

2023.FPI.0062

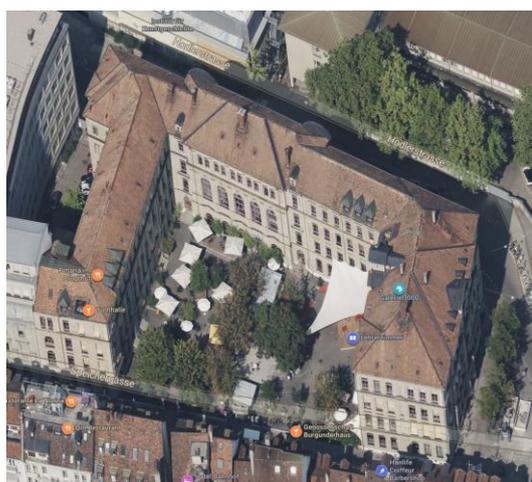
Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat

Stiftung PROGR; Verlängerung selbständiges und dauerndes Baurecht Bern Gbbl.-Nr. 1/1529

1. Worum es geht

Die Stiftung PROGR will sich weiterentwickeln und wünscht deshalb die vorzeitige Verlängerung der Baurechtsdauer um 50 Jahre bis am 25. September 2089. Aus diesem Grund haben die Einwohnergemeinde Bern (Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik [Fonds]) und die Stiftung PROGR die öffentliche Urkunde über die Verlängerung und Abänderung des Baurechtsvertrags (vgl. beiliegenden Vertrag vom 30. Oktober 2023, Notarin Daniela Byland) unterzeichnet. Mit vorliegendem Antrag wird dem Stadtrat die vorzeitige Verlängerung der Baurechtsdauer beantragt.

2. Ausgangslage



SDR Baurecht 1/1529 lastend auf Fondsgrundstück 1/1100

Anfang 2007 wurde das Wettbewerbsprogramm zur Umnutzung des ehemaligen Progymnasiums Bern von den zuständigen politischen Gremien verabschiedet. Ebenfalls wurde die Vorfinanzierung der Wettbewerbskosten zu Lasten des Fonds und der späteren Überführung der Bodenparzelle ins Fondsvermögen zugestimmt. Im Zeitraum März 2007 bis März 2008 wurde der offene Wettbewerb mit nachfolgendem Studienauftrag für Teams von Planer*innen und Investor*innen im Auftrag des Gemeinderats durchgeführt. Das Beurteilungsgremium entschied, dass das Projekt «Doppelpunkt» unter der Federführung von Fuhr Buser Partner BauOekonomie AG in Zusammenarbeit mit Bauart Architekten AG und der Allreal AG als Investorin die Wettbewerbsziele am besten erfüllte. Der Gemeinderat bestätigte das Siegerprojekt im April 2008 mit der gemischten Nutzung Gesundheitszentrum, Bildung und Kultur. Anschliessend wurde das Siegerprojekt weiterentwickelt, der Baurechtsvertrag mit der Allreal AG ausgehandelt und das Geschäft für die nachfolgenden Genehmigungsorgane Gemeinderat, Stadtrat und Volk vorbereitet.

Kurz bevor das Geschäft im Stadtrat behandelt wurde, unterbreitete der Verein Künstlerinitiative Pro PROGR der Stadt Bern das Angebot, die Liegenschaft zu den gleichen Bedingungen wie die

Allreal AG im Baurecht zu übernehmen. Nach intensiver Diskussion wies der Stadtrat an seiner Sitzung vom 6. November 2008 den Antrag bezüglich der Übertragung des PROGR an die Allreal AG zurück und forderte den Gemeinderat auf, das Angebot der Künstlerinitiative Pro PROGR genau zu prüfen. Im Prüfbericht kam die stadtinterne Arbeitsgruppe zum Schluss, dass der Baurechtszins für eine nicht kommerzielle Nutzung zu hoch und die Wirtschaftlichkeit nicht nachhaltig gesichert sei. Gestützt auf diesen Bericht hat sich der Gemeinderat im Januar 2009 erneut für das Projekt «Doppelpunkt» ausgesprochen. Auch die vorberatende Kommission des Stadtrats sprach sich dafür aus, nur das Projekt «Doppelpunkt» den Stimmberechtigten zur Abstimmung vorzulegen. Der Stadtrat dagegen beschloss am 6. März 2009, den Stimmberechtigten eine Alternativabstimmung zu unterbreiten und sprach sich bei der Stichfrage für das Projekt «Künstlerinitiative Pro PROGR» aus.

Am 17. Mai 2009 genehmigten die Stimmberechtigten den Übertrag des Grundstücks Waisenhausplatz 30 vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen der Stadt Bern und stimmten dem Verkauf des bestehenden Gebäudes für 2,4 Mio. Franken und der baurechtsweisen Abgabe der Bodenparzelle zu einem Baurechtszins von Fr. 320 000.00 pro Jahr an die Stiftung PROGR (Künstlerinitiative Pro PROGR) zu.

3. Antrag Stiftung PROGR und Begründung für die vorzeitige Verlängerung der Baurechtsdauer

Im August 2022 beantragte die Stiftung PROGR die vorzeitige Verlängerung ihres auf 30 Jahre befristeten Baurechts um weitere 50 Jahre. Die Stiftung begründet den Verlängerungswunsch damit, dass die seinerzeit kurze Laufzeit von 30 Jahren festgelegt wurde, um einem Scheitern des Kulturprojekts entgegenzuwirken. Zwischenzeitlich habe die Stiftung den Nachweis erbracht, dass sie ihren Verpflichtungen nachkomme und der PROGR ein voller Erfolg sei. Zudem werde ein Baurechtszins beglichen, welcher demjenigen der Allreal (damalige Siegerin aus dem Investorenwettbewerb) entspreche und somit als marktkonform einzustufen sei; die Stiftung jedoch könne nicht von der seinerzeitig vorgesehenen Laufzeit von 80 Jahren profitieren. Weiter seien die damals geforderten Investitionen, insbesondere in die Gebäudehülle, getätigt und die Arbeiten in Absprache mit der Denkmalpflege vorgenommen worden.

Die Stiftung PROGR als Zentrum für Kulturproduktion stellt nun seit 14 Jahren preisgünstige Arbeitsräume an Künstler*innen zur Verfügung und bietet den Besucher*innen einen lebendigen Begegnungsort mit einem breiten kulturellen Angebot. So werden die öffentlichen Zonen, die Aula und die Kleine Bühne, aber auch der Gastrobetrieb und der Hof rege und vielfältig bespielt. Sie stellen damit für eine breite Öffentlichkeit einen beliebten Treffpunkt dar. Des Weiteren plant die Stiftung PROGR den Gastrobetrieb in der Turnhalle künftig selbst zu führen, um damit das kulinarische Angebot und das kulturelle Programm noch besser auf die Bedürfnisse einer breiten Öffentlichkeit auszurichten. Zudem beabsichtigt die Stiftung, den Hof zu sanieren und umzugestalten und ihn vermehrt für Kunstproduktionen und Kulturveranstaltungen zur Verfügung zu stellen. Um Planungssicherheit für anstehende Investition zu bekommen, beantragt die Stiftung PROGR die vorzeitige Verlängerung der Baurechtsdauer.

4. Vertrag über die Verlängerung und Abänderung eines Baurechtsvertrags

Der neu ausgehandelte Vertrag beinhaltet unter anderem die nachstehenden Vereinbarungen. Im Vergleich zum aktuell gültigen Baurechtsvertrag wurde die Baurechtsdauer verlängert, der Zeitpunkt der periodischen Baurechtszinsanpassungen mit dem Vertragsjahr respektive dem Fälligkeitsdatum gleichgesetzt (bisher Kalenderjahr), festgehalten, dass in der früheren Turnhalle ein

Gastrobetrieb zu betreiben ist (anstelle Vermietung an einen Gastrobetrieb) und eine neue Bestimmung zum Klimaschutz aufgenommen. Alle übrigen Vertragsvereinbarungen bleiben unverändert.

Vertragsdauer	Bis 25.09.2089.
Nutzung	Künstler*innen aller Sparten sowie Kulturorganisationen soll Raum gegeben werden. In der ehemaligen Turnhalle muss ein Gastrobetrieb betrieben werden. Der Hof wird dem breiten Publikum für Festivals, Konzerte, Kino, Ausstellungen etc. vorbehalten bleiben.
Klimaschutz	Verpflichtung, bei baulichen Investitionen dem Ziel «Verminderung der grauen Emissionen und des grauen Energieverbrauchs» gemäss der Zielsetzung im Reglement über den Klimaschutz der Stadt Bern einen hohen Stellenwert beizumessen. Weiter soll im Rahmen der Investitionen ein Beitrag zur kontinuierlichen Reduktion des Wärmeverbrauchs und der Erhöhung der Energieeffizienz beim Wärme-/Stromverbrauch geleistet werden.
Heimfallsentschädigung	90 % vom dannzumaligen Verkehrswert.
Rückkaufsrecht	Zugunsten der Grundeigentümerin ist bis am 25. September 2034 ein Rückkaufsrecht vorgemerkt. Dieses kann zu den gleichen Konditionen wie beim vorzeitigen Heimfall ausgeübt werden (Übernahmepreis zuzüglich getätigter Investitionen zum Zeitwert ohne beglichene Baurechtszinse und Projektierungskosten) und zwar, wenn die Bauberechtigte nicht mehr in der Lage ist, den Baurechtzins selbst zu tragen.
Baurechtszins p.a.	Fr. 321 173.00
Vereinbarung Mindestbaurechtszins	vereinbart auf Fr. 320 000.00 p.a.
Anpassung Baurechtszins	Anpassungsgründe: <ul style="list-style-type: none"> – Veränderung LIK zu 100 % – Erhöhung Nutzungsmass – Änderung Betriebsart – Verkauf Baurecht
Sicherstellung Baurechtszins	Grundpfandverschreibung in der Höhe des dreifachen Jahreszinses
Vorkaufsrechts	Limitiertes Vorkaufsrecht vorgemerkt
Gewinnbeteiligungsrecht	Die Stadt Bern ist bei einer Veräusserung zu 100 % am sich ergebenden Gewinn beteiligt. Der Gewinn entspricht der Differenz zwischen dem Verkaufspreis nach Abzug der Grundstückgewinnsteuer und dem Buchwert. Der Buchwert entspricht dem Übernahmepreis zuzüglich wertvermehrender Investitionen abzüglich getätigter Abschreibungen (1 % p.a.). Der Gewinn ist seitens der Stadt Bern zum Zweck der Kulturförderung einzusetzen.
Vertragskosten	Gehen vollumfängliche zulasten der Baurechtsberechtigten.

Der Vertrag wurde unter Vorbehalt der Genehmigung durch die zuständigen Behörden der Einwohnergemeinde Bern abgeschlossen.

5. Finanzielle Auswirkungen/Kompetenz

Der Anlagewert beträgt wegen des unveränderten Baurechtszinses von Fr. 321 173.00 pro Jahr weiterhin Fr. 7 137 180.00.

Aufgrund der Vertragsverlängerung um 50 Jahren mit dem jährlich wiederkehrenden Baurechtszins von Fr. 321 173.00 zu einem Kapitalisierungssatz von 4,5 % ergibt sich ein Barwert von Fr. 6 347 023.00. Damit fällt das Geschäft in die abschliessende Kompetenz des Stadtrats.

6. Nutzen des Geschäfts

Beim PROGR handelt es sich um ein Zentrum für Kulturproduktionen beziehungsweise um ein Atelierhaus und einen Begegnungsort im Zentrum der Stadt Bern. Mehr als 220 Künstler*innen aus allen Sparten produzieren Kunst in 71 Räumen. Sie arbeiten Tür an Tür zusammen mit Kulturinstitutionen und Veranstalter*innen im Haus. In der öffentlichen Zone im Erdgeschoss finden Ausstellungen und Konzerte statt. Treffpunkte im PROGR sind die zwei Gastrobetriebe.

Stiftungszweck ist die Förderung von zeitgenössischem Kulturschaffen, indem günstige Arbeitsräume für Künstler*innen zur Verfügung gestellt werden. Ende März 2023 präsentierte das PROGR-Team dem Stiftungsrat den Businessplan «PROGR 2023» mit folgenden Punkten:

- Der PROGR wird als Produktionsort des zeitgenössischen Kunst- und Kulturschaffens in Bern wahrgenommen.
- Als Atelierhaus bietet der PROGR erschwingliche Arbeitsräume für lokale und internationale Kultur- und Kunstschaffende an.
- Der PROGR bietet darüber hinaus die Möglichkeit, die Grenzen zwischen «hinter den Kulissen» und einer Bühnensituation zu verwischen und will sich als Ort der Kulturproduktion und – präsentation positionieren, wo die Künstler*innen im Zentrum stehen.
- Mittels zeitgemässer und abwechslungsreicher Sichtbarmachung von zeitgenössischen Kunst- und Kulturprojekten wird der PROGR von der breiten Bevölkerung vermehrt wahrgenommen und besucht.
- Der Gastrobetrieb fungiert als wichtiges Schaufenster des Atelierhauses und als zentraler Begegnungsort und Berührungspunkt zwischen Produktion und Präsentation.

Mit der Unterstützung des PROGR leistet die Stadt einen wichtigen Beitrag zur Erreichung des städtischen Legislaturziels «Pulsierende Hauptstadt und Partizipation».

Die Gründe für die beantragte Verlängerung sind plausibel und korrekt dargestellt. Seit Vertragsbeginn kam die Stiftung PROGR ihren Verpflichtungen stets nach. So erfolgten die Kaufpreiszahlung und die Baurechtszinszahlungen termingerecht, die vereinbarten Nutzungen wurden weitergeführt, der Hof wurde mit Anlässen für ein breites Publikum bespielt, die Aussenhülle wurde saniert und mit der Denkmalpflege ein Schutzvertrag vereinbart. Im Zusammenhang mit der geplanten Hofneugestaltung soll nun noch der Bodenbelag ersetzt werden.

Da die Stiftung PROGR eine verlässliche Vertragspartnerin ist und mit ihren Leistungen für die Bevölkerung der Stadt Bern und die Kulturschaffenden einen grossen Mehrwert bringt, ist eine vorzeitige Vertragsverlängerung in beidseitigem Interesse. Der PROGR ist eine für Bern wichtige Institution und wird politisch breit unterstützt. Um den PROGR darin zu unterstützen, weitreichend Planungssicherheit zu erlangen – insbesondere mit Blick auf anstehende und künftige Investitio-

nen –, macht eine Verlängerung um 50 Jahre Sinn. Dies auch, weil damit für die Stadt über diesen Zeitraum keine Investitionen anfallen werden.

7. Prüfung des Antrags auf Klimaverträglichkeit

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

Das vorliegende Geschäft sieht die Abänderung des laufenden Baurechtsvertrags vor. Der Verlängerung stellt hinsichtlich des Klimas unmittelbar weder eine Verschlechterung noch eine Verbesserung dar. Im weiteren Verlauf der Lebensdauer der Baute müssen bauliche Investitionen getätigt werden. Mit dem Baurechtsvertrag wird die Stiftung PROGR dazu verpflichtet, die Ziele des Reglements über den Klimaschutz der Stadt Bern zu beachten und beim Abwägen von Varianten der Vermeidung von grauen Emissionen gemäss dem Ziel «Verminderung der grauen Emissionen und des grauen Energieverbrauchs» einen hohen Stellenwert beizumessen (Art. 5 Abs. 2 KR). Im Rahmen dieser Investitionen soll ausserdem ein Beitrag zur Erreichung von Artikel 4 Absatz 2 Buchstabe a und b KR (kontinuierliche Reduktion des Wärmeverbrauchs, Erhöhung der Energieeffizienz beim Wärme- und Stromverbrauch) geleistet werden. Die Erstellung einer Photovoltaikanlage auf den vorhandenen Dachflächen wird aufgrund des Standorts im Perimeter des UNESCO Weltkulturerbes nicht möglich sein. Die Liegenschaft ist bereits an das Fernwärmenetz angeschlossen. Insgesamt lässt sich feststellen, dass die Vorlage mit den Zielen des Klimareglements vereinbar ist.

Antrag

1. Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Vortrag des Gemeinderats betreffend Stiftung PROGR; Verlängerung selbständiges und dauerndes Baurecht Bern Gbbl.-Nr. 1/1529.
2. Er genehmigt die Verlängerung des Baurechts betreffend Grundstück Bern Gbbl.-Nr. 1/1529 (SDR Baurecht) lastend auf dem Fondsgrundstück Bern Gbbl.-Nr. 1/1100 bis 25. September 2089.
3. Der Gemeinderat wird beauftragt, diesen Beschluss zu vollziehen.

Bern, 15. November 2023

Der Gemeinderat