

## Neubau BEmotion Base, Bern

### Grundlagenbericht für Güterabwägung

Bern, 04. April 2018



# Inhalt

1. Ausgangslage .....	3
2. Gesetze, Inventare und Planungen .....	3
3. Bauhistorisches Gutachten zur Festhalle .....	5
4. Machbarkeitsstudien in Varianten .....	6
5. Marktumfeld und -Bedürfnisse.....	8
6. Schlussfolgerung .....	9

## 1. Ausgangslage

Der „Festhalle“, erbaut im Jahre 1948, ist ein von der Kantonalen Denkmalpflege (noch) als erhaltenswert eingestuftes Baudenkmal. Sie entspricht nicht mehr den heutigen Nutzerbedürfnissen und hat stark an Anziehungskraft eingebüsst. Um eine zeitgemässe und bedarfsgerechte Entwicklung des Angebotes zu ermöglichen und die Ziele des übergeordneten Stadtentwicklungskonzeptes STEK 2016 sowie des Richtplans ESP Wankdorf hinsichtlich der Schaffung einer wettbewerbsfähigen Kongress- und Eventinfrastruktur auf dem BERNEXPO-Areal umzusetzen, soll die alte **Festhalle durch einen Neubau** ersetzt werden.

**Gemäss Art. 10 b Abs. 3 BauG ist der Abbruch eines erhaltenswerten Baudenkmals dann zulässig, wenn die Erhaltung unverhältnismässig ist und im Falle einer Neubaute durch ein gestalterisch ebenbürtiges Objekt ersetzt wird.**

Zu klären gilt es somit einerseits, wie im Falle eines Neubaus ein gestalterisch ebenbürtiges Objekt entwickelt wird. Um die Rahmenbedingungen für einen qualitätsvollen Ersatzneubau und ebenbürtigen Ersatz der Festhalle zu klären, hat die BERNEXPO GROUPE in Absprache mit der Stadt Bern einen einstufigen **Projektwettbewerb nach SIA-Ordnung 142** (Ausgabe 2009) im selektiven Verfahren mit 22 Teams durchgeführt. Das im Rahmen eines Workshopverfahrens weiterbearbeitete Siegerprojekt (nachfolgend Richtprojekt) beinhaltet die wichtigsten Aspekte für die Anordnung und Gliederung der Bebauung, die architektonische Qualität und Aussenraumgestaltung und ist für die Realisierung massgebend. Damit wurde sichergestellt, dass ein allfälliger Neubau die Anforderungen nach der **ebenbürtigen Gestaltung** erfüllt.

Es gilt somit noch die Grundlagen zur Prüfung der **Unverhältnismässigkeit eines Erhalts** bereitzustellen, anhand derer die Schutzwürdigkeit des Baudenkmals, dessen Erhaltungszustand sowie Eingriffstiefe der Massnahmen, die zum Erhalt und der sanften Weiterentwicklung der Bausubstanz notwendig sind, mit detaillierten Angaben zu Kosten, Planung und Konzepten und deren Gegenüberstellung mit dem angedachten Neubau geprüft werden kann.

**Der vorliegende Grundlagenbericht (inkl. Beilagen) soll eine belastbare Grundlage bieten, damit die zuständigen Behörden der Stadt Bern über die Entlassung aus dem Inventar bzw. einem allfälligen Abbruch der bestehenden Festhalle befinden können (Güterabwägung).**

## 2. Gesetzte, Inventare und Planungen

### > Gesetzliche Grundlagen und übergeordnete Planungen

Die für die Güterabwägung wichtigen gesetzlichen Anforderungen und Planung ergeben sich in erster Linie durch folgende Grundlagen:

- > Verordnung über die Denkmalpflege (DPV) des Kantons Bern vom 25. Oktober 2000
- > Baugesetz (BauG) des Kantons Bern vom 9. Juni 1985
- > Bauverordnung (BauV) des Kantons Bern vom 6. März 1985
- > Baureglement (BO.06) der Stadt Bern vom 28. Dezember 2006
- > Rechtsgültiges Bauinventar der Stadt Bern
- > STEK Stadtentwicklungskonzept Bern von 2016
- > Richtplan ESP Wankdorf von 2010
- > Entwurf UeO Mingerstrasse Papiermühlestrasse (inkl. Richtprojekt vom 05. März 2018)

> ISOS Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz



Abb. 1 Auszug Aufnahmeplan ISOS Stadt Bern

**Umgebungszone XXIV Industrie-, Sport- und Messebauten am Rand der Allmend:** Erhaltungsziel *b*, d.h. Erhalten der Eigenschaften, die für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlich sind.

**Einzelelement 0.0.126 Alte Ausstellungs- und Festhalle BEA:** als *Hinweis* erfasst, d.h. von Relevanz für das Ortsbild ohne Erhaltungsziel.

> Bauinventar Stadt Bern von 1996

<b>Papiermühlestrasse 50</b>	● erhaltenswert	erhaltenswert
Parzellen-Nr.	s. 2672 (Mingerstrasse 6)	
Baujahr	1948	Eigentümerschaft P
Architekten	von Gunten Walter	
Bauherrschaft	Ausstellungshalle Bern	
Bauinventar	<a href="#">ma Bern-Ost</a> <a href="#">bdls/bern-ost.pdf</a>	Stand 1996

**Einstufung:** Erhaltenswert<sup>1</sup>, kein K-Objekt

**Beschreibung:** Lange, rechteckige Halle mit mehrfach geknicktem Dach. Seitlich sind auf der ganzen Länge niedrigere Nebenbauten mit Pultdächern angefügt. Der ganze Bau ist aussen mit Welleternit verkleidet. Die Belichtung der Halle erfolgt durch hohe Fenster an der südwestlichen Schmalseite, deren Oberkanten der Dachlinie folgen, und hochliegende Fensterbänder an den Längsseiten. Die Zugänge liegen an der südwestlichen Schmalseite. Im Innern wird die Weite der Halle mit verleimten Bindern überspannt. Die Festhalle wurde kurz nach dem Zweiten Weltkrieg als erstes grosses Veranstaltungsgebäude auf der Allmend erstellt. Architekt Walter v. Gunten gelang es, trotz bescheidensten Mitteln, einen überzeugenden Bau zu schaffen, der vor allem durch die weit gespannte Holzkonstruktion auffällt.

<sup>1</sup> *Hinweis:* Die laufende Revision des Bauinventars der Stadt Bern sieht eine Entlassung der bestehenden Festhalle aus dem Inventar vor.

### > Richtplan ESP Wankdorf von 2010

Der Kanton definiert im kantonalen Richtplan Entwicklungsschwerpunkte (ESP.) Das Gebiet Wankdorf ist als aktiv bewirtschafteter **Premium ESP «Bern Wankdorf»** mit einer Fläche von 36 Hektaren und vielseitigem Nutzungsprofil festgesetzt. Der aus dem Jahr 2010 stammende, rechtsgültige Richtplan «ESP Wankdorf» ist für das vorliegende Vorhaben massgebend. Das Vorhaben ist mit der aktuell laufenden Revision des Richtplans 2010 (soweit bekannt) kompatibel.

Der Richtplan orientiert sich am übergeordneten kantonalen Interesse, den ESP Wankdorf als Standort für Arbeitsplätze, Messen, Kongresse, Freizeit und Sport weiterzuentwickeln und den Standort Bern im nationalen Standortwettbewerb zu stärken. Angestrebt wird insbesondere im Gebiet der Vorderen Allmend die Stärkung des Schwerpunktes in den Bereichen Sport, Freizeit, Kultur und Messen (Standortgebundenheit) und eine Aufwertung der städtischen Freiräume, weshalb die Grosse und Kleine Allmend von einem Teil der heute bestehenden Parkierungsflächen befreit werden sollen.

### > STEK 2016 Stadtentwicklungskonzept Bern

Als Teil des kantonalen ESP Wankdorf wird der Planungssperimeter im räumlichen Stadtentwicklungskonzept (STEK) Bern 2016 als Teil des «Chantiers Wankdorf» identifiziert. Er liegt damit auch auf kommunaler Ebene in einem strategisch bedeutsamen Gebiet, das sich durch besondere Aufwertungs- und Entwicklungspotenziale – im Besonderen zum Erhalt und zur Stärkung der Bedeutung Berns als Tourismus-, Kongress- und Messestadt - auszeichnet.

Die Freizeit- und Gastgeberstadt Bern soll laut STEK ohne tiefgreifende, grundsätzliche Veränderungen bei deren Standorten weiterentwickelt und das Messegelände der BERNEXPO als attraktiver Veranstaltungs- und Messestandort durch den Bau einer multifunktional nutzbaren Event- und Kongresshalle mit nationaler und kantonaler Ausstrahlung gestärkt werden. Nur die bestehende Verteilung der Funktionen innerhalb der Stadt erlaubt es, die Raumbedürfnisse ohne grössere Eingriffe in die bestehenden Strukturen der Quartiere und ohne einschneidende Neukonzeptionen der Stadt- und Infrastrukturentwicklung zu erfüllen (Standortgebundenheit).

## 3. Bauhistorisches Gutachten zur Festhalle

### > Aufgabenstellung

Als Grundlage für die Güterabwägung und als Ausgangspunkt einer umfassenden Dokumentation der bestehenden Festhalle im Falle eines Ersatzneubaus wurde von ADB Büro für Architektur, Denkmalpflege und Baugeschichte, Burgdorf ein **BAUHISTORISCHES GUTACHTEN** zur Festhalle erstellt (→ Beilage A). Bestandteil des Auftrags war:

- > Sichtung und Aufbereitung des relevanten Quellenmaterials, primär Plan- und Bildquellen
- > Objektanalyse vor Ort, sowohl Innenbau wie Äusseres, inkl. fotografische Kurzdokumentation
- > Evaluation der Bedeutung des Objektes, d.h. Bedeutung des Objekts im Kontext Bernischer und Schweizerischer Architekturgeschichte der vierziger Jahre, Beurteilung der Stellung des Gebäudes im umfassenden Werk des Architekten, Bedeutung im Kontext schweizerischer Ausstellungsarchitektur (Typologische Einordnung), der baukünstlerischen Leistung sowie der städtebaulichen und städtebaugeschichtlichen Einordnungen.

## > Schlussfolgerungen (→ Kap. 4.5. Beilage A)

Nachstehend sind die wesentlichsten Schlussfolgerungen aus dem Gutachten zusammenfassend wiedergegebenen.

Das Bauwerk ist sowohl aus architekturgeschichtlicher, ingenieurbaulicher, konstruktionsgeschichtlicher, heimatkundlicher und personengeschichtlicher Sicht von Bedeutung. Hinzu kommt gewiss sowohl in nutzungstypologischer wie auch in formaler Hinsicht ein hoher Singularitätswert. Weiter ist der Eigenwert des Baudenkmals höher als sein Situationswert einzustufen. Das Baudenkmal als Einzelobjekt erreicht aus Sicht des Gutachtens regionale Bedeutung. Dass es im aktuellen gültigen Bauinventar der Stadt Bern nur als «erhaltenswert» eingestuft ist, ist aus Sicht des Verfassenden im Erhaltungsumfang und der aktuellen Erscheinungsform sowohl des Aussenbaus wie auch des Gebäudeinneren begründet. Den grössten Verlust erlitt das Gebäude durch den (reversiblen) Einzug der Decke, der sowohl die räumliche Wirkung als auch die Lichtverhältnisse des Hauptraums und der Galerie stark beeinträchtigte. Auch die Eingangshalle wurde durch inadäquates Verschliessen der Türfronten nach aussen und zur Halle hin stark verändert. Aber auch hier kann von einem reversiblen Eingriff gesprochen werden. Die den Bau bestimmende Holzkonstruktion hingegen ist laut Gutachten umfassend erhalten und in gutem Zustand.

***Die bestehende Festhalle als aus bauhistorischer Sicht weiterhin erhaltenswertes Baudenkmal erreicht als Einzelobjekt regionale Bedeutung, wobei der Eigenwert höher als sein Situationswert einzustufen ist.***

## 4. Machbarkeitsstudien in Varianten

### > Aufgabenstellung

Als Grundlage für die Güterabwägung wurde von ADB Büro für Architektur, Denkmalpflege und Baugeschichte, Burgdorf eine **MACHBARKEITSSTUDIE IN VARIANTEN** für die Sanierung und den Erhalt der Festhalle von Aebi & Vincent Architekten SIA AG, Bern erstellt (→ Beilage B) und die zugehörigen **SANIERUNGSKOSTEN** von Zap Abplanalp Affolter Partner, Bern ermittelt (→ Beilage C). Bestandteil des Auftrags war:

- > Dokumentation der heutigen Bausubstanz.
- > Machbarkeitsstudie in 2 Varianten (inkl. Baukostenschätzung) mit Dokumentation der Eingriffstiefe der Massnahmen, die zum Erhalt der vorhandenen Bausubstanz notwendig sind mit detaillierten Angaben zu Kosten, Planung und Konzepten:
  - **Variante 1 „Sanfte Sanierung“:** Erhalt des äusseren Bestands, Bewahrung der Raumstrukturen, Erfüllung der gesetzlichen und baulichen Mindestanforderungen, Massnahmen, die den Weiterbetrieb in der heutigen Form und Instandhaltung gewähren.
  - **Variante 2 «Optimal»:** Erhalt des äusseren Bestands, Nutzungsflexibilität und Ausschöpfung der vorhandenen räumlichen und baulichen Möglichkeiten und den damit verbundenen Ergänzungs- und Sanierungsmassnahmen, um einen möglichst flexiblen und variantenreichen Betrieb in der bestehenden Festhalte zu gewährleisten (Nutzungsoptimierung) und um den heutigen Sicherheits-, Haustechnik- und Ausbaustandards zu entsprechen.

## › Schlussfolgerungen

Nachstehend sind die wesentlichsten Schlussfolgerungen aus der Machbarkeitsstudie zusammenfassend wiedergegeben.

Der geortete **Sanierungs- und Instandsetzungsbedarf** ist trotz steter Investitionen in den Unterhalt aufgrund des Alters beträchtlich. Er umfasst im Besonderen die Gebäudehülle, die Abhangdecke, die Sicherheit, die Haustechnik und das Tragwerk. Darüber hinaus zeigte eine Analyse der Gebäudeschadstoffe, dass zwar keine Sofortmassnahmen nötig sind, jedoch bei einer Sanierung oder einem Abbruch Bodenbeläge, Fensterkitt, Boden- und Wandfliesenkleber in Nasszellen, Wandverkleidungen sowie alle Wandbeläge mit positivem Schadstoffnachweis speziell rückgebaut und entsorgt werden müssten, was ebenfalls zu wesentlichen Kosten führt. Sofern die Festhalle weiter betrieben wird, sind Sanierungsmassnahmen der Gebäudetechnik und der Tragstruktur des Gebäudes von dringender Notwendigkeit, um einen Betrieb in Zukunft zu gewährleisten. Sicherheitstechnische Ergänzungen im Gebäude und die Einhaltung vor allem von Evakuationsströmen ausserhalb des Gebäudes werden als Auflagen in zukünftigen Bewilligungen für bauliche Veränderungsmassnahmen gestellt werden.

Zwar könnte mit beiden **Sanierungsvarianten** der bestehenden **Festhalle** (Grobkosten 22.5 bzw. 46.8 Mio. CHF; 285 CHF bzw. 590 CHF / GV m<sup>3</sup>) bei einer nur bedingt freispielbaren, ebenerdigen Veranstaltungsfläche für bis zu 6'500 Personen und ohne Kongress-Center der bestehende Sanierungsbedarf gedeckt, Bauteile mit positivem Schadstoffnachweis entsorgt und die gesetzlichen Anforderungen im Bereich Energie, Sicherheit und Umwelt erreicht werden. Dazu müsste die bestehende Festhalle aufgrund der erforderlichen hohen Eingriffstiefe in beiden Varianten aber praktisch neu aufgebaut werden. Der Kraftakt einer baulichen Sanierung und geringfügigen Nutzungsoptimierung unter gleichzeitigem Verlust weiterer Originalsubstanz und -Struktur würde aufgrund der baulichen Struktur und Raumverhältnisse trotzdem den Anforderungen an eine moderne, multifunktional nutzbare Event- und Konzerthalle hinsichtlich Grösse und Nutzbarkeit für unterschiedliche Veranstaltungen weiterhin nicht genügen und erlaubt auch keinen substanziellen Ausbau des immer wichtiger werdenden Event- und Convention-Bereichs (bspw. Konzerte, Musicals, Sportveranstaltungen, Kulturveranstaltungen, Fernsehproduktionen, Kongresse). Alternativnutzungen für die Festhalle wurden im Zuge der Machbarkeitsstudie nicht geprüft. Dies da einerseits der angestammten Nutzung ein besonderer Wert und Bedeutung im Zusammenspiel mit dem Gebäude zukommt, der nicht ohne wichtige Gründe aufgegeben werden soll. Andererseits eine Umnutzung weder der Eigenschaft der Eigentümerin als LIVE-Kommunikationsunternehmen noch der Vorderen Allmend als Schwerpunkt für Sport, Freizeit, Kultur und Messen gerecht würde.

Städtebaulich kann zudem bezweifelt werden, ob sich eine sanierte Festhalle im zukünftigen Kontext des ESP Wankdorf behaupten könnte und nicht zum reinen Versatzstück verkommen würde.

Demgegenüber steht ein **Ersatzneubau «BEmotion Base»** (Grobkosten 85 Mio. CHF; 350 CHF / GV m<sup>3</sup>) mit Multifunktionshalle für bis zu 9'000 Personen als komplett freispielbare, ebenerdige Veranstaltungsfläche und einem Kongress-Center für bis zu 1'200 Personen, welcher sämtliche Nutzungsanforderungen an ein zeitgemässes, multifunktional nutzbares Gebäude für Messen, Kongresse und Events (→ Richtprojekt BEmotion Base) erfüllt.

***Mit beiden Sanierungsvarianten könnten der Sanierungsbedarf gedeckt und die gesetzlichen Vorgaben erfüllt werden. Die Festhalle würde aber praktisch neu aufgebaut werden. Die baulichen Massnahmen, die getroffen werden müssen, gleichen mehr einem Stützkorsett für die bestehende Festhalle und dem krampfhaften Versuch ihrer Instandhaltung. Ihre Nutzbarkeit für die heutigen und sich weiter wandelnden Belange und die Rolle als prägender Bau auf der***

*vorderen Allmend kann die Festhalle in beiden Varianten bei sehr hohen Kosten (Grobkosten 22.5 bzw. 46.8 Mio. CHF) nicht zurückgewinnen.*

*Demgegenüber steht ein Ersatzneubau «BEmotion Base» (Grobkosten 85 Mio. CHF), welcher bei annähernd gleichen oder tieferen Kosten pro m<sup>3</sup> Gebäudevolumen allen gestellten, betrieblichen und gesetzlichen Anforderungen gerecht wird, bedeutend mehr Nutzfläche und Nutzungsmöglichkeiten in zukunftsweisenden Marktsegmenten bietet sowie zu einer städtebaulichen Aufwertung und Klärung des Raums Papiermühlestrasse - Guisan- und Messeplatz führt.*

## 5. Marktumfeld und -Bedürfnisse

Die BERNEXPO GROUPE als vielseitiges Live-Marketing-Unternehmen betreibt den Messe- und Veranstaltungsplatz Bern im Wankdorf. Neben rund 30 Eigen- und Gastmessen, über 200 Kongressen und Gastveranstaltungen pro Jahr und Eventengagements jeder Grösse auf dem Messeplatz Wankdorf organisiert die BERNEXPO GROUPE Messen und Kongresse an anderen Standorten und gestaltet Events in der ganzen Schweiz sowie im Ausland.

Während die Gebäude 1 bis 3 der BERNEXPO GROUPE vornehmlich im Messegeschäft und für Kongresse eingesetzt werden, hat sich seit jeher die bestehende Festhalle für polyvalente Anlässe und Veranstaltungen angeboten. Dies wird jedoch aufgrund der bestehenden Raum- und Komfortverhältnisse in der Festhalle laufend schwieriger. Buchungsanfragen für die Festhalle sind zwar nach wie vor da, die Auslastung stagniert jedoch und kann nur durch eine sehr attraktive, d.h. tiefe Preisbildung gehalten werden. In zunehmender Anzahl treffen von den Veranstaltern und Ausstellern Rückmeldungen ein, welche die Raum- und Komfortverhältnisse sowie die hohen Neben- und Betriebskosten für Sicherheit und vor allem für Heizung, Lüftung und Kühlung beanstanden. Das Gebäude ist nicht isoliert und die baulichen Voraussetzungen verlangen etliche mobile Bauten und dekorative Kaschierungen. Viele Veranstalter weichen daher bereits – insbesondere in den Monaten September bis April - an andere Standorte aus. Bemängelt werden vor allem die kleine Nutzfläche, die niedrige Raumhöhe von 9.50 m in der Haupthalle und rund 5.0 m in den Seitenschiffen, die Stützen zwischen der Haupthalle und den Seitenschiffen und die viel zu geringen Deckentraglasten für die Veranstaltungstechnik. Akustisch genügt die Halle weder innen noch gegen aussen den heutigen Anforderungen oder vermag die gesetzlichen Bestimmungen nicht oder nur sehr bedingt zu erfüllen, was unter anderem potentielle Nutzungskonflikte mit der Nachbarschaft verschärft (u.a. Lärmimmissionen). Die langen Auf- und Abbauzeiten durch die ungünstigen Verhältnisse im Bereich der Logistik verteuern Veranstaltungen zudem unverhältnismässig, vor allem für Veranstaltungen «on tour». Verschiedene Veranstalter haben zum Ausdruck gebracht, dass sie bei gleichbleibenden Verhältnissen künftig keine Veranstaltungen in der Festhalle mehr durchführen werden.

Wirtschaftlich konnte die Festhalle bisher durch die Belegung mit den grossen Eigenmessen der BERNEXPO GROUPE und durch Gastmessen profitieren. Aber gerade das klassische Messegeschäft ist einem grossen strukturellen Wandel und wachsenden Standortwettbewerb unter den nationalen Messeplätzen unterworfen. Entsprechend hoch ist der Druck um der Nachfrage nach moderner Infrastruktur und den wechselnden Bedürfnissen der verschiedensten Zielgruppe (bspw. Besucher, Aussteller und Veranstalter) nach zu kommen, wie dies die Messeplätze Basel und Luzern bereits getan haben und St Gallen in den nächsten Jahren tun wird.

Neben dem «klassischen» Messegeschäft, welches eine geringe Terminflexibilität aufweist, ist die BERNEXPO GROUPE seit Jahren vermehrt auf dem wachsenden Sektor des Event-, Corporate- und Convention-Bereichs tätig, um dadurch die personellen Ressourcen in den Zeiten zwischen den Messen besser auslasten und die Wertschöpfung für das Unternehmen und den Standort Bern zu steigern. Dieser zukunftssträchtige und weiterwachsende Event- und Convention-Bereich beinhaltet Fremdveranstaltungen wie Konzerte, Musicals, Sportveranstaltungen, Kulturveranstaltungen, Fernsehproduktionen, Grosskongresse usw. Weiter soll die Wertschöpfung auf dem bestehenden Geschäft bspw. mit Gastronomieangeboten und weiteren Dienstleistungen ausgebaut werden. Auch die beiden Sanierungsvarianten werden am Wegzug von Veranstaltungen nichts ändern und können nicht dazu beitragen neue und wertschöpfungsintensive Nutzungskonzepte zu realisieren, da die Räumlichkeit weiterhin den Grundbedürfnissen aufgrund fehlender Infrastruktur und mangelnder Flexibilität nicht gerecht werden. Polyvalente und grosszügige Räume, wie der Markt sie fordert, lassen sich mit der bestehenden Festhalle nicht anbieten, d.h. es ist nicht möglich das für den Messe- und Eventplatz Bern so wichtige Potenzial zu erschliessen.

Der Ersatzneubau würde es erlauben, die Qualität der Messe-, Event- und Kongressinfrastruktur in Bern den Bedürfnissen der Veranstalter, Aussteller und der Besucher anzupassen, um die grossen Eigen- und Gastmessen weiterhin durchführen zu können sowie neue Veranstaltungen aus dem Event-, Corporate- und Convention-Bereich nach Bern holen zu können. Er erfüllt sämtliche dargelegten Marktbedürfnisse zu marktkonformen Preisen und erlaubt eine hohe Auslastung. Ein Verzicht auf den Neubau oder gar Aufgabe der Durchführung verschiedenster Messen in Bern würde zu einem markanten Bedeutungsverlust des Standorts Bern im Messe- und Kongressgeschäft führen, den Standortförderungszielen von Stadt und Kanton zuwiderlaufen und hätte spürbare wirtschaftliche Folgen für die ganze Region.

***Da die Nutzung in beiden Sanierungsvarianten weiterhin nicht den Marktbedürfnissen entspricht und zu einer Erhöhung der Kosten für die Veranstalter führt, wäre trotz der grossen Investitionen weiterhin mit Einbussen bei der Auslastung und den Erträgen zu rechnen. Dies führt zu einer ungenügenden Rendite. Die Finanzierung der beiden Sanierungsvarianten wird als äusserst schwierig bis unmöglich beurteilt.***

***Der Ersatzneubau erfüllt sämtliche dargelegten Marktbedürfnisse und erlaubt eine hohe Auslastung. Mit den erwarteten hohen Erträgen wird das Projekt als finanzierbar beurteilt. Die Stadt, die Burgergemeinde und der Kanton Bern beabsichtigen, das Projekt aufgrund seiner Bedeutung für den Kanton Bern finanziell zu unterstützen.***

## 6. Schlussfolgerung

Im Rahmen der anstehenden Güterabwägung zwischen denkmalpflegerischen Zielen und anderen öffentlichen und privaten Interessen gilt es die Besonderheit des vorliegenden Einzelfalls zu berücksichtigen. Öffentliche Anliegen sind gleichrangig. Die Gewichtung der Interessen ist transparent darzulegen.

Die bestehende Festhalle als erhaltenswertes Baudenkmal erreicht als Einzelobjekt regionale Bedeutung, wobei der Eigenwert höher als sein Situationswert einzustufen ist.

Dem öffentlichen Interesse an der Erhaltung des Objektes stehen die öffentlichen Interessen von ebenfalls regionaler bis teils kantonaler Bedeutung an der Entwicklung des Veranstal-

tungs- und Messestandortes Bern am bestehenden Standort – insbesondere Erhalt und Stärkung des Veranstaltungs- und Messestandortes Bern im nationalen Standortwettbewerb, Aufwertung der städtischen Freiräume usw. – und des haushälterischen Umgangs mit dem Boden (Verdichtung im bestehenden Siedlungsgebiet) sowie einer geordneten Besiedelung (Effiziente Nutzung bestehender Infrastrukturen, Beschränkung der Auswirkungen auf Raum und Umwelt) entgegen.

Weiter sind die Sanierungsvarianten mit grossen Unsicherheiten behaftet, die Eingriffstiefe und damit einhergehender weiterer Verlust an Originalsubstanz sehr hoch und das Verhältnis zwischen Aufwand zu Ertrag mehr als ungünstig. Die hohen Kosten für die Sanierung der bestehenden Festhalle lassen mit der weiterhin stark beschränkten Nutzung keinen dauerhaft wirtschaftlichen Betrieb zu. Weiter wird die Finanzierbarkeit der beiden Sanierungsvarianten mit Erhalt der heutigen öffentlichen Nutzung der Festhalle als äusserst schwierig bis unmöglich beurteilt. Ein Ersatzneubau einer zeitgemässen und flexibel nutzbaren Messe- und Eventhalle ermöglicht grosse Spielräume in allen Bereichen einer nachhaltigen Entwicklung. Insbesondere können den Bedürfnissen der verschiedenen Zielgruppe bestmöglich entsprochen, eine substanzielle städtebauliche Aufwertung und Klärung des Raums Papiermühlestrasse – Guisanplatz – Messeplatz erreicht und ein langfristig wirtschaftlicher Betrieb sichergestellt werden.

***Das bauhistorische Gutachten bestätigt den Stellenwert der bestehenden Festhalle als erhaltenswertes Baudenkmal. Die getroffenen Interessenabwägungen zum interkantonalen Standortwettbewerb sowie zur volkswirtschaftlichen Bedeutung des Messe- und Eventplatzes und die Machbarkeitsstudien mit ihrem negativen Kosten-Nutzen-Verhältnis gegenüber einem Ersatzneubau begründen aus Sicht der BERNEXPO GROUPE die Unverhältnismässigkeit des Erhalts der bestehenden Festhalle ausreichend und nachvollziehbar. Ein Abbruchverbot wäre mittel- bis langfristig mit massgeblichen wirtschaftlichen und betrieblichen Einschränkungen verbunden, welche den Fortbestand des Messe- und Eventplatzes Bern in seiner heutigen Form in Frage stellen würde.***