

Parkcafé Kleine Schanze (Bundesgasse 7, 3011 Bern); Entwidmung und Übertragung vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen

1. Ausgangslage

Mit dem vorliegenden Vortrag wird dem Stadtrat die Entwidmung und Übertragung vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen des Parkcafés Kleine Schanze, Bundesgasse 7 in 3011 Bern beantragt. Die Gemeindeverordnung vom 16. Dezember 1998 (GV; BSG 170.111) definiert das Finanz- und Verwaltungsvermögen wie folgt.

Art. 74 GV

Finanzvermögen

Das Finanzvermögen besteht aus den Vermögenswerten, die ohne Beeinträchtigung der Erfüllung öffentlicher Aufgaben veräussert werden können.

Art. 75 GV

Verwaltungsvermögen

Das Verwaltungsvermögen besteht aus den Vermögenswerten, die unmittelbar der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen.

Die Zuständigkeit für eine Entwidmung bestimmt sich gemäss Artikel 100 Absatz 2 Buchsatbe g und Artikel 104 GV nach dem Verkehrswert. Der Verkehrswert der Liegenschaft Parkcafé Kleine Schanze wird auf Fr. 1 700 000.00 geschätzt. Gemäss Artikel 51 der Gemeindeordnung der Stadt Bern vom 3. Dezember 1998 (GO; SSSB 101.1) liegt im vorliegenden Fall die Entscheidungskompetenz beim Stadtrat.

Im Rahmen des Projekts Zukünftiges Immobilienmanagement der Stadt Bern (ZIMBE) wurde bereits angekündigt, dass nach der Rückführung der Stadtbauten Bern in die Verwaltung eine Überprüfung des Portefeuilles der städtischen Liegenschaften erfolgen würde und dies Auswirkungen auf die Zuweisung verschiedener Objekte haben könnte (Verschiebung vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen). Aus Artikel 75 GV folgt, dass das Gesetz einer Gemeinde im Prinzip keinen Spielraum lässt, Vermögenswerte im Verwaltungsvermögen zu belassen, die nicht unmittelbar der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen.

Gestützt auf eine erste grobe Überprüfung des Portefeuilles hat der Gemeinderat folgende strategische Entscheide getroffen:

- Alle städtischen Restaurants (exklusive allfällige Parkanlagen, in denen sie stehen) gehören ins Finanzvermögen und sollen dem Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds) zugewiesen werden.
- Das Morellhaus (Postgasse 14) eignet sich nicht als Verwaltungsgebäude und soll einem neuen Zweck zugeführt und deshalb ebenfalls dem Fonds zugewiesen werden. So ist denn auch der Auszug des Ratssekretariats bereits beschlossene Sache.

Gestützt darauf hat der Gemeinderat folgende Entwidmungen (Übertragungen vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen) beschlossen:

1. Morellhaus, Postgasse 14
2. Teilfläche Pavillon Nr. 5 auf der Münsterplattform (Café)
3. Teilfläche Parkcafé Falkenplatz 10a
4. Parkcafé Kleine Schanze
5. Restaurant Rosengarten

Der Entscheid zur Entwidmung und Übertragung vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen des Morellhauses, des Parkcafés Kleine Schanze und des Restaurants Rosengarten fällt in die abschliessende Kompetenz des Stadtrats. Für die darauffolgende Zuweisung ans Fondsvermögen ist der Gemeinderat zuständig. Die anderen beiden Entwidmungen (Teilfläche Pavillon Nr. 5 auf der Münsterplattform [Café] und Teilfläche Parkcafé Falkenplatz 10a) lagen in Gemeinderatskompetenz und wurden im Februar 2015 mit Rückwirkung per 1. Januar 2015 beschlossen.

Im Laufe der Legislatur wird das Immobilienportefeuille noch einer vertiefteren Prüfung unterzogen, und allenfalls werden dem jeweils zuständigen Organ weitere Entwidmungen beantragt werden.

2. Objektbeschreibung Parkcafé Kleine Schanze

Das Parkcafé auf der Kleinen Schanze liegt in einem attraktiven Park. Für den Vollzug der Entwidmung wird deshalb ebenfalls eine Abparzellierung des Grundstücks, welches das Parkcafé umfasst, nötig. Die definierte Fläche des neuen Grundstücks ergibt sich aus dem laufenden Mietvertrag und beträgt ca. 700 m².



Die Betriebszeiten des Parkcafés sind auf die Sommerzeit begrenzt. Der aktuelle Mietvertrag mit der Liechti's Park-Café GmbH stammt aus dem Jahr 1999, wurde mehrmals angepasst und dauert ordentlich noch bis ins Jahr 2017. Die Mieterin verfügt über ein (unechtes) Optionsrecht bis ins Jahr 2022. Das Restaurant wurde im Winter 2011/2012 saniert und befindet sich in einem guten Zustand.

Das Parkcafé Kleine Schanze wird zu einem marktüblichen Mietzins vermietet, weshalb sich eine Entwidmung und Übertragung der Liegenschaft in das Finanzvermögen anbietet. Die Bewirtschaf-

tung des Lokals wird bereits heute vom Immobilienmanagement des Fonds wahrgenommen. Die Verantwortlichkeiten sind somit bereits geregelt.

3. Zuweisung in den Fonds für die Boden- und Wohnbaupolitik und finanzielle Auswirkungen

Gestützt auf Artikel 3 des Reglements vom 20. Mai 1984 über die Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern (Fondsreglement; FRBW; SSSB 841.1) werden Grundstücke des Finanzvermögens dem Fonds für die Boden- und Wohnbaupolitik zugewiesen. Massgebend ist der Buchwert zur Zeit der Zuweisung der Grundstücke. Zuständig für die Bezeichnung der Grundstücke ist der Gemeinderat (Art. 9 FRBW).

Das Gebäude weist in der Anlagebuchhaltung folgende Werte aus respektive wird sich wie folgt entwickeln:

<u>Anlage Nr.</u>	<u>Bezeichnung</u>	<u>Buchwert</u>	<u>Buchwert 2016</u>
A1139G002	LV Bundesgasse 7	Fr. 260 748.43	Fr. 249 884.43

Es existieren keine laufenden Investitionsprojekte.

Die Übertragung der Liegenschaft vom Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen des allgemeinen Haushalts erfolgt per 1. Januar 2016 zum Buchwert von Fr. 249 884.43. Danach wird die Liegenschaft auf den Verkehrswert von Fr. 1 700 000.00 aufgewertet und zu diesem neuen Buchwert an den Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik übertragen. Die Differenz vom Buchwert (Fr. 249 884.43) zum Verkehrswert (Fr. 1 700 000.00) führt im allgemeinen Haushalt der Stadt Bern zu einem einmaligen Aufwertungsgewinn von Fr. 1 450 115.57. Das Dotationskapital des Fonds ist im Umfang von Fr. 1 700 000.00 zu erhöhen.

Die Entwidmung und Zuweisung des Objekts in den Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik mindert zwar die Liegenschaftserträge der Stadt Bern in der Höhe von rund Fr. 95 000.00 pro Jahr (netto; Durchschnitt der Jahre 2012 - 2014). Diese Erträge werden jedoch zu einem grossen Teil durch die erhöhte Ausschüttung vom Fonds an die Stadt von rund Fr. 49 000.00 kompensiert (2,85 % von Fr. 1 700 000.00). Zudem werden im Stadthaushalt inskünftig auch keine Instandhaltungs- und Investitionskosten mehr anfallen.

Die Differenz zwischen den jährlichen Liegenschaftserträgen und der Ausschüttung rechtfertigt sich durch die Übertragung der allgemeinen Liegenschaftsrisiken wie Vermietung, Unterhaltskosten und der zukünftigen Investitionskosten, welche nicht mehr vom steuerfinanzierten Haushalt getragen werden müssen.

Aus den dargelegten Gründen wird dem Stadtrat die Entwidmung der ausgewiesenen Teilfläche des Grundstücks Bern 1/1516 (Parkcafé Kleine Schanze) und dessen Übertragung zum Buchwert vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen beantragt. Nach der Entwidmung und Aufwertung zum Verkehrswert wird der Gemeinderat das Objekt dem Fonds für die Boden- und Wohnbaupolitik zuweisen.

Antrag

1. Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Vortrag des Gemeinderats betreffend Parkcafé Kleine Schanze (Bundesgasse 7, 3011 Bern); Entwidmung und Übertragung vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen.
2. Die ausgewiesene Teilfläche des Grundstücks Bern 1/1516 (Parkcafé Kleine Schanze, Bundesgasse 7, 3011 Bern) wird entwidmet und per 1. Januar 2016 zum Buchwert von Fr. 249 884.43 (zuzüglich allfällig laufender Investitionskredite) vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen übertragen.
3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Bern, 27. Mai 2015

Der Gemeinderat