

Vortrag

Datum RR-Sitzung: 16. Januar 2019
Direktion: Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion
Geschäftsnummer: BVE.2018.1245
Klassifizierung: Nicht klassifiziert

Münchenbuchsee, Buechlimatt, Strassenverkehrs- und Schifffahrtsamt (SVSA) Kompetenzzentrum Schwerverkehrsprüfungen (KSP) Standortentscheid und Baurechtszins Verpflichtungskredit

Inhaltsverzeichnis

1	Zusammenfassung	2
2	Rechtsgrundlagen	2
3	Beschreibung des Geschäfts/Vorhabens	3
3.1	Ausgangslage	3
3.2	Bedarfsnachweis	3
3.3	Standortevaluation	4
3.3.1	Areal Buechlimatt, Münchenbuchsee	4
3.3.2	Areal Messerli, Bern	5
3.4	Machbarkeitsstudie und Standortwahl	5
3.5	Baurechtsvertrag	6
3.6	Termine	7
3.7	Nachnutzung bisherige Standorte	7
3.8	Alternativen und Folgen bei einem Verzicht	7
4	Finanzielle Auswirkungen	8
4.1	Kostenübersicht	8
5	Angaben zu den werterhaltenden und wertvermehrenden Investitionen, zur Nutzungsdauer und zu den Abschreibungen	8
6	Antrag	8



1 Zusammenfassung

Die in Bern am Schermenweg und in Ostermundigen an der Milchstrasse ansässigen Abteilungen des Strassenverkehrs- und Schifffahrtsamt (SVSA) mit ihren rund 260 Mitarbeitenden sollen an einem neuen Standort zusammengefasst werden, um betriebliche Synergien zu ermöglichen. Der erhebliche Sanierungsbedarf am Standort Bern macht eine Neuverortung auch aus baulicher Sicht notwendig.

Mit dem vorliegenden Beschlussantrag wird dem Grossen Rat der Standortentscheid für die Zusammenführung von Hauptsitz und zentralem Zulassungs- und Kundendienst des SVSA sowie dem Verkehrsprüfzentrums Bern (VPZ) unterbreitet. Das Areal in Münchenbuchsee ist aufgrund seiner Grösse und Lage sehr gut geeignet. Es weist das geforderte Nutzungsmass und die Zonenkonformität auf, liegt gut erreichbar in der Agglomeration Bern und die Verkehrserschliessung (motorisierter und öffentlicher Verkehr) ist aufgrund eingehender Studien nachgewiesen. Die Baugrundrisiken sind abgeklärt und die notwendigen Massnahmen definiert. Der Kanton wird den erforderlichen Neubau im Baurecht selbst erstellen. Die Grobkostenschätzung für den Neubau beläuft sich auf rund CHF 104 Mio. ohne allfällige Risikokosten und ohne Wettbewerbskosten.

Der Grosse Rat entscheidet zudem über den ausgehandelten Baurechtsvertrag mit den Grundeigentümern Burgergemeinde und Einwohnergemeinde Münchenbuchsee und damit über die Höhe des jährlichen Baurechtszinses. Der Baurechtsvertrag wurde am 20. Dezember 2017 vorbehältlich der Zustimmung der ausgabenkompetenten Organe über 80 Jahre abgeschlossen. Er sieht einen jährlichen Baurechtszins von CHF 219'618.-- vor. Wenn der Kanton später keine rechtskräftige Baubewilligung für das Projekt erhält, oder diese mit unzumutbaren Auflagen verbunden wäre, kann er den Baurechtsvertrag verpflichtungsfrei auflösen.

Die Burgergemeinde Münchenbuchsee hat den Baurechtsvertrag am 25. April 2018 einstimmig genehmigt. Die Stimmberechtigten der Gemeinde Münchenbuchsee haben dem Baurechtsvertrag am 23. September 2018 ebenfalls zugestimmt.

Parallel wird dem Grossen Rat ein separater Kreditantrag von CHF 1.5 Mio. für einen Architekturwettbewerb für den Neubau unterbreitet.

Basierend auf den Rechnungslegungsstandards (HRM2/IPSAS) und der Empfehlung der Finanzkontrolle müssen Baurechte neu bilanziert werden. Das Land wird dabei buchhalterisch als Investition in der Bilanz verbucht und die Zinsen für das Land als Aufwand in der Erfolgsrechnung. Der vorliegende Beschlussantrag wurde daher im Januar 2019 mit korrigierten Angaben zu den Ziffern 4 und 5 erneut durch den Regierungsrat verabschiedet.

2 Rechtsgrundlagen

- Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (ZGB; SR 210), Art. 745 ff.
- Gesetz vom 27. März 2006 über den Strassenverkehr (KSVG; BSG 761.11), Art. 1
- Verordnung vom 20. Oktober 2004 über den Strassenverkehr (StrVV; BSG 761.111), Art. 3 ff.
- Gesetz vom 20. Juni 1995 über die Organisation des Regierungsrates und der Verwaltung (OrG; BSG 152.01), Art. 33
- Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Polizei- und Militärdirektion (OrV POM; BSG 152.221.141), Art. 1 und 8
- Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion (OrV BVE; BSG 152.221.191), Art. 14

- 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.

3 Beschreibung des Geschäfts/Vorhabens

3.1 Ausgangslage

Das Strassenverkehrs- und Schifffahrtsamt des Kantons Bern (SVSA) ist ein zweisprachiges Dienstleistungsunternehmen des Service Public des Kantons Bern. Es sorgt im Rahmen seines gesetzlichen Auftrags für einen sicheren und umweltschonenden Verkehr auf den Strassen und den Gewässern. Der Hauptsitz und die zentralen Zulassungs- und Kundendienste des SVSA sind heute am Schermenweg 5 im Berner Wankdorf untergebracht. Im Verkehrsprüfzentrum (VPZ) am Schermenweg 9 werden Fahrzeug- und Führerprüfungen durchgeführt. Zum VPZ gehört auch das Prüfzentrum für den Schwerverkehr an der Milchstrasse 10 in Ostermundigen, das heute als Kompetenzzentrum Schwerverkehr (KSP) betrieben wird.

Die örtliche Trennung des Verkehrsprüfzentrums (VPZ) der Region Bern ist hauptsächlich durch räumliche Kapazitätsgrenzen und bauliche Statikprobleme am Schermenweg 9 in Bern bedingt.

Aus betrieblicher Sicht führt die Trennung der Prüfstandorte oftmals zu Missverständnissen bei der Kundschaft, einem wesentlich höheren Führungs- und Dispositionsaufwand sowie zu einer geringeren Flexibilität beim Einsatz der Verkehrsexpertinnen und -experten.

Die im Eigentum des Kantons stehenden Verwaltungsgebäude am Schermenweg 9 und 11, die Autoprüfhalle sowie die Einstellhalle, die die Gebäude untereinander verbindet, stammen aus den 60er Jahren. Obwohl die Gebäude laufend unterhalten wurden, stammen viele Elemente noch aus der Bauzeit und sind veraltet. Insbesondere die Einstellhalle ist in einem schlechten Zustand und weist Mängel bei der Statik auf. Im Jahr 2016 musste die Einstellhalle aus brandschutztechnischen Gründen mit einer Sprinkleranlage ausgestattet werden. Damit konnte die von der Gebäudeversicherung bewilligte Nutzungsdauer bis Ende 2025 verlängert werden. Die notwendige Totalsanierung ist unter Betrieb nicht möglich und würde einen provisorischen Ersatzstandort nötig machen.

Beim Gebäude Schermenweg 5 handelt sich um ein Mietobjekt. Das Gebäude aus den 70er Jahren ist bestens unterhalten und modernisiert.

Zur Nutzung betrieblicher Synergien sollen die im Raum Bern ansässigen Abteilungen des SVSA dauerhaft an einem neuen Standort zusammengeführt werden. Die Zusammenlegung der gesamtkantonalen Fachdienste und des Verkehrsprüfzentrums für sämtliche Fahrzeuge am gleichen Standort ist sowohl für die Mitarbeitenden als auch für die Kundinnen und Kunden die effizienteste Lösung.

3.2 Bedarfsnachweis

In den letzten vierzig Jahren hat sich der Fahrzeugbestand im Kanton Bern von 380'000 auf 800'000 mehr als verdoppelt. Während der letzten 10 Jahre hat der Bestand durchschnittlich um 1.3 % pro Jahr zugenommen. Eine Abnahme des Bestandes ist nicht zu erwarten. Die schweizerischen Verkehrsperspektiven zeigen ein anhaltendes Verkehrswachstum. Treibende Faktoren dafür sind vor allem die Wirtschafts- und die Bevölkerungsentwicklung. Auch die Grossstadtregion Bern wird sich voraussichtlich wirtschaftlich weiter entwickeln und wachsen.

Das SVSA erwartet in den kommenden Jahren ein abflachendes Wachstum von jährlich durchschnittlich 1 %. Die Zunahme an Fahrzeugprüfungen entwickelt sich aufgrund der zunehmenden Intervalldauer bis im Jahr 2030 um gesamthaft ca. 5 %. Die in der Region Bern anfallenden Prüfungen können nicht anderen Zentren auferlegt werden.

3.3 Standortevaluation

Nach intensiver Standortsuche im Jahr 2017 wurden total 36 Standorte geprüft. Zwei Standorte, einer in Münchenbuchsee und einer in Bern, wurden im Rahmen von Machbarkeitsstudien anhand der folgenden Kriterien vertieft analysiert:

- Standort in der Agglomeration Bern
- Realisierbares Nutzungsmass von 16'600 m² Geschossfläche und 7'500 m² Aussenfläche
- Zonenkonformität für die Realisierung eines SVSA mit KSP
- Vertretbare Baugrundrisiken
- Machbare Verkehrserschliessung (Motorisierter und öffentlicher Verkehr)

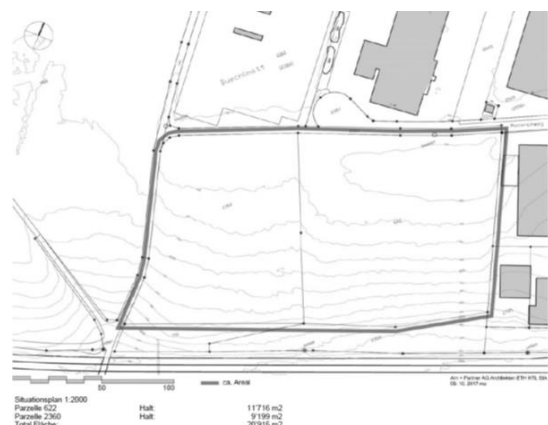
3.3.1 Areal Buechlimatt, Münchenbuchsee

Die beiden Grundstücke im Perimeter Buechlimatt stehen im Eigentum der Burgergemeinde und der Einwohnergemeinde Münchenbuchsee. Das Areal ist Teil einer geltenden Zone mit Planungspflicht (ZPP) in der Arbeitszone A1. Die Zonenkonformität für das geplante Bauvorhaben ist damit gegeben und zeitaufwendige Zonenplanänderungen entfallen. Notwendig ist hingegen eine rechtsgültige Überbauungsordnung oder die Durchführung eines Projektwettbewerbes. Das realisierbare Nutzungsmass ist erreichbar und es bestehen Nutzungsreserven von rund 10 % der geforderten Flächen. Die beiden Eigentümerinnen sind bereit, ihre Grundstücke zu vereinigen und im Baurecht abzugeben.

Der Standort wird über die Autobahn N1 / N6 via Anschluss Münchenbuchsee resp. Büren-, Bielstrasse und Moosrainweg von Nordwesten und via Tiefenau Bern-, Bielstrasse und Moosrainweg durch das Zentrum Münchenbuchsee von Südosten erschlossen. Die Arealanbindung der beiden Grundstücke erfolgt über den bestehenden Knoten Moosrainweg Ost / Bielstrasse. Der Anschluss an den öffentlichen Verkehr ist mit der Buslinie 898 der Autobusbetriebe RBS gewährleistet.



Situation Buechlimatt

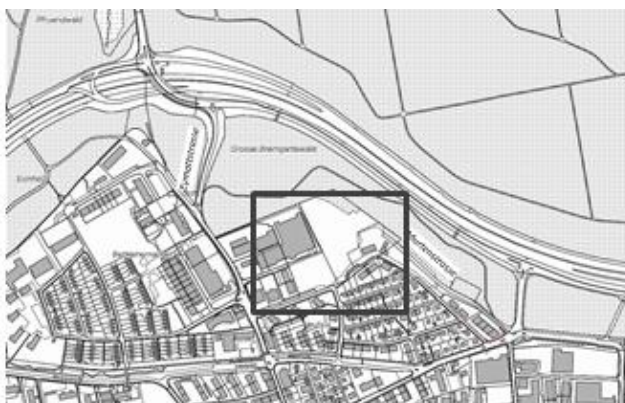


Ausschnitt Buechlimatt

3.3.2 Areal Messerli, Bern

Das Areal der ehemaligen Kiesgrube Messerli in Bern ist im Familienbesitz. Es liegt in der Industrie- und Gewerbezone. Für den Bau des SVSA mit KSP wäre voraussichtlich eine Umzonung notwendig, was entsprechend zeitaufwändig wäre.

Die benötigte Geschossfläche bedingt eine Waldbegradigung im nordwestlichen Teil der Parzelle, was grundsätzlich als machbar beurteilt wird. Die entsprechende Waldfestlegung bedingt eine Zonenplanänderung. Der Standort Messerli liegt nahe beim Autobahnanschluss Bern Bethlehem. Die Erschliessung erfolgt vom Autobahn Anschluss Bern Bethlehem via Ey-mattstrasse von Westen und/oder via Neue Murten-, Murtenstrasse von Südosten her. Beide Varianten für die Arealerschliessung sind möglich, wobei die Zufahrt für Lastwagen und Sattelschlepper wegen des Gebäudeaufbaus von Südosten via Murtenstrasse erfolgen muss. Die Eigentümer sind bereit, das Land im Baurecht abzugeben.



Situation Messerli



Ausschnitt Messerli

3.4 Machbarkeitsstudie und Standortwahl

Die vertieften Abklärungen haben klare Vorteile zugunsten des Standorts Buechlimatt in Münchenbuchsee ergeben. Mit dem Baurecht auf den vereinigten Grundstücken in Münchenbuchsee steht ein geeignetes Areal zur Verfügung. Grösse und Lage erlauben einen Neubau mit sehr guter Erschliessbarkeit.

Im Rahmen der Vorprüfung des Grundstücks wurden folgende Risiken erkannt und einer vertieften Prüfung unterzogen:

Baugrund

Eine detaillierte Baugrunduntersuchung kommt zum Schluss, dass der geplante Baukörper mit geeigneten Massnahmen umgesetzt werden kann. Die dadurch entstehenden Zusatzkosten sind in der Grobkostenschätzung berücksichtigt.

Bachfreilegung

Die Machbarkeitsstudie basierte auf der Annahme einer vollständig auf den betroffenen Grundstücken vorgenommenen Bachfreilegung. Es zeichnet sich jedoch ab, dass die Bachfreilegung nur zum Teil die Grundstücke im Baurecht betrifft. Die vom Kanton Bern als Bauherr zu tragenden Kosten sind in der Grobkostenschätzung ebenfalls enthalten.

Zonenkonformität

Vertiefte Abklärungen haben ergeben, dass die Erfordernisse der geltenden Zone mit Planungspflicht (ZPP) in der Arbeitszone 1 in Bezug auf eine Nutzung mit geringer Arbeitsplatzdichte eingehalten sind und die Machbarkeit nicht gefährden.

Verkehrerschliessung

Ein detailliertes Verkehrskonzept eines externen Spezialisten kommt zum Schluss, dass der Mehrverkehr durch das SVSA leistungsunkritisch sei und zu 90 % über den Autobahnanschluss abgewickelt werde. Die Erschliessung kann über die bestehende Zufahrt erfolgen.

3.5 Baurechtsvertrag

Die Grundeigentümerinnen lehnen einen Verkauf ihrer Grundstücke ab, weshalb ein Baurechtsvertrag ausgehandelt wurde. Der Baurechtsvertrag wurde unter dem Vorbehalt der Zustimmung durch das finanzkompetente Organ der Baurechtsgeber sowie des Kantons Bern als Baurechtsnehmer und vorbehältlich einer innerhalb von zehn Jahren nach Vertragsunterzeichnung rechtskräftig erteilten Baubewilligung verurkundet. Die Burgergemeinde Münchenbuchsee hat den Baurechtsvertrag am 25. April 2018 einstimmig genehmigt. Die Stimmberechtigten der Gemeinde Münchenbuchsee haben dem Baurechtsvertrag am 23. September 2018 ebenfalls zugestimmt.

Das Baurecht dauert 80 Jahre und betrifft die vereinigten Grundstücke der Einwohner- und der Burgergemeinde Münchenbuchsee. Der vereinbarte Baurechtszins von CHF 219'618.-- pro Jahr und der zugrunde liegende Landwert stützen sich auf ein unabhängiges, externes Gutachten. Im Vergleich mit ähnlichen Grundstücken in der Region Bern Nord liegt der Baurechtszins auf einem moderaten Niveau. Die wesentlichen Vertragsbestandteile sind:

Fläche Baurecht	20'916 m ²
Geschossfläche gemäss Machbarkeitsstudie	24'350 m ²
Landwert (gerundet)	CHF 6,3 Mio.
Baurechtszins pro Jahr	CHF 219'618
Zinssatz	3.5 % (Referenzzinssatz zuzüglich 2 %)
Vereinbartes Zinsband	3.5 – 5.0 %
Beginn Zahlungspflicht	50 % ab rechtskräftiger Baubewilligung (spätestens jedoch ab 20.12.2020) 100 % ab Inbetriebnahme (spätestens jedoch ab 20.12.2022)
Dauer	80 Jahre
Heimfall	80 % des dannzumaligen Verkehrswertes
Landwertanpassung	nach 20 Jahren
Zinssatzanpassung	erstmalig nach 5 Jahren nach Fälligkeit der ersten Baurechtszinszahlung

3.6 Termine

Wettbewerbskredit GR	März 2019
Ausschreibung Wettbewerb	Herbst 2019
Projektierungskredit GR	Sommer 2020
Ausführungskredit GR	Frühjahr 2022
Baustart	Herbst 2023
Bezug / Inbetriebnahme	Herbst 2027

3.7 Nachnutzung bisherige Standorte

Die Nachnutzung des kantonseigenen Gebäudes am Schermenweg 9 wird direkt von der Strategie im Rahmen des Entwicklungsschwerpunktes Wankdorf abhängen. Die Flächen am Schermenweg 5 können abgemietet werden. Die Liegenschaft am Schermenweg 5 ist im Eigentum der Immobiliengesellschaft Wankdorfplatz AG (IWAG). An dieser Gesellschaft ist der Kanton mit zwei Dritteln beteiligt. Die IWAG beabsichtigt eine Weitervermietung. Das Leerstandsrisiko nach dem Auszug des SVSA wird als gering eingeschätzt. Beide Grundstücke sind im Richtplan ESP Wankdorf erfasst und ihnen wird ein Nutzungspotential von 70'000 m² zugewiesen. Der Richtplan soll Ende 2019 in Kraft gesetzt werden.

Der heutige Standort des Kompetenzzentrums Schwerverkehr (KSP) an der Milchstrasse in Ostermundigen wird vom Kanton für rund CHF 1 Mio. (inkl. Nebenkosten) gemietet. Er dient den Aufgaben des SVSA im Bereich Schwerverkehr (amtliche Fahrzeugprüfungen) sowie der KAPO Bern für die polizeilichen Handlungsfelder im Bereich der Schwerverkehrskontrollen und des Betriebs des Schwerverkehrskontrollzentrums. Der Standort soll auf den Termin der geplanten Inbetriebnahme des neuen SVSA in Münchenbuchsee im Jahr 2027 abgemietet werden. Eine Nachfolgelösung für die KAPO Bern wird derzeit erarbeitet.

3.8 Alternativen und Folgen bei einem Verzicht

Die Standortwahl ist das Ergebnis umfassender Abklärungen. Es bestehen keine geeigneten und verfügbaren Alternativen, die es erlauben, SVSA und KSP an einem Standort zusammenzuführen. Verbleibt das SVSA am Schermenweg, sind die am Ende ihrer Lebensdauer stehenden Gebäude aufwändig zu sanieren. Dies ist nur mit kostenintensiven Provisorien möglich, da eine Sanierung unter Betrieb aus betrieblichen und baulichen Gründen nicht realisierbar ist. Können die Standorte nicht zusammengeführt werden, sind die betrieblichen Potenziale zur Effizienzsteigerung nicht nutzbar. Der Verbleib des SVSA am Schermenweg könnte sich zudem ungünstig auf die weitere Entwicklung des Schermenareals auswirken.

4 Finanzielle Auswirkungen

4.1 Kostenübersicht

Preisstand September 2017, Landesindex der Konsumentenpreise, 100.9 Punkte
(Basis Dezember 2015 = 100 Punkte)

Jährlicher Baurechtszins für das vereinigte Grundstück	CHF	219'618.00
Für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme gemäss Art. 47 FLG	CHF	219'618.00
Zu bewilligender Kredit (jährliche Ausgaben)	CHF	219'618.00

Es handelt sich um wiederkehrende, neue Ausgaben gemäss Art. 47 und Art. 48 Abs. 1 FLG.

Der Baurechtszins wird alle fünf Jahre dem Landesindex für Konsumentenpreise angepasst.
Teuerungsbedingte Mehrkosten werden mit dem vorliegenden Beschluss bewilligt
(Art. 54 Abs. 3 FLG und Art. 151 FLV).

Die Ausgabenbewilligung wird, der Dauer des Baurechtsvertrages entsprechend, auf 80 Jahre befristet.

4.2 Kreditablösung und -verbuchung

Der vorliegende Kredit wird gemäss den Angaben in Ziff. 4 des Beschlussentwurfs abgelöst.
Erstmals wird bei diesem Baurechtskredit eine Verbuchung gemäss den neuen Rechnungsvorgaben von HRM2/IPSAS vorgenommen. Zum einen wird ein rechnerischer Barwert des Landes von rund CHF 5,8 Mio. auf den Zeitpunkt des Übergangs von Nutzen und Gefahr (Baubeginn) über die Investitionsrechnung verbucht, bilanziert und über die vertragliche Nutzungsdauer abgeschrieben. Zum anderen ist ein Baurecht buchhalterisch als Finanzierungsleasing darzustellen, weshalb in der Erfolgsrechnung während der Dauer des Baurechts ein jährlicher durchschnittlicher Zinsaufwand von CHF 136'374.-- resultiert.

5 Angaben zu den werterhaltenden und wertvermehrenden Investitionen, zur Nutzungsdauer und zu den Abschreibungen

Die (buchhalterischen) Investitionen betragen CHF 5'799'385.-- und sind wertvermehrend.

Daraus resultieren jährliche Abschreibungen von CHF 77'325.--.

Die voraussichtliche Nutzungsdauer beträgt 75 Jahre (endet mit dem Baurecht).

6 Antrag

Aus den dargelegten Gründen beantragen wir, dem Beschlussentwurf zuzustimmen.

Beilagen

- Beschlussentwurf

Zusätzliche Beilage für die BaK

- Baurechtsvertrag vom 20. Dezember 2017