

7990**Botschaft**

des

**Bundesrates an die Bundesversammlung
über den Erwerb von Bauparzellen im Marzili in Bern**

(Vom 25. April 1960)

Herr Präsident!

Hochgeehrte Herren!

Wir haben die Ehre, Ihnen ein Kreditbegehren für den Erwerb von drei aneinandergrenzenden Grundstücken im Marzili in Bern zu unterbreiten.

I.

In verschiedenen Botschaften über Liegenschaftskäufe der letzten Jahre haben wir darauf hingewiesen, dass die Unterkunftsverhältnisse zahlreicher Abteilungen der Bundeszentralverwaltung in Bern sehr zu wünschen übrig lassen und dass die sich aus der Raumnot ergebenden Unzulänglichkeiten einer geordneten und rationellen Verwaltungstätigkeit abträglich sind. Seither haben sich die Verhältnisse weiter verschlechtert. Mehrere Verwaltungen haben einen weiteren Raumbedarf angemeldet; wir erwähnen als Beispiel lediglich das Eidgenössische Statistische Amt im Hinblick auf die Volkszählung 1960. Andererseits sind grössere Objekte, die bis jetzt von der Bundesverwaltung belegt waren, von den Vermietern gekündigt worden. Der Abbau der gemieteten Objekte liegt an und für sich im Sinne unserer Bestrebungen, aber die bundeseigenen Ersatzobjekte stehen leider noch nicht im erforderlichen Ausmass zur Verfügung. Dazu kommt, dass Verwaltungsbureaus im Parlamentsgebäude freigegeben werden sollen, um darin Arbeitsräume einzurichten, die den Bedürfnissen des Parlamentes entsprechen.

Wie in der Botschaft vom 21. Oktober 1958¹⁾ über den Ankauf von Bauland und die Erstellung eines Verwaltungsgebäudes in Bern und den Landerwerb in Zollikofen ausgeführt wurde, haben die Direktion der Eidgenössischen Bauten und die Zentralstelle für Organisationsfragen der Bundesverwaltung die fehlende Nutzfläche für Arbeitsräume und Archive auf rund 60 000 m² geschätzt. Durch die drei im Bau befindlichen Gebäude im Mattenhof, an der Amthausgasse und an der Papiermühlestrasse werden rund 14 000 m² beschafft, so dass noch viel zu tun bleibt. Wir denken nach wie vor an den Tausch eines Teils des dem Bund

¹⁾ BBl 1958, II, 1047.

gehörenden Arealen an der Papiermühlestrasse gegen eine im Eigentum der Stadt Bern stehende Besetzung im Zentrum, können Ihnen darüber aber heute noch keinen Antrag stellen.

II.

Die vorliegende Botschaft hat lediglich die Arrondierung der gestützt auf den Bundesbeschluss vom 17. Dezember 1957¹⁾ gekauften Liegenschaften an der Brückenstrasse zum Gegenstand. Diese Grundstücke sind nicht nur erstanden worden, weil sich darauf Bureaubaracken des Bundes befinden, sondern weil es sich dabei um eine seltene Gelegenheit zum Kauf von Land gehandelt hat, das in unmittelbarer Nachbarschaft der Bundeshäuser und nur etwa 500 m vom Bahnhof entfernt liegt und auf dem sich Verwaltungsbauten in sehr ruhiger Lage erstellen lassen. In unserer Botschaft vom 27. September 1957²⁾, mit welcher wir Ihnen den Ankauf zu 3 050 000 Franken empfohlen haben, führten wir unter anderem aus, dass dort auf Grund der geltenden städtischen Bauordnung eine Büro-Nutzfläche von höchstens 3 600 m² gewonnen werden könnte. Gleichzeitig schätzten wir diese Fläche auf rund 6 000 m², wenn auch die angrenzenden Grundstücke am Bundesrain und an der Marzilistrasse einbezogen würden. Die Eigentümer waren damals aber nicht zum Verkauf bereit oder stellten Bedingungen, die als übersetzt betrachtet wurden.

Wenn auch Neubauten auf dem 1957 erworbenen Areal durchaus hätten verwirklicht werden können, so ergaben die weiteren eingehenden Studien doch ganz eindeutig, dass bei Einbezug der Randgrundstücke eine weit freiere und räumlichere Gestaltung der neuen Bureaubauten möglich ist. Erst dadurch kommt der bereits getätigte Kauf zu seiner vollen Wirkung.

Die bereits im Eigentum des Bundes stehenden Liegenschaften mit einer Fläche von 7 143 m² könnten durch den Erwerb folgender Parzellen arrondiert werden:

Strasse und Haus-Nr.	Parzelle im Kreis III	Fläche in m ²	Gebäude	Brandassek. Fr.	Amtl. Wert 1957 Fr.
1. Marzilistr. 2 } 2 a } 2 b }	471	1383	3 Wohnhäuser	183 300 (1951)	178 500
2. Bundesrain 14	492	302	1 Wohnhaus	87 700 (1952)	89 500
Bundesrain 16	493	610	1 Wohnhaus	87 300 (1956)	106 000
3. Bundesrain 12 } 12 a }	478	408	1 Wohnhaus	60 000 (1952)	102 800
			1 Wohnhaus	17 700 (1952)	
Zuwachs		2703			

¹⁾ BBl 1957, II, 1240.

²⁾ BBl 1957, II, 649.

Mit den Eigentümern dieser Grundstücke nahm die Finanzverwaltung die früheren Verhandlungen wieder auf.

1. Zunächst verhandelte sie mit dem Eigentümer des als Schlüsselposition zu bezeichnenden Grundstückes Nr. 471, Kreis III. Dieser hatte 1957 einen Preis von 691 500 Franken verlangt, wozu noch die Entlastung von der kantonalen Grundstückgewinnsteuer mit mehr als 100 000 Franken gekommen wäre. Die seitherige Entwicklung der Liegenschaftspreise auf dem Platze Bern berechtigte nicht zur Annahme, dass sich der Eigentümer jetzt mit einem tieferen Preis zufrieden gäbe. Er machte im Gegenteil geltend, inzwischen höhere Angebote erhalten zu haben. Wir sahen uns am 4. März 1960 veranlasst, für diese Liegenschaft das Enteignungsrecht in Anspruch zu nehmen, so dass die kantonale Grundstückgewinnsteuer nicht erhoben wird. Im übrigen wurde versucht, den Erwerb auf dem Wege des Tausches mit andern Liegenschaften für den Bund vorteilhafter zu gestalten. Die Verhandlungen waren aber nicht einfach. Schliesslich wurden nach Prüfung aller Verhältnisse folgende im Eigentum des Bundes stehende Immobilien zum Tausch angeboten:

Thunstrasse 41:

Grundbuchblatt Nr. 319, Kreis IV, enthaltend:

Wohnhaus mit 136 300 Franken brandversichert,

Terrassenanbau (Wohnhaus) Nr. 41 b mit 16 100 Franken brandversichert,
2,95 Aren Hausplätze und Hofraum.

Militärstrasse 52:

Grundbuchblatt Nr. 245, Kreis V, enthaltend:

Wohnhaus mit 108 600 Franken brandversichert,

Holzschopf Nr. 52a mit 600 Franken brandversichert,
2,925 Aren Hausplätze, Hofraum und Weg.

Helvetiastrasse 7:

Grundbuchblatt Nr. 206, Kreis IV, enthaltend:

Wohnhaus mit 230 000 Franken brandversichert,

6,06 Aren Hausplatz, Hofraum und Garten.

Die auf diesen Grundstücken stehenden alten Reihenhäuser lassen nach keiner Richtung eine Erweiterung zu und sind für die Unterbringung von Abteilungen der Bundesverwaltung weniger interessant als die auf dem arrondierten Terrain im Marzili möglichen Neubauten. Es handelt sich um Wohnhäuser, von denen das letzte bis jetzt das Internationale Amt für geistiges Eigentum beherbergt hat. Nach dem bevorstehenden Wegzug dieses Amtes nach Genf würde dieses Haus vom Erwerber dem Bund vorläufig noch mietweise überlassen.

Hinsichtlich der Werte der Tauschgrundstücke sei folgendes festgestellt:

	amtliche Werte Fr.	Verkehrswerte ca. Fr.
Militärstrasse 52	144 900	194 000
Thunstrasse 41	131 100	178 000
Helvetiastrasse 7	265 800	310 000
Total	541 800	682 000
Marzilistrasse 2, 2a und 2b . .	178 500	500 000

Der Vergleich der amtlichen Werte lässt den Eindruck aufkommen, dass der Bund dreimal so viel hingäbe als er eintauscht. Die amtlichen Werte sind aber Zustandswerte, die anderen Bebauungsmöglichkeiten, wie sie gerade in diesem Falle wichtig sind, nicht Rechnung tragen. Die Verkehrswerte zeigen bereits ein wesentlich anderes Bild. Sie sind kürzlich durch amtliche Experten ermittelt worden und decken sich – was die Liegenschaften des Bundes betrifft – fast ganz mit Schätzungen, die vom Finanzdepartement vorher durch namhafte private Sachverständige veranlasst worden waren. Sie liegen etwa 10 000 Franken unter dem vor drei Jahren für die Liegenschaft Marzilistrasse geforderten Preis. Welches ist nun aber der Preis, den der Bund als Käufer dieser Liegenschaft verantworten kann? Während die amtlichen Werte der vom Bund hinzugebenden Immobilien bei den Schätzungen der Verkehrswerte nur eine Aufwertung von etwa einem Viertel erfahren haben, stieg der Verkehrswert der einzutauschenden Liegenschaft fast auf das Dreifache des amtlichen Wertes. Darin kommt die besondere Eignung für eine Neubebauung zum Ausdruck. Zwischen den geschätzten Verkehrswerten der Liegenschaften des Bundes einerseits und derjenigen an der Marzilistrasse andererseits besteht trotzdem noch eine beträchtliche Differenz. Ihr ist aber der Mehrwert gegenüberzustellen, der dem schon im Eigentum des Bundes stehenden Land als Folge dieses Zuwachses zukommt. Berechnungen haben ergeben, dass die dadurch mögliche bessere bauliche Ausnützung den geforderten Preis rechtfertigt. Wir haben darum das Finanz- und Zolldepartement ermächtigt, das Grundstück Marzilistrasse durch Tausch mit den erwähnten Bundesgrundstücken in ihrem gegenwärtigen Zustande zu erwerben und den Vertrag unter dem Vorbehalt der Kreditbewilligung durch die eidgenössischen Räte abzuschliessen.

2. Anschliessend wurde mit den Eigentümern der Liegenschaften Bundesrain 14/16 verhandelt.

Der Bund verfügt auf dem Platze Bern über keine weiteren Kompensationsobjekte, die sich als Realersatz geeignet hätten: Die Grundstücke Nr. 14 und 16 am Bundesrain konnten daher nicht eingetauscht werden. In den Kaufverträgen vom 16. März wurde der Preis, einschliesslich einer besonderen Entschädigung auf 425 400 Franken festgesetzt. Er ist entsprechend der Lage dieser Grundstücke etwas günstiger als derjenige für die Liegenschaft Marzilistrasse und steht wie dieser in einem angemessenen Verhältnis zum Preis für das schon 1957

gekaufte angrenzende Land. Nutzen und Schaden an den Vertragssachen gehen erst am 1. Mai 1961 auf den Bund über. Den Verkäufern und ihren Angehörigen musste das Mietrecht an den von ihnen vor dem Eigentumsübergang benützten Wohnungen bis zum Abbruch der Gebäude zu ortstüblichen Mietzinsen zugesichert werden.

Wir haben am 4. März 1960 auch für diese Parzellen das Expropriationsrecht geltend gemacht, glauben jetzt aber bei den im Verhandlungswege erzielten Bedingungen auf die Durchführung des Enteignungsverfahrens verzichten zu können.

Durch den Tausch nach Ziffer 1 und die beiden Käufe nach Ziffer 2 konnten dem Bund Eigentumsansprüche an den drei beschriebenen Parzellen im gesamten Halte von 2295 m² unter dem Vorbehalt der Kreditbewilligung durch die eidgenössischen Räte gesichert werden.

Es schien gegeben zu sein, auch das Grundstück am Bundesrain Parzelle Nr. 478, Kreis III, umfassend 408 m² Fläche mit den zwei alten Wohnhäusern Nr. 12 und 12a und einem amtlichen Wert von 102 800 Franken in den Landwerb einzuschliessen. In Vorverhandlungen mit den Vertretern der Eigentümerin – einer grösseren Erbgemeinschaft – trat zutage, dass deren preisliche Erwartungen nach wie vor weiter gehen als uns im Hinblick auf die ungünstige Form der Parzelle und ihre dadurch bedingte geringe Überbaubarkeit gerechtfertigt scheint. Wenn sich auf Grund der endgültigen Baupläne ergeben sollte, dass der Bund die Parzelle benötigt, sei es als Baugrund oder als Vorgelände, so würde sich dann unter Umständen deren Enteignung aufdrängen. Der dafür notwendige Objektkredit wird zu gegebener Zeit im Wege der Nachtragskreditbegehren angefordert werden.

III.

Mit den beiden erwähnten Geschäften wird das im Jahre 1957 gekaufte Areal von 7 143 auf 9 438 m² erweitert. Vorbehältlich des später noch zu treffenden Entscheides über die Liegenschaft Bundesrain 12 und 12a verfügt der Bund damit über ein Baugelände, das in verschiedener Hinsicht als sehr interessant bezeichnet werden kann. Die darauf zu erstellenden Bauten werden einen wertvollen Beitrag zur Behebung der immer dringender werdenden Raumnot der Bundesverwaltung bilden. Die architektonische Gestaltung und die städtebauliche Einfügung dieser Bauten bieten allerdings noch schwierige Probleme, die mit den städtischen Baubehörden zu lösen sein werden. Es geht namentlich um die möglichst weitgehende Ausnützung dieses so nahe bei den Bundeshäusern gelegenen Areals und es wird darnach zu trachten sein, eine befriedigende Form zu finden, die über die nach dem Bauklassenplan mögliche 3 und 3½ geschossige Bebauung hinausgeht und damit gestattet, eine Bureaufläche von mehr als 6 000 m² zu gewinnen. Angebahnte Verhandlungen mit den städtischen Behörden lassen ein Entgegenkommen erwarten. Gleichzeitig soll versucht werden, unterirdische Einstellräume und weitere Parkplätze im Freien zu schaffen, um

so eine Verbesserung der ganz ungenügenden Parkierungsverhältnisse um die Bundeshäuser zu erreichen.

Nach dem Gesagten dürfte klar sein, dass noch keine genauen Angaben über die Kosten der zu erstellenden Bureaubauten im Marzili gemacht werden können. In der Botschaft vom 27. September 1957 wurden die Kosten für eine Büronutzfläche von höchstens 3 600 m² bei sofortiger Ausführung auf 3,2 Millionen Franken geschätzt. Mit Rücksicht auf die steigenden Baupreise und die Nutzfläche von 6 000 m² muss jetzt aber wahrscheinlich mit einer Grössenordnung von 8 Millionen Franken gerechnet werden, wobei es sehr darauf ankommt, in welchem Umfange das Areal schliesslich überbaut werden kann. Die Abklärung der damit zusammenhängenden Fragen sowie die Vorprojektierung erfolgen nach dem Bundesratsbeschluss vom 20. November 1959 zu Lasten des Globalkredites der Direktion der eidgenössischen Bauten. Der Objektkredit für den Bau wird zu gegebener Zeit Gegenstand einer besonderen Botschaft bilden.

Heute ist erst der Objektkredit für die neu hinzukommenden Parzellen notwendig, wobei wir auch die im Wege des Tausches zu erwerbenden Grundstücke einbeziehen, und zwar zum Schätzungswert der abzutretenden Liegenschaften

	Franken
von	682 000
der Kauf erfordert	425 400
und die auf beiden Geschäften zu erwartenden Handänderungskosten dürften	23 500
erreichen, so dass ein Objektkredit von	<u>1 130 900</u>

erforderlich ist, um die beschriebenen Erwerbungen von Grundstücken im Marzili durchführen zu können.

Auf Grund des vorstehenden Berichtes beantragen wir Ihnen die Annahme des beiliegenden Entwurfes zu einem Bundesbeschluss über den Erwerb von drei Baugrundstücken im Marzili in Bern.

Wir benützen den Anlass, Sie, Herr Präsident, hochgeehrte Herren, unserer vorzüglichen Hochachtung zu versichern.

Bern, den 25. April 1960.

Im Namen des Schweizerischen Bundesrates,

Der Bundespräsident:

Max Petitpierre

Der Bundeskanzler:

Ch. Oser

Bundesbeschluss
über
den Erwerb von Bauparzellen im Marzili in Bern

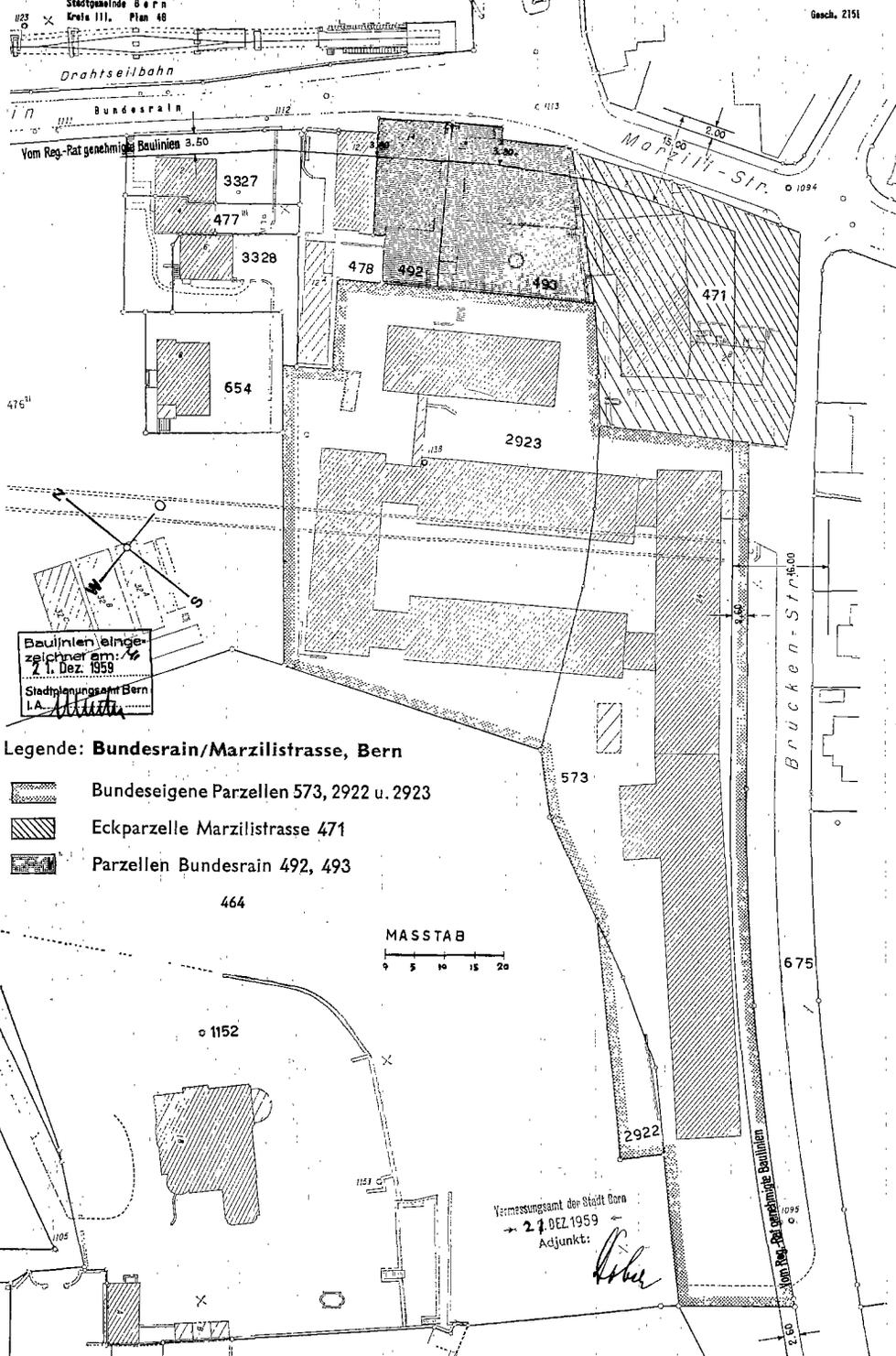
Die Bundesversammlung
der Schweizerischen Eidgenossenschaft,
nach Einsicht in eine Botschaft des Bundesrates vom 25. April 1960,
beschliesst:

Art. 1

Für den Erwerb von Bauland am Bundesrain und an der Marzilistrasse in Bern wird ein Objektkredit von 1 130 900 Franken bewilligt.

Art. 2

Dieser Beschluss ist nicht allgemein verbindlich und tritt sofort in Kraft. Der Bundesrat wird mit dem Vollzug beauftragt.



Baulinen eingezeichnet am 21. Dez. 1959
 Stadtplanungsbüro Bern
 i.A. *[Signature]*

Legende: Bundesrain/Marzilstrasse, Bern

-  Bundeseigene Parzellen 573, 2922 u. 2923
-  Eckparzelle Marzilstrasse 471
-  Parzellen Bundesrain 492, 493



Vermessungsamt der Stadt Bern
 → 27. DEZ. 1959 ←
 Adjunkt:
[Signature]

Botschaft des Bundesrates an die Bundesversammlung über den Erwerb von Bauparzellen im Marzili in Bern (Vom 25. April 1960)

In	Bundesblatt
Dans	Feuille fédérale
In	Foglio federale
Jahr	1960
Année	
Anno	
Band	1
Volume	
Volume	
Heft	18
Cahier	
Numero	
Geschäftsnummer	7990
Numéro d'affaire	
Numero dell'oggetto	
Datum	05.05.1960
Date	
Data	
Seite	1526-1533
Page	
Pagina	
Ref. No	10 040 938

Das Dokument wurde durch das Schweizerische Bundesarchiv digitalisiert.

Le document a été digitalisé par les Archives Fédérales Suisses.

Il documento è stato digitalizzato dell'Archivio federale svizzero.