

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

Mit SRB 573 vom 6. November 2008 hat der Stadtrat die Vorlage „Übertrag der Liegenschaft altes Progymnasium „PROGR“ vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen; Abgabe der Liegenschaft im Baurecht und Überführung der Bodenparzelle vom Finanz- ins Fondsvermögen (Abstimmungsbotschaft)“ an den Gemeinderat zurückgewiesen. Die Rückweisung erfolgte unter folgenden, für das vorliegende Geschäft relevanten Auflagen:

1. Der Gemeinderat hat zu prüfen, ob das Kaufangebot der PROGR-Künstlerinnen und -Künstler von Mitte Oktober 2008, den PROGR zu vergleichbaren Konditionen bezüglich Baurechtszins und Kaufpreis wie das Siegerprojekt „Doppelpunkt“ zu übernehmen, auf realistischen Annahmen und Grundlagen beruht.

Die PROGR-Künstlerinnen und -Künstler müssen dafür bis Ende Dezember 2008 den Nachweis für die Finanzierbarkeit erbringen und das Kaufangebot konkretisieren. Zudem ist ein Konzept beizulegen, welches die längerfristige Nutzung darlegt und die Finanzierung der Sanierung und des Betriebs sicherstellt.

Nicht nur die Finanzierung muss nachgewiesen resp. sichergestellt werden, sondern auch eine Ausführungsgarantie.

Das Projekt muss die Wettbewerbskriterien erfüllen.

Die Sanierungsinvestitionen insbesondere der Gebäudehülle wie auch die Betriebskosten müssen sichergestellt werden (Siegerteam = 10 Mio. Franken allein in die Gebäudehülle).

Diese Informationen sind dem Stadtrat zur Kenntnis zu bringen.

3. Der Gemeinderat hat dem Stadtrat - falls finanzierbar - eine Variante für den Verkauf an die PROGR-Künstlerinnen und -Künstler zu unterbreiten.
5. Der Fahrplan ist so zu gestalten, dass die Volksabstimmung über die definitive Vorlage am 17. Mai 2009 erfolgt.

2. Vorgeschichte

Von 1875 (Neubau) bis 2004 (Auszug der Wirtschaftsmittelschule Bern und der Berufsschule für Verwaltung) waren in der Liegenschaft Waisenhausplatz 30 immer Schulen untergebracht. Der Unterhalt des Gebäudes wurde über längere Zeit vernachlässigt. Nachdem im Jahr 2004

klar war, dass im ehemaligen Progymnasium in Zukunft nicht mehr unterrichtet werden würde, wurde nach einer neuen Nutzung gesucht. Damals bewilligte der Gemeinderat eine Zwischennutzung mit Ateliers für Kunstschaffende, Kulturräumen und einer Bar, vorerst befristet auf zwei Jahre. Schliesslich wurde die Zwischennutzung bis 31. Juli 2009 verlängert und entwickelte sich zum vielbeachteten Kulturzentrum PROGR.

Für eine neue definitive Nutzung zerschlug sich sowohl die Idee eines Paul Klee Museums als auch diejenige eines Museums für Gegenwartskunst. Da die Stadt das denkmalgeschützte, stark sanierungsbedürftige Gebäude selber nicht nutzen kann, wurde beschlossen, es zu einer langfristigen und rentablen Nutzung an Private zu übertragen. Die Auswahl eines Projekts geschah mittels eines Wettbewerbs nach SIA-Normen für Teams von Planerinnen und Planern sowie Investorinnen und Investoren. Im März 2007 hat der Gemeinderat das Wettbewerbsprogramm und einen entsprechenden Kredit genehmigt. Die Wettbewerbskosten von Fr. 380 000.00 wurden zulasten der Investitionsrechnung der Sonderrechnung des Fonds für die Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern (Fonds) vorfinanziert, unter der Bedingung, dass die Liegenschaft des Progymnasiums im Rahmen der baurechtsweisen Abgabe vom Verwaltungs- in das Fondsvermögen überführt wird. Der Gemeinderat hat im April 2008 den Entscheid des Beurteilungsgremiums des offenen Wettbewerbs für Teams von Planerinnen und Planern sowie Investorinnen und Investoren bezüglich dem Siegerprojekt „Doppelpunkt“ bestätigt.

3. Vermögenszuweisung

Mit Beschluss vom 17. Dezember 2003 wies der Gemeinderat die Liegenschaft des ehemaligen Progymnasiums rückwirkend per 1. Januar 2003 den Liegenschaften im öffentlichen Interesse (Verwaltungsvermögen Stadt Bern) zu. Die per 31. Dezember 2008 mit Fr. 943 812.16 in den Büchern stehende Liegenschaft soll nun zusammen mit der Erteilung des Baurechts durch die Stimmberechtigten entwidmet und in das Finanzvermögen der Stadt Bern übertragen werden. Anschliessend liegt es in der Zuständigkeit des Gemeinderats, die Liegenschaft dem Fonds (Sonderrechnung im Finanzvermögen) zuzuweisen. Diese Überführung entspricht einerseits den Aufgaben gemäss Reglement vom 20. Mai 1984 über die Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern (Fondsreglement; FRBW; SSSB 854.1) und andererseits der gesamtstädtischen Aufteilung des Grundeigentums (Fonds, Stadtbauten Bern, Energie Wasser Bern, BERNMOBIL und der Direktion für Tiefbau, Verkehr und Stadtgrün/Tiefbauamt).

Die Überführung in den Fonds erfolgt nach Errichtung des Baurechts, damit der Buchgewinn dem steuerfinanzierten Haushalt (Stadtkasse) zufällt.

4. Das Siegerprojekt „Doppelpunkt“

Das Projekt „Doppelpunkt“ wurde von Fuhr Buser Partner BauOekonomie AG, Bern und Bauart Architekten+Planer AG, Bern eingegeben, zusammen mit der Investorin Allreal Generalunternehmung AG, Bern. Die Jury kam zum Schluss, dass dieses Projekt gesamthaft die aufgestellten Wettbewerbskriterien am besten erfüllt. Es sieht im ehemaligen Progymnasium in Zukunft eine dreiteilige Nutzung vor. In einem Teil wird ein Gesundheitszentrum untergebracht, in einem anderen entsteht Raum für eine Schule (voraussichtlich das Institut für Vorschul- und Primarstufe der Neuen Mittelschule Bern [IVP NMS]) und Büros und schliesslich bleibt das heutige kulturelle und kulinarische Angebot im Hof-, Turnhallen- und Aulabereich bestehen. Die Liegenschaft bleibt im sichtbaren Teil so, wie sie sich heute präsentiert. Im

Untergeschoss findet die einzige Gebäudeerweiterung statt mit den Serviceräumen zum Gastro- und Kulturteil. Die Grundrissstruktur bleibt weitgehend unverändert erhalten, was auch der nutzungsmässigen Flexibilität und der Erhaltung der schützenswerten Bausubstanz zu Gute kommt. Die Jury schreibt in ihrem Bericht weiter, dass der vorgeschlagene Nutzungsmix dem Standort angemessen ist und marktfähig erscheint.

Ein Pluspunkt des Projekts „Doppelpunkt“ ist weiter, dass der Hof sehr öffentlich angelegt ist, jedoch auch in Zukunft umzäunt bleiben soll, so dass er ausserhalb der Benützungszeiten gegen missbräuchliche Verwendung geschützt werden kann. Weiter ist im Jurybericht zu lesen: „Preislich ist die Offerte gut, ausführlich dokumentiert und nachvollziehbar. Mit künftigen Nutzerinnen und Nutzern, die 95 % der Gesamtfläche belegen würden, konnte das Team „Doppelpunkt“ Absichtserklärungen abschliessen. Aufgrund der Nutzungsstruktur und der angenommenen Mieterträge ist davon auszugehen, dass eine nachhaltige Vermietung möglich sein wird. Insgesamt handelt es sich um eine glaubwürdig nachgewiesene attraktive und publikumsorientierte Neunutzung des Progers, welche dessen heutigen städtebaulichen und architektonischen Qualitäten übernimmt und stärkt.“

Das Projekt „Doppelpunkt“ in Zahlen:

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

Sollte das Siegerprojekt realisiert werden, stellt sich die Frage, was bis zu Beginn der Bauarbeiten (Termin noch offen, da eine Baubewilligung eingeholt werden muss) mit dem ehemaligen Progymnasium geschieht. Die heutige Zwischennutzung endet per 31. Juli 2009. Klar ist, dass die Bauherrin die Liegenschaft erst übernehmen wird, wenn eine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt. Bis es soweit ist, wird es an der Stadt sein, mit den Kulturschaffenden über eine Weiterführung der Zwischennutzung zu verhandeln. Die Liegenschaft wird aber mit Sicherheit nicht leer stehen.

5. Offerte des Vereins Künstlerinitiative Pro PROGR (Verein)

Nach dem Entscheid des Stadtrats, wonach der Verein bis 31. Dezember 2008 Frist habe, sein Kaufangebot zu konkretisieren, wurde den Künstlerinnen und Künstlern in einem Schreiben mitgeteilt, welche Unterlagen die Fachleute benötigen würden, um die Offerte seriös prüfen zu können. In der Folge kam es vor dem Eingabetermin zu zwei Treffen des Vereins mit Fachleuten der Liegenschaftsverwaltung. Im ersten Gespräch ging es um das weitere Vorgehen sowie die wichtigsten Eingabepunkte. Beim zweiten Treffen wurden die Offertendispositionen vor der Eingabe kurz geprüft sowie erneut die wichtigsten Eingabepunkte wie der Finanzierungsnachweis (Form und Inhalt), die Betriebskostenrechnung (Positionen und Rückstellungen) und der Mieterspiegel (Hauptnutzer und Grundrisse) besprochen.

Ebenfalls noch vor Ablauf der Eingabefrist teilte der Gemeinderat dem Verein in einem Schreiben mit, dass für die Beurteilung seiner Offerte eine verwaltungsinterne Arbeitsgruppe von Fachleuten einberufen worden sei, um eine kompetente Beurteilung der Offerte sicherzustellen.

Am 31. Dezember 2008 hat der Verein seine Offerte fristgerecht bei der Liegenschaftsverwaltung eingereicht. Das Angebot über 2,4 Mio. Franken für den Kauf des Gebäudes und 0,32 Mio. Franken Baurechtszins entspricht der Eingabe des Siegerprojekts „Doppelpunkt“ und ist damit quantitativ vergleichbar bzw. gleichwertig. In der Beilage zur Offerte finden sich Aussagen über die Finanzierung und die Vermietung. Planunterlagen wurden keine eingereicht. Auf Nachfrage wurden gewisse Unterlagen nachgereicht, darunter eine detaillierte Auflistung der Baukosten mit Baubeschrieb sowie ein Schreiben der Credit Suisse betreffend die Finanzierung. Zusätzlich wurde telefonisch von Seiten des den Verein vertretenden Fürsprechers bekannt gegeben, dass bei ihm weitere Absichtserklärungen eingegangen seien, so dass davon ausgegangen werden kann, dass der Verein per 14. Januar 2009 über eigene Mittel (in Form von Absichtserklärungen) von rund 6,5 Mio. Franken verfügte.

Wie dem Verein vom Gemeinderat zugesichert, wurde die Offerte von einer direktionsübergreifend zusammengesetzten Arbeitsgruppe von Fachleuten beurteilt. Der Beurteilungskatalog umfasste die Punkte Finanzierungsnachweis, Ausführungsgarantie, Erfüllung Wettbewerbskriterien sowie Sicherstellung Sanierungsinvestition und Betriebskosten.

Gemäss Beurteilung der Fachleute ist der Finanzierungsnachweis lückenhaft, da z.B. die Darlehensverträge mit den Kapitalgebern des Vereins (resp. der noch zu gründenden Stiftung) fehlen. Allerdings beurteilen sie den Nachweis der Finanzierbarkeit der Anlagekosten als für die jetzige Phase genügend.

Eine eigentliche Ausführungsgarantie für die Sanierung - wie vom Stadtrat gefordert - wurde mit der Offerte nicht beigebracht, doch würde eine solche Bestandteil der Baurechtsabrede sein, wie dies ebenfalls im Wettbewerbsverfahren vorgesehen war. Im vorliegenden Angebot wird davon ausgegangen, dass die Sanierungsarbeiten auf Ende 2015 beendet und dann auch der volle Baurechtszins über Fr. 320 000.00 pro Jahr zu zahlen sein würde. Beim Siegerprojekt liegt dieser Zeitpunkt wesentlich früher. Allerdings ist davon auszugehen, dass der Verein während der Bauphase einen höheren Baurechtszins bezahlen würde, als dies bei der Investorin des Siegerprojekts „Doppelpunkt“ der Fall wäre, da das Projekt des Vereins ja bereits ab der offerierten Übernahme per 1. August 2009 eine Nutzung - nämlich die bestehende - aufweist.

Eine Beurteilung der gestalterischen Elemente konnte von den Fachleuten nicht vorgenommen werden, da keine Planeingabe erfolgte. Allerdings wird aus der Offerte deutlich, dass am Gebäude selber keine Änderungen vorgesehen sind und die Bausubstanz vollständig erhalten bleiben soll. Wie im Projekt „Doppelpunkt“ soll der Hof auch beim Projekt Kulturzentrum der Öffentlichkeit zugänglich sein. Die funktionale Qualität wird von den Fachleuten als erfüllt betrachtet.

Als problematisch beurteilt die stadtinterne Arbeitsgruppe die Punkte Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit. Aus ihrer Sicht ist die Nachhaltigkeit beim Projekt Kulturzentrum nicht gegeben. Bei der Wirtschaftlichkeitsanalyse ist zudem der Baurechtszins nicht unerheblich. Absolut ist dieser mit Fr. 320 000.00 beim Projekt Kulturzentrum gleich hoch wie beim Projekt „Doppelpunkt“. Im Verhältnis zum Mietertrag zeigen sich aber gemäss Einschätzung der Fachleute entscheidende Differenzen: Bei einer kommerziellen und der damit gegebenen höherwertigen Nutzung beträgt der Baurechtszins rund 15 % der Mietzinseinnahmen. Bei einer kulturellen Nutzung ca. 34 %. Falls in Zukunft nicht zusätzliche Mittel generiert werden können, lässt sich dieser Anteil nachhaltig bei einer kulturellen Nutzung kaum erwirtschaften. Dies kann bereits nach kurzer Zeit zu einem negativen Betriebsergebnis führen. Deshalb kommen die Fachleute zum Schluss, dass der verlangte Baurechtszins für eine nicht aus-

schliesslich kommerzielle Nutzung im Grunde zu hoch ist und zur Abdeckung von Risiken eine erhöhte Kapitaldeckung notwendig ist.

6. Gegenüberstellung der beiden Angebote

Projekt "Doppelpunkt" (Gesundheitszentrum)	Projekt Kulturzentrum
Abgabe im Baurecht für 80 Jahre	Abgabe im Baurecht
Kaufpreis Gebäude: 2,4 Mio. Franken	Kaufpreis Gebäude: 2,4 Mio. Franken
Überweisung des Kaufpreises: Nach Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung	Überweisung des Kaufpreises: 1. August 2009, allenfalls 1. Januar 2010
Baurechtszins: Fr. 320 000.00 pro Jahr (= 15,31 % des voraussichtlichen Mietertrags)	Baurechtszins: Fr. 320 000.00 pro Jahr (= 33,86 % des voraussichtlichen Mietertrags)
Investitionen für Sanierung, Ausbau und Erweiterung: 24,738 Mio. Franken	Investitionen für Sanierung: 8,0 Mio. Franken
Nutzung: vorwiegend kommerziell (Gesundheitszentrum, Bildung und Gastrobetrieb) und kulturell (Turnhalle, Aula und Hof)	Nutzung: vorwiegend kulturell und kommerziell (Gastrobetrieb und Büros)
Menschen mit Gehbehinderung: vollständig zugänglich	Menschen mit Gehbehinderung: grösstenteils zugänglich
Denkmalschutz: gewährleistet	Denkmalschutz: gewährleistet
Abschluss der Bauarbeiten: Oktober 2011	Abschluss der Bauarbeiten: 2015
Langfristige Sicherheit für den Baurechtszins: dank kommerzieller Nutzung gegeben	Langfristige Sicherheit für den Baurechtszins: bei kultureller Nutzung sind möglicherweise weitere Anstrengungen des Vereins nötig

7. Finanzielle Auswirkungen

Die von der Investorin des Siegerteams eingereichte verbindliche Offerte beinhaltet nachstehende Werte, die der Verein in seiner Offerte ebenfalls übernommen hat:

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

Für die Stadt Bern ergibt sich folgende finanzielle Übersicht:

Verkaufserlös aus Gebäuderestwert	Fr.	2 400 000.00	
Buchwert per 31.12.2008	Fr.	943 812.16	
Aufgelaufene Wettbewerbskosten (bis 19.01.2009)	Fr.	<u>396 804.90</u>	
Buchgewinn 1	Fr.		<u>1 059 382.94</u>
Aufwertung Bodenparzelle Baurecht			<u>Fr. 7 100 000.00</u>
= Buchgewinn 2			
Total Buchgewinn 1+2	Fr.		<u>8 159 382.94</u>
Überführungswert in Fondsvermögen	Fr.	<u>7 100 000.00</u>	
Einnahmen Baurechtszins je Jahr	Fr.	<u>320 000.00</u>	

8. Mögliche Schadenersatzpflicht bei Annahme der Offerte des Vereins

Der Gemeinderat hat abklären lassen, ob bei einer Annahme der Offerte des Vereins gegenüber der Investorin und den Planern des Siegerprojekts aus dem Wettbewerb eine Schadenersatzpflicht entsteht. Gestützt auf diese Abklärung schätzt er das Risiko für einen grösseren finanziellen Schaden für die Stadt als nicht sehr hoch ein.

9. Würdigung

Der Gemeinderat kommt dem Auftrag des Stadtrats nach und unterbreitet ihm betreffend Verkauf des ehemaligen Progymnasiums resp. der Abgabe der entsprechenden Parzelle im Baurecht den gewünschten Variantenantrag. Allerdings unterstützt er nach wie vor nur die Variante mit der Abgabe an die Allreal Generalunternehmung AG. Dies aus folgenden Gründen:

- Das Projekt „Doppelpunkt“ obsiegte in einem offenen Wettbewerb nach SIA 142. Der Gemeinderat hat den entsprechenden Juryentscheid im April 2008 bestätigt und sieht auch nach Vorliegen der Offerte des Vereins keinen Anlass, von diesem Entscheid abzuweichen. Er ist nach wie vor überzeugt vom Projekt „Doppelpunkt“.
- Der Gemeinderat hat immer klar gemacht, dass er im ehemaligen Progymnasium in Zukunft keinen subventionierten Betrieb haben will. Er ist der Ansicht, dass für eine längere Finanzierung des Kulturbetriebs noch weitere Anstrengungen des Vereins nötig wären. Die finanzielle Situation der Stadt lässt namentlich Beiträge zur Finanzierung des Baurechtszinses, des Kapitaldienstes sowie des Unterhalts und der Nebenkosten des Gebäudes nicht zu.

Antrag

- I. Der Stadtrat genehmigt die Vorlage für den Übertrag der Liegenschaft ehemaliges Progymnasium vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen; Abgabe der Liegenschaft im Baurecht und Überführung der Bodenparzelle vom Finanz- ins Fondsvermögen.
- II. Den Stimmberechtigten wird die folgende Variantenabstimmung unterbreitet:

Variante A „Projekt Doppelpunkt“

1. Das Grundstück Waisenhausplatz 30, Bern Grundbuchblatt 1100, Kreis I (ehemaliges Progymnasium), wird vom Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen der Stadt Bern übertragen.
2. Nach Übertragung des Grundstücks Waisenhausplatz 30 wird die Bodenparzelle der Allreal Generalunternehmung AG in Bern (Investorin Siegerteam) im Baurecht zu einem Baurechtszins von Fr. 320 000.00 pro Jahr abgegeben und das bestehende Gebäude der Allreal Generalunternehmung AG für 2,4 Mio. Franken verkauft. Der Gemeinderat wird ermächtigt, die entsprechenden Verträge abzuschliessen.

Variante B „Künstlerinitiative pro PROGR“:

1. Das Grundstück Waisenhausplatz 30, Bern Grundbuchblatt 1100, Kreis I (ehemaliges Progymnasium), wird vom Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen der Stadt Bern übertragen.
2. Nach Übertragung des Grundstücks Waisenhausplatz 30 wird die Bodenparzelle dem Verein Künstlerinitiative pro PROGR (allenfalls der noch zu gründenden Stiftung PROGR) im Baurecht zu einem Baurechtszins von Fr. 320 000.00 pro Jahr abgegeben und das bestehende Gebäude dem Verein (bzw. der noch zu gründenden Stiftung) für 2,4 Mio. Franken verkauft. Der Gemeinderat wird ermächtigt, die entsprechenden Verträge abzuschliessen.

- III. Die Botschaft an die Stimmberechtigten wird genehmigt.

Bern, 28. Januar 2009

Der Gemeinderat

Beilagen:

Entwurf Abstimmungsbotschaft

Prüfung des Kaufangebots der PROGR-Künstlerinnen und -künstler durch Fachleute vom 19. Januar 2009 (elektronisch nicht vorhanden)