse 19 die Auffassung, der Betrieb in dieser Liegenschaft diene einer öffentlichen Aufgabe, weshalb in erster Priorität eine Übertragung in das Verwaltungsvermögen (Stadtbauten Bern) oder ein Verkauf an die bisherige Mieterschaft anzustreben sei. Der Verwaltungsrat der Stadtbauten Bern lehnte jedoch an seiner Sitzung vom 20. Oktober 2003 die Übernahme zum Buchwert von Fr. 166 358.00 ab, weil aus seiner Sicht keine öffentliche Aufgabe erfüllt werde. Mit dieser Entscheidung sah sich die Betriebskommission des Fonds zur Vermarktung der Liegenschaft veranlasst und versuchte, mit dem Verein Pro Sleeper Verkaufsverhandlungen zu führen. Weil seitens der Mieterschaft über Monate überhaupt kein konkretes und Ende Dezember 2004 lediglich ein ungenügendes Kaufangebot über Fr. 300 000.00 eingegangen war, wurde die Liegenschaft im Januar 2005 öffentlich zum Verkauf ausgeschrieben. Der Verkaufspreis wurde dabei durch die Liegenschaftsverwaltung auf Fr. 590 000.00 festgelegt; von den 85 Kaufinteressierten reichte schlussendlich eine Kaufofferte über Fr. 500 000.00 ein.

Der Gemeinderat vertritt die Ansicht, dass das Angebot des Vereins Sleeper an der Neubrückestrasse 19 im öffentlichen Interesse ist und deshalb aufrechterhalten und sichergestellt werden soll. Er hat deshalb – wie von der Betriebskommission des Fonds ursprünglich vorgeschlagen – beschlossen, dem Stadtrat die Übertragung der Liegenschaft zum Buchwert von Fr. 166 358.00 an die Stadtbauten Bern zu beantragen. Zudem soll der bestehende Mietvertrag mit dem Verein Pro Sleeper weitergeführt werden.

4. Kompetenzen

Gemäss Artikel 104 der kantonalen Gemeindeverordnung bestimmt sich das zuständige Organ für die Überführung vom Finanz- in das Verwaltungsvermögen oder vom Verwaltungs- in das Finanzvermögen nach dem Verkehrswert. Somit liegt die Übertragung von Grundstücken, die einen Verkehrswert von mehr als Fr. 300 000.00 (bis 7.0 Mio. Franken) aufweisen, in der Kompetenz des Stadtrats. Für die Umbuchung des Grundstücks ist gemäss Artikel 104 der kantonalen Gemeindeverordnung der Buchwert massgebend. Die vermögensrechtliche Bereinigung liegt deshalb in der abschliessenden Kompetenz des Stadtrats.

5. Übertragung der Liegenschaft Neubrückestrasse 19

Bei der zu überführenden Liegenschaft Neubrückestrasse 19 kommen folgende Eckwerte zum Tragen:

| Etat Nr. | Kreis | Parzellen- nummer | Fläche in m2 | Verkehrswert Fr. | Gebäudever- sicherungswert Fr. | Buchwert Fr. |
|----------|-------|----------------------|-----------------|---------------------|--------------------------------------|-----------------|
| 14.124 | II | 39 | 489 | 490 000.00 | 325 000.00 | 166 357.90 |

Antrag

1. Der Stadtrat überträgt die Liegenschaft Neubrückestrasse 19 (Etat-Position 14.124) rückwirkend per 1. Januar 2005 vom Finanzvermögen (Sonderrechnung Fonds für die Boden- und Wohnbaupolitik) in das Verwaltungsvermögen der Stadtbauten Bern.
2. Die Überführung der Parzelle Bern-Gbbl. Nr. 39, Kreis II, erfolgt zum Buchwert von Fr. 166 358.00. Im Rahmen der vermögensrechtlichen Bereinigung sind laufende Investitionskredite vom Finanz- in das Verwaltungsvermögen der Stadtbauten zu übertragen.
3. Gleichzeitig ist das den Stadtbauten Bern gewährte Darlehen gemäss Artikel 30 und 31 Stadtbautenreglement (StaBeR SSSB 152.013) im Umfang von ca. 70 % des oben aufgeführten Buchwerts oder um Fr. 116 458.00 zu erhöhen und ca. 30 % oder Fr. 49 900.00 sind als Bildung von Dotationskapital zu verwenden.
4. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Bern, 30. März 2005

Der Gemeinderat