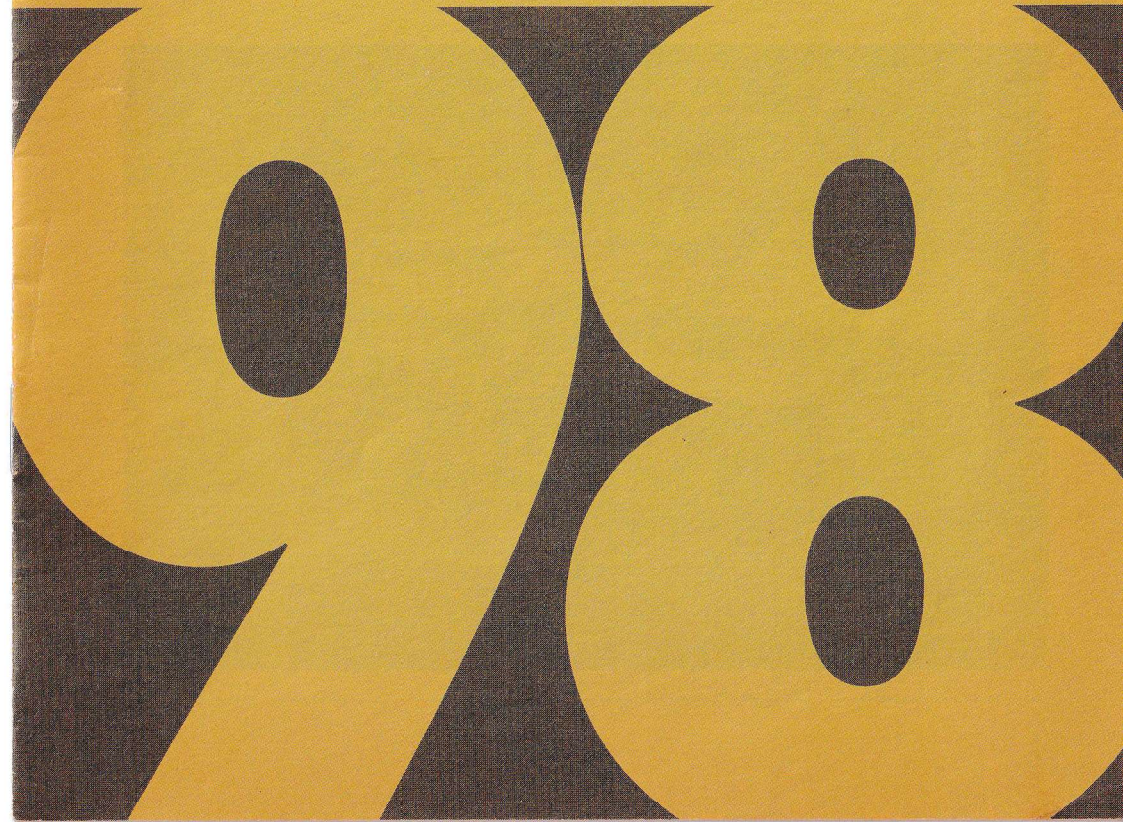


Botschaft des Stadtrats an die Gemeinde

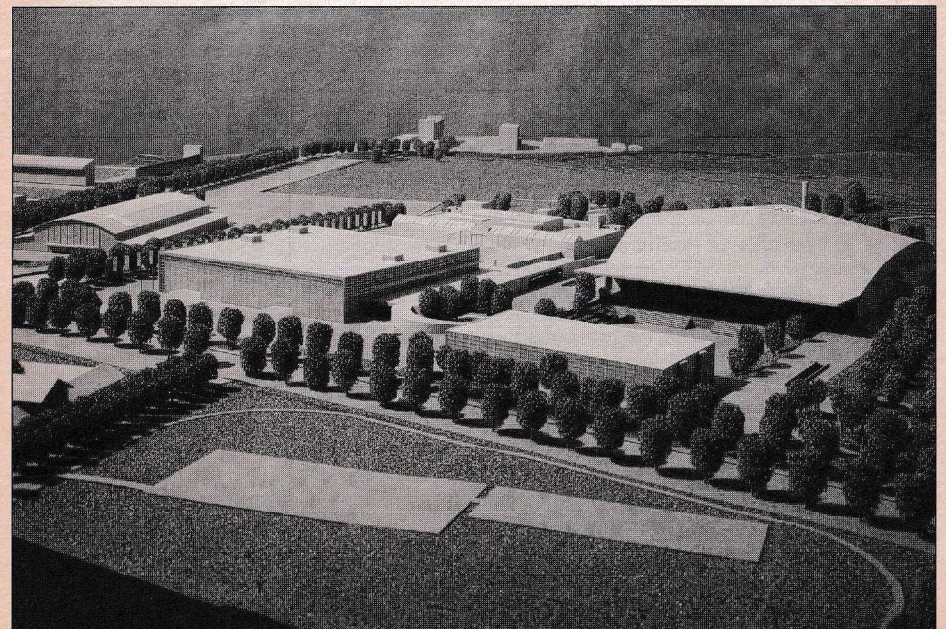
Gemeinde- abstimmung vom 27. September 1998



Mingerstrasse, Projekt NAHA 2; Baurecht



**Mingerstrasse, Projekt NAHA 2 der BEA bern expo
– Einräumung eines Baurechts und Übertragung
des für das Baurecht beanspruchten Teils der
Parzelle Nr. 3653/IV vom Verwaltungsvermögen in
das Finanzvermögen der Stadt Bern**



Gemeindebeschwerde und Referendum gegen Stadtratsbeschluss

Der Stadtrat hat am 5. Juni 1997 mit 52 Ja- zu 13 Nein-Stimmen (bei 8 Enthaltungen) beschlossen,

- der Curlingbahn Allmend AG und der Einstellhalle Wankdorf-Allmend AG als Miteigentümergeinschaft an der Mingerstrasse auf Parzelle Nr. 3653, Kreis IV, ein Baurecht für die Erstellung einer Curlinghalle und einer unterirdischen Autoeinstellhalle einzuräumen;
- das für dieses Bauvorhaben von der Parzelle Nr. 3653, Kreis IV, der Einwohnergemeinde Bern beanspruchte Bauland vom Verwaltungsvermögen in das Finanzvermögen der Stadt Bern zu übertragen.

Gegen diesen Beschluss haben die Grüne Partei Bern (GPB) und Stadtrat Luzius Theiler Gemeindebeschwerde erhoben. Der Regierungsratshalter hiess diese am 24. März 1998 gut und unterstellte damit den Entscheid des Stadtrats dem fakultativen Referendum. Der Gemeinderat verzichtete darauf, den Entscheid des Regierungsratshalters anzufechten und zog einen raschen Volksentscheid einem möglicherweise langwierigen Beschwerdeverfahren vor. Am 9. April 1998 ist der Stadtratsbeschluss mit Hinweis auf das fakultative Referendum publiziert worden. Ein Komitee hat das Referendum ergriffen. Mit 1533 gültigen Unterschriften ist dieses zustande gekommen, so dass nunmehr die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger über die Vorlage entscheiden können.

Inhalt	Seite
Das Wichtigste in Kürze	5
Besitzverhältnisse auf der Vorderen Allmend	6
Die Neubauten auf der Vorderen Allmend	6
Baukosten, etappierte Realisierung	7
Vorstellung der Baurechtsbewerberinnen	7
Vermögensrechtliche Übertragung des Baulandes	8
Baurechtsbedingungen	8
Finanzieller Aspekt der Baurechtserrichtung	9
Situationsplan	11
Argumente des Referendatskomitees	12
Argumente der Mehrheit des Stadtrats	13
Antrag	14

Das Wichtigste in Kürze

Am 26. November 1995 haben die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger der Stadt Bern dem Zonenplan Vordere Allmend mit 16091 Ja- zu 6747 Nein-Stimmen deutlich zugestimmt und damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erstellung der drei Neubauprojekte

- neue Ausstellungshalle 2 (NAHA 2)
- neue 8-Rink-Curlinghalle
- unterirdisches Parking

geschaffen. Die NAHA 2 ist ein wichtiges Element des Nutzungskonzepts der Gemeinschaftsplanung zum Entwicklungsschwerpunkt (ESP) Bern-Wankdorf. Mit dem Bau der NAHA 2 soll die Attraktivität und damit auch die Marktposition der BEA Bern expo gestärkt werden. Der im Wirtschaftskonzept für die Bundeshauptstadt umschriebene Messe- und Kongressplatz

Bern erfährt dadurch eine bedeutende Aufwertung. Stadt und Kanton Bern haben deshalb ein grosses Interesse an der Realisierung dieses Ausbauvorhabens, welches überdies in der heutigen rezessiven Wirtschaftslage ein für das Gewerbe willkommenes Bauvolumen von schätzungsweise rund 70 Millionen bzw. bei einem Vollausbau der NAHA 2 rund 100 Millionen Franken auslösen wird.

Die neue Curlinghalle wird ganz und die unterirdische Parkieranlage teilweise auf der stadteigenen Parzelle 3653 gebaut. Mit dieser Vorlage soll der Curlingbahn Allmend AG (CBA) und der Einstellhalle Wankdorf-Allmend AG (EWAG) je ein 80 Jahre dauerndes Baurecht eingeräumt werden. Gleichzeitig muss das Baurechtsterrain vom Verwaltungs- in das Finanzvermögen der Stadt Bern übertragen werden.

Abstimmungsempfehlung des Stadtrats

Der Stadtrat empfiehlt den Stimmberechtigten mit 52 Ja- zu 13 Nein-Stimmen (bei 8 Enthaltungen), der Curlingbahn Allmend AG und der Einstellhalle Wankdorf-Allmend AG als Miteigentümergeinschaft an der Mingerstrasse auf Parzelle Nr. 3653, Kreis IV, ein Baurecht für die Erstellung einer Curlinghalle und einer unterirdischen Autoeinstellhalle einzuräumen sowie der dazu erforderlichen Übertragung des von der Parzelle Nr. 3653, Kreis IV, der Einwohnergemeinde Bern beanspruchten Baulandes vom Verwaltungsvermögen in das Finanzvermögen der Stadt Bern zuzustimmen.

Die Besitzverhältnisse auf der Vorderen Allmend

Siehe Situationsplan Seite 11

Die Vordere Allmend gehört der Burgergemeinde (Parzelle 2672 von 66923 m²) und der Einwohnergemeinde Bern (Parzelle 3653 von 41765 m²).

Auf dem Teil der Burgergemeinde stehen

- die Festhalle, Eigentümerin BEA bern expo Genossenschaft
- die bestehende Ausstellungshalle (NAHA 1), Eigentümerin Neue Ausstellungshalle Allmend AG
- die heutige Curlingbahn, Eigentümerin Curlingbahn Allmend AG

Auf dem Teil der Stadt Bern stehen

- das Eisstadion Allmend mit der gedeckten Eishalle und dem vorgelagerten offenen Eis- und Sportfeld
- der Fahrhof, Mieterin bis 30.06.1998 Fahrschul-Center Bern AG

Für diese Anlagen wurden die entsprechenden Bau- resp. Unterbaurechte erteilt.

Die Neubauten auf der Vorderen Allmend

Neue Ausstellungshalle NAHA 2 auf Parzelle Nr. 2672 der Burgergemeinde Bern

Die neue, von der BEA bern expo zu erstellende Ausstellungshalle (NAHA 2) mit einer Bruttogeschossfläche (BGF) von 23613 m² grenzt westlich an die bestehende neue Ausstellungshalle (NAHA 1). Die Burgergemeinde hat das erforderliche Baurecht zugesichert. Dieses ist nicht Gegenstand der Vorlage.

Curlinghalle auf Parzelle Nr. 3653 der Einwohnergemeinde Bern

Die neue 8-Rink-Curlinghalle (mit einer BGF von 3980 m²) soll auf der Parzelle Nr. 3653 der Einwohnergemeinde Bern von der Curling Bahn Allmend AG erstellt werden. Sie grenzt südwestlich an das offene Eisfeld und wird auf das unterirdische Parking gebaut. Für den Neubau muss die Stadt Bern das erforderliche Baurecht erteilen. Die heutige Curlinghalle, Mingerstrasse 8, bleibt vorerst bestehen. Sie wird an die neue Trägerschaft der NAHA 2 veräussert und dient nur noch als Ausstellungshalle.

Unterirdische Autoeinstellhalle auf Teilen der Parzelle Nr. 2672 der Burgergemeinde Bern und der Parzelle Nr. 3653 der Einwohnergemeinde Bern

Die erforderlichen Autoparkplätze sollen in einem neuen, unterirdischen, 2geschossigen Parkhaus mit maximal 800 Parkplätzen geschaffen werden (gemäss Botschaft der Gemeindeabstimmung vom November 1995 zum Zonenplan Vordere Allmend). Das Parking ist entlang der Mingerstrasse auf der Parzelle Nr. 2672 der Burgergemeinde Bern und auf der Parzelle Nr. 3653 der Einwohnergemeinde Bern projektiert. Es wird von einer separaten Trägerschaft, der neu gegründeten Einstellhalle Wankdorf-Allmend AG (EWAG) gebaut. Die Erschliessung der Parkieranlage erfolgt von der Seite Bolligenstrasse her. Die Einfahrt liegt auf dem Gelände des bisherigen Fahrhofs. Die Prüfung der Umweltverträglichkeit und der Einhaltung geltender Parkplatzvorschriften erfolgte im Baubewilligungsverfahren. Am 5. Juni 1997 stimmte der Stadtrat mit 70 Ja- zu 1 Nein-Stimme dem Standort Mingerstrasse für eine selbständige Parkieranlage im Sinne von Art. 61 a der Bauordnung zu. Am 30. April 1998 hat der Regierungsrat der Stadt Bern erstinstanzlich die Baubewilligung erteilt.

Das neu zu errichtende Baurecht für die unterirdische Autoeinstellhalle betrifft die zwei Parzellen Nr. 2672 der Burgergemeinde Bern und Nr. 3653 der Einwohnergemeinde Bern; es wird in einem zweiten Schritt in Miteigentum aufgeteilt, unter Ausgestaltung zu Stockwerkeigentum zugunsten der CBA und der EWAG, mit zusätzlichen Sondernutzungsrechten für die nutzbare Umgebung.

Die Rampen und der östliche Aufgang des Parkings bedingen eine Aufgabe des Fahrhofs. Der letztmals im Jahre 1988 bis am 28. Februar 1998 verlängerte Mietvertrag mit der Fahrschul-Center Bern AG ist deshalb gekündigt und per 30. Juni 1998 aufgehoben worden.

Baukosten, etappierte Realisierung

Die Gesamtkosten für die drei Neubauprojekte werden bei einem Vollausbau der NAHA 2 auf rund 100 Millionen Franken geschätzt. Die Realisierung der NAHA 2 erfolgt in Etappen. In der ersten Etappe sollen 40 Millionen Franken investiert werden.

Die erste Etappe umfasst die folgenden Bauten:

Neue Ausstellungshalle (NAHA 2) der BEA bern expo	Fr. 40 000 000.—
8-Rink-Curlinghalle der CBA	Fr. 9 000 000.—
Autoeinstellhalle der EWAG	Fr. 21 000 000.—
Total geschätzte Gesamtkosten	Fr. 70 000 000.—

Vorstellung der Baurechtsbewerberinnen

Curlingbahn Allmend AG (CBA)

Diese im Jahre 1964 gegründete AG mit einem Aktienkapital von Fr. 872 000.— besteht aus 14 Aktionären (Curling-Clubs, in der Regel Vereine, mit insgesamt über 500 Aktivmitgliedern). Für den Ausbau des Ausstellungs- und Messeplatzes Bern spielt die CBA mit ihrem Gebäude an der Mingerstrasse eine zentrale Rolle, da die NAHA 2 nur mit ihrer Einwilligung zu einer Verlegung der heutigen Curlinghalle realisiert werden kann. Die Kosten für die neue Curlinghalle gehen deshalb zulasten der BEA bern expo bzw. der Trägerschaft der NAHA 2, wobei eine Beteiligung der Curling Bahn Allmend AG im Umfang von 2 Mio. Franken vereinbart worden ist.

Einstellhalle Wankdorf-Allmend AG (EWAG)

Im Dezember 1996 wurde die neue Einstellhalle Wankdorf-Allmend AG gegrün-

det. Sie bezweckt die Erstellung, den Betrieb und die Bewirtschaftung von unter- und oberirdischen Parkieranlagen, insbesondere im Raum BEA/Grosse + Kleine Allmend/Wankdorf (ESP-Perimeter). Ihr gehören die Einwohnergemeinde Bern, die BEA bern expo, die Autoeinstellhalle Waisenhausplatz AG, die Autoeinstellhalle Kasinoplatz AG, die Autoeinstellhalle Rathaus AG und die Curlingbahn Allmend AG an. Am Aktienkapital aller Autoeinstellhallen ist die Einwohnergemeinde Bern massgeblich beteiligt. Mittelfristig wird die Beteiligung weiterer Veranstalter im ESP (z.B. Stadion Wankdorf) angestrebt. Der Gemeinderat hat am 26. Juni 1996 beschlossen, dass sich die Stadt Bern mit Fr. 100 000.— am Aktienkapital von total Fr. 2 300 000.— beteiligt. Mit der EWAG konnte das Investitionsvolumen für das unterirdische Parking aus dem Gesamtpaket herausgelöst und eine gesonderte Finanzierung sichergestellt werden.

Vermögensrechtliche Übertragung des von der Parzelle Nr. 3653 der Einwohnergemeinde Bern beanspruchten Baulandes

Für die Realisierung des Parkings mit der darüberliegenden Curlinghalle wird von der städtischen Parzelle Nr. 3653 eine Landfläche von ca. 10 382 m² beansprucht. Dieser noch zu vermessende Parzellenteil gehört dem Verwaltungsvermögen, Rubrik Badeanstalten, Sport- und Abstellplätze (EP 51.004) an und muss für die Baurechtserteilung (als Vermögenswert, der für die

Erfüllung öffentlicher Aufgaben nicht mehr benötigt wird) abparzelliert werden. Die neue Parzelle wird zum Buchwert 0 (die Parzelle ist abgeschrieben) in das Finanzvermögen (Liegenschaften im öffentlichen Interesse) der Stadt Bern übertragen. Der Verkehrswert der Parzelle beträgt aufgrund des kapitalisierten Baurechtszinses Fr. 1 435 138.—.

Baurechtsbedingungen

Festlegung des Baurechtszinses

Gemäss den vom Gemeinderat der Stadt Bern am 8. August 1990 erlassenen Grundsätzen ist der Baurechtszins auf dem für die Teilparzelle geschätzten Landwert zu berechnen. Aufgrund der Schätzung des betreffenden Wertes durch einen neutralen Experten und von Vergleichen mit den Baurechtsansätzen der Burgergemeinde wurden mit den Baurechtsnehmerinnen die folgenden Zinssätze ausgehandelt:

Curlinghalle:	Sporthalle, Garderobe und Tribüne	Fr. 5.—/m ²
	Restaurant, Personal- und Lagerräume	Fr. 17.65/m ²
	Nutzung des Umgeländes	Fr. 1.—/m ²
Einstellhalle:	Nutzflächen 1. und 2. UG, Rampen	Fr. 4.50/m ²

Daraus ergeben sich die folgenden voraussichtlichen Baurechtszinse:

Baurechtszins Curlinghalle

– Restaurants-, Personal- und Lagerräume, total ca. 707 m ² à 17.65	Fr. 12 478.55
– Sporthalle, Garderobe und Tribüne, total ca. 3387 m ² à 5.—	Fr. 16 935.—
– Nutzung Umgelände Curlinghalle ca. 1397 m ² à 1.—	Fr. 1 397.—
Subtotal ca.	Fr. 30 810.55

Baurechtszins Einstellhalle

– Nutzflächen 1. und 2. UG, inkl. Rampen, total ca. 13 883 m ² à 4.50	Fr. 62 473.50
Total jährlicher Baurechtszins für die Stadt Bern ca.	Fr. 93 284.05

Vorbehalten bleiben allfällige weitere Veränderungen bei relevanten, nutzungswirksamen Anpassungen des Bauprojektes.

Finanzieller Aspekt der Baurechtserrichtung

Nach der Übertragung der Teilparzelle ins Finanzvermögen wird durch die Baurechtserrichtung das Terrain aufgewertet, woraus ein **einmaliger Buchgewinn von 1,435 Mio. Franken sowie jährliche Zinseinnahmen von rund Fr. 93 000.—** zugunsten der laufenden Rechnung der Stadt Bern resultieren.

Der Baurechtszins ist erstmals ab Bezugsbereitschaft der neuen Einstellhalle einerseits und der Curlinganlage andererseits gestaffelt zur Zahlung fällig.

Er kann in Zeitabständen von 5 zu 5 Jahren, erstmals auf den 1. Januar des sechsten dem Grundbucheintrag folgenden Kalenderjahres unter Berücksichtigung der Veränderungen des Landesindex und des durchschnittlichen Hypothekarzinses für Gewerbebauten (je zur Hälfte) angepasst werden.

Ab Datum der Bezugsbereitschaft der Einstellhalle, nach jeweils 4jähriger Betriebsdauer, ist eine neue Analyse zu erstellen, welche die Belegungsdichte aufzeigt. Der Baurechtszins muss jeweils dem effektiven Mietertrag der Einstellhalle angepasst werden. Vom Fr. 500 000.— übersteigenden Mietertrag (netto) sind zusätzlich mindestens 12,5% zum vereinbarten Baurechtszins von Fr. 61 962.— zu leisten.

Aufgrund des reduzierten Baurechtszinses von ca. Fr. 93 284.05 beträgt der Buchwert – nach erfolgter Übertragung ins Finanzvermögen – bei einem Kapitalisierungssatz von 6,5% Fr. 1 435 138.—. Dieser Wert entspricht auch dem Verkehrswert des Baurechtes.

Übrige Baurechtsbedingungen

Baurechtsdauer

- Das Baurecht wird auf eine Dauer von **80 Jahren** eingeräumt. (Baurechtsdauer analog derjenigen der Burgergemeinde Bern für die NAHA 2 und den Teil der unterirdischen Einstellhalle auf Parzelle Nr. 2672)
- **Heimfall und Verlängerung**
Nach Ablauf der Baurechtsdauer gehen die Gebäude in das Eigentum

der Grundeigentümerin über, und zwar zu einem Übernahmepreis von:

– **50 % für die Curlinghalle**

– **70 % für die Autoeinstellhalle**

des dannzumaligen Zustandswertes (Realwert). Der Zustandswert (100 %) darf aber den dannzumaligen Ertragswert nicht übersteigen.

● Tramverlängerung und Verlegung Tramwendeschleife

Die Baurechtsberechtigten erklären sich in obligatorischer Weise bereit, im Falle einer Verlängerung der Tramlinie entlang der Mingerstrasse, d.h. auf der Nordseite der Strasse zwischen der Parzellengrenze und der projektierten Baulinie, **das für das Trassee benötigte Baurechtsterrain der Einwohnergemeinde Bern (Städtische Verkehrsbetriebe) unentgeltlich zur Benützung zu überlassen.**

Ferner haben die beiden Baurechtsberechtigten Kenntnis von der vorgesehenen Verlegung der Tramendstation Guisanplatz auf die Nordseite der Mingerstrasse, was ebenfalls eine Neuauflage der Tramwendeschleife inkl. Abstellgeleisen zur Folge haben wird. Gemäss Koordinationsplan betreffend generelle Festlegung der Gleisführung vom 25. März 1997 kommen die Tramgeleise zum Teil auch auf die Parzelle Nr. 2672 bzw. auf die darauf lastenden Baurechte Nr. 3659 der Einwohnergemeinde Bern sowie der Einstellhalle Wankdorf-Allmend AG zu stehen. Die beiden Baurechtsberechtigten verpflichten sich in obligatorischer Weise, die Deckenkonstruktion der Autoeinstellhalle in diesem Bereich so auszuführen, dass die zusätzlichen Lasten von Tramzügen aufgenommen werden können sowie zu gegebener Zeit

das für das betreffende Tramtrasse (Wendeschleife) benötigte Terrain der Einwohnergemeinde Bern (Städtische Verkehrsbetriebe) unentgeltlich zur Benützung abzutreten.

Die Einstellhalle Wankdorf-Allmend AG erklärt sich bereit, die Mehrkosten für die Verstärkung der Deckenkonstruktion ihrer Autoeinstellhalle zu übernehmen.

● Bewirtschaftung der ober- und unterirdischen Parkplätze

Die Einstellhalle Wankdorf-Allmend AG ist verpflichtet, zur Sicherstellung eines umweltgerechten Betriebes die ober- und unterirdischen Parkplätze im Bereich der Grossen und Kleinen Allmend gemäss der mit der Einwohnergemeinde Bern abgeschlossenen Vereinbarung sowie gestützt auf die Bestimmungen der Baubewilligung zu bewirtschaften. Diese Vereinbarung hat keine präjudizierende Wirkung auf den Sachplan Parkierung bezüglich des Sockelangebots im ESP Wankdorf.

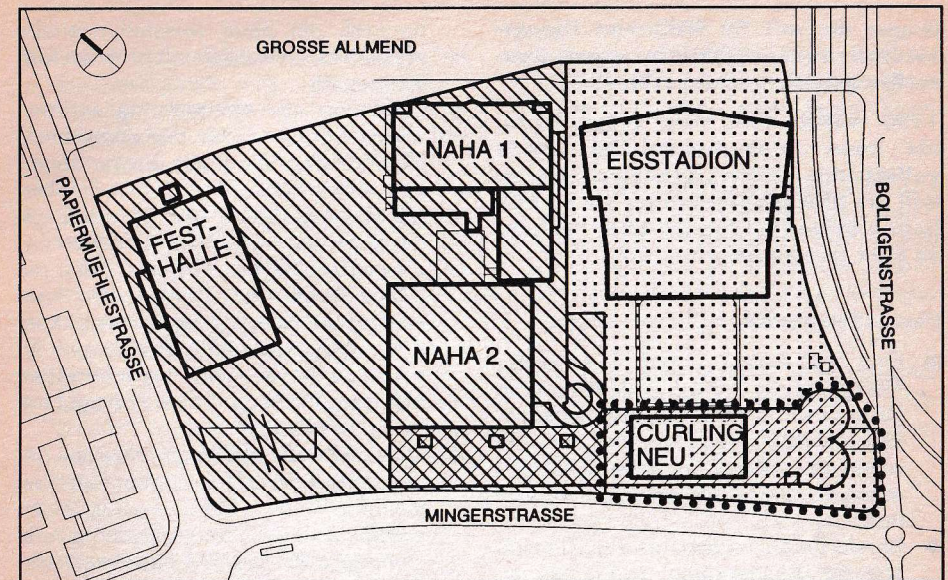
● Erforderliche Baubewilligung und Finanzierungsausweise

Im Zeitpunkt der Unterzeichnung des Baurechtsvertrages haben die erforderlichen Baubewilligungen und Finanzierungsausweise vorzuliegen.

Die Einstellhalle Wankdorf-Allmend AG und die Curling Bahn Allmend AG sollen Baurechtsberechtigte im Sinne einer Miteigentümergeinschaft werden. Im abzuschliessenden Baurechtsvertrag wird den Bauberechtigten ausdrücklich gestattet, für die Curlinganlage einerseits und die unterirdische Autoeinstellhalle andererseits Stockwerkeigentum zu begründen. Die Begründung von Stockwerkeigentum bedarf der Genehmigung der zuständigen Behörden der Einwohnergemeinde Bern und der Burgergemeinde Bern. Die Oberbehörde der Burgergemeinde Bern hat den vorstehenden Baurechtsbedingungen bereits zugestimmt.

Bei Erteilung des Baurechtes sollen im übrigen die für die baurechtsweise Abgabe von Gemeindeterrain üblichen Bedingungen zur Anwendung gelangen.

Situationsplan



 PARZELLE 2672
BURGERGEMEINDE BERN

 PARZELLE 3653
EINWOHNERGEMEINDE DER STADT BERN

 AUTOEINSTELLHALLE EWAG
(UNTERIRDISCH)

..... BETRACHTUNGSPERIMETER

Argumente des Referendumskomitees

Gegen die mit 50 Millionen Steuer-geldern subventionierte neue Aus-stellungshalle auf der Allmend:

1995 wurde dem Volk vorgemacht, die neue Ausstellungshalle werde vollständig privat finanziert. Heute will die BEA nicht weniger als 50 Mil-lionen Steuergelder. Darüber braucht es eine zweite Abstimmung.

Was ist geplant?

- Eine neue Ausstellungshalle mit einer Fläche von 23600 m², was etwa einer Verdoppelung der heutigen permanen-ten Ausstellungsfläche auf der All-mend entspricht. Dies, obwohl die BEA selbst laufend an BesucherInnen ver-liert.
- Bereits heute werden Reserven für eine spätere Ausdehnung (Kongresszen-trum) geschaffen.
- Umwandlung der heutigen Curling-halle in Ausstellungsräume und Bau einer Curlinghalle.
- 718 unterirdische Parkplätze in einer neuen Einstellhalle und 645 oberirdi-sche Parkplätze. Die früher in Aussicht gestellte S-Bahn-Station Wankdorf wird hingegen in absehbarer Zeit nicht realisiert.
- Entgegen den Versprechungen in der Abstimmungsbotschaft 1995 wird die Grünfläche auf der Allmend weiter durch Bauten und geteerte Parkplätze reduziert.
- Der heutige Bahnhof muss der neuen Ausstellungshalle weichen, was eine starke Zunahme des Fahrschulver-kehrs im Quartier zur Folge hätte.

Warum es eine zweite Abstimmung über die NAHA 2 braucht

- Die Abstimmung vom November 1995 über den Zonenplan Vordere Allmend fand unter falschen Voraussetzungen statt. Dem Volk gegenüber wurde be-

hauptet, die neue Ausstellungshalle werde ausschliesslich mit privaten Mit-teln erstellt.

- Kaum war die Abstimmung vorüber, wurde bekannt, dass der überdimen-sionierte Bau öffentliche Subventionen von mindestens 50 Millionen Franken (20 Millionen Stadt, 10 Millionen Regi-onsgemeinden, 20 Millionen Kanton) erfordert, *nicht eingerechnet* die (Folge-)Kosten von 3,5 Millionen Fran-ken für die Neugestaltung des Zirkus-Ersatzstandortes. Bei der heutigen Fi-nanzlage ist es nicht verantwortbar, Millionen für fragwürdige Prestigebau-ten zu bewilligen.
- In der Schweiz und in ganz Europa be-steht ein riesiges Überangebot an Aus-stellungsflächen. Mit Dumpingpreisen werben sich die Orte gegenseitig Aus-stellungen ab. Die BEA expo wird des-halb auch in Zukunft für den Betrieb der Halle auf Subventionen angewie-sen sein!
- Trotz vielversprechender Zusicherun-gen vor der letzten Abstimmung hat es die BEA bern expo versäumt, ein be-friedigendes, wenigstens teilweise quartier- und allmendverträgliches Bauprojekt vorzulegen. Auch das zweite Bauprojekt widerspricht selbst minimalen Anforderungen architekto-nischer Qualität und ökologischer Um-gebungsgestaltung. Etwa ein Dutzend massgebliche Organisationen, unter ihnen «Bern bleibt grün», die «Gesell-schaft zum Schutze des Stadt- und Landschaftsbildes» und der Verein «Nordquartier zum Läbe», wandten sich deshalb schon im Februar 1998 dagegen.

Argumente der Mehrheit des Stadtrats

- Das Engagement der Stadt Bern ist eine zwingende Voraussetzung für die finanzielle Beteiligung von 17 Regions-gemeinden und des Kantons am Bau der neuen Ausstellungshalle.
- Jeder Messeplatz ist bei seinen Investi-tionen auf die Unterstützung durch die öffentliche Hand angewiesen. Die Stadtvertretung hat mit dem vorliegen-den Vertragswerk das Möglichste im Interesse der Stadt Bern getan.
- Mit der Errichtung des Baurechts reali-siert die Stadt einen Baurechtszins von mindestens 93000 Franken jährlich während der Dauer des Baurechts.
- Die Stadt Bern und die Burgerge-meinde sind bei der Berechnung der Baurechtszinsen von der gleichen Basis ausgegangen. Der Baurechtszins kann alle fünf Jahre angepasst werden.
- Der Bau der Einstellhalle durch die dafür gegründete Einstellhalle Wank-dorf-Allmend AG (EWAG) bedeutet für die BEA bern expo eine finanzielle Ent-

lastung von 20 Millionen Franken. Die Stadt Bern ist an dieser AG beteiligt; sie muss für den Bau jedoch keinen Kredit bewilligen.

- Die wirtschaftliche Situation der Stadt und der Region erlauben keine Verzö-gerung der Bauvorhaben. Die Projekte der Konkurrenz, an welchen sich die öf-fentlichen Hand mit hohen Beträgen beteiligt, sind weit fortgeschritten.
- Für die Bauwirtschaft, einschliesslich Baunebengewerbe, wird ein Investi-tionsvolumen von rund 100 Millionen Franken ausgelöst.

Antrag

Der Stadtrat empfiehlt der Gemeinde mit 52 Ja- zu 13 Nein-Stimmen (bei 8 Enthaltungen) folgenden

Beschluss

zur Annahme:

1. Der Curling Bahn Allmend AG und der Einstellhalle Wankdorf-Allmend AG als Miteigentümergeinschaft werden auf einem Teil von ca. 10 382 m² der Parzelle Nr. 3653 Kreis IV an der Mingerstrasse ein selbständiges und dauerndes Baurecht eingeräumt, zwecks Erstellung einer 8-Rink-Curlinghalle mit unterirdischer 2geschossiger Autoeinstellhalle.
2. Das Baurechtsterrain im Halte von 10 382 m² wird abparzelliert und die daraus hervorgehende, neue Parzelle zum (abgeschriebenen) Buchwert von Fr. 0.— (VFHG Art. 80; BSG 621.1) vom Verwaltungsvermögen in das Finanzvermögen (Liegenschaften im öffentlichen Interesse) der Stadt Bern übertragen; aufgrund des Baurechtsvertrages ist das Baurecht mit Fr. 1 435 138.— zu aktivieren und der Mehrerlös der Laufenden Rechnung 1997 bzw. nun 1998, Konto 622.4240.00, Buchgewinne auf Anlagen des Finanzvermögens, gutzuschreiben.
3. Für die Erteilung des Baurechtes an die beiden genannten Gesellschaften, welche eine Miteigentümergeinschaft bilden, gelten die folgenden hauptsächlichsten Bedingungen:
 - 3.1. Das Baurecht dauert 80 Jahre mit Wirkung ab Grundbucheintrag.
 - 3.2. Der Baurechtszins wird gestützt auf die nutzbare Fläche wie folgt festgesetzt:

Baurechtszins Curlinghalle	
– Restaurants-, Personal- und Lagerräume,	
total ca. 707 m ² à 17.65	Fr. 12 478.55
– Sporthalle, Garderobe und Tribüne,	
total ca. 3387 m ² à 5.—	Fr. 16 935.—
– Nutzung Umgelände Curlinghalle ca. 1397 m ² à 1.—	Fr. 1 397.—
Subtotal ca.	Fr. 30 810.55
Baurechtszins Einstellhalle	
Nutzflächen 1. und 2. UG, inkl. Rampen,	
total ca. 13 883 m ² à 4.50	Fr. 62 473.50
Total jährlicher Baurechtszins für die Stadt Bern ca.	Fr. 93 284.05

Vorbehalten bleiben allfällige weitere Veränderungen bei relevanten, nutzungs-wirksamen Anpassungen des Bauprojektes.

Der Baurechtszins ist erstmals ab Bezugsbereitschaft der neuen Einstellhalle einerseits und der Curlinganlage andererseits zur Zahlung fällig mit folgender Zinsstaffelung:

- Ab Datum der Bezugsbereitschaft der Neubauten (für das erste Jahr pro rata temporis) bis Ende des zweiten der Bezugsbereitschaft folgenden Kalenderjahres zu einem Drittel oder ca. Fr. 31 094.70 pro Jahr.
- Ab Beginn des dritten der ersten Bezugsbereitschaft folgenden Kalenderjahres zu zwei Dritteln oder ca. Fr. 62 189.40 pro Jahr.
- Ab Beginn des fünften der ersten Bezugsbereitschaft folgenden Kalenderjahres zum ganzen Baurechtszins von jährlich ca. Fr. 93 284.05.

Der Baurechtszins kann in Zeitabständen von 5 zu 5 Jahren, erstmals auf den 1. Januar des sechsten dem Grundbucheintrag folgenden Kalenderjahres, unter Berücksichtigung der Veränderungen des Landesindex und des durchschnittlichen Hypothekarzinses für Gewerbebauten (je zur Hälfte) angepasst werden. Der Baurechtszins von ca. Fr. 93 284.05 gilt in der Folge als Mindestbetrag.

- 3.3. Der Baurechtszins ist sicherzustellen durch je eine Grundpfandverschreibung, entsprechend dem je gerundeten dreifachen Jahreszins, zugunsten der Einwohnergemeinde Bern.
- 3.4. Ab Datum der Bezugsbereitschaft der Einstellhalle ist nach jeweils 4jähriger Betriebsdauer eine neue Analyse zu erstellen, welche die Belegungsdichte auf zeigt. Der Baurechtszins muss jeweils dem effektiven Mietertrag der Einstellhalle angepasst werden. Vom Fr. 500 000.— übersteigenden Mietertrag (netto) sind zusätzlich mindestens 12,5% zum vereinbarten Baurechtszins von Fr. 61 962.— zu leisten.
- 3.5. Nach Ablauf der Baurechtsdauer gehen die Gebäude in das Eigentum der Grundeigentümerin über, und zwar zu einem Übernahmepreis von
 - 50 % für die Curlinghalle
 - 70 % für die Autoeinstellhalledes dannzumaligen Zustandswertes (Realwert). Der Zustandswert (100 %) darf aber den dannzumaligen Ertragswert nicht übersteigen.
- 3.6. Im Zeitpunkt der Unterzeichnung des Baurechtsvertrages haben die erforderlichen Baubewilligungen und Finanzierungsausweise vorzuliegen.
- 3.7. Die Baurechtsberechtigten erklären sich in obligatorischer Weise bereit, im Falle einer Verlängerung der Tramlinie entlang der Mingerstrasse, d.h. auf der Nordseite der Strasse zwischen der Parzellengrenze und der projektierten Baulinie, das für das Trasse benötigte Baurechtsterrain der Einwohnergemeinde Bern (Städtische Verkehrsbetriebe) unentgeltlich zur Benützung zu überlassen.
- 3.8. Die Baurechtsberechtigte Einstellhalle Wankdorf-Allmend AG verpflichtet sich, für die vorgesehene Neuanlage der Tramwendescheife die Deckenkonstruktion der Autoeinstellhalle in diesem Bereich so auszuführen, dass die zusätzlichen Lasten von Tramzügen aufgenommen werden können sowie zu gegebener Zeit das für das betreffende Tramtrasse benötigte Terrain der Einwohnergemeinde Bern (Städtische Verkehrsbetriebe) unentgeltlich zur Benützung abzutreten. Die Mehrkosten für die Verstärkung der Deckenkonstruktion übernimmt die Einstellhalle Wankdorf-Allmend AG.

- 3.9. Die Einstellhalle Wankdorf-Allmend AG ist verpflichtet, zur Sicherstellung eines umweltgerechten Betriebes die ober- und unterirdischen Parkplätze im Bereich der Grossen und Kleinen Allmend gemäss der mit der Einwohnergemeinde Bern abzuschliessenden Vereinbarung sowie gestützt auf die Bestimmungen der Baubewilligung zu bewirtschaften.
- 3.10. Der Grundeigentümerin steht am Baurecht ein limitiertes Vorkaufsrecht zu, welches zu den ausgewiesenen Gestehungskosten ausgeübt werden kann.
- 3.11. Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, mit dem Baurecht nicht zu spekulieren.
4. Der Gemeinderat wird ermächtigt, die weiteren Bedingungen zu erlassen und (zusammen mit der Burgergemeinde Bern) mit der Curling Bahn Allmend AG sowie der Einstellhalle Wankdorf-Allmend AG einen Baurechtsvertrag abzuschliessen.

Bern, 5. Juni 1997

Namens des Stadtrats
Der Präsident:
Martin Frick

Die Stadtschreiberin:
Irène Maeder van Stuijvenberg

Gemeindeabstimmung vom 27. September 1998

Mingerstrasse, Projekt NAHA2 der BEA bern expo – Einräumung eines Baurechts und Übertragung des für das Baurecht beanspruchten Teils der Parzelle Nr. 3653/IV vom Verwaltungsvermögen in das Finanzvermögen der Stadt Bern

Korrektur zu Seite 15, Ziffer 3.4 der Abstimmungsbotschaft

Der Kammerausdruck (*netto*) war in dem vom Stadtrat am 5. Juni 1997 gefassten Beschluss nicht enthalten. Er ist deshalb zu streichen.

Der gültige Text lautet damit:

- 3.4 Ab Datum der Bezugsbereitschaft der Einstellhalle ist nach jeweils 4-jähriger Betriebsdauer eine neue Analyse zu erstellen, welche die Belegungsdichte aufzeigt. Der Baurechtszins muss jeweils dem effektiven Mietertrag der Einstellhalle angepasst werden. Vom Fr. 500 000.00 übersteigenden Mietertrag sind zusätzlich mindestens 12,5% zum vereinbarten Baurechtszins von Fr. 61 962.00 zu leisten.

Bern, 18. August 1998

STADTKANZLEI BERN