

77
(2002)

**Vortrag
des Gemeinderats an den Stadtrat
betreffend Restaurant Schwellenmätteli, Dalmaziquai 7-13, Bern, Ausführung Gesamtkonzept; Baukredit**

1. Worum es geht

„Die Wände des Schwellenmätteli sind feucht. Die veraltete Küche entspricht den Auflagen des Lebensmittelinspektorats bald nicht mehr. Und im Sommer überqueren zahlreiche Spaziergänger die Gartenterrasse. Neugierig starren sie den Gästen in die vollen Teller.

Nun hat sich die Stadt Bern entschieden: Ihr an der Aare gelegenes Restaurant braucht ein neues Konzept. Und: Das Schwellenmätteli muss dringend saniert werden.“

Berner Zeitung vom 19.05.1998.

Ausgehend von der heutigen Situation im Restaurant Schwellenmätteli – für eine Weiterführung des Betriebes in den bestehenden Gebäuden müssten Ausgaben in Millionenhöhe getätigt werden – kann nur eine konzeptionelle Veränderung im Sinne einer Standortaufwertung in Betracht gezogen werden. In Anbetracht der in die Vorarbeiten eingebundenen künftigen Mieterschaft wird das Projekt auf breiter Ebene Unterstützung finden. Der Fonds für die Boden- und Wohnbaupolitik soll als Eigentümer durch einen solventen Partner unterstützt werden.

Die Gebäude des Restaurants Schwellenmätteli wirken von aussen wenig einladend. Einrichtungen zu Gunsten von Menschen mit Behinderung sind keine vorhanden. Die vom Lebensmittelinspektorat gestellten Auflagen sind nicht erfüllt. Der Brandschutz entspricht nicht den heute gültigen Auflagen. Es fehlen insbesondere die Fluchtwege für den ersten Stock und das Dachgeschoss. Die Wände im Untergeschoss sind teilweise in verputztem Natursteinmauerwerk erstellt. Die Dichtigkeit lässt zu wünschen übrig. Der südliche Küchenanbau ist infolge ungenügender Foundation vom Altbau abgerissen. Die Aussenwände weisen ungenügende Wärmedämmwerte auf. Die technischen Anlagen entsprechen nicht mehr den gültigen Vorschriften in Sachen Sicherheit und Energieverbrauch. Eine Gesamtanierung zur Sicherstellung des Restaurationsbetriebes ist unumgänglich.

2. Ausgangslage

2.1 Projektvorgaben der Stadt (Fonds für die Boden- und Wohnbaupolitik)

Im Auftrag der Stadt Bern (Fonds für die Boden- und Wohnbaupolitik) wurden von 1989 bis 1995 vier Konzept- bzw. Projektstudien zur Erneuerung des Restaurants Schwellenmätteli in Auftrag gegeben. Diese beschränkten sich auf die Sanierung der Infrastruktur im Rahmen einer traditionellen Restaurantbewirtschaftung. Es fehlte ein gastorientiertes, zusammenhängendes Nutzungskonzept. Der Fonds für die Boden- und Wohnbaupolitik erkannte diese Lücken und gab deshalb im Jahr 1996 zwei weitere Konzeptstudien in Auftrag.

Als Ergebnis eingehender Diskussionen in einer Projektgruppe, der auch externe Fachleute angehörten, machte die Stadt Bern für das Projekt "Restaurant Schwellenmätteli" die nach-

stehenden Vorgaben. Diese Vorgaben prägten in der Folge die Entwicklung des gesamten Rahmenkonzeptes:

- Gesamtkonzept für Gast, Betreiber/Betreiberinnen und Stadt mit vielfältigen Nutzungen
- marktorientierte statt nur bauliche Sanierung
- wirtschaftlich tragfähige Lösung
- wetterunabhängiger Ganzjahresbetrieb
- Aufwertung Uferweg
- verbesserte Führung Uferweg im Restaurant Schwellenmätteli
- Gewährleistung Mitsprache der Stadt (Verzicht auf Abgabe im Baurecht)
- Berücksichtigung öffentlicher Anliegen (insbesondere sozialer und ökologischer Art)

Tragende Konzeptideen

Im neuen Schweller ergänzen sich verschiedene Nutzungen und Einrichtungen in Gastronomie, im Wellness und in anderen Bereichen. Dazu kommen Verbesserungen in der Infrastruktur, in der Umgebungsgestaltung und in der Erreichbarkeit. Dies ergibt ein Gesamtprojekt/-konzept, das den Standort ganzjährig attraktiv macht. Je nach Jahreszeit kann der Ort ganz verschiedene Gesichter haben.

Leitideen in den Kernbereichen Gastronomie und Wellness

- Restaurant der neuen Generation (z.B. Fisch und Wasser, gesunde Ernährung)
- Ort für Feste und (kulturelle) Anlässe
- grosse Gartenwirtschaft mit Sommerfesten
- Hammam, Bäder, Entspannungstechniken

Mögliche ergänzende Angebote in den Kernbereichen

- Vinothek
- Tagesseminare, Tagungen, Sitzungen
- Take away (Verzicht auf Selbstbedienung)
- Räume zur Produktion von Lebensmitteln in Verbindung mit dem gastronomischen Angebot (Pasta)

Leitideen im öffentlichen Bereich

Finanzierung durch die hoheitliche Stadt Bern. Der Fonds für die Boden- und Wohnbaupolitik leistet einen seinem Nutzen entsprechenden Anteil an die Erstellungskosten.

- Aufwertung Uferweg und Promotion Aarerundgang
- Kawamata-Steg
- Verbesserung der Wegverbindung Schweller-Kunsthalle
- Erlebnisweg (Uferweg, Englische Anlage, Schweller-Kunsthalle), "Spielstationen zur Entfaltung der Sinne"
- Freiluftarena auf dem Aareparkplatz
- Vermietung Festräume ohne/mit beschränkter Bewirtung (z.B. Pontonierfahrverein)
- Einbindung von Sportvereinen des benachbarten Sportplatzes

Rahmenbedingungen für Bau und Umgebung

- Nutzung der bestehenden Bausubstanz mit Aus- und Umbauten. Verzicht auf Neubauten
- Verzicht auf das baubewilligte Ökonomiegebäude
- Priorität für Investitionen im Gästebereich
- Schaffen von multifunktionalen Räumen (Feste, Kultur, Seminare, Tagungen)
- konzentrierte, möglichst eingeschossige Produktion, Ausgaben und Lagerung

- teilweise Überdeckung des Gartens als Wintergarten oder Orangerie
- flexible Nutzungen je nach Saison und Betriebsgeschehen
- Kriterien „Bauökologie, umweltfreundliche Energienutzung, Familienfreundlichkeit, Rollstuhlgängigkeit, Nichtraucherlösung“ berücksichtigen
- Gartenarchitektur mit neuer Ordnung und im Einklang mit den Bauten
- Gestaltung des Uferweges / Kawamatasteges unter Berücksichtigung der Beiträge des Naturschutzinspektorats

2.2 Wettbewerb

Das erarbeitete Rahmenkonzept diente inhaltlich als Basis für den Projekt- und Konzeptwettbewerb. Die formellen Bedingungen für die Präqualifikation wurden in einem separaten Dokument "Studienauftrag Neuer Schweller" festgehalten.

Ein zweistufiges Verfahren wurde gewählt:

- In einem ersten Schritt erfolgte eine Präqualifikation, das heisst eine engere Auswahl von drei bis fünf Bewerber und Bewerberinnen aus dem Kreis der Interessenten, die sich auf die Ausschreibung in der Presse oder auf Einladung gemeldet hatten.
- In einem zweiten Schritt reichten die ausgewählten Teams ihren Projektvorschlag ein, worauf die dafür eingesetzte Jury die Bewertung vornahm.

Das Verfahren wurde so angelegt, dass sich grundsätzlich alle Personen, Personengruppen und Unternehmungen melden konnten, die sich für die Ausarbeitung eines Projektes bzw. Gesamtkonzeptes sowie als spätere Betreiber und Betreiberinnen als geeignet erachteten. Gesucht wurden Gruppen, bestehend aus Betreibern und Betreiberinnen sowie Architekten und Architektinnen. Die in der Präqualifikation eingereichten Unterlagen stellten eine Bewerbung zur Teilnahme am eigentlichen Projekt- und Konzept-Wettbewerb dar.

Der unter fünf ausgewählten Bewerberinnen und Bewerbern durchgeführte Wettbewerb fand vom Juli 1998 bis Februar 1999 statt. Das Wettbewerbsergebnis ist eine eindruckliche Bestätigung dafür, dass das gewählte Vorgehen zielführend war: Es haben sich fünf interdisziplinäre Teams konstituiert, und es sind fünf originale Gesamtkonzepte im eigentlichen Sinne des Wortes eingereicht worden.

Sie basieren zum Teil auf sehr unterschiedlichen Ansätzen, sind aber alle von hoher Qualität. Die Teams haben den Spielraum für eigene Visionen und Ideen, der ihnen vom Rahmenkonzept ausdrücklich offen gelassen worden waren, optimal genutzt. Das Beurteilungsgremium war seinerseits gezwungen, sich ebenfalls in interdisziplinärer Auseinandersetzung mit architektonischen, städtebaulichen und betriebswirtschaftlichen Fragen zu beschäftigen. Letztere bleiben in herkömmlichen Architekturwettbewerben meist ausgeklammert, was oft im Nachhinein zu unvorhergesehenen Schwierigkeiten bei der Projektrealisierung führt.

Der Projekt-/Konzeptvorschlag der Gruppe J.J. Gauer/Matti Ragaz Hitz orientiert sich bezüglich Nutzung und Angebot an einer Neuordnung des Ortes und einem vielfältigen, unkonventionellen Angebot für die Öffentlichkeit:

- ein neues Restaurant mit Terrasse, mit Sommerbar und Möglichkeiten zum Fischen
- ein grosser Platz mit Mehrfachnutzung als Verbindungselement der Gebäude
- ein polyvalenter Saal für Feste, Anlässe und Kurse, der vermietet werden kann
- eine Vinothek
- eine noch unbekannte Nutzung im jetzigen Saunahaus am neuen Standort
- ein Personalhaus im Stöckli.

Der Hauptnachteil des ausgewählten Konzepts liegt im Konflikt mit der planungsrechtlichen Grundordnung: Das Konzept bedingt vorgängig der Realisierung eine Änderung des Uferschutzplans bzw. die Änderung des Nutzungszonenplans und den Erlass einer Überbauungsordnung.

Die Betriebskommission des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik war jedoch der Auffassung, dass durch das Abweichen von der Grundordnung die innovative Qualität des vorliegenden Projektvorschlags erst zu Stande kommen konnte und dass es sich lohnt, diesen Weg weiterzuverfolgen. Die Betriebskommission hat deshalb das Projekt des Planungsteams J.J. Gauer Hotels AG / Matti Ragaz Hitz Architekten AG als Grundlage für die Ausarbeitung eines Bauprojekts mit Investitionsabsicht bestimmt. Dieses wird auch als Basis für die Ausarbeitung eines Mietvertrags verwendet werden. Der entsprechende Antrag Nr. 1522 wurde am 30.4.1999 von der Betriebskommission genehmigt.

3. Das Bauprojekt

Im neuen Schwellenmätteli sollen folgende vier Schwerpunkte gesetzt werden:

- Neues Restaurant mit Terrasse, Garten und Bar
- Grosse Freifläche
- Bauernhaus für Fondue und Raclette
- Polyvalenter Saal

Ziel ist es, dem ganzen Schwellenmätteli neue zeitgemässe und doch flexible Strukturen zu geben. Deshalb die klare Aufteilung mit dem neuen Restaurant an einem Ort, wo das Essen und Trinken wirklich zum Erlebnis wird – vorne an der Aare. Die erweiterte und neu gestaltete Freifläche bietet Spielmöglichkeiten für Jung und Alt. Die umgebaute Kegelbahn wird zum polyvalenten Raum. Die ganze Struktur "Neuer Schweller" soll familienfreundlich, unkonventionell und offen für alle sein.

Neues Restaurant und Plattform

Das neue pavillonartige Restaurant liegt an der Schwelle, in der sonnigsten Ecke des Areals mit Bezug zum stillen, gestauten Flussabschnitt, zur Schwelle selber und zum grossen Aarebogen mit der Englischen Anlage. Zum Restaurant gehört eine grosszügige, über der Schwelle liegende Plattform.

Bauernhaus (ehemaliges Saunagebäude)

Das Bauernhaus wird in Richtung Stöckli verschoben, das bestehende Restaurant wird abgebrochen. Am Waldrand zum Hangfuss entsteht dadurch eine landschaftlich gut eingepasste, zurückhaltende Gebäudegruppe. Zwischen den Bauten wird der bestehende markante Baumbestand stärker als bisher betont und ein grosser öffentlicher Bereich geschaffen. Das Haus wird zu Restaurationszwecken genutzt.

Mehrzweckraum (ehemalige Kegelbahn)

Das alte Kegelbahngebäude wird mit geringem Aufwand renoviert und zum vielseitig nutzbaren Lokal umfunktioniert. Das Mehrzweckgebäude wird gemäss den geltenden Schallschutz-Bestimmungen ausgebaut. Die Fassade Seite Aarehang wird mit fest verglasten neuen Isolierfenstern versehen.

Stöckli

Das Wohnhaus erfährt nur geringfügige Sanierungsarbeiten.

Felsenkeller

Dieser Raum dient weiterhin als Getränkelager.

Umgebung / Fischpass

Für die Gestaltung der Umgebung ist der Umgebungsgestaltungsplan des Baugesuchs massgebend. In diesem Plan ist auch geregelt, welche Bereiche den Gebäuden zugewiesen werden und welche Flächen für die Öffentlichkeit jederzeit frei zugänglich sein müssen. Zugunsten besserer Sichtbeziehungen und um den Raum zu öffnen, werden einzelne Bäume gefällt. Die grosse Eiche auf dem „Inseli“ bleibt bestehen. Mit dem neuen Projekt entsteht zwischen den Gebäuden ein öffentlicher Mergelplatz mit direktem Aareanastoss. Dieser neue Bereich stellt gegenüber der heutigen Situation eine qualitative Verbesserung für die Öffentlichkeit dar.

Die Fischtreppe war vor dem Umbau im Winter 2000/ 2001 nur sehr eingeschränkt funktionsfähig. Die zu kleine Lockwasserströmung und die zu hohen Treppenstufen behinderten die Fischwanderung beträchtlich, ein Umbau war - unabhängig vom geplanten Restaurantneubau - unbedingt angezeigt. Die in Absprache mit dem Fischereiinspektorat des Kantons Bern erfolgten Verbesserungen zugunsten der Fischwanderung im Schwellenmätteli konnten bereits abgeschlossen werden. Durch geeignete bauliche Massnahmen kann die Scheuchwirkung des Restaurationsbetriebes verhindert werden. Überdeckte Fischtreppen sind bereits mehrfach realisiert worden, ohne dass dabei die Fischwanderung beeinträchtigt wurde.

4. Vermietung / Betriebskonzept

4.1 Betreiberin und Betriebskonzept

Aus dem im Jahre 1998/99 durchgeführten Wettbewerbsverfahren erhielt den Zuschlag für die Betriebsführung des künftigen Restaurants Schwellenmätteli die

GMU AG

Jean-Jacques Gauer, Toni Matti, Lukas Uehlinger

Gastro Markt Unternehmung AG

Gurtengasse 3, 3011 Bern.

Folgendes Betriebskonzept wurde für das neue Schwellenmätteli gewählt:

- Neues Restaurant mit Plattform

Am besten Standort, vorne an der Aare mit der längsten Sonneneinstrahlung, entsteht ein lichtdurchflutetes Restaurant mit einer über der Aare "schwebenden" Terrasse für ein Sommervergnügen, wie es schöner nicht sein könnte. Zusätzlich entstehen Garten- und Terrassenzonen, die südliche mit Sonne vom Morgen bis Abend für den "Brunch", die nördliche an der Aare für das Abendessen mit Sonnenuntergang.

Die Speisekarte im geschlossenen Restaurant-Teil besteht aus einer marktfrischen Küche mit zahlreichen Fischspezialitäten. Zudem wird im Sommer auf der Terrasse ein grosser Grill und eine gekühlte Präsentationsvitrine installiert, wo die Gäste Fleischstücke oder den auf Eis gelegten Fisch selber auswählen können.

Das neue Restaurant-Konzept soll eine bewusste, leichte und neuzeitliche Küche haben. Das gute Preis-Leistungs-Verhältnis sowohl bei den Gerichten wie auch Getränken soll ein kulinarisches Erlebnis für jedes Budget ermöglichen; mit kleinen Gerichten wird den Familien und älteren Gästen Rechnung getragen. Die bewirteten Gartenplätze, das neue Restaurant, die Sommerbar und die einmalige Terrasse sollen sich zu einem gastronomischen Gesamtkonzept zusammenfügen.

- *Bauernhaus (ehemaliges Saunagebäude)*

Das Bauernhaus wird als ein vom Charakter her typisches Fondue-Raclette-Restaurant genutzt. Dadurch wird auch ein Beitrag an die touristischen Leistungen der Bundesstadt erbracht.

- *Mehrzweckgebäude (ehemalige Kegelbahn)*

Das Mehrzweckgebäude wird für Hochzeiten, Taufen, Geburtstagsfeiern, Firmenanlässe, kulturelle Veranstaltungen wie Theater, Filmvorführungen oder Feste genutzt. Es wird keine Produktionsküche, sondern lediglich eine Catering-Küche eingebaut. Unter der Verantwortung der GMU als Betreiberin kann das Lokal auch von Dritten gemietet werden.

- *Stöckli*

Das Stöckli wird in seiner heutigen Form als Wohnung/Büro genutzt.

- *Felsenkeller*

Der bestehende Felsenkeller wird weiterhin als Wein- und Getränkelager genutzt.

- *Umgebung*

Es entsteht eine grosse Freifläche mit dem alten Baumbestand, die so strukturiert wird, dass sich verschiedene Altersstufen den Raum aneignen können. Es wird ein Kinderspielplatz eingerichtet. Bocciabahnen, Mühle- und Schachspielfeld, Tischtennis sind möglich, wie auch in der Freifläche positionierte Sitzgelegenheiten. Geplant ist auch, die Grün- und Freifläche durch die Restaurant-Betreiberin mit organisierten Aktivitäten zu beleben: Boccia-, Schach- und Mühleturniere, kulturelle Anlässe wie Skulpturenausstellungen usw. Die neu geschaffene Freifläche soll auch Bindeglied werden zwischen dem "privaten" und dem "öffentlichen Bereich" des Neuen Schwellers.

- *Öffnungszeiten*

Aufgrund der Diskussionen im Baubewilligungsverfahren hat die Betreiberin ihr Gesuch für die Überzeitbewilligung reduziert und neu wie folgt definiert:

Sonntag – Mittwoch	bis 01.30 Uhr
Donnerstag – Samstag	bis 03.30 Uhr

- *Parkplätze*

Bei den gegebenen Platzverhältnissen können im Planungssperimeter keine weiteren Parkplätze geschaffen werden. Die künftige Betreiberin des Restaurants wird deshalb einen Shuttlebus-Betrieb organisieren, der von Donnerstag bis Sonntag jeweils zwischen 19.00 und 02.00 Uhr im Halbstunden-Takt via Helvetiaplatz, Casinoplatz, Bären-/Bundesplatz die Gäste ins Schwellenmätteli oder zurück in die Innenstadt führt. In den Sommermonaten soll der Shuttlebus-Betrieb den jeweiligen Bedürfnissen angepasst werden.

Für die Verkehrsführung ab Dalmazibrücke wird im übrigen ein Leitsystem geprüft.

4.2 Vorvertrag mit der Gesellschaft J.J. Gauer/Matti/Uehlinger

Mit dem Vorvertrag zum Mietvertrag Schwellenmätteli-Gastronomie Bern vom 04.12.2000 und dem Nachtrag Nr. 1 vom 04.12.2001 wurden die Rechte und die Pflichten für die Realisierung und den Betrieb des künftigen Restaurants Schwellenmätteli zwischen dem Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik als Eigentümer und der GMU AG, Bern, als künftige Mieterin festgelegt.

Folgende Hauptpunkte sind darin geregelt:

- Zweck des Vorvertrages, Rechte und Pflichten der Parteien
- Verzögerungen bei der Einreichung des Baugesuchs
- Rücktritt vom Vorvertrag resp. Weigerung zum Abschluss eines Mietvertrags
- Verzögerungen nach Abschluss des Mietvertrags
- Entschädigungen und Kosten

Ferner werden die Rahmenbedingungen des abzuschliessenden Mietvertrages geregelt:

- Umschreibung des Mietobjektes
- Mietbeginn, Dauer und Kündigung sowie Mietzins
- Betriebskosten und Unterhaltspflichten

4.3 Ablauf des bestehenden Mietverhältnis / Zwischennutzung

Das Mietverhältnis mit dem bisherigen Mieter Viktor Scartazzini wurde im Dezember 1998 fristgerecht auf den 31. Dezember 1999 gekündigt. Der Mieter hat die Kündigung vor Mietamt angefochten und eine Erstreckung um 5 Jahre beantragt. Aufgrund der Bauverzögerungen sowie im Sinne einer Risikoabdeckung bei Leerstand wurde anlässlich der Schlichtungsverhandlung vom 16. Juni 1999 nachfolgender Kompromiss abgeschlossen:

- Die Vermieterin gewährt eine einmalige Erstreckung von 2 Jahren bis am 31. Dezember 2001.
- Während der Erstreckungszeit schuldet der Mieter einen Mietzins von Fr. 70 000.00 (inkl. Nebenkosten) pro Jahr.
- Die während der Erstreckungsdauer auftretenden Mängel werden vom Mieter übernommen.

Die zwischenzeitliche Nutzung der Anlage durch eine Künstlergruppe unter der Verantwortung der Gauer/Matti/Uehlinger AG als zukünftige Betreiberin ist ab Januar 2002 für einige Monate gewährleistet. Sollte sich eine längerfristige Verzögerung des Baubeginns einstellen, wird nach neuen Lösungen gesucht werden.

5. Planungsverfahren

5.1 Ausgangslage

Das gewählte Konzept bedingt vorgängig der Realisierung die Änderung des Uferschutzplanes beziehungsweise die Änderung des Nutzungszonenplanes und den Erlass einer Überbauungsordnung. Dieser Antrag wird dem Stadtrat (inkl. Abstimmungsbotschaft) in einer separaten Vorlage unterbreitet.

Bauvoranfrage

Nach einer intensiven Phase von Vorabklärungen wurde anfangs März 2000 beim Bauinspektorat der Stadt Bern die Bauvoranfrage für das neue Schwellenmätteli eingereicht. Die zuständigen Ämter und Fachstellen von Stadt und Kanton wurden damit aufgefordert, zum geplanten Bauvorhaben Stellung zu nehmen. Die Reaktionen auf die Voranfrage lauteten alle grundsätzlich positiv. Zusätzliche Abklärungen für eine definitive Zusage haben lediglich das Tiefbauamt des Kantons Bern in Sachen Hochwasserschutz und das kantonale Amt für Natur zur Funktion der bestehenden Fischtreppe verlangt.

Anlässlich einer Begehung mit den Tiefbauämtern des Kantons und der Stadt wurden die Aspekte des Hochwasserschutzes im Detail besprochen. Die Höhenlage der Restaurantterrasse über der Schwelle konnte anschliessend definitiv festgelegt werden.

Mit dem Amt für Natur des Kantons Bern, vertreten durch das Fischereinspektorat, wurde vereinbart, gemeinsam eine Studie über die Funktion der Fischtreppe im heutigen, offenen und im zukünftigen, überbauten Zustand in Auftrag zu geben. Der Verfasser dieser Studie, Dr. Ing. Rolf-Jürgen Gebler, ist dabei zu folgenden Schlüssen gekommen:

- Die Fischtreppe ist im heutigen Zustand nur sehr eingeschränkt funktionsfähig. Die zu kleine Lockwasserströmung und die zu hohen Treppenstufen behindern die Fischwanderung beträchtlich, ein Umbau ist – unabhängig vom geplanten Restaurant – unbedingt angezeigt.
- Durch geeignete bauliche Massnahmen kann die Scheuchwirkung des Restaurationsbetriebes verhindert werden. Überdeckte Fischtreppen sind bereits mehrfach realisiert worden, ohne dass dabei die Fischwanderung beeinträchtigt wurde.

Das kombinierte Verfahren

Um Zeit zu gewinnen wurde das kombiniertes Verfahren gewählt, bei dem parallel zur kantonalen Vorprüfung der Planungsvorlage auch das Bauprojekt eingereicht wird. Damit findet eine zeitgleiche Auflage von Zonenplanänderung und Bauprojekt statt; allfällige Einsprachen können im gleichen Zeitraum erledigt werden. Das Stadtberner Stimmvolk wird im September 2002 über die Zonenplanänderung abstimmen. Das Baubewilligungsverfahren wird durch die Parallelführung zu diesem Zeitpunkt bereinigt sein und die Baubewilligung kann bei einem positiven Volksentscheid zur Zonenplanänderung rasch erteilt werden.

Im Februar 2001 wurde die Planungsvorlage dem kantonalen Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zur Vorprüfung eingereicht worden. Das vom städtischen Bauinspektorat formell bereits geprüfte Baugesuch wurde ebenfalls ans AGR weitergeleitet. Kanton und Stadt haben in Zusammenarbeit mit ihren zuständigen Fachstellen das Baugesuch parallel bearbeitet, gleichzeitig mit der Vorprüfung der Planungsvorlage durch das AGR.

5.2 Stand Baugesuch

Einsprachen

Es sind insgesamt 22 Einsprachen eingegangen, eine davon verspätet. Die Einwände beziehen sich hauptsächlich – in 13 Fällen mit gleichem Wortlaut – auf die möglichen Lärmbelastungen durch den Restaurationsbetrieb und den dadurch befürchteten Mehrverkehr. Die unter der Leitung des Rechtsdienstes der Direktion für Planung, Verkehr und Tiefbau (PVT) geführten Verhandlungen haben keine entscheidende Annäherung der Standpunkte gebracht.

Vor der zweiten Einigungsverhandlung sind im November 2001 die Bedingungen für einen Rückzug der Einsprachen (im Sinne einer Kompromisslösung) schriftlich eingegangen. Diese lauten:

Flussrestaurant

- keine generelle Überzeitbewilligung
- kein Musik- und Szenenlokal

Bauernhaus

- keine Restauration im Aussenbereich
- keine Musik (Raclette- und Fonduestube ohne Ländlermusik?)

Kegelbahngebäude

- kein Mehrzweckgebäude, Nutzung als Seminarlokal
- kein Wintergarten (Bäume erhalten)
- keine Musik

Umgebung

- Einschränkungen im Bereich der Parkierungsmöglichkeiten.

Der Vorschlag umfasst eine derart massive Einschränkung der vorgesehenen Restaurant-Nutzung, dass das von der künftigen Betreiberin erarbeitete Betriebskonzept nicht mehr realisiert werden könnte. Die Betriebskommission des Fonds für die Boden- und Wohnbaupolitik und der Gemeinderat sind deshalb nicht bereit, auf diesen Vorschlag einzugehen. Das Verfahren wird mit den unerledigten Einsprachen weitergezogen.

6. Termine

- Der Gemeinderat hat am 16. Januar 2002 den Uferschutzplan zuhanden Stadtrat und Volksabstimmung verabschiedet.
- Die Baukreditvorlage ist von der Betriebskommission des Fonds am 25. Januar 2002 genehmigt worden.
- Die Planungs- und Verkehrskommission des Stadtrats (PVK) hat den Uferschutzplan am 28. Februar und 14. März 2002 behandelt.
- Der Stadtrat wird voraussichtlich am 30. Mai 2002 über die Abstimmungsvorlage (Änderung des Uferschutzplanes) sowie – in abschliessender Kompetenz – über den Baukredit befinden.
- Die Volksabstimmung über die Änderung des Uferschutzplanes ist für den 22. September 2002 vorgesehen; anschliessend erfolgt die Genehmigung durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung.
- Der Regierungsstatthalter wird anschliessend an die Genehmigung der Planung durch den Kanton über das Baugesuch entscheiden.

Ob im Herbst 2002 eine rechtskräftige Baubewilligung vorliegen wird und wie geplant im Spätherbst 2002 mit den Bauarbeiten begonnen werden kann, hängt vom Verhalten der Ein-

sprechenden ab. Verzögerungen aufgrund von Beschwerden um ein Jahr oder allenfalls sogar länger sind nicht auszuschliessen.

7. Finanzierung

7.1 Baukosten

Die gesamten Anlagekosten für das Restaurant Schwellenmätteli belaufen sich gemäss detailliertem Kostenvoranschlag auf Fr. 6 990 040.00 (Preisbasis 30. November 2001).

Darin enthalten ist der Planungs- und Projektierungskredit von Fr. 540 000.00.

Die Anlagekosten gliedern sich wie folgt:

BKP	Arbeitsgattung	Kosten pro BKP
0	Grundstück (Erschliessung durch Leitungen)	325'000.00
1	Vorbereitungsarbeiten	501'549.00
2	Gebäude	4'786'040.00
3	Betriebseinrichtungen	54'000.00
4	Umgebung	506'451.00
5	Baunebenkosten	449'000.00
8	Reserve	368'000.00
9	Ausstattung	0.00
	Total Baukosten	6'990'040.00

7.2 Wirtschaftlichkeit und Finanzierung

Rendite, Vorkalkulation

Rendite auf Buchwert		Worstcase	Midcase	Bestcase
Buchwert*	Fr.	1'047'731.45	1'047'731.45	1'047'731.45
Baukosten	Fr.	6'990'040.00	6'990'040.00	6'990'040.00
Anlagekosten brutto	Fr.	8'037'771.45	8'037'771.45	8'037'771.45
./ aufgelaufener Unterhalt**	Fr.	3'310'000.00	3'310'000.00	3'310'000.00
Beitrag Fonds an öffentl. Raum	Fr.	0.00	0.00	0.00
./ Infrastruktur und öffentl. Anlagen	Fr.	525'515.00	525'515.00	525'515.00
Rundung	Fr.	743.55	743.55	743.55
zu verzinsende Anlagekosten	Fr.	4'203'000.00	4'203'000.00	4'203'000.00
Bruttorendite	%	6.0	6.0	6.0
Mietzins ertrag / Jahr nach San.	Fr.	252'180.00	252'180.00	252'180.00
Bruttorendite ohne Abzug des Unterhalts	%	3.14	3.14	3.14

Mietzins, Rendite

Mietzins / Rendite		Worstcase	Midcase	Bestcase
zu verzinsende Anlagekosten	Fr.	4'203'000.00	4'203'000.00	4'203'000.00
Umsatz netto	Fr.	2'312'500.00	4'020'000.00	5'070'000.00
Mietzins***	Fr.	185'000.00	321'600.00	405'600.00
Umsatzzins****	%	8.00	8.00	8.00
Sitzplätze	S.	650	650	650
Umsatz / Sitzplatz	Fr.	3'557.69	6'184.62	7'800.00
Miete / Sitzplatz	Fr.	284.62	494.77	624.00
Bruttorendite auf zu verz. Anlagek.	%	4.40	7.65	9.65
Bruttorendite auf Anlagekosten brutto	%	2.30	4.00	5.05

- * Der Buchwert lautet auf die Gesamtsumme der heute bestehenden Bauten ohne Berücksichtigung der abzubrechenden Bauten.
- ** Der aufgelaufene Unterhalt beinhaltet die Aufwendungen für sämtliche auf der Anlage vorhandenen Bauten. Das abzubrechende Restaurantgebäude wird in der Berechnung mitberücksichtigt, da ansonsten eine etwa gleichwertige Buchwert-Korrektur vorgenommen werden müsste.
- *** Es handelt sich hierbei um die absolute Mindestmiete. Da in den Folgejahren mit einem höheren Umsatz gerechnet wird, kann auch von einem grösser ausfallenden Mietzins ausgegangen werden.
- **** Der Umsatzzins ist fest mit 8% definiert.

Interimskonto	Kto. Nr. 860.503.306.1	Fr.	6 990 040.00
wertvermehrender Anteil (52.6%)	Kto. Nr. 1023.860.160	Fr.	3 680 040.00
Unterhalt (47.4%)	Kto. Nr. 860.1.3140.40	Fr.	3 310 000.00

7.3 Kennziffern

	Neues Schwellenmätteli
Stadtkreis	IV
Parzellen-Nummer	12
Grundstückfläche (Perimeter Rest. Schwellenmätteli)	4'791m2
Amtlicher Wert	Fr. 1'451'350.00
Gebäudeversicherungswert	Fr. 3'407'800.00
Buchwert	Fr. 1'047'731.45
Kubikmeter nach SIA 116	
- Restaurant	1'811
- Plattform	1'609
- Bauernhaus	1'425
- Mehrzweckgebäude	1'840
Baukosten BKP 2 Gebäude	
- Restaurant mit Plattform	Fr. 2'772'992.00
- Bauernhaus	Fr. 1'116'642.00
- Mehrzweckgebäude	Fr. 896'406.00
Kosten pro m3	
- Restaurant mit Plattform	Fr. 811.00
- Bauernhaus	Fr. 783.00
- Mehrzweckgebäude	Fr. 487.00

7.4 Beitrag an Planungskosten, Uferweg und öffentliche Platzgestaltung

Bereits im Bericht des Hochbauamts zum Projektierungskredit vom 29.10.1999 wurde darauf hingewiesen, dass aufgrund des grossen öffentlichen Interesses an einer Aufwertung der Uferlandschaft ein Teil der Planungskosten durch die Stadt zu übernehmen seien. Dank der Neugestaltung von Bauten und Umgebung kann der Uferweg mit direktem Bezug zum Wasser wesentlich attraktiver gestaltet werden. Zusätzlich entsteht ein öffentlicher Platz an ausserordentlich reizvoller Lage im Herzen der Stadt. Aufgrund dieser Verbesserungen soll dem Gemeinderat im Rahmen der Bauausführung beantragt werden, einen Beitrag von Fr. 250 000.00 an den öffentlichen Uferweg und die öffentliche Platzgestaltung zu sprechen.

Antrag

1. Die Ausführung des Gesamtkonzepts Restaurant Schwellenmätteli, Dalmaziquai 7-13 wird genehmigt. Vorbehalten bleiben Änderungen, die sich bei der Ausführung als notwendig erweisen und die den Gesamtcharakter des Vorhabens nicht verändern.
2. Für die Realisierung wird ein Kredit von Fr. 6 990 040.00 zu Lasten der Investitionsrechnung, Konto 860.503.306.1 bewilligt. Beiträge Dritter sind für Abschreibungen zu verwenden.
3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Bern, 3. April 2002

Der Gemeinderat

Beilage:
Übersichtsplan

Übersicht des „Neuen Schwellenmätteli“

