

Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat

Beachcenter Bern; Abgabe im Baurecht des Grundstücks Nr. 1991 Bern 3 «Weyermannshaus» sowie Verpflichtungskredite für Einstellhalle inklusive Mehrwertentschädigung und Skateanlage

1. Worum es geht

Der Verein Beachvolley Bern (ehemals Beachcenter Bern AG) ist Baurechtsnehmer und Mieter auf dem Grundstück der Einwohnergemeinde Bern Nr. 920 Bern 3 («Goumoënsmatte»). Auf verschiedenen Grundstücksteilflächen hat der Verein sechs Aussen-Beachvolleyballfelder sowie eine Halle mit drei Innen-Beachvolleyballfeldern errichtet und betreibt dort ein Beachcenter. Aufgrund des Bedarfs an zusätzlichen Schulräumen soll auf dem Grundstück ab 2025 das neue Schulhaus «Volksschule Weissenbühl» entstehen. Ursprünglich war vorgesehen, das Beachcenter in das Schulgebäude zu integrieren. Es zeigte sich jedoch, dass dies aufgrund der beengten räumlichen Gegebenheiten nicht möglich ist, ohne den Freiraum zu sehr zu reduzieren. Daher beschloss der Gemeinderat im Jahr 2020, das Beachcenter aus dem Neubauprojekt auszulagern und dafür den Standort «Weyermannshaus» innerhalb des Entwicklungsschwerpunkts (ESP) Ausserholligen weiterzuverfolgen. Der Beschluss erfolgte unter der Bedingung, dass eine Lösung für die von der Sport- und Freizeitanlage Weyermannshaus und dem Beachcenter benötigten Parkplätze gefunden wird.

Im April 2022 konnte eine Absichtserklärung und Reservationsvereinbarung mit dem Verein Beachvolley Bern bezüglich der Entwicklung eines Beachcenters namens «Home of Beach» und einer Einstellhalle auf dem Grundstück Nr. 1991 Bern 3 abgeschlossen werden. Auf deren Basis wurden inzwischen ein Baurechtsvertrag für das Grundstück sowie ein Nutzungsrecht für die Einstellhallenplätze ausgehandelt. Der Verein Beachvolley Bern hat mittlerweile beschlossen, als Rechtsträgerin für die Realisierung des neuen Beachvolleyballzentrums und sämtlicher damit zusammenhängender Verpflichtungen eine Aktiengesellschaft, die Home of Beach AG, zu gründen, die zu 100 % vom Verein Beachvolley Bern beherrscht wird.

Die Home of Beach AG als zukünftige Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, eine Einstellhalle zu realisieren. Damit werden die im Gebiet Weyermannshaus nötigen Parkplätze sichergestellt. Die Stadt finanziert die Einstellhalle und betreibt diese künftig. Im Gegenzug wird ihr ein Nutzungsrecht eingeräumt. Dem Stadtrat werden die Abgabe im Baurecht sowie die Verpflichtungskredite für die Einstellhalle inkl. Mehrwertabgabe von Fr. 5 140 400.00 sowie die Skateanlage von Fr. 700 000.00 beantragt.

2. Ausgangslage für Beachvolley Bern

Der Verein Beachvolley Bern leistet einen wichtigen Beitrag an die Sportförderung und das Freizeitangebot in der Stadt und ist in seiner Art schweizweit einmalig. Er zählt über 400 Aktivmitglieder aus dem Breiten- und Leistungssport, darunter auch viele Kinder und Jugendliche, die dort regelmässig trainieren. Zudem bietet der Verein den Schulen aus der Region die Möglichkeit, zu attraktiven Konditionen ihren Sportunterricht mit Beachvolleyball oder Beachtennis zu bereichern. Weiter ist das Projekt «Home of Beach» auch Trainingszentrum der Schweizer Beachvolley Nationalteams.

Der Verein Beachvolley Bern hatte bisher auf dem städtischen Grundstück Nr. 920 Bern 3 («Goumoënsmatte») Teilflächen von insgesamt 3 050 m² im Baurecht übernommen und Räume in einem bestehenden Garderobengebäude sowie eine Terrasse mit insgesamt 387 m² angemietet. Die Nutzung als Beachcenter ist am aktuellen Standort gemäss Zonenordnung jedoch nicht zulässig. Deshalb wurde der Baurechtsvertrag nur mit einer kurzen Laufzeit – von 2008 bis 2016 – abgeschlossen und in der Folge zunächst bis 2020 und zuletzt bis 2024 verlängert. Die Verträge der Mietobjekte wurden jeweils auf die gleiche Laufzeit verlängert. Auch wurde vom Bauinspektorat jeweils eine Ausnahmegewilligung für den Verlängerungszeitraum erteilt. Mit der ursprünglich vorgesehenen Integration des Beachcenters in den Schulneubau «Goumoëns» und der im Rahmen dieses Projekts notwendigen Zonenanpassung sollte das Beachcenter auf dem Areal verbleiben und zonenkonform werden. Aufgrund der wachsenden Bedürfnisse nach Schulraum stellte sich aber heraus, dass die Schule gemeinsam mit dem Beachcenter den Freiraum zu sehr beanspruchen würde. Aufgrund des Widerstands aus dem Quartier (Petition «Keinen Freiraum gegen Schulraum ausspielen: Der Goumoënsark muss erhalten werden!») und verschiedenen Aufträgen aus dem Stadtrat (SRB 2019-463 vom 29. August 2019) wurde das Beachcenter schliesslich aus dem Schulprojekt ausgelagert und ein neuer Standort gesucht.

Um das Beachcenter und das damit verbundene nationale Volleyball-Leistungszentrum in Bern zu erhalten, sind dem Verein alternative Standorte unterbreitet worden. Die zentrale Lage, die Nähe zur Sport- und Freizeitanlage Weyermannshaus («Weyerli») und mögliche positive Synergieeffekte zum Freibad trugen dazu bei, dass das Grundstück Nr. 1991 Bern 3, welches sich im Eigentum der Stadt befindet (Verwaltungsvermögen) als beste Lösung erachtet wurde. Das Grundstück liegt in der Dienstleistungszone, so dass die vorgesehene Nutzung zonenkonform ist. Durch eine Machbarkeitsstudie wurde nachgewiesen, dass auf dem Grundstück der Bau eines Beachcenters mit vier Innen- und vier Aussenfeldern auf dem Dach sowie einem weiteren Aussenfeld westlich des Gebäudes möglich ist.

2.1. Ausgangslage neuer Standort im ESP Ausserholligen

Ausserholligen soll aufgewertet und zu einem attraktiven Zentrum im Westen von Bern ausgestaltet werden. Die Stadt hat grosses Interesse daran, dass das Gebiet dereinst optimal erschlossen und vernetzt ist. Das Gesamtvorhaben ESP Ausserholligen besteht aus verschiedenen Einzelprojekten mit unterschiedlichen Bauherrschaften und separaten Finanzierungen. Für die Erschliessung und die öffentliche Infrastruktur ist mehrheitlich die Stadt verantwortlich. Damit die beabsichtigte Aufwertung realisiert werden kann, ist es wichtig, dass der ESP Ausserholligen als Gesamt-raum optimal funktioniert. Aus diesem Grund übernimmt die Stadt die Koordination der Schnittstellen zwischen den verschiedenen Bauprojekten. Die Investitionskosten für die städtischen Projekte im ESP Ausserholligen wurden in einem separaten Rahmenkredit beantragt. Grundsätzlich kann das Beachcenter unabhängig von den zu erstellenden Infrastrukturen und somit vom Rahmenkredit realisiert werden. Die beiden Geschäfte sind jedoch insofern voneinander abhängig, als bei einer Ablehnung des Rahmenkredits (und damit auch einer Ablehnung der geplanten Freiraumgestaltung unter dem Viadukt Nord sowie Anpassung Detailerschliessungsstrasse) die Einstellhalle in Frage gestellt wäre.

2.2. Auswirkungen neue Freiraumgestaltung unter dem Viadukt Nord

Die Sport- und Freizeitanlage Weyermannshaus ist für die Bevölkerung von Bern und vor allem für die angrenzenden Quartiere von grosser Bedeutung. Das Gelände des Freibads dient ausserhalb der Badesaison als Park- und Freizeitanlage und ist ein wichtiger Naherholungsraum. Mit den Arbeiten im Rahmen des ESP Ausserholligen, welche den öffentlichen Raum über eine längere Zeit belasten werden, wird sich diese Bedeutung in Zukunft noch verstärken.

Aktuell wird die Fläche unter dem Viadukt, welche zur Parzelle der Sport- und Freizeitanlage Weyermannshaus (Grundstück Nr. 250 Bern 6) gehört, als Parkierungsfläche (154 Parkplätze) und Erschliessungsstrasse genutzt. Diese Teilfläche soll künftig gemäss Richtplan als Freiraum (in Abb. 1 rot umrahmt) umgenutzt werden. Dadurch können die im Rahmen der Erneuerung des Hallenbads und der Kunsteisbahn geforderten Parkplätze nicht mehr vollständig auf der Parzelle des Weyermannshauses untergebracht werden. Um die nötigen Parkplätze trotzdem sicherzustellen, sollen durch die Erstellung einer Einstellhalle im Beachcenter 74 Parkplätze zur Nutzung für die Besuchenden des Weyerli bereitgestellt werden. Hinzu kommen rund 30 Parkplätze nördlich des Neubaus Hallenbad und Kunsteisbahn. Gemäss Mobilitätskonzept kann damit der Minimalbedarf an Parkplätzen für die Sport- und Freizeitanlage Weyermannshaus nach Inbetriebnahme des Neubaus gedeckt werden.

Um den Zugang zur Einstellhalle zu ermöglichen, muss die Erschliessungsstrasse (in Abb. 1 gelb markiert), über welche auch die Parzellen Nrn. 3350 (Elis) und 3660 (Energie Wasser Bern [ewb]) Bern 3 erreicht werden, bei der Ein-/Ausfahrt der Einstellhalle abgesenkt werden. Da die Erstellung der Einstellhalle und somit deren Erschliessung im Interesse der Stadt ist, handelt es sich um eine Detailerschliessung, welche nach Erstellung ins Eigentum des Tiefbauamts übergeht.

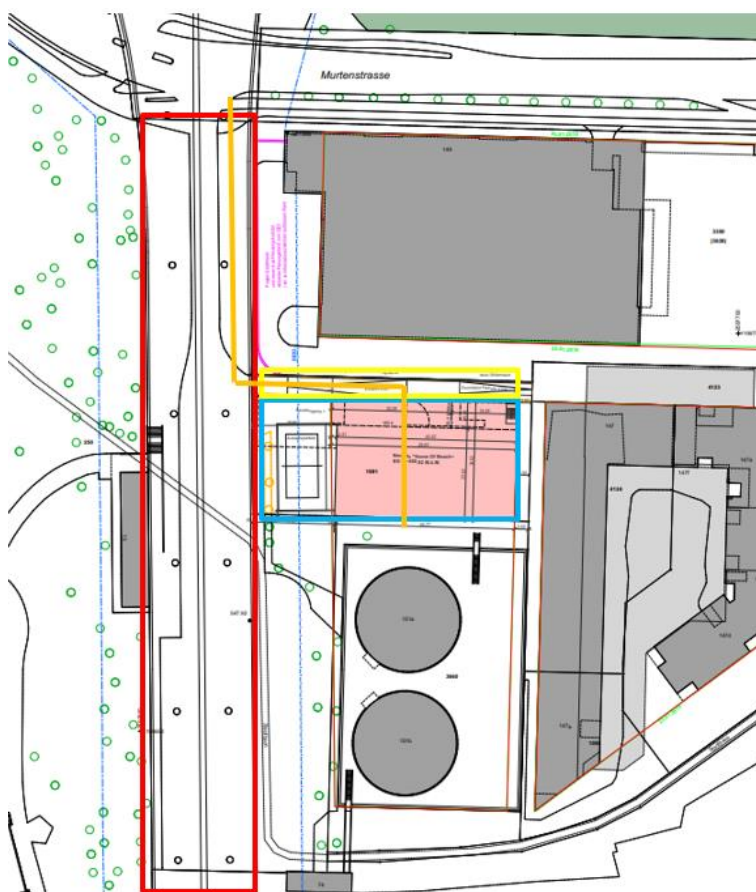


Abb. 1: Plan – Rahmenbedingungen der Entwicklung (genordet)

2.3. Skateanlage

Auf dem Grundstück Nr. 1991 Bern 3 befindet sich zurzeit die grösste und am stärksten frequentierte Skateanlage der Stadt. Diese soll künftig in ihrer Endform auf zwei bis drei Teilflächen im Bereich «Freiraum unter dem Viadukt» und dem Europaplatz Süd aufgeteilt werden. Die Teilflächen sind mit der geplanten Fuss- und Velounterführung miteinander verbunden. Da der Viadukt-raum in den nächsten Jahren von diversen Bauprojekten (Fuss- und Velounterführung, Verschiebung der Erschliessungsachse, Realisierung «Freiraum unter Viadukt»), zur Baustellenerschliessung (BFH-Campus, Kanalsanierung, Offenlegung Stadtbach) und als Installationsplatz bean-

spricht wird, soll in einer ersten Phase die Skateanlage vom heutigen Standort möglichst ohne Unterbruch in den Perimeter des Standorts am Europaplatz Süd verschoben werden. Die bestehenden Skate-Elemente am bisherigen Standort sind in keinem guten Zustand und entsprechen nicht mehr den aktuellen Sicherheitsnormen. Es muss davon ausgegangen werden, dass nur wenige Elemente an den Europaplatz Süd verschoben werden können. Aufgrund des Gefälles auf dem Areal sind Terrassierungen nötig. Die Terrassierung und die Skate-Elemente sollen so konzipiert werden, dass diese bestmöglich in den geplanten Endzustand integriert werden können, womit der grösste Teil der Kosten nachhaltig investiert wird. Des Weiteren wird die Erstellung der Skateanlage mit den beiden Projekten einer neuen Bushaltestelle und Veloabstellplätzen des Kantons koordiniert.



Abb. 2 Projektperimeter Skatepark (in rot)

Die Parzelle unter dem Autobahnviadukt am Europaplatz Süd ist im Besitz des Bundesamts für Strassen (ASTRA). Die Auflösung der sich darauf befindlichen Parkplätzen zu Gunsten des Skateparks erweist sich für die Stadt als kostenneutral. Die Bewirtschaftung der Parkplätze und die Abgaben an das ASTRA entsprechen aktuell in etwa den Einnahmen aus der Parkplatzvermietung. Für eine nichtkommerzielle Nutzung, wie die eines Skateparks, stellt das ASTRA die Fläche der Stadt kostenfrei zur Verfügung. Eine entsprechende Vereinbarung liegt vor.

2.4. Mehrwertabgabe

Mit dem Zonenplan Weyermannshaus-Ost vom 10. April 2007 wurde das Grundstück Nr. 1991 Bern 3 von der Industrie- und Gewerbezone (IG) in die Dienstleistungszone (D), Bauklasse 6, umgezont. Die Planänderung bewirkte einen Mehrwert des Grundstücks, der gestützt auf Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz; RPG; SR 700) und Artikel 142 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0) auszugleichen ist.

3. Projektstand

3.1. Bauprojekt Ersatz Beachcenter - neu «Home of Beach» mit Einstellhalle

Der Verein Beachvolley Bern hat die Planung des Bauprojekts unter Einbindung der betroffenen städtischen Stellen und Nachbarschaften abgeschlossen und das Baugesuch im Oktober 2023 beim Bauinspektorat eingereicht. Der Verein Beachvolley Bern plant sein Projekt zusammen mit Partner*innen, Sponsor*innen, Stiftungen und Gönner*innen mit dem Ziel, das «nachhaltigste

Breiten- und Spitzensportzentrum der Schweiz» zu werden. Dieses Ziel soll mit folgenden zehn Teilprojekten erreicht werden:

1. Verdichtete Bauweise – für optimale Terrainausnutzung
2. Bauen mit Holz – wo möglich mit Holz aus der Region
3. Building Information Modelling Projekt (BIM to Field) und modellbasiertes Bauen – für Material- und CO₂ Einsparungen
4. Kreislaufwirtschaft – Re-Use & kreislauffähiger Neubau
5. Energiekonzept mit Fernwärmeanschluss und Photovoltaikanlage – wenn möglich in Kombination mit E-Bike Ladestation
6. LED-Lichtkonzept für mehr Tier- und Menschenwohl
7. Bauen mit «CO₂ armem Beton» oder «Green Steel», sofern finanzierbar und möglich
8. Fassadenbegrünung
9. Nachhaltiges Gastro Konzept mit energieeffizienten Geräten
10. Weiterentwicklung zum Smart City Projekt mit Smart City Partnerschaften

Das Projekt sieht einen Baukörper vor, welcher die Parzelle optimal verdichtet nutzt und der entlang der nördlichen Strasse rund 22 Meter hoch ist. In diesem Volumen sind die Garderoben, die Gastronomie, die Verwaltungs- und Mantelnutzungsräume sowie die Erschliessungskerne (Treppenhaus und Lift) untergebracht. Südlich davon befindet sich die Beachsporthalle mit vier Indoorfeldern und vier Aussenfeldern auf dem Dach für den Sommerbetrieb. In westlicher Richtung (zum Viaduktraum) vorgelagert entsteht ein weiteres Aussenbeachsportfeld. Dieses dient der Adressbildung und soll einen attraktiven und nahtlosen Übergang zum Viaduktraum und dessen Sport- und Kulturnutzungen schaffen.

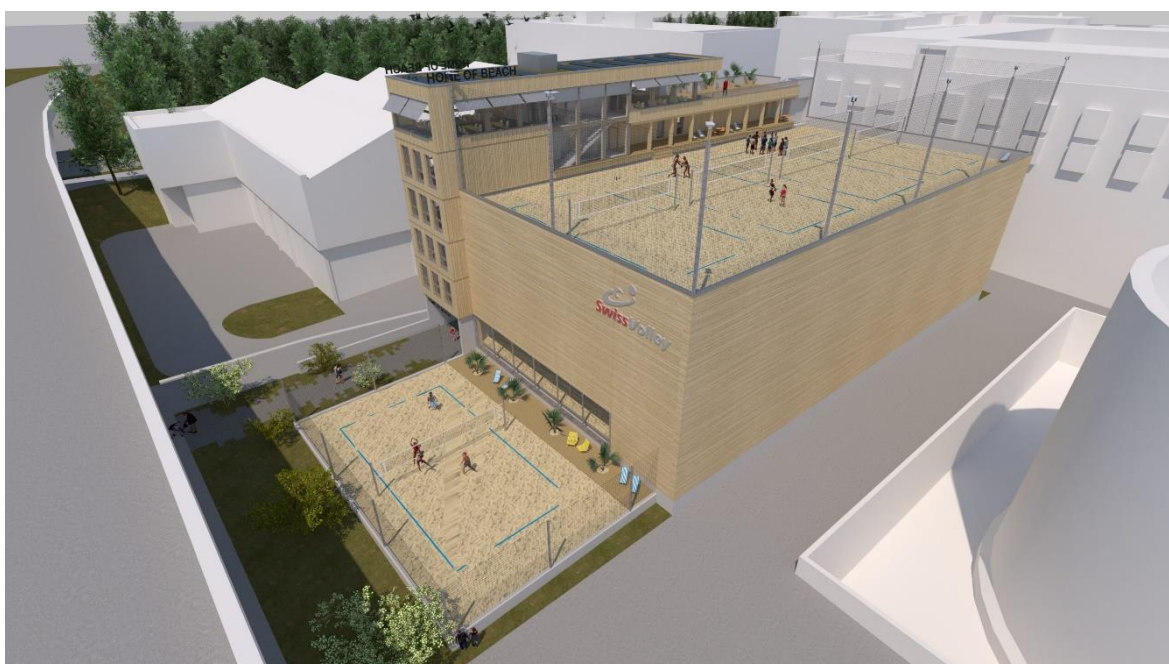


Abb. 3: Visualisierung «Home of Beach», Sicht von Südwesten (www.homeofbeach.ch, Stand Januar 2024)

Unter dem Gebäude soll eine zweigeschossige Einstellhalle erstellt werden, die 84 Parkplätze aufweist. 74 Personenwagenparkplätze sind für die Besuchenden des Weyerlis vorgesehen, zehn Parkplätze sind für die Nutzenden des Beachcenters reserviert. Die Einstellhalle soll möglichst einfach und mit geringem Personalaufwand als öffentliches Parking betrieben werden. Deshalb werden alle Parkplätze als eine Einstellhalle durch die Bauherrin, die Home of Beach AG, gebaut. Im Gegenzug für das Nutzungsrecht erstattet die Stadt der Home of Beach AG die Erstellungskosten der Einstellhalle und betreibt die Anlage gesamthaft, vorzugsweise im «free-

flow», d.h. die Parkplätze sollen insbesondere den Besuchenden des Weyerlis, aber auch des Quartiers, wie ein öffentlicher Parkplatz zur Verfügung stehen, so dass sie von unterschiedlichen Nutzungsgruppen zu unterschiedlichen Zeiten optimal genutzt werden können. Nur soweit zwingend notwendig, werden einzelne Parkplätze fest vermietet. In einem nächsten Schritt wird ein detailliertes Betriebskonzept erstellt.

In der Einstellhalle wird es zehn gedeckte Veloparkplätze geben. Weitere 40 Veloparkplätze werden vor dem Haus platziert. Es sollen auch Lademöglichkeiten für E-Autos und E-Velos geschaffen werden.

In den Untergeschossen befinden sich Lager- und Technikräume, sowie ein Traforaum, für welchen ein Nutzungsrecht zu Gunsten ewb vorgesehen ist. Die Erschliessung einer allfälligen Einstellhalle auf dem südlich angrenzenden ewb-Grundstück (Grundstück Nr. 3660 Bern 3) soll durch die Einstellhalle vom «Home of Beach» erfolgen. Ein entsprechender Durchbruchkorridor ist vorgesehen.

3.2. Vertrag mit ewb (Grenzanbaurecht und Durchfahrtsrecht)

Zwischen der Stadt als Eigentümerin des Bodengrundstücks Nr. 1991 Bern 3, dem Verein Beachvolley Bern (für das künftige Baurecht des Beachvolleyballzentrums) und ewb als Eigentümerin des Grundstücks Nr. 3660 Bern 3 wurde ein für das Baugesuch zwingend notwendiges Grenzanbau- und Durchfahrtsrecht ausgehandelt. Um die Nachbarparzelle der ewb später optimal nutzen zu können, wurde zwischen den Parteien ein Grenzbaurecht vereinbart und die erwähnte Erschliessung durch die Tiefgarage geplant. Unterzeichnet wird der Dienstbarkeitsvertrag, wenn der Baurechtsvertrag zwischen der Home of Beach AG, dem Verein Beachvolley Bern und der Stadt Bern im Grundbuch eingetragen ist.

3.3. Prüfung der Vorlage auf Klimaverträglichkeit

Gemäss Artikel 9 des Klimareglements der Stadt Bern vom 17. März 2022 (KR; SSSB 820.1) müssen sämtliche Vorlagen Ausführungen zu allfälligen Auswirkungen auf das Klima sowie zur Vereinbarkeit mit den Zielen des Klimareglements enthalten.

Im Baurechtsvertrag wurde eine Ziffer bezüglich des Klimareglements aufgenommen. Es wurde insbesondere auf die Wärmeerzeugung mit erneuerbarer Energie, die Reduktion des Wärmeverbrauchs, die Biodiversität und Photovoltaikanlagen hingewiesen. Gemäss Baurechtsvertrag müssen auch spätere bauliche Erweiterungen und wesentliche Veränderungen, die baubewilligungspflichtig sind, eine Neugestaltung der Umgebungsflächen sowie eine Änderung des Verwendungszwecks durch die Baurechtsgeberin genehmigt werden.

Der Nachhaltigkeit wird innerhalb des Bauprojekts eine grosse Bedeutung zukommen (siehe auch Ziffer 3.1). Der zeitgemässe hochgedämmte Holzelementbau sorgt sowohl in der Erstellung als auch im Betrieb für einen tiefen CO₂-Fussabdruck. Zusätzlich führt die Dachbegrünung zu einer reduzierten Erwärmung im Sommer und zu einem verminderten Energiebedarf für die Kühlung. Die Biodiversität hat auf der Parzelle des Bauprojekts eine grosse Bedeutung, indem Bäume, Sträucher und weitere Ökostrukturen angepflanzt werden. Die Wärmeerzeugung des Gebäudes erfolgt mittels Fernwärme aus der Energiezentrale Forsthaus. Eine hochgedämmte Gebäudehülle, zeitgemässe, energieeffiziente Beleuchtungsmittel, Nachtauskühlung und eine intelligente und bedarfsorientierte Steuerung der Haustechnik sorgen für eine Energiebilanz, die weit unter den gesetzlichen Anforderungen liegt. Zudem trägt das Gebäude aktiv zur eigenen Energieproduktion bei. Es ist geplant, das Dach des Bauprojekts mit Photovoltaik-Anlagen mit einer Modulfläche von rund 130 m² zu bestücken. Die geschätzte Jahresproduktion liegt bei 23 786 kWh. Der eigenproduzierte Sonnenstrom soll zusammen mit einem 2nd live Batteriespeicher u.a. auch für das öffentliche Laden von E-Bikes benutzt werden.

Die Erstellung von neuen Gebäuden generiert einen zusätzlichen CO₂-Ausstoss. Die vorgesehenen Massnahmen zum Energiestandard und der Ökologie sowie des Aussenraums sind darauf ausgerichtet, die negativen Auswirkungen auf die Umwelt möglichst tief zu halten.

Insgesamt lässt sich festhalten, dass die Vorlage mit den Zielen des Klimareglements vereinbar ist.

4. Genehmigung der Verträge

Entsprechend der vom Gemeinderat am 24. August 2022 genehmigten Reservationsvereinbarung wurden die Vertragsverhandlungen mit dem Verein Beachvolley Bern fortgeführt. Die Verträge wurden noch nicht notariell abgeschlossen, sondern «unterschriftsreif» endverhandelt, so dass notwendige geringfügige Änderungen, die sich zum Beispiel aus Auflagen aus dem Baubewilligungsverfahren ergeben, noch berücksichtigt werden können.

Der Baurechtsvertrag über eine zur Realisierung des Projekts «Home of Beach» und der Einstellhalle auf dem Grundstück Nr. 1991 Bern 3 notwendigen Fläche wird abgeschlossen, sobald die Voraussetzungen gemäss der Reservationsvereinbarung (vorliegende Baubewilligung und Finanzierungsbestätigung) erfüllt sind und der Stadtrat die Abgabe im Baurecht und den Kredit für die Einstellhalle genehmigt hat.

4.1. Baurechtsvertrag

Das Grundstück Nr. 1991 Bern 3 wird im aktuellen Zustand (ohne Skateanlage) an die Home of Beach AG im Baurecht abgegeben. Folgende Eckwerte wurden zwischen der Home of Beach AG, dem Verein und der Stadt vereinbart:

Eckwerte Baurechtsvertrag	
Baurechtsgeberin/Grundeigentümerin	- Einwohnergemeinde Bern, Immobilien Stadt Bern
Baurechtsnehmerin/Mitwirkende	- Baurechtsnehmerin: Home of Beach AG - Mitwirkende: Verein Beachvolley Bern
Baurechtsfläche	- Teilfläche auf Grundstück Bern 3/1991 von 2'801 m ²
Zweckbestimmung / Verpflichtungen	- Erstellung und Betrieb eines Beachsportzentrum für die Bevölkerung der Stadt Bern (eine im öffentlichen Interesse liegende nicht wirtschaftliche Aufgabe). - Erstellung der beiden Untergeschosse mit insgesamt 84 Parkplätzen, wie auch die über das Bodengrundstück Bern 3/1991, aber ausserhalb des Baurechtsgrundstücks führende Zufahrtsstrasse. - Die Nutzung der Untergeschossflächen durch die Grundeigentümerin ist während der ganzen Baurechtsdauer zu gewährleisten. - Spätere bauliche Erweiterungen sowie eine Änderung des Verwendungszweckes oder eine Ausweitung oder Änderung der Mantelnutzungen bedürfen der Genehmigung der Grundeigentümerin. - Die Fertigstellung/Realisierung des Bauprojekts hat spätestens bis 24 Monate nach Erteilung der rechtskräftigen Baubewilligung zu erfolgen. - Die Einwohnergemeinde Bern entschädigt der Home of

	Beach AG die effektiven Herstellungskosten/Gestehungskosten für die Einstellhalle bis zu einem Kostendach von maximal Fr. 4 982 000.00 nach mangelfreier Übergabe und Erstellung gemäss Baubeschrieb.
Mehrwertabgabe	<ul style="list-style-type: none"> - Die Mehrwertabgabe für das baubewilligte Projekt trägt die Einwohnergemeinde Bern. - Lösen spätere bauliche Änderungen die Fälligkeit einer Mehrwertabgabe bei der Grundeigentümerin aus, werden diese durch die Bauberechtigte getragen.
Tilgung Einstellhalle	<ul style="list-style-type: none"> - Die Einwohnergemeinde Bern verpflichtet sich, die effektiven Kosten für die Einstellhalle wie folgt zu tilgen: <ul style="list-style-type: none"> a) 30 % des Kostendachs zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Rohbaus Kellergeschoss – 2. b) 30 % des Kostendachs zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Rohbaus Kellergeschoss – 1. c) Die Schlusszahlung von maximal 40 % des Kostendachs bzw. das Total der effektiven Herstellungskosten/Gestehungskosten anhand der vom Baufachmann abgenommenen Schlussabrechnung abzüglich der bereits geleisteten Teilzahlungen gemäss Ziffern a) und b) innert 60 Tagen kumulativ nach Übergabe der Untergeschossflächen und der Zufahrtsstrasse.
Dauer/Übergang von Nutzen und Gefahr	<ul style="list-style-type: none"> - Das Baurecht beginnt mit Unterzeichnung dieses Vertrages und dauert sechzig Jahre. - Nutzen und Gefahr gehen auf den Zeitpunkt des Baubeginns über. Der Bauberechtigte hat den Baubeginn zwei Monate im Voraus anzuzeigen, damit die Grundeigentümerin in dieser Frist die Skateanlage zurückbauen kann.
Heimfallentschädigung	<ul style="list-style-type: none"> - 70 % des dannzumaligen Zustandswerts ohne Anteil des Nutzungsrechts (Einstellhalle).
Baurechtszins/Beginn der Zinspflicht	<ul style="list-style-type: none"> - Die Zinspflicht beginnt grundsätzlich bei Bezug, spätestens jedoch 18 Monate ab Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung und der Genehmigung der städtischen Kredite. - Für das erste und zweite Jahr Fr. 8.00 / m² oberirdischer Geschossfläche. - Für das dritte bis einschliesslich fünfte Jahr Fr. 10.00 / m² oberirdischer Geschossfläche. - Ab dem sechsten Jahr Fr. 12.00 / m² oberirdischer Geschossfläche.
Kosten	<ul style="list-style-type: none"> - Die Vertragskosten (Notariats-, Geometer- und Grundbuchkosten inkl. MWST) für den Baurechtsvertrag werden auf rund Fr. 20 000.00 geschätzt und von den Parteien je hälftig getragen.

4.2. Nutzungsrecht

Die für die Sport- und Freizeitanlage Weyermannshaus sowie das Projekt «Home of Beach» benötigten Parkplätze werden in einer Einstellhalle unter dem Beachcenter realisiert. Die Home of Beach AG, der Verein Beachvolley Bern und die Einwohnergemeinde Bern haben für das Nutzungsrecht folgende Eckwerte vereinbart:

Eckwerte Nutzungsrecht Einstellhalle	
Nutzungsrechtsbelastete/ Mitwirkende	<ul style="list-style-type: none"> - Nutzungsrechtsbelastete: Home of Beach AG - Mitwirkende: Verein Beachvolley Bern
Nutzungsrechtsberechtigte	<ul style="list-style-type: none"> - Einwohnergemeinde Bern, Immobilien Stadt Bern
Umfang des Nutzungsrechts	<ul style="list-style-type: none"> - Das Nutzungsrecht erstreckt sich über einen Teil des Gebäudes im UG -1 und UG -2. - Ausschliesslich die Einwohnergemeinde Bern ist befugt, die Fläche zu nutzen, zu betreiben, zu unterhalten und allenfalls an Dritte zu vermieten. - Unter bestimmten Auflagen (Beachsportzentrum darf nicht beeinträchtigt werden, zehn Parkplätze für das Beachcenter müssen erhalten bleiben) ist die Einwohnergemeinde Bern berechtigt, die Einstellhalle auch einer anderen Nutzung zuzuführen.
Unterhaltspflicht	<ul style="list-style-type: none"> - Die Einwohnergemeinde Bern trägt die Unterhalts- sowie alle übrigen Nebenkosten für Strom, Abwasser, Hauswartung, Versicherung etc. - Die Kostentragung für gemeinsam genutzte Gebäude- und Anlagenteile wie Liftanlage, Treppenhaus in den Untergeschossen sowie Lüftungs- und Leitungsanlagen erfolgt je hälftig.
Dauer/Übergang von Nutzen und Gefahr	<ul style="list-style-type: none"> - Das Nutzungsrecht beginnt mit der Unterzeichnung dieses Vertrags und dauert entsprechend der Dauer des Baurechtsvertrags. - Nutzen und Gefahr erfolgt mit der Übergabe der Untergeschossflächen im Anschluss an die Bauabnahme, spätestens 30 Tage nach offizieller Bauabnahme.
Dienstbarkeiten	<ul style="list-style-type: none"> - Über das Baurechtsgrundstück zum Hauseingang/Treppenhaus des Beachsportzentrums wird entlang des nördlichen Grenzverlaufs durch die Home of Beach AG ein Weg erstellt. Er dient neben der Erschliessung des Beachvolleyzentrums auch der Fussgängererschliessung für die Einstellhalle. - Die Erstellung dieses Weges erfolgt auf Kosten der Home of Beach AG. Der bauliche und betriebliche Unterhalt des Fussweges bzw. dessen Erneuerung werden von den Parteien je hälftig getragen. - Die Einwohnergemeinde Bern räumt der Home of Beach AG für die Dauer des Bestandes des Baurechts bzw. des Nutzungsrechts an zehn in der Einstellhalle im UG -1 und -2 gelegenen Parkplätzen ein entgeltliches Mitbenutzungsrecht für Besuchende des Beachsportzentrums ein. Die Parkgebühren werden ausserhalb des Vertrages geregelt.
Kosten	<ul style="list-style-type: none"> - Die Vertragskosten (Notariats-, Geometer- und Grundbuchkosten inkl. MWST) für den Nutzungsrechtsvertrag werden auf rund Fr. 20 000.00 geschätzt und von der Einwohnergemeinde Bern getragen

5. Kosten und Finanzierung

Bei der Abgabe im Baurecht, dem Verpflichtungskredit für die Einstellhalle inklusive Mehrwertabgabe sowie der Skateanlage handelt es sich um ein Gesamtpaket, das vom Stadtrat als Ganzes zu beschliessen ist.

5.1. Abgabe im Baurecht

Die Zuständigkeit für Grundstücksgeschäfte richtet sich nach Artikel 143 der Gemeindeordnung der Stadt Bern vom 3. Dezember 1998 (GO; SSSB 101.1). Demnach bestimmt sich bei Verkaufsgeschäften die Zuständigkeit nach dem Verkaufspreis, mindestens aber nach dem Verkehrswert (Marktwert). Bei beschränkten dinglichen Rechten mit jährlich wiederkehrenden Leistungen ist der kapitalisierte Wert massgebend.

- Jahr 1-2:	Fr. 8.00 / m ²	x 2 801 m ² oGF	= Barwert Fr.	42 568.00
- Jahr 3-5:	Fr. 10.00 / m ²	x 2 801 m ² oGF	= Barwert Fr.	73 256.00
- Jahr 6-60:	Fr. 12.00 / m ²	x 2 801 m ² oGF	= Barwert Fr.	686 682.00

Der Barwert berechnet sich durch die Abzinsung der zukünftigen Erträge und anschliessendes Summieren zum Zinssatz von 3,5 %, was gerundet einen Ertrag von Fr 803 000.00 ergibt.

5.2. Investitionsbeitrag Einstellhalle inkl. Mehrwertabgabe

Die Abgeltung des Mehrwertanteils infolge der Umzonung wird im Infrastrukturvertrag betreffend Parzelle Bern-Grundbuchblatt Nr. 03/1991 - Weyermannshaus-Ost vom 25. Juni 2007 definiert. Pro Quadratmeter oberirdischer Geschossfläche (GFo, im Vertrag noch Bruttogeschossfläche [BGF] genannt) entsteht ein Mehrwert von Fr. 196.00, wovon 25 % - also Fr. 49.00 - abgegolten werden müssen. Bei vorliegendem Projekt beläuft sich die oberirdische Geschossfläche auf 2 801 m².

Abgeltung der Planungsvorteile	2 801 m ² x Fr. 49.00	Fr. 137 249.00
+ 4,9 % Teuerung		Fr. 6 726.00
Kostengenauigkeit +/- 10 %		Fr. 14 398.00
Kostendach Mehrwertabgabe		Fr. 158 400.00

Mit dem Geschäft «Gesamtprojekt Öffentliche Infrastruktur Raum ESP Ausserholligen» wurde den Stimmberechtigten eine Entnahme aus der Spezialfinanzierung Abgeltung Planungsmehrwert zu Gunsten der Investitionskredite Grünanlagen und der Tiefbauinfrastruktur im allgemeinen Steuerhaushalt vorgelegt. Die oben erwähnte Mehrwertabgabe ist in dieser Entnahme enthalten.

Die Anlagekosten für die Einstellhalle betragen Fr. 4 609 961.00. Der Kostenvoranschlag zum Bauprojekt weist eine Genauigkeit von ± 10 % auf. Dies ergibt inklusive Kostenungenauigkeit ein Kostendach von Fr. 4 982 000.00.

BKP 0: Grundstück	Fr.	16 215.00
BKP 1: Vorbereitungsarbeiten	Fr.	661 106.00
BKP 2: Gebäude	Fr.	3 514 872.00
BKP 4: Umgebung	Fr.	16 215.00
BKP 5: Baunebenkosten	Fr.	401 553.00
Anlagekosten	Fr.	4 609 961.00
Kostengenauigkeit ± 10 % (exkl. Honorare)	Fr.	371 709.00
Baukredit (=Kostendach)	Fr.	4 982 000.00

*Kostenstand nach Index BFS (Hochbau Espace Mittelland, Basis 2010) April 2023: 115.1 Punkte; MwSt. 8.1 % inbegriffen

Das Kostendach für die Mehrwertabgabe von Fr. 158 400.00 und das Kostendach für die Einstellhalle ergeben zusammen einen Betrag von total Fr. 5 140 400.00.

Kapitalfolgekosten

Gemäss Harmonisiertem Rechnungsmodell 2 (HRM 2) betragen die ordentlichen Abschreibungssätze für das Verwaltungsvermögen im Hochbaubereich zwischen 2,5 und 4 Prozent sowie im Bereich Mobilien und übrigen Sachanlagen 10 Prozent. Bei diesem Vorhaben beträgt der Abschreibungssatz 2.5 % auf dem Hochbau und löst nach Fertigstellung folgende Kosten aus:

Gebäude	1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr	40. Jahr
Restbuchwert	5 140 400.00	5 011 890.00	4 883 380.00	128 510.00
Abschreibung 2.5 %	128 510.00	128 510.00	128 510.00	128 510.00
Abschreibung 10 %	-	-	-	-
Zinssatz 1.3 %	66 825.00	65 155.00	63 485.00	1 670.00
Kapitalfolgekosten	195 335.00	193 665.00	191 995.00	130 180.00

5.3. Skateanlage

Die Anlagekosten für die Skateanlage betragen Fr. 646 000.00. Der Kostenvoranschlag zum Bauprojekt weist eine Genauigkeit von $\pm 10\%$ auf. Dies ergibt inklusive Kostenungenauigkeit ein Kostendach von Fr. 700 000.00.

BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	Fr. 30 000.00
BKP 4 Umgebung	Fr. 508 000.00
BKP 5 Baunebenkosten inklusive Bauherrenhonorare und Reserven	Fr. 108 000.00
Anlagekosten	Fr. 646 000.00
Kostengenauigkeit $\pm 10\%$ (exkl. Honorare)	Fr. 54 000.00
Baukredit (=Kostendach)	Fr. 700 000.00

*Kostenstand nach Index BFS (Hochbau Espace Mittelland, Basis 2010) April 2023: 115.1 Punkte; MwSt. 8.1 % inbegriffen

Kapitalfolgekosten

Gemäss Harmonisiertem Rechnungsmodell 2 (HRM 2) betragen die ordentlichen Abschreibungssätze für das Verwaltungsvermögen im Hochbaubereich zwischen 2,5 und 4 Prozent sowie im Bereich Mobilien und übrigen Sachanlagen 10 Prozent. Bei diesem Vorhaben beträgt der Abschreibungssatz 4 % auf dem Hochbau und löst nach Fertigstellung folgende Kosten aus:

Investition	1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr	25. Jahr
Restbuchwert	700 000.00	672 000.00	644 000.00	28 000.00
Abschreibung 4%	28 000.00	28 000.00	28 000.00	28 000.00
Abschreibung 10%	-	-	-	-
Zinssatz 1.3%	9 100.00	8 735.00	8 370.00	365.00
Kapitalfolgekosten	37 100.00	36 735.00	36 370.00	28 365.00

6. Nutzen des Geschäfts

Mit diesem Geschäft wird der Verbleib des Beachcenters und damit des nationalen Zentrums für Beachvolleyball in der Stadt ermöglicht, wie es von der Politik gefordert wird (Petition «Rettet das Beachcenter in der Stadt Bern!», GRB 2021-794 vom 23. Juni 2021 und Interfraktionelle Motion FDP/JF, BDP/CVP, GLP/JGLP, SP/JUSO, AL/GaP/PdA (Tom Berger, JF/Barbara Freiburghaus, FDP/Milena Daphinoff, CVP/Philip Kohli, BOP/Maurice Lindgren, JGLP/Bettina Stüssi, SP/Eva Gammenthaler, AL): Das Beachcenter Bern als wichtigen Bestandteil der Sportstadt Bern erhalten [2020.SR.000232]), ohne dabei das Bauprojekt Volksschule Weissenbühl zu blockieren.

Mehrere Gründe haben dazu geführt, das Beachcenter am Standort Weyermannshaus zu planen. Am Standort des aktuellen Beachcenters würde das Projekt «Home of Beach» zu stark mit dem Schulprojekt konkurrieren. Ausserdem wären die Baukosten zu Lasten der Stadt zur Integration des Beachcenters in das Schulprojekt unverhältnismässig hoch gewesen. Aus diesen Gründen wurde nach alternativen Standorten gesucht und der Standort Weyermannshaus als geeignete Alternative eruiert. Das Projekt «Home of Beach» inklusive Einstellhalle im Weyermannshaus wurde favorisiert, da der Sportstandort Weyermannshaus dadurch zusätzlich gestärkt und der eingeschränkte verfügbare Platz dank des ausgeklügelten Projekts optimal genutzt wird. Die mit dem «Home of Beach» geplante Stapelung von verschiedenen Nutzungen wird für die besagte Parzelle als die beste Lösung erachtet. Dank der Einstellhalle wird der Viaduktraum künftig frei von Parkplätzen und kann, wie im Richtplan definiert, neugestaltet und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Auch stellt die Erschliessungsstrasse insbesondere für die östlich vom Weyermannshaus gelegenen Wohnsiedlungen ein wichtiges Verbindungsstück dar, denn dadurch muss der Fussverkehr nicht über die nördliche Murtenstrasse ausweichen. Die Einstellhalle sowie die Erschliessungsstrasse werden den motorisierten Verkehr kanalisieren und den Suchverkehr in den Wohnquartieren reduzieren. Durch dieses Projekt bleibt das bereits in Bern domizilierte Beachcenter, wie von der Politik gefordert, in der Stadt Bern.

7. Fakultatives Referendum

Für die Bestimmung der Finanzzuständigkeit müssen die beantragten Einzelkredite zusammerechnet werden (Grundsatz der Einheit der Materie bzw. Trennungsverbot).

Einstellhalle inkl. Mehrwertabgabe	Fr. 5 140 400.00
Skateanlage	Fr. 700 000.00
Total	Fr. 5 840 400.00

Damit unterliegt das Geschäft dem fakultativen Referendum gemäss Artikel 37 Buchstabe c der Gemeindeordnung der Stadt Bern vom 3. Dezember 1998 (GO; SSSB 101.1).

Antrag

1. Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Vortrag des Gemeinderats betreffend Beachcenter Bern; Abgabe im Baurecht des Grundstücks Nr. 1991 Bern 3 «Weyermannshaus» sowie Verpflichtungskredite für Einstellhalle inklusive Mehrwertentschädigung und Skateanlage.
2. Er genehmigt die Abgabe des Grundstückes Bern 3/1991 im Baurecht an die Home of Beach AG.

3. Für die Finanzierung der Erstellung einer Einstellhalle durch die Home of Beach AG genehmigt der Stadtrat einen Verpflichtungskredit von Fr. 5 140 400.00 zu Lasten der Investitionsrechnung, Konto RB620-24018 (Betrag inkl. Mehrwertabgabe).
4. Er genehmigt einen Verpflichtungskredit für den Umzug, die Terrassierung und Neugestaltung der Skateanlage von Fr. 700 000.00 zu Lasten der Investitionsrechnung, Konto RB620-23097.
5. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses beauftragt.

Bern, 21. Mai 2024

Der Gemeinderat