

Bundesblatt

111. Jahrgang

Bern, den 8. Mai 1959

Band I

*Erscheint wöchentlich. Preis 30 Franken im Jahr, 16 Franken im Halbjahr zuzüglich
Nachnahme- und Postbestellungsgebühr*

*Einrückungsgebühr: 50 Rappen die Pettizelle oder deren Raum. — Inserate franko an
Stämpfli & Cie. in Bern*

7845

Botschaft

des

Bundesrates an die Bundesversammlung über den Umbau des 19. und 20. Stockwerkes des Schweizerhauses in Mailand

(Vom 27. April 1959)

Herr Präsident!

Hochgeehrte Herren!

Wir beehren uns, Ihnen den Entwurf zu einem Bundesbeschluss über den Umbau des 19. und 20. Stockwerkes des dem Bunde gehörenden Schweizerhauses in Mailand zu unterbreiten.

Die vorgesehenen Arbeiten bezwecken, die ursprünglich als Restaurant dienenden und später an einen Verein vermieteten Lokalitäten in Bureauräume umzuwandeln.

I. Vorgeschichte

Das frühere Schweizerhaus in Mailand wurde anlässlich einer Bombardierung im Jahre 1943 vollständig zerstört. Unmittelbar nach Kriegsende bemühte sich die Schweizerkolonie um eine neue Unterkunft, in der die meisten schweizerischen Institutionen in Mailand untergebracht werden konnten, so das Generalkonsulat, der Schweizerverein, die Schweizerische Handelskammer, die Agentur der Schweizerischen Verkehrszentrale, die Agentur der Schweizerischen Bundesbahnen, der Schweizerische Kaufmännische Verein usw.

Das frühere Vereinshaus war schlecht gelegen und das betreffende Quartier lag in Trümmern. Zudem sah der Bebauungsplan eine Verminderung der nutzbaren Bodenfläche vor. Der Schweizerverein Mailand erwarb deshalb im Jahre 1946 im Geschäftszentrum eine neue Liegenschaft. Es wurde beschlossen, ein Gebäude zur Unterbringung der schweizerischen Institutionen zu bauen und zur besseren Ausnützung des verfügbaren Bodens und zur Erhöhung der Rendite ein

Hochhaus zu erstellen. Die im Jahre 1949 begonnenen Arbeiten konnten 1952 zu Ende geführt werden. (vgl. beigefügte Photo).

Nach dem Verkauf des alten Grundstückes trug die Schweizerkolonie im Rahmen ihrer Möglichkeiten zur Finanzierung des Neubaus bei, indem sie den Gegenwert von 700 000 Franken in Lire bezahlte. Der Bund seinerseits brachte nach Massgabe der jeweiligen Bedürfnisse die übrigen zur Finanzierung erforderlichen Mittel auf. Die Bundeshilfe war beträchtlich. Dies erklärt sich aus dem Bestreben, einer der wichtigsten unserer Schweizerkolonien beizustehen, die während des Krieges ihr kulturelles Zentrum verloren hatte. Der Umstand, dass der Bund in Italien über namhafte blockierte Gelder verfügen konnte, die dem Risiko der Entwertung ausgesetzt waren, gab schliesslich für den Entscheid den Ausschlag.

Die Gesamtkosten des Schweizerhauses stellten sich wie folgt:

Zahlungen des Bundes	Franken	Franken
Für den Kauf des Grundstückes.	630 000	
Für den Bau	<u>11 956 000</u>	12 586 000
Zahlungen des Schweizervereins		
Für den Bau		<u>700 000</u>
Total des investierten Kapitals		<u>13 286 000</u>

Aus Gründen der Zweckmässigkeit und um direkte Verhandlungen zwischen den Bundesbehörden und den Unternehmern zu vermeiden, wurde für die Dauer der Arbeiten die Aktiengesellschaft «Centro Svizzero» gegründet. Der Schweizerverein trat in der Folge dem Bund seine Aktien ab und dieser wurde alleiniger Eigentümer der Liegenschaft. Er verpflichtete sich jedoch, dem Schweizerverein die benötigten Räumlichkeiten im Schweizerhaus dauernd und unentgeltlich zur Verfügung zu stellen.

Im Jahre 1956 wurde die Aktiengesellschaft aufgelöst und die Eintragung des Bundes als Eigentümer des Grundstückes ins Grundbuch verlangt.

Die derzeit mit der Verwaltung des Schweizerhauses beauftragte Kommission besteht aus 8 Mitgliedern, die unter den einflussreichen Persönlichkeiten der Kolonie ausgesucht wurden und mit den lokalen Verhältnissen bestens bekannt sind. Diese Mitglieder verdienen unser volles Vertrauen; wir sind überzeugt, dass sie ihren Obliegenheiten in bester Weise nachkommen. Mehrere unter ihnen waren schon Mitglied des früheren Verwaltungsrates.

II. Die Notwendigkeit einer Umgestaltung des 19. und 20. Stockwerkes

Als das Hochhaus gebaut wurde, bestand die einhellige Auffassung, dass die Aussicht vom 19. und 20. Stockwerk aus einen Anziehungspunkt für die Bevölkerung Mailands bieten müsste und die Einrichtung eines Restaurants vollauf rechtfertigen würde. Diese Erwartung wurde indessen enttäuscht. Die mehr an die Erdgeschoss-Restaurants gewöhnte Bevölkerung machte von der ihr gebo-

tenen Möglichkeit nicht genügend Gebrauch. Die Betriebsergebnisse des Restaurants wurden rasch defizitär. Im Jahre 1954 wurden die gesamten Lokalitäten einem Mailänder Verein vermietet. Da jedoch diese Unterkunft den Vereinsbedürfnissen nur wenig entsprach, sah der Mieter im September 1957 von einer Erneuerung des Vertrages ab.

Ferner verursachen in beiden Stockwerken die grossen Schiebefenster (175×381 und 175×283 cm) Durchzug und zu hohe Heizungskosten. Sodann sind die aus Kristallglas hergestellten Fensterscheiben sehr zerbrechlich; auch können sie infolge der Unbeweglichkeit der Fenster nicht von innen her beidseitig gereinigt werden.

Die Verwaltungskommission hat keinen andern Restaurateur oder andern Verein mit ausreichenden finanziellen Garantien als Mieter finden können. Sämtliche Möglichkeiten der Vermietung zu einem anderen als dem ursprünglichen Verwendungszweck wurden geprüft. Es hat sich gezeigt, dass es beim gegenwärtigen Zustand der beiden Stockwerke äusserst schwierig ist, einen passenden Mieter zu finden. Auch der Gedanke gelegentlicher Vermietungen zu Ausstellungszwecken und für andere Veranstaltungen musste preisgegeben werden. Die Kommission schlägt deshalb vor, die Räumlichkeiten beider Stockwerke in Bureaus umzuwandeln. Interessenten für solche Räume gelangen häufig an die Kommission. Angesichts der äusserst vorteilhaften zentralen Geschäftslage besteht die Möglichkeit, aus solchen Bureaus einen guten Ertrag zu lösen. Die Risiken von Zins- und Leerwohnungsverlusten würden derart beträchtlich vermindert.

Die Eidgenössische Baudirektion erachtet diese Lösung trotz der erforderlichen Umbauarbeiten als die beste. Wir pflichten dieser Auffassung bei.

III. Umbauprojekt und Kosten

Der angestrebte Zweck des Umbaus besteht somit in folgendem:

1. Die erwähnten unbestrittenen Nachteile zu beseitigen und
2. die Vermietung der leerstehenden Lokalitäten zu üblichen Bedingungen sicherzustellen.

Die Umbauten bleiben auf ein striktes Mindestmass beschränkt. Es ist vorgesehen, den Grundriss des 19. und 20. Stockwerkes denjenigen der unteren Stockwerke anzupassen, wobei Innenausbau und Einrichtungen nach Möglichkeit erhalten bleiben sollen.

Die vorgesehenen Arbeiten umfassen:

- Umgestaltung der grossen Fenster beider Stockwerke. Diese Fenster wären zu ersetzen durch eine Leichtmetallkonstruktion, in welcher kleinere Drehfenster mit Doppelverglasung und dazwischenliegenden Lamellenstoren eingefügt sind. Die Fenster würden sich zwischen festen Stürzen und undurchsichtigen Glasbrüstungen befinden. Die thermische Isolierung würde durch Doppelglas verstärkt.

- Beseitigung zweier interner Verbindungstreppe.
- Weiterführung einer Seitentreppe, die zu den Notausgängen führt. Diese Änderung wird infolge der Beseitigung der Verbindungstreppe nötig.
- Verlängerung eines der drei Aufzugsschächte.
- Einbau der nötigen Zwischenwände.

Die vorgesehene Lösung wird die architektonische Gestaltung der Fassaden nicht wesentlich verändern.

Eine Klimaanlage ist nicht vorgesehen, obgleich derartige Anlagen heute zum normalen Komfort von Hochhäusern gehören. Der Verzicht auf eine solche Einrichtung erklärt sich aus dem Bestreben, Kosten einzusparen und aus dem gegebenen Umstand, dass die unteren Stockwerke auch keine Klimaanlage aufweisen. Im übrigen werden die neuen Drehfenster eine ausreichende natürliche Lüftung der Räume ermöglichen.

Nach dem im Auftrag der Direktion der eidgenössischen Bauten aufgestellten Kostenvoranschlag werden die Umbauten folgende Ausgaben erfordern: Franken

1. Abbruch- und Maurerarbeiten	179 000
2. Isolations- und Spenglerarbeiten	13 400
3. Boden- und Wandbeläge, Malerarbeiten	72 600
4. Fenster und Türen	193 000
5. Sanitäre und elektrische Anlagen, Heizung, Lüftung und Aufzug	80 600
6. Steuern, Gebühren, Überstundenzuschläge für Nacharbeit . .	74 900
7. Honorare	64 000
8. Diverses und Unvorhergesehenes	83 500
Total	<u>761 000</u>

V. Die Rendite

Im Jahre 1958 ergab das Schweizerhaus einen Nettoertrag von .	Franken 444 035
Um die Rendite der vom Bund eingesetzten Kapitalien zu ermitteln, muss zu diesem Betrag der Mietzins der vom Schweizerischen Generalkonsulat beanspruchten Räume hinzugerechnet werden. Dieser lässt sich bewerten mit	27 212
Auf der Grundlage der Nettoeinnahmen von total	471 247
und unter Berücksichtigung, dass der Bund insgesamt 12 586 000 Franken für Boden und Gebäude bezahlt hat, betrug die Nettorendite im Jahre 1958	3,75%
Der Umbau der beiden obersten Stockwerke des Hochhauses würde es gestatten, 24 neue Räume zu einem Preis von jährlich ungefähr 60 000 Franken zu vermieten.	
Nach dem Umbau würde sich folgende Rendite ergeben:	
Eingesetztes Kapital (12 586 000 + 761 000 Franken Umbaukosten)	18 347 000
Wahrscheinliche Nettorendite (471 247 + 60 000 Franken) . . .	531 247
In Prozenten	3,98%

V. Schlussfolgerungen

Um die Gründe der Beteiligung des Bundes am Schweizerhaus zu beurteilen, muss man sich in die Zeit zurückversetzen, in der das Projekt verwirklicht wurde. In jenem Zeitpunkt war das frühere Schweizerhaus in Mailand zerstört. Es bestand ein Interesse daran, unserer Kolonie wieder ein neues Heim zu schaffen und die schweizerischen Institutionen nach Möglichkeit im gleichen Hause unterzubringen. Der Umstand, dass der Bund in Italien über blockierte Güter verfügen konnte, war ebenfalls mitbestimmend.

Das Unternehmen war ein Erfolg. Die Tatsache, dass die dem Schweizerverein zur Verfügung gestellten Lokalitäten sehr gut besucht sind, hat dazu beigetragen, die Bindungen innerhalb der Kolonie und zur Heimat zu festigen. Die Rendite des vom Bund eingesetzten Kapitals kann ebenfalls als befriedigend bezeichnet werden.

Der vorgesehene Umbau ist nötig, weil es unwirtschaftlich wäre, zwei Stockwerke, die Unterhalt und Heizung erfordern, leerstehen zu lassen. Gewiss bedingt die Umgestaltung eine wesentliche Neuinvestition. Diese bedeutet jedoch keine Leistung à fonds perdu, sondern ermöglicht im Gegenteil eine gewisse Erhöhung der Rendite des bereits eingesetzten Kapitals. Zudem ist das Schweizerhaus in ganz Italien als der «erste Mailänder Wolkenkratzer» bekannt; es wäre zu bedauern, wenn man in diesem Gebäude zwei Stockwerke leerlassen müsste.

Schliesslich ist der derzeitige Verkehrswert des Schweizerhauses zweifellos wesentlich höher als die investierten Kapitalien.

Aus diesen Gründen beehren wir uns, Ihnen den beiliegenden Entwurf zu einem Bundesbeschluss zur Annahme zu empfehlen.

Genehmigen Sie, Herr Präsident, hochgeehrte Herren, die Versicherung unserer vollkommenen Hochachtung.

Bern, den 27. April 1959.

Im Namen des Schweizerischen Bundesrates,

Der Bundespräsident:

P. Chaudet

Der Bundeskanzler:

Ch. Oser

Bundesbeschluss
über
**den Umbau des 19. und 20. Stockwerkes des Schweizerhauses
in Mailand**

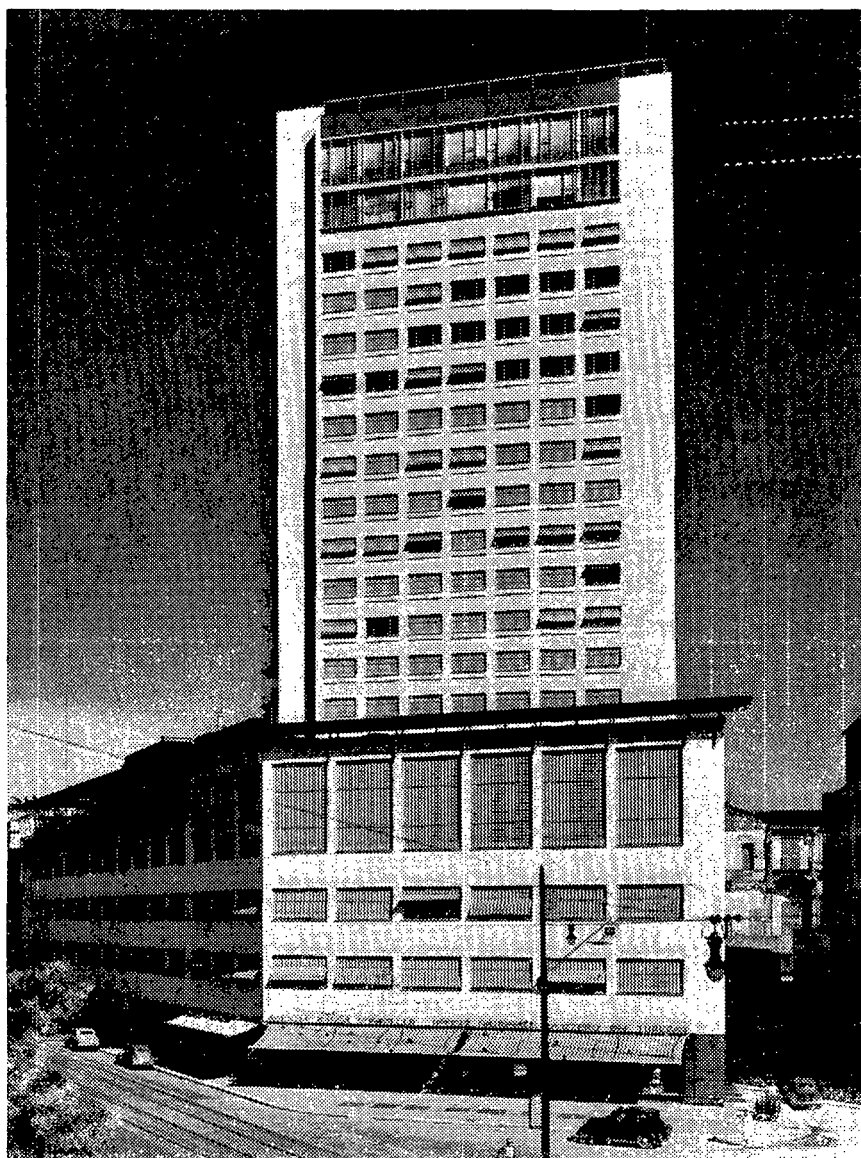
Die Bundesversammlung
der Schweizerischen Eidgenossenschaft,
nach Einsicht in eine Botschaft des Bundesrates vom 27. April 1959,
beschliesst:

Art. 1

Für den Umbau des 19. und 20. Stockwerkes des Schweizerhauses in Mailand wird ein Objektkredit von 761 000 Franken bewilligt.

Art. 2

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



20. Stock

19. Stock

Botschaft des Bundesrates an die Bundesversammlung über den Umbau des 19. und 20. Stockwerkes des Schweizerhauses in Mailand (Vom 27. April 1959)

In	Bundesblatt
Dans	Feuille fédérale
In	Foglio federale
Jahr	1959
Année	
Anno	
Band	1
Volume	
Volume	
Heft	19
Cahier	
Numero	
Geschäftsnummer	7845
Numéro d'affaire	
Numero dell'oggetto	
Datum	08.05.1959
Date	
Data	
Seite	1197-1203
Page	
Pagina	
Ref. No	10 040 572

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.