

Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat

Tierpark-Restaurant Dählhölzli, Tierparkweg 2, 3005 Bern: Neuorganisation und Erweiterung; Variantenentscheid und Baukredit

1. Worum es geht

Die Liegenschaft am Tierparkweg 2 befindet sich im Vermögen des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds). Das Restaurant Dählhölzli ist ein beliebtes Ausflugsziel und lebt von seiner aussergewöhnlichen Lage an der Aare und seiner Verbindung zum Tierpark. Der Bestandbau samt Produktionsküche ist in die Jahre gekommen und muss saniert werden. Zudem herrscht in den Übergangsjahreszeiten Platzmangel im Selbstbedienungsrestaurant und das Potenzial eines Ganzjahresbetriebs, insbesondere in Verbindung mit dem Tierpark, wird nicht ausgeschöpft.

Um diese Mängel zu beheben und die Anlage aufzuwerten, wurde 2016 ein öffentlicher Projektwettbewerb ausgeschrieben mit dem Ziel, den Bestandbau mit einem Erweiterungsbau zu ergänzen. Die zusätzlichen gedeckten und beheizten Sitzplätze würden den Gästen in den Herbst- und Wintermonaten den benötigten Platz bieten und dem Betrieb ermöglichen, den Umsatz zu steigern. Folgerichtig für einen reibungslosen Betrieb und zur Gewährleistung der Hindernisfreiheit wurde der Erweiterungsbau ebenerdig auf dem Niveau des bestehenden Selbstbedienungsrestaurants bzw. des Gartenrestaurants angeordnet. Bereits im Wettbewerbsprogramm wurde verlangt, dass der Erweiterungsbau unterteilbar sein soll. Dies ermöglicht weitere sekundäre Nutzungen wie beispielsweise Feste, kulturelle Anlässe, Seminare und Tagungen. Einem innovativen Pächter oder einer innovativen Pächterin wird dadurch eine weitere Möglichkeit geboten, das Angebot zu erweitern und den Ertrag zu optimieren. Mit dem Bauvorhaben gemäss Wettbewerbsprogramm sollen die Synergien zum Tierpark besser genutzt und der gemeinsame Standort gestärkt werden. Der Besuch im Dählhölzli könnte mit der Erweiterung bei jedem Wetter ein Erlebnis sein, gerade auch für Touristinnen und Touristen mit kurzer Aufenthaltsdauer. Das Restaurant an besonderer Lage wäre präserter und könnte zu etwas Besonderem werden.

An der Stadtratssitzung vom 4. Februar 2021 unterbreitete der Gemeinderat dem Stadtrat die Kreditvorlage für die Neuorganisation und Erweiterung des Tierpark-Restaurants Dählhölzli. Der Erweiterungsbau wurde kontrovers diskutiert. Das Geschäft wurde schliesslich mit SRB 2021-34 vom 4. Februar 2021 an den Gemeinderat zurückgewiesen mit der Auflage, dem Stadtrat einen neuen Antrag vorzulegen, in dem getrennt über die Teilprojekte 1 (Erweiterungsbau) und 2 – 8 (Sanierung Bestand) abgestimmt werden kann.

Im vorliegenden überarbeiteten Vortrag wird deshalb unterschieden zwischen einem Projekt mit Erweiterungsbau und einem Projekt ohne Erweiterungsbau.

2. Ausgangslage

Durch ihre Lage direkt an der Aare nahe des Tierparks, ihr Baumdach mit alten Kastanienbäumen sowie ihr schützenswertes Gartenrestaurant bildet die 1937/38 gebaute Anlage des Restaurants Dählhölzli ein architekturhistorisch wertvolles Zeugnis des «Neuen Bauens in der Stadt Bern». In den 1990er Jahren, fünfzig Jahre nach der Erstellung, befand sich die Gebäudehülle zwar noch in relativ gutem Zustand, hingegen genügten die Küchen- und Buffeteinrichtungen, sämtliche haustechnischen Installationen, die Toilettenanlagen und das Mobiliar den Anforderungen bei weitem

nicht mehr. Lebensmittelpolizeiliche und sicherheitstechnische Auflagen konnten nicht mehr erfüllt werden. Zudem verhinderte die Anordnung der Produktions- und Lagerräume eine rationelle Betriebsführung. Aus diesen Gründen wurden letztmalig in den Jahren 1993 – 1995 für eine Bausumme von ca. 7,3 Mio. Franken diverse Massnahmen umgesetzt.

Heute, 25 Jahre später, erfüllt das Restaurantgebäude die geltenden Normen und Richtlinien nicht mehr; seine Infrastruktur ist sanierungsbedürftig. Kapazitätsengpässe und betriebliche Mängel erschweren den Betrieb. Unzeitgemässe Gastronomie- und Marketingkonzepte gehen Hand in Hand mit rückläufigen Zahlen bei den Besuchenden und folglich auch beim Umsatz. Als Eigentümer sieht der Fonds dringenden Handlungsbedarf. Mit einer Neuorganisation sowie einem modernen Gastronomiekonzept soll das Potenzial der Anlage wieder voll ausgeschöpft werden. Zusätzlich könnten mit einem Ergänzungsbau genügend Räumlichkeiten für einen rentablen Ganzjahresbetrieb sichergestellt und das Angebot erweitert werden.

Um ein schlüssiges Gesamtkonzept für die Anlage zu erhalten, wurde als qualitätssicherndes Verfahren ein einstufiger Projektwettbewerb im offenen Verfahren ausgeschrieben. Nebst der Ausformulierung des neuen Bauvolumens und der Verbindung zum Bestand standen hauptsächlich die Funktionalität für Betrieb und Nutzende sowie der Umgang mit den schützenswerten Bauten und Gartenanlagen im Vordergrund des Wettbewerbs.

Das Siegerprojekt «Gartensaal» der Nord GmbH Architekten BSA SIA aus Basel wird den gestellten Anforderungen am besten gerecht. Das Projekt besitzt ein hohes Potenzial für eine qualitative Aufwertung des gesamten Tierparkareals. Die architektonische Qualität von «Gartensaal» überzeugt (Auszug aus dem Bericht des Preisgerichts): «Ergänzend zum architektonisch prägnanten Solitärbau, dem Tierparkrestaurant, wird ein zweites Gebäude zugestellt und untergeordnet. Eindeutig als Gartensaal erkennbar, respektiert es den Schnitt des bestehenden Restaurantgebäudes und führt das Sockelthema auf interessante, innovative Art und Weise weiter. Dieses Dispositiv erlaubt einen direkten architektonischen Zusammenhang zwischen Alt und Neu. Folgerichtig situiert sich der neue Gartensaal als eigenständiges parkseitig orientiertes Gebäude im Aussenraum».



3. Das Bauprojekt

Bei der Weiterbearbeitung des Wettbewerbsprojekts konnten kritische offene Punkte betreffend Nutzungsmass, Waldabstand, Gewässerraum, Hochwasserschutz und Naturgefahren bereinigt werden. Dies führte teilweise zu zusätzlichen Massnahmen und Kosten. Diese sind nachfolgend in 8 Teilprojekte gegliedert. Die Teilprojekte 2 – 8 sind zwingend notwendig, da ohne sie der Betrieb im Bestand nicht weitergeführt werden kann. Das Teilprojekt 1, der Erweiterungsbau, kann separat betrachtet werden.

Teilprojekt 1:

Erweiterungsbau

Der Erweiterungsbau umfasst den Verbindungsbau und den Gartensaal mit dem Anrichtebereich und unterteilbarem Hauptraum. Mit dem Erweiterungsbau werden in erster Linie mehr gedeckte, hindernisfreie Sitzplätze für die Selbstbedienung geschaffen. Damit wird dem bestehenden Ungleichgewicht von Innen- zu Aussenplätzen entgegengewirkt. Neu könnten auch an Schlechtwettertagen und während der kalten Jahreszeit genügend Innenplätze für das Selbstbedienungsrestaurant angeboten und eine konstante Auslastung im Jahresverlauf erreicht werden. Dank einem ausgeklügelten Rauntrennsystem sind unterschiedliche Raumdispositionen für unterschiedliche Anlässe wie Bankette, Seminare, Workshops bis hin zu Hochzeitsfeiern möglich. Diese Nutzungsmöglichkeiten werden dem prioritären Zweck des Selbstbedienungsrestaurants klar untergeordnet, bieten der künftigen Pächterschaft jedoch eine zusätzliche Einnahmequelle.

Im Wettbewerb wurden 200 Sitzplätze im Erweiterungsbau verlangt. Auf Empfehlung der Jury wurden das Gesamtvolumen reduziert, die Platzzahl auf 160 verringert und die Kosten gesenkt. Geplant sind nun folgende Sitzplätze:

Sitzplätze	bestehend	neu
Selbstbedienung (EG)	78	80
Erweiterungsbau	0	160
Bedient (1. OG)	250	260
Aussen (EG)	800	670
Total Sitzplätze	1 128	1 170
Davon im Innenraum	328	500



Der Neubau verfolgt konsequent die Idee des «Gartensaals», dessen grossen Klappflügel Fenster die (Klima-) Grenze zum Aussenraum bewusst aufweichen. Dieser Logik folgend ist die Haustechnik bewusst einfach gehalten. Geheizt wird mit der bestehenden Grundwasserpumpe. Mit Radiatoren kann kurzfristig auf Personendichte und Aussentemperaturen reagiert werden. Die Lüftung erfolgt hauptsächlich über Nachströmklappen, die auch der Nachtauskühlung dienen.

Teilprojekte 2 – 8:

Umbau Bestand

Der Umbau umfasst eine offene Buffetanlage mit Ausgabe, Geräten und Bar sowie den hindernisfreien Gäste-Bereich im Erdgeschoss. Grosse Eingangs- und Zirkulationszonen bieten den Verkehrsströmen von Personal und Besuchenden genügend Platz und tragen zu deren Entflechtung bei. Zwei Achsen werden ausgebildet; die eine dient dem Haupteingang zum Gästebereich, die zweite der Ausgabe und Rücknahme des bedienten Restaurants. Damit können Störungen an den Kreuzungspunkten vermieden werden.

Die zentral gelegene Kaffeebar bildet als Insel das Herz des Gästebereichs. Sie bildet eine unabhängige betriebliche Einheit, welche morgens als erstes geöffnet werden kann. Kaffeebar, kaltes Buffet und Kasse können dank dieser Insellösung mit minimalem Personalaufwand bewirtschaftet werden.

Bei einem Verzicht auf den Erweiterungsbau müssten die Abläufe und Personenflüsse überprüft und neu geordnet werden. Die Zugänglichkeit zum ersten Obergeschoss müsste verbessert werden, so dass ein künftiger Pächter oder eine künftige Pächterin diese Räumlichkeiten als Erweiterung des Selbstbedienungsrestaurants nutzen könnte. Die Erschliessung zu verbessern ist allerdings kompliziert, denn der einzig mögliche Liftzugang führt durch die Küche. Der Zugang zu den bestehenden WC-Anlagen müsste ebenfalls verbessert werden. Ein zusätzlicher östlicher Ausgang würde diesen Teil des Gartens aufwerten.

Umgebung

Die Umgebung beinhaltet sämtliche Bereiche um den Bestandes- und Erweiterungsbau inklusive Gartenrestaurant mit gewachsenem Baumbestand. Vorgesehen sind Belagsarbeiten, kleinere bauliche Anpassungen, Veloparkplätze und nicht sichtbare Unterbauten. Bei der Realisierung des Erweiterungsbaus müssten 10 Rosskastanien gefällt werden. Infolge Platzmangels kann leider nur eine ersetzt werden. Der Baumverlust ist nicht unerheblich, sollte jedoch im grösseren Kontext des üppigen Dählhölzliwalds gesehen werden. Die bestehende öffentliche Grillstelle müsste neu positioniert werden. Angedacht ist ein neuer Standort in der Nähe des Kinderspielplatzes.

Bei einem Verzicht auf den Erweiterungsbau ist bezüglich Umgebung mit keinen wesentlichen Kostenveränderungen zu rechnen. Es würden zwar keine Bäume gefällt, dafür fielen mehr Belagsarbeiten an. Die bestehende WC-Anlage in der Nordostecke der Parzelle würde belassen und müsste saniert werden.

Grossküche

Die Grossküche aus den 1990er Jahren ist veraltet und betrieblich mangelhaft. Um möglichst effiziente Abläufe sicherzustellen und die Kapazität zu steigern, wird die Küche neu angeordnet und saniert, inklusive Geräteersatz. Auf Empfehlung der Wettbewerbsjury wurde die Küche teilweise neu angeordnet, sodass die Bar und der Selbstbedienungsbereich direkt an die Küche angebunden sind. Die optimierte Grossküche ist als Produktionsküche sowohl für den Selbstbedienungsbereich, das à-la-Carte-Restaurant im 1. Obergeschoss wie auch für das Gartenrestaurant konzipiert.

Bei einem Verzicht auf den Erweiterungsbau würde die Küche wie geplant saniert. Mit einer wesentlichen Verkleinerung ist nicht zu rechnen, da die Küche für eine maximale Auslastung im Sommer mit vollem Gartenrestaurant konzipiert werden muss.

Hochwasserschutz

Durch die Teilrevision der Naturgefahrenkarte «Bereich Aareraum» vom Oktober 2016 sowie der massgeblichen Schutzkotenkarte «Wassergefahren Objektschutz» vom April 2017 sind die Anforderungen seit dem Wettbewerb gestiegen. Die Schutzkote für ein 300-jährliches Hochwasser wurde um 48 cm erhöht. Sämtliche Hochwasserschutzmassnahmen müssen entsprechend erhöht und alle Abwasserleitungen über die Hochwasserschutzkote – wo nötig mit Pumpen – geführt werden.

Eine Versickerung des Meteorwassers ist aufgrund des hochliegenden Grundwasserspiegels nicht zulässig, dieses muss neu in den Dalmazibach eingeleitet werden. Der Einbau eines Fettabscheiders in der Kanalisationsleitung ist Pflicht. Dies wäre bereits mit der heutigen Anzahl Mahlzeiten im bestehenden Betrieb der Fall.

Bei einem Verzicht auf den Erweiterungsbau bleiben die Massnahmen bezüglich Hochwasserschutz unverändert, da sie sich auf bestehende Leitungen und bauliche Strukturen beziehen.

Brandschutz

Bestand und Neubau müssen brandschutztechnisch als Einheit betrachtet werden. Die Brandschutzvorschriften gelten nicht nur für den Neubau, sondern für die ganze Parzelle, wodurch auch das Bestandgebäude umfassend nachgerüstet werden muss. Aufwändige Anpassungen werden bei denkmalpflegerisch wertvollen Bauteilen erfolgen. Die Brandmeldeanlage muss ertüchtigt und auf den Neubau ausgeweitet werden. Die Blitzschutzanlage muss auf den Neubau erweitert werden.

Bei einem Verzicht auf den Erweiterungsbau kann von geringen Einsparungen ausgegangen werden. Der Grossteil der Kosten entfällt jedoch auf den Bestand, der umfassend ertüchtigt werden muss.

Erdbebenertüchtigung

Seit Januar 2019 ist bei allen Bauvorhaben der Nachweis bezüglich Erdbebensicherheit und zur Erfüllung der SIA Norm 269/8 «Erhaltung von Tragwerken – Erdbeben» ein rechnerischer Nachweis für bestehende Gebäude zu erbringen. Die Sondagen der vorhandenen Konstruktion legten wesentliche konstruktive und materialbezogene Mängel offen, welche die Umsetzung von umfassenden Erdbebenertüchtigungsmassnahmen erfordern. So fehlen beispielsweise bei der bestehenden Mischkonstruktion aus Stahl und Holz Verbindungen und Aussteifungen zur Aufnahme von Horizontalkräften.

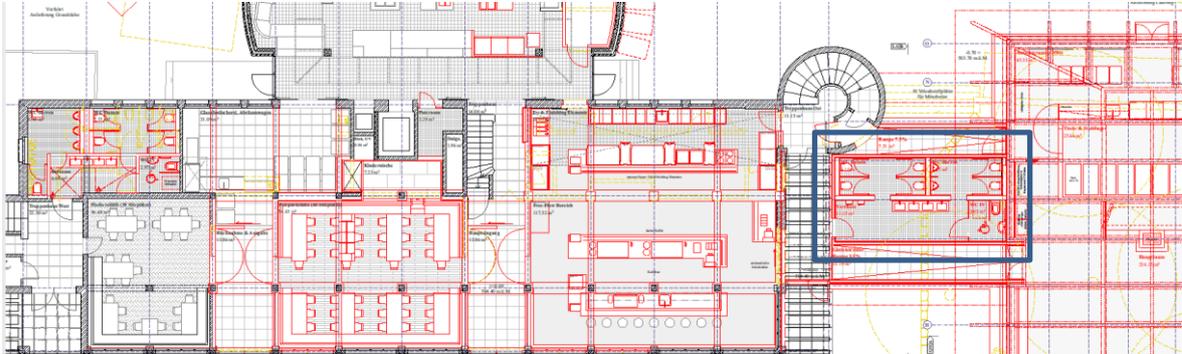
Die Massnahmen umfassen alle Geschosse und sind entsprechend aufwändig. Sie führen im Weiteren zu massgeblichen Anpassungen von Haustechnik und Brandschutz und sollen überdies den denkmalpflegerischen Anforderungen gerecht werden.

Da sich die Kosten bezüglich Erdbebenertüchtigung ausschliesslich auf den Bestand beziehen, bleiben die Kosten beim Verzicht auf den Erweiterungsbau unverändert.

Umbau WC Anlage

Die Eingriffe zur Erdbebenertüchtigung führen zu strukturellen Anpassungen der bestehenden WC-Anlage beim westlichen Treppenhaus des Altbaus. So muss beispielsweise inmitten des Herren-WCs eine neue Erdbebenwand erstellt werden. Die heutige Raumaufteilung und -grösse entsprechen nicht der Norm für hindernisfreies Bauen. Die Raumstruktur der WC-Anlage muss daher angepasst werden. Dies beinhaltet raumbildende Wände, Sanitärapparate, Oberflächen sowie sämtliche haustechnischen Leitungen für Sanitär, Elektro, Heizung und Lüftung.

Bei einem Verzicht auf den Erweiterungsbau entfallen die neu geplanten WC-Anlagen im Verbindungsbau. Dadurch werden die bestehenden Toiletten, die auf zwei Geschosse verteilt sind, zur einzigen Anlaufstelle für Gäste. Dabei muss die Zugänglichkeit deutlich verbessert werden, insbesondere für Personen mit eingeschränkter Mobilität.



4. Mobilität und Erschliessung

Die Mobilitätsziele der Stadt Bern sowie das Positionspapier des Gemeinderats zur Klimadebatte unterstützen den Ansatz eines autoarmen Betriebs. Bei Projekten, welche keinen generellen Parkplatzmangel im Umfeld aufweisen und aus Gründen der Wirtschaftlichkeit respektive betrieblich nicht zwingend auf zusätzliche Parkplätze angewiesen sind, wird eine Reduktion gegenüber der Anzahl gemäss den baurechtlichen Berechnungsgrundlagen angestrebt. Dass diese Bedingungen gegeben sind, haben die Verkehrsplaner der Metron AG im eigens für das Tierpark-Restaurant erarbeiteten Mobilitätskonzept nachgewiesen: «Durch die Vielzahl umliegender öffentlicher Parkplätze kann nicht von einem generellen Parkplatzmangel ausgegangen werden. Infolge des Ergänzungsbaus können auf der Parzelle des Restaurants nur sechs Parkplätze angeordnet werden. Eine Erstellung weiterer Parkplätze auf dem Areal und im Umkreis ist aus Platzgründen nicht möglich. Gemäss Angaben des heutigen Betreibers ist für den Alltagsbetrieb des Restaurants die geplante Anzahl von sechs Parkplätzen ausreichend. Für grössere Veranstaltungen wird hingegen empfohlen, ein Betriebsmanagement-Konzept zu erstellen, um auf das punktuell grössere Besucheraufkommen reagieren zu können. Um die autoarme Anbindung des Tierparkareals im Allgemeinen zu optimieren, wird ein Ausbau der öffentlichen Veloabstellplätze sowie des Veloverleihsystems auf der angrenzenden Parzelle des Tiefbauamts angestrebt».

Gestützt auf das Mobilitätskonzept werden im vorliegenden Projekt nur die sechs auf der Parzelle realisierbaren Parkplätze, welche dem Alltagsbetrieb des Restaurants dienen, beibehalten (Parkplätze für Mitarbeitende und Gäste mit einer Gehbehinderung). Mit dem Mobilitätskonzept als Beilage zum Baugesuch kann die reduzierte Anzahl Parkplätze bewilligt werden.

Weitere Verbesserungen der Anbindung, die im Mobilitätskonzept jedoch bewusst nicht berücksichtigt wurden, wurden bereits ins Auge gefasst: So würde etwa eine künftige Verlängerung der Buslinie Nr. 19 die Erschliessungssituation verbessern.

5. Qualitätssicherung

Am 24. Mai 2019 nahm die Betriebskommission des Fonds Kenntnis von den zusätzlich zum Wettbewerb notwendigen Massnahmen (z.B. betriebliche Optimierungsmassnahmen innerhalb des Bestands, der Grossküche und des Erweiterungsbaus) und genehmigte eine entsprechende Erhöhung des Projektierungskredits zur Ausarbeitung eines bewilligungsfähigen Bauprojekts.

Zur Sicherstellung, dass das Bauprojekt im Sinne des Wettbewerbsprojekts erarbeitet und die Empfehlungen aus der Jurierung geprüft wurden, präsentierte das Siegerteam der Wettbewerbsjury am 10. September 2019 das Bauprojekt. Die Jury zeigte sich erfreut über die konsequente Weiterführung des Projekts, dessen grosszügig zu öffnenden Fenster die Idee des «Gartensaals» massgeblich unterstützen. Der aus denkmalpflegerischer Sicht besonders heikle Eingriff im Bestand zur Erdbebenertüchtigung wurde ebenfalls gutgeheissen.

Am 12. Dezember 2019 nahm die Betriebskommission des Fonds Kenntnis vom Bauprojekt und stimmte dem Antrag über den Baukredit gemäss der Kostenaufstellung im nachfolgenden Abschnitt 6.1. Variante 1 zu. Im März 2020 genehmigte der Gemeinderat das Projekt inkl. Erweiterungsbau zuhanden des Stadtrats.

6. Baukosten

Die Kostengrundlage für das vorliegende Bauprojekt bildet der Kostenvoranschlag von Nord Architekten vom 11. Oktober 2019 mit einer Kostengenauigkeit von +/-10 %. Darin enthalten ist eine Reserve von 4 % über alle Teilprojekte bezogen auf BKP 1, 2 und 4. Ebenfalls enthalten ist der Projektierungskredit von Fr. 1 000 000.00.

6.1. Variante 1 – Projekt mit Erweiterungsbau:

Die Kostenstruktur ist in Teilprojekte gegliedert. Die Teilprojekte 1 bis 3 entsprechen inhaltlich dem Wettbewerbsprojekt. Die Teilprojekte 4 bis 8 umfassen die nachträglich getroffenen Massnahmen zur Aufrechterhaltung des Betriebs.

Teilprojekte gemäss Wettbewerb

TP 1	Erweiterungsbau	Fr. 3 747 000.00
TP 2	Umbau Bestand	Fr. 1 699 000.00
TP 3	Umgebung	Fr. 669 000.00
Total TP 1, 2, 3 (inkl. MwSt.)		Fr. 6 115 000.00

Teilprojekte Aufrechterhaltung des Betriebs im Bestand

TP 4	Grossküche	Fr. 470 000.00
TP 5	Hochwasserschutz	Fr. 230 000.00
TP 6	Brandschutz	Fr. 478 000.00
TP 7	Erdbebenertüchtigung	Fr. 452 000.00
TP 8	Umbau WC Anlagen	Fr. 383 000.00
Total TP 4, 5, 6, 7, 8 (inkl. MwSt.)		Fr. 2 013 000.00

Total Baukosten TP 1 bis 8 (inkl. MwSt.) Fr. 8 128 000.00

Zusätzlich zu den Baukosten gemäss obgenanntem Kostenvoranschlag fallen folgende Kosten an:

Wettbewerb (inkl. MwSt.) Fr. 400 000.00

Bauherrenseitige Nebenkosten

Versicherung Bauherrschaft	Fr. 25 000.00
Finanzierung Baukredit (9 Monate)	Fr. 37 000.00
Pachtzinsausfall (ohne Umsatz)	Fr. 115 000.00
Projektleitung Bauherrschaft	Fr. 60 000.00
Grundsteinlegung, Aufrichte usw.	Fr. 20 000.00
Fachstelle Beschaffungswesen	Fr. 15 000.00

**Total Bauherrenseitige Nebenkosten
(inkl. MwSt.)**

Fr. 272 000.00

Die Sondagen haben punktuell gezeigt, in welchem Zustand das bestehende Gebäude ist. Im Verlaufe der Bautätigkeiten werden mit grosser Wahrscheinlichkeit weitere Mängel zum Vorschein kommen. Aus diesem Grund ist es empfehlenswert, zusätzlich zur Reserve von durchschnittlich 4 % über alle Teilprojekte eine auf den Bestandesbau bezogene Reserveerhöhung vorzusehen.

Reserveerhöhung Bestandsbau (inkl. MwSt.) Fr. 100 000.00

Gesamtkosten inkl. Erweiterungsbau

Fr. 8 900 000.00

6.2. Variante 2 – Projekt ohne Erweiterungsbau:

Beim Verzicht auf den Erweiterungsbau entfällt das Teilprojekt 1. Alle anderen Teilprojekte werden gemäss Beschrieb in Kapitel 3 umgesetzt. Die bisher entstandenen Kosten für Wettbewerb und Projektierung werden dazugezählt und die bauherrenseitigen Nebenkosten anteilmässig berücksichtigt. Zusätzliche Kosten fallen an für die Projektüberarbeitung sowie für bauliche Massnahmen zur Kompensation wegfallender Funktionen. Einsparungen auf den auszuführenden Teilprojekten sind nur in geringem Mass zu erwarten.

TP 2	Umbau Bestand	Fr. 1 699 000.00
TP 3	Umgebung	Fr. 669 000.00
TP 4	Grossküche	Fr. 470 000.00
TP 5	Hochwasserschutz	Fr. 230 000.00
TP 6	Brandschutz	Fr. 478 000.00
TP 7	Erdbebenertüchtigung	Fr. 452 000.00
TP 8	Umbau WC Anlagen	Fr. 383 000.00

Total TP 2 bis 8 (inkl. MwSt.)

Fr. 4 381 000.00

Wettbewerb (inkl. MwSt.)

Fr. 400 000.00

Reserveerhöhung Bestandsbau

Fr. 100 000.00

Anteil bauherrenseitige Nebenkosten TP2 bis TP8

Fr. 147 000.00

Bereits geleistete Projektierungskosten für Erweiterungsbau

Fr. 257 000.00

Kosten infolge Verzicht von Erweiterungsbau:

Projektüberarbeitung	Fr. 75 000.00
Bauliche Anpassungen (z.B. Erschliessung 1. Obergeschoss)	Fr. 160 000.00
Zugang östlicher Aussenraum von Selbstbedienung	Fr. 40 000.00
Sanierung WC-Anlage Garten	Fr. 150 000.00
Blitzschutzanlage entfällt	Fr. - 10 000.00
Total weitere Kosten (inkl. MwSt.)	Fr. 415 000.00

Gesamtkosten ohne Erweiterungsbau: Fr. 5 700 000.00

7. Wirtschaftlichkeit

7.1. Wirtschaftlichkeit Variante 1 – Projekt mit Erweiterungsbau:

7.1.1 Szenarien künftiger Pachtzins:

Im Rahmen der detaillierten Projekterarbeitung und Ausarbeitung der Projektierungs- und Baukredite wurde die Gastroconsult AG Bern beauftragt, eine Analyse des künftigen Umsatzpotenzials zu erstellen und einen marktkonformen nachhaltigen Umsatz und Pachtwert zu ermitteln.

Basierend auf dieser Analyse ergeben sich folgende jährliche Umsatz- und Pachtzinsszenarien (gerundet), wobei der Pachtzins 8 % des Umsatzes beträgt (dies entspricht dem heutigen Pachtvertrag):

	pessimistisch	realistisch	optimistisch
Umsatz	Fr. 3,9 Mio.	Fr. 4,5 Mio.	Fr. 4,7 Mio.
Pachtzins 8 %	Fr. 310 000.00	Fr. 360 000.00	Fr. 380 000.00

7.1.2 Pachtzinsgestaltung:

Wie bereits bestehend, ist ein Pachtzinsmodell mit einem fixen Minimalpachtzins angedacht, das dem Unsicherheitsfaktor eines neuen Betriebs und Konzepts Rechnung trägt. In der Aufbauphase sollte bei Eintreffen der pessimistischen Variante ein auf beide Parteien verteiltes beschränktes Risiko angestrebt werden. Da das neue Restaurant Dählhölzli aber je nach Pächterschaft und Betriebskonzept ein erhebliches Umsatz- und Ertragspotenzial besitzt, ist zusätzlich zum Minimalpachtzins ein umsatzabhängiger Pachtzins zu vereinbaren.

Unter Berücksichtigung des realistischen Umsatzszenarios, welches einen Umsatz von rund 4,5 Mio. Franken vorsieht, ergibt sich folgende Pachtzinsgestaltung:

Mindestpachtzins pro Jahr	Fr. 230 000.00
Differenz zum Umsatzpachtzins 8 %	<u>Fr. 130 000.00</u>
Total Pachtzins pro Jahr	<u>Fr. 360 000.00</u>

Die aktuelle Pächterin entrichtet einen jährlichen Pachtzins von Fr. 230 000.00. Der vertraglich vereinbarte Umsatzpachtzins kam in den letzten Jahren nie zur Anwendung. Der voraussichtliche Pachtzins liegt schätzungsweise Fr. 130 000.00 über dem Pachtzins, den die aktuelle Betreiberin in den letzten Jahren entrichtete.

7.2. Wirtschaftlichkeit Variante 2 – Projekt ohne Erweiterungsbau:

7.2.1 Szenarien künftiger Pachtzins:

In Anlehnung an die Gastroconsult Studie sowie unter Berücksichtigung vergangener Perioden ergeben sich folgende jährliche Umsatz- und Pachtzinsszenarien (gerundet), wobei der Pachtzins 8 % des Umsatzes beträgt (dies entspricht dem heutigen Pachtvertrag):

	pessimistisch		realistisch		optimistisch	
Umsatz	Fr.	2,8 Mio.	Fr.	3,3 Mio.	Fr.	3,7 Mio.
Pachtzins	Fr.	230 000.00	Fr.	260 000.00	Fr.	300 000.00

7.2.2 Pachtzinsgestaltung:

Der Pachtzins gestaltet sich nach dem gleichen Mechanismus wie unter 7.1.2. beschrieben. Unter Berücksichtigung des realistischen Umsatzszenarios, welches einen Umsatz von rund 3,3 Mio. Franken vorsieht, ergibt sich nachfolgende Pachtzinsgestaltung. Der voraussichtliche Pachtzins nach der Sanierung im Bestand liegt schätzungsweise rund Fr. 30 000.00 über dem Mindestpachtzins.

Mindestpachtzins pro Jahr	Fr.	230 000.00
Differenz zum Umsatzpachtzins 8 %	Fr.	<u>30 000.00</u>
Total Pachtzins pro Jahr	Fr.	<u>260 000.00</u>

7.3. Rentabilität:

Die nachfolgende Tabelle zeigt die prognostizierte Entwicklung des Anlagewerts unter Berücksichtigung der erwarteten Gesamtkosten von Fr. 8 900 000.00 bzw. Fr. 5 700 000.00 und dem Pachtertrag, welcher sich aus der als realistisch beurteilten Umsatzerwartung ergibt.

Beim Projekt inkl. Erweiterungsbau entsteht eine Aufwertung von rund Fr. 4 000 000.00, was 45,0 % der Baukosten entspricht. Der werterhaltende Anteil von rund Fr. 4 900 000.00 oder 55,0 % wird somit der Erfolgsrechnung belastet. Die prognostizierte Aufwertung übersteigt die Baukosten des Erweiterungsbaus um rund Fr. 800 000.00, was die Rentabilität des Projekts beweist.

Beim Projekt ohne Erweiterungsbau entsteht eine Aufwertung von nur rund Fr. 1 500 000.00 was 26,2 % der Baukosten entspricht. Der ungedeckte Anteil von rund Fr. 4 200 000.0 oder 73,8 % wird somit der Erfolgsrechnung belastet.

Rentabilität		Aktuell per 31.12.2020	Stand nach Sanierung mit Erweiterungsbau	Stand nach Sanierung ohne Erweiterungsbau
		Fr.	Fr.	Fr.
Anlagewert *		2'625'949	6'542'724	4'120'589
Pachtertrag pro Jahr total		230'000	357'600	261'244
Mehrertrag pro Jahr			127'600	31'244
Bruttorendite (Ertrag im Verhältnis zum Anlagewert)		8.8%	5.5%	6.3%
Nettorendite			3.7%	3.7%
Hauptnutzfläche **	m ²	1'516	1'883	1'516
Nettomietzins pro m ²	Fr./m ²	152	190	172
Pachtertrag pro Sitzplatz und Jahr	Fr./Stk.		306	232
Differenz Anlagewert (nach Sanierung)			3'916'775	1'494'640

* ohne Berücksichtigung Anteil Erneuerungskonto

** ohne Umgebung

Im Vergleich der Bruttorenditen erscheint das Projekt ohne Erweiterungsbau auf den ersten Blick wirtschaftlicher. Grund für die Differenz der Bruttorenditen ist die wesentlich geringere Aufwertung, welche mit dem Projekt ohne Erweiterungsbau erzielt werden kann. Dies führt zu einem tiefen Anlagewert im Verhältnis zum erzielbaren Ertrag. Andere Kennzahlen wie der höhere Ertrag pro m² Hauptnutzfläche oder auch das Ertragspotenzial pro künftigem Sitzplatz verdeutlichen jedoch die höhere Rentabilität des Projekts mit Erweiterungsbau.

Mit Erweiterungsbau können mehr Plätze bedient, mehr Mahlzeiten verkauft und der Ertrag deutlich gesteigert werden. Das wirkt sich positiv auf die Mietzinseinnahmen aus und es wird ein höherer Gewinn erzielt als ohne Erweiterungsbau.

8. Trägerschaft – Verpachtung

Das Restaurant wird aktuell von den ZFV-Unternehmungen, Zürich, geführt. Das Pachtverhältnis läuft unbefristet und kann mit einer Frist von zwölf Monaten per Ende April/Oktobre eines jeden Jahrs gekündigt werden. Es ist vorgesehen, den Pachtvertrag mit den ZFV-Unternehmungen zu kündigen, um die Sanierung mit hoher Eingriffstiefe und damit verbundenen Einschränkungen auf dem Areal effizient durchführen zu können. Falls organisatorisch und infrastrukturtechnisch während der Grossbaustelle möglich, soll während eines Teils der Bauphase eine minimale gastronomische Versorgung mittels eines Pop-Up-Betriebs gewährleistet bleiben. Das Restaurant soll zudem rasch zur Neuverpachtung ausgeschrieben werden.

Es ist eine Verpachtung des ausgebauten eingerichteten Betriebs mit Übernahme des üblichen Kauf-/Kleininventars vorgesehen, auf welcher die unter Abschnitt 7.1.2 und 7.2.2 erläuterte Pachtzinsgestaltung und auch der aktuelle Pachtvertrag basiert. Dies ermöglicht es auch jüngeren Pächtern und Pächterinnen mit frischen kreativen Ideen ihre Projekte/Konzepte umzusetzen. Unerlässlich ist aber ein beschränktes finanzielles Engagement der Pächterschaft für Kleininventar wie Geschirr und ähnliches.

9. Termine

Voraussichtlicher Baubeginn: ca. 18 Monate nach Stadtratsbeschluss

Voraussichtliche Fertigstellung: ca. 18 Monate nach Baubeginn (Projekt inkl. Erweiterung)

ca. 12 Monate nach Baubeginn (Projekt ohne Erweiterung)

10. Fazit

Ausgehend von betrieblichen Mängeln und Platzknappheit im bestehenden Restaurant wurde in einem aufwändigen Verfahren ein Projekt mit Erweiterungsbau gesucht und gefunden. Das Projekt wurde bis zur Bewilligungsfähigkeit ausgearbeitet. Die dafür aufgelaufenen Kosten betragen Fr. 1 000 000.000. Das Projekt inkl. Erweiterungsbau löst die vorherrschenden Probleme wesentlich besser und bietet die Möglichkeit, einen deutlich höheren Ertrag zu erwirtschaften. Mit der Aussicht auf höheren Gewinn steigt jedoch auch das Risiko. Konkret geht es um eine Mehrinvestition von Fr. 3 200 000.00, die benötigt wird, um den Tierpark und seine Umgebung zu einem Ort zu machen, dessen Anziehungskraft über die Stadtgrenzen hinaus strahlt. Das Projekt ohne Erweiterungsbau kann funktionieren – im Wesentlichen so wie der heutige Betrieb bereits funktioniert. Das bestehende Gebäude kann sorgfältig und ansprechend saniert werden, aber der Standort als Ganzes wird dadurch nicht massgeblich aufgewertet. Die erwähnten betrieblichen Mängel bleiben, die Hindernisfreiheit bleibt unvollständig.

Beide Varianten können rentabel betrieben werden. Mit dem Projekt inkl. Erweiterungsbau kann ein wesentlich höherer Ertrag erzielt werden, weil damit in Zukunft vielfältige und gewinnbringende

Angebote möglich sind. Die definitiven Umsatzzahlen hängen jedoch stark von der Innovations- und Tatkraft des künftigen Pächters oder der künftigen Pächterin ab.

Antrag

1. Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Vortrag des Gemeinderats betreffend Tierpark-Restaurant Dählhölzli, Tierparkweg 2, 3005 Bern: Neuorganisation und Erweiterung; Baukredit.

2. *Variante 1, Projekt mit Erweiterungsbau:*

Für das Tierpark-Restaurant Dählhölzli wird ein Baukredit von Fr. 8 900 000.00 zu Lasten der Investitionsrechnung des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Konto 86000674) bewilligt. Der Projektierungskredit von Fr. 1 000 000.00 ist im Baukredit enthalten.

Variante 2, Projekt ohne Erweiterungsbau:

Für das Tierpark-Restaurant Dählhölzli wird ein Baukredit von Fr. 5 700 000.00 zu Lasten der Investitionsrechnung des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Konto 86000674) bewilligt. Der Projektierungskredit von Fr. 1 000 000.00 ist im Baukredit enthalten.

3. Der Gemeinderat wird beauftragt, diesen Beschluss zu vollziehen.

Bern, 18. August 2021

Der Gemeinderat