

Strategie Wylerringstrasse; Entwidmung Grundstücke Bern 5/1904 (Kita Wylerringstrasse 52) und 5/1907 (Freifläche)

1. Worum es geht

Mit vorliegendem Antrag wird dem Stadtrat die Vermögensübertragung der Grundstücke 5/1904 (Kita Wylerringstrasse 52) und 5/1907 (Freifläche) vom Verwaltungsvermögen in das Finanzvermögen unterbreitet. Die Vermögensübertragung ermöglicht ein Neubauprojekt der beiden Bauträgerschaften Baugenossenschaft Aare Bern (BG Aare) und Domicil Immobilien AG (Domicil) mit Alters- und Pflegeheim, altersgerechten Wohnungen, Kita-Nutzung und Quartierzentrum. 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 Entwidmung (Übertragung vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen) beziehungsweise Widmung (Übertragung vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen) bestimmt sich gemäss Artikel 100 Absatz 2 Buchstabe g und Artikel 104 GV nach dem Verkehrswert (Marktwert). Der Marktwert der Grundstücke 5/1904 und 5/1907 im Verwaltungsvermögen wird anhand des geplanten Bauprojekts (siehe Ziffer 3) auf Fr. 3 040 000.00 geschätzt. Gemäss Artikel 51 Absatz 1 der Gemeindeordnung der Stadt Bern vom 3. Dezember 1998 (GO; SSSB 101.1) liegt die Ausgabenkompetenz für die vorgesehene Entwidmung beim Stadtrat.

Für die Vermögenszuweisung der Grundstücke 5/1904 und 5/1907 vom Finanzvermögen ins Vermögen des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds) ist der Gemeinderat zuständig (Art. 9 Abs. 1 des Reglements vom 20. Mai 1984 über die Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern [Fondsreglement; FRBW; SSSB 854.1]).

2. Ausgangslage

Als Vorbereitung für dieses Geschäft wurde der ehemalige Anteil des Strassengrundstücks 5/2965 (Wylerringstrasse) im Eigentum des Tiefbauamts, welcher heute als Zugang zum Altersheim genutzt und für das geplante Bauprojekt nicht mehr benötigt wird, in Absprache mit dem Tiefbauamt abparzelliert und mit dem Grundstück Bern 5/1907 vereint. Zudem hat der Fonds, nachdem die Betriebskommission die Gesamtstrategie Wylerringstrasse 52, 58 und 60 im Dezember 2019 zustimmend zur Kenntnis genommen hatte, das Unterbaurecht der RefBernImmo AG (ehemals ev.-ref. Gesamtkirchgemeinde Bern) zurückgekauft. Dieses Unterbaurecht befand sich auf dem Baurechtsgrundstück der Wyler-Baugesellschaft Bern AG (Bern-Grundstück Nr. 5/2828), lastend auf dem Fondsgrundstück Bern Gbbl. Nr. 5/1903, weshalb gleichzeitig auch der laufende Baurechts-

vertrag mit der Wyler-Baugesellschaft Bern AG angepasst werden musste (Reduktion der Fläche und des entsprechenden Baurechtszinses gemäss dem Unterbaurecht der RefBernImmoAG).

Die BG Aare ist Baurechtsnehmerin (Bern-Grundbuchblatt Nr. 5/2866) des im Eigentum des Fonds stehenden Grundstücks Wylerringstrasse 58 (Bern-Grundbuchblatt Nr. 5/701). Das sich darauf befindende Gebäude ist heute an die Domicil Bern AG als Alters- und Pflegeheim vermietet. Dieses Gebäude steht am Ende seiner Lebensdauer und eine Gesamtsanierung kommt nach übereinstimmender Ansicht der Vermieterin und der Mieterin nicht in Frage.

Unter der Federführung der BG Aare wurde eine Entwicklung des Gebiets mit dem Baurechtsgrundstück Nr. 5/2866, der angrenzenden Parzellen Nr. 5/1904 und 5/1907, welche dem Verwaltungsvermögen der Stadt Bern (Immobilien Stadt Bern) gehören, sowie dem angrenzenden Grundstück Nr. 5/2865 mit dem Quartierzentrum Wylerhuus (ehemalige Eigentümerin ev.-ref Gesamtkirchgemeinde Bern bzw. RefBernImmo AG) geprüft. Auf den Parzellen des Verwaltungsvermögens befindet sich zurzeit eine Kita. Alle betroffenen Gebäude stammen aus den frühen 1970er Jahren und entsprechen nicht mehr den heutigen Ansprüchen.



— Grundstücke Verwaltungsvermögen Immobilien Stadt Bern

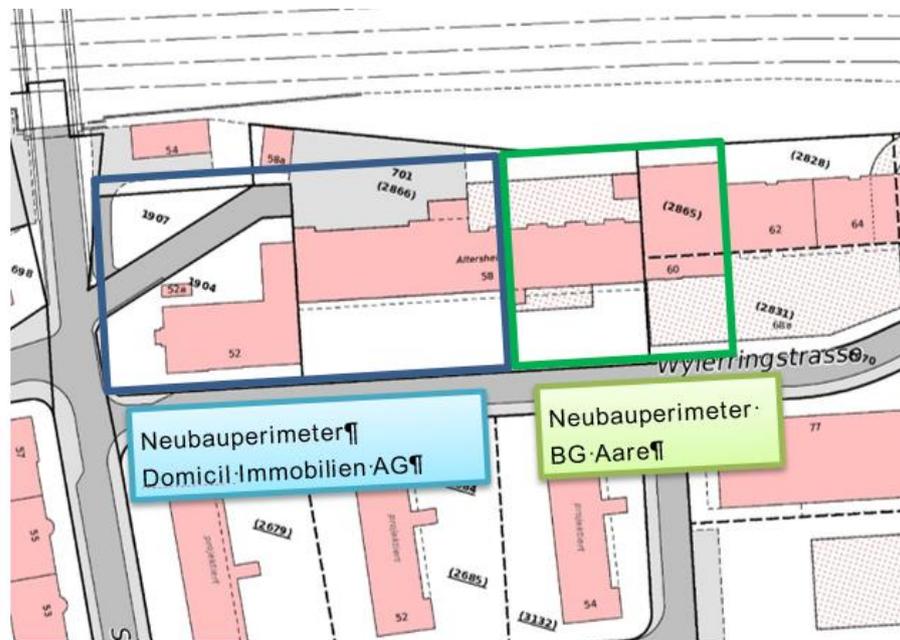
— Perimeter Neubauprojekt Wylerringstrasse 52-60

Die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer (BG Aare, Domicil, Wyler-Baugesellschaft Bern AG und ISB im Namen des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik) haben im Jahr 2018 eine Vereinbarung für die weitere Entwicklung abgeschlossen. Darauf basierend wurde für die Liegenschaften Wylerringstrasse 52, 58 und 60 eine Machbarkeitsstudie erstellt, welche auf der Grundlage der rechtsgültigen Sonderbauvorschriften und unter der Annahme einer Nutzung mit sechs Vollgeschossen und einem Attikageschoss von einem Verdichtungspotenzial von zusätzlich ca. 5 700 m² Geschossfläche ausgeht.

Die Realisierung eines Neubaus (bzw. von mehreren Neubauten) durch die BG Aare und Domicil im Planungsperimeter bedingt unter anderem die Entwidmung der beiden Grundstücke Bern Gbbl. Nr. 5/1904 und 5/1907 aus dem Verwaltungsvermögen und deren Zuweisung an den Fonds.

3. Das Bauprojekt

Basierend auf der Machbarkeitsstudie sollen auf den betroffenen Grundstücken Neubauten entstehen, welche gemäss der gültigen Bauordnung geplant werden. Der Ersatz der in die Jahre gekommenen bestehenden Gebäude durch moderne Ersatzbauten ist nachhaltig und effizient. Es ist beabsichtigt, dass die Domicil (resp. allenfalls ein/e Investor/in) den westlichen Bereich des Perimeters bebaut bzw. im Baurecht vom Fonds übernimmt und die BG Aare den östlichen Bereich (vgl. untenstehenden Plan).



Übersicht Neubauprojekte an der Wyleringstrasse

Die Entwicklung erfolgt unter Berücksichtigung der Bedürfnisse des Quartiers. Die heute bestehende Kita-Nutzung und das Quartierzentrum werden in die Neubauten integriert. Die öffentliche Kita-Nutzung und das Quartierzentrum werden im Baurechtsvertrag dinglich gesichert bzw. die entsprechenden Flächen von der künftigen Eigentümerin zur Kostenmiete gemietet. Die entsprechenden Nutzervertretungen Familie & Quartier Stadt Bern, Vereinigung Berner Gemeinwesenarbeit (VBG) und der Verein Wylerhuus als Mieter des aktuellen Gemeinschaftszentrums Wylerhuus wurden von Beginn an in die Planung einbezogen und sind mit dem Vorgehen einverstanden. Alle Bedürfnisse der schon vor Ort bestehenden Nutzungen fliessen in das Vorhaben ein. Es entsteht eine Win-Win-Situation für alle Beteiligten.

Der Ersatzstandort für das Gemeinschaftszentrum Wylerhuus während der Bauphase wird durch den Verein Wylerhuus und die VBG organisiert. Als Bauprovisorium für die Kita Wyler soll – sobald die Terminplanung definitiv ist – eine passende Mietlösung in der Umgebung gesucht werden.

4. Vermögensübertragungen und finanzielle Auswirkungen

Sollen Vermögenswerte des Verwaltungsvermögens nicht mehr für die öffentliche Aufgabenerfüllung genutzt werden, müssen sie entwidmet und dem Finanzvermögen zugewiesen werden. Sie sind zum Buchwert vom Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen umzubuchen (Art. 104 Abs. 1 GV). Nach der Übertragung vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen ist der Buchwert der Anlage auf den Verkehrswert (Marktwert) anzupassen, zu diesem Wert wird die Anlage dem Fonds anschliessend zugewiesen.

Per 1. Januar 2021 (geplanter Entwidmungszeitpunkt) weisen die Grundstücke 5/1904 (Kita Wyleringstrasse 52) und 5/1907 (Freifläche) in der Anlagebuchhaltung des Verwaltungsvermögens einen Anlagewert von Fr. 102 025.00 auf.

Zur Bestimmung des Marktwerts des Baulands wurde das vorliegende Bauprojekt als Referenz beigezogen. Der Landwert berechnet sich aus den künftig möglichen Baurechtszinseinnahmen für diese Flächen zu Gunsten des Fonds. Diese werden auf Fr. 91 200.00 geschätzt, was bei einem Verzinsungssatz von 3 % einem Anlagewert von Fr. 3 040 000.00 entspricht.

In der folgenden Tabelle, werden die finanziellen Konsequenzen dargestellt:

Entwidmung (Verwaltungsvermögen → Finanzvermögen):

		Anlagewert	Marktwert
Grundstücke 5/1904 und 5/1907	Fr.	102 025.00	3 040 000.00
Total Aufwertung (Finanzvermögen)	Fr.		2 937 975.00
Reduktion Anlagebuchwert Allgemeiner Haushalt	Fr.		-102 025.00
Erhöhung Dotationskapital des Fonds	Fr.		3 040 000.00

Das Dotationskapital des Fonds erhöht sich somit um Fr 3 040 000.00 und der Anlagebuchwert des Verwaltungsvermögens reduziert sich im Gegenzug um den Buchwert von Fr. 102 025.00.

Die Vermögensübertragung bewirkt im Allgemeinen Haushalt eine Reduktion der Kapitalfolgekosten gemäss folgender Aufstellung (in Fr.):

	1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr	25. Jahr
Devestition netto	- 102 025.00	- 97 944.00	- 93 863.00	-4 081.00
Reduktion				
Abschreibung 4 %	- 4 081.00	- 4 081.00	- 4 081.00	- 4 081.00
Zins 1.45 %	-1 480.00	- 1 420.00	- 1 360.00	- 60.00
Reduktion				
Kapitalfolgekosten	- 5 561.00	- 5 501.00	- 5 441.00	- 4 141.00

5. Weiteres Vorgehen

Nach Vorliegen des Stadtratsbeschlusses zur Vermögensübertragung wird der definitive Baurechtsvertrag durch den Fonds mit der Domicil abgeschlossen sowie der bestehende Baurechtsvertrag mit der BG Aare abgeändert und auf die heute geltenden Mustervertragsbestimmungen für gemeinnützige Wohnbauträgerschaften angepasst. In den beiden Baurechtsverträgen wird zudem berücksichtigt, dass der Abbruch und Rückbau der heute bestehenden Gebäude inklusive dem Gebäude des Quartierzentrums Wylerhuus von den künftigen Baurechtsnehmenden – d.h. Domicil und BG Aare – zu tragen sind.

Die Bauträgerschaften ihrerseits führen parallel dazu die weitere Projektierung der Neubauten voran. Der Rückbau der Bestandesbauten ist auf Anfang 2023 (in Abhängigkeit des Bauprovisoriums der Domicil) und die Fertigstellung der Neubauten auf Anfang 2025 geplant.

6. Fakultatives Referendum

Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum nach Artikel 51 Ziffer 3 der Gemeindeordnung.

Antrag

1. Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Vortrag des Gemeinderats betreffend Strategie Wyleringstrasse; Entwidmung Grundstücke Bern 5/1904 (Kita Wyleringstrasse 52) und 5/1907 (Freifläche).
2. Die Grundstücke Bern 5/1904 (Kita Wyleringstrasse 52) und 5/1907 (Freifläche) werden im Hinblick auf eine Gesamtüberbauung mit Alters- und Pflegeheim, Wohnungen, Kita-Nutzung und Quartierzentrum vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen übertragen; die Umbuchung erfolgt per 1. Januar 2021 zum Marktwert von Fr. 3 040 000.00.
3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Bern, 24. Juni 2020

Der Gemeinderat