

Erwerb Liegenschaften Wildhainweg: Verpflichtungskredit

Die Fachbegriffe	4
Das Wichtigste in Kürze	5
Die Ausgangslage	6
Die Liegenschaften	8
Kosten und Finanzierung	11
Das sagt der Stadtrat	13
Antrag und Abstimmungsfrage	14

Die Fachbegriffe

Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik

Die Liegenschaften des Finanzvermögens der Stadt Bern befinden sich grösstenteils im Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik. Er hat namentlich zur Aufgabe, Grundstücke für den Wohnungsbau zu erwerben, den Wohnungsbau zu fördern und durch Teilnahme am Boden- und Wohnungsmarkt Spekulation und Preissteigerung zu bekämpfen. Der Fonds wird als Gemeindeunternehmen mit Sonderrechnung durch eine Betriebskommission geführt und muss eine nachhaltige Rendite abwerfen.

Baurecht

Die Abgabe eines Grundstücks im Baurecht ermöglicht es Dritten, dieses im Rahmen der geltenden Zonenordnung und der Bestimmungen des Baurechtsvertrags zu nutzen und zu bebauen. Im Baurecht abgegebene Grundstücke bleiben im Eigentum der Baurechtsgebenden. Die Baurechtsnehmenden leisten für die Nutzung einen Baurechtszins. Nach Ablauf einer im Baurechtsvertrag festgelegten Dauer und falls dieser nicht verlängert wird, gehen die Gebäude auf dem Grundstück in das Eigentum der Baurechtsgebenden über. Die Baurechtsnehmenden

erhalten für die errichteten Bauten eine im Baurechtsvertrag geregelte Entschädigung (Heimfallentschädigung).

Erneuerungsfonds

Ein Erneuerungsfonds ist ein Fonds, in den alle Miteigentümerinnen und Miteigentümer einer Liegenschaft einzahlen. Aus den Mitteln des Erneuerungsfonds werden Sanierungsarbeiten an den gemeinsamen Bauteilen der Liegenschaft – beispielsweise das Dach oder die Fassade – finanziert. Die Miteigentümerinnen und Miteigentümer zahlen gemäss ihrem Eigentumsanteil an der Liegenschaft in den Fonds ein.



Das Wichtigste in Kürze

Der Stadt Bern bietet sich die Gelegenheit, die Liegenschaften des Schweizerischen Nationalfonds am Wildhainweg in der Länggasse zu erwerben. Wie diese künftig genutzt werden sollen, ist noch nicht bestimmt. Mit einem Kauf kann sich die Stadt Grundeigentum an zentraler Lage sichern. Den Stimmberechtigten wird ein Verpflichtungskredit in der Höhe von 33,9 Millionen Franken beantragt.

Die Stadt Bern hat die Möglichkeit, mehrere Liegenschaften am Wildhainweg in der Länggasse zu erwerben. Diese befinden sich heute im Eigentum oder Miteigentum respektive Stockwerkeigentum des Schweizerischen Nationalfonds (SNF). Weil der SNF einen Neubau im Quartier Wankdorf City plant, benötigt er die Liegenschaften am Wildhainweg nicht mehr und ist bereit, diese der Stadt Bern als Gesamtpaket zu verkaufen. Die Parteien unterzeichneten einen entsprechenden Kaufvorvertrag. Das eigentliche Kaufgeschäft erfolgt, sobald der SNF den Neubau bezogen hat, was frühestens im Jahr 2026 der Fall sein wird.

Künftige Nutzung noch nicht festgelegt

Bei den Liegenschaften handelt es sich um insgesamt vier Gebäude respektive Gebäudekomplexe oder Gebäudeteile am Wildhainweg 3, 7/7a, 20/20a und 21/21a/21b/19/19a. In den Gebäuden befinden sich heute Büros und weitere Räumlichkeiten des SNF. Eine von der Stadt Bern in Auftrag gegebene Machbarkeitsstudie zeigte auf, in welchen Gebäuden eine Umnutzung zu Wohnraum möglich ist. Wie die Liegenschaften künftig genutzt werden, ist allerdings noch nicht festgelegt. Im Liegenschaftsportfolio enthalten sind auch mehrere Parkplätze.

Liegenschaften an zentraler Lage

Mit einem Kauf der Liegenschaften kann sich die Stadt Bern Grundeigentum an ruhiger und

gleichzeitig zentraler Lage sichern. Zudem werden die Liegenschaften der Spekulation entzogen. Ungeachtet der künftigen Nutzung kann davon ausgegangen werden, dass der Wert von Grundeigentum – insbesondere an guter Lage – in der Stadt Bern in Zukunft mindestens erhalten bleibt.

Kauf zu einem Marktwert

Der Kaufpreis der Liegenschaften des SNF liegt bei insgesamt 31,3 Millionen Franken. Das entspricht einem Marktwert. Mit der Schätzung des Marktwerts wurde im Jahr 2022 ein unabhängiges Immobilienunternehmen beauftragt. Um Preissteigerungen bis zum Zeitpunkt des Kaufs zu berücksichtigen, wurde eine sogenannte Preisindexierung vereinbart, wobei der Kaufpreis nicht höher als auf 33,5 Millionen Franken steigen darf.

Abstimmung über Verpflichtungskredit

Für den Kauf der Liegenschaften des SNF wird den Stimmberechtigten ein Verpflichtungskredit in der Höhe von 33,9 Millionen Franken vorgelegt. Darin enthalten sind neben dem Kaufpreis weitere Kosten wie die Übernahme von Anteilen an Erneuerungsfonds und Notariatsgebühren.



Abstimmungsempfehlung des Stadtrats

Der Stadtrat empfiehlt den Stimmberechtigten, die Vorlage anzunehmen.

Die Ausgangslage

Der Schweizerische Nationalfonds besitzt mehrere Liegenschaften am Wildhainweg in der Länggasse. Der Stadt Bern bietet sich nun die Möglichkeit, diese zu erwerben. Mit einem Kauf kann sich die Stadt Grundeigentum an zentraler Lage sichern und gleichzeitig die Liegenschaften der Spekulation entziehen.

Der Stadt Bern bietet sich die Gelegenheit, am Wildhainweg in der Länggasse Grundeigentum zu erwerben. Es handelt sich um mehrere Liegenschaften, die sich im Eigentum oder im Miteigentum respektive Stockwerkeigentum des Schweizerischen Nationalfonds (SNF) befinden. In der Liegenschaft am Wildhainweg 3 hat der SNF heute seinen Geschäftssitz, in den anderen Gebäuden sind weitere Büros und Arbeitsplätze untergebracht. Der SNF plant jedoch umzuziehen und seine Arbeitsplätze im Quartier Wankdorf City zu konzentrieren. Dazu will er dort auf einem Grundstück der Stadt Bern einen Neubau erstellen. Ein entsprechender Baurechtsvertrag (siehe Fachbegriff «Baurecht») zwischen der Stadt Bern und dem SNF wurde im Frühling 2023 unterzeichnet.

Kaufrecht gesichert

Gleichzeitig schlossen die beiden Parteien einen Kaufvertrag ab: Dieser räumt der Stadt Bern respektive dem städtischen Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (siehe Fachbegriffe) das Recht ein, die Liegenschaften des SNF am Wildhainweg zu erwerben. Der Kaufvertrag sieht vor, dass die Stadt Bern sämtliche Liegenschaften des SNF am Wildhainweg erwirbt. Der Kauf der Liegenschaften als Gesamtpaket war eine Bedingung des SNF.

Erwerb erst nach Umzug

Vorgesehen ist, dass die Bauarbeiten für das neue Gebäude des SNF in Wankdorf City im zweiten Halbjahr 2024 beginnen. Bis zur Fertigstellung des Neubaus – frühestens im Jahr 2026 – wird der SNF die Liegenschaften am Wildhainweg weiter nutzen. Der Erwerb der Liegenschaften durch die Stadt Bern soll nach dem Umzug des SNF erfolgen.

Der Schweizerische Nationalfonds

Der Schweizerische Nationalfonds (SNF) finanziert im Auftrag des Bundes wissenschaftliche Forschungsprojekte an Schweizer Universitäten und Hochschulen. Durchschnittlich unterstützt der SNF pro Jahr zwischen 2500 bis 3500 Projekte im Umfang von rund einer Milliarde Schweizer Franken. Der als Stiftung organisierte SNF ist damit die bedeutendste Institution zur Förderung der Forschung in der Schweiz. Die Mittel zur Förderung der Forschung erhält der SNF hauptsächlich vom Bund.

Liegenschaften an guter Lage

Mit einem Kauf der Liegenschaften am Wildhainweg eröffnet sich der Stadt Bern die Möglichkeit, sich Grundeigentum an zentraler Lage zu sichern. Gleichzeitig werden die Liegenschaften der Spekulation entzogen. Wie die Liegenschaften nach einem Erwerb durch die Stadt Bern genutzt werden, ist noch nicht bestimmt. Je nach Liegenschaft ist eine Umnutzung zu Wohnraum, die Schaffung von Schulraum oder die Beibehaltung von Büroräumlichkeiten möglich. Auch weitere Nutzungsarten sind denkbar.

Entwurf

Die Liegenschaften des Schweizerischen Nationalfonds befinden sich am Wildhainweg im Stadtbachquartier in der Länggasse.



Wildhainweg 20, 20a

Wildhainweg 21, 21a, 21b

Wildhainweg 19, 19a

Wildhainweg 7, 7a

Wildhainweg 3

Die Liegenschaften

Die Liegenschaften des Schweizerischen Nationalfonds sind in einem unterschiedlich guten baulichen Zustand. Wie sie künftig genutzt werden sollen, ist noch nicht festgelegt. Eine Machbarkeitsstudie zeigt auf, wo eine Umnutzung zu Wohnraum möglich ist.

Bei den Liegenschaften des Schweizerischen Nationalfonds (SNF) handelt es sich um insgesamt vier Gebäude respektive Gebäudekomplexe oder Gebäudeteile am Wildhainweg in der Länggasse. Die Liegenschaften befinden sich an ruhiger und gleichzeitig zentraler Lage in der Nähe des Hauptbahnhofs und liegen in der Wohnzone. Zum Portfolio gehören auch mehrere gedeckte und ungedeckte Parkplätze. Die einzelnen Liegenschaften sind in einem unterschiedlich guten baulichen Zustand. Um das Potenzial zur Umnutzung der Bürogebäude in Wohnraum zu ermitteln, liess die Stadt Bern eine Machbarkeitsstudie erstellen. Wie die einzelnen Liegenschaften in Zukunft genutzt werden sollen, ist allerdings noch nicht festgelegt. Zu berücksichtigen ist weiter, dass bei den Liegenschaften, die sich im Miteigentum des SNF befinden, der Gestaltungsspielraum kleiner ist, als bei Liegenschaften im alleinigen Eigentum. Bei Miteigentum ist in der Regel auch das Einverständnis der anderen Miteigentümerinnen und Miteigentümer erforderlich.

Option Abgabe im Baurecht

Auch hält sich die Stadt Bern die Möglichkeit von Abgaben im Baurecht (siehe Fachbegriffe)

offen. In einem solchen Fall könnte die Stadt über den Baurechtsvertrag Einfluss darauf nehmen, wie die Liegenschaft genutzt wird.

Wildhainweg 3

Das Gebäude am Wildhainweg 3 befindet sich im alleinigen Eigentum des SNF. Es handelt sich um ein dreigeschossiges Haus mit Baujahr 1871. Im Jahr 2004 wurde es saniert und umgebaut. Die vermietbare Fläche beträgt rund 730 Quadratmeter. Soll das Gebäude einer Wohnnutzung zugeführt werden, bietet es sich gemäss Machbarkeitsstudie an, rund zwanzig vermietbare Einzelzimmer mit gemeinschaftlich genutzten Räumen zu realisieren. Bei einer solchen Umnutzung müsste nicht stark in die bestehenden Grundrisse eingegriffen werden. Zur Liegenschaft gehören auch zwei Aussenparkplätze.

Wildhainweg 7/7a

Die Liegenschaft am Wildhainweg 7/7a ist ein mehrstöckiges Gebäude mit Baujahr 2005. Der SNF ist Miteigentümer des Gebäudes: Im Eigentum (Stockwerkeigentum) des SNF befinden sich der zweigeschossige Sockelbereich sowie 15 Parkplätze in der Tiefgarage des Gebäudes.



Im Haus am Wildhainweg 3 befindet sich heute der Geschäftssitz des Schweizerischen Nationalfonds. Gemäss einer Machbarkeitsstudie könnte das Gebäude zu Wohnraum umgenutzt werden.

Die vermietbare Fläche im Sockelbereich beläuft sich auf rund 770 Quadratmeter. Mit wenigen baulichen Anpassungen könnten die Räumlichkeiten als Büros weitergenutzt werden oder auch als Schulraum dienen. Für eine Umnutzung zu Wohnraum müssten grössere baulichen Massnahmen umgesetzt werden. Gemäss Machbarkeitsstudie ist allenfalls die Erstellung von sechs grosszügigen, zweigeschossigen Wohnateliere möglich. In den oberen Stockwerken des Gebäudes befinden sich heute bereits Wohnungen.

Wildhainweg 20/20a

Die Liegenschaft am Wildhainweg 20/20a gehört dem SNF im Alleineigentum. Das mehrstöckige Gebäude aus dem Jahr 1968 weist unter anderem erhebliche statische Mängel auf. Eine Ertüchtigung der Liegenschaft wäre mit grossem Aufwand verbunden, so dass sich ein Abriss des Gebäudes und ein Neubau als beste Möglichkeit zur Nutzung des Grundstücks anbietet. Die Machbarkeitsstudie zeigte auf, dass beispielsweise ein Wohngebäude mit drei Vollgeschossen und einem Attikageschoss erstellt werden könnte. In einem solchen Wohnhaus wäre die Realisierung von rund 15 mittleren bis grösseren Wohnungen möglich. Das heutige Untergeschoss mit Tiefgarage hingegen kann erhalten und weitergenutzt werden.

Wildhainweg 21/21a/21b und 19/19a

Die Liegenschaft 21/21a/21b ist ein Gebäudekomplex, der in den 1970er-Jahren erstellt wurde. Zuletzt wurden in den Jahren 2012 bis 2015

Sanierungsmassnahmen vorgenommen. Der Gebäudeteil am Wildhainweg 21/21a befindet sich im Alleineigentum des SNF. Es handelt sich um ein vierstöckiges Gebäude mit vorspringendem Sockelbau. Der vierstöckige Gebäudeteil verfügt über eine markante Rasterfassade und ist im Inventar der Denkmalpflege als erhaltenswert eingestuft. Eine Umnutzung zu Wohnungen sollte gemäss Machbarkeitsstudie möglich sein, wobei aufgrund des Denkmalschutzes wahrscheinlich keine Balkone angebaut werden können. Der Sockelbau eignet sich vorzugsweise für eine Büro-, Gewerbe- oder Ateliernutzung. Die Liegenschaft am Wildhainweg 21b befindet sich im Miteigentum des SNF und ist eine Fortsetzung des Sockelbaus gegen Süden hin. Heute befinden sich dort Büroräume. Insgesamt verfügt der SNF im Gebäudekomplex über rund 1800 Quadratmeter vermietbare Fläche. Zum Komplex gehören auch mehrere Parkplätze: In der Tiefgarage am Wildhainweg 21 befinden sich 28 Parkplätze im Eigentum des SNF. In der an den Sockelbau 21b angebauten Liegenschaft 19/19a besitzt der SNF zwei weitere Parkplätze in einer Tiefgarage sowie vier gedeckte Aussenparkplätze.



Die Liegenschaft am Wildhainweg 21 ist ein vierstöckiger Bau, in dem sich heute Büros und weitere Räumlichkeiten des Schweizerischen Nationalfonds befinden. Eine Umnutzung zu Wohnraum sollte gemäss einer Machbarkeitsstudie möglich sein.

Klimaschutz und Nachhaltigkeit

Der Gemeinderat hat die Vorlage hinsichtlich der Auswirkungen auf das Klima und die Vereinbarkeit mit den Zielen des Klimareglements überprüft. Es lässt sich festhalten, dass sie mit diesen Zielen vereinbar ist: Der Erwerb der Liegenschaften an sich hat keine Auswirkungen auf das Klima. Bei einer Sanierung, einem Umbau oder Neubau soll der Wärme- und Stromverbrauch reduziert werden. Ob die Erstellung von Photovoltaikanlagen auf den Dächern der Liegenschaften möglich ist, muss noch geprüft werden.

Entwurf

Kosten und Finanzierung

Für den Kauf der Liegenschaften des Schweizerischen Nationalfonds wird den Stimmberechtigten ein Verpflichtungskredit in der Höhe 33,9 Millionen Franken beantragt. Darin enthalten sind der Kaufpreis der Liegenschaften sowie weitere Kosten im Zusammenhang mit dem Kaufgeschäft.

Der Kaufpreis der Liegenschaften des Schweizerischen Nationalfonds (SNF) liegt bei insgesamt 31,3 Millionen Franken. Das entspricht einem Marktwert der Liegenschaften. Mit der Schätzung des Marktwerts wurde im Jahr 2022 ein unabhängiges Immobilienunternehmen beauftragt.

Mindestpreis

Bei dem vereinbarten Kaufpreis von 31,3 Millionen Franken handelt es sich um einen Mindestpreis: Im Hinblick darauf, dass der Kauf der Liegenschaften frühestens im Jahr 2026 erfolgt, wurde eine sogenannte Kaufpreisindexierung festgelegt. Mit der Indexierung soll den steigenden Immobilienpreisen sowie der allgemeinen Kostensteigerung bis zum Zeitpunkt des Kaufgeschäfts Rechnung getragen werden. Massgebend ist der Landesindex der Konsumentenpreise. Gleichzeitig wurde mit dem SNF vereinbart, dass der Kaufpreis höchstens um 2,2 Millionen Franken auf 33,5 Millionen Franken steigen darf.

Weitere Kosten

Neben dem Kaufpreis für die Liegenschaften werden weitere Kosten anfallen. So übernimmt die Stadt Bern die Anteile des SNF an den Erneuerungsfonds (siehe Fachbegriffe) jener Liegenschaften, die sich im Miteigentum des SNF befinden. Erfolgt das Kaufgeschäft im Jahr 2026, werden die Anteile an den Erneuerungsfonds voraussichtlich bei 360 000 Franken liegen. Als weitere Kosten hinzu kommen Notariats- und Grundbuchgebühren sowie weitere Aufwendungen in der Höhe von insgesamt rund 30 000 Franken. Mit dieser Abstimmungsvorlage wird den Stimmberechtigten somit ein Verpflichtungskredit in der Höhe von 33,9 Millionen Franken beantragt.

Gewinnbeteiligung

Falls die Stadt Bern eine der Liegenschaften oder einen Teil einer Liegenschaft an eine dritte Partei weiterverkauft und dabei einen Gewinn erzielt, muss sie die Hälfte des Gewinns an den SNF abgeben. Das wurde im Kaufvorvertrag zwischen der Stadt Bern und dem SNF festgelegt. Die Regelung zur Gewinnbeteiligung gilt für zehn Jahr nach dem Kauf der Liegenschaften durch die Stadt Bern. Eine Gewinnbeteiligung von 50 Prozent wird im Weiteren auch bei der Begründung eines Baurechtes fällig.

Liegenschaften in den Fonds

Nach dem Kauf werden die Liegenschaften in das Portfolio des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik aufgenommen. Da noch nicht feststeht, was mit den Liegenschaften geschieht und wie diese genutzt werden, können keine Aussagen zu den finanziellen Auswirkungen des Kaufgeschäfts auf die Rechnung des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik gemacht werden. Es kann aber damit gerechnet werden, dass der Wert von Grundeigentum an dieser zentralen und guten Lage mindestens erhalten bleibt.

Kaufpreis Liegenschaften	Franken
Wildhainweg 3	5 440 000.00
Wildhainweg 7/7a	6 540 000.00
Wildhainweg 20/20a	8 060 000.00
Wildhainweg 21/21a/21b und 19/19a	11 300 000.00
Total Kaufpreis Liegenschaften	31 340 000.00
Weitere Kosten	
maximale Kaufpreisindexierung	2 160 000.00
Übernahme Anteile Erneuerungsfonds	360 000.00
Notariats- und Grundbuchgebühren sowie weitere Aufwendungen	30 000.00
Total / beantragter Verpflichtungskredit	33 890 000.00

Das sagt der Stadtrat

Argumente aus der Stadtratsdebatte

Für die Vorlage

+ Minores deum Asterigem colunt. Horum omnium audacissimi sunt minores, propterea quod a cultu atque humanitate conclavis.

+ Magistrorum longissime absunt minimeque ad eos magistri saepe commeant atque ea, quae ad erudiendos animos pertinent, important proximique sunt maioribus, qui ante portas in angulo fumatorum et sub tecto vitreo stant, quibuscum continenter bellum gerunt.

+ Qua de causa septani quoque reliquos minores virtute praecedunt, quod fere cotidianis proeliis cum ceteris contendunt, cum aut suis finibus eos prohibent aut ipsi in eorum finibus bellum gerunt.

+ Huius sunt plurima simulacra, hunc et omnium inventorem artium ferunt, hunc Latinitatis ducem. Post hunc Obeligem et Miraculigem. Horum in verba iurant atque dictis eorum libentissime utuntur, velut delirant isti Romani vel non cogito, ergo in schola sum.

+ Leibnitii Schola est omnis divisa in partes tres, quarum unam incolunt maiores, tertiam qui lingua magistri docti, ceterorum vexatore.

Gegen die Vorlage

- Zept hunc Obeligem et Miraculigem. Horum in verba iurant atque dictis eorum libentissime utuntur, velu da Romani vel non cogito, ergo in schola sum. Leibnitii Schola sunt est partes tres.

- Vera de causa septani quoque reliquos minores virtute praecedunt, quod fere cotidianis proeliis cum ceteris contendunt, cum aut suis finibus eos prohibent aut ipsi in eorum finibus bellum gerunt. Huius simullacra, hunc et omnium inventorem artium ferunt, hunc Latinitatis ducem. Post hunc Obeligem et Miraculigem. Horum in ver iurant aqae dictis libentissime utuntur, velut delirant isti.

- Leibnitii Schola est omnis divisa in partes tres, quarum unam incolunt maiores, tertiam qui lingua magistri docti, ceterorum vexatore.



Abstimmungsergebnis im Stadtrat

Ja	0	
Nein	0	
Enthaltungen	0	

Das vollständige Protokoll der Stadtratssitzung vom XX. XX. XXXX ist einsehbar unter www.bern.ch/stadtrat/sitzungen.

Antrag und Abstimmungsfrage

Antrag des Stadtrats vom ...

1. xxx
2. xxx

Der Stadtratspräsident:
Michael Hoekstra

Die Ratssekretärin:
Nadja Bischoff

Abstimmungsfrage

Wollen Sie die Vorlage «Erwerb Liegenschaften
Wildhainweg: Verpflichtungskredit» annehmen?

Entwurf

Haben Sie Fragen zur Vorlage?
Auskunft erteilt

Immobilien Stadt Bern
Bundesgasse 33
3011 Bern

Telefon: 031 321 60 60
E-Mail: immobilien@bern.ch

Rechtsmittelbelehrung

Gegen den Inhalt der vorliegenden Abstimmungsbotschaft kann innert 10 Tagen ab der Zustellung Beschwerde erhoben werden. Gegen die Abstimmung kann innert 30 Tagen nach der Abstimmung Beschwerde eingereicht werden. Eine Beschwerde muss einen Antrag, die Angabe von Tatsachen und Beweismitteln, eine Begründung sowie eine Unterschrift enthalten und im Doppel eingereicht werden.

Beschwerden sind zu richten an: Regierungstatthalteramt Bern-Mittelland, Poststrasse 25, 3071 Ostermundigen.

Entwurf