

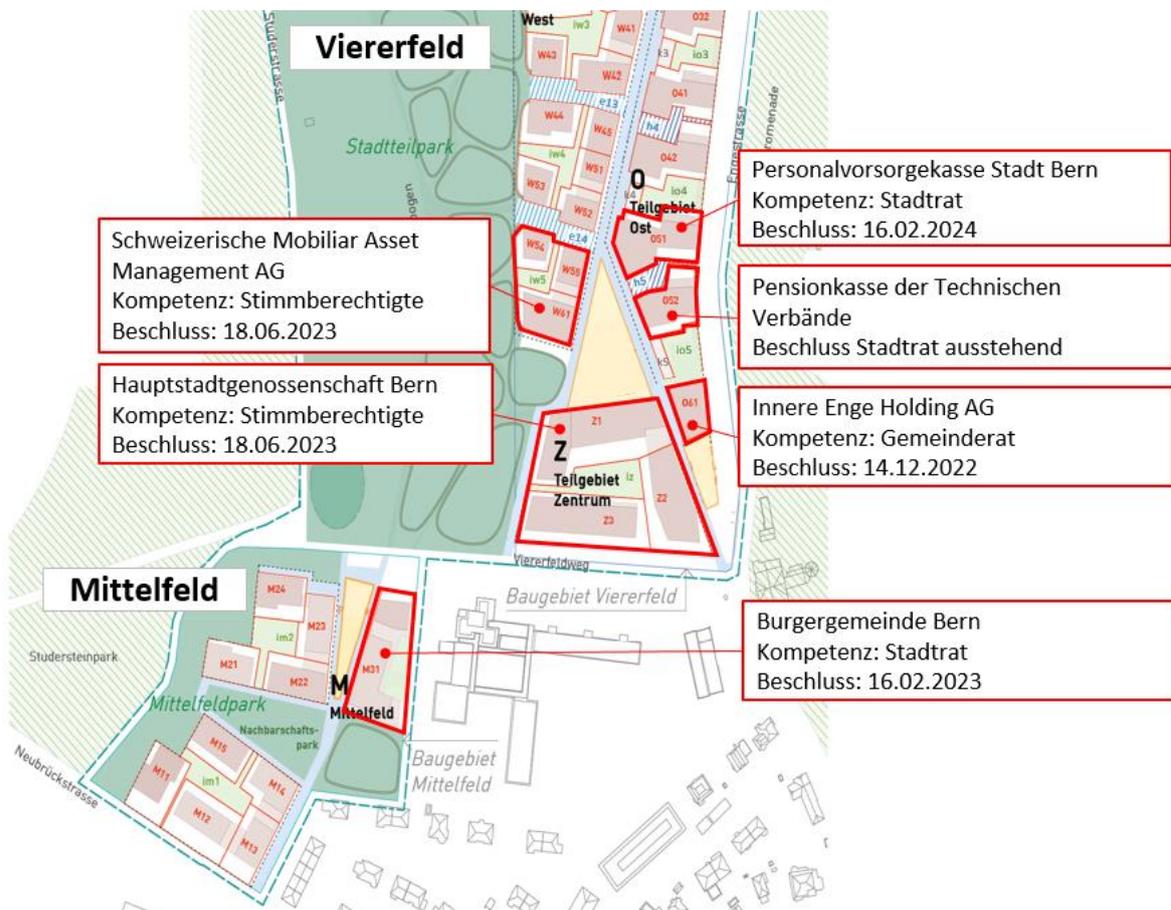
Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat

Entwicklung Viererfeld/Mittelfeld; Abgabe einer Landfläche im Baurecht an die Pensionskasse der Technischen Verbände (Baustein O52)

1. Worum es geht

Am 16. Februar 2023 hat der Stadtrat mit SRB 2023-80 vom Bericht des Gemeinderats betreffend Viererfeld/Mittelfeld: Abgabe von Land im Baurecht erste Etappe (Abstimmungsbotschaft) Kenntnis genommen, die in seiner Kompetenz liegenden Abgaben im Baurecht an die Personalvorsorgekasse der Stadt Bern (Baustein O51), die Pensionskasse der Berner Kantonalbank (Baustein O52) sowie die Bürgergemeinde Bern (Baustein M31) genehmigt und den Gemeinderat ermächtigt, zu gegebener Zeit die Baurechtsverträge abzuschliessen.

Im Sommer 2023 teilte die Pensionskasse der Berner Kantonalbank mit, dass sie auf den Erwerb des Baurechts für den Baustein O52 verzichtet. Nachdem das Baurecht ausgeschrieben und eine neue Baurechtsnehmerin – die Pensionskasse der Technischen Verbände (PTV) mit Sitz in Bern – ausgewählt worden ist, wird dem Stadtrat nachfolgend die in seiner Kompetenz liegende Baurechtsabgabe für den Baustein O52 erneut zum Beschluss unterbreitet.



2. Abgabe Baustein O52

2.1 Allgemeines

Die im Zonenplan festgelegte Bestimmung, wonach im Viererfeld 50 Prozent und im Mittelfeld mindestens 50 Prozent der anrechenbaren Wohnfläche für gemeinnützigen Wohnungsbau während fünf Jahren ab Investorenausschreibung reserviert ist, ist in jeder Etappe einzuhalten und wurde/wird in der ersten Etappe entsprechend umgesetzt. Mit dem Rückzug der (marktorientierten) Pensionskasse der Berner Kantonalbank soll die Vergabe des Baurechts für den Baustein O52 unverändert an eine marktorientierte Baurechtsnehmerin erfolgen.

Der Baustein O52 umfasst eine Grundstücksfläche von 1 238 m², die realisierbare oberirdische Geschossfläche beträgt 4 700 m² (aktueller Planungsrichtwert).

Die Wahl der Bauträgerschaft für den Baustein O52 (und alle weiteren) erfolgte durch einen vom Gemeinderat eingesetzten Vergabeausschuss.

2.2 Eckwerte der erfolgten Ausschreibung

Mit der Ausschreibung sollte eine Entwicklungspartnerin/Investorin oder ein Entwicklungspartner/Investor gefunden werden, die/der

- die übergeordneten und gemeinwohlorientierten Ziele der Stadt gemäss Areal- und Wohnstrategie, Nutzungs- und Entwicklungskonzept Freiraum und Masterplan mitträgt und stärkt;
- eine sorgfältige architektonische und sozialräumliche Integration des Bausteins O52 in eine qualitativ hochwertige Quartierstruktur anstrebt;
- das Nachhaltigkeits- und Energiekonzept des Quartiers mitträgt und mittentwickelt, das auf den Prinzipien der 2000-Watt-Gesellschaft und dem Netto-Null-Ziel basiert und den Zugang durch öffentliche Verkehrsmittel und sanfte Mobilität fördert;
- konkrete und umsetzbare Vorschläge erarbeitet, sowohl in Bezug auf das Volumen, den allgemeinen Ausdruck des Projekts als auch in Bezug auf Funktionalität der Nutzung.
- sozialräumliche Qualitäten aufweist sowie Aneignung, Partizipation und Mitgestaltung im Prozess und Betrieb mitträgt.

2.3 Zuschlag

Das Baurecht für den Baustein O52 wurde am 1. Dezember 2023 öffentlich ausgeschrieben und die Frist zur Einreichung der Angebotsdossiers auf den 26. Januar 2024 festgelegt. Es sind drei Angebote eingereicht worden. Der Vergabeausschuss hat sich für die PTV ausgesprochen. Dafür waren insbesondere folgende Qualitäten des Angebots der PTV ausschlaggebend:

- Referenzen (Umfang und Komplexität)
- Ökologische Qualität (Nachhaltigkeitsstrategie und Kompatibilität mit Nachhaltigkeitsanspruch Viererfeld/Mittelfeld)
- Soziale Nachhaltigkeit (Engagement der Bauträgerschaft, Kompatibilität mit dem beabsichtigten Quartierleben Viererfeld/Mittelfeld)
- Indikativer Baurechtszins

2.4 Kurzportrait der Baurechtsnehmerin

Die PTV, ansässig in Bern, verantwortet die berufliche Vorsorge der angeschlossenen Verbandsmitglieder (Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein [SIA], Verband der Ingenieur*innen und Architekt*innen [Swiss Engineering STV UTS ATS], Bund Schweizer Architektinnen und Architekten [BSA], Verband freierwerbender Schweizer Architekten [FSAI] und Schweizerische Vereinigung Beratender Ingenieurunternehmungen (suisse.ing, ehemalsUSIC)). Direkte Immobilienanlagen und die damit erwirtschafteten Mieterträge bilden einen wichtigen Bestandteil in der Anlage-

strategie zur langfristigen Sicherung der auszurichtenden Rentenleistungen. Das Portfolio umfasst mehr als 1 300 Mietwohnungen und einzelne Gewerbeliegenschaften. Die PTV führt oder begleitet mit regionalen Partnerinnen und Partnern sämtliche Tätigkeiten in der Wertschöpfungskette (Erwerb/Verkauf von Liegenschaften, Projektentwicklung, Sanierung, Bewirtschaftung und Facility-Management). Das Vermietungsangebot wird auf die Marktbedürfnisse ausgerichtet und soll qualitativ hochstehenden Ansprüchen genügen.

2.5 Bestimmung des finanzkompetenten Organs für die Abgabe im Baurecht

Artikel 6 des Reglements vom 20. Mai 1984 über die Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern (Fondsreglement; FRBW; SSSB 854.1) und Artikel 143 der Gemeindeordnung der Stadt Bern vom 3. Dezember 1998 (GO; SSSB 101.1) regeln die Zuständigkeiten bei Grundstücksgeschäften. Relevant ist bei beschränkten dinglichen Rechten mit jährlich wiederkehrenden Leistungen gemäss Artikel 143 Buchstabe c GO der kapitalisierte Wert. Gemäss Artikel 6 Absatz 1 FRBW sind bis 2 Mio. Franken die Betriebskommission des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds), bis 5 Mio. Franken der Gemeinderat, ab 5 Mio. bis 10 Mio. Franken der Stadtrat und ab 10 Mio. Franken die Stimmberechtigten für entsprechende Beschlüsse zuständig.

Für die Bestimmung des finanzkompetenten Organs wurde bei der Abgabe des Bausteins O52 der Barwert der voraussichtlich erzielbaren Baurechtszinseinnahmen unter Berücksichtigung eines Zinssatzes von 3 Prozent und einer Baurechtsdauer von 80 Jahren berechnet. Die entsprechenden Baurechtszinseinnahmen beim Baustein O52 können zurzeit noch nicht abschliessend beziffert werden, jedoch wird damit gerechnet, dass der Barwert über 5 Mio. Franken betragen wird und somit in der Kompetenz des Stadtrats liegt.

2.6 Eignung und Pflichten der Baurechtsnehmerin

Alle Baurechte auf dem Viererfeld/Mittelfeld werden ausschliesslich an Endinvestierende abgegeben. Als solche wird die PTV mit Abschluss eines Baurechtsvertrags zwingend Mitglied einer noch zu gründenden Infrastrukturgesellschaft/-genossenschaft, die Eigentümerin/Konzessionsnehmerin der privaten gemeinschaftlichen Anlagen ist (z.B. Einstellhallen, Quartiercenter mit Servicefunktionen, Wohngassen) und zuständig sein wird für deren Nutzung und Betrieb. Zusammen mit den übrigen Baurechtsnehmenden muss der Bau und Betrieb der gemeinschaftlichen Infrastrukturanlagen finanziert werden. Teile der gemeinschaftlichen Anlagen müssen bereits in der ersten Etappe erstellt werden. Damit deren Finanzierung gewährleistet ist, wird der Fonds diese soweit nötig vorfinanzieren.

2.7 Eckwerte zum Baurecht

Zur Abgabe von städtischem Land im Baurecht hat der Gemeinderat im Jahr 2017 für gemeinnützige und marktorientierte Wohnbauträgerschaften Musterbaurechtsverträge genehmigt. Diese Musterbaurechtsverträge gelangen grundsätzlich auch bei der Quartierentwicklung Viererfeld/Mittelfeld zur Anwendung. Der Musterbaurechtsvertrag für marktorientierte Wohnbauträgerschaften legt die Eckpunkte für den Abschluss des Baurechtsvertrags mit der Bauträgerschaft PTV fest. Die definitive Festlegung der Baurechtszinshöhe für den Baustein O52 wird unter Berücksichtigung der Auflagen gemäss dem vom Gemeinderat noch nicht abschliessend genehmigten Koordinationsplan im Rahmen der Verhandlungen zum Abschluss des Baurechtsvertrags erfolgen.

Der Baurechtsvertrag wird für eine Dauer von 80 Jahren abgeschlossen. Gleich wie bei den übrigen marktorientierten Bauträgerschaften wird eine Anpassung des Baurechtszinses alle fünf Jahre unter vollständiger Berücksichtigung des Landesindexes für Konsumentenpreise (LIK) vereinbart. Die Heimfallsentschädigung, mit welcher bei Ablauf des Baurechts der Baurechtsnehmerin oder dem Baurechtsnehmer die Gebäude entschädigt werden, wird 90 Prozent vom Marktwert betragen.

3. Weiteres Vorgehen

Die Bauträgerschaften der ersten Etappe inkl. der PTV erarbeiten für ihre jeweiligen Bausteine zurzeit die sogenannten Detailkonzepte (Machbarkeitsstudie). Diese bilden die Grundlage der anschliessenden weiteren Projektierungsarbeiten. Die Bauarbeiten der Wohnbauten werden voraussichtlich ab 2028 starten; mit dem Bezug der ersten rund 350 Wohnungen ist ab 2029 zu rechnen.

4. Prüfung der Vorlage auf Klimaverträglichkeit

Gemäss Artikel 9 des Reglements vom 17. März 2022 über Klimaschutz (Klimareglement; KR; SSSB 820.1), das am 1. September 2022 in Kraft getreten ist, müssen sämtliche Vorlagen Ausführungen zu allfälligen Auswirkungen auf das Klima sowie zur Vereinbarkeit mit den Zielen des Reglements enthalten.

Die Abgabe im Baurecht hat weder positive noch negative Auswirkungen aufs Klima. Bereits 2016 haben die Stimmberechtigten 2016 entschieden, dass Vierer- und Mittelfeld überbaut werden sollen. Die Baurechtsnehmenden werden weitgehende Vorgaben hinsichtlich Energie, Mobilität, Vermeidung grauer Energie etc. zu erfüllen haben, die ihnen mittels eines noch vom Gemeinderat zu verabschiedenden Koordinationsplans privatrechtlich überbunden werden. Damit sollte das neue Quartier dereinst einen Beitrag leisten, den Energieverbrauch pro Kopf zu senken.

Antrag

1. Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Bericht des Gemeinderats betreffend Entwicklung Viererfeld/Mittelfeld; Abgabe einer Landfläche im Baurecht an die Pensionskasse der Technischen Verbände (Baustein O52).
2. Er genehmigt die Abgabe des Bausteins O52 im Baurecht an die Pensionskasse der Technischen Verbände und ermächtigt den Gemeinderat, zu gegebener Zeit den Baurechtsvertrag abzuschliessen.

Bern, 8. Mai 2024

Der Gemeinderat