2019.FPI.000021

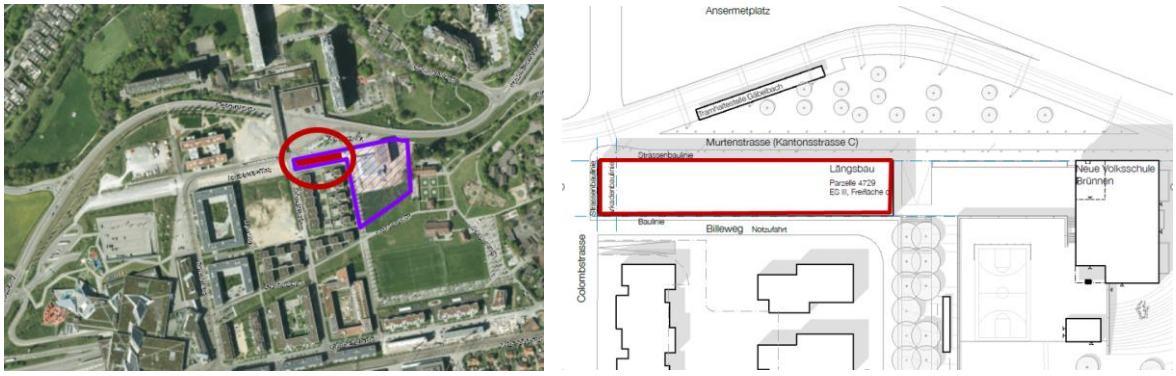
Längsbau Brünnen: Teilgrundstück Volksschule Brünnen (6/4729); Abgabe im Baurecht

1. Worum es geht

Ein Teilstück auf der Parzelle 6/4729 in Bern Brünnen ist bis heute unbebaut. Ursprünglich hätte ein Teil der Neuen Volksschule Brünnen darauf erstellt werden sollen. Der Längsbau mit den verschiedenen Spezialnutzungen kam, nachdem Synergien mit der Schule im benachbarten Gäbelbach geprüft wurden, jedoch nicht zur Ausführung. Mittlerweile konnte für die freie Parzelle eine Lösung mit der Eisenbahner-Baugenossenschaft Bern gefunden werden: Sie möchte das Grundstück im Baurecht übernehmen und einen Teil der Stiftung Familien Support Bern West für eine Schulraumnutzung zur Verfügung stellen. Die von der Schule nicht genutzte Fläche soll als Wohnfläche dienen.

Mit der Abgabe im Baurecht kann das städtebauliche Konzept des Überbauungsplans Brünnen räumlich umgesetzt werden. Die Parzelle kann genutzt werden, um Schulraum für ein ergänzendes Schulangebot und gemeinnützigen Wohnraum zu erstellen sowie eine langfristige Reserve für Schulraum und andere öffentliche Nutzungen zu sichern. Dem Stadtrat wird für die Umsetzung dieses Projekts die Zustimmung zur Abgabe im Baurecht beantragt.

2. Ausgangslage



Betroffenes Teilgrundstück VS Brünnen 6/4729

Im Herbst 2009 gewann die Ernst Gerber Architekten + Planer AG Bern den Wettbewerb der Neuen Volksschule Brünnen mit einer dreiteiligen Schulanlage bestehend aus Schulhaus, Doppelturnhalle und einem gemeinschaftlichen Zentrum. Durch den Wegfall des vorgesehenen gemeinschaftlichen Zentrums und der Aufstockung des Hauptgebäudes in der Weiterbearbeitung des Projekts war der ursprünglich geplante Neubau auf dem westlichen längsförmigen Parzellenteil des Grundstücks nicht mehr notwendig und die Parzelle blieb bis jetzt unbebaut.

Der Längsbau bildete gemäss des Siegerprojekts ein zentrales städtebauliches Element im Kontext der Gesamtanlage. Er definierte an der Schnittstelle des Ansermetplatzes zum Le-Corbusier-Platz die räumlichen Begrenzungen und bildete das Tor in das neue Quartier von Brünnen. Er erzeugte zudem eine in sich kohärente Trilogie mit dem Schulhausbau und der Doppelturnhalle am Fusse der Parkanlage Brünnengut. Nebst den Zusatznutzungen zu der Volksschule waren darin ursprünglich auch externe Quartiernutzungen (Bibliothek und Saalbau) vorgesehen.

Damit das städtebauliche Konzept des Überbauungsplans Brünnen auch nach dem Wegfall des gemeinschaftlichen Zentrums räumlich umgesetzt werden konnte, wurde mittels einer Machbarkeitsstudie des ehemaligen Wettbewerb-Siegerteams ein konkreter Vorschlag für die künftige Nutzung des Arealteils am Ansermetplatz und Le Corbusier-Platz erstellt. Dabei wurde auch eine Wohnnutzung zur besseren wirtschaftlichen Nutzung geprüft. Weiter wurde berücksichtigt, das Bauvolumen strukturell flexibel zu planen, so dass in einem Zeithorizont von 40 – 50 Jahren Teile der Flächen in eine Schulnutzung zurückgeführt werden könnten.

Die Resultate der Machbarkeitsstudie zeigten, dass ein separates Gebäude auf der Fläche realisiert werden kann. Die Machbarkeitsstudie umfasste im Erdgeschoss Flächen für Kleingewerbe, Büros oder Ateliers und in den Obergeschossen Wohnungen. Die gestellte Anforderung der möglichst einfachen Umnutzung von Wohneinheiten in Schulnutzung hatte jedoch ihren Preis: Die geschätzten Gesamtkosten zu Lasten der Stadt beliefen sich auf über 10 Mio. Franken. Hinzu kam, dass durch die Anforderung der polyvalenten Nutzungsart die Grundrisse für das Wohnen nicht überzeugten. Da die hohe Investition in eine temporäre Wohnnutzung, bei der aufgrund der flexiblen Baustruktur Abstriche in der Raumaufteilung hätten gemacht werden müssen, nicht wirtschaftlich realisierbar gewesen wäre, wurde auf das Projekt verzichtet und andere Lösungen für die Parzelle gesucht.

Zwischen 2015 und 2020 wurden verschiedene Schulnutzungen abgeklärt, insbesondere mit der Ecole Française Internationale de Berne (EFIB) und der Christophorus Schule Bern. Beide Schulen haben sich für einen anderen Standort entschieden.

3. Eisenbahner-Baugenossenschaft Bern/Familien Support Bern West

Ab 2018 kam zu den beiden oben erwähnten Schulen die Stiftung Familien Support Bern West dazu. Diese bietet im Auftrag des Kantons Bern seit vielen Jahren Unterstützungsangebote für Kinder, Jugendliche und deren Familien im Westen von Bern an. Familien Support Bern West versteht Kinder- und Jugendhilfe als Familienhilfe. Sie begleitet Kinder und Jugendliche bis und mit Übergang in die Berufsbildung und ihre Familien mit einem Bedarf an sozial- und/oder sonderpädagogischer Unterstützung. Dabei arbeitet sie mit Familien, die Unterstützung in Bezug auf die Entwicklung ihrer Kinder wollen oder diese behördlich verordnet annehmen müssen. Neben dem Bereich der Sozialpädagogik bietet Familien Support Bern West in einem kleinen Schulzentrum Schüler*innen mit einem Bedarf an verstärkten sonderpädagogischen Bildungsleistungen im Bereich der Verhaltensregulation Unterricht an. Die Kinder und Jugendlichen erhalten die Möglichkeit, in flexiblen Unterrichtsvarianten ihre Potenziale zu erkunden und entwickeln ihre Kompetenzen in einer förderlichen Lernumgebung in ihrem eigenen Tempo. Die sonder- und sozialpädagogischen Fachpersonen stärken, fordern und unterstützen sie auf ihrem Lernweg möglichst bedarfsgerecht. Das Angebot wird umrahmt von einer Tagesstruktur, welche von 7.30 Uhr bis 17.00 Uhr genutzt werden kann.

Die Stiftung ist auf der Suche nach einem neuen Standort für das Schulzentrum, da das Mietverhältnis am jetzigen Standort ausläuft und keine Verlängerung in Aussicht gestellt wurde. Der Raumbedarf der Schule ist deutlich kleiner als das Nutzungspotenzial des vorliegenden Teilgrundstücks. Um die städtische Investitionsplanung nicht zusätzlich zu belasten, soll die Stadt beim vorliegenden Projekt nicht selbst als Bauherrin auftreten. Stattdessen wurde nach einer Investorin oder einem Investor für das Projekt gesucht. Mit der Eisenbahner-Baugenossenschaft Bern konnte eine passende Partnerin gefunden werden, welche bereit ist, die Schulinfrastruktur zu bauen und an Familien Support Bern West zu vermieten. Die von der Schule nicht genutzte Fläche soll einer Wohnnutzung dienen.

Die Eisenbahner-Baugenossenschaft Bern ist eine gemeinnützige Organisation gemäss Artikel 37 Absatz 1 der Verordnung über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum vom 26. November 2003 (Wohnraumförderungsverordnung; WFV; SR 842.1) und erstellt sowie bewirtschaftet qualitativ

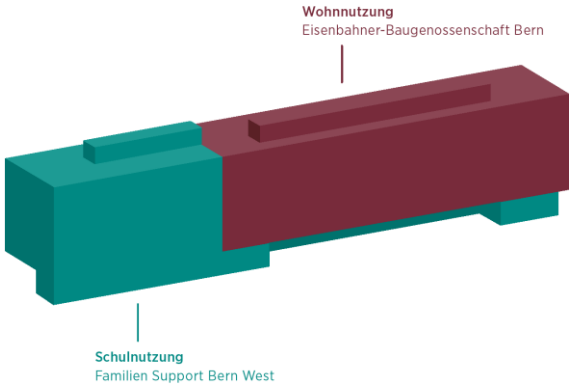
guten Wohnraum in den Regionen Bern, Zollikofen und Zuchwil, die sie zu preisgünstigen Konditionen (Kostenmiete) anbietet. Sie vermietet ihre Wohnobjekte bei Neuvermietungen in erster Linie an aktive und pensionierte Mitarbeitende der SBB, der Post und der Swisscom, der Eisenbahner-Baugenossenschaft Bern sowie der öffentlichen Verwaltungen und des öffentlichen Verkehrs, die zu mindestens 50 % beschäftigt sind oder waren. Die Mitgliedergenossenschaft (alle Mieter*innen sind zugleich Genossenschafter*innen) setzt auf die Zukunft des genossenschaftlichen Wohnens und möchte insbesondere alters- und familiengerechten Wohnraum schaffen. Dabei werden innovative und generationenübergreifende Wohnformen gefördert.

4. Bauprojekt

Mit dem vorgesehenen Nutzungskonzept der Stiftung Familien Support Bern West mit sonderpädagogischen Bildungsleistungen und den Wohnnutzungen der Eisenbahner-Baugenossenschaft Bern wird das ursprüngliche Nutzungskonzept der Schul- und Quartiernutzung in einer adäquaten Form wieder aufgenommen. Der neue Standort von Familien Support Bern West bietet gute Synergien zum nahen Hauptstandort am Asylweg wie auch bildungsbezogen zur Volksschule Brünnen.

Der geplante Längsbau weist fünf Geschosse auf und verbindet sich in seiner Erscheinung im städtebaulichen Kontext durch die platzdefinierenden Gebäudevolumen der Baufelder am Le-Corbusier-Platz mit der urban definierten Einheit des Quartiers von Brünnen. Am östlichen Kopf des Längsbaus befinden sich vertikal geschichtet die Nutzungen der sonderpädagogischen Schule mit den darauffolgenden Wohnnutzungen der Eisenbahner-Baugenossenschaft Bern gegen Westen.

Südfassade des Neubaus



Volumen mit Nutzungsaufteilung

Die Wohnungen der Eisenbahner-Baugenossenschaft Bern werden unabhängig vom Schulbetrieb nördlich über einen Hauszugang gegenüber dem Ansermetplatz durch ein separates grosszügiges Treppenhaus erschlossen. Sie sind über drei Geschosse vom ersten bis ins dritte Obergeschoss nach Süden ausgerichtet. An den Kopfenden des Treppenhauses befinden sich die grösseren 4,5-Zimmer-Wohnungen, welche zum Ansermetplatz und zum Le-Corbusier-Platz ausgerichtet sind. Südlich orientiert sind dazwischen die Kleinwohnungen mit 1,5-Zimmern, 2,5-Zimmern und 3,5-Zimmern. Zusätzlich zu den 28 Wohneinheiten befinden sich auf der Nordseite vier sogenannte Jokerzimmer, welche einer vielfältigen Nutzung für Bewohner*innen und Externe dienen. Über den Wohnungen entsteht ein Dachgarten, welcher als Kinderspielplatz und Aufenthaltsbereich für die Wohnungsnutzenden dient. Die insgesamt 32 Wohneinheiten weisen einen interessanten Wohnungsmix auf, welcher dem urbanen und gut erschlossenen ÖV-Standort im Westen von Bern gerecht wird.

Die Räume von Familien Support Bern West sind am östlichen Kopf des Längsbaus gegenüber der Volksschule Brünnen untergebracht und erstrecken sich über das ganze Erdgeschoss. Sie beinhal-

ten im Erdgeschoss den Lehrerbereich, das Werken, die Schulküche und Mehrzweck- sowie Sitzungszimmer. Darüber, am Kopfende des Gebäudes vertikal gestapelt, folgen die drei Unterrichtsgeschosse mit den Gruppen-, Ess- und Ruheräumen, den Klassentrakten mit den Klassenzimmern und den Gruppenräumen. Allen Geschossen der Schulnutzung sind direkt kleinere Aussenräume im Bauvolumen zugeteilt; im Dachgeschoss befindet sich ein grösserer, teilweise überdeckter Aussenraum. Aufgrund der didaktischen und methodischen Anforderungen an den Schulbetrieb sind die Schulräumlichkeiten kleinräumig geschnitten und entsprechen nicht den gängigen Schulnormen. Das vorliegende Bauprojekt ist mit diesem Nutzungsmix zonenkonform gemäss Artikel 24 Absatz 4 der Bauordnung der Stadt Bern vom 24. September 2006 (BO; SSSB 721.1), da der Gemeinderat im Nutzungszonen- und Bauklassenplan Brünnen zur besseren wirtschaftlichen Nutzung der Hauptanlagen Nebenbetriebe im Umfang von maximal einem Drittel des gesamten Bauvolumens gestattet hat. Da die Teilparzelle im Baurecht abgegeben wird, ist diese weiterhin Bestandteil der Hauptparzelle. Das Flächenverhältnis über die gesamte Parzelle berechnet liegt bei 30,8 % Wohnnutzung.

Momentan werden auf dem Teilgrundstück ein mobiler Pumptrack und vier Parkplätze für die Volksschule betrieben. Des Weiteren dient die Fläche für die Anlieferung der Schule. Für die Pumptrackanlage werden Alternativstandorte im Westen von Bern gesucht. Bis zum Baustart wird dieser abgebrochen und an den neuen Standort verschoben. Für die Parkplätze werden externe Zumietlösungen gesucht und die Anlieferung soll, durch geeignete Massnahmen wie beispielsweise einer klappbaren Abschrankung, künftig direkt von der Seite Ansermetplatz erfolgen.

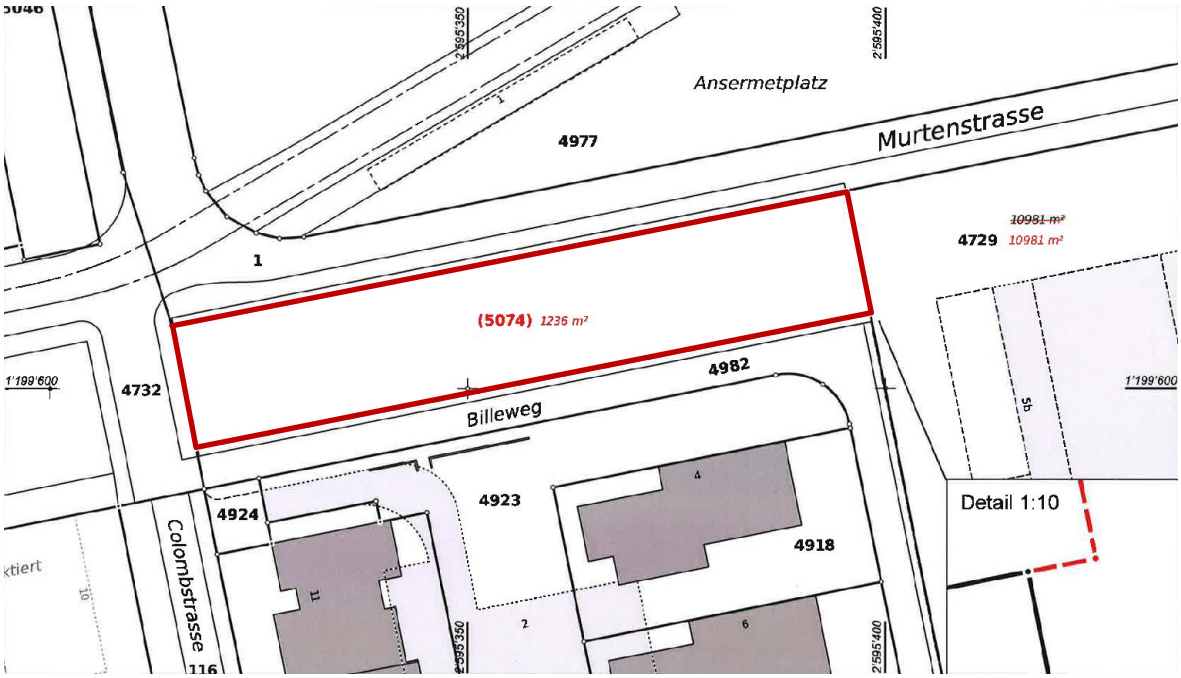
5. Eckpunkte Baurechtsvertrag

Der Baurechtsvertrag wurde am 12. Mai 2022 – vorbehältlich der Genehmigung durch die zuständige Behörde der Einwohnergemeinde Bern – unterzeichnet, baut auf dem Muster für gemeinnützige Wohnbauträgerschaften auf und enthält folgende Eckwerte:

- Zweckbestimmung gemeinnütziger Wohnungsbau (ca. 56 %) und Schulnutzung (ca. 44 %).
- Das Bauprojekt richtet sich nach dem Ergebnis des Projektwettbewerbs von 2009.
- Während der Bauarbeiten muss der Schulbetrieb der angrenzenden Volksschule Brünnen jederzeit gewährleistet sein.
- Nutzen und Gefahr gehen mit dem Grundbucheintrag über. Das Baurecht dauert bis am 31. Dezember 2055.
- Die Heimfallsentschädigung entspricht 90 % des dannzumaligen Zeit- (oder Zustands-)werts.
- Der jährliche Baurechtszins wurde wie folgt vereinbart:
  - Fr. 16.00 je m^2 oberirdische Geschossfläche (GFo) für die Wohnbaunutzung
  - Fr. 10.00 je m^2 GFo für die Schulnutzung

  Das Bauprojekt sieht eine Wohnnutzung von ca. 1 960 m^2 GFo und eine Schulnutzung von 1 542 m^2 GFo vor. Der künftige jährliche Baurechtszins beträgt somit Fr. 46 780.00.
- Die Zinspflicht beginnt mit Baubeginn oder spätestens nach Ablauf von einem Jahr nach rechtskräftiger Baubewilligung. Bis zum Bezug durch die ersten Mieter*innen sind nur 50 % des Baurechtszinses geschuldet.
- Endet ein Mietvertrag, den die Bauberechtigte mit einer Mietpartei für die Schulräume abgeschlossen hat, so steht Immobilien Stadt Bern jeweils ein Mietvorrecht zur Kostenmiete zu.

Die Vertragskosten (Notariats-, Geometer- und Grundbuchkosten inkl. MWST) werden auf rund Fr. 20 000.00 geschätzt und hälftig getragen.



Baurechtsperimeter

6. Nutzen des Geschäfts

Die Längsbauparzelle soll langfristig als Schulraumreserve gesichert werden. Da die Stadt zurzeit keinen Bedarf an der Parzelle hat und die finanzielle Lage nach wie vor angespannt ist, steht eine städtische Investition an diesem Standort zurzeit nicht zur Diskussion. Durch die Kombination von sonderpädagogischen Bildungsleistungen und Wohnnutzungen kann das ursprüngliche städtebauliche Konzept des Überbauungsplans Brünnen räumlich optimal umgesetzt werden. Familien Support West profitiert davon, dass sie in der Stadt Bern verbleiben und am neuen Standort Synergien zum Hauptstandort am Asylweg wie auch zur Volksschule Brünnen nutzen können. Die Realisierung von preisgünstigen Wohnungen durch eine gemeinnützige Organisation wie die Eisenbahner-Baugenossenschaft Bern entspricht der Wohnstrategie der Stadt Bern.

Mit dem vorliegenden Geschäft sichert sich die Stadt aufgrund der kurzen Baurechtsdauer bis 2055 eine langfristige Reserve für einen zukünftigen Schulraumbedarf. Bei Bedarf könnte nach 2055 auch der Wohnteil zur Schule umgenutzt werden. Falls Familien Support Bern West die Liegenschaft vor Ablauf der Baurechtsdauer verlassen würde, hat die Stadt Bern zudem ein Vormietrecht.

7. Termine

Baueingabe:	Herbst 2022
Baubeginn:	Sommer 2023
Bauende:	Sommer 2025

8. Finanzkompetenzen

Gemäss Artikel 143 Buchstabe c der Gemeindeordnung der Stadt Bern vom 3. Dezember 1998 (GO; SSSB 101.1) ist bei beschränkten dinglichen Rechten wie beispielsweise der Baurechtsdienstbarkeit die Finanzkompetenz nach dem kapitalisierten Wert der jährlich wiederkehrenden Leistung zu bestimmen.

Für die Berechnung des kapitalisierten Werts wird von einer Bauphase von rund zwei Jahren (August 2023 bis Juni 2025) und von einer Nutzungsphase von 30 ½ Jahren (Juli 2025 bis Ende 2055) ausgegangen:

- 50 % von Fr. 46 780.00 über einen Zeitraum von zwei Jahren = Barwert Fr. 44 434.00
- 100 % von Fr. 46 780.00 über einen Zeitraum von 30 ½ Jahren = Barwert Fr. 810 690.00

Der Barwert berechnet sich durch die Abzinsung der zukünftigen Erträge zum Zinssatz von 3,5 % und anschliessendes Summieren, was gerundet einen Ertrag von Fr. 855 000.00 ergibt.

Gemäss Artikel 51 Absatz 1 der Gemeindeordnung vom 3. Dezember 1998 (GO; SSSB 101.1) liegt die Kompetenz für das vorgesehene Baurecht beim Stadtrat.

Antrag

1. Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Vortrag betreffend Längsbau Brünnen: Teilgrundstück Volksschule Brünnen (6/4729); Abgabe im Baurecht.

2. Er genehmigt die Abgabe des Teilgrundstücks 6/4729 im Baurecht an die Eisenbahner-Baugenossenschaft Bern.

3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses beauftragt.

Bern, 6. Juli 2022

Der Gemeinderat