

Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat**Vermögensbereinigung der Liegenschaften Weberstrasse 15 und Weissensteinstrasse 47 (Verwaltungsvermögen) sowie Wagnerstrasse 34 und Brunnmattstrasse 50 (Finanzvermögen)****1. Worum es geht**

Mit vorliegendem Antrag wird dem Stadtrat eine Vermögensbereinigung der Liegenschaften im Verwaltungsvermögen Weberstrasse 15 (Kita) und Weissensteinstrasse 47 (Tagi) sowie der Liegenschaften im Finanzvermögen Wagnerstrasse 34 und Brunnmattstrasse 50, 3007 Bern unterbreitet. Die Vermögensbereinigung umfasst die Widmung und Übertragung des Grundstücks Bern 3/1581 (Brunnmattstrasse 50) und 3/2200 (Wagnerstrasse 34) vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen sowie die Entwidmung und Übertragung des Grundstücks Bern 3/1545 (Weberstrasse 15) und 3/1304 (Weissensteinstrasse 47) vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen.

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 Liegenschaften Weberstrasse 15 und Weissensteinstrasse 47 im Verwaltungsvermögen beträgt Fr. 1 786 000.00, derjenige der Fondsliegenschaften Wagnerstrasse 34 und Brunnmattstrasse 50 Fr. 2 229 942.00 (aktueller Anlagewert im Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik [Fonds]). Gemäss Artikel 51 Absatz 1 der Gemeindeordnung der Stadt Bern vom 3. Dezember 1998 (GO; SSSB 101.1) liegt die Ausgabenkompetenz für die vorgesehene Widmung beziehungsweise Entwidmung beim Stadtrat.

Die Grundstücke Bern 3/1581 (Brunnmattstrasse 50) und 3/2200 (Wagnerstrasse 34) befinden sich heute im Vermögen des Fonds. Im Hinblick auf die neu vorgesehene Nutzung als Tagesstätte (Tagi und Kita) hat die Betriebskommission des Fonds am 22. Februar 2019 der beabsichtigten Übertragung der Grundstücke vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen vorbehaltlich der Beschlussfassung durch den Stadtrat zugestimmt.

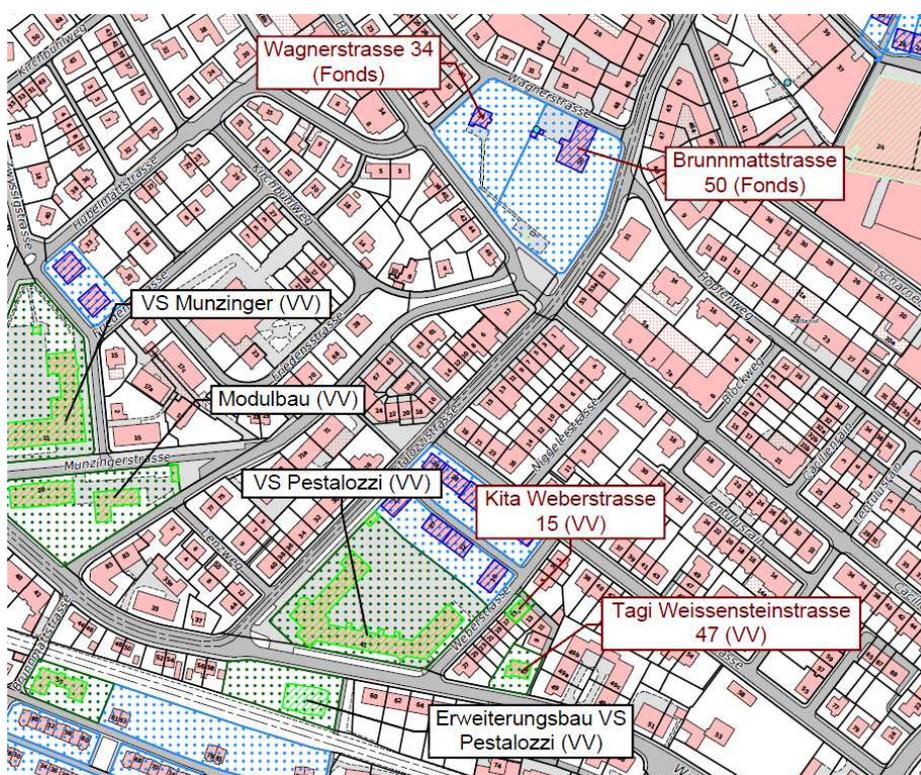
Für die Vermögenszuweisung der Weberstrasse 15 und Weissensteinstrasse 47 vom Finanzvermögen ins Vermögen des Fonds ist der Gemeinderat zuständig (Art. 9 Abs. 1 des Reglements vom

20. Mai 1984 über die Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern [Fondsreglement; FRBW; SSSB 854.1]).

2. Ausgangslage

2.1. Finanzvermögen

Nachdem die Verdichtung des Hopfgutareals bei der Betriebskommission des Fonds bereits seit längerem ein Thema war, wurde an der Sitzung vom 27. Juni 2014 der Kaufvertrag aus dem Jahr 1970 behandelt. Dabei wurde die Auffassung vertreten, dass dem Willen der Verkäuferinnen Rechnung getragen werden müsse und das Areal weiterhin von der Öffentlichkeit genutzt werden sollte. Am 28. Oktober 2016 beschloss die Betriebskommission, die Unterbringung der beiden Tagesstätten sowie eines Teils des Schulraumbedarfs in einer Vertiefungsstudie überprüfen zu lassen. Im Juli 2018 wurden Fritz Schär von Schär Buri Architekten, Bern, und Frau Brigitte Nyffenegger vom Landschaftsplanungsbüro Umland, Zürich, mit der Vertiefungsstudie beauftragt, deren Schlussbericht seit Oktober 2018 vorliegt (siehe Kapitel 3).



- Verwaltungsvermögen
- Grundstücke des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik
- von der Vermögensbereinigung betroffene Liegenschaften

2.2. Verwaltungsvermögen

Familie & Quartier Stadt Bern (bisher Jugendamt) betreibt an der Weberstrasse 15 eine Tagesstätte für Kleinkinder (Kita) und an der Weissensteinstrasse 47 eine Tagesstätte für Kinder im Schulalter (Tagi). Beide Liegenschaften waren ursprünglich als Wohnhäuser konzipiert und sind deshalb nur beschränkt für eine öffentliche Nutzung geeignet. Die kleinteilige Raumstruktur und die Erstreckung über mehrere Geschosse gestalten die Betreuung personalintensiv und teuer. Des Weiteren hat die Kita keinen Aussenraum, die bestehende Küche ist zu klein und aufgrund der räumlichen Trennung der beiden Tagesstätten können keine Synergien genutzt werden. Aus diesen Gründen hat Familie & Quartier Stadt Bern damals noch bei den Stadtbauten Bern bereits am 16. Juli 2009 angemeldet,

einen neuen Standort für die beiden Kinderbetreuungseinrichtungen¹ Weissenstein zu suchen. Zusätzlich zur Anmeldung von Familie & Quartier Stadt Bern hat das Schulamt im selben Perimeter wie die beiden Betreuungseinrichtungen am 19. Juni 2018 zusätzlichen Schulraum für 17 Klassen und den Bedarf an einer neuen Doppelturnhalle angemeldet.

3. Vertiefungsstudie Hopfgutareal betreffend die Objekte im Finanzvermögen

Das auf dem Hopfgutareal befindliche Gebäude Wagnerstrasse 34 wird zurzeit privat für Wohnen genutzt. Die Liegenschaft Brunnmattstrasse 50 ist an das Evangelische Gemeinschaftswerk vermietet und umfasst einen Kirchensaal, einzelne Nebenräume und drei Wohneinheiten, welche vom Evangelischen Gemeinschaftswerk an ihr nahestehende Personen untervermietet sind.

Die Kernaufgabe der Vertiefungsstudie bestand darin, die Unterbringung von vier Basisstufenklassen sowie drei Gruppen für die Betreuung von Schulkindern und zwei Kita-Gruppen in den bestehenden Gebäuden und in allfälligen Neubauten auf dem Hopfgutareal zu prüfen. Die Potenzialanalyse zur Nachverdichtung des Hopfguts mit öffentlicher Nutzung bewegte sich im Spannungsfeld zwischen dem Raumbedarf von Familie & Quartier Stadt Bern und Schulamt einerseits und der Wiederherstellung von öffentlichem Freiraum für die Quartierbewohnenden andererseits. Eine weitere Grundlage, die es in der Potenzialanalyse zu berücksichtigen galt, war das gartendenkmalpflegerische Gutachten, das den historischen Wert des Gartens, welcher zudem als schützenswert eingestuft ist, hervorhebt.

Die Verfassenen der Vertiefungsstudie Fritz Schär und Brigitte Nyffenegger beurteilen eine Nachverdichtung des Areals aufgrund der einzigartigen Bedeutung des Areals negativ. Sie kommen zum Schluss, dass ein neues Schulgebäude, unabhängig von seiner Platzierung auf dem Areal, die Qualität des Areals wesentlich schwächt, wenn nicht sogar in seiner Wirkung zerstört. Sie empfehlen, die Variante der Umnutzung weiter zu verfolgen. Diese sieht vor, die bestehenden Gebäude Brunnmattstrasse 50 und Wagnerstrasse 34 von einer Wohnnutzung zu einer öffentlichen umzunutzen: In das Gebäude Brunnmattstrasse 50 können gemäss Überprüfung drei bis vier Kita-Gruppen untergebracht werden, im Gebäude Wagnerstrasse 34 zwei Gruppen für die Tagesbetreuung. Der bestehende Hof an der Wagnerstrasse könnte neuerdings als gedeckter Aussenraum der Kita dienen. Die Verfassenen schlagen vor, die der Kinderbetreuung zugeschlagenen Aussenräume ausserhalb deren Öffnungszeiten für die Öffentlichkeit zugänglich zu machen, um eine Durchquerung des gesamten Areals für die Quartierbevölkerung zu ermöglichen. Der zur Brunnmattstrasse gelegene Gartenteil östlich des Gebäudes Brunnmattstrasse 50 sollte von der übrigen Gartenanlage durch eine unscheinbare Einzäunung abgetrennt werden. Der nordwestliche Bereich des Gebäudes an der Wagnerstrasse 34 wird gemäss ihrem Vorschlag ebenfalls abgegrenzt, sodass der Tagi ein geschützter Bereich zur Verfügung steht.

Die erforderlichen Hartflächen der öffentlichen Gartenanlage für Spielgeräte und sonstige Spielflächen sollen gemäss Vorschlag der Verfassenen auf der Balderstrasse platziert werden. Fritz Schär und Brigitte Nyffenegger schlagen diesbezüglich vor, die Balderstrasse im Bereich des Hopfgutareals zu sperren und nur noch für Anrainerinnen und Anrainer zur Anlieferung und für Fahrräder passierbar zu machen. Von welcher Seite die Anlieferung erfolgt, ist noch nicht bestimmt. Der Cäcilienplatz würde den Abschluss der verkehrsberuhigten Balderstrasse bilden und mit Tischen und Bänken

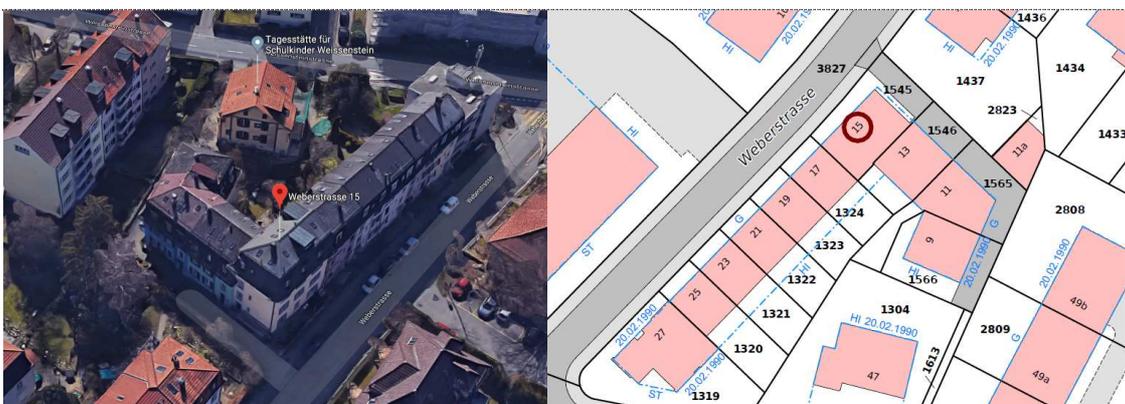
¹ Im Zuge der Zusammenführung von Tagesschulen, Tagesstätten für Schulkinder und Ferieninseln wird künftig nur noch von «Tagesbetreuung von Schulkindern» gesprochen. Das Angebot für Kinder im Vorschulalter wird weiterhin Kindertagesstätte (Kita) genannt.

vervollständigt werden. Das vorhandene Treffhüsli des Quartiervereins würde rückgebaut und unmittelbar an die Parzellengrenze versetzt werden, sodass es zwischen Cäcilienplatz und Hopfgutareal vermittelt.

4. Objektbeschreibung Verwaltungsvermögen

Die Tagi Weissenstein befindet sich heute an der Weissensteinstrasse 47 und die Kita Weissenstein an der Weberstrasse 15. Beide Liegenschaften befinden sich in der Wohnzone. Die Liegenschaft Weissensteinstrasse 47 erstreckt sich über vier Geschosse und kann in drei Wohnungen (1x4-Zimmer-, 1x3-Zimmer- und 1x2-Zimmer-Wohnung) umgenutzt werden. Das Potenzial eines allfälligen Neubaus kann noch nicht abgeschätzt werden. Die Liegenschaft Weberstrasse 15 erstreckt sich über sechs Geschosse und kann in fünf Wohnungen (4x3-Zimmer- und 1x2-Zimmer-Wohnung) umgenutzt werden.

4.1. Weberstrasse 15



Die Bausubstanz der Liegenschaft Weberstrasse 15 befindet sich grossmehrheitlich in einem guten Zustand; das Gebäude wurde bislang gut unterhalten. Dennoch besteht in absehbarer Zeit Handlungsbedarf, da der Heizenergieverbrauch sehr hoch ist. Im Jahr 2017 wurde zwar die Ölheizung durch eine Gasheizung ersetzt, jedoch weist die Gebäudehülle zum Teil schlechte Dämmwerte auf.

Im Zuge einer Sanierung sollten daher die Kellerdecke gedämmt und die Dach- und Kellerfenster, die bislang aus Einfachverglasung bestehen, ersetzt werden. Die übrigen Holzfenster befinden sich in einem guten Zustand; ebenso die Sanitäranlagen. Der Innenausbau ist abgenutzt und würde im Falle eines Umbaus zu Wohnungen ohnehin ertüchtigt werden. Die Kosten für die Umnutzung und Instandsetzung zu Lasten des Fonds können noch nicht abgeschätzt werden.

4.2. Weissensteinstrasse 47



Das Gebäude an der Weissensteinstrasse 47, Baujahr 1890, in dem bislang die Tagi untergebracht ist, wurde von der Denkmalpflege als beachtenswert bewertet, was jedoch keiner rechtswirksamer Einstufung entspricht. Die Bausubstanz befindet sich in einem gebrauchten bis abgenutzten Zustand, sodass seitens des Fonds sofortiger Handlungsbedarf besteht, eine Gebäudestrategie zu entwickeln. Entweder muss das Gebäude gesamthaft saniert oder durch einen Neubau ersetzt werden. Da das bestehende Gebäude kleiner ist als die durch die Baulinien (blau gestrichelte Linie) definierte zulässige Grundfläche, könnte mit einem etwaigen Ersatzneubau zusätzliche oberirdische Geschossfläche realisiert werden. Im Falle einer Gesamtsanierung müssten die Fassade ertüchtigt sowie die gesamte Haustechnik ersetzt werden. Die Kosten für eine Instandsetzung oder einen allfälligen Neubau können noch nicht detailliert abgeschätzt werden.

5. Geplantes weiteres Vorgehen

Die Umnutzung der beiden bestehenden Gebäude auf dem Hopfgutareal (Finanzvermögen) von Wohnen zu Kita und Tagesbetreuung eröffnet die Möglichkeit, die zurzeit von Kita und Tagi genutzten Gebäude Weberstrasse 15 und Weissensteinstrasse 47 (Verwaltungsvermögen) wieder ihrer ursprünglichen Wohnnutzung zuzuführen und somit dem Fonds zuzuweisen.

Im Hopfgut wird zukünftig das gesamte Areal einschliesslich der bestehenden Gebäude öffentlich genutzt. Im Gebäude Brunnmattstrasse 50 werden anstelle der bestehenden drei Wohnungen zukünftig drei Kita-Gruppen untergebracht. Das evangelische Gemeinschaftswerk könnte – sofern Interesse besteht – den Kirchensaal weiterhin nutzen. Das zweite bestehende Gebäude auf dem Hopfgutareal, Wagnerstrasse 34, wird jedoch künftig für die Tagesbetreuung von Schulkindern genutzt; zwei bis drei Gruppen finden darin Platz. Als Vorbild für diese öffentliche Nutzung in einem denkmalgeschützten Gebäude dient der Denkmalpflege das aus ihrer Sicht gelungene Beispiel der Kita und Tagi Lorraine.

Der Aussenraum wird wieder als grosszügiger Park gestaltet und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Lediglich ein kleiner Teil des Gartens neben den Gebäuden ist der Kinderbetreuung vorbehalten. Der öffentliche Aussenraum kommt damit vor allem der Quartierbevölkerung zu Gute und erfährt eine deutlich intensivere Nutzung als bisher.

Gemäss diesem Vorgehen erfolgt zum jetzigen Zeitpunkt auf dem Hopfgut keine Nachverdichtung; jedoch bleibt diese Option bestehen und könnte allenfalls zu einem späteren Zeitpunkt weiterverfolgt werden. Dies setzt voraus, dass die Gestaltung der Aussenräume in der Zwischenzeit eine Nachverdichtung nicht verunmöglicht.

6. Vermögensübertragungen und finanzielle Auswirkungen

Sollen Vermögenswerte des Finanzvermögens für die öffentliche Aufgabenerfüllung herangezogen werden, müssen sie gewidmet und dem Verwaltungsvermögen zugewiesen werden. Sie sind zum Buchwert vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen umzubuchen (Art. 104 Abs. 2 GV). Dasselbe gilt für den umgekehrten Fall der Entwidmung (Vermögensübertragung vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen). Nach der Übertragung vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen ist der Buchwert der Anlage auf den Marktwert aufzuwerten und zu diesem Wert dem Fonds anschliessend zuzuweisen.

Die Übertragung wird per 1. Januar 2020 vollzogen. Das Grundstück 3/1304, Weissensteinstrasse 47, wird per 1. Januar 2020 (nach Abschreibung 31. Dezember 2019) in der Anlagebuchhaltung des Verwaltungsvermögens einen Anlagewert von Fr. 333 448.00 und das Grundstück 3/1545, Weberstrasse 15, einen solchen von Fr. 1 234 159.00 aufweisen.

Die jeweiligen Marktwerte werden gemäss den Richtlinien Immobilienbewertungen des Fonds auf Fr. 271 000.00 (Weissensteinstrasse 47) und auf Fr. 1 515 000.00 (Weberstrasse 15) geschätzt. Im Falle der Weissensteinstrasse 47 führt dies zu einer Abwertung zu Lasten des Allgemeinen Haushalts von Fr. 62 448.00, bei der Weberstrasse 15 kann eine geringe Aufwertung von Fr. 280 841.00 verzeichnet werden.

Der aktuelle Anlagewert (Marktwert) der beiden Liegenschaften im Fonds betragen für die Brunnmattstrasse 50, Gbbl. 3/1581, Fr. 1 406 673.00 und für die Wagnerstrasse 34, Gbbl. 3/2200, Fr. 823 269.00.

In der folgenden Tabelle, werden die finanziellen Konsequenzen der Vermögensübertragungen dargestellt:

Entwidmung (Verwaltungsvermögen → Finanzvermögen):

		Anlagewert	Marktwert
1081G001 Weissensteinstrasse 47	Fr.	333 448	271 000
1596G001/1596P001 Weberstrasse 15	Fr.	1 234 159	1 515 000
Total Entwidmung	Fr.	1 567 607	1 786 000
Total Aufwertung (Finanzvermögen)	Fr.		+ Fr. 218 393

Widmung (Fonds → Finanzvermögen → Verwaltungsvermögen):

		Buchwert (Marktwert)
5033G001 Brunnmattstrasse 50	Fr.	1 406 673
5033G002 Wagnerstrasse 34	Fr.	823 269
Total Widmung	Fr.	2 229 942

Vermögensbereinigung:

Erhöhung Anlagebuchwert Allgemeiner Haushalt	Fr.	662 335
Reduktion Dotationskapital des Fonds	Fr.	443 942

Die aktuellen Marktwerte der Liegenschaften aus dem Verwaltungsvermögen liegen unterhalb der Marktwerte der Liegenschaften auf dem Hopfgutareal. Deshalb sinkt das Dotationskapital des Fonds voraussichtlich um Fr. 443 942.00.

In den jeweiligen Marktwertschätzungen der neu dem Fonds zugewiesenen Liegenschaften sind Investitionen berücksichtigt, wodurch bei einer Sanierung/einem Neubau auch eine entsprechende Aufwertung zu erwarten ist.

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

	1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr	25. Jahr
Investition netto	662 335.00	635 840.00	609 350.00	26 495.00
Erhöhung				
Abschreibung 4 %	26 495.00	26 495.00	26 495.00	26 495.00
Zins 1.43 %	9 470.00	9 095.00	8 715.00	380.00
Erhöhung				
Kapitalfolgekosten	35 965.00	35 590.00	35 210.00	26 875.00

7. Weiteres Vorgehen

Nach Vorliegen des Stadtratsbeschlusses zur Vermögensübertragung wird von Hochbau Stadt Bern die konkrete Planung für die Umnutzung der beiden Liegenschaften auf dem Hopfgutareal gestartet, die Realisierung ist frühestens 2023/2024 vorgesehen. Sobald das Bauprojekt abgeschlossen ist und die Kinderbetreuung umziehen kann, sind für die Liegenschaften Weberstrasse 15 und Weissensteinstrasse 47 Investitionen in der Investitionsplanung des Fonds vorzusehen. Der genaue Terminplan wird in Abstimmung mit dem Vorhaben des Verwaltungsvermögens erfolgen und kann zurzeit noch nicht abgeschätzt werden.

Antrag

1. Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Vortrag des Gemeinderats betreffend Vermögensbereinigung der Liegenschaften Weberstrasse 15 und Weissensteinstrasse 47 (Verwaltungsvermögen) sowie Wagnerstrasse 34 und Brunnmattstrasse 50 (Finanzvermögen).
2. Die Grundstücke Bern 3/1581 (Brunnmattstrasse 50) und 3/2200 (Wagnerstrasse 34) werden im Hinblick auf die Nutzung als Kinderbetreuungseinrichtungen vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen übertragen; die Umbuchung erfolgt per 1. Januar 2020 zum Buchwert von Fr. 2 229 942.00.
3. Die Grundstücke Bern 3/1545 (Weberstrasse 15) und 3/1304 (Weissensteinstrasse 47) werden im Hinblick auf die Rückführung in eine Wohnnutzung vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen übertragen; die Umbuchung erfolgt per 1. Januar 2020 zum Marktwert von Fr. 1 786 000.00.
4. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Bern, 23. Oktober 2019

Der Gemeinderat