

Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat**Sanierung der Jugendherberge Bern durch die Schweizerische Stiftung für Sozialtourismus (SSST); Verpflichtungskredit****1. Worum es geht**

Die Jugendherberge Bern entspricht heute nicht mehr den Anforderungen an einen zeitgemässen, den Bedürfnissen der Gäste entsprechenden Betrieb, die Bausubstanz ist sanierungsbedürftig. Es besteht dringender Investitionsbedarf. Eine Machbarkeitsstudie belegt, dass am heutigen Standort mittels Teilabbruch mit einem Teilneubau ein effizienter Betrieb gesichert werden kann. Die Kosten für ein solches Bauprojekt werden nach heutiger Schätzung auf rund 7,0 Mio. Franken veranschlagt. Der Gemeinderat misst der Jugendherberge Bern einen grossen Stellenwert für den Tourismusstandort Bern bei. Anlässlich der letzten Sanierung Ende der 1980er Jahre hat die Stadt Bern die Liegenschaft vom Verein für Ferien und Freizeit Bern als Schenkung übernommen. Sie hat darauf die Sanierung finanziert und seither die Eigentümerlasten ohne einen entsprechenden Mietzins getragen. Mit der neuerlichen Sanierung will der Gemeinderat die Liegenschaft und die damit verbundenen finanziellen Verbindlichkeiten wieder der Betreiberin abtreten. Das Land, auf welchem die Jugendherberge Bern steht, befindet sich im Eigentum der Stadtbauten Bern (StaBe). Es soll der Schweizerischen Stiftung für Sozialtourismus (SSST) für 50 Jahre im Baurecht abgegeben werden. Der marktübliche, jährliche Baurechtszins für das Grundstück mit einem Verkehrswert von 1,5 Mio. Franken beträgt Fr. 63 750.00 (bei 4,25 %).

Der SSST war es nicht möglich, Rückstellungen für die erforderliche Sanierung zu tätigen. Der Gemeinderat beantragt daher dem Stadtrat, der SSST für den Umbau mit Teilneubau der Jugendherberge Bern über die Dauer von 50 Jahren ein verzinsliches und rückzahlbares Darlehen über 3,0 Mio. Franken zu gewähren. Hierzu wird dem Stadtrat ein Verpflichtungskredit in der Höhe von Fr. 5 677 500.00 (Darlehensrückzahlung und Zinsen) beantragt. Mit dem vorgesehenen Darlehen beträgt die jährliche Belastung für die Stadt je nach Betriebsergebnis der Jugendherberge und Zinsentwicklung Fr. 0.00 bis maximal Fr. 165 000.00.

Die Zustimmung zum Baurechtsvertrag fällt in den Zuständigkeitsbereich des Gemeinderats. Falls der Stadtrat dem beantragten Darlehen mit zugehörigem Verpflichtungskredit zustimmt, wird der Gemeinderat den Baurechtsvertrag zur Unterzeichnung durch die StaBe freigeben.

2. Geschichte der Jugendherberge Bern bis ins Jahr 2007

Im Jahr 1956 wurde die Jugendherberge Bern an ihrem heutigen Standort, der Weihergasse 4, eröffnet. Die Finanzierung kam mit Hilfe privater Donatorinnen und Donatoren, der Pro Juventute, der Bürgergemeinde Bern, des Ertrags des ersten Jugendfests und Darlehen der Stadt Bern zu Stande. Träger des Betriebs und Eigentümer der Liegenschaft wurde der lokale Verein Ferien und Freizeit Bern. Die Führung als Zweipartienbetrieb - einerseits die klassische Jugendherberge, andererseits das Jugendhaus - bewährte sich bis in die 1970er Jahre. Aufgrund des wachsenden übrigen städtischen Angebots für Jugendliche verlor das Jugendhaus danach an Bedeutung.

Ende der 1980er Jahre schenkte der Verein Ferien und Freizeit Bern die Liegenschaft der Stadt Bern. Diese verpflichtete sich im Gegenzug, das Gebäude zu sanieren und es dem Verein unentgeltlich zu überlassen. Die Sanierung in den Jahren 1989/90 kostete rund 3,8 Mio. Franken, was teuerungsbereinigt heute rund 4,7 Mio. Franken (Basis Berner Wohnbaukostenindex) entspricht. Ein Mietvertrag zwischen der damaligen Fürsorge- und Gesundheitsdirektion der Stadt Bern und dem Verein Ferien und Freizeit Bern sah die kostenfreie Miete der Jugendherberge vor. Der Trägerverein zahlte in der Folge keine Miete, investierte jedoch seit der durch die Stadt erfolgten Sanierung rund 1,0 Mio. Franken aus eigenen Mitteln in die weitere Modernisierung des Gebäudes.

Mit Gründung der Stadtbauten Bern (StaBe) wurde die Parzelle der Jugendherberge mitsamt den darauf gültigen Vertragsverhältnissen grundbuchlich den StaBe übertragen. Per 1. Januar 2007 hat der Verein Ferien und Freizeit Bern den Betrieb an die Schweizer Jugendherbergen (SJH), einem gemeinnützigen Verein der Mitglied der Stiftung Schweizerische Zertifizierungsstelle für gemeinnützige Spenden sammelnde Organisationen (Stiftung ZEWÖ) ist, übergeben. Die SJH wollen gemäss seinem Leitbild „den qualitätsbewussten, sozialverantwortlichen und umweltverträglichen Jugend- und Familientourismus fördern“. Sie sorgen mit 25 eigenen Betrieben, 21 Pacht-/Mietbetrieben und 12 Franchisebetrieben für ein schweizweites Netz von 58 Jugendherbergen mit total 6 396 Betten, mit welchen im Jahr 2008 insgesamt 986 471 Logiernächte generiert wurden (Angaben aus dem Geschäftsbericht der Schweizerischen Jugendherbergen 2008). Hierzu trug die Jugendherberge Bern 37 506 Logiernächte bei. Während die SJH für den operativen Betrieb der Jugendherbergen zuständig sind, ist die Schweizerische Stiftung für Sozialtourismus (SSST) als Partnerorganisation Eigentümerin der zu den SJH gehörenden Betriebe und verantwortlich für deren Bau und Unterhalt.

3. Heutige bauliche und betriebliche Situation der Jugendherberge Bern

Die Jugendherberge Bern verfügt heute über 187 Betten. Sie besteht aus dem effizienten, aber engen Schlaftrakt, dem Haupttrakt mit Speisesaal, welcher architektonische Qualitäten als Zeitzeuge aufweist, und dem ehemaligen Jugendhaus (Nebentrakt). Seit der Sanierung in den Jahren 1989/90 wurden insbesondere der Schlaf- und der Haupttrakt ordentlich instand gehalten. Dementsprechend sind die Grundstruktur und der Innenausbau intakt, technische Installationen und Sanitäreinrichtungen aber grösstenteils veraltet. Das ehemalige Jugendhaus weist eine schlechte Bausubstanz auf und die heutige Umnutzung als integraler Teil der Jugendherberge ist unbefriedigend. Die im ehemaligen Jugendhaus untergebrachten Schlafsäle entsprechen nicht mehr den Gästebedürfnissen und den heutigen Standards, weshalb dieser Gebäudeteil nur zu Spitzenzeiten ausgelastet ist. Insgesamt erfüllt die Berner Jugendherberge die Anforderungen an eine zeitgemässe Jugendherberge, vor allem in Bezug auf das Beherbergungsangebot und die Bewirtschaftung, nicht mehr. Es besteht ein dringender Investitionsbedarf. Die Jugendherberge Bern fällt gegenüber anderen Betrieben der SJH in Bezug auf die Beherbergungsqualität ab. Nur mit baulichen Massnahmen wird es möglich, heute geltende Standards an Komfort und Betrieb zu erreichen und damit zu verhindern, dass die Jugendherberge Bern weiter an Attraktivität einbüsst.

4. SSST gibt eine Machbarkeitsstudie in Auftrag und reicht eine Bauvoranfrage ein

Die SSST hat bereits im Jahr 2006 auf eigene Kosten für rund Fr. 60 000.00 eine Machbarkeitsstudie erstellen lassen. Diese Studie sollte Möglichkeiten zur Verbesserung der heutigen

Situation aufzeigen. Dabei wurde der bestehende Gebäudebestand analysiert und mittels schematischer Projektskizzen Umbaumöglichkeiten aufgezeigt. Ebenso geprüft wurden Ergänzungs- und Teilersatzbauten, die einen rentablen und zeitgemässen Betrieb ermöglichen würden. Die Studie kommt zum Schluss, dass die grundlegende bauliche Erneuerung der Jugendherberge Bern aus denkmalpflegerischer (Gebäude als erhaltenswert eingestuft), baurechtlicher (ev. Grenzkorrektur nötig, Aaretalschutzgebiet) und bautechnischer (schlechter Baugrund, Hochwasserschutz) Sicht möglich ist. Im Rahmen der Variantenstudien wurden eine reine Umbauvariante, die rückseitige Erweiterung, die Aufstockung des Nebentrakts, der Teilneubau und der Totalabbruch analysiert. Es zeigte sich dabei eindeutig, dass eine reine Umbauvariante keinen effizienten Betrieb garantieren kann. Optimal aus betrieblicher Sicht erweist sich laut Machbarkeitsstudie die Teilneubauvariante. In dieser Variante wird im Schlaf- und Haupttrakt die bestehende Struktur beibehalten. Der ineffiziente, sanierungsbedürftige und nicht für die heutige Nutzung als Schlafstätte erbaute Nebentrakt (ehemaliges Jugendhaus) wird hingegen durch einen neuen Eingangs- und Schlaftrakt ersetzt. Die Teilneubauvariante ermöglicht einen guten internen Betriebsablauf und eine verbesserte Empfangssituation. Obschon die Bruttogeschossfläche mit dieser Variante um 700 m² ansteigt, sinkt die Zahl der Betten geringfügig auf ca. 180, wobei jedoch die unzeitgemässen Grosszimmer mit 20 Betten ersetzt werden. Die Teilneubauvariante ist nicht nur im Endzustand interessant, sondern ermöglicht auch die Aufrechterhaltung des Betriebs während der Umbauphase, was für eine Stadtjugendherberge und den Tourismusstandort Bern eine wichtige Voraussetzung ist. Die Kosten der favorisierten Lösung werden in der Machbarkeitsstudie auf 5,6 Mio. Franken veranschlagt. Die StaBe stützen die Resultate der Machbarkeitsstudie und empfehlen ebenfalls die Variante „Teilneubau“. Die Abklärungen betreffend Grundwasser, Hochwasser und Tragstruktur seien in der Studie umfassend getroffen worden. Allerdings betragen die Investitionskosten aus Sicht der StaBe nach übereinstimmender Einschätzung mit der SSST bei heutiger Realisierung nicht 5,6 Mio. Franken, sondern rund 7,0 Mio. Franken. Diese sind aufgrund der Risikobeurteilung mit einer Ungenauigkeit von +/- 20 % behaftet und werden durch die betrieblichen und bautechnischen Erfordernisse beeinflusst.

Ausgehend vom Ergebnis der Machbarkeitsstudie hat die SSST im Februar 2007 eine Bauvoranfrage eingereicht. Da die darin gestellten baurechtlich relevanten Fragen von behördlicher Seite nicht ausreichend klar beantwortet wurden, fand im Mai 2007 eine Nachbesprechung mit allen betroffenen städtischen Stellen statt. Die SSST und die StaBe einigten sich zusammen mit dem Bauinspektorat, der Stadtbildkommission, dem Stadtplanungsamt sowie der Denkmalpflege darauf, dass die favorisierte Lösung eines Teilneubaus eine gute Grösse habe und nichts gegen den Abbruch des Nebentrakts spreche, falls der zu erstellende Ersatzbau qualitativ überzeuge. Offen blieben die Hofsituation und die Frage der Grenzlinienkorrektur (inzwischen geklärt).

Zur Erreichung einer qualitativ hochstehenden architektonischen Lösung wurde vereinbart, einen Studienauftrag gemäss den Richtlinien des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA) durchzuführen. In diesem Studienauftrag soll die vorgeschlagene Projektidee konkretisiert und die offenen denkmalpflegerischen und aussenräumlichen Fragen geklärt werden, damit vorbehältlich der nötigen Verfahren einer Baubewilligung nichts Grundsätzliches mehr entgegensteht. Aus diesem Grund trat die SSST mit der Bitte an die StaBe heran, einen solchen Studienauftrag, der rund Fr. 200 000.00 kosten würde, auszulösen. Die StaBe als Eigentümerin des Gebäudes und des Grundstücks und auch die SSST als Mieterin zeigten sich verständlicherweise nicht bereit, die Kosten für einen Studienauftrag zu übernehmen, bevor die zuständigen städtischen Gremien ein klares Bekenntnis zur Jugendherberge am heutigen Standort abgegeben haben und Klarheit über die künftigen Eigentumsverhältnisse besteht.

5. Unbefristete kostenfreie Miete wird in ein befristetes Mietverhältnis umgewandelt

Als per 1. Januar 2007 die SSST mit allen Rechten und Pflichten in das weiterhin gültige Mietverhältnis eintrat, wurde das bisher unbefristete Mietverhältnis in ein bis am 31. Dezember 2008 befristetes Mietverhältnis umgewandelt. Die StaBe sahen sich zu diesem Schritt gezwungen, weil sich die Subventionierung einer Jugendherberge über eine kostenfreie Miete nicht mit dem Reglement der Stadtbauten vom 5. September 2002 (Stadtbautenreglement; StaBeR; SSSB 152.013), der Eigentümerinnenstrategie oder dem Rahmenvertrag zwischen der Stadt Bern und den StaBe vereinbaren lässt. Da zu Beginn des Jahrs 2008 klar war, dass sich bis Ende 2008 keine Lösung finden lassen würde, wurde zwischen den StaBe und der SSST ein neuer befristeter Mietvertrag unterzeichnet, der für die Jahre 2009 und 2010 neu eine Miete von Fr. 40 000.00 und für das Jahr 2011 bei Bauverzögerung eine solche von Fr. 63 750.00 (dem Baurechtszins entsprechend) vorsieht.

6. Grundsatzentscheid des Gemeinderats für die Unterstützung der Jugendherberge

In seiner Antwort in der Stadtratssitzung vom 28. Juni 2007 auf die dringliche Interpellation Fraktion SP/JUSO (Gisela Vollmer, SP): „Was passiert mit Berns Jugendherberge“ vom 7. Juni 2007 hat sich der Gemeinderat klar zur Jugendherberge bekannt. So stellte er in Aussicht, dass eine trag- und zukunftsfähige Verhandlungslösung gefunden werden solle, welche den Weiterbestand der Jugendherberge an der Weihergasse langfristig sichert, und dass dabei eine Baurechtslösung mit Abtretung des Gebäudes an die SSST im Vordergrund stehe. Alle grösseren Schweizer Städte und touristischen Destinationen würden über eine Jugendherberge verfügen, und es sei dem Gemeinderat ein wichtiges Anliegen, dass Bern als Bundesstadt weiterhin dazu gehöre. Im August 2008 hat der Gemeinderat diese Haltung bestätigt und den Grundsatzentscheid getroffen, die Jugendherberge in Bern erhalten und finanziell unterstützen zu wollen. Dazu bewogen haben den Gemeinderat in erster Linie tourismuspolitische Überlegungen. Der nachfrage- und angebotsseitige Anteil der Low-Budget Unterkünfte beträgt im Schweizerischen Tourismus zwischen 10 bis 20 % und wächst kontinuierlich. Die typischen Low-Budget Nachfragerinnen und -nachfrager sind auf eine günstige Übernachtungsgelegenheit angewiesen. Sie legen Wert auf Begegnung, Unterhaltung und eine hohe Erlebnisdichte, womit sie trotz schmalem Portemonnaie für lokale Wertschöpfung sorgen (Ausgaben ausserhalb der Jugendherberge aktuell geschätzte 2,5 Mio. Franken jährlich). Wenn es den vorwiegend jungen Gästen in Bern gefallen hat, kommen sie häufig wieder und übernachten dann in den klassischen Hotels. Die Schweizer Jugendherbergen (SJH) bestehen seit 85 Jahren. Durch das internationale Netz mit rund 4 500 Jugendherbergen und einer Million Mitgliedern und durch das nationale Netz mit 58 Jugendherbergen und 100 000 Mitgliedern, bringen die SJH viele Gäste aus der eigenen Organisation an einen Standort. Seit vielen Jahren verpflichten sich die SJH zur nachhaltigen Betriebsführung (sozial, wirtschaftlich, ökologisch), sie haben für dieses Engagement zwei wichtige Preise erhalten (Tourismuspreis Milestone und Hans E. Moppert Preis). Die Jugendherbergen sind der einzige weltweite Anbieter im Low-Budget-Segment der weltweite Standards für Sicherheit und Qualität garantiert. Die Organisation richtet sich dabei immer nach ihrem Grundauftrag, die günstigste mögliche Übernachtungsgelegenheit an einem Standort zu schaffen und somit vor allem Jugendlichen und Familien mit beschränkten finanziellen Mitteln das Reisen und den Besuch dieser Tourismusorte erst zu ermöglichen. Das qualitativ hochstehende aber einfache Angebot des gemeinnützigen Vereins SJH im Low-Budget-Segment lässt sich nicht durch eine private, nach Gewinn strebende Trägerschaft ersetzen. Die Marke „Jugendherberge“ ist weltweit bekannt. Die Jugendherberge Bern ist in die weltweite Dachorganisation Hostelling International

und damit u. a. in das globale Booking-System der Jugendherbergen eingebunden. Neben internationalen jüngeren Reisenden, logieren immer häufiger Familien in der Jugendherberge Bern. Traditionell besuchen viele Schulklassen die Jugendherberge, die in der Hauptstadt Projektstage rund um das Thema „Politik“ verbringen. Sie sind im Besonderen auf eine genügend grosse, günstige und zentrumsnahe Unterkunft angewiesen. Mit grosser Sicherheit hätte daher der Verlust der städtischen Jugendherberge einen Einbruch der Logiernächte im Tiefpreissegment zur Folge. Viele potentielle Gäste würden keine zahlbare Alternative finden. Das Modell der SJH basiert schweizweit auf Partnerschaften mit den Standortgemeinden, welche die Finanzierung der Infrastruktur ganz oder teilweise übernehmen. Im Gegenzug garantieren die SJH für eine langfristige eigenständige Betriebsführung auch bei defizitären Betrieben (Quersubventionierung durch Mitgliederbeiträge). Die SSST hat in den letzten Jahren bewiesen, dass sie bei Um- und Neubauten nachhaltig agiert. Wettbewerbsähnliche Verfahren sind die Regel, Minergie-Eco gilt als Standard. Diese Überlegungen haben dazu geführt, dass zahlreiche andere Schweizer Städte und Gemeinden, so auch Basel und Zürich, die Sanierungen ihrer Jugendherbergen in die Verantwortung der SSST abgetreten und mit namhaften Beiträgen unterstützt haben, was den Gemeinderat in seiner Haltung bestärkt.

7. Entscheid für Baurechtslösung

Aufgrund der dargelegten Sachlage und Besitzverhältnisse sind für die Finanzierung der Sanierung der Jugendherberge Bern grundsätzlich zwei Varianten denkbar: eine Miet- oder eine Baurechtslösung. Bei der Mietlösung würden die StaBe in Eigenregie das Gebäude sanieren und der SSST gegen eine kostendeckende Miete vermieten. Bei der Baurechtslösung gibt die StaBe als Eigentümerin das Land und das Gebäude im Baurecht an die SSST ab und erhält dafür einen marktüblichen Baurechtszins. Die Sanierung des Gebäudes ist dabei Sache der SSST.

Der Gemeinderat hat sich im August 2008 für die Baurechtslösung ausgesprochen. Diese wird auch durch den Stiftungsrat der SSST und den Vorstand des Vereins SJH bevorzugt. Die Baurechtslösung führt zu klaren Zuständigkeiten. Abgesehen von einer Finanzierungsunterstützung für das zu realisierende Bauprojekt ist die Stadt Bern beim Betrieb nicht involviert. Die Baurechtslösung verstärkt die Anreize der SSST, langfristig und wirtschaftlich zu handeln und sie birgt ein geringeres Risiko für StaBe. Die jährliche finanzielle Belastung der Stadt Bern ist nach oben limitiert und kann sich bei positivem Betriebsergebnis bis auf Null reduzieren. Die StaBe verbessern ihre finanzielle Situation gegenüber heute wesentlich, anstatt dass sie ohne Entschädigung alle Eigentümerlasten tragen müssen, erhalten sie einen marktüblichen Baurechtszins und es fallen keine Kosten mehr an.

8. Prüfung von Alternativstandorten

Der heutige Standort der Jugendherberge Bern ist attraktiv gelegen und könnte allenfalls auch für die Wohnnutzung interessant sein. Mit Blick auf die vorgesehene Baurechtsdauer von 50 Jahren und die entsprechend lange vertragliche Bindung der Stadt hat der Gemeinderat daher mögliche Alternativstandorte für eine Jugendherberge prüfen lassen. Dabei wurden zwar Grundstücke im Eigentum des Fonds für die Boden- und Wohnbaupolitik sowie Grundstücke privater Eigentümer gefunden, die grundsätzlich ebenfalls für eine Jugendherberge geeignet wären. Keines dieser Grundstücke ist jedoch mit dem heutigen Standort bezüglich Erreichbarkeit, Nähe zur Altstadt und allgemeiner Attraktivität der Lage vergleichbar. Zusätzlich bestehen an den Alternativstandorten Fragezeichen zum Planungs- und Realisie-

zungshorizont. Eine andere Nutzung als die einer Jugendherberge wäre kaum mit der bestehenden Baustruktur vereinbar und würde zu einem Abbruch der Liegenschaft führen, der angestrebte weitgehende Erhalt wäre nicht möglich. Da es dem klaren Wunsch der Verantwortlichen der Jugendherbergen entspricht, den Betrieb am heutigen Standort weiterzuführen und die Sanierung der Jugendherberge dringend ist, hat der Gemeinderat sich für die Beibehaltung des heutigen Standorts entschieden.

9. Vertragliche Lösung

9.1 Baurechtsvertrag

Das Grundstück und das Gebäude der Jugendherberge Bern befinden sich im Eigentum der StaBe. Das Gebäude der Jugendherberge mit einem Verkehrswert von 1,5 Mio. Franken, welches Ende der 1980er Jahre als Geschenk mit Bedingungen an die Stadt übergegangen ist, wird der SSST zur kostenlosen Nutzung überlassen. Für das Grundstück mit einem Verkehrswert von ebenfalls 1,5 Mio. Franken schuldet die SSST einen marktüblichen Baurechtszins von 4,25 % (jährlich Fr. 63 750.00 entsprechend). Zwischen der StaBe und der SSST wird ein Baurechtsvertrag über die Dauer von 50 Jahren abgeschlossen. Der Baurechtsvertrag enthält den für derartige Verträge üblichen Inhalt zur Nutzung des Baurechts, zur Übertragung, zum Heimfall oder zum Baurechtszins. Unter anderem hält der Vertrag fest, dass auf dem Baurecht nur Jugendherbergen oder ähnliche Betriebe errichtet und geführt werden dürfen oder dass die Baurechtsberechtigte verpflichtet ist, die im Sondereigentum stehenden Bauten, Einrichtungen und Anlagen sowie das mit dem Baurecht belastete Terrain während der ganzen Baurechtsdauer gut zu unterhalten. Der Baurechtsvertrag im Zuständigkeitsbereich des Gemeinderats tritt bei Unterzeichnung des Darlehensvertrages in Kraft.

9.2 Darlehensvertrag

Aufgrund der Machbarkeitsstudie aus dem Jahr 2006 wird die SSST ein Sanierungsprojekt anstreben, bei welchem der ineffiziente und sanierungsbedürftige Nebentrakt abgerissen und durch einen neuen Eingangs- und Schlaftrakt ersetzt wird. Diese Teilneubauvariante verursacht nach übereinstimmenden Schätzungen der SSST und der StaBe Kosten von 7,0 Mio. Franken (+/- 20 %). Die SSST ist gewillt, 1,0 Mio. Franken aus eigenen Mitteln zu investieren und 3,0 Mio. Franken auf dem Kapitalmarkt zu beschaffen. Schliesslich soll die Stadt Bern die Finanzierungslücke bis zu einer maximalen Bausumme von 7,0 Mio. Franken mit einem Darlehen über 3,0 Mio. Franken schliessen. Wird ein kostengünstigeres Projekt realisiert, wird das städtische Darlehen anteilmässig gekürzt. Baurisiken, welche zu effektiven Baukosten über 7,0 Mio. Franken führen könnten, trägt die SSST. Das Darlehen ist durch die SSST zu einem marktüblichen Zinssatz zu verzinsen und mit jährlich 2 % der Vertragssumme zu amortisieren. Die SSST legt der Direktion für Finanzen, Personal und Informatik (Finanzverwaltung) jedes Jahr die konsolidierte Vollkostenrechnung der Jugendherberge Bern vor. Für die Erstellung dieser Vollkostenrechnung seitens der SSST bestehen klare Vorgaben (bspw. bezüglich Abschreibungen oder Unterhaltsaufwendungen). Die Einhaltung der Vorgaben wird jährlich durch die externe Revisionsstelle der Jugendherbergen geprüft und gegenüber der Stadt bestätigt. Bei einem Betriebsgewinn gemäss der Vollkostenrechnung der Jugendherberge Bern ist die SSST als Schuldnerin verpflichtet, zuerst vollständig die Darlehenskosten (Zins und Amortisation) zu übernehmen. Falls ein weiterer Gewinn verbleibt, ist jährlich bis Fr. 30 000.00 ein Erneuerungsfonds bis zu einer Obergrenze von Fr. 300 000.00 zu äpfnen und erst über einen darüber hinausgehenden Gewinn kann die SSST frei verfügen. Bei einem Betriebsverlust gemäss der konsolidierten Vollkostenrechnung der Jugendherberge Bern wer-

den durch die Stadt Bern maximal die Darlehenskosten (Zins und Amortisation) im Sinne einer Defizitdeckungsgarantie übernommen. Dabei muss der ausgewiesene Verlust nachvollziehbar sein.

9.3 Folgekosten

Sollte die Betriebsrechnung der SJH weder Amortisations- noch Zinszahlungen zulassen und unter Annahme eines durchschnittlichen Zinssatzes von 3,5 % entwickeln sich die maximal pro Jahr durch die Stadt zu tragenden Kapitalfolgekosten sowie der Restbuchwert des Darlehens wie folgt:

Jahr	Restbuchwert	Amortisation (2 %)	Zins (3,5 %)	Kapitalfolgekosten
1	Fr. 3 000 000.00	Fr. 60 000.00	Fr. 105 000.00	Fr. 165 000.00
2	Fr. 2 940 000.00	Fr. 60 000.00	Fr. 102 900.00	Fr. 162 900.00
5	Fr. 2 760 000.00	Fr. 60 000.00	Fr. 96 600.00	Fr. 156 600.00
10	Fr. 2 460 000.00	Fr. 60 000.00	Fr. 86 100.00	Fr. 146 100.00
20	Fr. 1 860 000.00	Fr. 60 000.00	Fr. 65 100.00	Fr. 125 100.00
30	Fr. 1 260 000.00	Fr. 60 000.00	Fr. 44 100.00	Fr. 104 100.00
40	Fr. 660 000.00	Fr. 60 000.00	Fr. 23 100.00	Fr. 83 100.00
50	Fr. 60 000.00	Fr. 60 000.00	Fr. 2100.00	Fr. 62 100.00

Gemäss dem vorgesehenen Darlehensvertrag dient das Zinsband der Berner Kantonalbank für 1. Hypotheken, Altbestand auf Wohnbauten, Minimalsatz plus $\frac{1}{4}$ % als Basis für die Berechnung des Darlehenszinssatzes. Gegenwärtig beträgt dieser Zinssatz 2,5 %, womit die maximale jährliche Belastung der Stadt im ersten Jahr der Gewährung des Darlehens Fr. 135 000.00 beträgt. Unter Berücksichtigung eines längerfristigen Zinssatzes von 3,5 % beträgt die anfängliche maximale Belastung für die Stadt Fr. 165 000.00. Die maximal durch die Stadt zu tragenden Darlehenskosten betragen bei 3,5 % über 50 Jahre Fr. 5 677 500.00. Diese Kostenfolge tritt nur dann ein, wenn die Jugendherberge Bern gemäss Vollkostenrechnung über die gesamte Darlehensdauer nie einen Gewinn erwirtschaftet.

10. Wie weiter?

Falls der Stadtrat dem Verpflichtungskredit zustimmt, wird die SSST möglichst rasch unter Einbezug der zuständigen städtischen Behörden (Bauinspektorat, Stadtbildkommission, Stadtplanungsamt und Denkmalpflege) ein architektonisch hochwertiges Teilneubauprojekt zur Baureife bringen, das sich an der aktualisierten Kostenschätzung der Machbarkeitsstudie in der Höhe von 7,0 Mio. Franken orientiert. Diese Arbeiten umfassen auch die Durchführung eines Studienauftrags, dessen Programm durch die SSST in Rücksprache mit den baulich involvierten Ämtern erarbeitet wird. Die Auszahlung des Darlehens der Stadt Bern erfolgt dem Baufortschritt entsprechend auf Gesuch hin, frühestens jedoch nach Vorliegen der definitiven Baubewilligung.

11. Würdigung aus Sicht des Gemeinderats

Mit der vorgelegten Lösung trägt die Stadt Bern entscheidend zur Erhaltung und qualitativen Verbesserung des Angebots der Jugendherberge Bern bei. Dass Bern ein Standort für eine

Jugendherberge bleibt, ist aus der Sicht des Gemeinderats wichtig und der Einsatz öffentlicher Gelder daher richtig. Die Abtretung der Liegenschaft entlastet die StaBe wiederum von grossen finanziellen Verpflichtungen. Auch ein à-fonds-perdu Beitrag zur Sanierung, wie er durch die Städte Zürich und Basel gesprochen worden ist, wäre grundsätzlich denkbar. Mit Blick auf die städtische Finanzlage ist jedoch ein verzinsliches und amortisierbares Darlehen der sinnvollere Weg.

Antrag

1. Die Vorlage des Gemeinderats an den Stadtrat betreffend Sanierung der Jugendherberge Bern durch die Schweizerische Stiftung für Sozialtourismus; Verpflichtungskredit wird genehmigt.
2. Für die Sanierung mit Teilneubau der Jugendherberge Bern gewährt die Stadt Bern der Schweizerischen Stiftung für Sozialtourismus ein Darlehen von 3,0 Mio. Franken. Hierfür wird ein Verpflichtungskredit für fünfzig Jahre von total Fr. 5 677 500.00 gesprochen. Die jährlichen Kosten der Amortisation und der Verzinsung des Darlehens gehen zu Lasten der Produktgruppe PG 610400, Finanzausgleich und Beiträge, der Direktion für Finanzen, Personal und Informatik (Finanzverwaltung), deren Nettokredit zum gegebenen Zeitpunkt um den entsprechenden Betrag erhöht wird.
3. Der vorgelegte Darlehensvertrag zwischen der Einwohnergemeinde der Stadt Bern und der Schweizerischen Stiftung für Sozialtourismus (SSST) wird genehmigt.
4. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug dieses Entscheids beauftragt.

Bern, 17. November 2009

Der Gemeinderat

Beilage:

Entwurf des Darlehensvertrages zwischen der Einwohnergemeinde der Stadt Bern und der Schweizerischen Stiftung für Sozialtourismus