

## **VORTRAG**

der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern

an den Regierungsrat  
zu Händen des Grossen Rates

---

### **Bern; Erwerb der Liegenschaft Murtenstrasse 32 im Rahmen des Neubauprojekts Murtenstrasse 20–30; Einjähriger Verpflichtungskredit**

---

## **1 ZUSAMMENFASSUNG**

An der Murtenstrasse 20–30 in Bern soll unter kantonaler Bauherrschaft ein Neubau für das Institut für Rechtsmedizin (IRM) und das Departement für Klinische Forschung (DKF) der Universität Bern entstehen. Der Grosse Rat hat dafür den Kauf der Liegenschaften Murtenstrasse 24/24A und 26 (GRB Nr. 1830 vom 19. Januar 2009) und den Projektierungskredit (GRB Nr. 0333 vom 1. Juni 2010) genehmigt. Zudem wurden die Liegenschaften Murtenstrasse 30 und Murtenstrasse 34A gekauft.

Mit dem beantragten Kredit soll zusätzlich das im massgeblichen Perimeter liegende, private Grundstück mit Mehrfamilienhaus Murtenstrasse 32, Bern-Grundbuchblatt Nr. 3281, Kreis III, erworben werden. Die Kaufsumme beläuft sich auf Fr. 1'300'000.--. Es ist ein Abbruch des Gebäudes vor Baubeginn geplant. Das Zusatzterrain wird eine wesentliche Optimierung des Neubausvolumens erlauben. Die Parzelle kann zudem während der Bauzeit als Zufahrt zum Installationsplatz genutzt werden.

## **2 RECHTSGRUNDLAGEN**

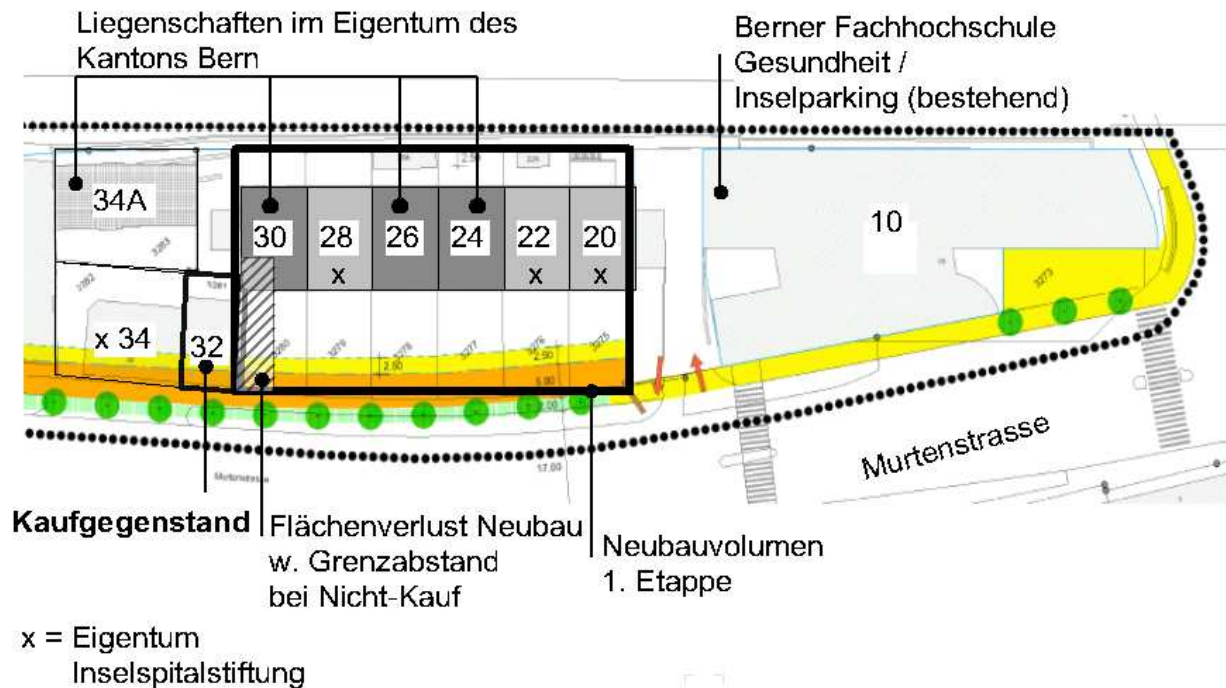
- Gesetz vom 26. März 2002 über die Steuerung von Finanzen und Leistungen (FLG; BSG 620.0), Art. 42 ff.
- Verordnung vom 3. Dezember 2003 über die Steuerung von Finanzen und Leistungen (FLV, BSG 621.1), Art. 136 ff.
- Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion (OrV BVE; BSG 152.221.191), Art. 14

## **3 BESCHREIBUNG DES GESCHÄFTS**

### **3.1 Ausgangslage**

Das Institut für Rechtsmedizin und das Departement für Klinische Forschung haben seit langem einen dringenden Raumbedarf, der mit einem Neubauprojekt an der Murtenstrasse 20–30 in Bern gedeckt werden soll.

## Übersicht Perimeter Murtenstrasse 20–34A



Gestützt auf die zu diesem Neubauprojekt bereits ergangenen Grossratsbeschlüsse vom 19. Januar 2009 (Kaufkredit, GRB 1830/2009) und vom 1. Juni 2010 (Projektierungskredit, GRB 0333/2010) wurden die Liegenschaften Murtenstrasse 24/24A und 26 gekauft. Die Projektierungsarbeiten verlaufen planmässig.

Ebenfalls bereits im Eigentum des Kantons befinden sich die Liegenschaften Murtenstrasse 30 und Murtenstrasse 34A. Die Reihen-Mehrfamilienhäuser an der Murtenstrasse 20, 22 und 28 gehören der Inselfpital-Stiftung und werden dem Kanton verkauft. Der entsprechende Kreditantrag wird dem Grossen Rat voraussichtlich im Rahmen des Ausführungskredits 2013 vorgelegt.

Zusätzlich bietet sich nun für den Kanton die Möglichkeit, die Liegenschaft Murtenstrasse 32 zu erwerben. Der Zukauf wurde deswegen in die Projektierung aufgenommen, weil das Neubauvolumen mit dem Einbezug des unmittelbar neben der Bauparzelle liegenden Terrains wesentlich optimiert werden kann. Zudem kann die Parzelle während der Bauzeit als Zufahrt zum Installationsplatz dienen.

### 3.2 Beschreibung des Kaufgegenstands

Auf der zum Kauf beantragten Parzelle Nr. 3281 befindet sich heute ein Mehrfamilienhaus. Im Gegensatz zu den bereits erworbenen Liegenschaften im Bauperimeter, die alle in einem desolaten Zustand sind und zum Teil bereits heute leer stehen, handelt es sich um ein rentables Anlageobjekt, das vollumfänglich vermietet und in einem vergleichsweise guten Zustand ist. Die vorwiegend kleinen Ein- und Zweizimmerwohnungen in direkter Nähe zum Arbeitsort sind insbesondere bei Mitarbeitenden des Inselfpitals sehr beliebt. Es ist wahrscheinlich, dass die Wohnungen selbst dann noch vermietet werden könnten, wenn in direkter Nachbarschaft eine Grossbaustelle wäre.

Der gute Zustand der Liegenschaft und die sehr gute Vermietbarkeit der Wohnungen wurden bei der Kaufpreisbildung berücksichtigt. Entsprechend ist der Preis bezogen auf die Grundstückfläche bei dieser Liegenschaft höher als bei den bisher erworbenen Liegenschaften im Perimeter Murtenstrasse 20–34A. Der Kaufpreis wurde vom Amt für Grundstücke und Gebäude gemeinsam mit der Amtlichen Bewertung des Kantons Bern beurteilt und entspricht dem Marktwert für ein Anlageobjekt an dieser Lage. Obwohl das Gebäude abgebrochen werden

soll, entstehen dem Kanton Einsparungen von rund 1,21 Mio. Franken dank der Optimierungen bei der Baustelleninstallation und beim Gebäudevolumen. Kalkulatorisch entstehen dem Kanton, nach Abzug der Einsparungen, Saldokosten von lediglich Fr. 90'000.-- oder rund Fr. 550.-- pro m<sup>2</sup> Landfläche. Zusätzlich kann bis zum Abbruch, der per Ende 2013 geplant ist, mit Mieterträgen von mindestens rund Fr. 100'000.-- gerechnet werden.

### 3.3 Kaufvertrag

Der Kaufvertrag wurde – unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch das finanzkompetente Organ – am 13. Dezember 2010 unterzeichnet. Ursprünglich war geplant, dem Grossen Rat den Kredit in der Junisession 2011 zu beantragen. Zwischenzeitlich prüfte die Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion das Kaufangebot für eine weitere, benachbarte Parzelle, weshalb das Geschäft in die Septembersession 2011 verschoben wurde. Dieser zusätzliche Kauf wurde nun verworfen, da er zurzeit nicht zwingend erforderlich ist.

Der Übergang von Nutzen und Gefahr für die Murtenstrasse 32 wurde mit einem Nachtrag vom 26. April 2011 zum Kaufvertrag auf den 1. Oktober 2011 verschoben.

## 4 CHANCEN UND RISIKEN

	Chancen	Risiken
Gesellschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Landsicherung an strategisch bedeutender Lage</li> <li>– Gute Bedingungen für Lehre und Forschung der Universität</li> </ul>	
Wirtschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Hohe Einsparungen bei der Baustelleninstallation</li> <li>– Mieteinnahmen während rund 2 bis 2 ½ Jahren</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Verzögerter Baubeginn wegen Mieterstreckungen</li> </ul>
Umwelt	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Guter Standort in Bahnhofsnähe mit guter ÖV-Erschliessung</li> </ul>	

## 5 ERFÜLLUNG DER STRATEGISCHEN GRUNDSÄTZE FÜR DAS IMMOBILIENMANAGEMENT

Der geplante Kauf entspricht den strategischen Grundsätzen für das kantonale Immobilienmanagement gemäss RRB Nr. 1885/2006.

### Gesellschaft

Mit dem Neubau können die erforderlichen Raumressourcen für das Institut für Rechtsmedizin und für die klinische Forschung bereitgestellt werden. Der gewählte Standort für den Neubau ist ideal und kann mit dem Zukauf der Nachbarliegenschaft Murtenstrasse 32 noch besser ausgenutzt werden.

### Wirtschaft

Der Zukauf der Parzelle erlaubt namhafte Kosteneinsparungen bei der Baustelleninstallation und generiert während 2 bis 2 ½ Jahren Mieteinnahmen.

## Umwelt

Der Standort ist bereits ausgezeichnet erschlossen und mit der Optimierung des Neubauvolumens können rund 500 m<sup>2</sup> Fläche zusätzlich geschaffen werden. Der Neubau wird im Miner-  
gie-P-Eco Standard realisiert.

## **6 FOLGEN BEI EINEM VERZICHT UND ALTERNATIVEN**

Wird auf den Kauf verzichtet, muss das Neubauprojekt im gesetzlichen Abstand um das bestehende Gebäude gebaut werden. Die Optimierung des Neubauvolumens um rund 500 m<sup>2</sup> Fläche würde verunmöglicht. Zudem würde ein sehr zweckmässiger und Ausgaben sparender Installationsplatz während der Bauzeit fehlen.

Alternativen bestehen nicht. Mit dem Kauf kann nicht zugewartet werden, weil die Gefahr besteht, dass die Liegenschaft später nicht mehr zum Verkauf steht oder an eine Drittpartei verkauft wird.

## **7 TERMINE**

Folgende Termine und Meilensteine für die erste Etappe sind geplant:

Gesamtleistungswettbewerb und Auswahl einer Totalunternehmung	bis März 2013
Vorlage Ausführungskredit an GR	September 2013
Baugenehmigungsverfahren	bis Frühjahr 2014
Ausführungsplanung	ab Frühjahr 2014
Abbruch Liegenschaften	Frühjahr 2014
Realisierung und Bezug	bis ca. Ende 2017

## **8 FINANZIELLE UND PERSONELLE AUSWIRKUNGEN**

### **8.1 Kosten und Finanzierung**

**Gesamtkosten** **Fr. 1'300'000.--**

**Zu bewilligender Kredit** **Fr. 1'300'000.--**

Der Nachtrag vom 26. April 2011 zum Kaufvertrag sieht eine Zahlung des Kaufpreises am 5. Oktober 2011 vor. Nutzen und Gefahr gehen per 1. Oktober 2011 an den Kanton Bern über.

Die Ausgaben sind einmalig und neu im Sinne von Art. 46 und 48 Abs. 2 Bst. a FLG. Der Grosse Rat ist für die Bewilligung abschliessend zuständig.

Es handelt sich um einen einjährigen Verpflichtungskredit gemäss Art. 50 Abs. 2 FLG, der mit einer einmaligen Zahlung am 5. Oktober 2011 abgelöst wird. Die Zahlung ist im Voranschlag 2011 der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion eingestellt.

## 8.2 Folgekosten und -erträge / Personelle Auswirkungen

### Instandhaltungsmassnahmen

Bis zum Abbruch des Gebäudes, frühestens Ende 2013, werden die Wohnungen weiter in gebrauchstauglichem Zustand vermietet. Aufgrund des guten Gebäudezustands ist mit geringen Kosten zu rechnen.

### Mieterträge

Die jährlichen Mieteinnahmen betragen heute rund Fr. 66'000.--. Bis zum Abbruch kann bei Vollvermietung mit Mieterträgen von maximal Fr. 130'000.-- bis 160'000.-- gerechnet werden.

Der Liegenschafts Kauf hat keine personellen Auswirkungen.

## 9 ANTRAG

Aus den dargelegten Gründen beantragen wir, dem beiliegenden Beschlussentwurf zuzustimmen.

## 10 BEILAGEN

- Beschlussentwurf

Bern, 13. Mai 2011

Freundliche Grüsse

BAU-, VERKEHRS- UND  
ENERGIEDIREKTION  
Die Direktorin

B. Egger-Jenzer, Regierungsrätin

Zusatzauskünfte erteilen:

- |  |                      |                    |
|--|----------------------|--------------------|
| – Kantonsbaumeister                          | Giorgio Macchi       | Tel. 031 633 34 12 |
| – Abteilungsleiterin Portfoliomanagement AGG | Doris Haldner        | Tel. 031 633 34 80 |
| – Projektleiterin Portfoliomanagement AGG    | Karoline Leuenberger | Tel. 031 633 34 71 |

Zusätzliche Beilagen in den Akten der Finanzkommission

- 
- Kaufvertrag vom 13. Dezember 2010 mit Nachtrag vom 26. April 2011