

VORTRAG

der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern

an den Regierungsrat
zu Händen des Grossen Rates

Hagneck – Grundbuchblatt Nr. 115, Hauptstrasse 26; Erwerb der Liegenschaft Gasthof Brücke mit Umschwung Mehrjähriger Verpflichtungskredit

1 ZUSAMMENFASSUNG

Am 9. September 2010 hat der Grosse Rat die dringliche Motion 042/2010 Siegenthaler, Rüti b. Büren (BDP): "Rutschungen im Einschnitt Hagneckkanal" überwiesen. Die Motion verlangt, dass der Kanton die Rutschungen beim Gasthof Brücke entweder stoppt oder die Liegenschaft käuflich erwirbt. Umfangreiche Abklärungen und Verhandlungen haben klar ergeben, dass der Erwerb der Liegenschaft die günstigere Variante ist.

Mit dem beantragten Kredit soll die Liegenschaft Hagneck – Grundbuchblatt Nr. 115, im Halte von 2'396 m², mit dem Gasthof Brücke erworben werden. Die Kosten belaufen sich insgesamt auf **Fr. 1'888'000.--** (einschliesslich Entwässerungs-, Entschädigungs-, Notar- und Grundbuchkosten).

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

Der Gasthof Brücke in Hagneck entstand anlässlich der Erstellung des Hagneckkanals in den Jahren 1873–1878. Ein erstes Wirtepatent wurde 1875 ausgestellt und seit dem Jahr 1878 steht der Gasthof (samt Wohnhaus) an seinem heutigen Standort. Die Anlagen wurden verschiedene Male erweitert, auch gegen die Böschungskante des Kanals (Aare) hin. Immer wieder kam und kommt es zu kleineren Böschungsrutschungen. Teilweise wurde dabei auch die Terrasse des Gasthofs in Mitleidenschaft gezogen. Ohne bauliche Massnahmen werden die Rutschungen weiter gehen und früher oder später zu einer ernsthaften Gefährdung der Liegenschaft führen.

Die rechtliche Verantwortung und Handlungspflicht des Kantons bezüglich der Rutschungen beim Gasthof Brücke stehen nicht fest. Der Kanton ist zwar gemäss Wasserbaugesetz wasserbaupflichtig für den Hagneckkanal, aber die Wasserbaupflicht umfasst nur die Massnahmen, die für die Gewährleistung der Hochwassersicherheit im Hagneckkanal erforderlich sind. Während auf der rechten Seite des Einschnitts weiter abrutschendes Material die Hochwassersicherheit des Kanals gefährdet und deshalb entsprechende Sanierungsmassnahmen im Rahmen des Wasserbauplanes Sanierung Hagneckkanal erfolgen werden, ist auf der linken Seite (beim Gasthof) nicht mit grossen Abbruchvolumen zu rechnen. Wasserbaumassnahmen im Sinn des Wasserbaugesetzes sind daher auf der linken Seite nicht erforderlich und das Sanierungsprojekt Hagneckkanal sieht entsprechend auch keine Massnahmen im Bereich des Gasthofs vor. Vorabklärungen haben im Weiteren ergeben, dass bauliche Massnahmen zum Schutz des Gasthofes Brücke auch vom Bund weder als wasserbauliche Massnahmen erkannt noch subventioniert würden.

Am 9. September 2010 hat der Grosse Rat die dringliche Motion Siegenthaler, Rüti b. Büren (BDP): "Rutschungen im Einschnitt Hagneckkanal" angenommen und damit folgende Aufträge erteilt:

- "Die Rutschungen beim Hagneckeinschnitt im Bereich von bewohnten Liegenschaften, insbesondere beim Restaurant zur Brücke, sind durch geeignete Massnahmen sofort zu stoppen.
- Das Gelände ist in diesem Bereich nach grundbuchrechtlichen Vorgaben der Parzellengrenzen und allfälliger Wegrechte (Restaurant zur Brücke und Gemeinde Hagneck) wiederherzustellen.
- Falls sich die Umsetzung der Punkte 1 und/oder 2 als unverhältnismässig erweist, ist dem Eigentümer des Grundstücks Restaurant Zur Brücke der finanzielle Schaden, welcher durch die Rutschungen der letzten Jahrzehnte entstanden ist, voll zu ersetzen. Dies kann dadurch geschehen, dass der Kanton dem Eigentümer das Grundstück zum heutigen Verkehrswert abkauft. Bei der Berechnung des Verkehrswerts des Grundstücks ist der Wert des Grundstücks zu ermitteln und zu entschädigen, der das Grundstück heute hätte, wenn die Rutschungen der letzten Jahrzehnte nicht stattgefunden hätten und der Kanton seiner Pflicht zur Stabilisierung des Hanges im Bereich des Grundstücks rechtzeitig nachgekommen wäre."

Das Amt für Wasser und Abfall hat bereits 2009 eine Grobkostenschätzung für ein Sanierungsprojekt des Hangs im Bereich Gasthof Brücke eingeholt. Interessiert haben die zu erwartenden Kosten eines Projekts, das zum Ziel hätte, den Hang dauerhaft zu stabilisieren und so das Gebäude langfristig am heutigen Standort zu erhalten. Die Grobkostenschätzung, mit einer Genauigkeit von +/- 20 Prozent, ergab Aufwendungen zwischen 3,3 bis 4,1 Mio. Franken (ohne Sondierungen, Projekt- und Bauleitung).

Das durch den Kanton bei der Fahrländer Partner AG, 8045 Zürich in Auftrag gegebene Verkehrswertgutachten vom 14. Juli 2010 weist einen Marktwert der Liegenschaft von Fr. 1'670'000.-- aus. Die durch den Liegenschaftsbesitzer selber in Auftrag gegebenen Verkehrswertgutachten ergaben folgende Verkehrswerte:

- Verkehrswertgutachten der Gastroconsult vom 15. November 2005 Fr. 1'950'000.--
- Verkehrswertgutachten A. Ruckstuhl, 2501 Biel, vom 26. März 2009 Fr. 2'300'000.--

Der im Rahmen der Kaufverhandlungen festgelegte Kaufpreis beträgt Fr. 1,8 Mio.

3.2 Kauf als Vorgehen der Wahl

Wie unter Ziffer 3.1 dargelegt, würden die Kosten einer dauerhaften Hangsanierung deutlich über den Kosten des Liegenschaftskaufs liegen. Im Rahmen des Vollzugs der Motion Siegenthaler ist demzufolge der Liegenschafts Kauf als verhältnismässiges Vorgehen zu wählen.

3.3 Beschreibung des Kaufgegenstands

Der 1876 erbaute Gasthof Brücke befindet sich auf dem Grundstück Hagneck – Grundbuchblatt Nr. 115. Das Grundstück hat einen Halt von 2'396 m², umfasst nach SIA 416 einen umbauten Raum von 3'150 m³ und hat einen Versicherungswert von Fr. 2'700'000.--.

Der Amtliche Wert beträgt Fr. 683'900.--.

Das Hauptgebäude verfügt über zwei Vollgeschosse sowie ein Dachgeschoss. Das Erdgeschoss wird für den Restaurationsbetrieb (inkl. Küche) genutzt. Im ersten Obergeschoss befinden sich ein Wäschezimmer, ein Lagerraum, zwei kleine Zimmer sowie die Wirtewohnung (Dreizimmerwohnung ohne Küche). Im Dachgeschoss sind provisorisch zwei Einzelzimmer und ein Bad eingebaut (Personalzimmer). Der grösste Teil des Dachgeschosses wird nicht genutzt.

Der rückseitige, eingeschossige Anbau (Saal mit rund 80 Sitzplätzen) wurde 1994 neu ausgebaut. Gleichzeitig wurden der westliche Anbau unterkellert und der Keller im Altbau abgetieft.

Gemäss Zustandsbericht der Fahrländer Partner AG vom 14. Juli 2010 ist die Liegenschaft heute gebrauchsfähig. Der Standard in den Obergeschossen sei – mit Ausnahme der praktisch neuwertigen Wirtewohnung – hingegen sehr dürftig. Bei der Bausubstanz bestehe in erster Linie ein Sanierungsbedarf im Bereich der Fassade und der Fenster sowie allenfalls beim Dach.

3.4 Kauf-/Pachtvertrag

Der Kaufvertrag zwischen dem Kanton und dem Eigentümer der Liegenschaft Hagneck – Grundbuchblatt Nr. 115, Herr Hans-Ulrich Wüthrich, soll unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch das ausgabenkompetente Organ unterzeichnet werden.

Nutzen- und Gefahrübergang wird auf 1. Januar 2012 festgelegt. Gleichzeitig wird mit dem jetzigen Besitzer, Herrn Hans-Ulrich Wüthrich, ab dem 1. Januar 2012 ein Pachtvertrag abgeschlossen. Nach Ablauf von 10 Jahren kann auf Wunsch des Pächters der Vertrag um weitere 5 Jahre verlängert werden. Als Grundlage für die Pachtzinsberechnung wurde bei der Gastro-suisse ein Gutachten in Auftrag gegeben.

3.5 Hausplatzentwässerung und Entschädigung

Nach intensiven Regenfällen ereignete sich im August 2007 im Bereich der Terrasse beim Gasthof Brücke eine flachgründige Spontanrutschung. Ursache war ein konzentrierter Wasserzutritt vom angrenzenden Spielplatz auf die Gartenterrasse. Mit einer Sanierung der Hausplatzentwässerung kann die Gefahr von derartigen Rutschungen minimiert werden. Zudem wird damit der Erosionsprozess am Hang verlangsamt, was für die Lebensdauer des Gebäudes relevant ist. Die Kosten der Sanierung werden auf Fr. 60'000.-- geschätzt. Ob und wie weit sich der Kanton an diesen Kosten beteiligen muss, ist Gegenstand laufender Verhandlungen.

Im Rahmen der Kaufverhandlungen wurde mit dem Grundeigentümer eine Parteientschädigung von Fr. 20'000.-- ausgehandelt.

3.6 Risiken

Für den Gasthof besteht heute keine akute Gefährdung. Dies zeigen drei unabhängige geologische Gutachten. Wird aber der Hang – wie nun geplant – nicht stabilisiert, wird die Erosion langsam fortschreiten. Dies wird voraussichtlich dazu führen, dass die Sicherheit des Gasthofes zu einem unbestimmbaren Zeitpunkt in der Zukunft nicht mehr gewährleistet sein wird. Sobald dies eintritt, wird der Gasthof baupolizeilich gesperrt und das Gebäude abgebrochen werden müssen.

3.7 Termine

Folgende Termine und Meilensteine sind geplant:

Verhandlungen und Festlegung der Bedingungen im Pachtvertrag	Ende April 2011
Verurkundung Kaufvertrag und Pachtvertrag	Ende Mai 2011
Übergang von Nutzen und Gefahr	1. Januar 2012

3.8 Folgen bei einem Verzicht, Alternativen

Soll die Motion Siegenthaler 042/2010 erfüllt werden, besteht keine Alternative zum beantragten Liegenschafts Kauf. Wegen der schwierigen Untergrundverhältnisse gibt es keine Lösung für die Hangsanierung, die kostengünstiger wäre als der Liegenschafts Kauf. Auch eine Teilsanierung des Hangs stellte keine wirtschaftliche Alternative dar, denn sie führte zu unvermeidbaren Nachbesserungen mit entsprechenden Folgekosten.

Wird der Kaufkredit nicht bewilligt, muss die Motion Siegenthaler 042/2010 als nicht erfüllbar abgeschrieben werden.

4 FINANZIELLE UND PERSONELLE AUSWIRKUNGEN

4.1 Kosten und Finanzierung

Gesamtkosten	Fr. 1'888'000.--
Kaufpreis für das Grundstück Hagneck-Grundbuchblatt Nr. 115 Restaurant Wohn und Geschäftshaus Nr. 26	Fr. 1'800'000.--
Hausplatzentwässerung und Entschädigung max.	Fr. 80'000.--
Notar- und Grundbuchkosten	Fr. 8'000.--
Zu bewilligender Kredit	Fr. 1'888'000.--

Der Kaufpreis ist zahlbar per 1. Januar 2012 (Übergang von Nutzen und Gefahr). Auf verspätete Zahlungen ist ein Verzugszins von 6% geschuldet.

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 mehrjährigen Verpflichtungskredit gemäss Art. 50 Abs. 3 FLG, der mit einer einmaligen Zahlung gemäss Ziffer 4 des Beschlussesentwurfs abgelöst wird.

Die Kosten sind nicht im Aufgaben- und Finanzplan der Bau, Verkehrs- und Energiedirektion eingestellt. Eine amtsinterne Kompensation wird angestrebt.

4.2 Folgekosten und -erträge

Der Kanton wird bei der zu erwerbenden Liegenschaft keine wertvermehrenden Investitionen mehr tätigen. Die Übernahme aller Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten durch den Pächter sollen im Pachtvertrag geregelt und bei der Pachtzinsfestsetzung berücksichtigt werden.

Ebenso werden die Pachtzinszahlungen im Pachtvertrag geregelt.

5 ANTRAG

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

6 BEILAGEN

- Beschlussentwurf
- Situationsplan mit Foto

Bern, 28. Januar 2011

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 |
| – Projektleiter Portfoliomanagement AGG | Bernhard Zurflüh | Tel. 031 633 34 92 |
| – Gesamtprojektleiter AWA | Bernhard Schudel | Tel. 031 633 38 62 |

Zusätzliche Beilagen in den Akten der Finanzkommission

- Verkehrswertgutachten Fahrländer Partner AG vom 14. Juli 2010
- Verkehrswertgutachten Gastroconsult, vom 15. November 2005
- Verkehrswertgutachten A. Rückstuhl vom 26. März 2009