

Interpellation Fraktion SP (Gisela Vollmer, SP): Was kostet die Stadt das neue Stadtquartier „WankdorfCity“, wo bisher keine einzige Wohnung gebaut wurde, an Infrastrukturkosten?

Ausgangslage

Das neue Stadtquartier „WankdorfCity“ (Phase 1) befindet sich in der Umsetzungsphase. Die SBB haben ihre ersten zwei Gebäude bereits erstellt. Weitere Gebäude für „Die Post“ und für die Fa. Losinger Construction AG befinden sich im Bau. Bedauerlicherweise ist auf diesem städtischen, „besterschlossenen Land im Berner Mittelland“ (Einschätzung durch die SBB) bis heute noch keine einzige Wohnung gebaut worden. Am 27.08.2010 haben die StimmbürgerInnen mit 70,2 Prozent Ja-Stimmen der Kreditaufstockung von 25.64 Mio. Franken für die Gestaltung der Aussenräume von WankdorfCity zugestimmt. Damit wurden insgesamt 46.44 Mio. Franken für die Erschliessung von 35'000m² Landfläche und 90'000m² Bruttogeschossfläche gesprochen. 2005 wurde der Verkehrswert des Landes auf 60 Mio. Franken geschätzt. Der Gemeinderat ging dabei von einem Entwicklungsgewinn von 11.8 Mio. Franken aus; der jährliche Baurechtszinsertrag wurde mit 2.9 Mio. Franken angegeben.

Die bis jetzt gemachten Erfahrungen zeigen, dass die durch die Stadt dort vor Ort zu erbringenden Infrastrukturkosten die Erträge aus der Landabgabe massiv schmälern und damit nicht einmal ein ursprünglich in Aussicht gestellter hoher Gewinn für die Stadtkasse resultiert. Ganz abgesehen von der verpassten Chance bei der Entwicklung von WankdorfCity den Anforderungen der Stadtentwicklungspolitik mit Schwerpunkt Wohnen gerecht zu werden. Dies kann in der Entwicklungsphase 2 korrigiert werden.

Fragen an den Gemeinderat:

1. Wie hoch sind die bisher gesicherten Einnahmen aus der Abgabe von Land an verschiedene Unternehmungen im Baurecht (Quadratmeter Landfläche, Bruttogeschossfläche, Einnahmen)?
2. Wie hoch sind die städtischen Kosten für die Erschliessung der Landfläche von 35'000 m² (Leitungen, Park, Haltestellen usw.)?
3. Wie hoch werden die Kosten der Stadt für den Unterhalt (Reinigung, Leitungen, Abgeltung öV-Haltestellen usw.) sein?
4. Wo bestehen Differenzen zwischen ursprünglicher Kostenschätzung und tatsächlichen Kosten? Worauf ist die Differenz zurückzuführen?
5. Mit welchen Steuereinnahmen aufgrund der Ansiedlung von Unternehmungen in WankdorfCity rechnet der Gemeinderat in den Jahren 2014, 2015 und 2016?

Bern, 16. Oktober 2014

Erstunterzeichnende: Gisela Vollmer

Mitunterzeichnende: Benno Frauchiger, Ingrid Kissling-Näf, Lena Sorg, David Stampfli, Lukas Meier, Johannes Wartenweiler, Annette Lehmann, Peter Marbet, Rithy Chheng, Stefan Jordi, Halua Pinto de Magalhães, Fuat Köçer, Bettina Stüssi, Hasim Sönmez, Marieke Kruit, Patrizia Mordini, Thomas Göttin, Katharina Altas, Yasemin Cevik, Nadja Kehrl-Feldmann

Antwort des Gemeinderats

Zu Frage 1:

In der Entwicklungsphase I, welche die Arealentwicklung westlich der Hilfikerstrasse beinhaltet, belaufen sich die bisher gesicherten Baurechtszinseinnahmen auf rund 2,9 Mio. Franken pro Jahr. Diese Einnahmen basieren auf folgenden Baurechten:

| Baurechte | Baurechtsnehmer | Landfläche | Bruttogeschossfläche |
|------------------|--|----------------------|---------------------------|
| 5/3096 5/3095 | SBB (ab 1.1.15 Anlagestiftung Turidomus der Pensimo Management AG) | 4 968 m ² | 35 400 m ² |
| 5/3099 | Swiss Prime Site | 5 244 m ² | ca. 34 650 m ² |
| 5/3093 | Credit Suisse REF Green Property | 4 924 m ² | ca. 20 000 m ² |

Zu Frage 2:

Der zur Verfügung stehende Kredit, welcher vom Volk in den Jahren 2005 und 2010 genehmigt wurde, beläuft sich auf insgesamt 46,44 Mio. Franken. Per Ende Oktober 2014 wurden rund 29,9 Mio. Franken des Kredits für Abbrüche, Altlastensanierungen, Infrastrukturmassnahmen, Mehrwertabschöpfung, Umgebungsarbeiten und die Vermarktung benötigt. Die aktuelle Kostenprognose geht davon aus, dass in den nächsten zwei Jahren ca. 8,0 Mio. Franken für die vorübergehende Fertigstellung des Aussenraums (ohne Landschaftspark im Bereich des Metzgercenters) sowie für die weiteren Zahlungen zu Gunsten der hoheitlichen Stadt Bern betreffend Planungsmehrwertabschöpfung benötigt werden. Der Mehrwertabschöpfungsanteil aufgrund der Fertigstellung der beiden Gebäude „Majowa“ und „Twist Again“ mit rund 55 000 m² Bruttogeschossfläche wird sich auf rund 3,0 Mio. Franken belaufen.

Zu Frage 3:

Der grösste Anteil des Aussenraums wie die Wankdorfallee, die Schädelinstrasse sowie der zukünftige Landschaftspark mit rund 22 500 m² bleibt im Eigentum des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik. Die Kosten für den Unterhalt, die Pflege der Grünflächen sowie für den Winterdienst für diese Flächen werden den Bauberechtigten überwältzt. Die öffentlichen Erschliessungsanlagen wie Hof-, Hilfiker- und Gardistrasse sowie der Rosalia-Wenger-Platz (ohne Brunnen) gehen nach der Fertigstellung in das Eigentum der Stadt Bern (Tiefbauamt) über. Dafür muss das Unterhaltsbudget (Betriebsfolgekosten) um jährlich rund Fr. 110 000.00 erhöht werden.

Zu Frage 4:

Die aktuell vorliegende Kostenschätzung geht davon aus, dass der gesprochene Kredit für das umschriebene Areal von 46,44 Mio. Franken eingehalten werden kann.

Zu Punkt 5:

Auskünfte zu Steuerleistungen einzelner Unternehmen sind mit Hinweis auf das Steuergeheimnis grundsätzlich nicht zulässig. Sofern Steuerausweise für konkrete juristische Personen gewünscht sind, müsste sich die Interpellantin dafür an die kantonale Steuerverwaltung wenden; die städtische Steuerverwaltung verfügt nicht über die Kompetenz, Steuerausweise von juristischen Personen auszustellen. Solche Steuerausweise geben allerdings nur Informationen über die letzte rechtskräftige Veranlagung eines allfällig steuerbaren Gewinns sowie des eventuell steuerbaren Kapitals und die Summe der amtlichen Werte der sich im entsprechenden Eigentum befindlichen Grundstücke bzw. Liegenschaften. Die Steuereinnahmen von juristischen Personen können jedoch von Jahr zu Jahr erheblichen Schwankungen unterworfen sein, so dass aufgrund der Vergangenheit kaum auf die Zukunft geschlossen werden kann. Insofern kann über die zu erwartenden Einnahmen aus der Besteuerung des Gewinns und/oder des Kapitals der in WankdorfCity anzusiedelnden Unternehmen keine verlässliche Aussage gemacht werden. Betreffend die SBB wird ergänzend darauf hingewiesen, dass diese als konzessioniertes Transportunternehmen (KTU) von Gesetzes wegen weitgehend steuerbefreit ist.

Was die aufgrund der amtlichen Werte zu berechnende Liegenschaftssteuer anbelangt, ist festzuhalten, dass zurzeit die neu erstellten Gebäude noch nicht geschätzt wurden und somit noch kein amtlicher Wert vorliegt.

Der Gemeinderat zieht das Fazit, dass die erste Bauetappe von WankdorfCity die finanziellen Erwartungen erfüllt und für die Stadtkasse zu einem namhaften Gewinn führt. Die erste Entwicklungsetappe, deren Basis mit der Volksabstimmung vom 9. Februar 2003 gelegt worden ist, stand immer im Zeichen der Förderung des Wirtschaftsstandorts Bern mit attraktiven Dienstleistungs- und Freizeitnutzungen. Mit den SBB und der Schweizerischen Post haben unter anderem zwei grosse nationale Unternehmen ihren Hauptsitz auf dem Areal, was zeigt, dass die Strategie des Gemeinderats vollumfänglich aufgegangen ist. Angesichts des vorliegenden erfreulichen Resultats der ersten Entwicklungsetappe, hält es der Gemeinderat für völlig verfehlt, von einer verpassten Chance zu sprechen, weil bis jetzt keine neuen Wohnungen gebaut worden sind. Bekanntermassen werden jedoch in der zweiten Entwicklungsphase auch Wohnungen realisiert. WankdorfCity soll nämlich nicht nur Arbeitsort sein, sondern auch Lebensmittelpunkt werden, damit die Stadt dereinst um ein lebendiges Quartier reicher sein wird.

Bern, 14. Januar 2015

Der Gemeinderat