

Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat

Tierpark-Restaurant Dählhölzli, Tierparkweg 2, 3005 Bern: Neuorganisation und Erweiterung; Baukredit

1. Worum es geht

Der Gemeinderat unterbreitet dem Stadtrat die Kreditvorlage für die Neuorganisation und Erweiterung des Tierpark-Restaurants Dählhölzli. Die Liegenschaft Tierparkweg 2 befindet sich im Vermögen des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds). Das Restaurant Dählhölzli ist ein beliebtes Ausflugsziel und lebt von seiner aussergewöhnlichen Lage zwischen Tierpark und Aare. Zur Steigerung der Attraktivität und des Umsatzes des Restaurants Dählhölzli soll der Betrieb erneuert und um einen Ergänzungsbau erweitert werden. Ziel ist es, mit einer wirtschaftlich tragbaren Lösung einen wetterunabhängigen Ganzjahresbetrieb zu realisieren, der vor allem für Familien ein attraktives Angebot bietet. Das derzeitige Angebot soll optimiert werden, u.a. auch durch die Möglichkeit, Feste, kulturelle Anlässe, Seminare und Tagungen durchführen zu können. Der Selbstbedienungsteil gewährt eine weiterhin preiswerte Verpflegungsmöglichkeit. Die heutige Bausubstanz bleibt bestehen und wird mit einem massvollen Neubau ergänzt. Die Gesamtkosten belaufen sich auf Total Fr. 8 900 000.00.

2. Ausgangslage

Durch ihre Lage direkt an der Aare nahe des Tierparks, ihr Baumdach mit alten Kastanienbäumen und ihr schützenswertes Gartenrestaurant bildet die 1937/38 gebaute Anlage des Restaurants Dählhölzli ein architekturhistorisch äusserst wertvolles Zeugnis des «Neuen Bauens in der Stadt Bern». In den 1990er Jahren, fünfzig Jahre nach der Erstellung befand sich die Gebäudehülle zwar noch in relativ gutem Zustand, hingegen genügten die Küchen- und Buffeteinrichtungen, sämtliche haustechnischen Installationen, die Toilettenanlagen und das Mobiliar den Anforderungen bei weitem nicht mehr. Lebensmittelpolizeiliche und sicherheitstechnische Auflagen konnten nicht mehr erfüllt werden. Zudem verhinderte die Anordnung der Produktions- und Lagerräume eine rationelle Betriebsführung. Aus diesen Gründen wurden letztmalig in den Jahren 1993 – 1995 für eine Bausumme von ca. 7,3 Mio. Franken diverse Massnahmen vorgenommen.

Heute, weitere 25 Jahre später, erfüllt das Restaurantgebäude die geltenden Normen und Richtlinien nicht mehr; seine Infrastruktur ist sanierungsbedürftig. Kapazitätsengpässe und betriebliche Mängel erschweren den Betrieb. Unzeitgemässe Gastronomie- und Marketingkonzepte gehen Hand in Hand mit rückläufigen Zahlen bei den Besuchenden und folglich auch beim Umsatz. Als Eigentümer sieht der Fonds dringenden Handlungsbedarf: Mit einer Neuorganisation und Angebotserweiterung sowie einem modernen Gastronomiekonzept soll das kulturelle und finanzielle Potenzial der Anlage wieder voll ausgeschöpft werden.

Um ein schlüssiges Gesamtkonzept für die gesamte Anlage zu erhalten, wurde als qualitätssicherndes Verfahren ein einstufiger Projektwettbewerb im offenen Verfahren ausgeschrieben. Bei der Jurierung im Juni 2016 konnte das Preisgericht dank den 34 eingereichten vielfältigen Projekten die städtebauliche Setzung im sensiblen Aareraum, die Architektur und das Gastrokonzept differenziert vergleichen und beurteilen. Nebst der Ausformulierung des neuen Bauvolumens und der Verbindung zum Bestand standen hauptsächlich die Funktionalität für Betrieb und Nutzende

sowie der Umgang mit den schützenswerten Bauten und Gartenanlagen im Zentrum der Diskussionen.

Das Siegerprojekt «Gartensaal» der Nord GmbH Architekten BSA SIA aus Basel wird den gestellten Anforderungen am besten gerecht. Das Projekt besitzt ein hohes Potenzial, zu einer qualitativen Aufwertung des gesamten Tierparkareals beizutragen. Auch die architektonische Qualität von «Gartensaal» wird gelobt (Auszug aus dem Bericht des Preisgerichts): «Ergänzend zum architektonisch prägnanten Solitärbau, dem Tierparkrestaurant, wird ein zweites Gebäude zugestellt und untergeordnet. Eindeutig als Gartensaal erkennbar, respektiert es den Schnitt des bestehenden Restaurantgebäudes und führt das Sockelthema auf interessante, innovative Art und Weise weiter. Dieses Dispositiv erlaubt einen direkten architektonischen Zusammenhang zwischen Alt und Neu. Folgerichtig situiert sich der neue Gartensaal als eigenständiges parkseitig orientiertes Gebäude im Aussenraum».

3. Das Bauprojekt

Als Voraussetzung für die weitere Planung mussten die offenen planungsrechtlichen Punkte bereinigt werden. Bereits heute wird das Nutzungsmass in der Zone für öffentliche Nutzungen Freifläche A (FA) überschritten. Mittels einer geringfügigen Änderung der baurechtlichen Grundordnung konnte die benötigte Zonenanpassung bewirkt werden. Bei der zwischen Dezember 2018 und Januar 2019 erfolgten öffentlichen Auflage gingen keine Beschwerden ein. Am 27. Februar 2019 hat der Gemeinderat den Zonenplan beschlossen. Dieser wurde am 4. Juli 2019 durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) genehmigt und ist auf Entscheid des Gemeinderats am 18. Juli 2019 in Kraft getreten.

Weitere offene Punkte betreffend Waldabstand, Gewässerraum, Hochwasserschutz sowie Naturgefahren konnten durch Ausnahmegewilligungen oder Projektanpassungen bereinigt werden. Dies führte teilweise zu zusätzlichen Massnahmen.

Folgende Arbeiten/Ausführungen sind vorgesehen (Teilprojekte):

Erweiterungsbau

Der Erweiterungsbau umfasst den Verbindungsbau und den Gartensaal mit Bürobereich und unterteilbarem Hauptraum. Ein ausgeklügeltes Raumtrennsystem erlaubt mittels mobiler Trennwände ein grosses Angebot an verschiedenen Raumdispositionen für diverse kleinere, aber auch grössere Anlässe und Bankette. Mit dem Erweiterungsbau werden mehr gedeckte, hindernisfreie Sitzplätze für die Selbstbedienung geschaffen. Damit wird dem bestehenden Ungleichgewicht von Innen- zu Aussenplätzen entgegengewirkt. Mit der Möglichkeit, auch an Schlechtwettertagen und während der kalten Jahreszeit genügend Innenplätze anzubieten, wird eine konstante Auslastung und eine gesteigerte Präsenz im Jahresverlauf möglich sein.

Im Wettbewerb wurden 200 Sitzplätze im Erweiterungsbau gewünscht. Mit der Redimensionierung des Gesamtvolumens auf Empfehlung der Jury konnten die Kosten reduziert werden. Dies hat zur Folge, dass die Anzahl der Sitzplätze verringert wird. Geplant ist folgende Anzahl und Verteilung:

<u>Sitzplätze</u>	<u>bestehend</u>	<u>neu</u>
Selbstbedienung (EG)	78	80
Erweiterungsbau	0	160
Bedient (1. OG)	250	260
Aussen (EG)	800	670
Total Sitzplätze	1 128	1 170

Die Haustechnik folgt im Neubau der Idee des «Gartensaals», dessen grosse Klappflügelfenster die (Klima-) Grenze zum Aussenraum bewusst aufweichen. Insbesondere die Wärmeverteilung muss rasch auf Temperaturschwankungen infolge kurzfristig veränderter Personendichte und Aussen-temperaturen reagieren können. Die Wärmeerzeugung erfolgt über die bestehende Grundwasserpumpe.

Umbau Bestand

Der Umbau umfasst eine offene Buffet-Anlage mit Ausgabe, Geräten und Bar sowie den hindernisfreien Gäste-Bereich im Erdgeschoss. Grosse Eingangs- und Zirkulationszonen bieten den Verkehrsströmen von Personal und Besuchenden genügend Platz und tragen zu deren Entflechtung bei. Es werden zwei Achsen gebildet; die eine dient dem Haupteingang zum Gäste-Bereich, die zweite der Ausgabe und Rücknahme des bedienten Restaurants. Damit kann ein Konflikt an den Kreuzungspunkten vermieden werden.

Die zentral gelegene Kaffeebar bildet als Insel das Herz des Gäste-Bereichs. Sie bildet eine unabhängige betriebliche Einheit, welche morgens als erstes geöffnet wird. Kaffeebar, kaltes Buffet und Kasse können dank dieser Insel-Lösung mit minimalem Personalaufwand bewirtschaftet werden.

Umgebung

Die Umgebung beinhaltet sämtliche Bereiche um den Bestandes- und Erweiterungsbau inklusive Gartenrestaurant mit gewachsenem Baumbestand. Vorgesehen sind Belagsarbeiten, kleinere bauliche Anpassungen, Veloparkplätze und nicht sichtbare Unterbauten.

Grossküche

Die Grossküche aus den 1990er Jahren ist überholt und betrieblich mangelhaft. Um die Bar und den Free-Flow direkt an die Küche anbinden zu können, sollte gemäss Empfehlung der Wettbewerbsjury die Küche teilweise neu angeordnet werden. Die optimierte Grossküche wird deshalb künftig als Produktionsküche nicht nur für den Free-Flow, das à-la-Carte-Restaurant im 1. OG und das Gartenrestaurant, sondern auch als Bankettküche für den Erweiterungsbau konzipiert. Um möglichst effiziente Abläufe sicherzustellen und die Kapazität zu steigern, wird die Küche neu angeordnet und gesamthaft saniert inkl. Geräteersatz.

Hochwasserschutz

Durch die Teilrevision der Naturgefahrenkarte «Bereich Aareraum» vom Oktober 2016 sowie der massgeblichen Schutzkotenkarte «Wassergefahren Objektschutz» vom April 2017 sind die Anforderungen seit dem Wettbewerb gestiegen. Die Schutzkote für ein 300-jähriges Hochwasser wurde um 48 cm erhöht. Sämtliche Hochwasserschutzmassnahmen müssen entsprechend erhöht und alle Abwasserleitungen über die Hochwasserschutzkote – wo nötig mit Pumpen – geführt werden. Eine Versickerung des Meteorwassers ist aufgrund des hochliegenden Grundwasserspiegels nicht zulässig, dieses muss neu in den Dalmazibach eingeleitet werden. Der Einbau eines Fettabscheiders in der Kanalisationsleitung ist Pflicht. Dies wäre bereits mit der heutigen Anzahl Mahlzeiten der Fall.

Brandschutz

Bestand und Neubau müssen brandschutztechnisch als Einheit betrachtet werden. Die Brandschutzvorschriften gelten nicht nur für den Neubau, sondern für die ganze Parzelle, wodurch auch das Bestandesgebäude umfassend nachgerüstet werden muss. Aufwändige Anpassungen werden bei denkmalpflegerisch wertvollen Bauteilen erfolgen. Die Brandmeldeanlage muss ertüchtigt und auf den Neubau ausgeweitet werden. Die Blitzschutzanlage muss auf den Neubau erweitert werden.

Erdbebenertüchtigung

Seit Januar 2019 ist bei allen Bauvorhaben der Nachweis bezüglich Erdbebensicherheit zu erbringen. Zur Erfüllung der SIA Norm 269/8 «Erhaltung von Tragwerken – Erdbeben» ist ein rechnerischer Nachweis für bestehende Gebäude einzureichen. Folglich wurde der Bestandesbau mittels Sondagen analysiert. Die Untersuchung der vorhandenen Konstruktion legte wesentliche konstruktive und materialbezogene Mängel offen, welche die Umsetzung von umfassenden Erdbebenertüchtigungsmassnahmen erfordern. So fehlen beispielsweise bei der bestehenden Mischkonstruktion aus Stahl und Holz Verbindungen und Aussteifungen zur Aufnahme von Horizontalkräften.

Die Statik des bestehenden Restaurantgebäudes muss umfassend ertüchtigt werden. Die Massnahmen umfassen alle Geschosse und sind entsprechend aufwändig. Die Massnahmen zur Erdbebenertüchtigung führen im Weiteren zu massgeblichen Anpassungen von Haustechnik und Brandschutz und sollen überdies den denkmalpflegerischen Anforderungen gerecht werden. Das Planerteam hat eine Gesamtlösung erarbeitet, welche die vielfältigen Anforderungen auf einfache Art und Weise erfüllt. Dabei wird die bestehende Tragstruktur im Erdgeschoss mit einer Betonumhüllung verstärkt. Damit können auch die gestiegenen Brandschutzanforderungen weitgehend abgedeckt werden.

Umbau WC Anlage

Die Eingriffe zur Erdbebenertüchtigung führen zu strukturellen Anpassungen der bestehenden WC-Anlage beim westlichen Treppenhaus des Altbaus. So muss beispielsweise inmitten des Herren-WCs eine neue Erdbebenwand erstellt werden. Da die heutige öffentliche WC-Anlage beim Pelikanbecken dem Neubau weichen muss, soll die obgenannte WC-Anlage künftig auch der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen. Die heutige Raumaufteilung und -grösse entsprechen jedoch nicht der Norm für hindernisfreies Bauen. Die Raumstruktur der WC-Anlage muss daher angepasst werden. Dies beinhaltet raumbildende Wände, Sanitärapparate, Oberflächen sowie sämtliche haustechnischen Leitungen für Sanitär, Elektro, Heizung und Lüftung.

4. Mobilität

Auf dem Grundstück lassen sich nicht so viele Parkplätze erstellen, wie sich aus baurechtlichen Berechnungsgrundlagen ergeben würden. In solchen Fällen verlangt die Bauverordnung, dass im Bewilligungsverfahren der reduzierte Parkplatzbedarf in einem Mobilitätskonzept nachgewiesen wird. Die damit beauftragten Verkehrsplaner der Firma Metron AG Bern kamen zu folgendem Ergebnis: Infolge des Ergänzungsbaus können auf der Parzelle des Restaurants nur sechs Parkplätze angeordnet werden. Eine Erstellung weiterer Parkplätze auf dem Areal und im Umkreis ist aus Platzgründen nicht möglich. Durch die Vielzahl umliegender öffentlicher Parkplätze kann nicht von einem generellen Parkplatzmangel ausgegangen werden. Gemäss Angaben des heutigen Betreibers ist für den Alltagsbetrieb des Restaurants die geplante Anzahl von sechs Parkplätzen ausreichend. Für Grossveranstaltungen wird hingegen ausdrücklich empfohlen, ein Betriebsmanagement-Konzept zu erstellen, um auf das punktuell grössere Besucheraufkommen reagieren zu können. Um die autoarme Anbindung des Tierparkareals im Allgemeinen zu optimieren, ist ein Ausbau der öffentlichen Veloabstellplätze sowie des Veloverleihsystems auf der angrenzenden Parzelle des Tiefbauamts anzustreben. Dies deckt sich mit der beabsichtigten Verkehrsführung des Tiefbauamtes, welche im ersten Halbjahr 2020 ausgearbeitet wird. Zwischen Spielplatz und Restaurant werden keine zusätzlichen öffentlichen Parkplätze geschaffen. Dieser Bereich soll optimiert und ergänzt werden. Die bestehende Station für das öffentliche Veloverleihsystem wird verschoben und erweitert. Ebenfalls werden zusätzliche Veloparkplätze vorgesehen.

Die Mobilitätsziele der Stadt Bern sowie das Positionspapier des Gemeinderats zur Klimadebatte unterstützen den Ansatz des autoarmen Bauens. Dies bedeutet, dass bei Projekten, welche keinen

generellen Parkplatz-Mangel im Umfeld aufweisen und aus Gründen der Wirtschaftlichkeit respektive wegen der Betriebsabläufe nicht zwingend auf zusätzliche Parkplätze angewiesen sind, eine Reduktion angestrebt wird. Entsprechend sollen im vorliegenden Projekt nur die sechs auf der Parzelle realisierbaren Parkplätze beibehalten werden, welche dem Alltagsbetrieb des Restaurants dienen (Parkplätze für Mitarbeitende und Gäste mit einer Gehbehinderung).

5. Qualitätssicherung

Am 24. Mai 2019 nahm die Betriebskommission des Fonds Kenntnis von den zusätzlich zum Wettbewerb notwendigen Massnahmen und genehmigte eine entsprechende Erhöhung des Projektierungskredits zur Ausarbeitung eines bewilligungsfähigen Projekts (Bauprojekt).

Zur Sicherstellung, dass das Bauprojekt im Sinne des Wettbewerbsprojekts erarbeitet und die Empfehlungen aus der Jurierung geprüft wurden, präsentierten die Projektverfasser am 10. September 2019 das Bauprojekt der Wettbewerbsjury. Diese zeigte sich sehr erfreut über die konsequente Weiterführung des Projekts, dessen grosszügig zu öffnenden Fenster die Idee des «Gartensaals» massgeblich unterstützen. Der aus denkmalpflegerischer Sicht besonders heikle Eingriff im Bestand zur Erdbenenertüchtigung wurde ebenfalls gutgeheissen.

Am 12. Dezember 2019 nahm die Betriebskommission des Fonds Kenntnis vom Bauprojekt und stimmte dem Antrag über den Baukredit gemäss der Kostenaufstellung im folgenden Abschnitt zu.

6. Baukosten

Die Kostengrundlage für das vorliegende Bauprojekt ist der Kostenvoranschlag von Nord Architekten vom 11. Oktober 2019 mit einer Kostengenauigkeit +/-10 %. Darin enthalten ist eine Reserve von 4 % über alle Teilprojekte bezogen auf BKP 1, 2 und 4. Ebenfalls enthalten ist der Projektierungskredit von Fr. 1 000 000.00.

In der Kostenstruktur sind alle Teilprojekte separat aufgeführt. Die Teilprojekte 1 bis 3 entsprechen inhaltlich dem Wettbewerbsprojekt; die Teilprojekte 4 bis 8 umfassen die zusätzlichen Massnahmen zur Aufrechterhaltung des Betriebs.

Teilprojekte gem. Wettbewerb

TP 1	Erweiterungsbau	3 747 000.00
TP 2	Umbau Bestand	1 699 000.00
TP 3	Umgebung	669 000.00
Total TP 1, 2, 3 (inkl. MwSt.)		6 115 000.00

Teilprojekte Aufrechterhaltung des Betriebs im Bestand

TP 4	Grossküche	470 000.00
TP 5	Hochwasserschutz	230 000.00
TP 6	Brandschutz	478 000.00
TP 7	Erdbenenertüchtigung	452 000.00
TP 8	Umbau WC Anlagen	383 000.00
Total TP 4, 5, 6, 7, 8 (inkl. MwSt.)		2 013 000.00

Total Baukosten TP 1 bis 8 (inkl. MwSt.) 8 128 000.00

Zusätzlich zu den Baukosten gemäss obgenanntem Kostenvoranschlag fallen folgende Kosten an:

Wettbewerb **400 000.00**

Bauherrenseitige Nebenkosten

Versicherung Bauherrschaft	25 000.00
Finanzierung Baukredit (9 Monate)	37 000.00
Pachtzinsausfall (ohne Umsatz)	115 000.00
Projektleitung Bauherrschaft	60 000.00
Grundsteinlegung, Aufrichte usw.	20 000.00
Fachstelle Beschaffungswesen	15 000.00

Total Bauherrenseitige Nebenkosten

(inkl. MwSt.) **272 000.00**

Die Sondagen im Rahmen des Bauprojekts haben punktuell gezeigt, in welchem Zustand das bestehende Gebäude ist. Im Verlaufe der Bautätigkeiten werden mit grosser Wahrscheinlichkeit weitere Mängel zum Vorschein kommen. Aus diesem Grund ist es empfehlenswert, zusätzlich zur Reserve von durchschnittlich 4 % über alle Teilprojekte eine auf den Bestandesbau bezogene Reserveerhöhung vorzusehen.

Reserveerhöhung Bestandesbau

(inkl. MwSt.) **100 000.00**

Die Gesamtkosten, bestehend aus dem Kostenvoranschlag der Architekten, bauherrenseitigen Leistungen und bestandesbezogener Reserveerhöhung belaufen sich somit auf Total Fr. 8 900 000.00.

Gesamttotal Baukredit (inkl. MwSt.) **8 900 000.00**

7. Wirtschaftlichkeit

7.1. Szenarien künftiger Pachtzins

Im Rahmen der detaillierten Projekterarbeitung und Ausarbeitung der Projektierungs- und Baukredite wurde die Gastroconsult AG Bern beauftragt, eine Analyse des künftigen Umsatz- und Pachtzinspotenzials zu erstellen und einen marktkonformen nachhaltigen Umsatz und Pachtwert zu ermitteln.

Basierend auf den Branchenkennzahlen, den vorhandenen Sitzplätzen und den Plangrundlagen ergibt sich folgende Umsatzprognose:

Umsatz mit Erweiterungsbau	Sitzplätze*	Umsatz pro Sitzplatz und Betriebstag	Betriebstage	Umsatz
Tief	312	34.16	365	3 890 634.00
Hoch	312	41.51	365	4 727 155.00
Mittel	312	36.97	365	4 209 979.00
Mittelwert	312	37.55	365	4 275 923.00

Basierend auf den Umsatzberechnungen, einem Umsatzpachtzins von 8 % und unter Berücksichtigung der entsprechenden Erläuterungen ergeben sich folgende Pachtzins-Szenarien:

		pessimistisch		realistisch		optimistisch
Umsatz	Fr.	3 890 634.00	Fr.	4 468 567.00	Fr.	4 727 155.00
Pachtzins	Fr.	311 250.00	Fr.	357 485.00	Fr.	378 172.40

Der Umsatzzinssatz von 8 % entspricht dem heutigen Pachtvertrag.

7.2. Pachtzinsgestaltung

Es ist, wie bereits bestehend, ein Pachtzinsmodell mit einem fixen Minimalpachtzins angedacht, das dem Unsicherheitsfaktor eines neuen Betriebs und Konzepts Rechnung trägt. In der Aufbauphase sollte bei Eintreffen der pessimistischen Variante ein auf beide Parteien verteiltes, beschränktes Risiko angestrebt werden. Da das neue Restaurant Dählhölzli aber je nach Pächterschaft und Betriebskonzept ein erhebliches Umsatz- und Ertragspotenzial besitzt, ist zusätzlich zum Minimalpachtzins ein umsatzabhängiger Pachtzins zu vereinbaren.

Unter Berücksichtigung des realistischen Umsatzszenarios, welches einen Umsatz von rund Fr. 4 470 000.00 vorsieht, ergibt sich folgende Pachtzinsgestaltung:

Mindestpachtzins pro Jahr	Fr.	230 000.00
Umsatzpachtzins 8 %	Fr.	<u>127 600.00</u>
Total Pachtzins pro Jahr	Fr.	<u>357 600.00</u>

Die aktuelle Pächterin entrichtet einen jährlichen Pachtzins von Fr. 230 000.00. Der vertraglich vereinbarte Umsatzpachtzins kam in den letzten Jahren nie zur Anwendung. Der voraussichtliche Pachtzins liegt schätzungsweise Fr. 127 600.00 über dem Pachtzins, den die aktuelle Betreiberin in den letzten Jahren entrichtete.

7.3. Wirtschaftlichkeit/Rentabilität

Die nachfolgende Tabelle zeigt die prognostizierte Entwicklung des Anlagewerts unter Berücksichtigung der erwarteten Gesamtkosten von Fr. 8 900 000.00 und dem Pachtertrag, welcher sich aus der als realistisch beurteilten Umsatzerwartung ergibt.

Daraus entsteht eine Aufwertung von rund Fr. 4 110 000.00, was 46,2 % der Baukosten entspricht. Der ungedeckte Anteil von rund Fr. 4 790 000.00 oder 53,8 % wird somit der Erfolgsrechnung belastet.

Rentabilität		Aktuell per 31.12.2018	Stand nach Sanierung
		Fr.	Fr.
Anlagewert *		2'430'573	6'542'729
Pachtertrag pro Jahr total		230'000	357'600
Mehrertrag pro Jahr			127'600
Bruttorendite (Ertrag im Verhältnis zum Anlagewert)		9.5%	5.5%
Hauptnutzfläche **	m ²	1'516	1'883
Nettomietzins pro m2	Fr./m ²	152	190
Differenz Anlagewert (nach Sanierung)			4'112'156

* ohne Berücksichtigung Anteil Erneuerungskonto

** ohne Umgebung

7.4. Trägerschaft - Verpachtung

Das Restaurant wird aktuell von den ZFV-Unternehmungen, Zürich, geführt. Das Pachtverhältnis läuft unbefristet und kann mit einer Frist von zwölf Monaten per Ende April/Oktober eines jeden Jahrs gekündigt werden. Der Betrieb läuft derzeit nicht optimal. Es ist daher vorgesehen, den Pachtvertrag mit den ZFV-Unternehmungen auf Ende Mai 2021 zu kündigen, um die Sanierung mit hoher Eingriffstiefe und damit verbundenen Einschränkungen auf dem Areal effizient durchführen zu können. Falls organisatorisch und infrastrukturtechnisch während der Grossbaustelle möglich, soll während eines Teils der Bauphase eine minimale gastronomische Versorgung mittels eines Pop-Up-Betriebs gewährleistet bleiben. Das Restaurant soll zudem rasch zur Neuverpachtung ausgeschrieben werden.

Es ist eine Verpachtung des ausgebauten eingerichteten Betriebs mit Übernahme des üblichen Kauf-/Kleininventars vorgesehen, auf welcher die unter Abschnitt 7.2 erläuterte Pachtzinsgestaltung und auch der aktuelle Pachtvertrag basiert. Dies ermöglicht es auch jüngeren Pächterschaften mit frischen kreativen Ideen, ihre Projekte/Konzepte umzusetzen. Unerlässlich ist aber ein beschränktes finanzielles Engagement des Pächters oder der Pächterin für Kleininventar wie Geschirr und ähnliches.

8. Termine

Voraussichtlicher Baubeginn
Voraussichtliche Fertigstellung

Mai 2021
Oktober 2022

Antrag

1. Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Vortrag des Gemeinderats betreffend Tierpark-Restaurant Dählhölzli, Tierparkweg 2, 3005 Bern: Neuorganisation und Erweiterung; Baukredit.
2. Für das Tierpark-Restaurant Dählhölzli wird ein Baukredit in der Höhe von Fr. 8 900 000.00 zu Lasten der Investitionsrechnung des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Konto 86000674) bewilligt. Der Projektierungskredit von Fr. 1 000 000.00 ist im Baukredit enthalten.
3. Der Gemeinderat wird beauftragt, diesen Beschluss zu vollziehen.

Bern, 18. März 2020

Der Gemeinderat