

**Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat**

**Konzept Nachtleben Bern: Massnahme 11 – Nutzung Predigergasse 12: Übernahme Nachtclub Grosse Schanze AG; Verpflichtungskredit, Investitionskredit sowie Abschreibung Baukredit**

**1. Ausgangslage**

Im September 2013 hat der Gemeinderat im Rahmen des Berichts zum Nachtleben den ehemaligen Standort der Sanitätspolizei an der damaligen Nägeligasse 2 (heute: Predigergasse 12) als möglichen Standort für einen Jugendclub in der Innenstadt vorgestellt. An seiner Sitzung vom 28. Oktober 2015 hat der Gemeinderat die Nutzung des Standorts Predigergasse 12 als Jugendclub bestätigt und den Verein Nägeligasse – nachmalig Verein Tankere – als Trägerschaft für den Jugendclub vorgesehen.

Mit der am 26. März 2015 eingereichten Motion Fraktion FDP (Bernhard Eicher): Neues Jugendzentrum für junge Menschen des 21sten Jahrhunderts wird gefordert, dass die Stadt zusammen mit interessierten Jugendlichen und Jugendorganisationen ein neues Jugendzentrum in der Innenstadt aufbauen soll. Als möglicher Standort wurde insbesondere auch die Nägeligasse 2 genannt. Die Motion Fraktion FDP wurde vom Stadtrat am 10. November 2016 im Sinne einer Richtlinie erheblich erklärt.

Mit SRB 2017-209 vom 27. April 2017 hat der Stadtrat das Vorhaben eines Jugendraums an der Nägeligasse 2/Predigergasse 12 und den damit verbundenen Baukredit von Fr. 1 950 000.00 genehmigt und den Gemeinderat mit dem Vollzug beauftragt.

Nach umfangreichen Vorbereitungsarbeiten wurde das Baugesuch von Hochbau Stadt Bern (HSB) am 31. Januar 2018 und am 2. Februar 2018 öffentlich publiziert. Innerhalb der Einsprachefrist bis am 2. März 2018 gingen 72 Einsprachen beim Regierungsstatthalteramt Bern ein. Diese richteten sich überwiegend gegen befürchtete Lärmemissionen, insbesondere am gegenüberliegenden Aareufer im Bereich Altenberg/Rabbental.

Aufgrund der damit zu erwartenden Verzögerung bis zur allfälligen Eröffnung der Tankere hat der Gemeinderat am 23. Mai 2018 beschlossen, den ehemaligen Club Bonsoir an der Aarberggasse 33/35 für eine Übergangsnutzung zu mieten. Im September 2018 konnte der Verein Tankere in den ehemaligen Lokalitäten des Bonsoir die «Diskothek Einspruch» eröffnen. Der Mietvertrag läuft bis am 31. Januar 2020. Es besteht die Option, das Mietverhältnis anschliessend für fünf weitere Jahre zu verlängern. Zurzeit laufen Verhandlungen zum Abschluss eines Mietvertrags mit einer fünfjährigen Laufzeit und einem einseitigen Kündigungsrecht zu Gunsten der Stadt. Ein Teil der im Betriebskonzept des Vereins Tankere für die Nägeligasse 2/Predigergasse 12 festgehaltenen Angebote und Projekte wie Konzerte, Partybetrieb, Kulturprojekte können dort umgesetzt werden. Die Möglichkeiten für eine Tagnutzung wie Mittagstisch, Workshops sind indessen sehr beschränkt. Diese Nutzungen sind im Rahmen des ebenfalls als Zwischennutzung zur Verfügung stehenden Calvinhauses möglich: Die Räumlichkeiten stehen seit Dezember 2017 und bis Ende Juni 2019 zur Verfügung. Sowohl das Jugendparlament als auch Mitglieder des Vereins Tankere sind Teil der Nutzenden. Viele weitere Nutzengruppen unterschiedlichen Alters und aus verschiedenen Stadtteilen sind dazugekommen. Im Gegensatz zum «Einspruch» werden im Calvinhaus vorwiegend Ateliers, Kulturprojekte und Treffmöglichkeiten umgesetzt.

Nun konnte für den Jugendclub ein alternativer Standort auf der Grossen Schanze gefunden werden. Dieser soll in Absprache mit dem Verein Tankere in den Räumlichkeiten des aktuellen «Passion Club» realisiert werden. An seiner Sitzung vom 30. April 2019 hat der Gemeinderat beschlossen, den Mietvertrag mit der Grossen Schanzen AG (GSAG) unter Vorbehalt der Kreditgenehmigung durch den Stadtrat (bzw. der Stimmberechtigten, sofern das fakultative Referendum ergriffen würde) zu unterzeichnen.

Mit dem vorliegenden Geschäft werden dem Stadtrat die zur definitiven Umsetzung des Jugendclubs auf der Grossen Schanze notwendigen Kreditbeschlüsse beantragt. Gleichzeitig wird ihm die Rückabwicklung des Baukredits von Fr. 1 950 000.00 für den Jugendclub an der Predigergasse 12 unterbreitet.

## 2. Verpflichtungskredit für die Übernahme des Nachtclubs Grosse Schanze AG (GSAG)

Die Räumlichkeiten im Nachtclub der GSAG sind für einen Jugendkulturbetrieb ideal: Die Lokalität wird heute bereits als Club geführt, ist zentral gelegen und verfügt über einen geeigneten Aussenraum (kaum Nutzungskonflikte mit Wohnnutzungen). Die Voraussetzungen, um die zusätzlich zum Clubbetrieb im Betriebskonzept angedachten Tages- und Abendnutzungen umzusetzen, sind gegeben. Am neuen Standort auf der Grossen Schanze, schon heute ein beliebter Begegnungsort für junge Menschen, soll ein offener und lebendiger Raum entstehen. Unter dem (vorläufigen) Namen «Kultur Komplex» soll ein Kulturraum für junge Menschen als Begegnungsraum, Netzwerk, Produktions- und Präsentationsstätte eingerichtet werden und die Jugend der Stadt Bern soll einen Raum bekommen, in welchem ein attraktives Angebot an Ausgehmöglichkeiten realisiert wird. Es soll Platz vorhanden sein, um selber Initiative ergreifen zu können und auf unkomplizierte Weise Ideen umzusetzen. Erfahrungen diesbezüglich bestehen bereits aus der Zwischennutzung im Calvinhaus sowie im Rahmen der Jugendkulturpauschale «Startstutz».

Der Vorstand des Vereins Tankere hat sich für einen Betrieb des Nachtclubs der GSAG als Ersatz für den geplanten Jugendclub Tankere ausgesprochen.

Die GSAG ist bereit, die Räumlichkeiten der Stadt zur Verfügung zu stellen. Für die GSAG ist es zentral, dass der Mietvertrag direkt mit der Stadt Bern abgeschlossen werden kann. Weitere Bedingungen für einen Vertragsabschluss sind die Einhaltung gewisser Sicherheitsauflagen, welche bereits in das überarbeitete Securitykonzept eingeflossen sind (vgl. dazu den beiliegenden Entwurf des Mietvertrags).

Die GSAG ist bereit, Nutzerausbauten zu finanzieren und den vorfinanzierten Betrag mittels Annuität in monatlichen Raten zu verrechnen. Die Stadt Bern (ISB) kann das Lokal im Rohbauzustand bzw. im jetzigen Zustand übernehmen.

Rohbaumiete 693 m <sup>2</sup> à Fr. 160.00/m <sup>2</sup>	Fr.	110 400.00
Amortisation Nutzerausbau je nach Investitionssumme (max. Fr. 400 000.00, Zins 4 % p.a., Abschreibung 10 Jahre)	Fr.	48 000.00
Heiz- und Betriebskosten à Konto	Fr.	21 600.00
<u>Total jährlich</u>	Fr.	<u>180 000.00</u>

Fr. 156 000.00 zur Deckung der Mietkosten sind bereits im Budget von Familie & Quartier Stadt Bern für die Tankere eingestellt.

Der Mietvertrag zwischen der GSAG und dem Vormieter (Passion Club GmbH) endet ohne weiteres per 30. September 2020. Der Vormieter kann bis zwei Monate vor dem Ende des Mietverhält-

nisses eine Erstreckung bei der Schlichtungsbehörde verlangen. Es ist zum heutigen Zeitpunkt davon auszugehen, dass der Vormieter die Erstreckung des Mietverhältnisses beantragen wird. Ob und wie lange eine Erstreckung gewährt würde, ist schwierig zu beurteilen. Aufgrund des zu erwartenden Erstreckungsgesuchs betreffend den Nachtclub auf der Grossen Schanze muss mit einer mindestens ganzjährigen Erstreckung gerechnet werden. Aktuell wird geprüft, ob mit dem Vormieter eine vertragliche Lösung für eine fest vereinbarte Übernahme gefunden werden kann.

Der Gemeinderat hat beschlossen diese Möglichkeit zu nutzen und den Mietvertrag mit der GSAG für die Räumlichkeiten im 3. OG Nordwest, Parkterrasse 16 unterschrieben, unter Vorbehalt der Kreditgenehmigung durch den Stadtrat. Für die Finanzierung des Mietvertrags während zehn Jahren ist ein Verpflichtungskredit von Fr. 1 800 000.00 notwendig.

### 3. Investitionskredit

#### *Inventar aus dem Club Bonsoir/Einspruch Diskothek*

Mit der Übernahme des Mietvertrags des Bonsoirs war der Kauf des bisherigen Inventars des Bonsoirs verbunden. Dabei handelte es sich primär um technische Einrichtungen (Musik, Beleuchtung, Kühlschränke etc.), verbaute Infrastruktur wie Böden, Platten, sanitäre Anlagen und eine Bar. Die bestehende Einrichtung ermöglichte eine umgehende Inbetriebnahme des Clubs durch den Verein Tankere. Eine Schätzung wurde von Gastroconsult – Unternehmensberatung für Hotellerie & Restauration – vorgenommen. Gemäss dem externen Schätzer waren auch die Eigenleistungen der Vormieter in die Berechnung miteinzubeziehen.

Von der Investition von Fr. 280 000.00 werden jährlich Fr. 28 000.00 abgeschrieben. Ein Teil des im Sommer 2018 erworbenen Inventars aus dem Bonsoir wird in den neuen Betrieb übernommen werden können. Dazu gehören verschiedene technische Einrichtungen und Mobiliar. Ein Teil des fest verbauten Inventars kann voraussichtlich an eine Folgiemieterschaft verkauft werden. Zu welchem Preis dies möglich sein wird, ist aktuell schwierig zu schätzen und steht auch mit dem tatsächlichen Zeitpunkt der Übergabe sowie den Nachmietenden in Zusammenhang. Der tatsächlich verbleibende Restbuchwert muss abgeschrieben werden.

#### *Inventar aus Passion Club (Grosse Schanze)*

Das Inventar gehört der heutigen Mieterin. Ein grosser Teil des Inventars erwies sich bei der Besichtigung für eine Übernahme als ungeeignet. Sei dies aufgrund des Alters der technischen Anlagen oder aufgrund des Stils des Mobiliars. Eine genauere Prüfung muss zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen und ist Bestandteil der Verhandlungen mit den aktuellen Mietenden.

#### *Neu zu erwerbende Infrastruktur, Eventtechnik und Mobiliar*

Im Lokal auf der Grossen Schanze werden neben dem Clubbetrieb zukünftig auch Konzerte stattfinden. Dies bedingt eine entsprechende Ton- und Lichttechnik.

Weiter muss insbesondere für den Aussenbetrieb neues Mobiliar und eine entsprechende Infrastruktur für das Betreiben eines Kulturhauses erworben werden. Dazu gehören unter anderem auch eine Ausstattung für ein Tonstudio, Atelierräume sowie verschiedene Workshopräume.

Dafür sind voraussichtlich Mittel im Umfang von Fr. 330 000.00 notwendig, weshalb dem Stadtrat ein Investitionskredit in dieser Höhe beantragt wird. Die Investitionen werden beim Umzug auf die Grosse Schanze zu tätigen sein.

#### 4. Folgekosten

Aus den beantragten Investitionskosten von Fr. 330 000.00 ergeben sich die folgenden Kapitalfolgekosten:

<b>Investition</b>	<b>1. Jahr</b>	<b>2. Jahr</b>	<b>3. Jahr</b>	<b>10. Jahr</b>
Restbuchwert	330 000.00	297 000.00	264 000.00	33 000.00
Abschreibung 10 %	33 000.00	33 000.00	33 000.00	33 000.00
Zins 1.43 %	4 719.00	4 247.10	3 775.20	471.90
<b>Kapitalfolgekosten</b>	<b>37 719.00</b>	<b>37 247.10</b>	<b>36'775.20</b>	<b>33'471.90</b>

Diese Kosten sind grösstenteils bereits im Produktegruppenbudget von Familie & Quartier Stadt Bern enthalten. Für die Geschäftsleitung der Einspruch Diskothek wurde ein Mandat in der Höhe von 80 Stellenprozenten vergeben. Das Betriebskonzept für den geplanten Kulturraum «Kultur Komplex» auf der Grosse Schanze beinhaltet – wie auch das ursprüngliche, für den Standort Nägeligasse vorgesehene Projekt – neben dem Nachtbetrieb am Wochenende auch einen Tagesbetrieb während der ganzen Woche. Die dort zur Verfügung stehende Fläche ist zudem deutlich grösser. Es ist deshalb möglich, dass der Betrieb später zusätzliche Ressourcen erfordert. Der Verein engagiert sich ehrenamtlich im Betrieb und erwirtschaftet mit der Programmation eine Eigenfinanzierung für die Umsetzung der Veranstaltungen inklusive der Finanzierung des Personals vor Ort.

Für die Umsetzung des Betriebs soll mit dem Verein Tankere ab Januar 2021 ein Leistungsvertrag erstellt werden. Eine Nachnutzung des Nachtclubs wird ohne weiteres Bewilligungsverfahren möglich sein, da die Liegenschaft bereits für die Nutzung als Club (öffentlicher Gastgewerbebetrieb mit genereller Überzeit- und Betriebsbewilligung A mit Fumoir und Aussenbestuhlung) bewilligt ist. Gemäss dem Polizeiinspektorat kann die heutige Betriebsbewilligung auf eine neue verantwortliche Person übertragen werden, welche für die Führung eines Betriebs mit Überzeit einen Fähigkeitsausweis besitzt.

#### 5. Nichtrealisierung Bauprojekt Jugendraum Nägeligasse 2/Predigergasse 12 und Abschreibung des Baukredits

Das Bauprojekt Einbau Jugendraum Tankere an der Nägeligasse 2/Predigergasse 12 wird nicht realisiert. Nach der Unterzeichnung des Mietvertrags mit der Grosse Schanze AG wurde das hängige Baugesuch zum Projekt «Nägeligasse 2/Predigergasse 12, Einbau Jugendraum in die ehemalige Fahrzeughalle der Sanitätspolizei» beim Regierungsstatthalteramt zurückgezogen. Der vom Stadtrat mit Beschluss vom 27. April 2019 (SRB Nr. 2017-209) bewilligte Baukredit von 1,95 Mio. Franken (Kostendach) zu Lasten der Investitionsrechnung, Konto PB15-028, wird abgerechnet. Die aufgelaufenen Projektierungskosten von Fr. 202 224.25 werden sofort ausserordentlich abgeschrieben.

#### 6. Fakultatives Referendum

Zur Realisierung des Nachtclubs auf der Grosse Schanze sind einerseits ein Verpflichtungskredit von Fr. 1 800 000.00 (Total Mietkosten für die Dauer von 10 Jahren) und andererseits ein Investitionskredit von Fr. 330 000.00 notwendig. Nach dem Grundsatz der Einheit der Materie sind diese beiden Ausgaben zur Bestimmung der ausgabenrechtlichen Zuständigkeit zusammenzurechnen.

Der vorliegende Kreditbeschluss mit einem Total von Fr. 2 130 000.00 unterliegt daher gemäss Artikel 37 der Gemeindeordnung der Stadt Bern (GO, SSSB 101.1) und Artikel 70 des Reglements über die politischen Rechte (RPR; SSSB 141.1) dem fakultativen Referendum.

### **Antrag**

1. Der Stadtrat bewilligt für die Abgeltung der Mietkosten gegenüber der Grossen Schanze AG für den Mietzins der Räumlichkeiten im 3. OG Nordwest, Parkterrasse 16, für zehn Jahre einen Verpflichtungskredit von Fr. 1 800 000.00.
2. Der Stadtrat bewilligt den Investitionskredit in der Höhe von Fr. 330 000.00 für die neu zu erwerbenden Infrastrukturen zulasten der Investitionsrechnung, Konto I3300008 (Kostenstelle 330210).
3. Der Stadtrat nimmt Kenntnis von der Nichtrealisierung des mit SRB Nr. 2017-2019 genehmigten Bauprojekts Einbau Jugendraum Tankere an der Nägeligasse 2/Predigergasse 12 (Baukredit von Fr. 1 950 000.00). Er genehmigt die sofortige ausserplanmässige Abschreibung der aufgelaufenen Projektierungskosten von Fr. 202 224.25 und beauftragt den Gemeinderat mit der Erstellung der Kreditabrechnung.
4. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Bern, 5. Juni 2019

Der Gemeinderat