

Aufwertung Hodlerstrasse; Abgabe Hodlerstrasse 6 im Baurecht an die Stiftung Kunstmuseum Bern

1. Worum es geht

Das Kunstmuseum Bern (KMB) muss dringend saniert werden. Mit dem Projekt «Zukunft Kunstmuseum Bern» soll Bern ein modernes und attraktives Kunstmuseum erhalten. Für den vorgesehenen Ersatzneubau plant die Dachstiftung Kunstmuseum Bern-Zentrum Paul Klee (KMB-ZPK), einen internationalen Architekturwettbewerb durchzuführen. Der Gemeinderat hat beschlossen, die Hodlerstrasse abgestimmt auf den geplanten Museumsneubau aufzuwerten und die Neugestaltung des Bären- und Waisenhausplatzes koordiniert voranzutreiben. Weiter hat er bekräftigt, das Gebäude an der Hodlerstrasse 6 der Stiftung Kunstmuseum Bern als Beitrag der Stifterin Stadt Bern vorbehalten der Zustimmung des finanzkompetenten Organs kostenlos im Baurecht abzugeben, sofern sich der Kanton und die Burgergemeinde als weiterer Stifter und weitere Stifterin in vergleichbarem finanziellen Rahmen am Projekt beteiligen. Der Kanton Bern hat seinen Finanzierungsanteil in der Höhe von 40 Mio. Franken sowie die für die gleichzeitige Sanierung des Stettlerbaus erforderlichen Mittel in die Investitionsplanung eingestellt. Über die Projektierung und Realisierung entscheidet der Grosse Rat nach Vorliegen des Wettbewerbsergebnisses. Der Burgergemeinde Bern soll auf Basis des konkreten Projekts ein Finanzierungsgesuch unterbreitet werden. Damit die Stiftung Kunstmuseum Bern schnellstmöglich Sicherheit hat, zu welchen Konditionen sie das Baurecht der Hodlerstrasse 6 übernehmen kann, wird dem Stadtrat die Zustimmung zur Abgabe im Baurecht beantragt.

2. Ausgangslage

2.1. Kunstmuseum Bern

Das Kunstmuseum Bern (KMB) ist das älteste Kunstmuseum der Schweiz und verfügt über eine herausragende Sammlung von über 4 000 Gemälden und Skulpturen sowie rund 50 000 Handzeichnungen, Druckgrafiken, Fotografien, Videos und Filmen. Im Jahr 2015 wurde die Dachstiftung Kunstmuseum Bern-Zentrum Paul Klee (KMB-ZPK) gegründet. Damit erhielten beide Institutionen eine gemeinsame strategische Führung. Heute stehen dem KMB rund 3 500 Quadratmeter Ausstellungsfläche zur Verfügung, auf denen neben den Klassikern der Sammlung insbesondere Gegenwartskunst sowie bedeutende Schweizer und Berner Kunst präsentiert werden.

Die bisherigen Bestrebungen nach einer Erweiterung des Kunstmuseums blieben erfolglos: 2006 wurde ein Projektwettbewerb für einen Erweiterungsbau durchgeführt, um die Ausstellungsfläche insbesondere für die Gegenwartskunst zu erweitern und eine sichere Anlieferung zu gewährleisten. 2007 geriet das favorisierte Projekt «Angebaut» wegen denkmalpflegerischer Einwände in Rücklage. Das zweitplatzierte Projekt «Scala» scheiterte schliesslich wegen hoher Mehrkosten. Das Projekt «Modernisierung», das die Sanierung und Erweiterung des Atelier-5-Baus vorsah, scheiterte 2017 am Vergabeverfahren.

2.2. Projekt «Zukunft Kunstmuseum Bern»

Eine im Frühjahr 2018 erstellte Machbarkeitsstudie ergab für das KMB und die Hodlerstrasse neue Perspektiven: Anstelle einer aufwändigen Sanierung des Atelier-5-Erweiterungsbaus stellt ein Neubau in jeder Hinsicht die bessere Alternative dar. Dies umso mehr, wenn die im Zusammenhang mit dem neuen Polizeizentrum in Niederwangen freiwerdenden Flächen der angrenzenden Hodlerstrasse 6 in die Überlegungen einbezogen werden können. Das Erstellen der Machbarkeitsstudie

wurde möglich, weil Mäzen Hansjörg Wyss seine finanzielle Unterstützung zu einer Erweiterung des KMB für zeitgenössische Kunst zugesichert hat.

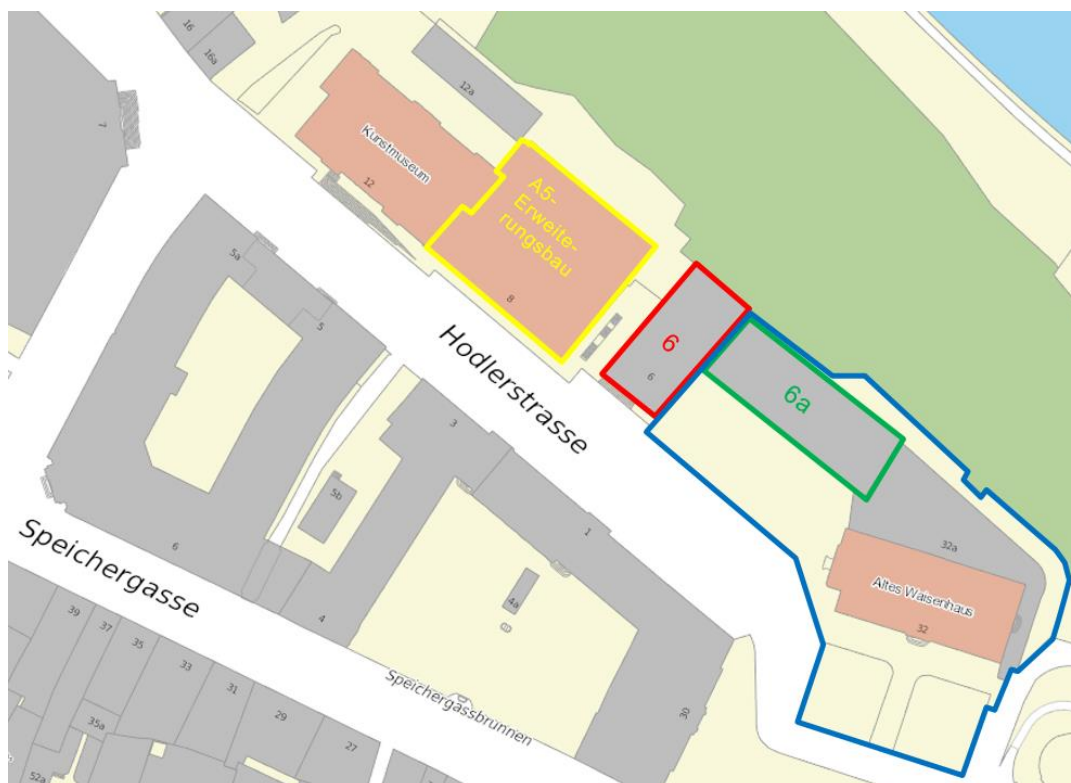
Die Machbarkeitsstudie zeigte auf: Die unterschiedlichen Eigentums- und Nutzungsverhältnisse, Zuständigkeiten und öffentliche Interessen lassen sich nur im offenen Dialog in Einklang bringen. Auf Basis der Machbarkeitsstudie hat sich die Dachstiftung KMB-ZPK schliesslich dazu entschieden, das Projekt «Zukunft Kunstmuseum Bern», einen Ersatzneubau für den bisherigen Atelier-5-Bau, mit einem Kostendach von 80 Mio. Franken zu realisieren. Damit erhält Bern die einmalige Chance, das Kunst- und Kulturerlebnis in Verbindung von Städtebau und Architektur neu zu inszenieren. Dies mit breiter Unterstützung: In allen von der Dachstiftung KMB-ZPK geführten Gesprächen wurde die Öffnung der Diskussion und die angestrebte Lösung zustimmend gewürdigt.

2.3. Internationaler Architekturwettbewerb

Das Kunstmuseum Bern soll umfassend saniert und erweitert werden. Da sich das KMB in der Zone mit Planungspflicht (ZPP) Obere Altstadt befindet, muss für den Neubau entweder eine Überbauungsordnung erlassen oder ein Projektwettbewerb nach der Ordnung 142 des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins SIA durchgeführt werden. Das KMB hat sich in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt und den Architekturverbänden für einen mehrstufigen anonymen Projektwettbewerb mit Präqualifikation entschieden.

Dem Gemeinderat wurden die Eckpunkte des Wettbewerbsprogramms, das Fachpreisgericht und die Expertinnen und Experten bereits zum Beschluss unterbreitet. Gleichzeitig verzichtet der Gemeinderat gemäss Artikel 93 Absatz 1 Buchstabe b des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0) auf den Erlass einer Überbauungsordnung. Der Wettbewerb soll im Herbst 2022 gestartet werden.

3. Abgabe Hodlerstrasse 6 im Baurecht



gelb: Hodlerstrasse 8 (Atelier 5-Erweiterungsbau; künftiger Neubau)

rot: Hodlerstrasse 6

grün: Hodlerstrasse 6a

blau: Hodlerstrasse 6a+Waisenhausplatz 32 (Polizei)

Die Stadt Bern ist Eigentümerin der 1957 erbauten Gebäudegruppe Hodlerstrasse 6/6a und Waisenhausplatz 32/32a. Der Gebäudekomplex ist im Inventar der städtischen Denkmalpflege als schützenswert eingestuft. Die Anlage umfasst einen Querbau (Hodlerstrasse 6) neben dem Kunstmuseum sowie einen Verbindungsbau (Hodlerstrasse 6a) zur Polizei-Hauptwache am Waisenhausplatz 32. Die Haupt- und Nebennutzfläche der Hodlerstrasse 6 beträgt bis zum vierten Untergeschoss rund 3 000 m². Der gesamte Gebäudekomplex ist in sanierungsbedürftigem Zustand. Gemäss einer Analyse aus dem Jahr 2010 wurden die Kosten für eine Gesamtsanierung auf rund 26 Mio. Franken veranschlagt, wobei der grösste Teil der Sanierungskosten auf die Liegenschaft Waisenhausplatz 32 entfallen würden.

Im Zusammenhang mit der Aufwertung der Hodlerstrasse 6 und der Erweiterung des Kunstmuseums Bern hat der Gemeinderat entschieden, den Gebäudeteil Hodlerstrasse 6 kostenlos im Baurecht der Stiftung Kunstmuseum Bern abzugeben. Dieser Gebäudeteil soll in den Museumskomplex integriert und an die durch einen Neubau zu ersetzende Hodlerstrasse 8 (Atelier 5-Erweiterungsbau) angebunden werden. Dafür ist die Abtrennung der Hodlerstrasse 6 von der Hodlerstrasse 6a/Waisenhausplatz 32 nötig. Mit der Abgabe im Baurecht der Hodlerstrasse 6 könnten die künftigen Sanierungskosten für den Teil Hodlerstrasse 6a/Waisenhausplatz 32 grob geschätzt im einstelligen Millionenbereich reduziert werden.

Eine Abgabe im Baurecht an die Stiftung Kunstmuseum Bern wird möglich, da die heutige Mieterin des Gebäudekomplexes Hodlerstrasse/Waisenhausplatz, die Kantonspolizei Bern (Kapo), in Niederwangen ein neues Polizeizentrum errichten sowie die heute 18 Standorte auf zehn Standorte verringern will. Zusammen mit der Kapo wurde ein Raumprogramm für den Standort Waisenhausplatz/Hodlerstrasse für die Zeit nach Inbetriebnahme des neuen Polizeizentrums in Niederwangen (voraussichtlich ab 2028) erstellt. Die Realisierung des Projekts «Zukunft Kunstmuseum Bern» ist auf diesen Zeitplan abgestimmt. Das von der Kapo benötigte Raumprogramm kann künftig in den Gebäudeteilen Hodlerstrasse 6a/Waisenhausplatz 32 untergebracht und somit der Gebäudeteil Hodlerstrasse 6 vollständig freigespielt werden. Im Anschluss an die Ausarbeitung des Raumprogramms wurde eine vertiefte Machbarkeitsstudie erstellt, in der die Rahmenbedingungen der Abtrennung für den internationalen Architekturwettbewerb festgelegt wurden. Die Kosten für die Abtrennung der Hodlerstrasse 6 zur Hodlerstrasse 6a/Waisenhausplatz 32 gehen vollumfänglich zu Lasten der Stiftung Kunstmuseum Bern.

4. Eckpunkte Baurechtsvertrag

Die Hodlerstrasse 6 wird im aktuellen Zustand an die Stiftung Kunstmuseum Bern im Baurecht abgegeben. Folgende Eckwerte wurden zwischen der Stiftung Kunstmuseum Bern und der Einwohnergemeinde Bern vereinbart:

Eckwerte Baurechtsvertrag	
Bauberechtigte/Käuferin	Stiftung Kunstmuseum Bern
Einräumung Baurecht	Das selbständige und dauernde Baurecht ist im Grundbuch als Dienstbarkeitslast auf dem Grundstück Bern-Grundbuchblatt Nr. 864, Kreis 1 (Altstadt/Bahnhof), zugunsten Stiftung Kunstmuseum Bern einzutragen und als eigenes Grundstück Nr. 1537 im Grundbuch aufzunehmen
Bauprojekt und Bauverpflichtung	Das Bauprojekt muss sich grundsätzlich nach dem durchzuführenden Wettbewerb richten. Innert zwei Jahren nach rechtskräftig erteilter Baubewilligung muss mit dem Bau begonnen werden.

	<p>Dabei zu berücksichtigen sind folgende Punkte:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die Heizung sowie die Wasserverteilung des gesamten Komplexes befinden sich im Gebäude Hodlerstrasse 6. – Der Verkehrsrechner des Tiefbauamts der Stadt Bern, durch welchen sämtliche Lichtsignalanlagen in der Stadt Bern gesteuert werden, befindet sich im Gebäude Hodlerstrasse 6. – Das Notstromaggregat der Polizei inklusive der Tanks und des Kamins sind im Gebäude Hodlerstrasse 6 untergebracht. – Das Treppenhaus der Hodlerstrasse 6 dient als gebäudeübergreifender Fluchtweg. – Der Elektro-Hauptanschluss für den gesamten Gebäudekomplex befindet sich im Gebäude Waisenhausplatz 32. <p>Die Kosten für die Abtrennung der Hodlerstrasse 6 zur Hodlerstrasse 6a gehen zu Lasten der Baurechtsnehmerin; deren Lösung ist Teil des Wettbewerbs. Der Gebrauch der einzelnen Räumlichkeiten sowie der Zugang wird über separate Dienstbarkeiten unentgeltlich geregelt.</p>
Dauer	Das Baurecht wird bis 31. Dezember 2108 errichtet.
Heimfall	Nach Ablauf der Baurechtsdauer gehen die auf dem Baurecht bestehenden Gebäude mit allen dazugehörigen Anlagen ins Eigentum der Grundeigentümerin über, und zwar zu einem Übernahmepreis von Fr. 0.00.
Baurechtszins	Der jährliche Baurechtszins wird festgesetzt auf Fr. 0.00 pro m ² anrechenbarer Geschossfläche für die Baurechtsnehmerin.
Vorkaufsrecht	Der Grundeigentümerschaft steht gemäss Artikel 682 Absatz 2 ZGB am Baurecht das gesetzliche Vorkaufsrecht zu. Dieses kann zu einem Preis von Fr. 0.00 ausgeübt werden.
Erwerbspreis Hodlerstrasse 6	Fr. 0.00 (Franken null).
Vertragskosten	Alle mit diesem Baurechtsvertrag verbundenen Notariats-, Geometer- und Grundbuchkosten, sowie die Handänderungssteuern gehen vollumfänglich zulasten der Bauberechtigten.

Der Baurechtsvertrag wurde am 21. Juni 2022 durch die Parteien unter dem Genehmigungsvorbehalt unterzeichnet.

5. Kosten und Finanzierung

Die Neugestaltung der Hodlerstrasse ist eine einmalige Möglichkeit, die Stadt kulturell und städtebaulich aufzuwerten. Der Gemeinderat will die Hodlerstrasse 6 kostenlos im Baurecht abgeben, sofern sich der Kanton und die Burgergemeinde in vergleichbarem finanziellem Rahmen am Projekt beteiligen. Der Beitrag seitens des Kantons wird auf ca. 40 Mio. Franken geschätzt, was 50 % des Neubaus entsprechen wird. Der Kanton Bern hat seinen Finanzierungsanteil in der Höhe von 40 Mio. Franken sowie die für die gleichzeitige Sanierung des Stettlerbaus erforderlichen Mittel in die Investitionsplanung eingestellt. Über die Projektierung und Realisierung entscheidet der Grosse Rat nach Vorliegen des Wettbewerbsergebnisses. Der Burgergemeinde Bern soll auf Basis des konkreten Projekts ein Finanzierungsgesuch unterbreitet werden. Die Burgergemeinde Bern kommt jedoch

bereits heute ihrer Rolle als Stifterin nach: Sie finanziert Ausstellungsprojekte im Kunstmuseum Bern und dem Zentrum Paul Klee unterjährig über die eigens eingerichtete «Museumsstiftung für Kunst der Burgergemeinde Bern» mit. Da für den Start des Wettbewerbs der unterzeichnete Baurechtsvertrag vorliegen muss, soll dieser ohne Einschränkungen und Abhängigkeiten bezüglich der finanziellen Zusicherungen des Kantons und der Burgergemeinde Bern abgeschlossen werden. Sollten sich der Kanton und die Burgergemeinde später (jedoch spätestens bis am 31. Dezember 2027) wider Erwarten nicht in einem dem Einkommensverzicht der Stadt Bern vergleichbaren Rahmen am Umbau- und Erweiterungsprojekt des KMB beteiligen, so soll zwischen Stadt und KMB mittels Nachtrag zum Baurechtsvertrag ein Baurechtszins von Fr. 21.00 pro m² ab Zeitpunkt der Eröffnung vereinbart werden. Sollte keine Einigung über den erwähnten Nachtrag gefunden werden, so entfällt der Baurechtsvertrag ohne jegliche Entschädigungspflicht der Grundeigentümerin.

5.1. Einnahmeverzicht Baurechtszins

Mit der kostenlosen Abgabe des Baurechts an die Stiftung Kunstmuseum Bern entgehen der Einwohnergemeinde Bern Einnahmen in der Höhe von jährlich Fr. 56 280.00. Dies entspricht einem Baurechtszins von Fr. 21.00 pro m² Geschossfläche, wie er zum Beispiel auch der Kunsthalle Bern verrechnet wird.

Objekt	Geschossfläche in m ²	Jährlicher BRZ	BRZ pro m ²
Kunsthalle Bern	ca. 1 300	Fr. 27 673.00	Fr. 21.29
Hodlerstrasse 6	ca. 2 680	Fr. 56 280.00	Fr. 21.00

Der entsprechende Barwert unter Berücksichtigung eines Zinssatzes von 3,5 % und der Dauer des Baurechts von 80 Jahren ergibt Fr. 1 505 421.00.

5.2. Ausserplanmässige Abschreibung des Buchwerts

Die Hodlerstrasse 6 befindet sich im Eigentum der Einwohnergemeinde Bern (Verwaltungsvermögen). Das Gebäude mit einem Buchwert von Fr. 460 496.40 (Stand 1. Januar 2022) soll als Beitrag der Stifterin Stadt Bern der Stiftung Kunstmuseum Bern entschädigungslos überlassen werden. Das gilt auch für den Heimfall, bei welchem das Objekt unentgeltlich an die Einwohnergemeinde Bern zurückfallen wird.

Verwaltungsvermögen wird zu Anschaffungs- oder Herstellkosten bilanziert und je Anlagekategorie linear nach Nutzungsdauer abgeschrieben. Gemäss Artikel 83 Absatz 3 der Gemeindeverordnung des Kantons Bern vom 16. Dezember 1998 (GV; BSG 170.111) sind die Bilanzwerte bei dauerhaften Wertverminderungen oder Verlusten zu berichtigen. Auf Grund der kostenlosen Übergabe des Gebäudeteils Hodlerstrasse 6 an die Stiftung Kunstmuseum Bern ist in der Konsequenz eine ausserplanmässige Abschreibung zum Zeitpunkt der Übertragung (voraussichtlich 31. Dezember 2028) in der Höhe von Fr. 333 254.60 zu Lasten des Globalbudgets 2028 von Immobilien Stadt Bern vorzunehmen.

Gesamtbuchwert der Liegenschaft per 1. Januar 2022	Fr.	460 496.40
Ordentliche Abschreibungen 2022 – 2028 (jährlich Fr. 18 177.40)	Fr.	- 127 242.80
Restbuchwert per 31. Dezember 2028	Fr.	333 253.60
Ausserplanmässige Abschreibung 2028	Fr.	- 333 253.60
Gesamtbuchwert der Liegenschaften per 31. Dezember 2028	Fr.	0.00

6. Finanzkompetenzen

Gemäss Artikel 100 der Gemeindeverordnung sind für die Bestimmung der Zuständigkeit Einnahmeverzichte den Ausgaben gleichgestellt.

Die Zuständigkeit für Grundstücksgeschäfte richtet sich nach Artikel 143 der Gemeindeordnung der Stadt Bern vom 3. Dezember 1998 (GO; SSSB 101.1). Demnach bestimmt sich bei Verkaufsgeschäften die Zuständigkeit nach dem Verkaufspreis, mindestens aber nach dem Verkehrswert (Marktwert). Bei beschränkten dinglichen Rechten mit jährlich wiederkehrenden Leistungen ist der kapitalisierte Wert massgebend.

Basierend auf den aktuellen Mietzinseinnahmen und unter Berücksichtigung von üblichen Kostenkennwerten bzw. nötigen Instandsetzungskosten, wird der Marktwert des Gebäudes auf Fr. 4 900 000.00 geschätzt. Vorliegend setzt sich der Einnahmeverzicht somit aus dem geschätzten Marktwert des Gebäudes und dem kapitalisierten Wert des Baurechtszinses in der Höhe von Fr. 1 505 421.00 zusammen. Mit einem massgebenden Total von Fr. 6 405 421.00 liegt die Genehmigung der Abgabe im Baurecht damit gemäss Artikel 51 Absatz 1 GO in der Zuständigkeit des Stadtrats.

7. Weiteres Vorgehen und Termine

Start Präqualifikation	Juli 2022
Bewilligung Abgabe im Baurecht Stadtrat	Herbst 2022
Start Wettbewerb Stufe 1	November 2022
Start Wettbewerb Stufe 2	Mai 2023
Abschluss Wettbewerb	November 2023
Start Sanierung Bestandesbauten	Mitte 2027
Geplanter Auszug Kapo	Ende 2028
Start Abtrennungsarbeiten	ab 1. Januar 2029

8. Fakultatives Referendum

Der Beschluss der Ziffer 2 (Einnahmeverzicht) unterliegt dem fakultativen Referendum nach Artikel 51 Ziffer 3 der Gemeindeordnung.

Antrag

1. Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Vortrag des Gemeinderats betreffend Aufwertung Hodlerstrasse; Abgabe Hodlerstrasse 6 im Baurecht an die Stiftung Kunstmuseum Bern.
2. Er stimmt der Abgabe der Hodlerstrasse 6 im Baurecht an die Stiftung Kunstmuseum Bern zu und genehmigt den Einnahmeverzicht in der Summe von Fr. 6 405 421.00, zusammengesetzt aus dem geschätzten Marktwert des Gebäudes von Fr. 4 900 000.00 und dem kapitalisierten Wert des Baurechtszinses von Fr. 1 505 421.00.
3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses beauftragt.

Bern, 29. Juni 2022

Der Gemeinderat