

4. September 1992 SST/Gn

## **N o t i z an Herrn Bundesrat Stich**

### **Haus des Umweltschutzes der UNO im Palais Wilson**

Herr Bundesrat

#### **Vorgeschichte**

Am 14. August 1992 gelangte der Staatsrat des Kantons Genf an den Bundesrat, um die künftige Unterbringung des Hauses des Umweltschutzes der UNO im Palais Wilson in Genf beliebt zu machen. Das Schreiben des Regierungsrates enthält die Aussage, wonach der Bundesrat beschlossen habe, der Bundesversammlung einen Kredit im Betrage von 60 Mio. Franken zu beantragen um die verschiedenen Umweltschutzorganisationen der UNO in einem Bau zu unterbringen. Diese Aussage trifft nicht zu, da der Bundesrat in seinem Beschluss vom 2. Juli 1992 lediglich bekräftigt hat, dass er grundsätzlich die Ansiedlung dieser Organisationen in Genf befürwortet. Ein Kreditantrag im Betrage von Franken 60 Mio. bildet nicht Gegenstand des Beschlussesdispositivs. Im erwähnten Schreiben an den Bundesrat schlägt der Staatsrat des Kantons Genf vor, dass man die Umweltschutzorganisationen der UNO im Palais Wilson zusammenfasst, welcher die erforderliche Bruttogeschossfläche aufweist. In diesem Zusammenhang ist festzuhalten, dass der Palais Wilson insgesamt 12'000 m2 Bruttogeschossfläche umfasst, während die Bedürfnisse der der UNO angeschlossenen Umweltschutzorganisationen in einer ersten Etappe 8'000 - 9'000 m2 Bruttogeschossfläche umfassen. Dieser Bedarf ist nicht im Rahmen eines umfassenden Pflichtenheftes und eines Raumprogrammes erhoben worden und darf vorderhand als nicht ausreichend fundiert betrachtet werden.

Erstaunt hat die Mitteilung der Genfer Exekutive wonach der Gemeinderat der Stadt Genf in Kürze der Gemeindelegislative einen Antrag stellt, der die Einräumung eines auf 99 Jahre befristeten, unentgeltlichen Baurechtes zugunsten der FIPOI umfasst, die die erforderlichen, vom Bund zur Verfügung<sup>zu</sup>stellenden Mittel in den Umbau des Palais Wilson investieren soll. In diesem Zusammenhang wird vom Staatsrat des Kantons Genf die Einsitznahme von Vertretern des Genfer Gemeinderates in der FIPOI angebeht.

Die Immobilienstiftung für die Internationalen Organisationen in Genf hat sich auf Antrag von Herrn Staatsrat Grobet erstmals am 27. August anlässlich einer Sondersitzung des Stiftungsrates mit dem Vorschlag der Genfer Regierung befasst.

### **Die bisherige Nutzung des Palais Wilson**

Das alte Hotel National wurde in den Jahren 1872 - 1875 erstellt. Es handelte sich um ein Erstklasshotel, welches eine Kapazität von 180 Betten und 225 Zimmern aufwies. In den Jahren 1905 und 1912 wurde das Gebäude durch einen grossen Essaal im Sommerrestaurant und eine Terrasse erweitert. Im Jahre 1920 wurde das Gebäude vom Generalsekretär der Vereinten Nationen erworben, um dessen Sekretariat unterzubringen. In dieser Zeit wurde das Gebäude in seiner Dachform verändert und durch ein Attikageschoss ergänzt. Zwei Jahre nach dem Erwerb des ehemaligen Hotels National wurden ca. 300 Beamte der Abrüstungskonferenz dort untergebracht. Im Jahre 1924 wurde es nach dem Amerikanischen Präsidenten Woodrow Wilson, Begründer der Abrüstungskonferenz in "Palais Wilson" unbenannt. Im Hinblick auf die grosse Abrüstungskonferenz im Jahre 1932 ist das Gebäude durch einen pavillonähnlichen Bau ergänzt worden, welcher vier Geschosse aufweist. Im Jahre 1937 verliess die Abrüstungskonferenz den Palais Wilson um im neuen Völkerbundpalast Einsitz zu nehmen. Im gleichen Jahre wurde das Gebäude durch die Schweiz, Eidgenossenschaft und den Kanton Genf erworben.

Nach diversen Nutzungsänderungen hat die Stadt Genf das Gebäude im Jahre 1966 erworben. Zwischen den Jahren 1966 und 1984 war der Kanton Genf Mieter des Palais und hat den ihm obliegenden Unterhalt des Gebäudes während der Mietdauer nicht ausgeführt. Ab Januar 1984 nahm die Stadt Genf das Gebäude wiederum in Besitz um es diversen Gruppierungen und der Internationalen Kommission für Umweltschutz zur Verfügung zu stellen. Die Altersentwertung des Gebäudes und dessen schlechter baulicher Zustand führten den Gemeinderat der Stadt Genf dazu, der Legislative einen Projektierungskredit für die Erhaltung des Gebäudes im Rahmen von Fr. 850'000.-- zu unterbreiten. Dieser Kredit wurde am 12. Februar 1985 gesprochen. Im Jahre 1987 wurde der angebaute Pavillon durch ein Feuer vollständig zerstört, was die Genfer Behörden dazu bewog, neue Nutzungsstudien für den Komplex auszuarbeiten. Bis zum heutigen Tage ist die Sanierung des Palais Wilson und dessen künftige Nutzung eine ungelöste Frage und es ist deshalb nicht verwunderlich, dass sich dieses Gebäude aus der Optik der Genfer Behörden geradezu ideal zur Unterbringung der Umweltorganisationen der UNO eignet. Dies unter der Voraussetzung, dass der Bund der Immobilienstiftung für Internationale Organisationen, welche je zur Hälfte aus Vertretern des

Kantons und der Schweiz. Eidgenossenschaft besteht, die entsprechenden Mittel in Form eines Darlehens zu Vorzugsbedingungen (Zinssatz 3 %, Amortisation innerhalb von 99 Jahren) zur Verfügung stellt.

### **Stellung der FIPOI**

Wir müssen leider feststellen, dass die Immobilienstiftung für die Internationalen Organisationen in Genf in letzter Zeit wieder vermehrt zur politischen Plattform der Genfer Regierung erhoben wird. Dies zu Lasten sachlich begründeter Vorbehalte der Vertreter des Amtes für Bundesbauten und der Eidg. Finanzverwaltung. Wenn die Stadt Genf infolge der Internationalen Umweltkonferenz in Rio de Janeiro zum Zentrum der Umweltschutzorganisationen der Vereinten Nationen werden soll, müssen neben der Frage nach dem politisch Wünschbaren des Genfer Staatsrates und des Departementes für auswärtige Angelegenheiten auch noch die Frage der Realisierbarkeit und der Finanzierbarkeit der entsprechenden Massnahmen seriös geprüft werden. Vor allem im Zusammenhang mit der Frage der Finanzierbarkeit haben die Vertreter der Eidg. Finanzverwaltung einen schweren Stand.

### **Kosten für den Umbau des Palais Wilson**

An der Sondersitzung der Immobilienstiftung für die Internationalen Organisationen in Genf wurde von Herrn Staatsrat Christian Grobet geltend gemacht, dass die Sanierung des Palais Wilson im Zusammenhang mit einer allfälligen Benützung durch die der UNO angeliederten Umweltschutzorganisationen im Rahmen von Franken 60 Mio. bewerkstelligt werden könnte. Diese Aussage ist insofern zu relativieren, als weder ein fundierter Bedarfsnachweis für die in diesem Gebäude zu belegenden Räumlichkeiten noch eine Kostenschätzung, geschweige denn ein bereinigter Kostenvoranschlag für diese Arbeiten vorliegen. Hier ist festzuhalten, dass anlässlich einer Besprechung vom 19. September 1988 zwischen Vertretern des Kantons Genf, der Stadt Genf und der ständigen Vertretung der Schweiz bei den Internationalen Organisationen der Renovationskostenaufwand bereits auf Franken 100 Mio. geschätzt worden ist. Der Palais Wilson wirft etliche Fragen bezüglich denkmalpflegerischer Auflagen, der Tragfähigkeit der Decken und der Fassaden- sowie der Dachsanierung auf. Gestützt auf grobe Schätzungen des Amtes für Bundesbauten und des Liegenschaftsdienstes der Eidg. Finanzverwaltung müssten in einen Neubau, welcher den Raumbedarf der Umweltschutzorganisationen zu decken hätte (ca. 8'000 - 9'000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche) bei einem Volumen von 60'000 - 70'000 m<sup>3</sup> und der Annahme von Kosten in der Höhe von Fr. 800.--/m<sup>3</sup> ca.

zwischen Franken 48 Mio. - Franken 56 Mio. investiert werden. Dies würde dem Zeitwert eines Neubaus entsprechen, bei dessen Finanzierung die Teuerung der Baukosten sowie die Verrechnung der Baukreditzinsen nach Massgabe des Baufortschrittes nicht inbegriffen sind. Ein allfälliger, von der Legislative freizugebender Kredit für die Ausführung von baulichen Massnahmen zur Unterbringung der Umweltschutzorganisationen der UNO müsste auch die teuerungsbedingten Mehrkosten sowie die Baukreditzinsen berücksichtigen, zumal die FIPOI eine privatrechtliche Stiftung ist und diese Mehrkosten nicht wie in der Bauverordnung des Bundes vorgesehen, gestützt auf angebotene Nachtragskredite beglichen werden können. Im übrigen sind wir der Meinung, dass vorbehaltlich eines Grundsatzentscheides des Bundesrates zugunsten der Lösung des Unterbringungsproblems im Palais Wilson ein Kostendach für die Sanierung und den Umbau dieses Gebäudes festgesetzt werden müsste.

### **Mietzinsverbilligung zugunsten des Umweltschutzorganisationen?**

Gestützt auf Aussagen der Genfer Behörden und der Direktion für Internationale Organisationen sind die Umweltschutzorganisationen offensichtlich nicht bereit, eine Kostenmiete zu den Bedingungen der Immobilienstiftung für Internationale Organisationen zu bezahlen. Sie gehen offenbar davon aus, dass der Mietzins nicht höher sein soll als der, welcher die PNUE in Nairobi, nämlich Fr. 150.--/m<sup>2</sup> bezahlt. Gestützt auf die Bedingungen der Immobilienstiftung für Internationale Organisationen muss bei einer Investition von Franken 60 Mio. von einem Jahresmietzins pro m<sup>2</sup> von ca. Fr. 280.-- ausgegangen werden. Dies würde bedeuten, dass von der Schweiz. Eidgenossenschaft pro m<sup>2</sup> und Jahr eine Mietzinsverbilligung von Fr. 130.-- verlangt wird, was bei einer Bruttogeschossfläche von 9'000 m<sup>2</sup> einer jährlichen Mietzinsverbilligung von Fr. 1'170'000.-- entspricht. Ob der Bund allenfalls bereit wäre, während der Dauer des von der Stadt Genf für den Palais Wilson einzuräumenden Baurechtes Beiträge an die Mietzinsen auszurichten, darf hier hinterfragt werden.

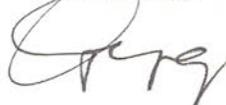
### **Schlussfolgerungen**

Anlässlich der Sitzung des Stiftungsrates der FIPOI vom 27. August 1992 wurde beschlossen, dass der Investitionsbedarf für die Sanierung und den Umbau des Palais Wilson durch eine Kostenschätzung, welche vom Kanton Genf in Auftrag gegeben wird, zu eruieren ist. In diesem Zusammenhang sei festgehalten, dass Kostenschätzungen immer einen Ungenauigkeitsfaktor von  $\pm 20\%$  aufweisen. Das Eidg. Departement für auswärtige Angelegenheiten

beabsichtigt, binnen zweier Wochen dem Bundesrat Antrag zu stellen, um einen Grundsatzentscheid über einen allfälligen Standort des Hauses des Umweltschutzes im Palais Wilson, die Prüfung der damit verbundenen Kostenfrage und eine allfällige Verbilligung der Mietzinsen, welche von der PNUE zu entrichten wären, zu erwirken. Wir halten dafür, dass die Prüfung der Investitionskosten für die Sanierung und den Umbau des Palais Wilson nur in Verbindung mit einer Alternative, nämlich der Erstellung eines Neubaus zu ermitteln wären. Zudem müsste vorbehältlich der Entscheidung über die Standortfrage (Neubau oder Palais Wilson) ein Kostendach festgelegt werden, welches sich nach den Anlagekosten für einen Neubau zu richten hätte. Die Frage nach der Verbilligung der Mietzinsen fällt keineswegs in den Zuständigkeitsbereich der Immobilienstiftung für Internationale Organisationen, sondern ist eine politische Frage, deren Beantwortung allein dem Bundesrat obliegt. In diesem Zusammenhang sei erwähnt, dass die Mietzinsverbilligung im vorliegenden Falle ein Präjudiz darstellt, welches ähnliche Begehren der anderen, Internationalen Organisationen auslösen könnte.

EIDG. FINANZVERWALTUNG

Der Direktor



U. Gygi