

Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat**Übertrag der Liegenschaft altes Progymnasium „PROGR“ vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen; Abgabe der Liegenschaft im Baurecht und Überführung der Bodenparzelle vom Finanz- ins Fondsvermögen (Abstimmungsbotschaft)****1. Worum es geht**

Seit dem Auszug der Wirtschaftsmittelschule Bern aus dem ehemaligen Progymnasium am Waisenhausplatz 30 wird das Gebäude mit einer bis 31. Juli 2009 befristeten Zwischennutzung durch Künstlerateliers, Kulturräume und eine Bar belegt. Mit Ende der Zwischennutzung soll das Gebäude mittels Baurecht an Private übertragen und durch diese neu genutzt werden. Als Instrument diente ein offener Wettbewerb für Teams von Planerinnen und Planern und Investorinnen und Investoren. Im März 2007 hat der Gemeinderat das Wettbewerbsprogramm und einen entsprechenden Kredit genehmigt. Die Wettbewerbskosten von Fr. 380 000.00 wurden zulasten der Investitionsrechnung der Sonderrechnung des Fonds für die Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern (Fonds) vorfinanziert, unter der Bedingung, dass die Liegenschaft des Progymnasiums im Rahmen der baurechtsweisen Abgabe vom Verwaltungs- in das Fondsvermögen überführt wird. Der Gemeinderat hat im April 2008 den Entscheid des Beurteilungsgremiums des offenen Wettbewerbs für Teams von Planern/Planerinnen und Investoren/Investorinnen bezüglich dem Siegerprojekt „Doppelpunkt“ bestätigt.

2. Vermögenszuweisung

Mit Beschluss vom 17. Dezember 2003 wies der Gemeinderat die Liegenschaft des „Progrs“ rückwirkend per 1. Januar 2003 den Liegenschaften im öffentlichen Interesse (Verwaltungsvermögen Stadt Bern) zu. Die per 31. Dezember 2007 mit Fr. 747 034.43 in den Büchern stehende Liegenschaft soll nun zusammen mit der Erteilung des Baurechts durch die Stimmberechtigten entwidmet und in das Finanzvermögen der Stadt Bern übertragen werden. Anschliessend liegt es in der Zuständigkeit des Gemeinderats, die Liegenschaft dem Fonds (Sonderrechnung im Finanzvermögen) zuzuweisen. Diese Überführung entspricht einerseits den Aufgaben gemäss Reglement vom 20. Mai 1984 über die Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern (Fondsreglement; FRBW; SSSB 854.1) und andererseits der gesamtstädtischen Aufteilung des Grundeigentums (Fonds, Stadtbauten Bern, Energie Wasser Bern, BERNMOBIL und der Direktion für Tiefbau, Verkehr und Stadtgrün/Tiefbauamt).

Die Überführung in den Fonds erfolgt nach Errichtung des Baurechtes, damit der Buchgewinn dem steuerfinanzierten Haushalt (Stadtkasse) zufällt. Der massgebliche Wert errechnet sich gemäss Ziffer 4.

3. Wettbewerb

3.1 Wettbewerbsziel

Das im März 2007 durch den Gemeinderat genehmigte Wettbewerbsprogramm sah vor, ein Team aus Planenden und Investierenden zu finden, das bereit ist, die Liegenschaft im Baurecht zu erwerben und im Rahmen der vereinbarten Realisierungszeit baulich zu erneuern, eventuell auch zu erweitern und neu zu nutzen. Die langfristige Nutzung für das alte Pro-gymnasium soll dem Standort gerecht werden. Zielkonflikte zwischen denkmalpflegerischen Anliegen und den Ansprüchen einer attraktiven und wirtschaftlich tragbaren Neunutzung sollen gelöst werden. Als Nutzungsmix sind beim bahnhofnahen, sehr gut erschlossenen und attraktiven Standort angemessene Nutzungen wie Dienstleistungen (inklusive Verkauf, Hotel und dgl.), Gewerbe sowie Wohnen erwünscht, ergänzt durch Bildungs- und Kulturangebote. Unerwünscht sind stark störende Nutzungen sowie Nutzungen mit einem grossen Aufkommen an motorisiertem Individualverkehr (MIV).

3.2 Wettbewerbsverfahren

Der Wettbewerb erfolgte in zwei Phasen. Die erste Phase wurde als offener Projektwettbewerb nach den Grundsätzen der Wettbewerbsordnung 142 des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA) durchgeführt und war bis zu ihrem Abschluss anonym. Das Beurteilungsgremium wählte unter den eingereichten Eingaben jene aus, die weiterbearbeitet werden sollten. Die zweite Phase erfolgte als nicht anonymer Studienauftrag.

3.3 Siegerprojekt „Doppelpunkt“

Nach eingehender Diskussion und unter Berücksichtigung und Wertung aller Detailkriterien wählte das Beurteilungsgremium folgendes Projekt, das dem Gemeinderat zur Weiterverfolgung beantragt wurde:

Rang	Projekt	Verantwortliche VerfasserInnen	Investment
1	Doppelpunkt	- Fuhr Buser Partner BauOekonomie AG, Bern - Bauart Architekten/Planer AG, Bern	- Allreal GU AG, Ittigen

Der Gemeinderat hat mit GRB 0651 vom 30. April 2008 den Entscheid des Beurteilungsgremiums des offenen Wettbewerbs für Teams von Planern/Planerinnen und Investoren/Investorinnen bezüglich dem Siegerprojekt „Doppelpunkt“ bestätigt.

Die Ziele des Wettbewerbsverfahrens gemäss Wettbewerbsprogramm waren damit im Wesentlichen erreicht. Das Beurteilungsgremium wertete die hier praktizierte Kombination von Architekturwettbewerb und Submission einer Baurechtsofferte als geeignet für das Finden einer städtebaulichen, denkmalpflegerisch und nutzungsmässig überzeugenden Lösung. Die einem offenen, anonymen Projektwettbewerb folgende Projektvertiefung durch einen nicht anonymen Studienauftrag mit Zwischenbesprechungen war sinnvoll, um die Projekte in nutzungsmässiger, gestalterischer und denkmalpflegerischer Hinsicht weiterzuentwickeln und um verbindliche Baurechtsofferten zu erhalten. Der erreichte breite Lösungsfächer beim Wettbewerb und die grosse Bearbeitungstiefe beim Studienauftrag sowie die Möglichkeit, im Studienauftrag Probleme direkt und offen zu besprechen, haben in diesem Fall zu sehr guten Lösungen und einem überzeugenden Siegerprojekt geführt.

Im Jurybericht wird das Siegerprojekt wie folgt gewürdigt: „In der Überarbeitung beibehalten wurde die Neunutzung des PROGR als Gesundheitszentrum, ergänzt durch Bildungsangebote und die traditionellen kulinarischen und kulturellen Angebote im Turnhallen- und Saalbereich; insgesamt eine sehr "öffentliche" Nutzung, die der Bedeutung des PROGR und der bahnhof-nahen zentralen Lage gut Rechnung trägt. Der Hof bleibt weitgehend unverändert erhalten und wird nur im Bereich des Zugangs zum Kultur- und Gastrobereich terrassenartig auf das Niveau des Erdgeschosses angehoben. Darunter findet die einzige (unterirdische) Gebäudeerweiterung statt mit den Serviceräumen zum Gastro- und Kulturteil. Im sichtbaren Teil bleibt der PROGR so, wie er sich heute präsentiert. Auch die Grundrissstruktur bleibt weitgehend unverändert erhalten, was auch der nutzungsmässigen Flexibilität und der Erhaltung der schützenswerten Bausubstanz zu Gute kommt.

Noch im Detail zu belegen ist, wie die zum Teil anspruchsvollen und hoch installierten Nutzungen in die Altbausubstanz eingefügt werden können, ohne dass diese Schaden nimmt. In der Weiterbearbeitung und Realisierung ist sicherzustellen, dass die sehr unterschiedlichen Nutzungen nicht zu ganz unterschiedlichen strukturellen und gestalterischen Eingriffen und damit zu einem heterogenen Erscheinungsbild sowohl im Äusseren wie vor allem im Inneren führen. Es wird empfohlen, eine für alle Nutzer anwendbare und verbindliche Innenarchitektur zu entwickeln.

Der vorgeschlagene Nutzungsmix ist dem Standort angemessen. Er erscheint plausibel und marktfähig, doch ist noch unklar, welche der Hauptnutzungen den Betrieb und das künftige Bild des PROGR wesentlich prägen wird. Auffällige Reklamen und bauliche Eingriffe wären jedenfalls aus denkmalpflegerischen Gründen unzulässig. Unterschiedliche, sich ergänzende Betriebszeiten der Nutzungsbereiche würden Nutzungskonflikte und gegenseitige Störungen mildern.

Besser als heute wird der Hof für unterschiedlichste Aktivitäten beispielbar. Er ist sehr öffentlich angelegt, bleibt aber umzäunt, so dass er ausserhalb der Benützungzeiten gegen missbräuchliche Verwendung geschützt werden kann. Durch den vorgeschlagenen Drahtseilhimmel kann er von festen Installationen, Kandelabern etc. frei gehalten werden. Sowohl der Hof mit seiner eher schrillen Ausprägung wie auch dessen Seildach sind in der Detailausbildung und Materialisierung noch verbesserungsfähig. Angemessenheit geht hier einer kommerziell geprägten Überinstrumentierung vor.

Preislich ist die Offerte gut, ausführlich dokumentiert und nachvollziehbar. Mit künftigen Nutzerinnen und Nutzern, die 95 % der Gesamtfläche belegen würden, konnte das Team „Doppelpunkt“ Absichtserklärungen abschliessen. Aufgrund der Nutzungsstruktur und der angenommenen Mieterträge ist davon auszugehen, dass eine nachhaltige Vermietung möglich sein wird.

Insgesamt handelt es sich um eine glaubwürdig nachgewiesene attraktive und publikumsorientierte Neunutzung des PROGR, welche dessen heutigen städtebaulichen und architektonischen Qualitäten übernimmt und stärkt.“

Projekt „Doppelpunkt“

BGF	BR-Zins/m2 BGF	BR-Zins/ m2 Grund- stücksfläche	Total Investition Alt-/Neubau	Mietertrag/ p.a.	vermietbare Fläche	Mietertrag/m2 Mietfläche	BRZ mit 4.5% kapitalisiert	Brutto- rendite
13 502 m2	Fr. 24.00	Fr. 74.00	Fr. 24 738 000.00	Fr. 2 090 000.00	8 396 m2	Fr. 249.00	Fr. 7 111 111.00	7.7

3.4 Eckwerte Baurechtsvertrag

Der beiliegende Baurechtsvertrag wurde in der Phase 2 „Studienauftrag“ auf der Grundlage der abgegebenen „Eckwerte des Baurechtsvertrags“ partnerschaftlich ausgehandelt. Die wesentlichen Punkte daraus sind:

Vertragsdauer:	80 Jahre
Vertragsbeginn:	Spätestens nach Erteilung der rechtskräftigen Baubewilligung.
Heimfallsentschädigung:	80 % des dannzumaligen Verkehrswerts
Vorzeitiger Heimfall:	Wenn nicht innert 12 Monaten nach Vorliegen der nötigen baugesetzlichen Grundlagen das Baugesuch eingereicht wird bzw. wenn nicht innerhalb von 18 Monaten nach Erteilung der rechtskräftigen Baubewilligung mit den Bauarbeiten begonnen wird.
Sicherungspfand:	Grundpfandverschreibung in der Höhe des dreifachen Jahreszinses.
Vorkaufsrecht:	limitiert
Streitfälle:	Schiedsgerichtsverfahren

4. Finanzielle Auswirkungen

Die vom Investor des Siegerteams eingereichte verbindliche Offerte beinhaltet nachstehende Werte:

Entschädigung für bestehendes Gebäude	Fr.	2 400 000.00
Baurechtszins je Jahr	Fr.	320 000.00

Für die Stadt Bern ergibt sich folgende finanzielle Übersicht:

Verkaufserlös aus Gebäuderestwert	Fr.	2 400 000.00
Buchwert per 31.12.2007	Fr.	747 034.43
Aufgelaufene Wettbewerbskosten	Fr.	319 538.00
Buchgewinn 1	Fr.	1 333 427.57
Aufwertung Bodenparzelle Baurecht = Buchgewinn 2	Fr.	7 100 000.00
Total Buchgewinn 1+2	Fr.	8 433 427.57
Überführungswert in Fondsvermögen	Fr.	7 100 000.00
Einnahmen Baurechtszins je Jahr	Fr.	320'000.00

5. Aktuelle Zwischennutzung des „PROGR“

Die Zwischennutzung des „PROGR“ endet per 31. Juli 2009. Es kann davon ausgegangen werden, dass die leere Liegenschaft am 1. August 2009 der Bauherrin übergeben wird. Wann mit den Bauarbeiten begonnen wird, ist indes noch unklar. Ob die Investorin Interesse an einer Verlängerung der Zwischennutzung hat, um zum Beispiel Leerstände zu vermeiden, bleibt abzuklären. Die Stadt Bern wird die Kulturschaffenden aber in jedem Fall bei der Suche nach günstigen Räumlichkeiten unterstützen.

6. Weiteres Vorgehen/Termine

6.1 Empfehlung des Beurteilungsgremiums

Das Beurteilungsgremium empfahl dem Veranstalter, das Projekt Doppelpunkt weiterzuverfolgen und mit der Investorin Verhandlungen zum Abschluss des Baurechtsvertrags aufzunehmen. Weiter wurde empfohlen, das Projekt vor Abschluss des Baurechtsvertrags und vor der Einleitung der nötigen Bewilligungsverfahren im Sinne der Hinweise im Projektbeschrieb vom Team überarbeiten zu lassen und die Überarbeitung durch eine Delegation des Beurteilungsgremiums begleiten und begutachten zu lassen. Als Mitglieder der Begleitgruppe wurden vorgeschlagen:

- Mark Werren, Architekt
- Sibylle Aubort Raderschall, Landschaftsarchitektin
- Fernand Raval, Liegenschaftsverwalter
- Christian Wiesmann, Stadtplaner
- Jean-Daniel Gross, Denkmalpfleger
- Bernhard Bischoff, Galerist
- Thomas Widmer, Immobilientreuhänder, Liegenschaftsverwaltung
- Heinrich Schachenmann, Architekt, Wettbewerbsberater

6.2 Terminplan Vermögensübertrag/baurechtsweise Abgabe

Das vom Veranstalter berücksichtigte Team verpflichtet sich, für das ausgewählte Projekt mit der festgelegten Nutzung innerhalb von 12 Monaten nach Vorliegen der nötigen baugesetzlichen Grundlagen ein Baugesuch einzureichen und spätestens 18 Monate nach Erteilung der Baubewilligung mit den Bauarbeiten zu beginnen (siehe beiliegenden Fristenlauf 08. Februar 2008).

- | | |
|------------------------------------------|--------------|
| - Antrag an Gemeinderat | Juni 2008 |
| - Vorberatende Stadtratskommission (FSU) | August 2008 |
| - Behandlung im Stadtrat | Oktober 2008 |
| - Gemeindeabstimmung | Februar 2009 |
| - Abschluss Baurechtsvertrag | März 2009 |

Antrag

- I. Der Stadtrat genehmigt die Vorlage für den Übertrag der Liegenschaft altes Progymnasium „PROGR“ vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen; Abgabe der Liegenschaft im Baurecht und Überführung der Bodenparzelle von Finanz- ins Fondsvermögen.
- II. Den Stimmberechtigten wird der folgende Antrag zum Beschluss unterbreitet:
 1. Die Stadt Bern stimmt der Entwidmung und Übertragung der Liegenschaft des alten Progymnasiums Bern „PROGR“ vom Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen zu.
 2. Die Stadt Bern genehmigt die baurechtsweise Abgabe der Liegenschaft des alten Progymnasiums „PROGR“ an die Allreal Generalunternehmung AG (Investorin Siegerteam). Der Kaufpreis für das bestehende Gebäude beträgt 2.4 Mio. Franken und der jährliche Baurechtszins Fr. 320 000.00. Der Gemeinderat wird ermächtigt, den entsprechenden Vertrag abzuschliessen.

III. Die Botschaft an die Stimmberechtigten wird genehmigt.

Bern, 25. Juni 2008

Der Gemeinderat

Beilage:

Entwurf Abstimmungsbotschaft