

Zwölfte Sitzung – Douzième séance

Dienstag, 19. März 1991, Vormittag
Mardi 19 mars 1991, matin

08.00 h

Vorsitz – Présidence: Herr Bremi

90.058

Liegenschaft Haslerstrasse 16 in Bern. Erwerb Immeuble Haslerstrasse 16 à Berne. Acquisition

Botschaft und Beschlussentwurf vom 12. September 1990 (BBI III 698)
Message et projet d'arrêté du 12 septembre 1990 (FF III 678)
Kategorie V, Art. 68 GRN – Catégorie V, art. 68 RCN

Herr **Euler** unterbreitet im Namen der erweiterten Bautengruppe den folgenden schriftlichen Bericht:

In Anwendung von Artikel 22 Absatz 2 und Artikel 68 Absatz 2 des Geschäftsreglementes des Nationalrates vom 22. Juni 1990 unterbreiten wir Ihnen Bericht und Antrag der erweiterten Bautengruppe betreffend Ueberprüfung der Botschaft 90.058 vom 12. September 1990 und Entwurf zu einem Bundesbeschluss über einen Objektkredit von 11 Millionen Franken für den Erwerb der Liegenschaft Haslerstrasse 16 in Bern.

Das Gebäude wurde 1937 durch die in der Pharmabranche tätige Galenica AG und für deren Zwecke in günstiger, zentraler Lage dreistöckig gebaut. 20 Jahre später wurde es auf die heutige Höhe aufgestockt (Erdgeschoss, vier Obergeschosse, Dachgeschoss), und es wurden Garageinfahrten eingebaut. Aus Platzmangel erstellte die Galenica in den sechziger Jahren im Westen der Stadt einen neuen grösseren Baukomplex. Seit dem 1. November 1968 ist das Gebäude an der Haslerstrasse durch den Bund gemietet und dient heute der Unterbringung von Teilen des Bundesamtes für Gesundheitswesen und der Eidgenössischen Steuerverwaltung. Insgesamt handelt es sich um rund 100 Arbeitsplätze.

Die heutige Eigentümerin Sigal AG, eine Tochtergesellschaft der Galenica, ist entschlossen, die Liegenschaft zu verkaufen. Die Schweizerische Eidgenossenschaft hat am 21. Juni 1990 mit der Verkäuferin einen im Grundbuch vorgemerkten Kaufrechtsvertrag abgeschlossen. Die Ausübungsfrist läuft bis zum 30. Oktober 1991 und fällt hernach entschädigungslos dahin. Der Mietvertrag läuft bis zum 28. Februar 1994, mit einer Verlängerungsmöglichkeit um 2 bis maximal 5 Jahre und einer Kündigungsfrist von 12 Monaten. Sowohl der Kaufrechts- wie auch der Mietvertrag sind der Kommission vorgelegt worden.

Ob der Mietvertrag über 1994 hinaus verlängert werden könnte, erscheint fraglich, weil die Eigentümerin bei Nichtkauf durch den Bund einen anderen Käufer suchen würde. Feststehend ist auf jeden Fall, dass die heutigen, vergleichsweise günstigen Mietpreise eine kräftige Korrektur nach oben erfahren würden. Bei einer Kündigung wäre es ausserordentlich schwierig, die 100 Arbeitsplätze anderswo im Raume Bern unterzubringen. Der Mietmarkt ist auf dem Platz Bern praktisch ausgetrocknet, was nicht nur hohe Mietzinsen, sondern auch Kündigungen wegen Eigenbedarf zur Folge hat. Wenn überhaupt, wären nur kleine Einheiten (5 bis 10 Büros) zuzumieten, was unrationell wäre.

Bei dieser Sachlage drängt sich der Kauf der Liegenschaft Haslerstrasse 16 auf. Das Gebäude ist in einem guten Zustand, obwohl in den letzten Jahren nur unwesentliche Unterhaltungsarbeiten vorgenommen wurden. Der Kaufpreis von 9,5 Millionen Franken für das Objekt mit einer Parzelle von 1243 m² erscheint angemessen, auch wenn Vergleiche hinsichtlich Quadratmeterpreisen verhältnismässig schwierig anzustellen sind, da es in dieser zentralen Lage kaum zu Handänderungen kommt.

Hinzu kommt die Grundstückgewinnsteuer. Mehrere Kommissionsmitglieder äusserten ihr Unbehagen über die Tatsache, dass die Grundstückgewinnsteuer vom Käufer übernommen werden soll. Wohl erscheint diese Praxis störend, aber anders ist kaum an Objekte heranzukommen. Andernfalls würde die Steuer beim Kaufpreis aufgeschlagen.

Einzelne Kommissionsmitglieder beanstandeten, dass die 30 Prozent Wohnnutzungsanteil gemäss Nutzungszonenplan der Stadt Bern aus dem Jahre 1975 vom Bund nicht eingehalten würden. Gemäss Ziffer 25 der Botschaft wurde dem entgegengehalten, dass es wenig Sinn mache, wenn man vom Bund den Einbau von 30 Prozent Wohnnutzungsanteil verlangen wollte. Die bisherige Nutzung besteht seit 1968 und kann gestützt auf die Besitzstandsgarantie auch bei einem Umbau (nicht aber bei einem Abbruch) weiterhin aufrechterhalten werden.

Die in der Kommission geäusserte Idee, einen grösseren Verwaltungskomplex durch den Bund gewissermassen «im Grünen» erstellen zu lassen, bleibt wohl aus verschiedenen Gründen eine Utopie. Dies vor allem wegen der Schwierigkeiten, ein geeignetes Terrain zu finden und zu erwerben, dem mangelnden Interesse der Gemeinden sowie dem Widerstand des Personals, «im Grünen» tätig zu sein. Vorliegendenfalls steht das Personal dem Arbeitsort Verwaltungsgebäude Haslerstrasse positiv gegenüber.

Die Kommission stellt fest, dass die heutige Miete relativ günstig ist, dass aber das Mietverhältnis befristet ist und deshalb langfristig ein Kauf eindeutig günstiger und sicherer wäre. Sie hat davon Kenntnis genommen, dass sowohl die Quadratmeter- wie die Kubikmeterpreise klar zugunsten eines Kaufes sprechen. Mit dem Kauf wird die langfristige Sicherung der Arbeitsplätze erreicht. Bei einem Kaufpreis von 11 Millionen Franken entfallen 110 000 Franken auf einen Arbeitsplatz, während bei Neubauten mindestens mit 200 000 Franken gerechnet werden muss. Die Zustimmung zur Ausübung des Kaufrechts stützt sich nicht zuletzt auch auf die Eindrücke über den guten Zustand des Objektes, die eine Besichtigung der Kommission vermittelt haben.

M. Euler présente au nom du Groupe des constructions élargi le rapport écrit suivant:

Conformément aux articles 22, 2e alinéa, et 68, 2e alinéa, du Règlement du Conseil national du 22 juin 1990, nous vous soumettons le rapport et la proposition du Groupe des constructions élargi concernant le message 90.058 du 12 septembre 1990 et le projet d'arrêté fédéral relatif à un crédit d'ouvrage de 11 millions de francs destiné à l'acquisition de l'immeuble sis à la Haslerstrasse 16, à Berne.

Le bâtiment, fort bien situé, a été construit en 1937 par le groupe Galenica AG, actif dans le domaine pharmaceutique. Il comprenait alors trois étages. Vingt ans plus tard, il a été surélevé (rez-de-chaussée, quatre étages et combles) et pourvu de passages pour voitures au sages-sol. Galenica, qui était à l'étréité dans ces locaux, a construit un grand centre dans l'ouest de la ville dans les années soixante. La Confédération loue depuis le 1er novembre 1968 les locaux de la Haslerstrasse, qui abritent aujourd'hui une partie de l'Office fédéral de la santé publique et de l'Administration fédérale des finances, ce qui représente une centaine de postes de travail.

La société Sigal SA, filiale de Galenica et propriétaire actuelle, a décidé de vendre le bâtiment. En date du 21 juin 1990, elle a conclu avec la Confédération un pacte d'emption inscrit au Registre foncier. Le droit d'emption peut être exercé jusqu'au 30 octobre 1991; passé cette date, il s'éteint sans obligation d'indemnisation. Le contrat de location échoit le 28 février

1994, le bail pouvant être prolongé de deux à cinq ans et le délai de résiliation étant de douze mois. Le pacte d'emption et le contrat de bail ont été présentés à la commission.

Le contrat de bail ne pourrait pas, selon toute vraisemblance, être prolongé au-delà de 1994, car la propriétaire chercherait un autre acheteur au cas où la Confédération renoncerait à cette acquisition; mais même si une prolongation était possible, il est hors de doute que le prix de location, aujourd'hui relativement modéré, subirait une forte augmentation. En cas de résiliation du bail, il serait extrêmement difficile de retrouver des locaux à Berne pour la centaine de personnes qui travaillent dans ce bâtiment. Le marché est en effet pratiquement asséché à Berne, ce qui provoque non seulement des hausses de loyer mais aussi des résiliations de baux justifiées par l'utilisation du bâtiment par le propriétaire. De toute manière, il n'est possible de louer que de petites unités (5 à 10 bureaux), ce qui n'est pas rationnel.

Dans ces circonstances, l'acquisition de l'immeuble sis à la Haslerstrasse 16 s'impose. Le bâtiment est en bon état, bien qu'il n'ait subi que de petits travaux d'entretien au cours des dernières années. Le prix de vente, qui s'élève à 9,5 millions de francs pour une parcelle de 1243 m², semble correct, mais il est difficile d'établir des comparaisons en fonction des mètres carrés, les cessions étant rares au centre-ville. A cette somme s'ajoute l'impôt sur le gain immobilier. Plusieurs membres de la commission trouvaient fâcheux que cet impôt ne soit pas acquitté par le vendeur, ce qui est effectivement regrettable. Toutefois, il est pratiquement impossible d'acquérir un bâtiment sans en passer par là. En tout état de cause, cet impôt serait reporté sur le prix d'achat.

Certains membres de la commission ont critiqué le fait que la proportion de 30 pour cent de logements fixée dans le plan d'affectation établi en 1975 par la ville de Berne ne soit pas respectée. Selon le chiffre 25 du message, il ne serait guère raisonnable de poser une telle exigence à la Confédération. L'utilisation actuelle du bâtiment, qui remonte à 1968, peut être conservée en vertu de la garantie des droits acquis, même en cas de transformation (mais pas en cas de démolition).

L'idée évoquée au sein de la commission de construire un grand centre pour l'administration à l'extérieur de la ville est utopique à plusieurs égards. En effet, il est très difficile d'acquérir un terrain adéquat, les communes ne voient pas ces projets d'un bon oeil et le personnel n'est pas disposé à aller travailler loin du centre-ville. En l'occurrence, le personnel apprécie son lieu de travail à la Haslerstrasse.

La commission constate que le loyer actuel est relativement modéré mais que le contrat de bail est limité dans le temps et qu'à long terme il serait beaucoup plus avantageux et plus sûr d'acquérir le bâtiment. Elle a pris acte du fait que le prix par mètre carré et par mètre cube est un argument en faveur de l'achat et qu'une telle acquisition assurerait à long terme ces postes de travail. Pour un prix d'achat de 11 millions de francs, le poste de travail revient à 110 000 francs, alors qu'il est de 200 000 francs au moins lorsqu'il s'agit de bâtiments neufs. La commission a visité les lieux et a pu en constater le bon état, ce qui l'a incitée à approuver l'exercice du droit d'emption.

Antrag der Kommission

Die erweiterte Bautengruppe beantragt einstimmig und ohne Enthaltung (zwei Kommissionsmitglieder traten in den Ausstand), es sei auf den Bundesbeschluss über den Erwerb der Liegenschaft Haslerstrasse 16 in Bern einzutreten und dafür ein Objektkredit von 11 Millionen Franken zu bewilligen.

Proposition de la commission

Le Groupe des constructions élargi propose à l'unanimité et sans abstention (deux membres se sont récusés) d'entrer en matière sur l'arrêté fédéral concernant l'acquisition de l'immeuble sis à la Haslerstrasse 16, à Berne, et d'approuver l'ouverture d'un crédit de 11 millions de francs.

Eintreten wird ohne Gegenantrag beschlossen

Le conseil décide sans opposition d'entrer en matière

Detailberatung – Discussion par articles

Titel und Ingress, Art. 1, 2

Antrag der Kommission

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Titre et préambule, art. 1, 2

Proposition de la commission

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Angenommen – Adopté

Gesamtabstimmung – Vote sur l'ensemble

Für Annahme des Entwurfes

101 Stimmen
(Einstimmigkeit)

An den Ständerat – Au Conseil des Etats

90.031

Beamtengesetz. Aenderung Statut des fonctionnaires. Modification

Differenzen – Divergences

Siehe Jahrgang 1990, Seite 2028 – Voir année 1990, page 2028

Beschluss des Ständerates vom 24. Januar 1991

Décision du Conseil des Etats du 24 janvier 1991

Kategorie III, Art. 68 GRN – Catégorie III, art. 68 RCN

A. Beamtengesetz

A. Statut des fonctionnaires

Spälti, Berichterstatter: Der Ständerat hat die Aenderung des Beamtengesetzes anlässlich der Sondersession im Januar 1991 behandelt und der Vorlage in der Gesamtabstimmung mit 28 Stimmen einstimmig zugestimmt.

Damit ist insbesondere – ich glaube, es ist es wert, festgehalten zu werden – die wichtige Frage des Inkrafttretens dieses Gesetzes und somit auch der Realloohnerhöhung auf den 1. Juli 1991 entschieden.

Nach den Beschlüssen des Ständerates bestehen aber vier Differenzen zu unserm Rat, nämlich – damit möchte ich Sie auf die Fahne verweisen – bei Artikel 36 Absatz 4, bei Artikel 43 Absätze 3 und 4 und bei Artikel 57 Absatz 1bis und Ziffer Ibis Uebergangsbestimmung. Diese Punkte haben wir im Differenzbereinungsverfahren zu behandeln.

M. Darbellay, rapporteur: Le projet de modification du statut des fonctionnaires nous revient du Conseil des Etats avec trois divergences. La première se rapporte à la compétence que nous donnions au Conseil fédéral d'augmenter les salaires de 5 pour cent en cas de modification des conditions de travail dans le privé. La deuxième se rapporte à l'allocation familiale et la troisième à l'âge de la retraite. Les deux dernières sont plutôt d'ordre formel. Par contre, la première revêt une certaine importance, nous y reviendrons dans le détail.

Art. 36 Abs. 4

Antrag der Kommission

Mehrheit

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

Minderheit

(Vollmer, Eggenberger Georges, Hafner Rudolf, Haller, Meizoz, Reimann Fritz)

Festhalten

Liegenschaft Haslerstrasse 16 in Bern. Erwerb

Immeuble Haslerstrasse 16 à Berne. Acquisition

In	Amtliches Bulletin der Bundesversammlung
Dans	Bulletin officiel de l'Assemblée fédérale
In	Bollettino ufficiale dell'Assemblea federale
Jahr	1991
Année	
Anno	
Band	II
Volume	
Volume	
Session	Frühjahrssession
Session	Session de printemps
Sessione	Sessione primaverile
Rat	Nationalrat
Conseil	Conseil national
Consiglio	Consiglio nazionale
Sitzung	12
Séance	
Seduta	
Geschäftsnummer	90.058
Numéro d'objet	
Numero dell'oggetto	
Datum	19.03.1991 - 08:00
Date	
Data	
Seite	568-569
Page	
Pagina	
Ref. No	20 019 698

Dieses Dokument wurde digitalisiert durch den Dienst für das Amtliche Bulletin der Bundesversammlung.

Ce document a été numérisé par le Service du Bulletin officiel de l'Assemblée fédérale.

Questo documento è stato digitalizzato dal Servizio del Bollettino ufficiale dell'Assemblea federale.