

## Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat

### **Schlachthof (Stauffacherstrasse 80-98): Kredit und Abgabe von Land im Baurecht (Abstimmungsbotschaft)**

#### **1. Worum es geht**

Der seit rund 80 Jahren bestehende Betrieb im Schlachthof (Parzelle Bern-Grundbuchblatt Nr. 852, Kreis V) im Wyler-Quartier wird am 31. Dezember 2005 eingestellt. Das Areal kann ab diesem Zeitpunkt als Bestandteil des Entwicklungsschwerpunkts (ESP) Wankdorf für neue und attraktive Nutzungen im Bereich Dienstleistungen und Gewerbe zur Verfügung gestellt werden. Zu diesem Zweck wurde das Areal mit Volksbeschluss vom 30. November 2003 rückwirkend per 1. Januar 2003 vom Verwaltungsvermögen in das Finanzvermögen (Sonderrechnung Fonds für die Boden- und Wohnbaupolitik) übertragen.

Der wichtigste Entwicklungsschwerpunkt im Kanton Bern wurde durch planerische Massnahmen und die Erstellung von Infrastrukturanlagen gezielt gefördert. Die SBB haben am 12. Dezember 2004 die neuen S-Bahn-Stationen Bern-Wankdorf in Betrieb genommen. Die Stadt Bern hat zuvor mit dem Zonenplan ESP Wankdorf, der Überbauungsordnung "Umfeld S-Bahn-Stationen" und einem Kredit für Infrastrukturmassnahmen (Volksabstimmung vom 9. Februar 2003) sowie mit der Übertragung des Schlachthof-Areals in das Finanzvermögen wichtige Voraussetzungen für die künftige Entwicklung des Schlachthof-Areals geschaffen.

Mit der vorgesehenen Abgabe von Baufeldern im Bereich des Schlachthof-Areals im Baurecht ermöglicht die Stadt Bern die Erstellung von rund 85 000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche in erster Linie für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe. Die Stadt Bern kann damit einen wesentlichen Beitrag zur Förderung des Wirtschaftsstandorts Bern leisten. Gegenstand der Volksabstimmung ist ein Grundsatzentscheid der Stimmberechtigten, das Dienstleistungs- und Gewerbebauland der Stadt Bern auf dem Areal des Schlachthofs (Parzelle Nr. 852, Kreis V, Etat-Position 16.043 im Liegenschaftsverzeichnis des Fonds für die Boden- und Wohnbaupolitik) im Baurecht an Dritte abzugeben. Der Gemeinderat soll durch die Stimmberechtigten ermächtigt werden, die einzelnen Baurechtsverträge abzuschliessen. Das Vorgehen entspricht jenem für den Verkauf der Wohnbaufelder der Stadt Bern in Brünnen-Nord (Volksabstimmung vom 22. September 2002).

Ebenfalls Gegenstand der Volksabstimmung ist ein Kredit von insgesamt 20,8 Mio. Franken für die Planungsmehrwert-Entschädigungen (Leistungen gemäss Infrastrukturvertrag vom 17. Juli 2002), die Kosten für den Abbruch der Schlachthofanlagen und die Entsorgung von Altlasten sowie der Aufwand für Zinsen und Vermarktung. Diesen Kosten steht ein geschätzter Landwert von rund 60 Mio. Franken gegenüber.

#### **2. Planungsmassnahmen: Richtplan, Zonenplan, Überbauungsordnung**

Mitte der 90er Jahre haben die Stadt und der Kanton Bern, die Gemeinden Ittigen und Ostermundigen sowie die BEA Bern expo und die Schweizerischen Bundesbahnen (SBB) in einer Gemeinschaftsplanung für das Gebiet Bern Wankdorf Konzepte zu den Bereichen Nutzung, Gestaltung und Verkehr entwickelt und aufeinander abgestimmt und einen Richtplan erlassen. Der dadurch entstandene wichtigste Entwicklungsschwerpunkt im Kanton Bern wurde durch

die Erstellung von Infrastrukturanlagen und durch planerische Massnahmen gezielt gefördert. Die Stadt Bern erliess einen Zonenplan, der die Umzonung von früherem Industrie- und Gewerbegebiet in eine Dienstleistungs- und Gewerbezone bzw. in eine Geschäfts- und Gewerbezone beinhaltet. Zusammen mit der Überbauungsordnung zum Umfeld der S-Bahn-Stationen Wankdorf und einem Kredit für den Kostenanteil an Infrastrukturbauten wurde der Zonenplan von den Stimmberechtigten der Stadt Bern am 9. Februar 2003 mit einem Ja-Stimmenanteil von 85,97% angenommen. Seit Mitte Dezember 2004 sind die neuen S-Bahn-Stationen Bern-Wankdorf in Betrieb, welche nahtlos an das Netz des öffentlichen Verkehrs (BERNMOBIL) angeschlossen sind. Das Tiefbauamt der Stadt Bern hat dafür gesorgt, dass die erforderlichen Basiserschliessungsanlagen fristgerecht erstellt worden sind. Damit wird der Wirtschafts- und Erlebnisstandort Bern Wankdorf weiter konkretisiert. Das im vorliegenden Antrag behandelte Schlachthof-Areal (Parzelle Bern-Grundbuchblatt Nr. 852, Kreis V) gehört mit seinen Arbeitszonen zum Bereich "Wirtschaftsstandort".

### 3. Das Grundeigentum der Stadt Bern

Das Grundeigentum der Stadt Bern auf der Nordseite der Bahngleise umfasst 75 643 m<sup>2</sup> Land. Das grösste Grundstück, das Schlachthof-Areal, macht mit seinen 60 180 m<sup>2</sup> Land rund 80% aus. Das Schlachthof-Areal wurde im Herbst 2003 mit einem Beschluss der Stimmberechtigten der Stadt Bern vom Verwaltungsvermögen in das Finanzvermögen überführt, nachdem sich abgezeichnet hatte, dass die langjährige Nutzung als Schlachthof aufgegeben wird. Der Gemeinderat hat das Schlachthof-Areal sodann der Sonderrechnung des Fonds für die Boden- und Wohnbaupolitik zugewiesen.

Grundbuchblatt Nr., Eigentümerin	Baurechts-Nr., Baurechtsnehmerin	Mieterin	Vertragsdauer	Bemerkungen
852/V (60 180 m <sup>2</sup> ) Stadt Bern	-----	Lüthi AG	bis 31. Dez. 2005	Schlachthof-Areal

Bei den restlichen Grundstücken handelt es sich um Flächen, die sich schon seit langer Zeit im Vermögen des Fonds für die Boden- und Wohnbaupolitik befinden und im Baurecht abgegeben wurden. Angesichts der noch auf einige Jahre hinaus bestehenden Baurechtsverträge bilden diese Parzellen **nicht** Gegenstand des vorliegenden Antrags. Über ihre Vermarktung und Nutzung wird zu einem späteren Zeitpunkt zu entscheiden sein.

Grundbuchblatt Nr., Eigentümerin	Baurechts-Nr., Baurechtsnehmerin	Mieterin	Vertragsdauer	Bemerkungen
2704/V (4 938 m <sup>2</sup> ) Stadt Bern	BR 2705/V (4 860 m <sup>2</sup> ) Vetrotech Saint-Gobain (ehem. Giesbrecht)		bis 31. Dez. 2015	Hauptgebäude der Baurechtsnehmerin
2802/V (3 042 m <sup>2</sup> ) Stadt Bern	BR 2803/V (2 674 m <sup>2</sup> ) Vetrotech Saint-Gobain (ehem. Giesbrecht)		bis 31. Dez. 2015	Nebengebäude der Baurechtsnehmerin
2703/V (2 622 m <sup>2</sup> ) Stadt Bern	-----	Vetrotech Saint-Gobain (2 622 m <sup>2</sup> ) (ehem. Giesbrecht)	bis 31. Dez. 2015	Teil der alten Kokshalle

<b>Grundbuchblatt Nr., Eigentümerin</b>	<b>Baurechts-Nr., Baurechtsnehmerin</b>	<b>Mieterin</b>	<b>Vertragsdauer</b>	<b>Bemerkungen</b>
2706/V (4 861 m2) Stadt Bern	BR 2890/V (2 478 m2) Paricenter		bis 30. April 2031	Teilfläche der Parzelle 2706/V
		Loxam (2 383 m2)	bis 30. Sept. 2011	Teilfläche der Parzelle 2706/V

#### 4. Abgabe im Baurecht

Das Reglement vom 20. Mai 1984 über die Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern (Fondsreglement; FRBW; SSSB 854.1) sieht unter Artikel 19 Absatz 2 Buchstabe b vor, dass Land für die Ansiedlung von Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben abgegeben werden kann. Die Betriebskommission des Fonds und der Gemeinderat vertreten die Ansicht, beim Schlachthof-Areal seien die Landfläche bzw. die einzelnen Baufelder gemäss dem künftigen Masterplan im Baurecht abzugeben. Dies aus folgenden Gründen:

- die sehr gut erschlossene Lage (Autobahn, öffentlicher Verkehr)
- die Grösse (ca. 32 500m2 überbaubare Fläche, bei einer Ausnützungsziffer von 2,60 ergeben sich ca. 85 000 m2 BGF)
- die bebauungsfreundliche Form der Parzellen und der Baufelder
- die günstige Topographie
- die einfachen Eigentumsverhältnisse (Schlachthof-Areal: Stadt Bern; im gesamten Perimeter auf der Nordseite der Bahngeleise: Stadt Bern und Burgergemeinde Bern)
- in ca. 10 Jahren können weitere Grundstücke der Stadt Bern vermarktet werden (heutige Baurechte der Vetrotech Saint-Cobain)
- nach Ablauf der Baurechte (in 50 bis 60 Jahren) kann die Stadt die Grundstücke neu beplanen und den neuen Gegebenheiten anpassen
- die Eigentümerin und Baurechtsgeberin der Stammparzelle (Stadt Bern) profitiert von jährlich wiederkehrenden Baurechtszinsen
- die Eigentümerin kommt in den Genuss der Wertsteigerung, die das Land im Verlaufe der Jahre erfährt
- es handelt sich um einen grossflächig arrondierten Grundbesitz der Stadt Bern.

#### 5. Anforderungen und Ziele

Aufgrund der intensiven und langjährigen Planungsarbeit auf allen Ebenen und der Investitionen in die Infrastruktur werden an die weitere Entwicklung des Entwicklungsschwerpunkts Wankdorf und der städtischen Grundstücke hohe Erwartungen gestellt. Gleichzeitig mit der Vorbereitung der Volksabstimmung über die Abgabe des Schlachthof-Areals im Baurecht laufen deshalb Arbeiten an einem Masterplan, der dazu beitragen soll, das Areal zu entwickeln und zur Baureife zu führen.

Bei der Arealentwicklung des Schlachthof-Grundstücks und der angrenzenden Parzellen werden folgende Zielsetzungen verfolgt:

- klar strukturiertes, zielgerichtetes und zeitgerechtes Vorgehen
- Sicherstellung grösstmöglicher Handlungsfreiheit für Nutzende, Projekttragende und Grundeigentümerin im Rahmen der neuen Nutzungsvorschriften
- Schaffung marktfähiger Angebote und bestmöglicher Rentabilität.

Mit dem erwähnten Masterplan sollen u.a. die einzelnen Baufelder bezeichnet, die öffentlichen Räume fixiert und die interne Erschliessung des Areals geregelt werden. Zudem muss die Identität des Standorts und die Standortqualität erarbeitet werden. Im Weiteren sind die für die Vermarktung und die Verkaufsverhandlungen nötigen Grundlagen zu schaffen. Dazu gehören u.a. Landwertberechnungen, klare Rahmenbedingungen für die Landabgabe sowie Marketingmassnahmen. Die Arbeiten am Masterplan erfolgen unter Beizug eines externen Experten und mit Beteiligung verschiedener Verwaltungsstellen in Form von Workshops. Einbezogen werden auch mögliche künftige Investierende.

Nach der Inbetriebnahme der beiden neuen S-Bahn-Stationen Wankdorf drängt sich eine umgehende Vorbereitung des Marktauftritts für das ab nächstem Jahr verfügbare Schlachthof-Areal auf. Bei der Abgabe von Landfläche ist es entscheidend, dass rasch gehandelt werden kann. Sowohl die möglichen Investorinnen und Investoren wie auch künftige Mieterinnen und Mieter wollen in der heutigen Zeit prompte, klare und verbindliche Stellungnahmen. Sind diese nicht erhältlich, verliert der Standort schnell an Attraktivität. Im Übrigen sieht der Gemeinderat vor, in seinen Legislaturrichtlinien 2005-2008 die rasche Verwirklichung des Wirtschaftsstandorts auf dem Schlachthof-Areal zu einem Schwerpunkt zu erklären.

## **6. Infrastrukturvertrag**

Der Gemeinderat hat vor dem Erlass des Zonenplans Wankdorf und der Überbauungsordnung "Umfeld S-Bahn-Stationen" mit den dortigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern einen Infrastrukturvertrag abgeschlossen. Für die Umzonung und Aufzonung in eine Dienstleistungs- und Gewerbezone oder in eine Geschäfts- und Gewerbezone sind für die Abgeltung des Planungsmehrwerts Infrastrukturbeiträge (Mehrwertabschöpfung, Strassenbeiträge, reglementarische Gebühren, Werkleitungen) zu leisten. Vertragspartner des Infrastrukturvertrags vom 17. Juli 2002 ist auch der städtische Fonds für die Boden- und Wohnbaupolitik (Schlachthof-Areal sowie Baurechtsgrundstücke gemäss Tabelle in Ziffer 3). Der Fonds kann den Infrastrukturvertrag mit Zustimmung des Gemeinderats auf Rechtsnachfolgerinnen und Rechtsnachfolger übertragen (z.B. bei der Begründung von Baurechten), soweit er nicht selbst für die Erfüllung sorgt.

Der Fonds hat sich für sein Grundeigentum zwischen Bahngleisen und Stauffacherstrasse zu Beiträgen an die Infrastrukturkosten (Strassenbeiträge) sowie an den Ausgleich von Planungsmehrwerten (Mehrwertabschöpfung) verpflichtet. Mit der Nutzung des Schlachthof-Areals werden vorläufig Beiträge von maximal rund 12,2 Mio. Franken ausgelöst. Bei einer Realisierung einer nächsten Etappe – umfassend die erst ab dem Jahr 2015 freiwerdenden heutigen Baurechtsgrundstücke – werden nochmals Beiträge an allfällige Strassenbauten und an die Planungsmehrwertabschöpfung (Fr. 52.50 pro m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche) fällig werden.

## **7. Anlagekosten und Verkehrswert**

Die effektiven Anlagekosten des städtischen Grundeigentums Schlachthof-Areal werden der-einst deutlich über dem heute in der Gemeinderechnung ausgewiesenen Buchwert liegen. Die Anlagekosten (Buchwert) machen per 31. Dezember 2004 rund 12,3 Mio. Franken aus. Der Betrag setzt sich zusammen aus dem Übertragungswert per 1. Januar 2003 (Übertragung vom Verwaltungs- in das Finanzvermögen) von 7,8 Mio. Franken, der Ablösung einer Dienstbarkeit (Gewerbebeschränkung zugunsten der Burgergemeinde Bern) von 2,8 Mio. Franken, einer ersten Tranche der Strassenbeiträge von 1,5 Mio. Franken sowie den bisher aufgelaufenen Kosten für das Projektmanagement.

Die weitere Entwicklung und Vermarktung sowie die Erschliessung des Schlachthof-Areals bedingen zusätzliche finanzielle Vorleistungen des Fonds für die Boden- und Wohnbaupolitik,

wie sie teilweise im Infrastrukturvertrag vom 17. Juli 2002 vereinbart wurden (vgl. Ziffer 6). Zu den Entwicklungskosten zählen die im Infrastrukturvertrag geregelte Mehrwertabschöpfung von maximal 6,4 Mio. Franken, die zweite Tranche der Strassenbeiträge von 1,6 Mio. Franken, die Kosten für den Abbruch des Schlachthofs und die Altlastenentsorgung von 4,6 Mio. Franken sowie weitere Aufwendungen für die Entwicklung und Vermarktung des Areals (Parzellierung, Zinskosten, Promotion, Vermarktung usw.). Zudem werden auch an die zweite Etappe des Strassenbaus noch Beiträge zu bezahlen sein, deren Höhe aber zurzeit noch nicht feststeht. Unter Berücksichtigung dieser noch zu leistenden Beiträge werden sich die Anlagekosten und damit der Buchwert bei Realisierung aller möglichen Überbauungen auf dem Schlachthof-Areal auf rund 28 bis 30 Mio. Franken belaufen. Alle diese Aufwendungen werden somit zu 100% aktiviert und damit in der künftigen Berechnung von Baurechtszinsen berücksichtigt.

Diesen Anlagekosten steht der Verkehrswert der im Baurecht abzugebenden Parzelle an der Stauffacherstrasse 80-98 gegenüber. Ziel der Ende 2005 beginnenden Vermarktung des Schlachthof-Areals wird es sein, den bestmöglichen Erlös zu erzielen und gleichzeitig eine qualitativ gute Überbauung sicherzustellen für Unternehmungen und Organisationen, die am Standort Bern expandieren oder sich neu in Bern ansiedeln wollen. Da sich verschiedene Faktoren wie etwa die Wirtschaftslage sowie die Nachfrage nach Bauland und nach Dienstleistungsfläche auf die Preisgestaltung auswirken, lassen sich zum heutigen Zeitpunkt keine schlüssigen Angaben über den möglichen Verkaufserlös bzw. den künftigen Baurechtszins machen. Eine erste, grobe Schätzung des Landwerts durch Experten geht von einem Ergebnis von rund 60 Mio. Franken aus. Davon wäre der Buchwert von schätzungsweise 28 bis 30 Mio. Franken abzuziehen.

## 8. Kredit

Die in den Ziffern 6 und 7 erwähnten Aufwendungen und Vorleistungen für die Realisierung des Arbeitsplatzschwerpunkts auf dem Schlachthof-Areal lösen den folgenden, von den Stimmberechtigten zu genehmigenden Kredit aus:

### Leistungen aus Infrastrukturvertrag

• Ablösung Gewerbebeschränkung zugunsten Burgergemeinde	2,8 Mio. Franken
• Kosten 1. Etappe (Strassenbeiträge)	3,1 Mio. Franken
• Kosten 2. Etappe (Mehrwertabschöpfung) maximal	<u>6,3 Mio. Franken</u>
	12,2 Mio. Franken

Abbruch und Altlastenentsorgung	4,6 Mio. Franken
Zinskosten, Vermarktung usw.	<u>4,0 Mio. Franken</u>
	20,8 Mio. Franken

Von den oben genannten Kosten hat der Gemeinderat auf Antrag der Betriebskommission des Fonds zwei Beiträge bereits genehmigt. Diese ergeben sich aus dem Infrastrukturvertrag, den der Gemeinderat mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern abgeschlossen hat; die Beiträge mussten teilweise im Vorfeld der Eröffnung der S-Bahn-Stationen bezahlt werden. Es handelt sich einmal um die Strassenbeiträge der 1. Etappe (Beiträge an die Erschliessung des Gebiets rund um die neuen S-Bahn-Stationen); vom Gesamtbetrag von 3,1 Mio. Franken sind Ende 2003 1,5 Mio. Franken bereits bezahlt worden, die restliche Summe wird Ende 2005 fällig. Im Zusammenhang mit der Genehmigung des Infrastrukturvertrags hat der Gemeinderat zudem die Ablösung einer Dienstbarkeit auf dem Schlachthof-Areal geregelt. Es handelt sich um eine Gewerbebeschränkung zugunsten der Burgergemeinde Bern, die mit

einem Betrag von 3,1 Mio. Franken abgelöst wurde. Die Dienstbarkeit stammte aus der Anfangszeit des Schlachthofs. Das Grundstück war vor über 90 Jahren von der Burgergemeinde Bern für die Sicherstellung der Fleischversorgung zu einem vergünstigten Preis an die Stadt Bern verkauft worden. Mit der Gewerbebeschränkung wurde jede andere Nutzung als jene eines Schlachthofs untersagt. Diese Beschränkung ist nun mit der genannten Ablösesumme aufgehoben worden.

Erst bei der Realisierung von einzelnen Bauprojekten wird die Planungsmehrwertabschöpfung gemäss Infrastrukturvertrag fällig. Diese macht pro m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche Fr. 52.50 aus. Bei maximaler Ausnutzung der Zonenvorschriften kommt die Planungsmehrwertabschöpfung für das Schlachthof-Areal auf 6,3 Mio. Franken zu stehen. Die Leistung dieser Mehrwertabschöpfung wird wie die übrigen Aufwendungen in die Berechnung der künftigen Baurechtszinsse aufgenommen.

Für die Vorbereitung des Areals müssen anfangs 2006 die Arbeiten für den Abbruch des Schlachthofs und die Entsorgung von Altlasten aufgenommen werden. Gemäss Kostenvoranschlag der Stadtbauten Bern beläuft sich der Aufwand für diese Arbeiten auf insgesamt 4,6 Mio. Franken. Davon entfallen 2,2 Mio. Franken auf den Abbruch und rund 1,9 Mio. Franken auf die Altlastenentsorgung; mit 0,5 Mio. Franken sind die Kosten für Vorabklärungen, Vorbereitungsarbeiten, Baunebenkosten und Reserven veranschlagt.

Die Altlastenentsorgung ist Sache der Stadt Bern, da diese auf dem Areal während über 80 Jahren einen städtischen Schlachthof geführt hat. Das Areal ist im kantonalen Kataster als altlastenverdächtig eingestuft, wobei der Handlungsbedarf mit "Untersuchung bei Bauvorhaben oder Umnutzung" definiert wurde. Die durch eine spezialisierte Firma durchgeführten Vorabklärungen haben ergeben, dass sich auf dem Areal verunreinigtes Auffüllmaterial sowie mit Schwermetallen belasteter Boden befinden. Das Material kann im Laufe der Bauarbeiten entsorgt werden.

Im Gesamtkredit von 20,8 Mio. Franken enthalten sind schliesslich auch die zu erwartenden Aufwendungen für die Zinskosten (Verzinsung des Buchwerts als Dotationskapital zugunsten der Stadt Bern) und die Kosten für die Vermarktung (Ausarbeiten eines Masterplans, Parzellierung usw.). Der weitaus grösste Teil entfällt auf die Zinskosten, für die Vermarktung werden ca. Fr. 300 000.00 beansprucht.

## 9. Finanzkompetenzen

Gemäss Artikel 6 des Reglements über die Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern (FRBW, SSSB 854.1) gelten für die finanziellen Verpflichtungen des Fonds für die Boden- und Wohnbaupolitik die folgenden Kompetenzen:

- Betriebskommission bis 2 Mio. Franken
- Gemeinderat bis 5 Mio. Franken
- Stadtrat bis 10 Mio. Franken
- Volksabstimmung ab 10 Mio. Franken.

Die baurechtsweise Abgabe von Landfläche im Schlachthof-Areal im Wert von geschätzten 60 Mio. Franken fällt somit letztlich in die Kompetenz der Stimmberechtigten. Werden mehrere Grundstücke im Baurecht abgegeben, stellt sich die Frage, wie das finanzkompetente Organ zu ermitteln ist. Die Frage lautet, ob sich die Finanzkompetenz nach dem einzelnen Baurechtsvertrag oder nach dem für alle Verträge gemeinsam erzielbaren Erlös bestimmt (beim Erlös handelt es sich um den kapitalisierten Baurechtszins). Die Abgabe der Baufelder auf dem Schlachthof-Areal soll durch eine gemeinsame Ausschreibung eingeleitet werden, der Abschluss der einzelnen Baurechtsverträge wird jedoch gestaffelt erfolgen; je nach Interesse der möglichen Investorinnen und Investoren kann sich die Vermarktung über einige Zeit hinziehen. Dennoch ist davon auszugehen, dass es sich bei der Vermarktung um ein Ge-

samtprojekt handelt: Die Abgabe der Baufelder steht in einem zeitlichen und sachlichen Zusammenhang. Deshalb ist im vorliegenden Fall vom Prinzip der Zusammenrechenbarkeit auszugehen. Eine Aufstückelung der Entscheide – separate Genehmigung eines jeden Baurechtsvertrags durch das jeweils zuständige Organ – ist unter diesen Umständen nicht möglich. Basierend auf dem derzeitigen Buchwert von 12,3 Mio. Franken, der sich später auf 28 bis 30 Mio. Franken erhöhen dürfte, ist klar, dass die Abgabe der Baufelder im Baurecht in jedem Fall in die Kompetenz der Stimmberechtigten fällt.

#### Grundsatzentscheid

Gegenstand der Volksabstimmung ist ein Grundsatzentscheid der Stimmberechtigten, das Dienstleistungs- und Gewerbebauland der Stadt Bern im Entwicklungsschwerpunkt Wankdorf im Baurecht an Dritte abzugeben. Der Gemeinderat soll durch die Stimmberechtigten ermächtigt werden, die einzelnen Baurechtsverträge abzuschliessen. Mit diesem Vorgehen lassen sich die Interessen der Stadt Bern als Grundeigentümerin am ehesten wahren: Der Gemeinderat wird, wie in der Abstimmungsbotschaft dargelegt, den bestmöglichen Erlös anstreben; die Verhandlungen mit Kaufinteressentinnen und -interessenten werden nicht durch eine vorzeitige öffentliche Nennung eines möglichen Kaufpreises beeinflusst. Die Stimmberechtigten haben dieser Art des Vorgehens bereits einmal – mit dem Grundsatzentscheid vom 22. September 2002 für den Verkauf der städtischen Wohnbaufelder in Brünnen-Nord – zugestimmt.

#### Kredit

Die Aufwendungen für die Verwirklichung des Arbeitsplatzschwerpunkts im Schlachthof-Areal belaufen sich insgesamt auf 20,8 Mio. Franken. Dieser Kredit liegt somit klar in der Kompetenz der Stimmberechtigten. Der Vollständigkeit halber und um volle Transparenz über die gesamten Anlagekosten zu schaffen, werden alle Aufwendungen in diesen Kredit aufgenommen – also auch jene, die vom Gemeinderat wegen des frühen Fälligkeitstermins bereits genehmigt wurden bzw. auch die Strassenbeiträge von 3,1 Mio. Franken, bei denen es sich eigentlich um gebundene Aufwendungen handelt.

#### **Antrag**

- I. Der Stadtrat genehmigt die Vorlage betreffend Schlachthof (Stauffacherstrasse 80-98), Abgabe von Land im Baurecht.
- II. Den Stimmberechtigten wird der folgende Antrag zum Beschluss unterbreitet:
  1. Die Stadt Bern stimmt der Abgabe des Grundstücks Bern Grundbuchblatt Nr. 852 (Kreis V) im Baurecht zu.
  2. Die Stadt Bern bewilligt einen Kredit von 20,8 Mio. Franken zulasten der Investitionsrechnung des Fonds für die Boden- und Wohnbaupolitik (Aufwendungen gemäss Infrastrukturvertrag vom 17.7.2002, Kredit für Abbruch und Altlastenentsorgung, Zins- und Vermarktungskosten).
  3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt und ermächtigt, die einzelnen Baurechtsverträge abzuschliessen.
- III. Die Botschaft an die Stimmberechtigten wird genehmigt.

Bern, 6. April 2005  
Der Gemeinderat

Beilage:  
Entwurf Abstimmungsbotschaft