

**Vortrag  
des Gemeinderats an den Stadtrat  
betreffend Reitschule: Leistungsverträge mit der Interessengemeinschaft Kulturraum  
Reitschule IKuR bzw. dem Verein Trägerschaft Grosse Halle und Vermögensübertra-  
gung**

**1. Worum es geht**

Am 13. Juni 1999 stimmten die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger der Stadt Bern der Sanierung der Reitschule (1. Etappe) zu und sprachen sich damit für die Reitschule als Kultur- und Begegnungszentrum aus. Die Abstimmungsbotschaft definierte als einen der Kernpunkte des Nutzungs- und Betriebskonzeptes, dass die Beziehungen zwischen der Stadt und den beiden Trägerschaften IKuR und Verein Trägerschaft Grosse Halle vertraglich geregelt werden sollen.

Im Hinblick auf den Abschluss der 1. Etappe der Sanierung der Reitschule in diesem Jahr beauftragte der Gemeinderat folglich eine städtische Verhandlungsdelegation, mit der IKuR und dem Verein Trägerschaft Grosse Halle je einen Mietvertrag und einen Leistungsvertrag auszuhandeln. Diese liegen nun vor. Während die Mietverträge vom kompetenten Organ der Stadtbauten-Bern (StaBe) zu beschliessen sind, hat der Gemeinderat die beiden Leistungsverträge mit der IKuR bzw. dem Verein Trägerschaft Grosse Halle, welche am 1. Januar 2004 mit einer Laufzeit von vier Jahren in Kraft treten sollen, unter Vorbehalt der Zustimmung des Stadtrats genehmigt. Er legt die Leistungsverträge hiermit dem Stadtrat zur Kenntnis vor und unterbreitet ihm die Anträge für die entsprechenden Verpflichtungskredite. Gleichzeitig wird dem Stadtrat die Überführung der Reitschule vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen beantragt.

**2. Ausgangslage**

*2.1. Nutzungs- und Betriebskonzept*

Die Abstimmungsbotschaft zur Gemeindeabstimmung über den Kredit für die Sanierung der Reitschule (1. Etappe) vom 8. April 1999 führte das Nutzungs- und Betriebskonzept Reitschule mit folgenden Kernpunkten aus:

- Die Reitschule ist ein kollektives und selbst bestimmtes Begegnungs- und Kulturzentrum.
- Sie steht grundsätzlich allen offen.
- Die Reitschule – verstanden als ein sich ständig entwickelndes Experiment – ist Begegnungsort, Arbeitsort, Ort für Veranstaltungen und Ort zur Entwicklung von Projekten; sie bietet eine begrenzte Wohnmöglichkeit.
- Die Reitschule ist Teil des städtischen Kulturangebots. Sie erfüllt eine wichtige soziale und kulturelle Aufgabe für die Stadt, aber nicht in deren Auftrag und unter deren Kontrolle.
- Nutzung und Betrieb der Reitschule sind so zu gestalten, dass die gesetzlichen Bestimmungen eingehalten werden.
- Die Stadt führt den Reitschulbetrieb nicht selber. Sie überträgt ihn Trägerschaften die gewährleisten können, dass die Kernpunkte des Nutzungs- und Betriebskonzeptes verwirklicht werden.

- Die Beziehungen zwischen der Stadt und den beiden Trägerschaften (IKuR) und Verein Trägerschaft Grosse Halle werden vertraglich geregelt.

## 2.2. Bisherige Situation

Die bisherigen Beziehungen der Stadt mit den Betreibenden der Reitschule waren nicht vertragslos. Die bestehenden Vereinbarungen sind jedoch relativ rudimentär, haben den Charakter von Übergangslösungen und beschränken sich im Wesentlichen darauf, dass die Stadt den Vertragspartnerinnen die Reitschule bzw. die Grosse Halle im Sinne einer Gebrauchsleihe überlässt.

### - **IKuR**

Die IKuR hat sich 1987 als Verein konstituiert. Ihre Struktur ist basisdemokratisch, d.h. das oberste Organ ist die Vollversammlung. Die verschiedenen Einrichtungen und Aktivitäten in der Reitschule werden von Arbeitsgruppen getragen.

Die Vereinbarung zwischen der Einwohnergemeinde der Stadt Bern und der IKuR betreffend die einstweilige Nutzung von Räumlichkeiten im Reitschulareal als Kultur- und Begegnungszentrum geht auf den 18. Dezember 1991 zurück. Danach steht der IKuR der gesamte Gebäudekomplex mit Ausnahme der Grossen Halle zur Verfügung bis ein definitives Nutzungs- und Sanierungskonzept für die Reitschule vorliegt.

### - **Verein Trägerschaft Grosse Halle**

Der Verein Trägerschaft Grosse Halle wurde 1996 gegründet. Ihm gehören zahlreiche Institutionen, Organisationen und Einzelpersonen aus den Bereichen Kultur, Architektur/Gestaltung, Soziales und Ökologie an.

Die Vereinbarung zwischen der Stadt Bern und dem Verein Trägerschaft Grosse Halle über die Nutzung der Grossen Halle der Reitschule Bern zu kulturellen, sozialen, sportlichen und wirtschaftlichen Zwecken datiert vom 22. Dezember 1999.

Beide Vereinbarungen beinhalten, dass die entsprechenden Räumlichkeiten von der Stadt unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden. Im Falle der Grossen Halle verpflichtete sich die Stadt in der genannten Vereinbarung, bis zum Jahresende desjenigen Jahres, das auf das Jahr folgt, in dem die 1. Etappe der baulichen Sanierung der Reitschule abgeschlossen wird, ein Betriebsdefizit bis jährlich höchstens Fr. 30 000.00 zu decken. Für die gesamte Reitschule wendet die Stadt heute zudem die Kosten für Elektrizität und Wasser sowie Abfallentsorgung auf. Diese beliefen sich im Jahr 2002 auf Fr. 120 000.00 (2001: Fr. 84 000.00). Aufgrund der vorliegenden Rechnungen für das 1. Halbjahr 2003 ist für das laufende Jahr wiederum mit Kosten in der Höhe von Fr. 120 000.00 zu rechnen.

Die IKuR entrichtet der Stadt seit 1997 einen Billettsteuer-Pauschalbetrag von Fr. 22 500.00 pro Jahr (2003). Ab 2004 entfallen die Billettsteuern.

## 3. Neue Regelung: Miet- und Leistungsverträge

Die Beziehungen zwischen der Stadt und den Trägerschaften werden umfassend der besonderen Situation der Reitschule angepasst und gleichzeitig vergleichbar mit den Beziehungen zu anderen Kulturinstitutionen in der Stadt Bern geregelt. Die Regelung basiert auf den zwei Säulen: Mietverträge und Leistungsverträge.

### 3.1. Mietverträge

Sowohl mit der IKuR wie mit dem Verein Trägerschaft Grosse Halle wird von den Stadtbauten-Bern (StaBe) als Vertragspartnerin ein Mietvertrag abgeschlossen, d.h. die Räumlichkeiten der Reitschule werden neu den beiden Trägerschaften mietweise zur Verfügung gestellt. Die Mietverträge entsprechen ordentlichen Gewerbeliegenschafts-Mietverträgen. Als Besonderheit zu erwähnen ist einzig die „Koppelung“ an die entsprechenden Leistungsverträge (vgl. unten) bezüglich Verwendungszweck, Mietdauer und Periodizität der Indexanpassung.

Die errechneten Mietzinse von jährlich Fr. 318 780.00 für die Reitschule und von Fr. 205 470.00 für die Grosse Halle entsprechen den durchschnittlich von den Stadtbauten Bern (StaBe) der Stadt verrechneten Mietansätzen. Sie sind vergleichbar mit den Mietzinsen, welche etwa dem Gaskessel oder dem Kornhaus verrechnet werden und entsprechen damit Artikel 24 Absatz 2 des Reglements über die Stadtbauten vom 5. September 2002, wonach Dritte, welche im Auftrag der Stadt öffentliche Aufgaben erbringen, wie die Stadt zu behandeln sind.

### 3.2. Leistungsverträge

Die Leistungsverträge mit der IKuR bzw. mit dem Verein Trägerschaft Grosse Halle basieren auf den rechtlichen Grundlagen für die Übertragung öffentlicher Aufgaben und orientieren sich an den Leistungsverträgen mit anderen Kulturinstitutionen in der Stadt Bern.

Die *kulturellen Angebote und Tätigkeiten* der IKuR bzw. des Vereins Trägerschaft Grosse Halle werden klar umschrieben. Die Leistungen der Trägerschaften werden aber so abgebildet, dass die Wandlungsfähigkeit und die Auseinandersetzung mit neuen Strömungen, welche der Reitschule und ihrem Kulturbetrieb eigen sind, nicht behindert werden.

Spezifische *Merkmale der Leistungserbringung* haben ebenfalls Eingang in die Verträge gefunden. So verpflichten sich die Trägerschaften z.B. ihre soziale Rolle zu pflegen, für alle sozialen Gruppen offen zu sein, eine sozialverträgliche Preispolitik zu betreiben und auf einen Konsumationszwang der Besucherinnen und Besucher zu verzichten. Die Trägerschaften werden aber auch zur Vernetzung mit anderen Institutionen und Organisationen verpflichtet.

Die IKuR wie auch der Verein Trägerschaft Grosse Halle verpflichten sich, die für den Betrieb der Reitschule erforderlichen *Bewilligungen* einzuholen.

Die *Abgeltung der Stadt* umfasst sowohl im Falle der IKuR wie auch des Vereins Trägerschaft Grosse Halle den der StaBe geschuldete Mietzins, der von der Stadt aber direkt an die StaBe überwiesen wird.

Darüber hinaus werden die Leistungen der IKuR zusätzlich mit einem gebundenen Betrag von Fr. 60 000.00 jährlich an die Kosten für die Hauswartsaufgaben bzw. für die Heiz- und Nebenkostenverwaltung abgegolten.

Die Abgeltung der Leistungen des Vereins Trägerschaft Grosse Halle umfasst neben dem Mietzins einen Betriebsbeitrag von Fr. 30 000.00.

Analog zu anderen Leistungsverträgen haben die Vertragspartnerinnen eine umfassende *Rechenschaftspflicht* über die Leistungserfüllung (Berichterstattung, Controllinggespräche).

Der guten *Kommunikation und Kooperation* zwischen der Stadt und der IKuR bzw. dem Verein Trägerschaft Grosse Halle wird grosses Gewicht beigemessen. Die Stadt und die IKuR verpflichten sich zu periodischen Gesprächen, im Vorstand des Vereins Trägerschaft Grosse Halle ist die Stadt mit zwei Sitzen vertreten.

Die Leistungsverträge treten auf den 1.1.2004 in Kraft und werden für vier Jahre abgeschlossen. Damit stimmt die *Geltungsperiode* der Verträge mit derjenigen der Leistungsverträge mit den anderen Kulturinstitutionen überein.

Die Vollversammlung der IKuR sowie der Vorstand des Vereins Trägerschaft Grosse Halle haben den vorliegenden Vertragsentwürfen im Juli 2003 zugestimmt.

#### **4. Würdigung**

- Durch den Abschluss der Miet- und Leistungsverträge mit den Betreibenden der Reitschule, IKuR und Verein Trägerschaft Grosse Halle, wird ein Kernpunkt des Nutzungs- und Betriebskonzepts Reitschule eingelöst, wonach die Beziehungen zwischen der Stadt und den beiden Trägerschaften vertraglich geregelt werden.
- Mit der vorliegenden Lösung wird eine Strukturbereinigung in mehrfacher Hinsicht erreicht: Die Kostentransparenz ist gewährleistet, der Aufwand der Stadt im Zusammenhang mit der Reitschule liegt nun offen (wieviel Geld wird wofür ausgegeben), Rechte und Pflichten der Parteien sind in den Mietverträgen wie auch in den Leistungsverträgen definiert, die Erfüllung kultureller Aufgaben im öffentlichen Interesse und deren Abgeltung wird wie bei anderen Kulturinstitutionen mittels Leistungsverträgen geregelt.
- Die Betreibenden der Reitschule sind künftig selber für die Heiz- und Nebenkosten verantwortlich und tragen die Kosten, welche bisher von der Stadt aufgebracht wurden. Damit haben die Betreibenden ein Interesse daran, mit den Ressourcen sparsam umzugehen und Nebenkosten (z.B. Abfallgebühren) tief zu halten.
- Die Stadt ermöglicht mit dem – den Mietzins übersteigenden – gebundenen Pauschalbeitrag von Fr. 60 000.00 an die IKuR eine professionelle Wahrnehmung der Hauswartaufgaben und der Nebenkostenverwaltung in der Reitschule. Dieser Betrag rechtfertigt sich einerseits aufgrund des Leistungsausweises bzw. des breit gefächerten Leistungsauftrags der IKuR und weil die gute Erfüllung dieser Aufgaben andererseits durchaus im Interesse der Stadt liegt.
- Die Grosse Halle als Drehscheibe zwischen dem alternativen Kulturbetrieb der Reitschule und den etablierten Kulturinstitutionen ist kulturpolitisch von wichtiger Bedeutung. In diesem Sinne ist die Weiterführung des Betriebsbeitrags von Fr. 30 000.00, zusätzlich zum Mietzins, begründet und sinnvoll.
- Zusammenfassend erachtet der Gemeinderat das erreichte Verhandlungsergebnis als gut und ausgewogen. Die vorliegenden Leistungs- und Mietverträge, die damit verbundene Strukturbereinigung und die umfassende Regelung von Rechten und Pflichten sind als Meilenstein in den Beziehungen zwischen der Stadt und den Betreibenden der Reitschule zu werten.

#### **5. Sicherheit**

In den Sommermonaten kam es in der bzw. um die Reitschule verschiedentlich zu Auseinandersetzungen zwischen der Polizei und Gruppen von vornehmlich jüngeren Randalierenden, welche die Polizei bei der Erfüllung ihrer Arbeit behinderten. Die Ereignisse fanden ein grosses Medieninteresse und führten zu einer viel beachteten Vollversammlung der IKuR, in welcher die Vorfälle im Mittelpunkt der Diskussionen standen. Die IKuR distanzierte sich an ihrer Vollversammlung vom 10. August von den Gewalttätigkeiten und signalisierte den Willen, auch in dieser Frage besser mit den städtischen Behörden zusammenzuarbeiten. In der Zwischenzeit wurde zwischen der Stadt und der IKuR eine Vereinbarung abgeschlossen, welche Regeln betreffend die Sicherheit in der Reitschule sowie die Kommunikation und die Zusammenarbeit zwischen den Sicherheitsdiensten der Stadt und den Betreibenden der Reitschule festhält. Die Vereinbarung liegt dem Vortrag bei.

## 6. Vermögensübertragung

Im Liegenschaftsbestand der Stadt Bern sind verschiedene Änderungen und Anpassungen in der vermögensrechtlichen Zuweisung vorgesehen. Diese drängen sich aus finanzrechtlichen Gründen auf (neue kantonale Vorschriften, Bereinigung des Finanzvermögens gemäss Produktgruppenbudget, Gründung Stadtbauten Bern). Solchen vermögensrechtlichen Bereinigungen hat der Stadtrat bereits an seiner Sitzung vom 19. Juni 2003 zugestimmt. Gemäss der kantonalen Gemeindeverordnung (Artikel 75) besteht das Verwaltungsvermögen aus den Vermögenswerten, die unmittelbar der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen. Das Finanzvermögen umfasst demgegenüber Vermögenswerte, die ohne Beeinträchtigung der Erfüllung öffentlicher Aufgaben veräussert werden können (Artikel 74 kantonale Gemeindeverordnung). In diesem Zusammenhang befinden sich im Verwaltungs- wie auch im Finanzvermögen der Stadt Bern eine Reihe von Liegenschaften, die sich ihrer Nutzung entsprechend seit geraumer Zeit im jeweils „falschen“ Vermögen befinden.

Dazu gehört u.a. auch die als Kulturzentrum genutzte Reitschule an der Neubrück- bzw. Schützenmattstrasse (Parzelle Bern-Gbbl. Nr. 1226, Kreis II), welche sich aktuell im Finanzvermögen unter der Etat-Position Nr. 30.115 befindet. Da es sich bei der Nutzung des Kulturzentrums um eine gemäss Handbuch für Gemeindefinanzen „selbst gewählte öffentliche Aufgabe“ handelt, darf die Liegenschaft nicht länger im Finanzvermögen bilanziert werden, sondern ist neu dem Verwaltungsvermögen zuzuordnen. Aus diesem Grund soll rückwirkend per 1. Januar 2003 das Kulturzentrum Reitschule zum Buchwert vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen der Stadtbauten überführt werden. Es ergibt sich folgende Übersicht:

### Kennwerte

| Etat Nr. | Objekt   | Kreis | Parzelle Nr. | Fläche in m2 | Amtlicher Wert Fr. | Gebäudevers.- Wert Fr. | Buchwert Fr. |
|----------|--|-------|--------------|--------------|--------------------|------------------------|--------------|
| 30.115   | Reitschule Neubrückstrasse / Schützenmattstrasse | II    | 1226         | 5 221        | 3 450 100.00       | 2 500 000.00           | 863 761.40   |

Gemäss Artikel 104 der Gemeindeverordnung bestimmt sich das zuständige Organ nach dem Verkehrswert, welcher sich wie folgt zusammensetzt:

|   |     |                     |
|---|-----|---------------------|
| Buchwert per 31.12.2002   | Fr. | 863 761.40          |
| Wertvermehrender Anteil am Investitionskredit Nr. 896.503.035.1 | Fr. | <u>3 870 000.00</u> |

**Total Verkehrswert gerundet<sup>1</sup>** **Fr. 4 733 761.00**

Gestützt auf den Verkehrswert von Fr. 4 733 761.00 liegt die Vermögensübertragung in der Kompetenz des Stadtrats mit fakultativem Referendum.

## 7. Antrag

1. Für die Abgeltung der Stadt Bern aufgrund des Leistungsvertrags für die Jahre 2004 – 2007 mit der Interessengemeinschaft Kulturraum Reitschule (IKuR) wird ein Verpflichtungskredit von 1 515 120.00 Franken gesprochen. Die Belastung der Produktgruppen-

<sup>1</sup> Da die wertvermehrenden Arbeiten im oben aufgeführten amtlichen Wert noch nicht enthalten sind, kann dieser nicht ersatzweise für die Bemessung des Verkehrswertes herangezogen werden; es kommt somit der rechnerische Verkehrswert von Fr. 4 733 761.00 zum tragen.

Rechnung, Dienststelle 110 Abteilung Kulturelles, Produkt 110020, Konto 3650104 beträgt Fr. 378 780.00 pro Jahr.

2. Für die Abgeltung der Stadt Bern aufgrund des Leistungsvertrags für die Jahre 2004 - 2007 mit dem Verein Trägerschaft Grosse Halle wird ein Verpflichtungskredit von Fr. 941 880.00 Franken gesprochen. Die Belastung der Produktgruppen-Rechnung, Dienststelle 110 Abteilung Kulturelles, Produkt 110020, Konto 3650121 beträgt Fr. 235 470.00 pro Jahr.
3. Der Stadtrat genehmigt die Überführung der Etat-Position Nr. 30.115 mit dem Kulturzentrum Reitschule (Bern-GbbL 1226, Kreis II) zum Buchwert inkl. Investitionskredit Nr. 896.503.035.1 vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen der Stadtbauten.
4. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt

Bern, 3. September/5. November 2003

Der Gemeinderat

Beilage:

- Leistungsvertrag IKuR
- Leistungsvertrag Verein Trägerschaft Grosse Halle
- Vereinbarung