

Interfraktionelle Kleine Anfrage GLP/JGLP, FDP/JF (Maurice Lindgren, GLP/Barbara Freiburghaus, FDP): Baurechtvergabe Viererfeld und Mittelfeld: Zu welchen Konditionen werden Baurechte vergeben?

In der Medienmitteilung vom 25. September 2019 schreibt der Gemeinderat zur Entwicklung der Areale Mittelfeld/Viererfeld, dass in eigenem Ermessen eine Vereinbarung mit der Hauptstadtgenossenschaft geschlossen wurde sowie nach diesem Vorbild Vereinbarungen mit Berner Investoren angestrebt werden.

Von besonderem Interesse sind dabei Ausgestaltung, Konditionen, Leistungen und Baurechtszinsen dieser Vereinbarungen. Der Gemeinderat erwähnt in seiner Antwort zur «Motion Fraktion GLP/JGLP (Melanie Mettler, GLP): Leistungsverträge für jedes Baufeld» die Existenz von Grundlagen für die Berechnung und Anpassung von Baurechtszinsen sowie Grundsätze für gemeinnützige Wohnbauträgerschaften bei der Abgabe von Grundstücken im Baurecht.

Im Sinne der Transparenz und Nachvollziehbarkeit wird der Gemeinderat höflich aufgefordert, folgende Fragen zu beantworten:

1. Wie sehen die Grundlagen für die Berechnung von Baurechtszinsen und die Grundsätze für gemeinnützige Wohnbauträgerschaften genau aus?
2. Welchen gesetzlichen Rahmen gibt es für die Festsetzung der Baurechtszinsen für Baurechtsnehmer, wie gross ist hier der Spielraum des Gemeinderates?
3. Zu welchen Baurechtszinsen und Bedingungen plant der Gemeinderat die Baurechte auf dem Vierer- bzw. Mittelfeld zu vergeben?
4. Weswegen gibt es keine spezifischen Leistungskataloge und Leistungsverträge welche sicherstellen, dass im Interesse der Allgemeinheit immer zu den gleichen Konditionen Baufelder an BaurechtsnehmerInnen vergeben werden und nicht andere, politische Faktoren Vergabe oder Preis bestimmen?

Bern, 14. November 2019

Erstunterzeichnende: Maurice Lindgren, Barbara Freiburghaus

Mitunterzeichnende: -

Antwort des Gemeinderats

In der erwähnten Medienmitteilung steht unter anderem, dass im Viererfeld/Mittelfeld rund 1 100 Wohnungen entstehen und in einer ersten Bauetappe für rund 300 Wohnungen auf dem Viererfeld eine Vereinbarung zur Entwicklungs-Zusammenarbeit mit der Hauptstadtgenossenschaft abgeschlossen wurde respektive mit Berner Investorinnen und Investoren abgeschlossen werden soll. Wie für das ganze Viererfeld gilt auch für die erste Etappe die Aufteilung 50 % gemeinnütziger Wohnungsbau und 50 % marktorientierter Wohnungsbau. Damit können die Kräfte gebündelt werden mit dem Ziel, gemeinsam eine Reservationsvereinbarung zu erarbeiten und möglichst rasch mit der ersten Bauetappe zu beginnen. Die Reservationsvereinbarungen können später als Grundlage für die Baurechtsverträge dienen.

Zu Frage 1:

Der Gemeinderat hat im November 2017 gestützt auf das Reglement vom 20. Mai 1984 über die Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern (Fondsreglement; FRBW; SSSB 854.1) die Grundsätze für die Abgabe von städtischem Boden im Baurecht beschlossen. Bei marktorientierten Investorinnen und Investoren gilt als Ausgangswert zur Berechnung des Baurechtszinses bei einem selb-

ständigen und dauernden Baurecht der aktuelle Marktwert (Verkehrswert) der gesamten Liegenschaft (Bauten und Land). Davon abgeleitet wird der Landwertanteil berechnet.

Bei gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften ist für die Ermittlung des Baurechtszinses nicht der Marktwert des Lands ausschlaggebend, sondern die durch das Bundesamt für Wohnungswesen festgelegten Anlagekostenlimiten. Davon wird abhängig von der Standortqualität und der Ausnutzung ein Landwertanteil von 15 bis maximal 20 % berechnet, der mit einem Mindestzinssatz von 3 % verzinst wird.

Zu Frage 2:

Bei den Liegenschaften des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds) handelt es sich um Finanzvermögen. Es gilt damit der Grundsatz aus Artikel 113 der Gemeindeverordnung des Kantons Bern vom 16. Dezember 1998 (GV; BSG 170.111), wonach Finanzvermögen «sicher» anzulegen ist und eine Rendite zu erzielen hat, die den nachhaltigen Erhalt des Vermögens sicherstellt. Weiter gibt auch Artikel 3 Absatz 3 des Fondsreglements vor, dass die Grundstücke nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten und unter Berücksichtigung des Allgemeininteresses zu verwalten sind.

Zu Frage 3:

Grundlage für die künftigen Baurechtszinse bilden die in Antwort 1 erwähnten Grundsätze. Zum heutigen Zeitpunkt können aber noch keine konkreten Zahlen genannt werden.

Zu Frage 4:

Die vom Gemeinderat im November 2017 verabschiedeten Grundsätze für die Abgabe von städtischem Boden im Baurecht sind verbindlich und werden bei allen Baurechtsabgaben, auch im Viererfeld/Mittelfeld, angewendet. Da die Qualität (insbesondere die Lage) sowie die spezifischen Anforderungen und zu erbringenden Leistungen von Areal zu Areal bzw. sogar von Bauparzelle zu Bauparzelle unterschiedlich sein können (bspw. Limiten für Wohnungsmieten, Wohnungsmix, gemeinschaftliche Infrastrukturen, Vorgaben aus dem Masterplan) können keine einheitlichen Konditionen bzw. ein einheitlicher Preis pro Quadratmeter festgelegt werden.

Bern, 11. Dezember 2019

Der Gemeinderat