

Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat**Ferienheim „Uf dr Egg“ in Wengen; Verkauf****1. Ausgangslage**

Die Stadt Bern ist Eigentümerin des Ferienheims „Uf dr Egg“ in Wengen. Im Zuge der Umsetzung von Haushaltsverbesserungsmassnahmen hat der Stadtrat mit SRB 011 vom 15. Januar 2004 den Verkauf des Ferienheims zum Preis von Fr. 825 00.00 beschlossen und den Gemeinderat mit dem Vollzug beauftragt.

In der Folge hat sich die damalige Käuferin – die einzige Interessentin – infolge plötzlicher finanzieller Schwierigkeiten aus dem Handänderungsgeschäft zurückgezogen und ein Reuegeld von Fr. 40 000.00 bezahlt. Der Stadtrat wurde mit Schreiben vom 14. Januar 2005 über diese Entwicklung informiert. Die von der Direktion für Bildung, Soziales und Sport beauftragte Liegenschaftsverwaltung der Stadt Bern hat nun eine neue Käuferschaft gefunden.

Es handelt sich um folgende Grundstücke:

Grundstück (Wengen)	Parzellen-Nr.	Halt (m2)
Ferienheim	2606	1 762
Spielplatz	2605	3 266
Garten	2608	470

Die Liegenschaft liegt im Finanzvermögen (Etat-Position Nr. 32.133, Parzelle mit besonderer Zweckbestimmung).

2. Wert der Liegenschaft/Kennzahlen

Der Verkehrswert des Ferienheims inklusive Umland (per Stichtag 10. August 2000) beläuft sich gemäss Gutachten auf Fr. 949 500.00.

Grundstück	Parzellen-Nr.	amtlicher Wert	GVB-Wert	Buchwert
Ferienheim	2606	Fr. 727 500.00	Fr. 2 375 500.00	Fr. 444 290.00
Spielplatz	2605		0.00	
Garten	2608		0.00	

3. Vermarktung

Die Vermarktung des Ferienheims wurde bereits Ende 1997 an die Hand genommen. Schon damals war klar, dass es nicht leicht sein würde, eine Käuferin oder einen Käufer zu finden. Das hat sich sowohl im Herbst 2000/2001 wie auch im Februar 2005 erneut bestätigt. Die Gründe für das Desinteresse sind vielschichtig und bestehen seit dem Vortrag des Gemeinderats in gleicher Sache im Jahr 2004 unverändert.

3.1 Markt

Ferienheime sind keine marktgängigen Liegenschaften, sondern Liebhaberobjekte. Andere Gemeinden und Institutionen sind ebenfalls bemüht, ihre Heime abzustossen. Das Angebot an Heimen ist deshalb seit Jahren weitaus grösser als die Nachfrage. Dies hat sich bereits bei den abgeschlossenen Verkäufen der Ferienheime „Uf em Hubel“ in Adelboden, "La Forêt" auf dem Chaumont und „Hartlisberg“ in Steffisburg gezeigt.

3.2 Lage

Wengen ist ein autofreier Kurort. Die Anfahrt für Transporte nach Wengen ist beschwerlich, das rasche Erreichen der Liegenschaft nicht möglich. Das Ferienhaus befindet sich 20 Fussminuten vom Bahnhof Wengen entfernt.

3.3 Gebäudestruktur

Das ursprünglich als Hotel gebaute Gebäude eignet sich bestens für einen Heimbetrieb. Eine allfällige Diversifizierung, zum Beispiel die Umwandlung in Ferienwohnungen (Stockwerkeigentum), würde einen massiven Eingriff in die Gebäudestruktur mit entsprechenden finanziellen Konsequenzen bedeuten. Zudem liegen die Baukosten wegen der aufwändigen Transportkosten der Baumaterialien wesentlich höher als im Flachland (teilweise Helikoptereinsätze). Das engt den Markt für Interessentinnen und Interessenten massiv ein.

4. Vermarktungstätigkeiten und Ergebnisse beim zweiten Anlauf zum Verkauf

Nach dem Scheitern des Verkaufs an Frau Marcet im Jahr 2004 platzierte die Liegenschaftsverwaltung im Februar 2005 die Liegenschaft erneut auf dem Markt. In zwei „Wellen“ wurden im „Der Bund“, in der „Berner Zeitung“ und in den Amtsanzeigern von Bern und Thun Inserate geschaltet.

Zudem wurde die Liegenschaft auf den Websites von „www.immobern.ch“ und „www.homegate.ch“ aufgeschaltet. Zusätzlich wurde an der Fassade ein Transparent mit der Aufschrift „zu verkaufen“ befestigt.

Auch diesmal war das Interesse an dem Objekt nicht gross. Immerhin konnte die Liegenschaftsverwaltung das Ferienhaus mit insgesamt 7 Parteien besichtigen.

Aufgrund der Besichtigungen sind folgende drei Offerten eingegangen:

Name	erstes Angebot in Franken	zweites Angebot in Franken	Nutzung / Projekt
W. Bärtschi, Wengen	Fr. 320 000.00	Fr. 320 000.00	Hotel / Herberge
R. Crockett, England	Fr. 700 000.00	Hat kein 2. Angebot eingereicht	Wohnhaus
Blättler / Bader, Wengen	Fr. 745 000.00	Fr. 800 000.00	Studienhaus für Doktorierende und für Mitarbeitende von Universitäten

Das einzige akzeptable Angebot in der Höhe von Fr. 800 000.00 ging von Frau Barbara Bader und Herrn Dominic Blättler ein.

5. Finanzierung

Der Erwerb der Liegenschaft durch die Käuferschaft Bader/Blättler hätte ursprünglich durch die Berner Kantonalbank (BEKB) in Interlaken finanziert werden sollen. Die zuständigen Personen der BEKB haben Ende April 2005 das Objekt besichtigt und dabei, zwecks Verminderung des Risikos, einen Verkehrswert von Fr. 750 000.00¹ festgelegt. Die BEKB wäre bereit gewesen, von diesem Wert 70% d.h. Fr. 525 000.00 als Hypothekendarlehen zu finanzieren. Eine definitive Finanzierungsbestätigung lag vor. Weitere Fr. 50 000.00 wären durch den Wertschriftendienst der Stadt Bern ebenfalls mit einem Hypothekendarlehen finanziert worden. Der im Kaufvertrag vom 21. Juni 2005 festgelegte Zahlungsplan hat diese Umstände berücksichtigt.

Darauf hin hat die Käuferschaft im Sommer 2006 bei verschiedenen Finanzierungsinstituten Offerten eingeholt. Eine Restfinanzierung in der Höhe von Fr. 670 000.00 wird nun durch die UBS AG übernommen. Eine Finanzierungsbestätigung, datiert vom 21. Juli 2006, liegt vor.

Durch die Übernahme der gesamten Restanz in der Höhe von Fr. 670 000.00 durch die UBS AG gestaltete sich der Zahlungsplan in der Endphase nun bedeutend einfacher:

1. Bei der seinerzeitigen Verurkundung wurde eine Anzahlung von Fr. 80 000.00 (Eigenmittel) geleistet. Das Geld ist am 10. Juni 2005 bei der Stadtkasse eingegangen.
2. 6 Monate nach der Verurkundung (Verurkundungstermin: 25. Juni 2005, Zahlungstermin 24. Dezember 2005) wurden weitere Fr. 50 000.00 fällig (Eigenmittel). Der Betrag ist am 9. Januar 2006 bei der Stadtkasse eingegangen.
3. Am 3. August 2006 hat die UBS AG der Stadt die Restanz in der Höhe von Fr. 670 000.00 (Hypothek) überwiesen.

Die Kaufpreisrestanz wurde ab dem 1. August 2005 bis zur vollständigen Bezahlung mit 4% verzinst.

¹ Die Liegenschaftsverwaltung liess im Juni 1997 ein Gutachten erstellen, welches einen geschätzten Verkehrswert von Fr. 1 040 000.00 auswies. Eine Überprüfung der Verkehrswertschätzung im August 2000 ergab jedoch in der Folge einen neuen, tieferen Verkehrswert von Fr. 949 500.00.

Somit ist der vertraglich vereinbarte Kaufpreis in der Höhe von Fr. 800 000.00 vollständig bei der Stadtkasse Bern eingetroffen.

6. Weiteres Vorgehen

Der Kaufvertrag (Urschrift Nr. 5118 der Notarin Elisabeth Glaus-Mischler mit Büro in Wimmis) wurde am 25. Juni 2005 unter Vorbehalt der Genehmigung durch den Gemeinderat und den Stadtrat unterzeichnet. Der Übergang von Nutzen und Schaden wurde auf den 1. August 2005 festgelegt. Der Kaufpreis in der Höhe von Fr. 800 000.00 wurde per 31. Juli 2006 vollständig getilgt.

Antrag

1. Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Vortrag des Gemeinderats betreffend Ferienheim „Uf dr Egg“ in Wengen; Verkauf.
2. Dem Verkauf der Liegenschaft Ferienheim „Uf dr Egg“ in Wengen an Frau Barbara Bader und Herrn Dominic Blättler, 3823 Wengen, zum Preis von Fr. 800 000.00 wird zugestimmt.
3. Der Buchgewinn aus dem Verkauf geht zu Gunsten der Laufenden Rechnung 2006, Konto 4240000 (Kostenträger P 320230).
4. Der Gemeinderat wird beauftragt, diesen Beschluss zu vollziehen.

Bern, 13. September 2006

Der Gemeinderat