

Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat

Scheibenstrasse 36 und 38, 3014 Bern, Gbbl. Nr. 206/5 und 207/5; Vermögensübertragung vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen

1. Worum es geht

Mit vorliegendem Antrag wird dem Stadtrat eine Vermögensübertragung der Grundstücke 206/5 (Scheibenstrasse 36) und 207/5 (Scheibenstrasse 38) vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen unterbreitet. Nach der Vermögensübertragung ist ein Abbruch der vorhandenen Liegenschaften und ein Neubau eines Schulhauses zur Deckung des langfristigen Schulraumbedarfs in diesem Quartier geplant. 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.

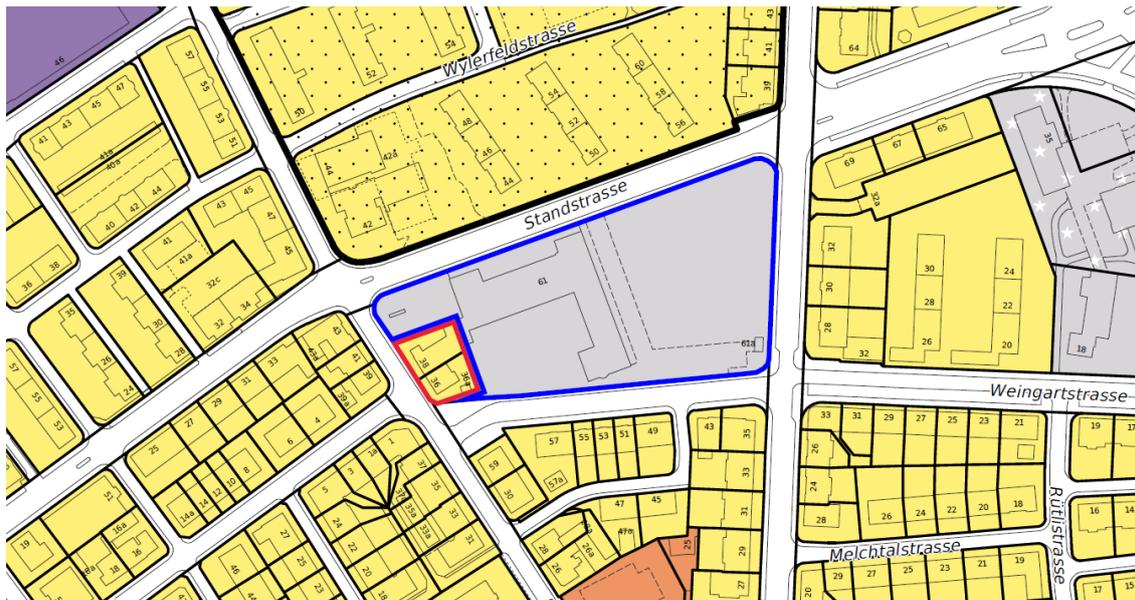
Artikel 75 GV

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 Absatz 1 GV nach dem Verkehrswert (Marktwert). Der Marktwert der Grundstücke 206/5 und 207/5 im Finanzvermögen (Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik [Fonds]) beträgt Fr. 832 721.00 (aktueller Anlagewert [Buchwert] im 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 daher beim Stadtrat.

2. Ausgangslage



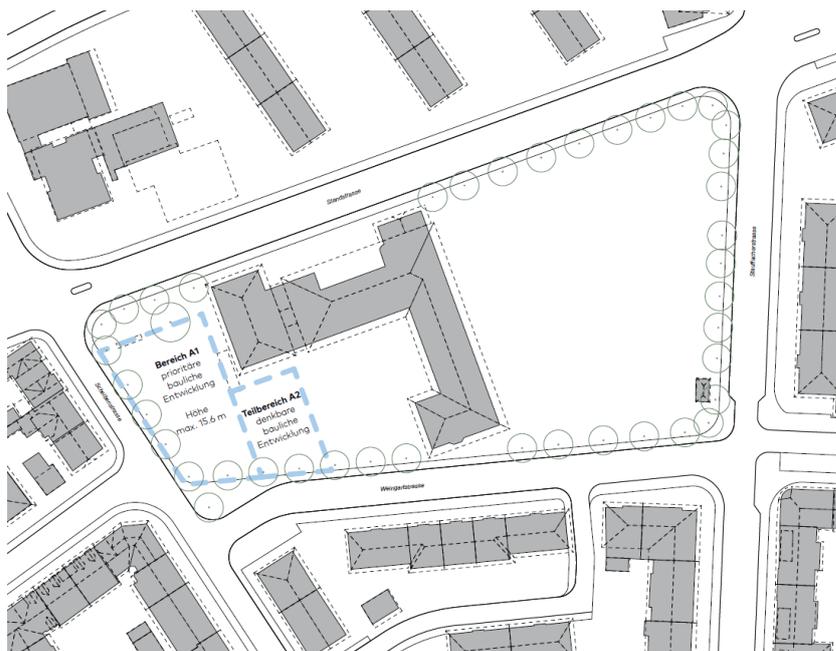
— Grundstücke Scheibenstrasse 36/38, — Schulareal, Wohnzone, Freifläche B

Die zwei aneinander gebauten Mehrfamilienhäuser an der Scheibenstrasse 36 und 38 befinden sich im beliebten Stadtteil Breitenrain-Lorraine westlich der Volksschule (VS) Breitfeld (Standstrasse 61). Erbaut wurden Häuser im Jahre 1897. Der vierstöckige Gebäudekomplex mit rund 620 m² Hauptnutzfläche verfügt über zwei Treppenhäuser mit je sieben Wohnungen sowie einen eingeschossigen Werkstattanbau von ca. 105 m². Freistehend befindet sich auf der Parzelle 206/5 im Gebäude 36a eine weitere kleine Werkstatt von ca. 13 m².

Die Liegenschaften befinden sich in einem sehr schlechten Zustand. Die heutigen Standards und Anforderungen hinsichtlich Wärmedämmung, Energieverbrauch, Schallschutz, Haustechnik, Wohnungsgrösse, -aufteilung und Komfort werden nicht erfüllt. Aufgrund des schlechten baulichen Zustandes besteht dringender Handlungsbedarf; die Räumlichkeiten werden demnach aktuell zu einem sehr tiefen Preis vermietet.

Durch den hohen Schulraumbedarf in diesem Gebiet und aufgrund der Tatsache, dass sich die Liegenschaften im Schulhausperimeter befinden, wurde eine Umnutzung und Entwicklung der Flächen zu Schulraum im Rahmen einer Potenzialstudie geprüft und als sinnvoll erachtet. Aus diesem Grund sollen die beiden Liegenschaften vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen übertragen werden.

3. Potenzialstudie VS Breitfeld und Scheibenstrasse 36/38



Situation - Baubereiche für eine mögliche Verdichtung

Basierend auf den vorliegenden Prognosen der Schülerinnen- und Schülerzahl sollen zukünftig auf dem gesamten Schulareal VS Breitfeld total 16 Klassen (8 Basisstufenklassen, 8 Primarklassen), eine Tagesschule mit Küche, drei Turnhallen sowie Fach- und Betriebsräume untergebracht werden. Die Potenzialstudie zum Schulareal Breitfeld – verfasst durch Rykart Architekten – hat das maximal verträgliche Nutzungsmass auf dem Schulareal zusammen mit den angrenzenden Grundstücken Scheibenstrasse 36 und 38 untersucht.

Bestehendes Schulgebäude

Das bestehende und schützenswerte Schulgebäude ist in einem sehr guten Zustand und eignet sich gut für die schulische Nutzung. Unter Anwendung des Richtraumprogramms können im Bestand acht Klassenzimmer des Zyklus 2 (Primarstufe), die Tagesschule inkl. Küche, eine Turnhalle sowie Fach- und Betriebsräume untergebracht werden. Klassenzimmer für den Zyklus 1 (Basisstufe), für welche grössere Raumeinheiten erforderlich sind, können im Bestand nur schwierig eingebaut werden und sollten in einem Neubau untergebracht werden. Die bestehende Hauswartwohnung ist hinsichtlich einer Umnutzung für schulische Zwecke als schwierig zu betrachten. Einzig Büroräumlichkeiten für Lehrpersonen oder Räume für die Förderung wären denkbar, wobei diese ohne bauliche Eingriffe nicht hindernisfrei erreichbar sind.

Scheibenstrasse 36 und 38

Die Gebäude an der Scheibenstrasse 36 und 38 sind in einem sehr schlechten Gesamtzustand und für die Aufnahme des zusätzlich benötigten Schulraumbedarfs nicht geeignet. Ein Rückbau der Wohngebäude und die Umnutzung der Parzellen für Schulzwecke ist sinnvoll und, um den Schulraumbedarf zu decken, aus Sicht der Schulraumplanung unumgänglich.

Fazit aus der Sicht der Studienverfasser

Die Potenzialstudie zeigt auf, dass der Baubereich A1 bzw. ein Teilbereich von A2 (siehe Abbildung oben) für eine bauliche Verdichtung mit einem Neubau geeignet ist. Eine adäquate Gebäudehöhe für einen Erweiterungsbau liegt gemäss der Einschätzung von Rykart Architekten bei einem Neubau mit einem Erdgeschoss und drei Obergeschossen bei maximal 15,6 Metern. In diesem Bauvolumen könnten acht Klassenzimmer des Zyklus 1 (Basisstufe), ein Mehrzweckraum

sowie eine Einfachturnhalle untergebracht werden. Zusammen mit dem Bestand könnte somit der gesamte Schulraumbedarf, mit Ausnahme der gewünschten 3-fach Turnhalle (aufgrund der räumlichen Situation sind lediglich zwei Turnhallen möglich), untergebracht werden. Um dies zu realisieren, wird jedoch eine Anpassung der baurechtlichen Grundordnung der Stadt Bern notwendig. Die geforderten Aussenräume gemäss Riehtraumprogramm könnten auf dem Areal flächenmässig untergebracht werden.

Die bestehende, östlich des Schulhauses gelegene grosse Rasenspielfläche kommt für eine Erweiterung nicht in Frage und soll für die Öffentlichkeit als Freifläche erhalten bleiben. Eine bauliche Verdichtung mit Neubauten auf dieser Grünfläche ist auch aus städtebaulichen Überlegungen nicht vertretbar. Ein qualifiziertes Verfahren ist Voraussetzung für das Bestimmen der künftigen baulichen Entwicklung der Volksschule Breifeld.

Fazit und Empfehlung

Die Studie zeigt auf, dass mit dem Einbezug der beiden Fondsliegenschaften der angemeldete Schulraumbedarf mit Ausnahme des Turnhallenangebots gedeckt werden kann. Im Bestandsgebäude können acht Klassenzimmer des Zyklus 2 (Primarstufe), die Tagesschule inkl. Küche, eine Turnhalle sowie Fach- und Betriebsräume untergebracht werden. Der Neubau mit einem Erdgeschoss und drei Obergeschossen bietet Platz für acht Klassenzimmer des Zyklus 1 (Basisstufe), einen Mehrzweckraum sowie eine Turnhalle. Die geforderten Aussenräume gemäss Riehtraumprogramm können auf dem Areal flächenmässig untergebracht werden.

Voraussetzung für das Vorhaben ist die Widmung der beiden Fondsliegenschaften vom Finanz- (Fonds-)vermögen ins Verwaltungsvermögen, die Umzonung der Wohnzone der beiden Fondsliegenschaften in eine Zone für öffentliche Nutzungen sowie die Erhöhung der Geschossflächenziffer über das ganze Areal.

Folgende Gründe sprechen für eine Widmung und Nutzung als künftiger Schulraum:

- Die Lage der Liegenschaften in unmittelbarer Nachbarschaft zur Schulanlage.
- Es ist ein dringendes Schulraumbedürfnis der Stadt in diesem Gebiet vorhanden.
- Die Realisierung von zusätzlichem Schulraum ist an diesem Standort relativ kosteneffizient und gut möglich.
- Der Verlust von insgesamt 14 günstigen Wohnungen wird als vertretbar beurteilt.
- Eine Sanierung der Bestandesbauten würde hohe Kosten auslösen; die Rentabilität ist tendenziell als gering einzustufen.

4. Finanzielle Auswirkungen der Vermögensübertragung

Sollen Vermögenswerte des Finanzvermögens für die öffentliche Aufgabenerfüllung herangezogen werden, müssen sie gewidmet und dem Verwaltungsvermögen zugewiesen werden. Sie sind zum Buchwert vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen umzubuchen (Art. 104 Abs. 2 GV).

Der aktuelle Anlagewert (Buchwert) – welcher im Finanzvermögen dem Marktwert entspricht – der Liegenschaften Scheibenstrasse 36 und 38 beträgt Fr. 828 513.00; derjenige der Liegenschaft Scheibenstrasse 36a Fr. 4 208.00. Diese Beträge können vollständig auf den Landwert zurückgeführt werden. Die Gebäude sind somit nicht werthaltig. Das Dotationskapital des Fonds reduziert sich um Fr. 832 721.00. Die Werte beziehen sich auf das Jahr 2019 und werden sich bis zur geplanten Übertragung voraussichtlich nicht ändern.

Widmung (Fonds→Finanzvermögen→Verwaltungsvermögen):

		Anlagewert (Buchwert)
Scheibenstrasse 36/38 (Landwert)	Fr.	828 513.00
Scheibenstrasse 36a (Landwert)	Fr.	4 208.00
Total Widmung/Reduktion Dotationskapital	Fr.	832 721.00

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

	1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr	25. Jahr
Investition netto	832 721.00	799 412.00	766 103.00	33 305.00
Erhöhung				
Abschreibung 4 %	33 309.00	33 309.00	33 309.00	33 309.00
Zins 1.45 %	12 075.00	11 590.00	11 110.00	485.00
Erhöhung				
Kapitalfolgekosten	45 384.00	44 899.00	44 419.00	33 794.00

5. Weiteres Vorgehen

In einem nächsten Schritt wird Hochbau Stadt Bern mit der Planung und Realisierung des Erweiterungsbaus beauftragt. Die Übertragung soll erst auf den Jahresbeginn des Realisierungsjahrs – nach heutigem Stand auf den 1. Januar 2024 – erfolgen. Voraussetzung für die Übertragung ist, dass sowohl die Zonenplanänderung wie auch das Bauprojekt genehmigt werden.

Aufgrund des sehr schlechten Gebäudezustands besteht das Risiko, dass mit dem ordentlichen Unterhalt die Sicherheit der beiden Liegenschaften bis zum Baubeginn des Schulneubaus nicht gewährleistet werden kann. Verschiedene Installationen, wie beispielsweise die Gasthermen, haben ihre Lebensdauer überschritten und müssten bei einem Ausfall ersetzt werden. Weil dies unter Umständen zu unverhältnismässig hohen Kosten führen würde, gilt es in den nächsten Jahren von Fall zu Fall über die zu treffenden Massnahmen zu entscheiden. Falls die Instandhaltungskosten nicht mehr gerechtfertigt wären, würde ein vorzeitiger Abbruch der Liegenschaften geprüft werden. In diesem Fall würde die heutige Mieterschaft bei der Wohnungssuche selbstverständlich unterstützt werden.

Antrag

1. Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Vortrag des Gemeinderats betreffend Scheibenstrasse 36 und 38, 3014 Bern, Gbbl.Nr. 206/5 und 207/5; Vermögensübertragung vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen.
2. Die Grundstücke Bern Gbbl.-Nr. 206/5 (Scheibenstrasse 36) und Bern Gbbl.-Nr. 207/5 (Scheibenstrasse 38) werden im Hinblick auf die Schaffung von Schulraum vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen übertragen; die Umbuchung erfolgt per Jahresbeginn des Realisierungsjahrs des Schulhausneubaus (voraussichtlich 1. Januar 2024) zum Marktwert von Fr. 832 721.00.
3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Bern, 9. September 2020

Der Gemeinderat