

Dringliche Interpellation Fraktion GB/JA! (Leena Schmitter/Franziska Grossenbacher, GB): Burgernziel: Niederschwelligen und günstigen Zugang zu Zwischennutzungen gewährleisten - Mietzustände und Einnahmen offenlegen!

Gemäss Berichterstattung in der gestrigen BZ vermieten die Mieterinnen (Reich/Winselmann) des ehemaligen Tramdepots Burgernziel zusammen mit einer Eventagentur die Halle zu übersteuerten Preisen weiter. Wie die Mietverhältnisse genau geregelt sind, bleibt nebulös und die finanziellen Vereinbarungen zwischen Mieterinnen und Eventagentur sind nicht bekannt.

Die ISB vermietet die zwei grossen Depothallen, das hintere Viertel der kleineren Depothalle sowie den Grossteil des Umlandes des Depots an Reich/Winselmann zu einem Mietpreis von 2000 Franken/Monat. Reich/Winselmann wiederum vermieten die Hallen zu massiv höheren Preisen an metazona AG weiter. Und zu noch viel höheren Preisen vermietet die Eventagentur die Hallen, die sie auf ihrer Website (<http://depot-b.ch/>) als „Event Location“ für Grossanlässe anbieten, weiter.

Wer bei Reich/Winselmann mietet, bezahlt für eine leere Halle 2500 Franken für drei Tage. So geschehen z.B. bei einem Berner Laienchor oder der Jungen Sinfonie Bern. Wer bei metazona AG mietet, bezahlt für eine leere Halle 4500 Franken pro Tag. Die Untermietpreise stehen in beiden Fällen in einem skandalösen Verhältnis zu den Mietpreisen, welche ISB von Reich/Winselmann verlangt.

Stossend ist dies erstens, weil aus städtischer Perspektive klar ist, dass aus Zwischennutzungen keine Gewinne resultieren dürfen. Zweitens sind weder Vertrag noch Buchhaltung offen gelegt. Dies führt dazu, dass Anfragen von Kunst- und Kulturschaffenden selten sind – das widerspricht komplett dem Konzept von Zwischennutzungen, die niederschwellig zugänglich und günstig sein müssen.

Die Unterzeichnenden bitten den Gemeinderat deshalb um die Beantwortung folgender Fragen:

1. Wie sieht das Mietverhältnis zwischen Stadt und Reich/Winselmann aus?
2. Was sind die Investitionen sowie Einnahmen durch die Untervermietung (Reich/Winselmann sowie metazona AG)?
3. Wie ist die Kooperation zwischen Reich/Winselmann und der metazona AG geregelt?
4. Welcher Gewinn macht die metazona AG resp. Reich/Winselmann?
5. Einsicht in den Mietvertrag:
 - a. Bis wann läuft der Vertrag mit Reich/Winselmann?
 - b. Ist der Gemeinderat bereit, den Vertrag per Ende 2016 zu kündigen? Wenn Nein, weshalb nicht?
6. Wie kann die Zwischennutzung des Burgernziels zu günstigen Preisen durch die neu geschaffene Stelle Zwischennutzung koordiniert werden?

Begründung der Dringlichkeit

Die Fragen müssen vor einer allfälligen Verlängerung des Mietvertrages Ende Jahr geklärt sein.

Bern, 30. Juni 2016

Erstunterzeichnende: Leena Schmitter, Franziska Grossenbacher

Mitunterzeichnende: Stéphanie Penher, Seraina Patzen, Katharina Gallizzi, Ursina Anderegg, Cristina Anliker-Mansour, Regula Tschanz, Regula Bühlmann

Antwort des Gemeinderats

Aus Sicht des Gemeinderats kann die Zwischennutzung des Tramdepots Burgernziel als durchaus gelungen bezeichnet werden. Das rund 10 000 m² grosse Areal bietet verschiedenen Gruppierungen die Möglichkeit Veranstaltungen durchzuführen. Nebst dem Restaurant Punto, Stadtgrün Bern mit dem Urban Gardening, dem Trödlerladen und den Kunstveranstaltungen, werden Büros und Wohnungen vermietet. Einzelveranstaltungen wie der Auftritt von Zirkus, Quartieranlässen, Brocanten, Foodtruckfestival etc. finden auf dem Areal statt. Während der Tour de France richtete die Feuerwehr einen Stützpunkt ein. Bei verschiedenen Bauarbeiten an den Tramgeleisen nutzte BERNMOBIL das Areal für die Baustelleninstallationen und als Umschlagplatz. Die Ausstellung zum 80. Geburtstag des Schweizer Künstlers Schang Hutter im Jahr 2014 fand grossen Anklang. Andere namhafte Ausstellungen folgten.

Die Hallen wurden um 1908 für das Abstellen von Tramzügen gebaut. Sie sind nicht isoliert und ohne Heizung. Um die Hallen für Veranstaltungen nutzbar zu machen, mussten die Zwischenmieterinnen Frau Marianne Reich und Frau Ute Winselmann umfangreiche Vorleistungen erbringen. Auf ihre Kosten wurden zum Beispiel flächendeckende Holzböden eingebaut, die elektrischen Anlagen verstärkt und eine neue Grundbeleuchtung installiert.

Die in der Interpellation aufgeführten Informationen sind zum Teil nicht korrekt. Der Jungen Sinfonie Bern beispielsweise wurde für die reine Vermietung der Hallen ein Preis von Fr. 1 000.00 für die gesamte Spielzeit von mehreren Tagen in Rechnung gestellt. Zusätzliche Kosten entstanden unter anderem für die Miete und den Betrieb der Heizanlage. Diese Kosten sind von den Nutzenden den entsprechenden Lieferantinnen und Lieferanten direkt zu bezahlen.

Zu Frage 1:

Für die Zwischennutzung besteht ein befristeter Mietvertrag bis zum 31. Dezember 2016. Der Mietvertrag sieht auch die Form der Untervermietung vor, sofern die Bedingungen zur Untervermietung nicht missbräuchlich zum Hauptvertrag sind.

Zu Frage 2:

Für die Grundausrüstung im Zusammenhang mit der Schang Hutter Ausstellung im Jahr 2014 wurden von den Zwischenmieterinnen gemäss ihrer Buchhaltung Fr. 93 123.10 investiert.

Die Einnahmen-/Ausgabensituation stellt sich wie folgt dar:

Jahr	Aufwendungen in Franken	Einnahmen in Franken
2015	69 405.00	35 550.00
2016 (bisher und geplant)	74 235.00	59 250.00

Für Anlässe, die metazona AG initiiert, werden die Zwischenmieterinnen je nach Anlass und Untermietdauer mit einem Betrag zwischen Fr. 1 000.00 und Fr. 4 000.00 für das Bereitstellen der Hallen entschädigt (in der oben aufgeführten Tabelle sind diese Einnahmen berücksichtigt).

Zwischenmieterinnen erhalten bei Ausstellungen Provisionen auf verkaufte Ausstellungsprodukte.

Zu Frage 3:

Die Kooperation zwischen den Zwischenmieterinnen und der metazona AG ist wie bei jedem anderen Untermietverhältnis geregelt. Generell sind es aber die beiden Zwischenmieterinnen, die die Anlässe organisieren und koordinieren und um ein möglichst reibungsloses Zusammenleben mit

den diversen weiteren Mietenden auf dem Areal wie dem Tramverein, dem Restaurant Punto, Stadtgrün Bern sowie den übrigen Wohn- und Geschäftsmieterinnen und -mietern bemüht sind.

Die Dienstleistungen der metazona AG sind auf die jeweiligen Anfragen individuell ausgerichtet und werden direkt in Rechnung gestellt. Neben der metazona AG können im Übrigen auch andere, auf Eventmanagement spezialisierte Firmen, ihre Dienstleistungen anbieten. Grossanlässe von Firmen können helfen, Kleinkünstler oder Kulturveranstaltungen zu finanzieren; Quersubventionen sind zulässig. Ebenso die Amortisation der durch die Zwischenmieterinnen getätigten Investitionen. Die Abstufungen zwischen den verschiedenen Anlässen sind also durchaus gewollt, da sie allen Interessierten zu Gute kommen.

Zu Frage 4:

Die Firma metazona AG baut die Infrastruktur gemäss den Wünschen der jeweiligen Interessierten individuell auf. Die Entschädigung erfolgt nach Aufwand direkt durch die Auftraggeberin oder den Auftraggeber. Der zuständigen Abteilung, Immobilien Stadt Bern, ist nicht bekannt, welche Einnahmen die metazona AG aus ihren Veranstaltungen in den Hallen des alten Tramdepots generiert.

Die Ein- und Ausgaben der Zwischenmieterinnen sind in der Antwort auf Frage 2 abgehandelt.

Zu Frage 5:

Der Mietvertrag ist bis zum 31. Dezember 2016 befristet.

Die Baurechtsvergabe des Areals Burgernziel ist im Juli 2016 an die Gebäudeversicherung Bern (GVB) und die gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft ACHT (wbg8) erfolgt. Ob die bestehenden Zwischennutzungen weitergeführt werden oder nicht, ist Sache der Baurechtsberechtigten. Die Bewirtschaftung des Areals bis zum geplanten Abbruch obliegt der neuen Eigentümerschaft. Immobilien Stadt Bern klärt zurzeit mit der GVB, ob und in welcher Form eine weitere Zwischennutzung erfolgen soll.

Zu Frage 6:

Vgl. Antwort auf Frage 5.

Bern, 14. September 2016

Der Gemeinderat