

Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat

Neue Festhalle für Bern; Investitionsbeitrag von 15 Mio. Franken an die Messepark Bern AG

1. Worum es geht

Die Messepark Bern AG, eine Beteiligung der BERNEXPO AG, plant die alte Festhalle auf dem Berner Messe- und Ausstellungsgelände (BERNEXPO) durch einen modernen multifunktionalen Neubau zu ersetzen. Es sollen rund 95 Mio. Franken investiert werden. Der Neubau ermöglicht Anlässe mit bis zu 9 000 Personen, die in dieser Form bis anhin in der Stadt Bern nicht durchgeführt werden konnten, womit die Position der Stadt im nationalen und internationalen Wettbewerb der Durchführungsorte für Messen, Kongresse und Events gestärkt wird. Der volkswirtschaftliche Nutzen der neuen Festhalle ist gross: Durch die Realisierung wird eine Wertschöpfung von einmalig 77 Mio. Franken und rund 250 Vollzeitstellen erwartet, durch den Betrieb eine jährliche Wertschöpfung von 30 Mio. Franken mit 18 000 zusätzlichen Logiernächten und 140 Vollzeitstellen. Darum beantragt der Gemeinderat dem Stadtrat zuhanden der Stimmberechtigten, das Neubauprojekt mit einem Investitionsbeitrag von 15 Mio. Franken zu unterstützen. Sofern die Stimmberechtigten der Stadt Bern dem Beitrag zustimmen, wird auch der Kanton Bern einen Beitrag in gleicher Höhe leisten.

Parallel zum vorliegenden Finanzierungsgeschäft unterbreitet der Gemeinderat dem Stadtrat das Planungsgeschäft. Planungs- und Finanzierungsgeschäft sollen zeitgleich zur Volksabstimmung gebracht werden. Voraussichtlicher Abstimmungstermin ist der 7. März 2021.

2. Die Vorlage im Überblick

Der Messeplatz Bern ist nach Basel und Genf der wichtigste Messe- und Eventstandort der Schweiz. Dank der guten Erreichbarkeit sowohl mit dem öffentlichen Verkehr als auch dem Individualverkehr ist der Standort prädestiniert für nationale Ausstellungen, Events und Kongresse. Auf dem Gelände der BERNEXPO finden neben der grossen Frühjahrsmesse BEA beispielsweise die Swiss Public, die Baumaschinenmesse Bern, die Swiss Nautic oder der Swiss Caravan Salon statt. Im Bereich Bildung finden sowohl regional ausgerichtete Messen (Berner Ausbildungsmesse [BAM]) wie auch nationale Events wie die Swiss Skills (2014, 2018 und – geplant – 2021) statt.

Die Messebranche befindet sich in einer Transformationsphase. Die klassische Messe im Sinne einer reinen Verkaufsplattform hat in Zeiten der Digitalisierung und in Konkurrenz zu kleineren und vielfältigeren Formaten ausgedient. Publikumsmessen der Zukunft müssen daher das Erlebnis im Sinne eines Events/Festivals ins Zentrum stellen. Fachmessen werden nur Erfolg haben, wenn es gelingt, Branchenrelevanz, inhaltliche Kompetenz und Netzwerkqualität zu beweisen. Die persönliche Begegnung und der Austausch werden wichtig bleiben. Ein Treffpunkt LIVE wird immer gefragt sein, aber noch vermehrt durch digitale Angebote ergänzt werden (hybride Veranstaltungen). Insbesondere bei Fachmessen rücken vermehrt parallel zur Messe durchgeführte Kongresse, Generalversammlungen der Verbände und Innovationsforen mit Vorträgen und kuratierten Themen ins Zentrum. Für den Erfolg von Messestandorten wird es entscheidend sein, den Erlebnischarakter zu stärken und vermehrt Interaktions- und Partizipationsmöglichkeiten zu bieten. Die BERNEXPO AG

hat diese Entwicklung frühzeitig erkannt, ihre Strategie darauf ausgerichtet, das Messeportfolio gestrafft und ihr Angebot diversifiziert.

Mit dem Ausbruch von Corona befinden sich sowohl der Tourismus allgemein als auch die Ausstellungs- und Eventbranche in einer sehr schwierigen Situation. Zu welchem Zeitpunkt und in welchem Umfang eine Erholung eintritt und Veranstaltungen mit Tausenden von Besucherinnen und Besuchern wieder möglich sein werden, ist Stand September 2020 offen.

Das Projekt «Neue Festhalle Bern» ist langfristig ausgerichtet. Die BERNEXPO AG und die privaten Investorinnen sind überzeugt, dass moderne, zielgruppengerechte Messen und Events auch in Zukunft eine wichtige Funktion als Informationsplattform, Innovationsdrehscheibe sowie Netzwerk- und Branchentreffpunkt haben werden. Um die unternehmerischen Voraussetzungen dafür zu schaffen, hat die BERNEXPO AG vor zwei Jahren entschieden, die Messepark Bern AG, in welcher die messerelevanten Immobilien zusammengefasst sind, teilweise aus der Gruppenstruktur herauszulösen und ihre Mehrheit an der Tochtergesellschaft zu veräussern. Vier Schweizer Investorinnen (Schweizerische Mobiliar Versicherungsgesellschaft AG, Securitas Gruppe, Visana Beteiligungen AG und HRS Holding AG) haben im Zuge dieser Herauslösung insgesamt 45 % des Aktienkapitals der Messepark Bern AG übernommen und werden sich zusammen mit der BERNEXPO AG anteilmässig an der für die Finanzierung des Projekts notwendigen Aktienkapitalerhöhung beteiligen.

Die bestehende Festhalle wurde im Jahr 1948 als Provisorium erstellt. Die Struktur und das Raumangebot der alten Festhalle entsprechen schon längere Zeit nicht mehr den heutigen, geschweige den zukünftigen Bedürfnissen der Messe- und Eventbranche. Die Nutzungs- und Vermarktungsmöglichkeiten verringern sich von Jahr zu Jahr. Weiter ist die Energieeffizienz völlig ungenügend. Die Festhalle hat das Ende ihres Lebenszyklus erreicht. BERNEXPO AG und die neuen Investorinnen sind gewillt, in eine Aufwertung des Messplatzes Bern zu investieren. Das Neubauprojekt schliesst eine wesentliche Angebotslücke der Messe- und Kongressstadt Bern. Aktuell gibt es in Bern kein Angebot für Veranstaltungen, Ausstellungen oder Erlebniswelten mit einer Kapazität von bis zu 9 000 Personen. Durch den Bau einer modernen Multifunktionshalle wird die Durchführung von Kulturanlässen, Shows, Sportveranstaltungen, Kunstausstellungen, Musicals, Fernsehsendungen oder Versammlungen erst möglich, womit Bern seine Position im nationalen und internationalen Wettbewerb stärken kann.

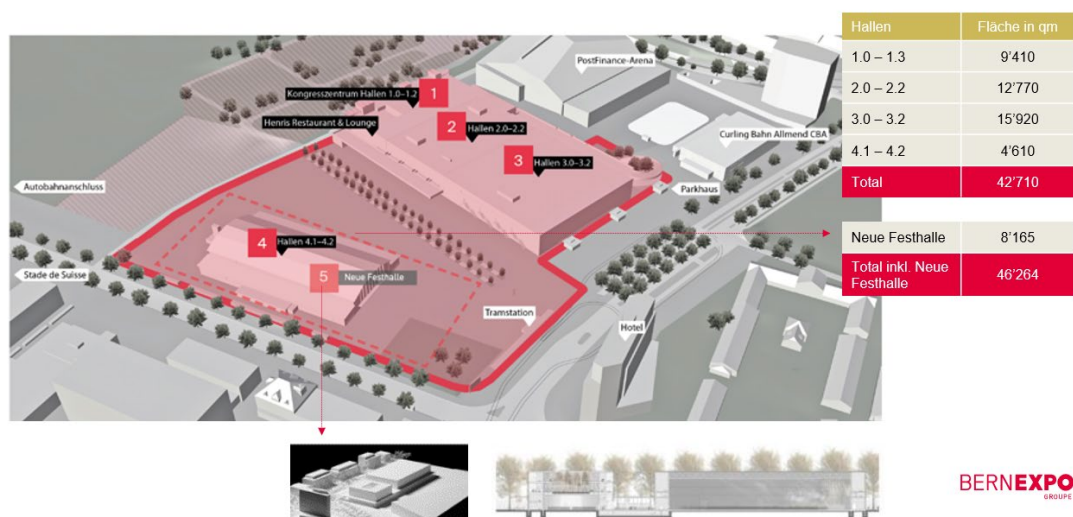
Die Erstellungskosten für die neue Festhalle werden auf rund 95 Mio. Franken geschätzt. Deren Finanzierung soll

- durch die BERNEXPO AG aus dem Verkaufserlös von 45 % ihrer Beteiligung an der Messepark Bern AG,
- durch eine Aktienkapitalerhöhung, welche durch die BERNEXPO AG und die neuen Investorinnen getragen wird,
- durch die Aufnahme von zusätzlichem Fremdkapital (Bankfinanzierungen) und
- durch à fonds perdu-Beiträge der öffentlichen Hand von insgesamt 30 Mio. Franken (je hälftig durch den Kanton und die Stadt Bern)

sichergestellt werden. Ohne die Beiträge der öffentlichen Hand wären die Mietkosten für die BERNEXPO AG wirtschaftlich nicht tragbar.

Die BERNEXPO AG mietet sämtliche, sich im Besitz der Messepark Bern AG befindenden Immobilien. Ab geplantem Bezugstermin (1. April 2024) wird auch die Neue Festhalle Bestandteil dieser Vereinbarung sein. Zu diesem Zweck wurde zwischen den genannten Parteien ein langfristiger Generalmietvertrag mit einer Dauer von 20 Jahren sowie zwei Verlängerungsoptionen für je fünf

Jahre abgeschlossen. Das Portfolio der Messepark Bern AG würde sich mit der Realisierung der neuen Festhalle wie folgt präsentieren:



Quelle: BERNEXPO AG

Der Neubau soll sich durch hohe Nachhaltigkeit auszeichnen. Den Zielen der kantonalen Energiegesetzgebung und der städtischen Energiepolitik entsprechend, soll er konsequent mit geringem Einsatz von Primärenergie und von nicht erneuerbaren Energieträgern erstellt und betrieben werden. Damit der Kanton Bern einen Investitionsbeitrag von 15 Mio. Franken leistet, gelten gestützt auf Artikel 52 Absatz 3 des Kantonalen Energiegesetzes vom 15. Mai 2011 (KE nG; BSG 741.1) in Verbindung mit Artikel 40 Absatz 1 der Kantonalen Energie Verordnung vom 26. Oktober 2011 (KE nV; BSG 741.111) im Bereich des Convention-Center die erhöhten Anforderungen des Minergie P-Standards und für die Multifunktionshalle und das Foyer der gewichtete Energiebedarf für die Kategorie «Versammlungslokale» des Anhangs 7 der KE nV.

Mit der Realisierung der neuen Festhalle werden heute oberirdisch angeordnete Parkplätze durch unterirdische ersetzt. Dazu wird die bestehende Einstellhalle der «Einstellhalle Wankdorf AG» (EWAG) mit ihren aktuell 722 Abstellplätzen um 320 bis 360 Abstellplätze erweitert. Im Gegenzug werden oberirdisch auf dem Messeplatz ca. 140 und auf der Hinteren Allmend 210 Abstellplätze aufgehoben. Auf der Hinteren Allmend kann damit in Übereinstimmung mit dem Richtplan ESP Wankdorf die längst angestrebte zonenkonforme Nutzung und Aufwertung der bestehenden Schutzzone A entlang der Papiermühlestrasse erreicht und die Verfügbarkeit der Parkplätze bei Veranstaltungen verbessert werden.

Der Anteil naturnaher, ökologisch wertvoller Flächen und Strukturen wird von heute 6,25 auf zukünftig 15 Prozent mehr als verdoppelt.

Mit einem Investitionsbeitrag und dem Erlass einer entsprechenden Überbauungsordnung Mingerstrasse/Papiermühlestrasse unterstreicht der Gemeinderat den volkswirtschaftlichen Nutzen der BERNEXPO. Mit einer finanziellen Beteiligung von je 15 Mio. Franken von Stadt und Kanton Bern am Grossprojekt sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, die Position der Stadt Bern als drittgrösster Event-, Kongress- und Messestandort der Schweiz zu festigen. Deshalb beantragt der Gemeinderat dem Stadtrat, den Stimmberechtigten ein Kreditbegehren von insgesamt 15 Mio. Franken als Investitionsbeitrag an die Messepark Bern AG vorzulegen.

3. Volkswirtschaftlicher Nutzen des Projektes

Das Projekt «Neue Festhalle Bern» soll die Durchführung von Kulturanlässen (z.B. Konzerte mit bekannten nationalen und internationalen Künstler*innen sowie Theaterproduktionen), Shows, Sportveranstaltungen, Kunstausstellungen, Musicals, Fernsehsendungen oder grosse Versammlungen und Kongresse ermöglichen. Für Anlässe dieser Art fehlt es heute in Bern an Räumlichkeiten mit entsprechender Grösse, Infrastruktur und Flexibilität. Ein Schwerpunkt der Nutzung der neuen Festhalle wären weiterhin Eigenmessen (Veranstalterin BERNEXPO AG) und Gastmessen (externe Veranstalter).

In der Region Bern schafft der Tourismus 8 300 Vollzeitstellen (2,6 % der Gesamtbeschäftigung) und generiert eine Wertschöpfung von 800 Mio. Franken (1,6 % des regionalen BIP)¹. In der Stadt Bern als Wirtschafts- und Politzentrum liegt der Fokus auf dem Geschäftstourismus. In den vergangenen Jahren ist auch der Städtetourismus stark gewachsen, nicht zuletzt wegen dem UNESCO-Weltkulturerbe-Label der Berner Altstadt. Die Stadt Bern verzeichnete im Jahr 2019 850 000 Logiernächte². 43 Prozent der Gäste stammten aus der Schweiz, 57 Prozent aus dem Ausland.

Der Geschäfts- und der Freizeittourismus haben Potenzial. Das Arbeitspapier «Tourismus BE 2025» hält dazu fest:

*«In den städtischen Gebieten bekommen Kultur- und Freizeiteinrichtungen inkl. Indooraktivitäten eine immer grössere Bedeutung im touristischen Angebot. Nebst der bereits erfolgten Unterstützung beim Ausbau des Kongresszentrum Kursaal Interlaken ist in den kommenden Jahren kantonale Unterstützung an weitere Projekte wie «Neue Festhalle» in Bern geplant.»*³

Eine Studie aus dem Jahr 2015⁴ untersuchte die gesamtwirtschaftliche Bedeutung des Messe- und Veranstaltungsstandorts Bern. Laut dieser löst die BERNEXPO (inkl. Besucher*innen, Aussteller*innen, etc.) jährlich direkte und indirekte Umsätze von knapp 440 Mio. Franken aus. Dies entspricht einer Bruttowertschöpfung von rund 260 Mio. Franken. Davon entfallen gut 30 % auf die Stadt und rund 20 % auf den übrigen Kanton Bern.⁵

Die Ergebnisse der Studie der Rütter Soceco AG zeigen zudem eine wertschöpfungswirksame Hebelwirkung: Jeder Franken Bruttowertschöpfung der BERNEXPO löst über andere involvierte Akteurinnen und Akteure drei weitere Franken aus. Die BERNEXPO ist für die Region Bern ein beachtlicher Wirtschaftsfaktor. In einem durchschnittlichen Veranstaltungsjahr besuchen gut 1 Million Besucher*innen eine Veranstaltung auf dem BERNEXPO-Gelände. Gemeinsam mit den Ausstellerinnen und Ausstellern generieren sie jährlich knapp 100 000 Übernachtungen. Davon fällt rund die Hälfte in der Stadt Bern und 30 % im übrigen Kanton Bern an. Der Grossteil (rund 70 %) der Veranstaltungsbesucher*innen reist mit dem öffentlichen Verkehr, dem Car, zu Fuss oder mit dem Velo zu den Veranstaltungen an. Knapp ein Drittel nutzt das Auto.

¹ Rieser, C., Schwehr, T., Hoff, O., Rütter, H., Nathani, C. (2018): Die wirtschaftliche Bedeutung des Tourismus im Kanton Bern 2013-2016. Rüslikon: Rütter Soceco. Auftraggeber: Volkswirtschaftsdirektion Kanton Bern, beco Berner Wirtschaft.

² Quelle: Bundesamt für Statistik, Beherbergungsstatistik (HESTA).

³ Tourismus BE 2025, Arbeitspapier, Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Bern, Standortförderung Kanton Bern, Juni 2018.

⁴ «Die wirtschaftliche Bedeutung des Messe- und Veranstaltungsortes Bern – eine Wertschöpfungsanalyse der BERNEXPO GROUPE AG», rütter socecco, sozioökologische forschung und beratung/Hochschule Luzern, Institut für Tourismuswirtschaft ITW, Januar 2015

⁵ Rütter Soceco AG: Die wirtschaftliche Bedeutung des Messe- und Veranstaltungsortes Bern 2013 - 2028 – eine Wertschöpfungsanalyse der BERNEXPO GROUPE AG, Januar 2015.

Im Rahmen der Studie wurde auch der volkswirtschaftliche Effekt des Neubaus eines multifunktionalen Event- und Convention-Centers untersucht. Demnach würden durch die Realisierung der Neuen Festhalle einmalig rund 77 Mio. Franken an Wertschöpfung sowie ein Arbeitsvolumen, das rund 250 Vollzeitstellen entspricht, ausgelöst. Durch den Betrieb würde die Bruttowertschöpfung um 30 Mio. Franken pro Jahr und die Anzahl Logiernächte um rund 18 000 pro Jahr steigen. Zudem würden rund 140 zusätzliche Vollzeitstellen geschaffen. Rund 40 % der Wertschöpfung würden voraussichtlich auf die Stadt Bern und den übrigen Kanton Bern entfallen. Pro Jahr würden aus dem Betrieb der neuen Festhalle zusätzliche Steuereinnahmen von rund 1 Mio. Franken resultieren, davon würden Fr. 140 000.00 bei der Stadt, Fr. 180 000.00 bei übrigen Gemeinden des Kantons Bern und Fr. 592 000.00 auf Kantonsebene anfallen⁶.

4. Bedarf für eine neue Festhalle

Die bestehende Festhalle wurde im Jahr 1948 als Provisorium erstellt. In verschiedenen Teilschritten wurden nach und nach Verbesserungen vorgenommen und, wo möglich, die Bausubstanz und die Installationen an neue gesetzliche Vorgaben angepasst. Die Struktur und das Raumangebot der alten Festhalle entsprechen jedoch schon längere Zeit nicht mehr den heutigen Bedürfnissen der Messe- und Eventbranche. Die Nutzungs- und Vermarktungsmöglichkeiten verringern sich von Jahr zu Jahr. Weiter ist die Energieeffizienz völlig ungenügend. Die Festhalle hat das Ende ihres Lebenszyklus erreicht, weshalb ein Ersatz dringend ist. Ein Vergleich der Auslastung der Neuen Festhalle mit der heutigen Festhalle ist nicht adäquat zu erstellen, da die Neue Festhalle neue Nutzungsmöglichkeiten mit einem vielfältigeren Angebot beinhaltet wird. Die Auslastung der heutigen Festhalle in Tagen ist nicht per se ungenügend. Die Anlässe weisen jedoch eine unterdurchschnittliche Rentabilität aus, da die Infrastruktur veraltet ist, so dass ein wirtschaftlicher Betrieb der heutigen Festhalle zukünftig nicht mehr möglich sein wird. Zudem können mit der neuen Multifunktionshalle im Corporate Events Sektor Anlässe durchgeführt werden, die in den bestehenden Räumlichkeiten nicht möglich sind (Kongresse ab 1 300 Personen, grössere Generalversammlungen, Konzerte bis 9 000 Personen).

Die Denkmalpflege hat die bestehende Festhalle zwischenzeitlich aus dem Bauinventar der Stadt Bern entlassen. Das vorgängig erstellte bauhistorische Gutachten bestätigte zwar den Stellenwert der bestehenden Festhalle als erhaltenswertes Baudenkmal. Die Machbarkeitsstudien und die getroffene Güterabwägung begründen jedoch die Unverhältnismässigkeit des Erhalts ausreichend und nachvollziehbar. Ausserdem hat der durchgeführte Projektwettbewerb die Qualität und Ebenbürtigkeit des Ersatzbaus nachgewiesen.

5. Unterstützung des Projekts aus der Berner Wirtschaft

Bern kann seine Position als Kongressstadt stärken. Gemeinsam mit Bern Welcome und weiteren Anbieterinnen und Anbietern wie dem Kursaal Bern und dem Casino Bern will die BERNEXPO AG Bern als wichtige Kongressstadt positionieren. In einem weiteren Schritt wird auch die Akquisition und der Verkauf von gemeinsamen, anbieterübergreifenden Angeboten (z.B. Tagungsräume, Übernachtungsmöglichkeiten, Catering, Rahmenprogramme) mit Bern Welcome vorangetrieben. Nebst dem Kursaal Bern und dem Casino Bern stehen auch die Berner Wirtschaft und die Wirtschaftsverbände, die Hotellerie, die Gastronomie und zahlreiche Veranstalter aus dem Event- und Tourismusbereich hinter dem Projekt.

⁶ Rütter Soceco AG: Die wirtschaftliche Bedeutung des Messe- und Veranstaltungsortes Bern 2013 - 2028 – eine Wertschöpfungsanalyse der BERNEXPO GROUPE AG, Januar 2015.

6. Das Projekt «Neue Festhalle Bern»

6.1. Ergebnis eines Projektwettbewerbs im Jahr 2017

Für das Projekt Neue Festhalle wurde 2017 ein Projektwettbewerb durchgeführt. Die Zusammenstellung des Preisgerichts erfolgte in enger Abstimmung zwischen der Stadt und der BERNEXPO AG. Die Auswahl der Generalplanerteams erfolgte aus 43 hochkarätigen nationalen und internationalen Bewerbungen durch das Preisgericht. Quartiervertretende waren als Expertinnen und Experten an allen Sitzungen des Preisgerichtes und in der Vorbereitung des Wettbewerbs dabei und konnten ihre Anliegen und Meinungen direkt einbringen.

Das Preisgericht empfahl das Projekt der «ARGE Matti Ragaz Hitz AG, Bern/IAAG Architekten AG, Bern» einstimmig zur Weiterbearbeitung. Das Projekt überzeugt städtebaulich und funktional durch seine klare Adressbildung am Guisanplatz und an der Papiermühlestrasse sowie aufgrund der Aufteilung der beiden Hauptnutzungen auf zwei Baukörper. Zudem verspricht es eine stimmungsvolle Architektur und adäquate Aussenraumgestaltung mit einem gegenüber heute erhöhten Anteil an Grünflächen.



Quelle: BERNEXPO AG

Durch den Ersatz der alten Festhalle wird die verfügbare Ausstellungsfläche von 42 710 m² auf 46 264 m² erhöht und aufgewertet. Die Neue Festhalle gliedert sich in drei Teile: Die Multifunktionshalle (4 300 m²) für bis zu 9 000 Personen als frei bespielbare, ebenerdige Veranstaltungsfläche ist das Kernstück; das angegliederte Convention-Center mit Foyer (1 700 m²) und multifunktionalen Meeting-Räumen (1 350 m²) stellt eine zweckmässige Ergänzung dar; hinzu kommen Produktions-, Lager- und Technikflächen.



Quelle: BERNEXPO AG

6.2. Vorbildlicher energieeffizienter Bau mit hoher Nachhaltigkeit

Der Neubau soll sich durch hohe Nachhaltigkeit auszeichnen. Den Zielen der kantonalen Energiegesetzgebung und der städtischen Energiepolitik entsprechend, soll er konsequent mit geringem Einsatz von Primärenergie und von nicht erneuerbaren Energieträgern erstellt und betrieben werden. Der ökologische Betrieb des Neubaus mit einem möglichst hohen Anteil erneuerbarer Energie erfordert eine spezifische, auf die Anforderungen der verschiedenen Gebäudeteile (Convention-Center, Foyer und Multifunktionshalle) abgestimmte Lösung, da zu berücksichtigen ist, dass die Nutzung der Eventhalle und des Foyers nicht permanent erfolgt, sondern nur während Anlässen und Messen. In der Phase des Auf- und Abbaus sind aus logistischen Gründen die Tore geöffnet und aus umwelt- und wirtschaftlichen Gründen ist eine Beheizung dieser Gebäudebestandteile in dieser Phase nicht sinnvoll. Der Neubau und die vorgesehenen Vorschriften zur Gebäudehülle aus der Überbauungsordnung berücksichtigen diese spezifische Nutzungsart. Angestrebt wird eine Gebäudehülle, die bezüglich grauer Energie eine optimierte Bilanz aufweist. Damit der Kanton Bern einen Investitionsbeitrag von 15 Mio. Franken leistet, gelten gestützt auf Artikel 52 Absatz 3 KEnG in Verbindung mit Artikel 40 Absatz 1 KEnV im Bereich des Convention-Center die erhöhten Anforderungen des Minergie P-Standards und für die Multifunktionshalle und das Foyer der gewichtete Energiebedarf für die Kategorie «Versammlungslokale» des Anhangs 7 der KEnV.

Auf den Dachflächen des Neubaus werden zur möglichst hohen Eigenstromerzeugung grossflächige Photovoltaikanlagen in Kombination mit intensiver und extensiver Dachbegrünung entstehen.

Angestrebt wird die Nutzung von Fernwärme. Entsprechende Abklärungen mit Energie Wasser Bern laufen. Sollte der Ausbau des Fernwärmenetzes bis zum Start des Neubaus nicht erfolgt sein, erfolgt die Wärmeversorgung entweder mittels Provisorien bis zur Fertigstellung des Nahwärmeverbundes oder mittels Umweltwärme (Wärmepumpeneinsatz mit Luft, Grundwasser und/oder Erdsonden) zusätzlich zur Solarenergie.

Die Kombination von Stahl-Beton Verbundbau und Massivbauweise des Neubaus wurde anhand der besonderen Nutzungsanforderungen sowie hinsichtlich Dauerhaftigkeit und Nachhaltigkeit entwickelt. Der Schwerpunkt liegt auf der Wahl eines hinsichtlich Materialeinsatz effizienten und wirtschaftlichen Konzepts, welches den Bau und Rückbau bestmöglich vereinfacht. Einer konsequenten Systemtrennung der Bauteile und dem Einsatz ökologischer Baustoffe wird in der Planung grosse Aufmerksamkeit gewidmet.

Durch den Neubau und die Erweiterung der bestehenden Einstellhalle der Einstellhalle Wankdorf AG (EWAG) wird die Möglichkeit zur Förderung der Biodiversität auf dem Areal sowie der Hinteren Allmend, welche von 210 Abstellplätzen befreit wird, geschaffen. Zur Förderung der Biodiversität, dem langfristigen Schutz der historischen Allee entlang der Papiermühlestrasse sowie teilweise als Ersatz für die wegfallende Doppelreihe auf dem Messeplatz werden zukünftig mindestens 15 Prozent der Flächen des Areals als naturnahe Lebensräume gemäss Biodiversitätskonzept der Stadt Bern gestaltet. So wird der Anteil naturnaher, ökologisch wertvoller Flächen und Strukturen von heute 6,25 auf zukünftig 15 Prozent mehr als verdoppelt. Die weitere Detaillierung der naturnahen Lebensräume (beispielsweise Mergelflächen, extensive oder intensive Dachbegrünungen mit Kleinstrukturen, Parklets mit Sitzmöglichkeit und Bepflanzung, mobile und permanente Bepflanzungen, Begrünung Laubenstützen) erfolgt auf Stufe Bauprojekt. Die Messepark Bern AG verpflichtet sich, 44 Bäume der bestehenden bzw. zu fällenden Doppelbaumreihe auf dem Messeplatz im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung Mingerstrasse – Papiermühlestrasse zu ersetzen.

Das Potenzial für stadtklimawirksame Massnahmen wird ausgeschöpft. Insbesondere der Anteil an unversiegelten und begrünten Flächen wird soweit möglich maximiert, das Regenwasser gesammelt und zur Platzkühlung mittels permanenten oder temporären Wasserelementen verwendet.

6.3. Hindernisfreiheit und Gleichstellung

Der Neubau ist im Gegensatz zur alten Festhalle durch seine allseitig ebenerdigen Eingänge und die Aufzüge im Gebäude über alle Geschosse hindernisfrei erschlossen. Die Zugänglichkeit und selbstständige Nutzbarkeit ist für alle Personen, auch für Menschen mit Behinderungen, gewährleistet. Bereits in der Wettbewerbsphase wurde das Thema Hindernisfreies Bauen miteinbezogen und entsprechende Anforderungen sind in das Wettbewerbsprogramm eingeflossen. Zudem wurde das Thema im Rahmen der Vorprüfung der Wettbewerbseingaben vertieft geprüft. Im Rahmen der weiteren Projektierung (Vor- und Bauprojekt) ist ein regelmässiger Einbezug der Fachstelle Hindernisfreies Bauen (Procap) vorgesehen.

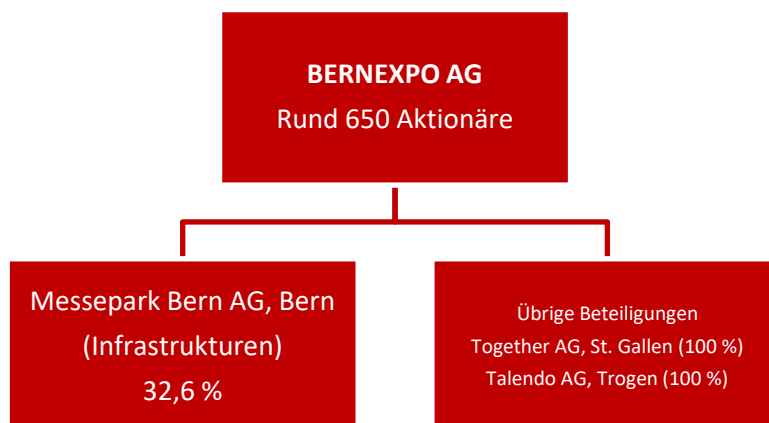
6.4. Aufhebung oberirdischer Parkplätze

Mit der Realisierung der Neuen Festhalle werden heute oberirdisch angeordnete Parkplätze durch unterirdische ersetzt. Dazu wird die bestehende Einstellhalle der EWAG mit ihren aktuell 722 Abstellplätzen um 320 bis 360 Abstellplätze erweitert. Im Gegenzug werden oberirdisch auf dem Messeplatz ca. 140 und auf der Hinteren Allmend 210 Abstellplätze aufgehoben. Auf der Hinteren Allmend kann damit in Übereinstimmung mit dem Richtplan ESP Wankdorf die längst angestrebte zonenkonforme Nutzung und Aufwertung der bestehenden Schutzzone A entlang der Papiermühlestrasse erreicht und die Verfügbarkeit der Parkplätze bei Veranstaltungen verbessert werden, bei denen Parkflächen mitgenutzt werden (z.B. bei der Frühjahrsausstellung BEA). Im vorgesehenen Umfang kann die Erweiterung der EWAG-Einstellhalle über die bestehende Ein-/Ausfahrt erschlossen werden.

Es wurde zwischen der BERNEXPO AG und der EWAG vereinbart, dass die EWAG die Investition in den Ausbau der Einstellhalle finanziert. Die resultierenden Investitionskosten, welche in den 95 Mio. Franken des Projekts für eine neue Festhalle nicht enthalten sind, werden ausschliesslich durch die EWAG finanziert und belasten den Allgemeinen Haushalt der Stadt Bern nicht. Die BERNEXPO AG hat sich gegenüber der EWAG im Voraus schriftlich verpflichtet, die zusätzlichen 320 bis 360 Plätze für eine Dauer von mindestens 20 Jahren zu marktüblichen Konditionen zu mieten. Dieses Vorgehen – Investition durch die EWAG und langfristige Miete durch die BERNEXPO AG – hat sich bereits beim Bau der bestehenden EWAG-Einstellhalle (Im Jahr 2000 in Verbindung mit der Neuen Ausstellungshalle NAHA 2) und bei den Abstellplätzen beim Schermenweg (2008 in Verbindung mit der EURO 2008) bewährt. Planung und Ausführung der Bauarbeiten erfolgen in enger Zusammenarbeit zwischen der BERNEXPO AG und der EWAG und werden zeitlich aufeinander abgestimmt.

7. Die Struktur der BERNEXPO AG

Die Aktionärinnen und Aktionäre der Bernexpo Holding AG haben an der Generalversammlung vom 29. Mai 2020 die Fusion der Bernexpo Holding AG mit der Bernexpo AG zur BERNEXPO AG beschlossen. Zudem hat der Verwaltungsrat der BERNEXPO AG dem Verkauf von 45 % des Aktienkapitals an der Messepark Bern AG an die Privatinvestoren Schweizerische Mobiliar Versicherungsgesellschaft AG, Securitas Gruppe, Visana Beteiligungen AG und HRS Holding AG zugestimmt. Die Gruppenstruktur von BERNEXPO AG präsentiert sich heute somit wie folgt:



Unter dem Dach der BERNEXPO AG werden die oben dargestellten Tochtergesellschaften einheitlich geführt. In der Messepark Bern AG Bern sind sämtliche Liegenschaften, welche dem Messebetrieb dienen, enthalten. Für das vorliegende Geschäft sind einerseits die Aktionärsstruktur der Messepark Bern AG, Bern und der Mietvertrag zwischen der Messepark Bern AG, Bern und der BERNEXPO AG von Interesse.

8. Die Aktionärsstruktur der Messepark Bern AG

Die Aktionärsstruktur der Messepark Bern AG, Bern setzt sich wie folgt zusammen:

Aktionäre	in CHF	in Prozent	in CHF	in Prozent
	bis 30.6.2020		ab 1.7.2020	
BERNEXPO AG	30 000 000	77,62	12 399 000	32,63
Schweizerische Mobiliar Versicherungsgesellschaft AG			5 700 000	15,00
HRS Holding AG			3 800 000	10,00
Securitas Gruppe			3 800 000	10,00
Visana Beteiligungen AG			3 800 000	10,00
Kanton Bern	3 400 000	8,95	3 400 000	8,95
Burgergemeinde Bern	1 408 000	3,71	1 408 000	3,71
Stadt Bern	1 200 000	3,16	1 200 000	3,16

Gemeinden Muri, Ostermundigen, Köniz, Allmendingen	2 412 000	6,35	2 412 000	6,35
Übrige Aktionäre	81 000	0,21	81 000	0,21
Total	38 000 000	100,00	38 000 000	100,00

Die BERNEXPO AG behält sich vor, zu einem späteren Zeitpunkt weitere 10 – 20 % ihrer Beteiligung an der Messepark Bern AG zu veräussern. Ein breit abgestütztes Aktionariat ist für die erfolgreiche Weiterentwicklung des Messeplatzes Bern eine Grundvoraussetzung. Es wurde vertraglich vereinbart, dass keine Aktionärin/kein Aktionär über mehr als 49 % der Aktien der Messepark Bern AG verfügen kann.

9. Finanzierung des Projekts

Die Investitionssumme von 95 Mio. Franken soll wie folgt finanziert werden:

Erhöhung Aktienkapital	in CHF	in CHF
BERNEXPO AG	9 247 025.00	
Schweizerische Mobiliar Versicherungsgesellschaft	4 250 991.00	
HRS Holding AG	2 833 994.00	
Securitas Gruppe	2 833 994.00	
Visana Beteiligungen AG	<u>2 833 994.00</u>	22 000 000.00
Zusätzliches Fremdkapital (Banken)		43 000 000.00
À Fonds perdu Beitrag Kanton Bern		15 000 000.00
À Fonds perdu Beitrag Stadt Bern		15 000 000.00
Total		95 000 000.00

Die oben dargestellten Anteile an der Aktienkapitalerhöhung wurden zwischen den Parteien in schriftlicher Form vereinbart.

Nach erfolgter Aktienkapitalerhöhung verteilt sich dieses wie folgt auf die einzelnen Aktionäre:

Aktionäre	in CHF	in Prozent	in CHF	in Prozent
	ab 1.7.2020		Nach AK-Erhöhung	
BERNEXPO AG	12 399 000	32,63	21 646 025	36,08
Schweizerische Mobiliar Versicherungsgesellschaft AG	5 700 000	15,00	9 950 991	16,58
HRS Holding AG	3 800 000	10,00	6 633 994	11,06
Securitas Gruppe	3 800 000	10,00	6 633 994	11,06
Visana Beteiligungen AG	3 800 000	10,00	6 633 994	11,06
Kanton Bern	3 400 000	8,95	3 400 000	5,00

Burgergemeinde Bern	1 408 000	3,71	1 408 000	2,07
Stadt Bern	1 200 000	3,16	1 200 000	1,76
Gemeinden Muri, Ostermundigen, Köniz, Allmendingen	2 412 000	6,35	2 412 000	3,55
Übrige Aktionäre	81 000	0,21	81 000	0,12
Total	38 000 000	100,00	60 000 000	100,00

10. Mietvertrag zwischen der Messepark Bern AG und der BERNEXPO AG

Die Messepark Bern AG als Vermieterin der neuen Festhalle verpflichtet sich, die bestehende Festhalle (Halle 4) auf der Baurechts-Grundbuchblatt (BR-Gbbl) Nr. 4/3483 durch eine Multifunktionshalle zu ersetzen und an die BERNEXPO AG zu vermieten. Der gültige Generalmietvertrag für alle heute bereits bestehenden Gebäude wird per 31. Dezember 2020 beendet und durch einen neuen Mietvertrag vom 28. Mai 2020, welcher bereits rechtsgültig unterzeichnet worden ist, ersetzt. Der neue Mietvertrag soll am 1. Januar 2021 mit einer befristeten Dauer von 20 Jahren (bis 31. Dezember 2040) und zwei Verlängerungsoptionsrechten von je 5 Jahren (bis 31. Dezember 2045 bzw. 31. Dezember 2050) in Kraft treten. Gegenstand der Miete ist das «Messeareal BERNEXPO» mit den Hallen 1 – 4, das Freigelände auf der BR-Gbbl. Nr. 4/3659 sowie ein Spickel zwischen der Halle 4 und der Tschäppätstrasse (noch zu errichtendes Baurecht zu Lasten Gbbl. Nr. 1924).

Der Betrieb der Mietsache unterteilt sich in folgende drei Phasen:

- Phase 1:** Fixmiete für die Fortführung des Bestands.
- Phase 2:** Fixmiete ab Ausserbetriebnahme der Halle 4 aufgrund des Abbruchs.
- Phase 3:** Fixmiete ab Inbetriebnahme der Multifunktionshalle. In einer Anlaufzeit von 4 Jahren ab Inbetriebnahme wird der Mietzins für die Multifunktionshalle reduziert.

Für den Fall, dass sich die Erstellung der Multifunktionshalle zeitlich verzögert oder die Investitionsbeiträge der öffentlichen Hand durch die zuständigen Gremien abgelehnt werden sollten, bestehen verschiedene Regelungen. Je nach Szenario ist von einem späteren Mietbeginn, von einer Minimierung der Investitionskosten, von einer Reduktion der Mietzinsen oder gar von der Entbindung der Realisierungspflicht auszugehen. Bei letztgenanntem Fall würde die Phase 3 des neuen Mietvertrags nicht in Kraft treten können, was zur Folge hätte, dass die Beiträge von Stadt und Kanton von je 15 Mio. Franken nicht geleistet werden müssten.

11. Langfristige Tragbarkeit der Projektkosten für die BERNEXPO AG

Messe- bzw. Multifunktionshallen sind nicht alltägliche Spezialobjekte. Im Gegensatz zu Wohn- oder konventionellen Geschäftsliegenschaften sind Messe- und Multifunktionshallen schweizweit in relativ geringer Anzahl vorhanden. Die Gesamtmietbelastung (Mietzins plus Kosten für Unterhalt und Erneuerung) ist für die BERNEXPO AG als Betreiberin mit 20 % des Umsatzes respektive über 20 % der Gesamtkosten ein erheblicher Kostenanteil und hat damit massgebenden Einfluss auf die wirtschaftliche Entwicklung der Gesellschaft. Angesichts der Höhe der Investitionssumme und der daraus resultierenden Gesamtmietbelastung wurde die nachhaltige finanzielle Tragbarkeit anhand von detaillierten Umsatzmodellen und Businessplänen für die Zeitperiode 2021 – 2040

durch externe Spezialisten (Wuest Partner und Price Waterhouse Coopers) berechnet. Dabei wurden das zyklische Messegewerbe und dessen Auswirkungen auf die finanzielle Tragbarkeit berücksichtigt. Es wird mit einer Auslastung von rund 160 vollen Belegungstagen gerechnet, was gemäss der BERNEXPO AG im Schweizer Vergleich als realistisch betrachtet werden kann. Die so ermittelte jährliche, maximal tragbare Gesamtmietkostenbelastung liegt bei durchschnittlich 8,8 Mio. Franken. Der Mietzins wird nach Bezug der Neuen Festhalle 7,5 Mio. Franken betragen. Hinzu kommen die Kosten für den Unterhalt und die Erneuerung, wodurch sich die Gesamtbelastung jährlich auf 8,0 – 10,0 Mio. Franken belaufen wird. Die BERNEXPO AG kann die Differenz zwischen den maximal tragbaren Gesamtmietkosten und der erwarteten Gesamtbelastung durch Auslastungsoptimierungen und eigene Kosteneinsparungen auffangen.

Müsste die Finanzierung ohne Beiträge der öffentlichen Hand von 30 Mio. Franken gestemmt werden, würde die Mietzinsbelastung um rund 2,6 Mio. Franken auf 10,6 bis 12,6 Mio. Franken pro Jahr ansteigen. Diese Mehrbelastung könnte auch durch Auslastungsoptimierungen und Kosteneinsparungen nicht ausgeglichen werden, was zur Folge hätte, dass BERNEXPO AG in den schwächeren Messejahren regelmässig negative Jahresergebnisse ausweisen müsste. Zudem würde dadurch die Verschuldung ansteigen und sowohl die Immobilienrendite als auch die Ausschüttungsrendite für die Aktionäre der Messepark Bern AG sinken. Alternative Investitionen wären deutlich attraktiver und weniger risikobehaftet, weshalb die Finanzierung des Projekts fehlschlagen würde und die Neue Festhalle wohl nicht realisiert werden könnte.

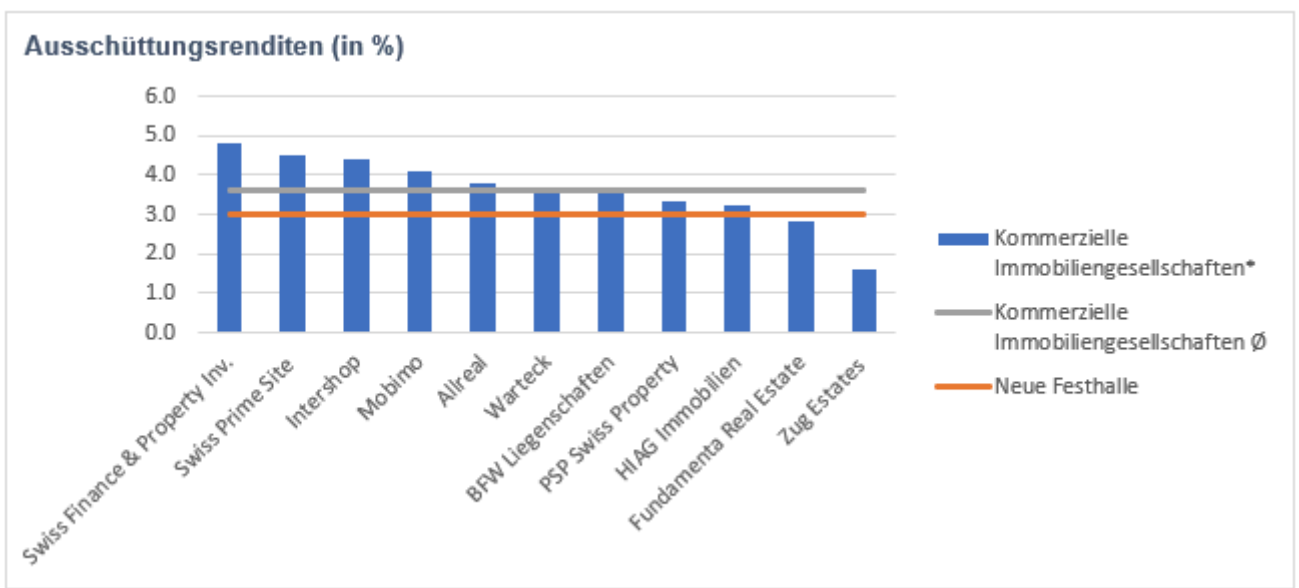
12. Rentabilität für die Investorinnen

Trotz Einrechnung von à fonds perdu Beiträgen durch Stadt und Kanton von insgesamt 30 Mio. Franken könnte BERNEXPO AG die Neue Festhalle nicht aus eigener Kraft finanzieren. Die Unterstützung durch neue, finanzstarke Investorinnen ist unabdingbar. Es ist sehr erfreulich, dass Berner Investorinnen als neue Aktionärinnen ein starkes Interesse an der Weiterentwicklung des Standorts Bern haben. Um das beträchtliche finanzielle Engagement rechtfertigen zu können, muss jedoch eine dem unternehmerischen Risiko angemessene Renditeerwartung erfüllt werden. Diese wird im vorliegenden Fall auch davon beeinflusst, dass sich die neue Festhalle im Baurecht und in einer Bauzone mit eingeschränkter Nutzungsmöglichkeit befindet, weshalb die Drittverwendbarkeit der Immobilien stark eingeschränkt ist. Dank der hohen Bonität von der BERNEXPO AG und dem starken Bezug der Investorinnen zum Standort Bern können diese eine im Quervergleich leicht unterdurchschnittliche Rendite akzeptieren.

Da das Engagement der Investorinnen als indirektes Anlagegeschäft gestaltet ist (diese beteiligen sich mittels Aktienkauf an der Messepark Bern AG und sind über diese indirekt an der Neuen Festhalle beteiligt), muss nebst der Immobilienrendite, welche 3,6 % beträgt, auch die Ausschüttungsrendite der Gesellschaft betrachtet werden. Aufgrund der zusätzlichen Kosten (Fremdkapitalkosten, Abschreibungen), welche die Messepark Bern AG zu tragen hat, beträgt diese im vorliegenden Fall 2,98 %.

Um diese Renditezahl in Relation zu setzen, wird die durchschnittliche Ausschüttungsrendite von kommerziellen Immobiliengesellschaften in der Schweiz dargestellt.⁷

⁷ Schroders IMMOPLUS Monitoring Indirekte Immobilienanlagen Schweiz 2019/1



Die Ausschüttungsrenditen der in obiger Grafik dargestellten Immobilien Aktiengesellschaften lagen 2019 zwischen 1,5 % bis 4,8 %. Im Durchschnitt betrugen sie 3,6 %. Die BERNEXPO AG hat mit den Investorinnen verschiedene Szenarien geprüft, wie z.B. Szenarien mit einem höheren Eigen- oder Fremdkapitalanteil oder einem Szenario mit tieferen oder keinen à fonds perdu Beiträgen der öffentlichen Hand. Diese führen aber entweder zu einer nicht tragbaren Verschuldung oder einer im Benchmark zu tiefen Rendite. Durch einen Wegfall der Beiträge der öffentlichen Hand müssten einmalige Wertberichtigungen auf den Immobilien der Messepark Bern AG im Umfang von knapp 28 Mio. Franken vorgenommen werden, weil die von den Investorinnen erwartete Rendite auf dem höheren Anlagewert sonst in Zukunft nicht erwirtschaftet werden könnte. Die Wertberichtigung würde zu einer Reduktion der Eigenkapitalbasis der Messepark AG (von rund 52 Mio. Franken auf noch 24 Mio. Franken) führen. Auch auf Stufe der BERNEXPO AG müssten die Beteiligungen entsprechend wertberichtigt werden. Auch dort würde sich die Höhe des risikotragenden Kapitals (von rund 70 Mio. Franken auf noch 42 Mio. Franken) reduzieren. Das Risiko, dass die BERNEXPO AG deshalb in Zukunft mit Themen wie Kapitalverlust oder gar Überschuldung konfrontiert würde, steigt entsprechend an. Würde die Höhe der à fonds perdu Beiträge der öffentlichen Hand verringert, würde die von den Investorinnen erwartete Ausschüttungsrendite von 2,98 % je nach Höhe des angenommen Eigenkapital- und Fremdkapitalanteils auf 0,75 % bis 2,47 % sinken, was die Finanzierung der Neuen Festhalle verunmöglichen würde.

13. Bedingungen für die Beitragsgewährung

Mit Schreiben vom 7. Mai 2015 hat der Gemeinderat der BERNEXPO AG seine grundsätzliche Bereitschaft mitgeteilt eine städtische Beteiligung von maximal 15 Mio. Franken am Projekt Neue Festhalle zu unterstützen, sofern verschiedenen Punkten in den Bereichen Finanzierung, Verkehr und Städtebau bei der Ausarbeitung des Projekts besondere Beachtung geschenkt werden. Mit dem nun vorliegenden Projekt werden diese weitgehend erfüllt. Zusätzlich hat der Gemeinderat mit der BERNEXPO AG und der Messepark Bern AG einen Subventionsvertrag vorverhandelt, welcher zusätzliche Bedingungen, unter welchen der Investitionsbeitrag der Stadt gewährt wird, detailliert und rechtsverbindlich regelt. Dieser Vertrag ist wie folgt gegliedert und umfasst im Wesentlichen folgende Inhalte:

In den **Grundlagen** sind Vertragsgegenstand, Umfang der Finanzhilfe und die Vorbehalte der Zustimmung der Stimmberechtigten sowie der Beteiligung des Kantons Bern geregelt. Das Kapitel

Bedingungen und Auflagen enthält Bestimmungen zur Zweckbindung der Finanzhilfe, zu den Auswirkungen einer nur teilweisen Ausführung des Projekts, zum Umweltschutz, zum Ersatz der zu fallenden Doppelbaumreihe auf dem Messeplatz, zu den Anforderungen an die Betriebsführung der BERNEXPO AG und zur Durchführung einer Mindestanzahl von öffentlich zugänglichen Kulturveranstaltungen in der neuen Multifunktionshalle. In einem weiteren Kapitel werden die **Befristung der Finanzhilfe** (fünf Jahre) sowie die **Modalitäten der Auszahlung** (nach Baufortschritt und anteilmässig, keine Teuerungsanpassung) festgehalten. Weiter werden der BERNEXPO AG **Mitwirkungs- und Auskunftspflichten** (substanzielle Veränderungen der Beteiligungsstruktur der Messepark Bern AG, Veränderung des Gesellschaftszwecks, Auskunftserteilung, Einsichtsrechte) auferlegt. Im Kapitel **Leistungsstörungen und Vertragsstreitigkeiten** werden das Vorgehen in solchen Fällen, die Gründe für eine Kürzung oder Rückerstattung der Finanzhilfe und die Bemessung einer allfälligen Kürzung oder Rückerstattung geregelt.

Der Gemeinderat wird den Subventionsvertrag im Nachgang zur Behandlung im Stadtrat und unter Vorbehalt der Zustimmung der Stimmberechtigten unterzeichnen.

14. Kapitalfolgekosten für die Stadt Bern

Mit einem Investitionsbeitrag von 15 Mio. Franken und dem Erlass einer entsprechenden Überbauungsordnung Mingerstrasse – Papiermühlestrasse unterstreicht der Gemeinderat den volkswirtschaftlichen Nutzen der BERNEXPO. Dieser Nutzen und die erwarteten positiven und langfristigen Auswirkungen des Investitionsbeitrags rechtfertigen nach Ansicht des Gemeinderats dieses Engagement trotz des aktuell bestehenden Spardrucks.

Der Beitrag der Stadt Bern wird in der Investitionsrechnung aktiviert und über eine Nutzungsdauer von 25 Jahren linear abgeschrieben. Aus dem beantragten Investitionsbeitrag der Stadt von 15 Mio. Franken resultieren folgende Kapitalfolgekosten (weitere Betriebskosten entstehen nicht):

Investition	1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr	4. Jahr	25. Jahr
Anschaffungs-/ Restbuchwert	15'000'000.00	14'400'000.00	13'800'000.00	13'200'000.00	600'000.00
Abschreibung 4%	600'000.00	600'000.00	600'000.00	600'000.00	600'000.00
Zins 1.45%	217'500.00	208'800.00	200'100.00	191'400.00	8'700.00
Kapitalfolgekosten	817'500.00	808'800.00	800'100.00	791'400.00	608'700.00

Im Integrierten Aufgaben- und Finanzplan 2021 – 2024 sind bei der Dienststelle Finanzverwaltung ab dem Planjahr 2022 jährlich Fr. 480 000.00 als Abschreibungen enthalten. Bei Erstellung des Finanzplans im Oktober 2019 wurde noch davon ausgegangen, dass die Stadt sich mit 3 Mio. Franken an der Kapitalerhöhung der Messepark Bern AG beteiligt und der Investitionsbeitrag demnach 12 Mio. Franken beträgt. Die aktuellsten Berechnungen, welche im Zusammenhang mit dem Verkauf der Aktienanteile an der Messepark Bern AG an die privaten Investorinnen angestellt wurden, zeigten jedoch auf, dass das Projekt, wie bereits ausgeführt, nur dann realisiert und für die BERNEXPO AG tragbar finanziert werden kann, wenn sich die öffentliche Hand mit 30 Mio. Franken à fonds perdu (Investitionsbeiträgen) an der Finanzierung beteiligt.

15. Chancen und Risiken

Ein Investitionsbeitrag in der Höhe von 15 Mio. Franken an die Neue Festhalle Bern im heutigen Zeitpunkt mit Blick auf die durch Corona hervorgerufenen wirtschaftlichen Probleme wirft Fragen auf. Dies betrifft nicht nur das vorliegende Projekt, sondern im Grundsatz zahlreiche weitere Inves-

titionsvorhaben. Deshalb sind die langfristigen Risiken und Chancen beim Entscheid zu berücksichtigen:

Chancen

- Bedeutende zusätzliche regionale und überregionale Wertschöpfung einerseits durch den Bau und andererseits durch den Betrieb der Neuen Festhalle.
- Möglichkeit zur Durchführung von nationalen und internationalen Kulturanlässen (sofern Veranstaltungs- und Reiseeinschränkungen diese nicht verunmöglichen), die bisher andernorts stattgefunden haben.
- Standort mit optimaler Erreichbarkeit aus der ganzen Schweiz und nahe an der Sprachgrenze zur Romandie.
- Breite Unterstützung durch die Wirtschaftsverbände, Tourismusorganisationen, Hotellerie und Gastronomie sowie durch die Mitbewerber (Kursaal AG, Casino Bern).
- Unterstützung durch den Kanton Bern.
- Unterstützung durch private Investorinnen.

Risiken

- Fehlende Bereitschaft von Veranstaltenden für die Durchführung von Messen, Kongressen und Events in Bern.
- Bestehende Unsicherheiten aufgrund der Corona-Pandemie.
- Finanzielle Probleme der BERNEXPO AG als Generalmieterin.
- Strukturwandel im Messe- und Eventbereich entwickelt sich anders, als von der BERNEXPO AG prognostiziert.

Aus der Sicht des Gemeinderats überwiegen langfristig die Chancen.

16. Schlussfolgerungen und Empfehlung

In den nächsten 10 Jahren stehen für die Stadt Bern Investitionen von rund 1,3 Mrd. Franken an und zurzeit wird eine Priorisierung bzw. der Verzicht auf Projekte geprüft. Der Gemeinderat beantragt trotzdem, die Realisierung der Neuen Festhalle mit einem Investitionsbeitrag von 15 Mio. Franken zu unterstützen. Damit unterstreicht er den volkswirtschaftlichen Nutzen der BERNEXPO. Diese sichert bzw. schafft mit dem Projekt Neue Festhalle Arbeitsplätze und generiert Einnahmen für das lokale (Gast-)gewerbe. Zudem ist die BERNEXPO AG eine gute Steuerzahlerin. Der städtische Beitrag trägt dazu bei, dass durch die Realisierung eine einmalige Wertschöpfung von 77 Mio. Franken und rund 250 Vollzeitstellen geschaffen werden. Durch den Betrieb werden jährlich eine Wertschöpfung von 30 Mio. Franken, zusätzliche Logiernächte von 18 000 Personen und die Schaffung von 140 Vollzeitstellen erwartet. Ein grosser Teil dieser positiven Effekte fällt in der Region Bern und im Kanton Bern an. Mit einer gemeinsamen finanziellen Beteiligung von Stadt und Kanton Bern am Grossprojekt können die Voraussetzungen geschaffen werden, die Position von Bern als drittgrösster Event-, Kongress- und Messestandort der Schweiz zu festigen.

17. Weiteres Vorgehen

Nach Beschluss durch den Stadtrat wird der Investitionsbeitrag zeitlich mit dem parallel vorgelegten Planungsgeschäft Überbauungsordnung Mingerstrasse – Papiermühlestrasse nach jetziger Planung am 7. März 2021 den Stimmberechtigten zum Beschluss unterbreitet.

Der Baubeginn ist im Frühling 2022 im Anschluss an die BEA vorgesehen. Die Eröffnung der Neuen Festhalle soll gemäss heutigem Kenntnisstand im Frühjahr 2024 erfolgen. Eine Verschiebung

der Volksabstimmung auf einen späteren Termin würde das Projekt laut Messepark Bern AG um ein Jahr verzögern.

Antrag

1. Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Vortrag des Gemeinderats betreffend neue Festhalle für Bern; Investitionsbeitrag von 15 Mio. Franken an die Messepark Bern AG (Abstimmungsbotschaft).
2. Den Stimmberechtigten wird der folgende Antrag zum Beschluss unterbreitet:
 - I. Für den Anteil der Stadt Bern an der Finanzierung der neuen Festhalle der Messepark Bern AG wird ein Investitionskredit in der Höhe von Fr. 15 000 000.00 zulasten der Investitionsrechnung, Konto I6100018 Neue Festhalle, Investitionsbeitrag, bewilligt.
 - II. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses beauftragt.
3. Die Botschaft an die Stimmberechtigten wird genehmigt.

Bern, 16. September 2020

Der Gemeinderat

Beilage:

- Entwurf Abstimmungsbotschaft

Neue Festhalle: Investitionsbeitrag an die Messepark Bern AG

Das Wichtigste auf einen Blick	5
Die Ausgangslage	6
Der Investitionsbeitrag	8
Das sagt der Stadtrat	10
Antrag und Abstimmungsfrage	11

Entwurf

Entwurf

I Innere Stadt

II Länggasse, Felsenau

III Mattenhof, Weissenbühl,
Monbijou, Sandrain, Marzili,
Holligen, Fischermätteli,
Weissenstein

IV Kirchenfeld, Schosshalde

V Breitenrain, Lorraine

VI Bümpliz, Bethlehem,
Stöckacker, Oberbottigen,
Riedbach, Eymatt

• Standort Berner
Messe- und Aus-
stellungsgelände



Das Wichtigste auf einen Blick

Auf dem Berner Messe- und Ausstellungsgelände soll eine neue Festhalle gebaut werden. Dank des Neubaus wird der Messestandort seine Attraktivität steigern und zusätzliche Wertschöpfung generieren können. Die Stadt Bern will den Bau deshalb finanziell unterstützen. Die Stimmberechtigten befinden mit dieser Vorlage über einen entsprechenden Investitionsbeitrag von 15 Millionen Franken.

Das Berner Messe- und Ausstellungsgelände (BERNEXPO) gehört zu den wichtigsten Messestandorten der Schweiz und ist ein beachtlicher Wirtschaftsfaktor für die Stadt und die Region Bern. Betreiberin des Geländes ist die BERN-EXPO AG.

Ersatz für bestehende Festhalle

Zum BERNEXPO-Gelände gehört neben den Ausstellungshallen und dem Messeplatz auch die im Jahr 1948 erbaute Festhalle. Sie ist heute in einem schlechten baulichen Zustand und entspricht den Bedürfnissen der Branche schon seit Längerem nicht mehr. Die BERNEXPO AG plant deshalb, die Festhalle durch einen Neubau zu ersetzen. Er soll aus einer Multifunktionshalle sowie einem Convention-Center für Kongresse und dergleichen bestehen. Die Baukosten werden auf 95 Millionen Franken geschätzt.

Beitrag von 15 Millionen Franken

Gemäss einer Studie aus dem Jahr 2015 wird die neue Festhalle eine jährliche Wertschöpfung von 30 Millionen Franken sowie 140 Vollzeitstellen generieren. Erwartet werden zudem 18 000 zusätzliche Übernachtungen pro Jahr. Um die Attraktivität des Messestandorts Bern zu steigern sowie aufgrund ihres volkswirtschaftlichen Nutzens, will die Stadt Bern den Bau der neuen Festhalle finanziell unterstützen. Vorgesehen ist ein Investitionsbeitrag in der Höhe von 15 Millionen Franken.

Subventionsvertrag

In einem öffentlich-rechtlichen Subventionsvertrag werden die Bedingungen der Beitragsgewährung festgehalten. So muss sich der Kanton Bern im selben Umfang wie die Stadt am Bau der neuen Festhalle beteiligen. Die BERNEXPO AG wird dazu verpflichtet, ab Inbetriebnahme während 20 Jahren jährlich mindestens fünf lokale/regionale, drei nationale und eine internationale Kulturveranstaltungen durchzuführen.

Kapitalerhöhung der Messepark Bern AG

Weitere finanzielle Mittel für den Neubau sollen durch eine Kapitalerhöhung von 22 Millionen Franken der Messepark Bern AG, in deren Besitz sich die Immobilien des Berner Messe- und Ausstellungsgeländes befinden, bereitgestellt werden. Hinzu kommen die Beteiligung des Kantons von 15 Millionen Franken sowie die Beschaffung von Fremdkapital bei Banken im Umfang von 43 Millionen Franken.

Neue Überbauungsordnung nötig

Mit dieser Vorlage entscheiden die Stimmberechtigten über den Investitionsbeitrag in der Höhe von 15 Millionen Franken an die Messepark Bern AG für den Bau einer neuen Festhalle. Voraussetzung für die Realisierung des geplanten Projekts ist, dass die Überbauungsordnung Mingerstrasse-Papiermühlestrasse (siehe separate Vorlage) von den Stimmberechtigten ebenfalls angenommen wird.



Abstimmungsempfehlung des Stadtrats

Der Stadtrat empfiehlt den Stimmberechtigten, die Vorlage anzunehmen.

Die Ausgangslage

Die Festhalle auf dem Berner Messe- und Ausstellungsgelände ist sanierungsbedürftig. Die BERNEXPO AG plant deshalb, das Gebäude durch einen Neubau zu ersetzen. Weil der Messestandort ein beachtlicher Wirtschaftsfaktor für Bern ist, will die Stadt einen Beitrag von 15 Millionen Franken an den Neubau leisten.

Das Berner Messe- und Ausstellungsgelände (BERNEXPO) gehört zu den wichtigsten Messestandorten der Schweiz. Dank der guten Erreichbarkeit ist es prädestiniert für nationale Ausstellungen, Events und Kongresse und zieht in einem durchschnittlichen Jahr rund eine Million Besucherinnen und Besucher an. Gemäss einer Studie aus dem Jahr 2015 generieren die Aktivitäten jährliche Umsätze von rund 440 Millionen Franken und knapp 100 000 Übernachtungen. BERNEXPO ist damit ein beachtlicher Wirtschaftsfaktor für Stadt und Region Bern.

Sanierungsbedürftige Festhalle

Das BERNEXPO-Gelände besteht aus mehreren Hallen, einem Messeplatz, einem Messevorplatz sowie einer Festhalle. Letztere wurde im Jahr 1948 erstellt und befindet sich heute in einem schlechten baulichen Zustand. Zudem entsprechen Struktur und Raumangebot nicht mehr den Bedürfnissen der Messe- und Eventbranche und die technischen Einrichtungen sind veraltet. Inzwischen wurde die Festhalle aus dem Bauinventar entlassen und steht somit nicht mehr unter Denkmalschutz.

Die BERNEXPO AG

Betreiberin des Berner Messe- und Ausstellungsgeländes ist die BERNEXPO AG. Das Unternehmen hat in den vergangenen Jahren stets positive Jahresabschlüsse ausweisen können. Die Gebäude sowie alle weiteren Infrastrukturanlagen auf dem BERNEXPO-Gelände befinden sich im Besitz der Messepark Bern AG. Diese gehört zu rund einem Drittel der BERNEXPO AG. Die Stadt Bern ist mit gut drei Prozent an der Messepark Bern AG beteiligt. Die restlichen Anteile werden von privaten und weiteren öffentlich-rechtlichen Aktionären gehalten. Zur Durchführung von Messen und Veranstaltungen mietet die BERNEXPO AG die Immobilien von der Messepark Bern AG.

Neubau geplant

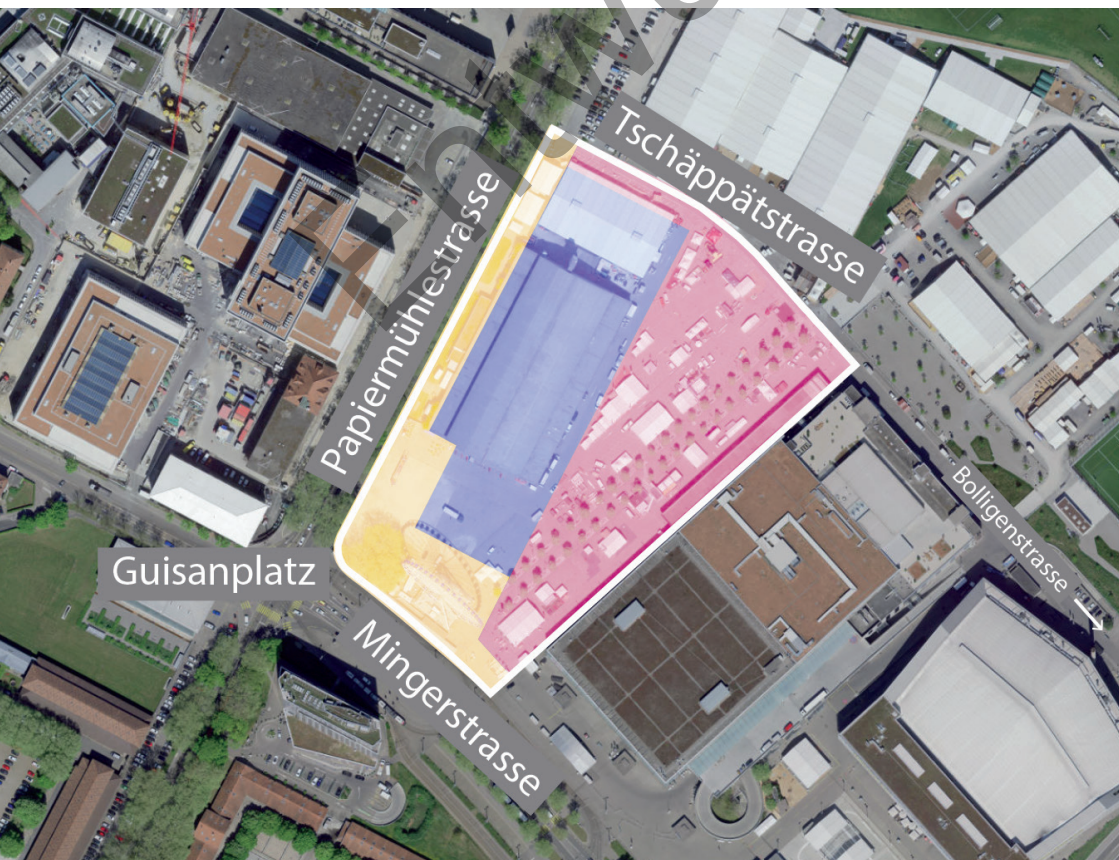
Die BERNEXPO AG plant, die alte Festhalle durch einen Neubau zu ersetzen. Dank einer neuen Festhalle kann der Messestandort auch in Zukunft attraktiv bleiben: Im Zeitalter der Digitalisierung müssen Messen verstärkt Eventcharakter aufweisen und Raum für parallel statt-



Visualisierung der neuen Festhalle: Die bestehende Festhalle soll durch einen zweiteiligen Neubau ersetzt werden. Geplant ist eine Multifunktionshalle für Konzerte und Ausstellungen sowie ein sogenanntes Convention-Center mit Räumen für Kongresse. (Visualisierung: © BERNEXPO AG)

findende Kongresse oder Generalversammlungen bieten. Zudem soll der Neubau die Möglichkeit eröffnen, in Bern künftig Konzerte in einer Halle mit bis zu 9000 Besucherinnen und Besuchern zu veranstalten sowie grössere Generalversammlungen durchzuführen. Die Baukosten der neuen Festhalle werden auf 95 Millionen Franken geschätzt. Der Baubeginn ist im Frühling 2022 vorgesehen und die Fertigstellung ist im Jahr 2024 geplant.

Das Luftbild zeigt einen Teil des BERNEXPO-Geländes mit der Festhalle (violett), dem Messeplatz (rot) sowie dem Messevorplatz (gelb).



Richtprojekt für Neubau

Im Jahr 2017 führte die BERNEXPO AG einen Projektwettbewerb für den Neubau der Festhalle durch. Das daraus hervorgegangene Siegerprojekt wurde in der Folge durch die Arbeitsgemeinschaft Matti Ragaz Hitz AG, Bern und IAAG Architekten AG, Bern zum Richtprojekt ausgearbeitet. Es sieht den Bau einer Multifunktionshalle für Events und Ausstellungen sowie eines Convention-Centers mit mehreren Sälen für Kongresse und dergleichen vor. Die Multifunktionshalle wird bis zu 9000 Personen aufnehmen können, während das Convention-Center Platz für insgesamt maximal 3000 Personen bietet. Verbunden werden sollen die beiden Gebäude durch ein gemeinsames Foyer.

Zwingend: Neue Überbauungsordnung

Um das geplante Projekt realisieren zu können, muss für den Bauperimeter eine neue Überbauungsordnung erlassen werden. Diese wird den Stimmberechtigten in einer separaten Vorlage unterbreitet (siehe Vorlage «Überbauungsordnung Mingerstrasse-Papiermühlestrasse»). Wird die Überbauungsordnung nicht angenommen, kann das Projekt nicht umgesetzt werden. In diesem Fall wäre der Investitionsbeitrag an die Messepark Bern AG hinfällig, auch wenn die Stimmberechtigten ihm zustimmen.

Volkswirtschaftlicher Nutzen

Gemäss der genannten Studie aus dem Jahr 2015 lösen die Bauarbeiten an der neuen Festhalle eine Wertschöpfung von einmalig 77 Millionen Franken aus und schaffen 250 Vollzeitstellen. Im Betrieb generiert die neue Festhalle gemäss der Studie eine jährliche Bruttowertschöpfung von 30 Millionen Franken sowie 140 Vollzeitstellen. Erwartet werden zudem 18 000 zusätzliche Übernachtungen pro Jahr. Rund 40 Prozent der Wertschöpfung würden auf die Stadt Bern und den Kanton entfallen. Die Steuereinnahmen steigen gemäss der Studie um eine Million Franken, wovon 140 000 Franken an die Stadt Bern fließen würden. Um die Attraktivität des Messestandorts Bern zu steigern sowie aufgrund des volkswirtschaftlichen Nutzens der neuen Festhalle, will die Stadt Bern deren Bau mit einem Investitionsbeitrag von 15 Millionen Franken unterstützen.

Der Investitionsbeitrag

In einem Subventionsvertrag werden die Bedingungen für die Zahlung durch die Stadt Bern festgehalten. Unter anderem muss der Kanton Bern ebenfalls bereit sein, 15 Millionen Franken für den Bau der neuen Festhalle bereitzustellen. Der städtische Investitionsbeitrag muss grundsätzlich nicht zurückbezahlt werden.

Bei der Ausarbeitung des Bauprojekts musste den Bereichen Finanzierung, Verkehr und Städtebau besondere Beachtung geschenkt werden. Das war die Voraussetzung für eine grundsätzliche Bereitschaft der Stadt Bern, einen finanziellen Beitrag daran zu leisten. Mit dem nun vorliegenden Projekt (siehe Kasten im Kapitel «Die Ausgangslage») hat die Betreiberin des Messe- und Ausstellungsgeländes, die BERNEXPO AG, diese Voraussetzung erfüllt.

Bedingungen in Subventionsvertrag

Die Bedingungen für die Zahlung des städtischen Investitionsbeitrags von 15 Millionen Franken werden in einem Subventionsvertrag mit der BERNEXPO AG und der Messepark Bern AG festgehalten: Die finanzielle Unterstützung wird nur gewährt, wenn die Stimmberechtigten der Stadt Bern den Investitionsbeitrag und die Überbauungsordnung Mingerstrasse-Papiermühlestrasse (siehe separate Vorlage) genehmigen. Zudem darf der Beitrag einzig für den Bau der neuen Festhalle verwendet werden. Weiter muss der Kanton Bern bereit sein, sich im selben Umfang am Bauprojekt zu beteiligen wie die Stadt Bern. Die Beitragszusicherung der Stadt wird auf fünf Jahre ab Genehmigung durch die Stimmberechtigten beschränkt. Innerhalb dieses Zeitraums muss der Baubeginn erfolgen. Bei nicht von der Messepark Bern AG verursachten Bauverzögerungen beispielsweise durch Einsprachen wird die Frist allerdings unterbrochen.

Grundsätzlich keine Rückzahlung

Weiter hält der Subventionsvertrag fest, dass die Auszahlung etappenweise in Abhängigkeit des Baufortschritts erfolgt. Wird der Neubau nur teilweise ausgeführt, wird der Stadtbeitrag ent-

sprechend gekürzt. Der städtische Investitionsbeitrag wird grundsätzlich à fonds perdu gewährt. Das heisst, dass die Stadt Bern auf eine Rückzahlung verzichtet, sofern die Bedingungen des Subventionsvertrags eingehalten werden. Sie wird ihren Beitrag aber anteilmässig zurückverlangen, wenn vertragliche Auflagen nicht eingehalten werden. Dabei gilt der Grundsatz: Je länger die Festhalle wie vorgesehen betrieben wird, desto weniger Geld wird die Stadt Bern zurückverlangen.

Nur Schweizer Beteiligten

Falls die BERNEXPO AG in den nächsten zehn Jahren Anteile an der Messepark Bern AG verkauft, müssen die Käufernschaften ihren Wohn- respektive Firmensitz oder ihr Steuerdomizil in der Schweiz haben. Ändert sich innerhalb von 25 Jahren ab Inbetriebnahme der neuen Festhalle der Gesellschaftszweck der Messepark Bern AG, wird ebenfalls eine (teilweise) Rückzahlung des Investitionsbeitrags fällig.

Weitere Verpflichtungen

Weiter wird die BERNEXPO AG im Subventionsvertrag dazu verpflichtet, ab Inbetriebnahme der neuen Festhalle während 20 Jahren jährlich mindestens fünf lokale/regionale, drei nationale sowie eine internationale Kulturveranstaltungen durchzuführen. Schliesslich muss die Messepark Bern AG 44 Bäume der Lindenallee, welche im Zuge der Realisierung der geplanten neuen Festhalle teilweise oder ganz entfernt werden muss, im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung Mingerstrasse-Papiermühlestrasse ersetzen (siehe Ausführungen in der Vorlage «Überbauungsordnung Mingerstrasse-Papiermühlestrasse»).

Folgen einer Ablehnung

Wenn die Stimmberechtigten der Stadt Bern den Investitionsbeitrag von 15 Millionen Franken an die neue Festhalle ablehnen, wird auch der Kanton Bern keine finanzielle Unterstützung leisten. Nach Angaben der BERNEXPO AG kann das geplante Bauprojekt ohne Beiträge der öffentlichen Hand jedoch nicht realisiert werden. Gemäss der von der BERNEXPO AG in Auftrag gegebenen Berechnungen wäre einerseits die finanzielle Belastung der BERNEXPO AG und der Messepark Bern AG zu gross. Andererseits ergäbe sich eine zu tiefe Ausschüttungsrendite an die Aktionärinnen und Aktionäre der Messepark Bern AG.

Weitere Geldgeber und Investoren

Insgesamt wird der Bau der neuen Festhalle rund 95 Millionen Franken kosten. Nebst den vorgesehenen 30 Millionen Franken von Stadt und Kanton Bern wird die Messepark Bern AG 43 Millionen Franken Fremdkapital bei Banken aufnehmen. Die restlichen 22 Millionen Franken sollen durch eine Aktienkapitalerhöhung der Messepark Bern AG bereitgestellt werden. Davon übernehmen die BERNEXPO AG 9,25 Millionen Franken und die Schweizerische Mobiliar Versicherungsgesellschaft AG 4,25 Millionen Franken. Je 2,83 Millionen Franken kommen von der Immobiliengesellschaft HRS Holding AG, der Securitas Gruppe sowie von der Visana Beteiligungen AG. Durch die Erhöhung des Aktienkapitals wird sich der Anteil der Stadt Bern an der Messepark Bern AG von heute 3,16 auf 1,76 Prozent reduzieren.

Das sagt der Stadtrat

Argumente aus der Stadtratsdebatte

Für die Vorlage

+ Minores deum Asterigem colunt. Horum omnium audacissimi sunt minores, propterea quod a cultu atque humanitate conclavis.

+ Magistrorum longissime absunt minimeque ad eos magistri saepe commeant atque ea, quae ad erudiendos animos pertinent, important proximique sunt maioribus, qui ante portas in angulo fumatorum et sub tecto vitreo stant, quibuscum continenter bellum gerunt.

+ Qua de causa septani quoque reliquos minores virtute praecedunt, quod fere cotidianis proeliis cum ceteris contendunt, cum aut suis finibus eos prohibent aut ipsi in eorum finibus bellum gerunt.

+ Huius sunt plurima simulacra, hunc et omnium inventorem artium ferunt, hunc Latinitatis ducem. Post hunc Obeligem et Miraculigem. Horum in verba iurant atque dictis eorum libentissime utuntur, velut delirant isti Romani vel non cogito, ergo in schola sum.

+ Leibnitii Schola est omnis divisa in partes tres, quarum unam incolunt maiores, tertiam qui lingua magistri docti, ceterorum vexatore.

Gegen die Vorlage

- Zept hunc Obeligem et Miraculigem. Horum in verba iurant atque dictis eorum libentissime utuntur, velu da Romani vel non cogito, ergo in schola sum. Leibnitii Schola sunt est partes tres.

- Vera de causa septani quoque reliquos minores virtute praecedunt, quod fere cotidianis proeliis cum ceteris contendunt, cum aut suis finibus eos prohibent aut ipsi in eorum finibus bellum gerunt. Huius simullacra, hunc et omnium inventorem artium ferunt, hunc Latinitatis ducem. Post hunc Obeligem et Miraculigem. Horum in ver iurant aque dictis libentissime utuntur, velut delirant isti.

- Leibnitii Schola est omnis divisa in partes tres, quarum unam incolunt maiores, tertiam qui lingua magistri docti, ceterorum vexatore.



Abstimmungsergebnis im Stadtrat

- x Ja
- x Nein
- x Enthaltungen

Das vollständige Protokoll der Stadtratssitzung vom XX. XX. XXXX ist einsehbar unter www.bern.ch/stadtrat/sitzungen.

Antrag und Abstimmungsfrage

Antrag des Stadtrats vom ...

1. Für den Anteil der Stadt Bern an der Finanzierung der neuen Festhalle der Messepark Bern AG wird ein Investitionskredit in der Höhe von Fr. 15 000 000.00 zulasten der Investitionsrechnung, Konto I6100018 Neue Festhalle, Investitionsbeitrag, bewilligt.
2. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Die Stadtratspräsidentin:
Barbara Nyffeler

Die Ratssekretärin:
Nadja Bischoff

Abstimmungsfrage

Wollen Sie die Vorlage «Neue Festhalle: Investitionsbeitrag an die Messepark Bern AG» annehmen?

Haben Sie Fragen zur Vorlage?
Auskunft erteilt das

Generalsekretariat der
Direktion für Finanzen
Personal und Informatik
Bundesgasse 33
3011 Bern

Telefon: 031 321 65 76
E-Mail: fpi@bern.ch

Hinweis

Mit dieser Vorlage wird über einen Investitionsbeitrag der Stadt Bern an die Messepark Bern AG für den Bau einer neuen Festhalle abgestimmt. Mit einer separaten Vorlage soll die planungsrechtliche Grundlage für den Bau dieser Halle geschaffen werden (siehe dazu die Vorlage «Überbauungsordnung Mingerstrasse-Papiermühlestrasse»).