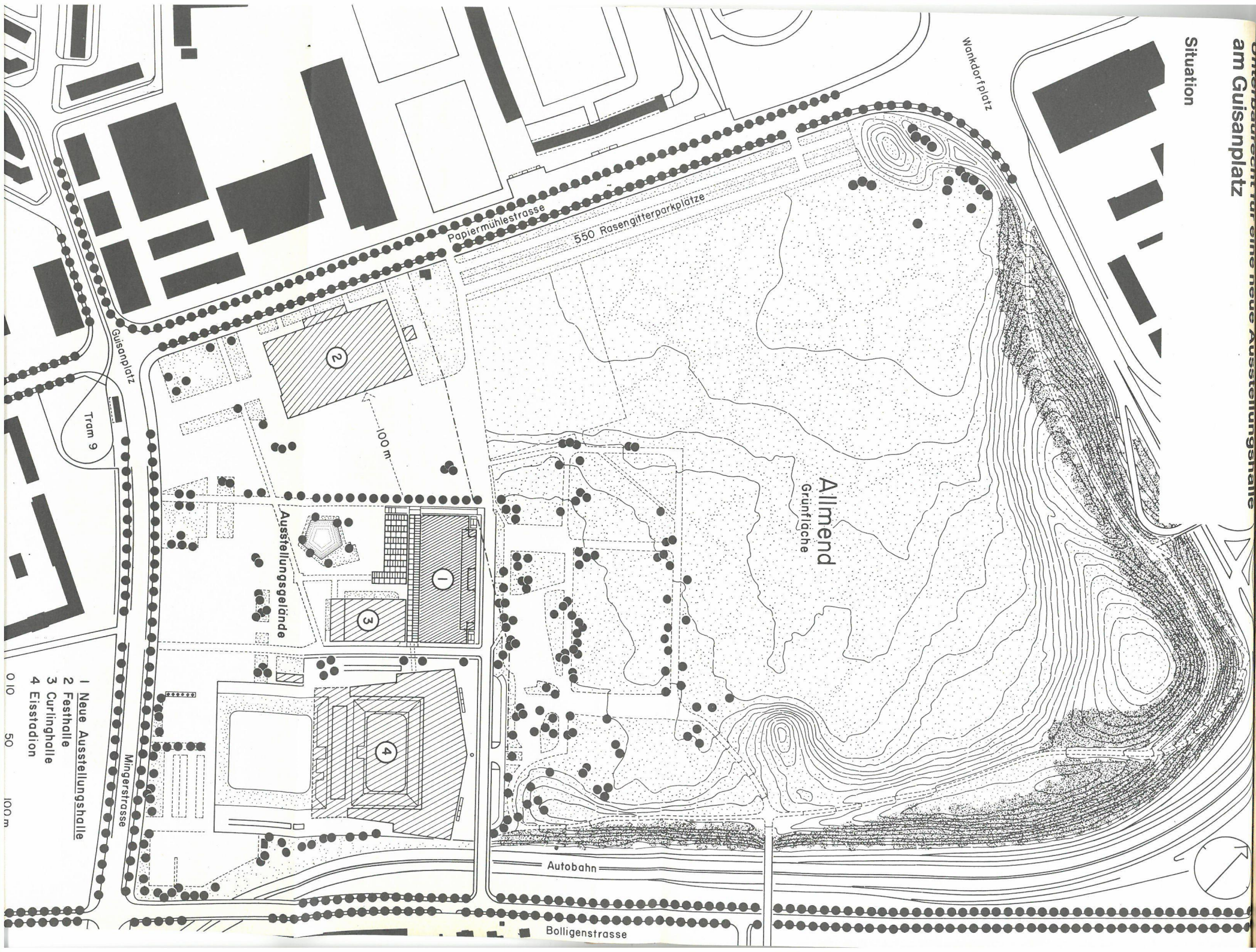
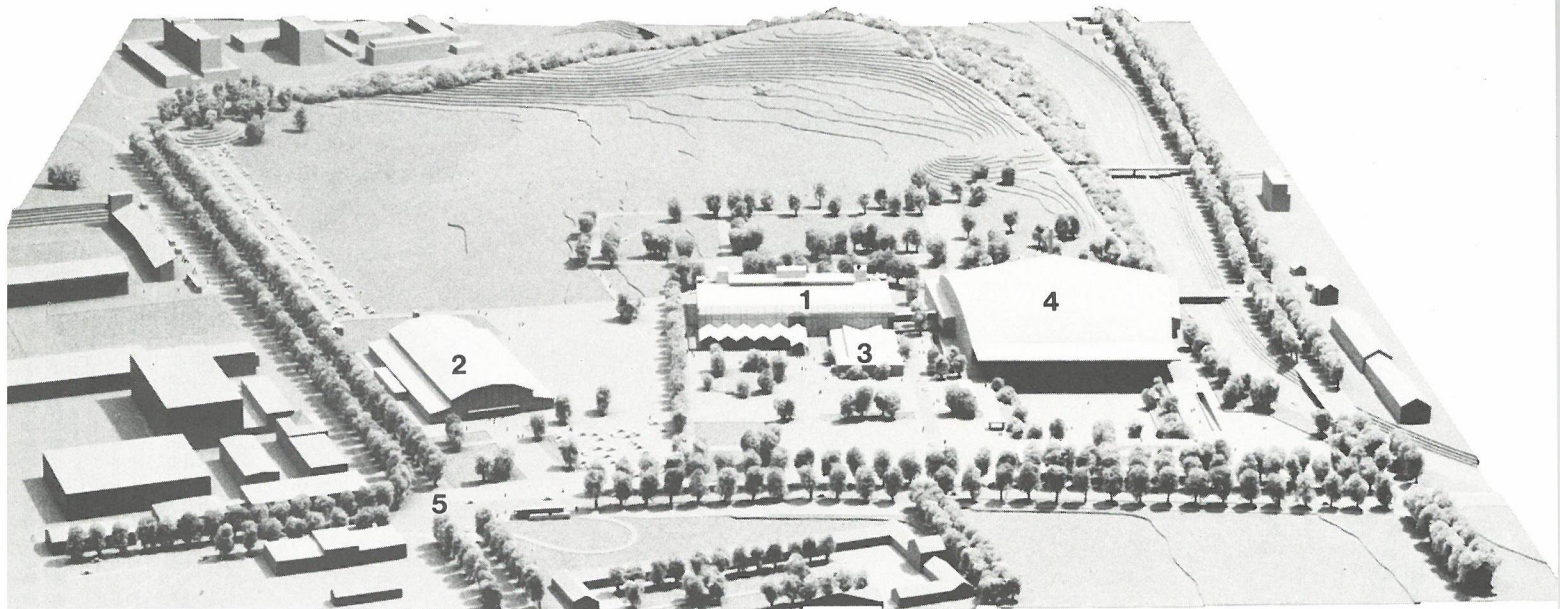


Unterbrechung für eine neue Ausstellungshalle am Guisanplatz

Situation



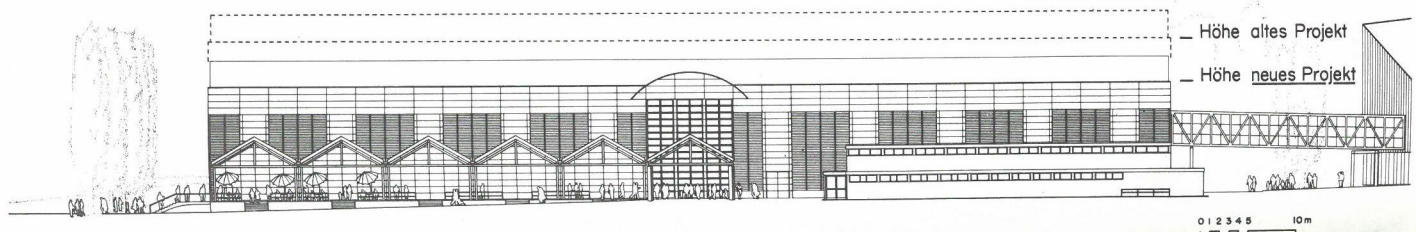
Modellaufnahme



Legende

- | | |
|--------------------------|---------------|
| 1 Neue Ausstellungshalle | 4 Eisstadion |
| 2 Festhalle | 5 Guisanplatz |
| 3 Curlinghalle | |

Südwestfassade



Nordwestfassade



Botschaft des Stadtrates an die Gemeinde betreffend Einräumung eines Unterbaurechts für den Bau einer neuen Ausstellungshalle auf dem Ausstellungsgelände am Guisanplatz

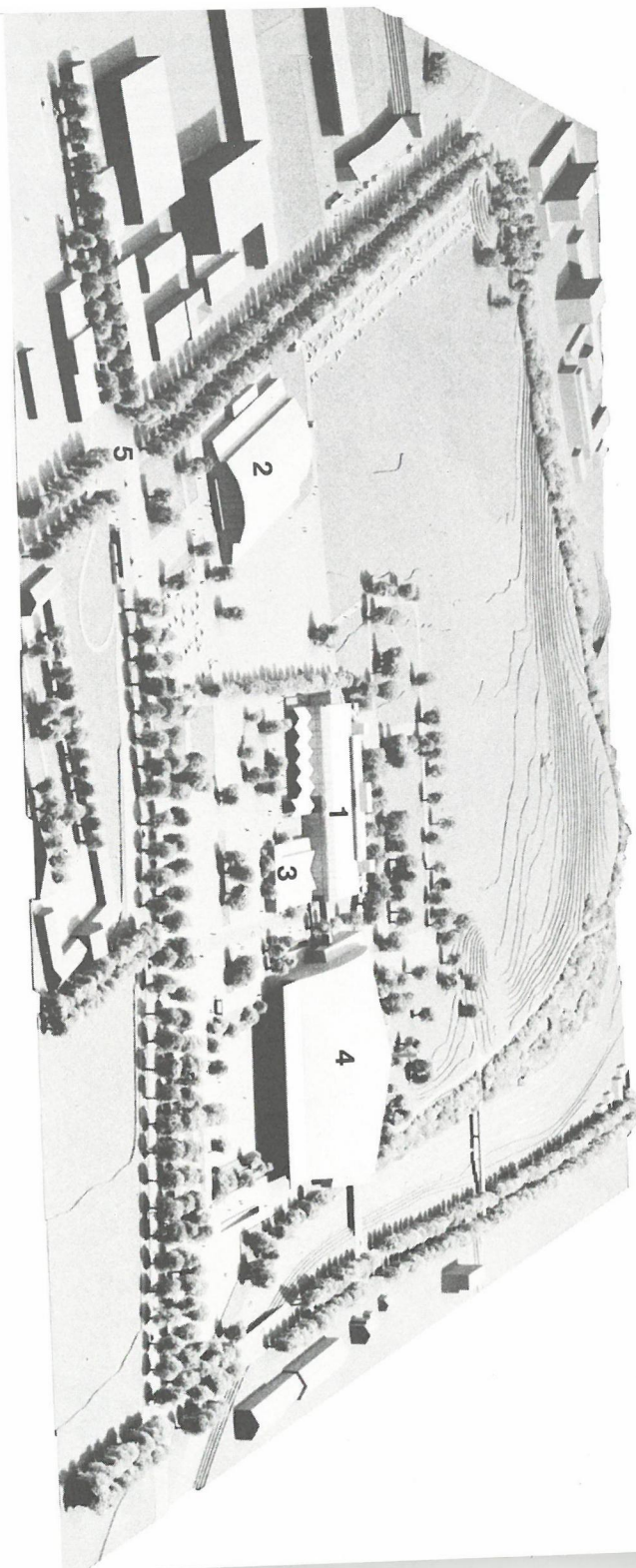
Was bisher geschah

Ende 1979 reichte eine Bauherrschaft, bestehend aus der Aussteller-Genossenschaft BEA und der Genossenschaft-Ausstellungshalle, ein Gesuch um Mitwirkung der Stadt beim Bau einer Ausstellungshalle ein. Es ging nebst der Einräumung eines Unterbaurechts auch um einen Beitrag à fonds perdu von Fr. 1 350 000.— an die Baukosten und um die Übernahme von Kosten in der Höhe von Fr. 450 000.— für Leitungsverlegungen. Auf Antrag des Gemeinderates erteilte der Stadtrat am 28. Februar 1980 – nach reger Diskussion – mit 50 zu 7 Stimmen seine Zustimmung.

Gegen diesen Stadtratsbeschluss kam ein Referendum zustande. Es musste eine Gemeindeabstimmung durchgeführt werden, welche am 8. Juni 1980 stattfand. Die Mitwirkung der Stadt wurde mit 10375 gegen 9463 Stimmen abgelehnt.

Ausser dem Gesuch bei der Stadt hatte die Bauherrschaft damals auch ein solches beim Kanton hängig. Dieses bezog sich auf einen Beitrag à fonds perdu von 2 Mio. Franken nach dem Gesetz über die Förderung des Fremdenverkehrs. Die Zustimmung der kantonalen Fachkommission lag vor. Das Geschäft wurde dem Grossen Rat in der Mai-Session 1980 unterbreitet. Der Grosse Rat beschloss antragsgemäss; der Beschluss wurde nicht dem fakultativen Referendum unterstellt. Es kam dann jedoch zu einer staatsrechtlichen Beschwerde beim Bundesgericht mit den Anträgen, sowohl der Beschluss über die Gewährung eines Staatsbeitrages von 2 Mio. Franken als auch derjenige der Nichtunterstellung unter das fakultative Referendum seien aufzuheben. Soweit sich die staatsrechtliche Beschwerde auf den Grossratsbeschluss über die Gewährung des Staatsbeitrages bezog, trat das Bundesgericht nicht darauf ein. Es befasste sich nur mit dem Beschwerdeteil betreffend die Nichtunterstellung unter das fakultative Referendum. Das Bundesgericht wies am 13. November 1980 die Beschwerde ab.

Modellaufnahme



Legende

- 1 Neue Ausstellungshalle
- 2 Festhalle
- 3 Curlinghalle
- 4 Eisstadion
- 5 Guisanplatz

Eine neue Situation

Die Bauherrschaft hatte im Vorfeld der Gesuchsbehandlung erklärt, das Bauvorhaben in der ursprünglich geplanten Grösse müsste aus finanziellen Gründen unrealisiert bleiben, falls seitens der Stadt kein Beitrag à fonds perdu erhältlich gemacht werden könnte.

Als die Bauherrschaft aufgrund der Gemeindeabstimmung vom 8. Juni 1980 vor der Tatsache stand, dass ihr seitens der Stadt keine öffentlichen Gelder zur Verfügung stehen, musste sie überlegen, wie sich auf andere Weise eine Lösung finden liesse. Sie ging dabei von der Überzeugung aus, dass eine neue permanente Ausstellungshalle für diesen städtischen Wirtschaftszweig unumgänglich sei, und dass die Neinstimmen nicht primär und nicht einheitlich der Halle als solcher galten.

Die Bauherrschaft hat mit den Ausstellungs- und Messeveranstaltern daraufhin erneut verhandelt. Es konnte erreicht werden, dass sie sich auf einen späteren Realisierungstermin einer neuen permanenten Halle vertrösten liessen. Dabei spielte die Standortgunst Berns keine unwesentliche Rolle, was wiederum als Hinweis angesehen werden darf, wie begehrt Bern als Standort von Fachmessen, verbunden mit Kongressen, beurteilt werden darf.

Hauptziel der neuen Studien der Bauherrschaft musste sein, eine Halle zu konzipieren, deren Kosten um rund 2 Mio. Franken unter denjenigen des vorangegangenen Projektes liegen. Nur so ist es möglich, das Vorhaben zu realisieren, ohne dass die Stadt einen Beitrag à fonds perdu leistet und die Leitungsverlegungen zu ihren Lasten übernimmt.

Aus Gründen der Wirtschaftlichkeit durfte die für Ausstellungs- und Messezwecke vermietbare Nutzfläche von 11 400 m² keine Reduktion erfahren. Es war dies nur dadurch möglich, dass das Untergeschoss, das ursprünglich als Autoeinstellhalle konzipiert war, für Ausstellungs- und Messezwecke vorgesehen wurde, unter gleichzeitiger Verlegung der hauptsächlich für die Aussteller vorgesehenen Autoparkplätze auf das Dach. Die Einsparung in den Baukosten liess sich durch Verzicht auf ein zweites Obergeschoss erreichen. Der Kubus erfuhr dadurch in der Höhe eine Reduktion, die sich ästhetisch positiv auswirkt. Der Grundriss blieb generell unverändert.

Die Bedeutung des Ausstellungs- und Messewesens nimmt zu

Das Ausstellungs- und Messewesen erfährt allgemein in der Schweiz weiteren Aufschwung. Neben den eigentlichen Besuchermessen – in Bern sind es z. B. BEA, MOWO und WIR – sind es vor allem die Fachmessen, die in Zukunft gefragt sein werden, darunter vielfach solche, die von Fachtagungen, Symposien und Kongressen begleitet sind. Die Entwicklung der Publikumsausstellungen beschränkt sich weitgehend auf Standorte mit grosser Besucher-Aufnahmekapazität. Hier wird für Bern kaum etwas drin liegen, weil eine Konkurrenzsituation mit Basel, Genf und Lausanne nicht denkbar ist.

Für den Platz Bern stehen hinsichtlich der weiteren Entwicklung die Fachmessen eindeutig im Vordergrund. Fachmessen sind wirtschaftlich von hohem Stellenwert.

Ein Ausstellungs- und Messeplatz will ein Dienstleistungsbetrieb für die Wirtschaft sein, der durch das Zeit, Geld und Energie sparende Zusammenbringen von Angebot und Nachfrage vermehrte Möglichkeiten zu Information und geschäftlicher Kontaktnahme bietet.

Regelmässig in Bern stattfindene Messen und Ausstellungen

FBK-Fachmesse für Bäckerei- und Konditoreibedarf (Zweijahresturnus); Schuhmusterschau Schweiz (Frühling und Herbst); Internationale Hundeausstellung; BEA-Ausstellung für Gewerbe, Landwirtschaft, Industrie und Handel; Gemeinde – Fachmesse für Kommunalbedarf (Zweijahresturnus); Les Routiers Suisses; ORNARIS – Fachmesse für Wohndesign, gedeckten Tisch, Kunstgewerbe und Boutique-Mode; SPISO – Ausstellung für Spielwaren, Souvenirs, Geschenk-, Bastel-, Hobby-, Boutique-, Weihnachts- und Winterartikel; LIGAM – Möbelfachmesse; BESPO – Sommersport- und Textilfachmesse; SAMA International – Fachmesse für automatisierte Produktion; Baby-Rose-Einkaufstage; Schweizer Caravansalon; MOWO – Ausstellung für Mode, Wohnen, Haushalt und Kunst; Nationale Geflügelschau (Zweijahresturnus); WIR – Messe.

Das Gelände ist ideal erschlossen

Dank seiner zentralen Lage ist Bern für die Durchführung von Ausstellungen und Messen prädestiniert. Mit der vorderen Allmend verfügen wir am Stadtrand über ein ideales Gelände, welches gut erschlossen ist (Autobahnen aus allen Richtungen mit Ausfahrten im Wankdorf, gute Bahnverbindungen und Tramanschluss bis zum Ausstellungs- und Messegelände).

Einzig die Publikumsausstellung BEA mit jeweils rund 300 000 Besuchern während 11 Tagen bedarf umfangreicher verkehrspolizeilicher Massnahmen. Die Zählung von 1978 ergab einen Tagesdurchschnitt von 6000 Personenwagen. Durch den Bau der Ausstellungshalle wird die Besucherzahl der BEA nicht erhöht und somit auch nicht das Verkehrsaufkommen. Bei Fachmessen kann der Verkehrsanfall ohne besondere polizeiliche Massnahmen bewältigt werden, weil die Besucherzahlen im Durchschnitt bei einer mittleren Dauer von 3 bis 6 Tagen in der Regel zwischen 2000 bis 10 000 Personen liegen. Bei Fachmessen genügen in der Regel die Parkplätze auf dem Ausstellungsgelände. Es ist einzig bekannt, dass der Caravan-Salon, als nicht reine Fachmesse, eine höhere Besucherzahl aufweist.

Im Gegensatz zu den Fachmessen wird während der Publikumsausstellung BEA das Strassennetz um die Allmend und ein Teil des Nordquartiers durch die Parkierung betroffen. Während diesen 11 Tagen fallen auch die Park-and-Ride-Plätze beim Guisanplatz weg. Die gesamte Verkehrslenkung ist erschwert. Zurzeit laufen Studien, um die Verhältnisse für den ruhenden und fliessenden Verkehr im Raume Allmend zu verbessern. Insbesondere wird geprüft, wo in diesem Gebiet zusätzliche Parkplätze geschaffen werden können, um das Nordquartier zu entlasten. Darunter gehören auch Massnahmen beim neuen Verwaltungsgebäude des Bundes, damit die Wohnzonen weniger vom Pendlerverkehr beeinträchtigt werden. Einbezogen wird zudem eine bessere Verkehrslenkung von und nach der Autobahn.

Das Ausstellungs- und Messegelände ist durch die leistungsfähige Tramlinie 9 attraktiv erschlossen. Die Städtischen Verkehrsbetriebe bestätigen, dass Fachmessen nur im Rahmen der fahrplanmässigen Kurse zusätzliche Fahrgäste bringen. Fachmessen erfordern keine Extrakurse wie die BEA-Ausstellung und grosse Sportveranstaltungen. Dabei unterscheiden sich diese zusätzlich dadurch, dass sich während der BEA die Frequenz über den ganzen Tag verteilt, woraus sich ein wesentlich günstigerer Rollmaterial- und Personaleinsatz ergibt als bei Spitzenbelastungen, wie sie Sportveranstaltungen schaffen.

Anstrengungen sind nötig

Jeder Ausstellungs- und Messeplatz muss sich dauernd neu anstrengen, um seine Stellung behaupten zu können.

Was Bern zurzeit anzubieten hat, ist weder qualitativ noch quantitativ nachfragekonform. Das Ausstellungsgut wird immer wertvoller, so dass Provisorien von Ausstellungshallen aus Sicherheitsgründen verschiedener Art nicht mehr genügen! Die geplante neue Halle entspricht – in Kombination mit den bereits vorhandenen Einrichtungen – einem dringenden

Bedürfnis und könnte dank der grossen Standortgunst von Bern langfristig ohne übermässigen Aufwand attraktiv bleiben.

Es besteht weder heute die Absicht, noch ist für die Zukunft geplant, Bern zu einem «grossen» Ausstellungs- und Messeplatz werden zu lassen. Ausser den bereits vorhandenen Publikumsausstellungen (BEA, MOWO und WIR) sollen nun vermehrt Fachmessen zur Austragung gelangen, welche Bern einen interessanten Fachtourismus bringen. Die Anlagen auf der Allmend können trotz einer neuen Ausstellungshalle im Vergleich mit anderen Messeplätzen der Schweiz (Basel, Genf, Zürich, Lausanne usw.) niemals genügen, um einer Konkurrenzsituation auf dem Gebiet der Publikumsausstellung standzuhalten. Das Vorhaben ist einzig und allein vom Willen getragen, in der Konkurrenz mit anderen Fachmesseplätzen nicht in hintere Ränge verdrängt zu werden.

Wie präsentiert sich das Ausstellungs- und Messegelände am Guisanplatz heute

Es stehen die Ausstellungs- und Festhalle, das Berner Ausstellungszentrum (BAZ) und die Curlinghalle mit insgesamt 15 000 m² Ausstellungsfläche zur Verfügung, wovon die 1300 m² in der Curlinghalle nur von Frühling bis Herbst. Dazu kommt seit 1976 von Frühling bis Herbst als Provisorium eine Halle mit 4000 m². Weitere gedeckte Flächen können je nach Bedarf mit dem jeweils erforderlichen Aufbau, Abbau und den dazugehörigen Wiederinstandstellungsarbeiten temporär durch Zelthallen (vordere Allmend: 11 600 m², hintere Allmend: 13 700 m²) und durch den Einbau einer Holzkonstruktion über der Kunsteisbahn im Stadion (4000 m²) gewonnen werden. Das gesamte Ausstellungsareal hat heute eine total benützbare Fläche von gegen 130 000 m². Da nur ein kleiner Teil (15 000 m²) auf permanente Bauten fällt, weist Bern unter den schweizerischen Ausstellungs- und Messeplätzen die grösste Freifläche aus.

Eigentümerin der Ausstellungs- und Festhalle ist die Genossenschaft Ausstellungshalle Bern (Immobilien- und Betriebsgesellschaft), der Curlinghalle die Curlingbahn Allmend AG. Unter der Stehplatztribüne des Eisstadions befindet sich das Berner Ausstellungszentrum (BAZ), welches sich im Eigentum der gleichnamigen Aktiengesellschaft (Immobilien-gesellschaft) befindet. Die Aussteller-Genossenschaft BEA ist Generalmieterin des Ausstellungszentrums. Ab 1. April 1981 läuft ein neuer, zehnjähriger Vertrag. Die Stadt, die Burgergemeinde und der Kanton sind am Anteilscheinkapital der Genossenschaft Ausstellungshalle beteiligt. Am Aktienkapital der Berner Ausstellungszentrum AG sind die Stadt und die Burgergemeinde beteiligt.

Es geht um ein Unterbaurecht

Die Aussteller-Genossenschaft BEA und die Genossenschaft Ausstellungshalle reichten – als Bauherrschaft der neuen Halle – im Januar 1981 ein Gesuch um Einräumung eines Unterbaurechts ein. Auf eine finanzielle Mitwirkung seitens der Stadt (Beitrag à fonds perdu an die Baukosten und Übernahme von Kosten für die Leitungsverlegungen) wurde verzichtet. Durch den Wegfall des zweiten Obergeschosses konnten gegenüber dem vorangegangenen Projekt die Baukosten um rund 2 Mio Franken auf 18 Mio Franken gesenkt werden. Diese Einsparung entspricht in etwa der seinerzeitigen finanziellen Mitwirkung, die von der Stadt erwartet worden war (Fr. 1 350 000.— Beitrag à fonds perdu, Fr. 450 000.— an die Kosten von Leitungsverlegungen).

Vom Kanton wird nach wie vor ein Beitrag erwartet

Im Programm des Regierungsrates des Kantons Bern zur Förderung der Wirtschaft (1979–1985) wird dem Ausstellungs- und Messeplatz Bern besondere Bedeutung beigemessen.

Die Bauherrschaft rechnet nach wie vor mit einem Kantonsbeitrag. Die Volkswirtschaftsdirektion wird das Geschäft nochmals dem Regierungsrat zuhänden des Grossen Rates zur Bestätigung des Beschlusses vom 14. Mai 1980 unterbreiten. Der Entscheid wird voraussichtlich in der Mai-Session 1981 des Grossen Rates gefällt werden.

Das neue Projekt

(Siehe separate Planbeilagen)

Standort

Dieser ist gegenüber dem vorangegangenen Projekt unverändert. Die Halle soll auf dem nordöstlichen Teil der Parzelle Nr. 2672 – im Bereich Eisstadion/Curlinghalle – erstellt werden.

Dieser Standort richtet sich nach dem Ausstellungs- und Messekonzept 1978, welches ein vom Gemeinderat eingesetzter Ausschuss erarbeitet hat.

Entscheidend mitbestimmend für diesen Standort war auch das Allmendplanungskonzept der Stadtgärtnerei vom 10. Oktober 1974. Die Stadtgärtnerei erachtet diesen Standort als richtig.

Raumprogramm

- Untergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss mit einer Bruttoausstellungsfläche von 11 400 m² sowie den notwendigen technischen Räumen und Toilettenanlagen; auf allen Ausstellungsgeschossen je ein kleines Hallenrestaurant.
- Dachgeschoss mit Verwaltungsbüros und Abwartwohnung sowie 120 Parkplätze für Personenwagen.

Die Erschliessung der Parkplätze erfolgt im Einvernehmen mit dem Stadtplanungsamt und dem Bauinspektorat mit drei Autoliften. Es ist gewährleistet, dass die Parkierung störungsfrei abgewickelt werden kann.

Nach Art. 38 der kantonalen Bauverordnung hat die städtische Kommission zur Beurteilung des Parkplatzbedarfes die zu erstellende Anzahl Parkplätze auf 238 festgelegt. 120 Plätze werden nun auf dem Dachgeschoss erstellt. Für die Erstellung der restlichen Parkplätze, im Rahmen einer künftig zu erstellenden Parkierungsanlage, haben die Stadt und die Bauherrschaft am 16. November 1979 eine Vereinbarung abgeschlossen.

- Zentrales Ausstellungsrestaurant als Anbau.

Gegenüber dem vorangegangenen Projekt ist das neue Projekt um ein Obergeschoss reduziert, was eine Verminderung der Gebäudehöhe von 18,00 m um 5,50 m auf 12,50 m ergibt. Um jedoch keine Ausstellungsfläche zu verlieren, ist das Untergeschoss, welches im vorangegangenen Projekt 120 Parkplätze vorsah, als Ausstellungsfläche konzipiert.

Grundrisse

Diese sind gegenüber dem vorangegangenen Projekt unverändert. Die Masse betragen 99,50 m × 54,50 m für die Halle und 54,50 m × 27,25 m für das angebaute Ausstellungsrestaurant.

Konstruktion

Für das Tragwerk wird eine Flachdeckenlösung mit Betonstützen gewählt. Die Fassadenkonstruktion besteht aus Mauerwerk, verkleidet mit isolierten Profilplatten.

Verbindungen

Das Berner Ausstellungszentrum (BAZ), die Curlinghalle und die neue Ausstellungshalle werden zu einer funktionalen Einheit zusammengeschlossen. Die Verbindung zum BAZ erfolgt über eine gedeckte Passerelle

im ersten Obergeschoss der neuen Halle, diejenige in die Curlinghalle direkt auf dem gleichen Niveau aus der neuen Halle im Erdgeschoss. Mit offenen überdachten Ausstellungswegen (Pergola) kann die neue Halle mit der weiterhin bestehenden Ausstellungs- und Festhalle verbunden werden (bei Grossausstellungen).

Umgebung

19 Bäume respektive Sträucher werden im Einvernehmen mit der Stadtgärtnerei im Rahmen der umfangreichen Neupflanzungen ersetzt. Der Allmendweier bleibt bestehen; er wird in die Neugestaltung einbezogen und in der Gesamterscheinung verbessert.

Baukosten

Der Kostenvoranschlag lautet auf 18 Mio. Franken. Das zentrale Ausstellungsrestaurant (als Anbau) und die Ausstattung der drei Hallenrestaurants sind in diesen Kosten nicht enthalten; sie werden separat finanziert.

Bau, Verwaltung und Betrieb

Die Aussteller-Genossenschaft BEA und die Genossenschaft Ausstellungshalle gründen eine Aktiengesellschaft (Aktiengesellschaft Neue Ausstellungshalle Bern), an deren Kapital (von ursprünglich 2 auf 3 Mio. Franken erhöht) sie je zur Hälfte beteiligt sind. Die Gesellschaft bezweckt den Bau, Betrieb und Unterhalt einer neuen Ausstellungshalle.

Das der Bauherrschaft einzuräumende Unterbaurecht

Das Ausstellungsgelände am Guisanplatz (Nutzungszone: Fb*, Zone für private Bauten und Anlagen im allgemeinen Interesse) gliedert sich in zwei Parzellen, nämlich die Nr. 2672 mit einer Fläche von 66923 m² (Eigentümerin: Burgergemeinde) und die Nr. 3653 mit einer Fläche von 41765 m² (Eigentümerin: Stadt).

Die Burgergemeinde erteilte der Stadt mit Wirkung ab 1. Februar 1962 auf einem Teil der Parzelle Nr. 2672 (zwischen Eisstadion und Papiermühlstrasse) ein selbständiges Baurecht im Halte von 55150 m². Das Baurecht ist an folgende Zweckbestimmung geknüpft: Verwendung des Geländes für Ausstellungen, Messen und andere Veranstaltungen. Die Baurechtsnehmerin (Stadt) hat das Recht, im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen über das Baurecht und über das Baugrundstück zu verfügen, auf dem mit dem Baurecht belasteten Teil der Parzelle Nr. 2672 die für den Ausstellungs- und

Messebetrieb erforderlichen Anlagen und Einrichtungen auszuführen und die nötigen, diesen Zwecken dienenden Gebäude zu erstellen. Die Stadt ist zudem berechtigt, unter dem Vorbehalt der besonderen Zustimmung der Burgergemeinde, einzelne Teile des Baurechtslandes im Unterbaurecht abzugeben.

Für die Erstellung einer neuen Halle ist es erforderlich, dass die Stadt der noch zu gründenden Aktiengesellschaft Neue Ausstellungshalle Bern (Bauherrin) ein selbständiges und dauerndes Baurecht als Unterbaurecht im Sinne der Art. 675 und 779 ZGB auf ihrem Baurecht, Grundbuchblatt Nr. 3659, Kreis IV (Parzelle Nr. 2672), einräumt. Es handelt sich dabei um eine Grundfläche von rund 7200 m² (genaues Ausmass bleibt vorbehalten).

Der Baurechtzins ist auf Fr. 1.20/m² festgesetzt worden, was für 7200 m² einen jährlichen Zins von Fr. 8640.— ergibt (kapitalisiert zum Satz von 5,1% = rund Fr. 169000.—). Der Zins bezieht sich auf die Grund- und nicht auf die Nutzungsfläche. Der Ansatz entspricht dem Zins, den die Stadt der Burgergemeinde abliefern muss. Die Burgergemeinde will mit dem günstigen Zins mithelfen, das Ausstellungs- und Messewesen zu fördern.

Der Vertrag auf Errichtung dieses Unterbaurechtes soll bis 24. Juli 2042 dauern, unter Berücksichtigung von jeweiligen Verlängerungen von mindestens 30 Jahren. Der Baurechtsvertrag zwischen der Burgergemeinde und der Stadt wird im Jahre 2002 ablaufen. Im Hinblick auf die Errichtung eines Unterbaurechtes für eine weitere Halle hat die Burgergemeinde bereits 1978 eine Verlängerung des Baurechtsvertrages bis 2042 zugesichert.

Durch die Erteilung des Unterbaurechtes erfährt das Ausstellungs- und Messewesen eine willkommene Förderung, ohne dass der Stadt daraus Kosten erwachsen.

Warum eine Gemeindeabstimmung

Der Stadtrat ist mehrheitlich der Auffassung, das Unterbaurecht sei in dieser neuen Situation zu erteilen. Er hält dies dann für richtig, wenn – wie es die Bauherrschaft annimmt – die Neinstimmen vom 8. Juni 1980 vorwiegend dem finanziellen Beitrag der Stadt und nicht der Halle selbst gegolten haben. Jedoch kann es nicht Aufgabe des Stadtrates sein, einen Volksentscheid im Nachhinein zu interpretieren. Er hat deshalb in Anwendung von Art. 8 Abs. 1 Ziff. 19 der Gemeindeordnung beschlossen, die Einräumung des Unterbaurechtes der Gemeinde zur Abstimmung zu unterbreiten.

Aus diesen Gründen unterbreitet der Stadtrat der Gemeinde mit Empfehlung zur Annahme folgenden

Beschlussesentwurf

Die Stadt Bern, Eigentümerin des selbständigen und dauernden Baurechtes am Pulverweg (vordere Allmend, Parzelle Nr. 2672) räumt der noch zu gründenden Aktiengesellschaft Neue Ausstellungshalle Bern, als Bauherrin einer neuen Ausstellungshalle, auf einem Teil der Parzelle Nr. 2672 (Grundbuchblatt 3659, Kreis IV) ein selbständiges und dauerndes Baurecht als Unterbaurecht im Sinne der Art. 675 und 779 ZGB ein. Dieses Unterbaurecht bezieht sich auf eine Fläche von rund 7200 m² (genaues Ausmass vorbehalten).

Weitere Bedingungen:

- a) Baurechtsdauer bis 24. Juli 2042, gemäss Zusicherung der Burgergemeinde von 1978.
- b) Zwei Jahre vor Ablauf der Unterbaurechtsdauer treten die Parteien in Unterhandlungen über eine Verlängerung des Unterbaurechts auf eine weitere Dauer von mindestens 30 Jahren.

Sollte der Unterbaurechtsvertrag nicht verlängert werden, so sind auf besonderes Verlangen der Stadt Bern hin die auf dem Unterbaurecht stehenden Bauten samt Fundamenten und allen Installationen abzubauen, und es ist der Platz entsprechend und gleichwertig der Umgebung instandzustellen.

- c) Der jährliche Baurechtszins beträgt Fr. 1.20/m², oder für 7200 m² Fr. 8640.—, und ist auf den noch zu bestimmenden Fälligkeitstermin der Stadt Bern zu bezahlen. Letztere leitet den vollumfänglichen Zins der Grundeigentümerin (Burgergemeinde Bern) weiter (Anpassungsmöglichkeiten von 10 zu 10 Jahren).
- d) Zur Sicherstellung des Baurechtszinses im heutigen und zukünftigen Umfange errichtet die Baurechtsnehmerin zugunsten der Stadt Bern auf dem Baurecht das folgende Grundpfandrecht als Maximalhypothek: Grundpfandverschreibung im Betrage von Fr. 26000.— haftend konkurrenzlos im 1. Rang, entsprechend der dreifachen Jahresgrundrente.
- e) Im übrigen gelangen die Bedingungen des Baurechtsvertrages zwischen der Burgergemeinde Bern und der Stadt Bern zur Anwendung.

Bern, den 21. Mai 1981

Im Namen des Stadtrates

Der Präsident: Die Stadtschreiberin:
R. Käsermann E.M. Schaad