

**XX**

Reg.

## **Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat**

# **Europaplatz: Neugestaltung; Baukredit**

### **1. Worum es geht**

Mit SRB 180 vom 28. April 2011 hat der Stadtrat einen Projektierungskredit von Fr. 290 000.00 zur Ausarbeitung eines bewilligungsfähigen Bauprojekts für die Neugestaltung des Europaplatzes bewilligt. Die Phase Bauprojekt ist inzwischen abgeschlossen, mit der Baubewilligung kann in der nächsten Zeit gerechnet werden. Zur Ausarbeitung eines Ausführungsprojekts, zur Durchführung der Unternehmersubmission und für die anschließende Realisierung des neuen Platzes wird dem Stadtrat ein Kreditantrag von Fr. 3 250 000.00 unterbreitet. Darin enthalten ist der vom Stadtrat bereits bewilligte Projektierungskredit von Fr. 290 000.00.

### **2. Ausgangslage**

Die Neugestaltung des Europaplatzes steht in engem Zusammenhang mit dem Projekt „Zentrum Europaplatz - Haus der Religionen“. Zwischen den beiden Projekten bestehen komplexe gestalterische, bauliche und zeitliche Abhängigkeiten.

Die Baubewilligung für das „Zentrum Europaplatz - Haus der Religionen“ liegt vor. Am 27. Juni 2012 hat der Spatenstich stattgefunden. Gemäss aktuellem Terminprogramm soll das Gebäude im Herbst 2014 fertiggestellt und bezugsbereit sein. Die Termine zur Neugestaltung des Europaplatzes sind darauf ausgerichtet, dass die Umgestaltung des Platzes ebenfalls bis im Herbst 2014 abgeschlossen sein wird.

### **3. Das Bauprojekt**

Das Projektziel besteht darin, den Europaplatz zu einem lebendigen, attraktiven Ort umzugestalten, der nicht nur seiner stadträumlichen Bedeutung und Verkehrsfunktion, sondern auch dem geplanten „Zentrum Europaplatz - Haus der Religionen“ gerecht wird. Der geplante Bau sieht auf der Seite Europaplatz Zugänge zu diversen Läden (Coop, Denner etc.) und zu den Wohnungen vor. Ebenfalls vorgesehen ist ein Restaurantbetrieb mit Aussenbestuhlung. Infolgedessen werden künftig nicht nur Pendlerinnen und Pendler den Platz queren, sondern der Platz soll auch zum Treffpunkt für die Quartierbevölkerung, für Reisende sowie Besucherinnen und Besucher des neuen Zentrums werden. Dementsprechend soll der Platz primär durch Fussgängerinnen und Fussgänger sowie Radfahrende genutzt werden können.

Der Platz wird mit einem Fahrverbot für Motorfahrzeuge und Motorräder (Zubringerdienst gestattet) belegt. Die Einfahrt zur Tiefgarage des Zentrums befindet sich auf der gegenüberliegenden Seite beim Gangloff. Über den Platz erfolgt nur noch die Anlieferung für das neue Zentrum. Die Nutzung des Gebäudes hat sich insofern geändert, als anstelle des

Hotels (für das kein Investor gefunden wurde) neu zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird.

Die Gestaltungsabsichten wurden im seinerzeitigen Vortrag an den Stadtrat für den Projektierungskredit aufgrund des Vorprojekts im Detail beschrieben. Bei der Erarbeitung des Bauprojekts wurden die Vorgaben aus dem Vorprojekt unverändert übernommen. Einzige Ausnahme: Anstelle der ursprünglich vorgesehenen Böschung ist beim Gebäude des Berner Modelleisenbahn-Clubs (BMEC) neu eine Stützmauer in Beton vorgesehen. Im Übrigen ist zu erwähnen, dass auf der Seite der Haltestelle BLS die Veloabstellplätze mit einem Dach versehen werden.

#### **4. Stadtbildkommission Bern**

Das Projekt Neugestaltung Europaplatz wurde der Stadtbildkommission Bern (SKB) anlässlich deren 56. Sitzung vom 16. Dezember 2010 auf der Stufe Vorprojekt vorgestellt. Das Vorhaben wurde von der SKB für gut befunden. Jedoch wünschte die Kommission, dass in der weiteren Projektierung noch diverse Punkte, vor allem die Lichtplanung, im Detail weiter bearbeitet wurden. Ebenso wurde der Wunsch geäußert, dass die baukünstlerische Oberleitung beim Verfasser des Vorprojekts bleiben soll.

Dem Wunsch betreffend baukünstlerische Begleitung wurde entsprochen: Die Verfasser des Vorprojekts sind weiterhin im Team der laufenden Projektierung vertreten. Die Pläne des fertiggestellten Bauprojekts wurden der SKB anlässlich der 63. Sitzung vom 29. März 2012 vorgelegt. Die Kommission zeigte sich mit dem Resultat zufrieden. Die Baugesuchsakten zur Neugestaltung des Europaplatzes können gemäss SKB in der vorliegenden Form eingereicht werden.

#### **5. Ergänzungen gemäss SRB 180 vom 28. April 2011**

Als der Stadtrat mit SRB 180 vom 28. April 2011 den Projektierungskredit bewilligte, hat das Parlament zugleich folgende Ergänzungen beschlossen:

- Während der Bauzeit ist nach Möglichkeit ein offener, sicherer, direkter und behinderungsfreier Zugang zum öV zu gewährleisten.
- Für die Beleuchtung am Tage ist ein Konzept zu prüfen, welches die Verwendung von Tageslicht ermöglicht.

##### *5.1. Zugang zum öV während der Bauzeit*

Dass während der Bauzeit ein offener, sicherer, direkter und behinderungsfreier Zugang zum öV gewährleistet werden muss, ist eine klare Vorgabe gegenüber der ausführenden Bauunternehmung. Die Baustellenbereiche müssen jederzeit mit entsprechenden Abschränkungen gesichert sein, und mittels spezieller Korridore, welche genügend breit, ausreichend beleuchtet und klar signalisiert sein müssen, werden die Zugänge zum öV jederzeit möglich sein.

##### *5.2. Verwendung von Tageslicht*

Als Mitglied des Planungsteams ist auch eine Lichtplanerin engagiert worden. Diese Vorgabe wurde bereits im Rahmen der Submission gemacht, da die Beleuchtung auf diesem Platz unter dem Autobahnviadukt eine zentrale Rolle spielt. Die Lichtplanerin hat parallel zur Bearbeitung des Bauprojekts die Aufgabe übernommen, die Beleuchtung am Tage auf

der Stufe eines Konzepts zu prüfen. Dabei wurden Varianten mit Umlenkspiegeln (direkt und indirekt), Lichthohlleitern (Lichtkaminen) sowie mögliche Bodenbeläge als Reflexionsflächen geprüft. Keine der untersuchten Varianten konnte jedoch plausible Ansätze im Hinblick auf eine mögliche Realisierung aufzeigen. Das Thema der Verwendung von Tageslicht wurde deshalb mangels realistischer Lösungen nicht weiter verfolgt.

## **6. Abbruch Clubhaus SC Holligen**

Im Unterschied zum Gebäude des Modelleisenbahn-Clubs BMEC muss das alte Clubhaus des SC Holligen abgebrochen werden. Als das Clubhaus im Jahr 1978 gebaut wurde, konnte der SC Holligen davon ausgehen, dass der Standort bis mindestens Juni 2008 gesichert ist. Bereits im Zusammenhang mit der Realisierung des Entwicklungsschwerpunkts Ausserholligen wurde versucht, das Clubhaus an einen neuen Standort zu verschieben. Die Suche blieb jedoch erfolglos. Im Zusammenhang mit dem ersten, 2004 in der Volksabstimmung gescheiterten Projekt Tram Bern West unter dem Weyermannshausviadukt wurde die Verschiebung des Clubhauses dringlich, und es gelang, einen neuen Standort beim Sportplatz Steigerhubel zu finden. Auch die Finanzierung der Verlegung wurde vorvertraglich geregelt. Nach der Ablehnung des ersten Projekts Tram Bern West fiel der Finanzierungsbeitrag seitens des Tramprojekts weg. Der SC Holligen beschloss, die Verlegung trotzdem auf eigene Kosten (unter Mitwirkung der Mitglieder mit aktiver und finanzieller Beteiligung) zu realisieren. Das neue Clubhaus ist inzwischen längst bezogen, das alte Clubhaus auf dem Europaplatz wird seither nicht mehr benutzt.

Der Kontakt zum Fussballclub wurde im Rahmen des Vorprojekts Neugestaltung Europaplatz wieder aufgenommen. Warum das leerstehende Clubhaus nicht schon längst abgerissen wurde, wird von Seiten des Vereinspräsidenten damit begründet, dass dem Club die finanziellen Mittel dafür fehlen. Auf der Suche nach einer Lösung hat der Club einen Vorschlag für eine Vereinbarung erarbeitet, wonach die Halter Entwicklungen (als Erstellerin des „Zentrums Europaplatz - Haus der Religionen“) die Kosten für den Abriss übernehmen und somit keine Kosten für das Projekt Neugestaltung Europaplatz anfallen würden. Das Clubhaus hätte während den Bauarbeiten für das Zentrum der Firma Halter als Baubüro dienen sollen. Die angestrebte zeitgleiche Fertigstellung des Zentrums und des neuen Europaplatzes lassen dies jedoch nicht zu.

Während der Erarbeitung des Bauprojekts wurde mit dem Vereinspräsidenten eine Lösung dafür gefunden, in welcher Form der Verein in Anbetracht seiner finanziellen Verhältnisse einen Beitrag an den Abbruch des Clubhauses leisten kann. Demnach übernehmen die Mitglieder des Fussballvereins SC Holligen 94 das Ausräumen des Gebäudes bis auf die Kellerwände, die Tragkonstruktion und das Dach. Der anschliessende Abbruch des „Rohbaus“ und der Kellerfundamente sowie die Mulden für den Abbruch gehen zulasten des Ausführungskredits für die Neugestaltung Europaplatz. Für die Abbrucharbeiten wurde eine Kostenschätzung bei einer Spezialfirma eingeholt. Sämtliche Arbeiten für den Abbruch des Clubhauses (Rückbau, Transporte, Mulden, Deponiegebühren sowie Auffüllungen) sind nun im Kostenvoranschlag mit Fr. 25 000.00 veranschlagt.

## **7. Eigentum, Unterhalt und Betrieb**

Bereits auf der Stufe Vorprojekt sind die Grundeigentümerinnen am Europaplatz - Liegenschaftsverwaltung Stadt Bern (Fonds), Bundesamt für Strassen ASTRA, die BLS AG sowie

die Baurechtsnehmerin Halter Entwicklungen - in den Projektierungsprozess einbezogen worden. Dies gilt ebenso für den BMEC und den SC Holligen.

Im Zuge der Neugestaltung wird der westliche Teil des Europaplatzes, bis zur Fassade des neuen Zentrums, vom Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik ins Eigentum der hoheitlichen Stadt Bern (vertreten durch das Tiefbauamt als Werkeigentümer und Bauherr/Betreiber) übergehen. Zwischen der Halter Entwicklungen AG, dem Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik und der Stadt Bern (vertreten durch das Tiefbauamt) wurde eine entsprechende Vereinbarung unterzeichnet.

Der mittlere Bereich, unter dem Autobahnviadukt, verbleibt im Eigentum des ASTRA.

Der östliche Teil, zur Seite des DEZA-Gebäudes hin, verbleibt im Eigentum der BLS Netz AG. Die Nutzung des Areals wurde mittels eines Gebrauchsleihe-Vertrags geregelt (Verleiherin BLS, Entlehnerin Stadt Bern, vertreten durch das Tiefbauamt).

Betreffend Betrieb und Unterhalt ist vorgesehen, dass künftig die gesamte neue Platzfläche - mit Ausnahme des Bereichs beim BMEC-Gebäude - durch das Tiefbauamt der Stadt Bern unterhalten wird. Das Tiefbauamt ist bereits für den Unterhalt des heutigen Platzes zuständig.

## **8. Verfahren**

Zum Erlangen der Baubewilligung wurden im April 2012 die Gesuchsakten beim Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland eingereicht. Die Einsprachefrist ist am 1. Juni 2012 abgelaufen. Es sind zwei Rechtsbegehren eingegangen (eine Einsprache und eine Rechtsverwahrung). Die Einsprache der Pro Velo Bern wurde aufgrund eines bereinigenden Gesprächs zurückgezogen. Die Rechtsverwahrung der BLS betrifft Haftungsfragen zum Bahnbetrieb bei der Realisierung und ist somit nicht bewilligungsrelevant. Mit der Baubewilligung kann in der nächsten Zeit gerechnet werden.

## **9. Terminprogramm**

Bevor mit der Erarbeitung des Bauprojekts für die Neugestaltung Europaplatz begonnen wurde, war damit gerechnet worden, dass Zentrum und Platz gemeinsam im Herbst 2013 fertiggestellt werden könnten. Wegen Verzögerungen im Baubewilligungsverfahren für das Zentrum ist nach heutigem Kenntnisstand mit der gemeinsamen Fertigstellung im Herbst 2014 zu rechnen. Folgende Termine sind für die Neugestaltung des Europaplatzes vorgesehen:

- |  |                    |
|--|--------------------|
| - Stadtratsbeschluss Ausführungskredit | Herbst 2012        |
| - Ausschreibung Baumeisterarbeiten     | Herbst/Winter 2012 |
| - Baubeginn                            | April/Mai 2013     |
| - Bauende                              | Herbst 2014        |

## **10. Koordination**

Im September 2011 hat eine Vernehmlassung durch die Koordinationsstelle für den öffentlichen Raum stattgefunden. Keine weiteren Werkeigentümer haben ein Mitbaubedürfnis

angemeldet. Im Zug der angelaufenen Bauarbeiten für das „Zentrum Europaplatz - Haus der Religionen“ und abgestimmt auf die neue Platzgestaltung erneuert Energie Wasser Bern bis im Herbst 2012 die Werkleitungen. Auch das Bauvorhaben der BLS betreffend neue Zugänge zur S-Bahn-Haltestelle ist auf die Neugestaltung des Platzes abgestimmt.

## 11. Kosten und Finanzierung

Gemäss Schätzung Vorprojekt (Stand Dezember 2010, Genauigkeit +/- 20 %) wurde mit Gesamtkosten inkl. MwSt von 2,7 Mio. Franken gerechnet. Seither ergaben sich folgende kostenrelevante Projektanpassungen und -ergänzungen:

Stützmauer anstelle Böschung beim BMEC	+ Fr. 50 000.00
Sicherungsmassnahmen entlang BLS-Gleise	+ Fr. 50 000.00
Beleuchtung	+ Fr. 100 000.00
Möblierung (vor allem Überdeckung Veloabstellplätze)	+ Fr. 150 000.00

Das Bauprojekt liegt nun vor, und die Kosten können mit einer Genauigkeit von +/- 10 % genannt werden. Die nachfolgende Zusammenstellung basiert auf dem Kostenvoranschlag vom 13. Juli 2012. Die Mehrwertsteuer (8,0 %) ist in den Kosten enthalten.

Baumeisterarbeiten	Fr. 1 975 000.00
Beleuchtung	Fr. 430 000.00
Signalisation und Markierung	Fr. 22 000.00
Honorare*	Fr. 460 000.00
Öffentlichkeitsarbeit	Fr. 29 000.00
Eigenleistungen ca. 2 %	Fr. 54 000.00
Unvorhergesehenes ca. 10 %	Fr. 280 000.00

<b>Gesamtkosten inkl. MwSt.</b>	<b>Fr. 3 250 000.00</b>
---------------------------------	-------------------------

\*Der vom Stadtrat am 28. April 2011 bewilligte Projektierungskredit von Fr. 290 000.00 ist in dieser Position enthalten.

Gemäss Reglement über die Spezialfinanzierung für Kunst im öffentlichen Raum (im Bereich Tiefbau, Verkehr und Stadtgrün) vom 28. Oktober 2008 wurde von den Positionen Baumeisterarbeiten, Honorare (ohne Vorprojekt) und Unvorhergesehenes - abzüglich des Pauschalbeitrags des Zentrums (vgl. Ziff. 13) - ein Prozent des ausgewiesenen Mehrwerts (Fr. 9 300.00) unter der Position Unvorgesehenes eingerechnet.

## 12. Beiträge Dritter

Die Finanzierung der Neugestaltung des Europaplatzes ist alleinige Sache der hoheitlichen Stadt. Weder der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Eigentümer des westlich der Autobahnbrücke gelegene Teils des Europaplatzes, Parzelle Bern-GbbL. Nr. 3725/3) noch die beiden anderen Grundeigentümer ASTRA (Eigentümer Parzelle Bern GbbL.-Nr. 03/3707) und BLS (Eigentümerin Parzelle Bern GbbL.-Nr. 03/3702) beteiligen sich an den Kosten.

Nachfolgende Beiträge Dritter werden dereinst für Abschreibungen am Ausführungskredit verwendet:

- Weil der Europaplatz im Westen an das Projekt „Zentrum Europaplatz - Haus der Religionen“ angepasst werden muss (Terrainabsenkung), wurde mit der privaten Bauherrschaft ein Pauschalbeitrag an die städtischen Baukosten von Fr. 300 000.00 ausgehandelt.
- Weitere Kosten im Umfang von 2 Mio. Franken können der Spezialfinanzierung „Abgeltungen der Planungsmehrwerte“ (Konto 1100/2280170) entnommen werden. Gemäss bestehendem Infrastrukturvertrag vom 15. April 1996 mit Nachtrag vom 27. April 2005 hat der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme des „Zentrums Europaplatz - Haus der Religionen“ der hoheitlichen Stadt einen Mehrwertabschöpfungsbetrag in diesem Umfang zu leisten. Der Betrag wurde am 18. Februar 2011 reserviert. Über die definitive Entnahme aus der Spezialfinanzierung entscheidet das gemäss Gemeindeordnung der Stadt Bern für den Kreditbeschluss zuständige Organ.

### 13. Folgekosten

#### 13.1. Kapitalfolgekosten

Die oben erwähnte Mehrwertabschöpfung im Umfang von 2 Mio. Franken dient direkt zu Abschreibungszwecken. Die Kapitalfolgekosten errechnen sich demnach auf dem Restbetrag.

Investition	1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr	10. Jahr
Restbuchwert	1 250 000.00	1 125 000.00	1 012 500.00	484 275.00
Abschreibung 10%	125 000.00	112 500.00	101 250.00	48 430.00
Zins 2.55%	31 875.00	28 690.00	25 820.00	12 350.00
<b>Kapitalfolgekosten</b>	<b>156 875.00</b>	<b>141 190.00</b>	<b>127 070.00</b>	<b>60 780.00</b>

#### 13.2. Betriebsfolgekosten

Für Betrieb und Unterhalt des Europaplatzes ist bereits heute das Tiefbauamt der Stadt Bern zuständig. Bedingt durch die erweiterte Fläche im Bereich der östlichen Seite zur S-Bahn-Station der BLS hin erhöhen sich die jährlichen Betriebsfolgekosten um ca. Fr. 3 000.00.

Für den Betrieb und Unterhalt der neuen Strassenentwässerungsanlage fallen nach heutigem Kenntnisstand keine zusätzlichen Kosten an. Es werden etwa gleich viele Leitungen neu erstellt wie aufgehoben.

Die neue Beleuchtung umfasst eine grössere Anzahl Leuchten, was eine Erhöhung der jährlichen Betriebskosten um ca. Fr. 11 000.00 zur Folge hat.

### 14. Werterhalt und Mehrwert Infrastruktur

	Werterhalt	Mehrwert
Neugestaltung Europaplatz	60 %	40 %

## 15. Fakultatives Referendum

Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum nach Artikel 51 Ziffer 3 der Gemeindeordnung.

### Beschlussesentwurf

1. Der Stadtrat genehmigt die Vorlage Europaplatz: Neugestaltung; Ausführungskredit.
2. Für die Ausführung des Projekts wird ein Kredit von Fr. 3 250 000.00 zulasten der Investitionsrechnung, Konto I510-209 (KST 510 110), bewilligt. Beiträge Dritter werden zu Abschreibungszwecken verwendet.
3. Der Stadtrat beschliesst einen Betrag von 2,0 Mio. Franken für die Neugestaltung des Europaplatzes (Konto I510-209) aus der Spezialfinanzierung „Abgeltungen der Planungsmehrwerte“, Konto Nr. 1100/2280170, zu entnehmen.
4. Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass für den Betrieb und die Beleuchtung des neuen Europaplatzes voraussichtlich ab Herbst 2014 jährliche Betriebsfolgekosten von rund Fr. 14 000.00 anfallen werden.
5. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Bern, 12. September 2012

Der Gemeinderat

*Beilage:*  
- Übersichtsplan