

Bundesblatt

Bern, den 22. September 1966 118. Jahrgang Band II

Nr. 38

Erscheint wöchentlich. Preis Fr. 36.– im Jahr, Fr. 20.– im Halbjahr,
zuzüglich Nachnahme- und Postzustellungsgebühr

9537

Botschaft des Bundesrates an die Bundesversammlung über den Erwerb der Liegenschaft Bürohaus Effingerstrasse 27 in Bern

(Vom 30. August 1966)

Herr Präsident,
Hochgeehrte Herren!

Wir haben die Ehre, Ihnen ein Kreditbegehren von 4265000 Franken für den Ankauf eines Bürohauses an der Effingerstrasse in Bern zu unterbreiten.

I.

Die Bundes-Zentralverwaltung belegt gegenwärtig in Bern Arbeits- und Archivräume mit einer Gesamt-Nutzfläche von rund 150000 m², die sich wie folgt verteilen:

In bundeseigenen Gebäuden	97000 m ²	= 65%
In Mietobjekten	46000 m ²	= 31%
In Baracken	7000 m ²	= 4%
	150000 m ²	100%

Der Raumbedarf nahm in den letzten 5 Jahren wegen des Aufgabenzuwachses vieler Abteilungen und der damit verbundenen Erhöhung des Personalbestandes um rund 40000 m² zu, die nur zum Teil durch die Erstellung neuer Verwaltungsgebäude (Mattenhofstrasse 5, Eschmannstrasse 2 und Inselgasse in Bern sowie die Neubauten des Eidgenössischen Amtes für Mass und Gewicht in Wabern) beschafft werden konnten. Für rund 19000 m² der zusätzlich benötigten Arbeits- und Archivräume mussten Mieten abgeschlossen werden. Die Zahl der in Bern beschäftigten Beamten und Aushilfskräfte stieg in der gleichen Zeit-

spanne von 5830 (Ende 1960) auf 7133 (Juni 1966). Falls die bisherige Entwicklung des Personalbestandes anhält, so ist mit einem weiterhin zunehmenden Raumbedarf der Verwaltung zu rechnen.

Die 65 Dienstabteilungen sind heute in 35 bundeseigenen Gebäuden, 10 Baracken und 63 Mietobjekten untergebracht, wobei sie in 209 räumlich getrennte Arbeitsgruppen auseinandergerissen wurden. Ihre Zersplitterung auf dem ganzen Stadtgebiet schafft unzulängliche Unterkunftsverhältnisse, erschwert die Organisation der Verwaltung und verursacht Zeitverluste sowie Kosten für Kurierdienste.

Die Hochkonjunktur, die gestiegenen Baukosten und die Bodenspekulation haben bewirkt, dass die neuen Büro- und Archivräume seit 1960 um rund 50% teurer geworden sind. Auch die Mieten für schon früher beschaffte Räume sind dieser Entwicklung gefolgt.

	1961	1966
Gemietete Nutzfläche inkl. Lagerräume . m ²	38 526	m ² 69 768
Mietzinsbeträge	Fr. 1 650 705.–	Fr. 3 429 660.–
Kapitalisierter Betrag (4,5%)	Fr. 36 680 000.–	Fr. 76 250 000.–

Diese Zahlen lassen erkennen, dass dringend Massnahmen getroffen werden müssen, um den Aufwand für Mietzinse herabzusetzen. Mit der Übernahme der Liegenschaft Effingerstrasse 27 durch den Bund ist ein Schritt in dieser Richtung getan.

II.

Die Raumbeschaffung für die Bundeszentralverwaltung in Bern erfolgt seit 1961 auf Grund eines von der Zentralstelle für Organisationsfragen und der Bau-
direktion aufgestellten Gesamtplanes, der folgende Ziele vorsieht:

- Zusammenfassung der Abteilungen in bundeseigenen Gebäuden in den vier Verwaltungszentren Bundesgasse-Marzili, Monbijou-Mattenhof, Kirchenfeld und Beundenfeld;
- Aufhebung der Barackenunterkünfte;
- weitmögliche Auflösung der Mietverhältnisse.

Die zu diesem Zweck in neuen Verwaltungsgebäuden erforderliche Raumfläche kann durch die Überbauung folgender bundeseigener Areale bereitgestellt werden:

Taubenstrasse/Brückenstrasse	Projekt vorhanden; Alig- nementsplanaufgabe verlangt; Baubotschaft in Aussicht
Belpstrasse/Philosophenweg (Matag II)	Projekt vorhanden; Bau- gesuch eingereicht; Baubot- schaft in Aussicht
Friedeckweg/Sulgenbachstrasse (Monbijou II)	in Projektierung

Papiermühlestrasse (EMD)	Projektierung später
Hallwylstrasse/Archivstrasse	Projektierung später

Der Gesamtplan sieht vor, nach der Verwirklichung dieser Überbauungsprojekte einige der gegenwärtig gemieteten Gebäude als «Pufferbestand» beizubehalten. Eines davon ist das Bürohaus Effingerstrasse 27, das sich seiner grossen Nutzfläche und konstruktiven Beschaffenheit wegen für die Unterbringung eidgenössischer Ämter gut eignet und in der Raumplanung eine wichtige Stellung einnimmt. Aus den nachstehend dargelegten Gründen kann der Bundesverwaltung die weitere Benützung nur durch den Erwerb gesichert werden.

III.

Die Eidgenossenschaft ist Mieterin des Bürohauses Effingerstrasse 27 seit seiner Erstellung im Jahre 1944. Die ihr zur Verfügung stehenden 141 Räume mit rund 3000 m² Büro- und 460 m² Archivnutzfläche sind der Eidgenössischen Steuerverwaltung, Unterabteilung Warenumsatzsteuer, zugeteilt. Nach dem Gesamtplan soll diese Belegung noch für lange Zeit unverändert belassen werden. Der jährliche Mietzins betrug ursprünglich 138 000 Franken und ist nach und nach auf 191 000 Franken erhöht worden.

Das Grundstück hat eine Fläche von 1270 m², wovon 1070 m² überbaut sind. Der Rest besteht aus Trottoirs und befahrbarem Hofraum. Das solide Gebäude zeichnet sich durch die günstige Verkehrslage mit geringer Entfernung von den Bundeshäusern im Zentrum aus und befindet sich in gutem baulichem Zustande. Gewisse alters- und abnutzungsbedingte Renovationen an Fassaden und Räumen sind in den nächsten Jahren allerdings nicht auszuschliessen. Für bauliche und installationsmässige Verbesserungen wie für die Einrichtung einer Lochkartenanlage hat die Eidgenossenschaft bisher rund 50 000 Franken investiert.

Die Hauptfassaden an der Effinger- und Belpstrasse weisen eine einfache, aber ansprechende und verhältnismässig moderne Architektur mit Natursteinplatten-Verkleidung auf. Das Gebäude hat ein gut ausgebautes Untergeschoss und ist 7stöckig im Haupttrakt und 3stöckig im bedeutend kleineren Nebentrakt. Es umfasst nebst den von der Eidgenossenschaft gemieteten Räumen noch eine Abwartwohnung, einen als Magazin benützten Luftschutzkeller sowie ein kleines Ladenlokal im Erdgeschoss. Die Verbindung zwischen den einzelnen Stockwerken wird durch eine repräsentative Haupttreppe, 2 Personenlifte und 2 Nebentreppen gewährleistet. Die Büros bieten genügend Platz für die zweckmässige Unterbringung von 300 Beamten. Die Liegenschaft umfasst eines der grössten der durch den Bund in Bern gemieteten Bürogebäude. Bei der Unterabteilung Warenumsatzsteuer der eidgenössischen Steuerverwaltung ist in absehbarer Zeit kein Personlrückgang zu gewärtigen. Der Unterabteilung WUST mussten kürzlich im benachbarten Mietobjekt Effingerstrasse 19 weitere 7 Räume zugeteilt werden. Sie bleibt dort auf weitere Räume dringend angewiesen, weil ihr Inspektorat um 30 Arbeitskräfte verstärkt werden muss.

IV.

Die Eigentümerin der Kaufs-Liegenschaft, die Firma Dornacheck AG mit Sitz in Luzern, trat um die Jahreswende 1965/66 in Verkaufsverhandlungen mit einer privaten Gesellschaft, die in Bern Büroräume für den Eigenbedarf suchte. Es wurde dabei ein Kaufpreis von 4200000 Franken vereinbart. Im Falle eines Vertragsabschlusses hätte die Eidgenössische Steuerverwaltung das Mietobjekt kurzfristig verlassen müssen, und es wäre kaum möglich gewesen, entsprechenden Ersatz rechtzeitig zu finden. Die Aufteilung der Unterabteilung Warenumsatzsteuer auf Mieträume in verschiedenen Quartieren der Stadt hätte den Geschäftsgang der Eidgenössischen Steuerverwaltung ausserordentlich erschwert. Bestimmt hätten höhere Mietzinse sowie grosse Ausgaben für Umzug und Neueinrichtungen in Kauf genommen werden müssen.

Aus diesen Gründen nahm auch die Finanzverwaltung sofort Kaufverhandlungen mit der Hauseigentümerin auf und konnte mit ihr eine Einigung zu den der privaten Gesellschaft offerierten Bedingungen erzielen. Der Kaufpreis darf im Hinblick auf die organisatorischen Erleichterungen, die sich aus der in einem einzigen Gebäude vereinigten grossen Bürofläche ergeben, als vorteilhaft bezeichnet werden.

Die gewichtige Konkurrenz der privaten Interessentin erforderte rasche Durchführung des Kaufes, so dass wir die Zustimmung der Finanzdelegation zum sofortigen Kauf einholten und erhielten.

Die Aktionäre der Dornacheck AG wünschten nicht, mit der Eidgenossenschaft einen Grundstückkauf abzuschliessen, sondern verlangten, dass ihre Aktien durch den Bund für 4200000 Franken zuzüglich Handänderungskosten käuflich übernommen würden. Die Übernahme sämtlicher Aktien bewirkt, dass der Bund wirtschaftlich wie ein Grundeigentümer die Verfügungsmacht über die Liegenschaft sofort erlangt.

Nach langwierigen Verhandlungen konnten schliesslich im Juni dieses Jahres die Aktienkaufverträge mit öffentlicher Beurkundung abgeschlossen werden. In den drei Verträgen wurde festgestellt, dass die Eidgenossenschaft sämtliche Aktien der Dornacheck AG erwerbe, um dadurch das Alleineigentum an der in den Gesellschaftsaktiven figurierenden Liegenschaft Effingerstrasse 27 zu erlangen, worauf die Dornacheck AG aufzulösen, zu liquidieren und die genannte Liegenschaft im Grundbuch von Bern auf die Eidgenossenschaft zu übertragen sei.

Der Kaufpreis der Aktien entspricht ihrem innern Wert gemäss Zwischenbilanz per 20. Juni 1966. Nach Abzug sämtlicher Steuern und Abgaben, welche die Dornacheck AG bis zu ihrer Löschung im Handelsregister noch zu entrichten hat sowie der Kosten der Liquidation, wird nach deren Durchführung der Eidgenossenschaft allein die unbelastete Liegenschaft Effingerstrasse 27 zu 4200000 Franken plus Handänderungskosten verbleiben. Die Aktienverkäufer haften solidarisch dafür, dass der Gesamtaufwand der Eidgenossenschaft diesen Erwerbspreis nicht übersteigen wird.

In den Aktienkaufverträgen wurde vorbehalten, dass das Liquidationsverfahren nicht vor der Kreditbewilligung durch die Eidgenössischen Räte abge-

geschlossen werden dürfe. Die Aktienverkäufer haben die Verpflichtung übernommen, sämtliche Steuern, die ihnen infolge dieser Transaktion auferlegt werden, selbst zu tragen.

Entgegen dem Bundesbeschluss vom 15. März 1960 über die Bereitstellung der Objektkredite für den Ankauf von Liegenschaften sowie für Neu- und Umbauten, konnte das Kreditbegehren erst gestellt werden, nachdem der Kauf vollzogen und der Preis bezahlt war. Zum genannten Bundesbeschluss hatten wir in der Botschaft vom 21. November 1958 ausgeführt, dass der Bundesrat weiterhin in der Lage sein sollte, Liegenschaften für mehr als 800000 Franken ohne vorgängige Botschaft dringlich zu erwerben, wenn damit nicht ohne Nachteil bis zur Bewilligung des Objektkredites zugewartet werden kann und die Zustimmung der Finanzdelegation der Eidgenössischen Räte vorliegt. Wir sind der Überzeugung, dass es sich hier um einen typischen Fall dieser Art handelt.

Der Kapitalbedarf für den Erwerb der Liegenschaft Effingerstrasse 27 stellt sich nach dem Gesagten wie folgt:

- Preis der Liegenschaft, bzw. Gesamtpreis der Aktienpa-	Fr. 4200000.-
kete	
- Handänderungskosten	Fr. 65000.-
	<u>Fr. 4265000.-</u>
	Total

Die Erwerbung der Liegenschaft Effingerstrasse 27 auf dem unvermeidlichen Umweg über den Kauf sämtlicher Aktien der Dornacheck AG war unbestreitbar eine Notwendigkeit für den geordneten Gang der Verwaltung. Für die Kreditbewilligung ist nach Artikel 85, Ziffer 10 der Bundesverfassung die Bundesversammlung zuständig.

Wir empfehlen Ihnen die Annahme des beiliegenden Beschlussesentwurfes und versichern Sie, Herr Präsident, sehr geehrte Herren, unserer vorzüglichen Hochachtung.

Bern, den 30. August 1966.

Im Namen des Schweizerischen Bundesrates,

Der Bundespräsident:

Schaffner

Der Bundeskanzler:

Ch. Oser

(Entwurf)

**Bundesbeschluss
über den Erwerb der Liegenschaft
Bürohaus Effingerstrasse 27 in Bern**

Die Bundesversammlung der Schweizerischen Eidgenossenschaft,
nach Einsicht in eine Botschaft des Bundesrates vom 30. August 1966,

beschliesst:

Art. 1

Für den Erwerb der Liegenschaft Bürohaus Effingerstrasse 27 in Bern, Grundstück Nr. 108, Kreis III, wird ein Objektkredit von 4265000 Franken bewilligt.

Art. 2

Dieser Beschluss ist nicht allgemein verbindlich und tritt sofort in Kraft.

Botschaft des Bundesrates an die Bundesversammlung über den Erwerb der Liegenschaft Bürohaus Effingerstrasse 27 in Bern (Vom 30. August 1966)

In	Bundesblatt
Dans	Feuille fédérale
In	Foglio federale
Jahr	1966
Année	
Anno	
Band	2
Volume	
Volume	
Heft	38
Cahier	
Numero	
Geschäftsnummer	9537
Numéro d'affaire	
Numero dell'oggetto	
Datum	22.09.1966
Date	
Data	
Seite	233-238
Page	
Pagina	
Ref. No	10 043 395

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.