

Viererfeld/Mittelfeld: Abgabe von zwei Landflächen im Baurecht

Die Fachbegriffe	4
Das Wichtigste in Kürze	5
Die Ausgangslage	6
Die Abgabe von Land im Baurecht	9
Land im Baurecht an die Hauptstadtgenossenschaft Bern	12
Land im Baurecht an die Mobilier	14
Das sagt der Stadtrat	16
Antrag und Abstimmungsfragen	17

Die Fachbegriffe

Leerwohnungsziffer

Die Leerwohnungsziffer zeigt den prozentualen Anteil leer stehender Wohnungen am gesamten Wohnungsbestand. Wohnungsknappheit besteht gemäss der Bauordnung der Stadt Bern, wenn der über drei Jahre gemittelte Leerwohnungsbestand kleiner ist als ein Prozent.

Gemeinnütziger Wohnungsbau

Gemeinnütziger Wohnungsbau wird von Wohnbauträgerschaften realisiert und betrieben, die ohne Gewinnabsichten wirtschaften. Die Mietzinse werden nach dem Prinzip der Kostenmiete festgelegt. Die Mietzinse richten sich dabei nur nach den effektiven Kosten der Vermieterin oder des Vermieters. Veränderungen der Bodenpreise und Marktentwicklungen dürfen nicht berücksichtigt werden. Das führt dazu, dass die Mieten in der Regel vor allem längerfristig deutlich unter einem Marktpreis liegen und damit preisgünstig sind. Wohnungen in Kostenmiete sind selbsttragend.

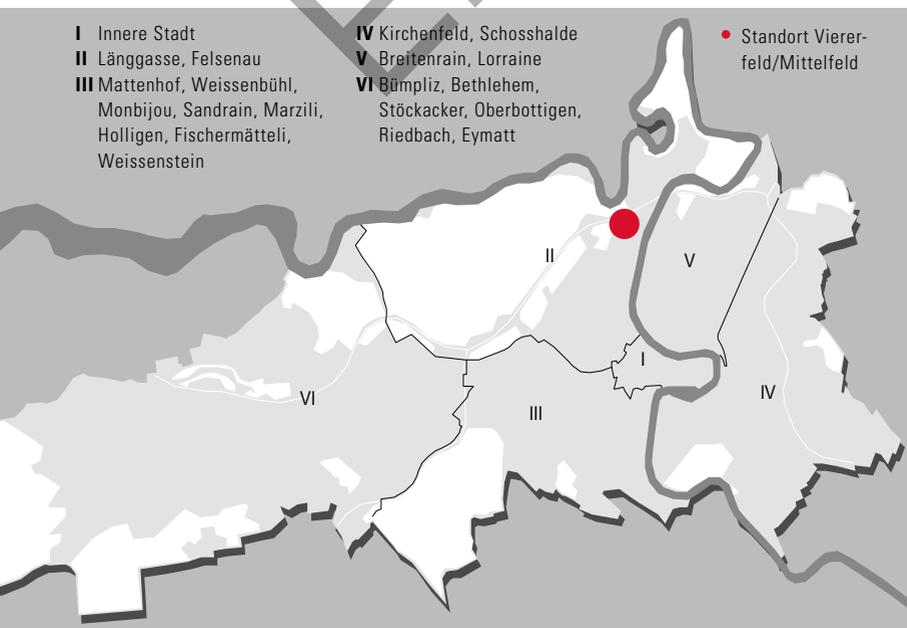
Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik

Die Liegenschaften des Finanzvermögens der Stadt Bern befinden sich grösstenteils im Fonds

für Boden- und Wohnbaupolitik. Er hat zur Aufgabe, Grundstücke für den Wohnungsbau zu erwerben, den Wohnungsbau zu fördern und durch Teilnahme am Boden- und Wohnungsmarkt Spekulation und Preissteigerung zu bekämpfen. Der Fonds wird als Gemeindeunternehmen mit Sonderrechnung durch eine Betriebskommission geführt und muss eine nachhaltige Rendite abwerfen.

Baurecht

Die Abgabe eines Grundstücks im Baurecht ermöglicht es Dritten, dieses im Rahmen der geltenden Zonenordnung zu nutzen und zu bebauen. Im Baurecht abgegebene Grundstücke bleiben im Eigentum der Baurechtsgebenden. Die Baurechtsnehmenden leisten für die Nutzung einen Baurechtszins. Nach Ablauf einer im Baurechtsvertrag festgelegten Dauer und falls dieser nicht verlängert wird, gehen die Gebäude auf dem Grundstück in das Eigentum der Baurechtsgebenden über. Die Baurechtsnehmenden erhalten für die errichteten Bauten eine im Baurechtsvertrag geregelte Entschädigung (Heimfallentschädigung).



Das Wichtigste in Kürze

Auf dem Viererfeld und dem Mittelfeld ist der Bau eines neuen Quartiers mit rund 1140 Wohnungen geplant. Zur Realisierung der Wohnhäuser sollen Landflächen im Baurecht sowohl an gemeinnützige als auch an marktorientierte Bauträgerschaften abgegeben werden. Mit dieser Vorlage befinden die Stimmberechtigten über die Abgabe von zwei Landflächen im Baurecht.

In der Stadt Bern besteht ein Mangel an Wohnraum. Auf dem Viererfeld und dem benachbarten Mittelfeld im Stadtteil Länggasse-Felsenau soll deshalb ein neues Quartier gebaut werden. Das Areal ist zentrumsnah und gut erschlossen. Geplant ist ein urbanes und ökologisches Quartier mit insgesamt rund 1140 Wohnungen, einem öffentlichen Stadtteilpark und Stadtgärten.

Abgabe von Land im Baurecht

Die Stadt Bern wird – wenn überhaupt – nur einen sehr kleinen Teil der Wohnungen selbst bauen. Vorgesehen ist stattdessen, dass verschiedene sowohl gemeinnützige als auch marktorientierte Bauträgerschaften die Wohnhäuser realisieren. Hierfür soll ihnen Land im Baurecht abgegeben werden. In entsprechenden Baurechtsverträgen werden die Höhe des Baurechtszinses sowie andere Bestimmungen festgehalten. Die Stadt kann hierbei auf bereits bestehende städtische Musterbaurechtsverträge zurückgreifen.

Entscheid der Stimmberechtigten

Die erste Baustufe mit insgesamt rund 350 Wohnungen soll von verschiedenen Wohnbauträgerschaften realisiert werden, die je eine Baurechtsfläche bebauen. Von den sechs Baurechtsflächen weisen zwei einen Marktwert von über zehn Millionen Franken auf. Es handelt sich

dabei um die Flächen, welche der Hauptstadtgenossenschaft Bern und der Mobilien Asset Management AG (Mobilien) im Baurecht abgegeben werden sollen. Liegt der Wert des Landes über zehn Millionen Franken, entscheiden in der Stadt Bern die Stimmberechtigten über eine Abgabe im Baurecht.

Land im Baurecht an Genossenschaft

Bei der Hauptstadtgenossenschaft kommt der Musterbaurechtsvertrag für gemeinnützige Wohnbauträgerschaften zur Anwendung. Das bedeutet, dass der Baurechtszins pro Quadratmeter oberirdischer Geschossfläche zwischen 18 und 25 Franken und damit unter einem Marktpreis liegen wird. Im Gegenzug müssen die Wohnungen nach dem Prinzip der Kostermiete vermietet werden. Zudem sind unter anderem Vorgaben zur Einkommenssituation der Mietenden und zur minimalen Belegung einer Wohnung einzuhalten.

Land im Baurecht an die Mobilien

Die Mobilien ist eine marktorientierte Investorin. Sie plant den Bau von Mietwohnungen, die sie zu marktüblichen Mietzinsen vermieten will. Der Baurechtszins der Mobilien ist noch nicht bestimmt. Er wird in Verhandlungen zwischen der Mobilien und der Stadt Bern anhand von marktwirtschaftlichen Kriterien festgelegt.



Abstimmungsempfehlung des Stadtrats

Der Stadtrat empfiehlt den Stimmberechtigten, die Vorlage anzunehmen.

Die Ausgangslage

Auf dem Viererfeld und dem Mittelfeld soll ein urbanes und ökologisches Quartier entstehen. Nachdem die entsprechenden Zonenpläne und Kredite für den Bau von Infrastrukturanlagen von den Stimmberechtigten angenommen wurden, soll nun Land im Baurecht an Wohnbauträgerschaften abgegeben werden.

Wohnen im urbanen Raum ist weiterhin attraktiv. In der Stadt Bern liegt die Leerwohnungsziffer (siehe Fachbegriffe) trotz Wohnbautätigkeit seit vielen Jahren bei tiefen rund 0,5 Prozent. Besonders hoch ist die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum.

Neues Stadtquartier

Die Stadt Bern will deshalb auf dem Viererfeld und dem benachbarten Mittelfeld im Stadtteil Länggasse-Felsenau ein neues Quartier mit Stadtteilpark bauen. Stadtgärten sollen die bestehenden Familiengärten ersetzen. Aufgrund der zentrumsnahen und gut erschlossenen Lage eignet sich das Gebiet besonders gut für den Wohnungsbau. Geplant ist ein urbanes, architektonisch vielfältiges Quartier, das hinsichtlich ökologischer Standards wegweisend ist (siehe Kasten «Klimaschutz und Nachhaltigkeit» auf der übernächsten Seite). Insgesamt ist der Bau von rund 1140 Wohnungen für 3000 Menschen geplant. Auf dem Viererfeld ist die Hälfte der Wohnungen, auf dem Mittelfeld mindestens die Hälfte der Wohnungen dem gemeinnützigen Wohnungsbau (siehe Fachbegriffe) vorbehalten. Das schreiben die entsprechenden Zonenpläne vor.

Stadt Bern ist Landeigentümerin

Das Land auf dem Viererfeld, auf dem Wohnhäuser gebaut werden sollen, gehört der Stadt Bern und befindet sich im Vermögen des städtischen Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (siehe Fachbegriffe). Die Stadt Bern hat es für 51,9 Millionen Franken vom Kanton Bern erworben. Das Mittelfeld hingegen musste nicht gekauft werden, da sich dieses seit jeher im Eigentum der Stadt Bern befindet und heute ebenfalls zum Vermögen des Fonds gehört. In der Volksabstimmung vom Juni 2016 stimmten die Stimmberechtigten der Stadt Bern dem Landkauf auf dem Viererfeld zu. Gutgeheissen wurden gleichzeitig die Zonenpläne Viererfeld und Mittelfeld sowie erste Kredite zur Planung und Entwicklung des Areals.

berechtigten der Stadt Bern dem Landkauf auf dem Viererfeld zu. Gutgeheissen wurden gleichzeitig die Zonenpläne Viererfeld und Mittelfeld sowie erste Kredite zur Planung und Entwicklung des Areals.

Städtebaulicher Wettbewerb und Masterplan

Im Jahr 2018 führte die Stadt Bern einen städtebaulichen Wettbewerb für das neue Quartier durch. Auf Grundlage des Siegerprojekts «VIF!» wurde ein Masterplan für das gesamte Areal Viererfeld/Mittelfeld erstellt. Der Masterplan gibt wichtige Zielbilder – beispielsweise im Bereich Ökologie – vor und ist für die gesamte weitere Planung und Entwicklung des Quartiers massgebend. Für die Platzierung der Wohnhäuser definiert der Masterplan insgesamt 46 sogenannte Bausteine. Ein Baustein umfasst jeweils ein Baufeld sowie einen Anteil Aussenraum, der nicht bebaut werden darf.

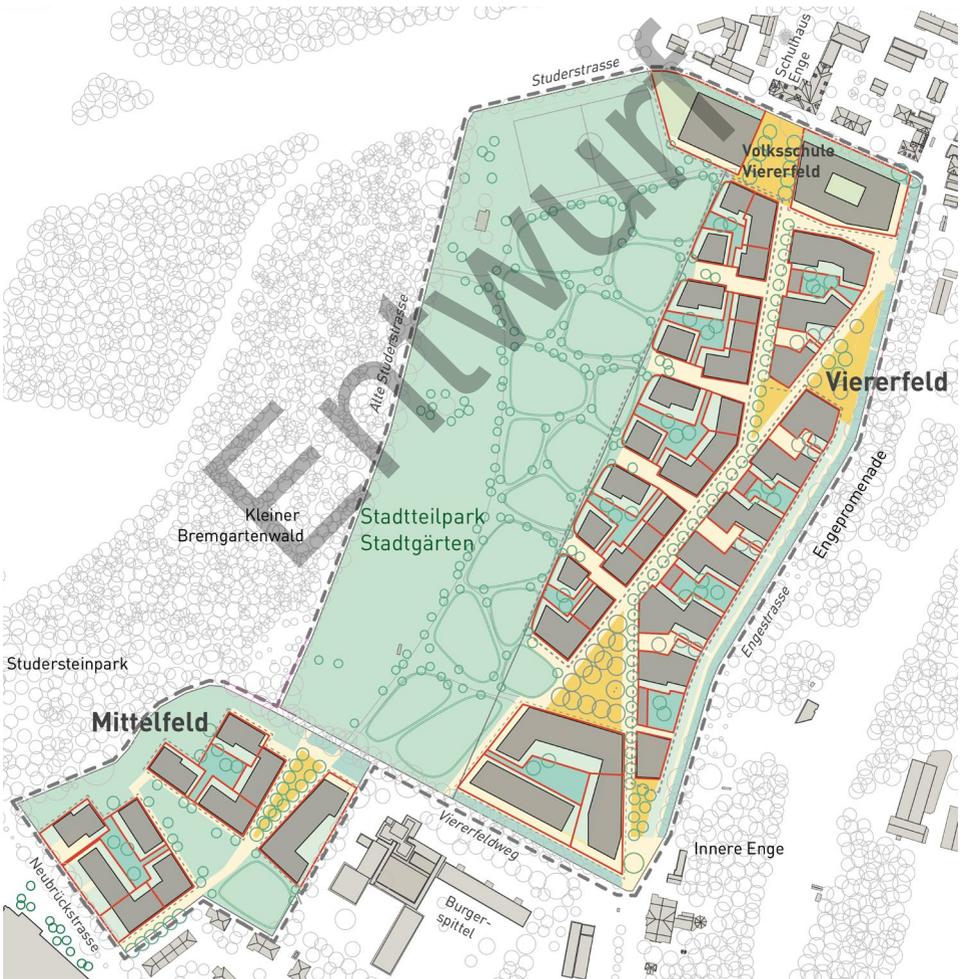
Kreditabstimmung Infrastrukturanlagen

Im März dieses Jahres fand eine weitere städtische Volksabstimmung zum geplanten Stadtquartier Viererfeld/Mittelfeld statt: Für den Bau von Infrastrukturanlagen wie Strassen und Grünanlagen sowie für die weitere Entwicklung des Areals hiessen die Stimmberechtigten mehrere Verpflichtungskredite in der Höhe von insgesamt 124,6 Millionen Franken gut.

Baurechte statt Landverkauf

Aufgrund der Grösse des neuen Stadtquartiers wird dieses in mehreren Etappen gebaut. Für die erste Etappe sollen in einem nächsten Schritt erste Landflächen im Baurecht (siehe Fachbegriffe) an verschiedene Wohnbauträgerschaften abgegeben werden. Die Stadt Bern will sich zwar die Möglichkeit offenlassen, selbst Wohnungen zu erstellen. Grundsätzlich sollen

- Baufelder
- Bausteine
- Perimeter Viererfeld/Mittelfeld



die Liegenschaften des neuen Quartiers jedoch von Dritten gebaut werden. Die Abgabe von Land im Baurecht – statt eines Verkaufs – entspricht der bisherigen Strategie der Stadt Bern. Durch dieses Vorgehen kann die Stadt langfristig Einfluss auf die Stadtentwicklung nehmen.

Wer über eine Abgabe entscheidet

Wer darüber entscheidet, ob die Stadt Bern Land im Baurecht abgibt, ist im Reglement über die Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern festgelegt und hängt vom Marktwert des Landes beziehungsweise von den voraussichtlich erzielbaren Zinseinnahmen aus dem Baurecht ab:

- bis zwei Millionen Franken: Betriebskommission des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik
- über zwei und bis fünf Millionen Franken: Gemeinderat
- über fünf und bis zehn Millionen Franken: Stadtrat
- über zehn Millionen Franken: Stimmberechtigte

Abstimmung über zwei Baurechte

Für die erste Etappe ist geplant, zwei Landflächen im Baurecht abzugeben, deren Wert jeweils bei über zehn Millionen Franken liegt. Mit dieser Vorlage können die Stimmberechtigten einzeln über die zwei Abgaben befinden. Für die weiteren Bautappen wird es nach heutigem Stand aufgrund der Marktwerte der Baurechtsflächen keine Volksabstimmungen geben.

Klimaschutz und Nachhaltigkeit

Die Bevölkerung der Schweiz wächst und braucht Wohnraum. Der Gemeinderat ist der Auffassung, dass der benötigte Wohnraum primär mittels Verdichtung in urbanen, gut erschlossenen Zentren erfolgen und Zersiedelung so weit als möglich vermieden werden sollte. Beim Bau des neuen Quartiers Viererfeld/Mittelfeld haben Klimaschutz und Nachhaltigkeit einen hohen Stellenwert: So wird bei den Wohnhäusern eine möglichst ressourcenschonende Bauweise angestrebt. Alle Dachflächen müssen begrünt und grundsätzlich mit Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen bestückt werden. Zudem wird das Areal ans Fernwärmenetz angeschlossen. Im Bereich der Mobilität wird das gemeinschaftliche Nutzen von Autos oder Lastenvelos gefördert. Für Velos sind rund 7000 Abstellplätze geplant. Bei den Autoparkplätzen strebt der Gemeinderat ein Angebot von maximal einem Parkplatz pro fünf Wohnungen an. Weiter werden mindestens 15 Prozent der Flächen als naturnaher Lebensraum gestaltet. Dank der verschiedenen Massnahmen führt das neue Stadtquartier zu einer Reduktion des durchschnittlichen CO₂-Verbrauchs pro Kopf. Damit entspricht das Projekt den Zielsetzungen des städtischen Klimareglements.

Die Abgabe von Land im Baurecht

Die Stadt Bern will die Landflächen für den Bau des neuen Stadtquartiers Viererfeld/Mittelfeld im Baurecht abgeben. Dabei kann sie auf bestehende Musterbaurechtsverträge für gemeinnützige und für marktorientierte Bauträgerschaften zurückgreifen.

Das Land, auf welchem das neue Stadtquartier Viererfeld/Mittelfeld gebaut wird, soll nicht verkauft, sondern im Baurecht abgegeben werden. Die Stadt als Baurechtsgeberin, handelnd durch den Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik, behält das Land somit im Eigentum, räumt aber Dritten das Recht ein, es zu bebauen. Grundsätzlich werden auf dem Viererfeld/Mittelfeld die Baurechte nur an Endinvestierende abgegeben, welche die Wohnhäuser nicht – beispielsweise zu Profitzwecken – weiterverkaufen werden.

Erste Etappe: Bau von 350 Wohnungen

Die erste Bauetappe mit insgesamt rund 350 Wohnungen soll von verschiedenen Wohnbauträgerschaften realisiert werden. Die Baurechtsflächen für die Hauptstadtdgenossenschaft Bern und die Mobilier Asset Management AG (Mobilier) haben beide einen Marktwert von über zehn Millionen Franken; über die Abgabe dieser Landflächen im Baurecht entscheiden deshalb die Stimmberechtigten (siehe die zwei nachfolgenden Kapitel).

Weitere Baurechtsnehmende

Die weiteren Baurechtsnehmenden der ersten Bauetappe sind die Personalvorsorgekasse der Stadt Bern, die Pensionskasse der Berner Kantonalbank, die Burgergemeinde Bern und die Innere Enge Holding AG. Die beiden Pensionskassen wollen Wohnraum erstellen, der zu Marktpreisen vermietet werden soll. Die Burgergemeinde wiederum plant Wohnungen für generationenübergreifendes Zusammenleben. Diese sollen mehrheitlich in Kostenmiete vermietet werden. Der Stadtrat hat die drei Abgaben von Land im Baurecht im vergangenen **MONAT** genehmigt. Die Innere Enge Holding AG möchte auf dem Viererfeld einen Ergänzungsbau zu ihrem bereits bestehenden Hotel reali-

sieren. Der Entscheid zur Abgabe des Landes im Baurecht lag in der Kompetenz des Gemeinderats. Dieser hat der Abgabe im Dezember 2022 zugestimmt.

Zwei Arten von Baurechtsverträgen

Der zu bezahlende Baurechtszins sowie andere Vorgaben werden in einem Baurechtsvertrag zwischen der Stadt Bern und der jeweiligen Wohnbauträgerschaft festgehalten. Die Baurechtsverträge für das Viererfeld und das Mittelfeld werden auf der Grundlage von bereits bestehenden städtischen Musterbaurechtsverträgen abgeschlossen. Hierbei gibt es zwei Arten von Musterverträgen: einen für gemeinnützige und einen für marktorientierte Bauträgerschaften.

Gegenleistungen für tieferen Baurechtszins

Bei gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften wird der Baurechtszins nach einer festgelegten Methode berechnet: Dabei ist nicht der Marktwert des abzugebenden Landes entscheidend, sondern es sind dies Kennzahlen, die durch das Bundesamt für Wohnungswesen festgelegt werden. Daraus resultiert ein tieferer Baurechtszins. Als Gegenleistung für die günstigeren Konditionen muss der Wohnraum in Kostenmiete vermietet werden. Weiter sind unter anderem Bestimmungen zum Einkommen der Mietenden und zur minimalen Belegung einer Wohnung festzulegen. Diese Bestimmungen sind Bestandteil des Baurechtsvertrags. Der Baurechtszins wird alle fünf Jahre zur Hälfte der Teuerung angepasst.

Marktwirtschaftlicher Baurechtszins

Bei marktorientierten Wohnbauträgerschaften ist der Baurechtszins das Resultat von Verhandlungen oder wird von der Stadt Bern nach markt-

wirtschaftlichen Kriterien festgelegt. Der Baurechtszins ist somit höher als bei gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften. Im Gegenzug dürfen marktorientierte Wohnbauträgerschaften Gewinn auf ihren Mieten erzielen und sie sind nicht wie gemeinnützige Wohnbauträgerschaften an Vermietungskriterien gebunden. Der Baurechtszins wird alle fünf Jahre der Teuerung angepasst.

Eckwerte in allen Baurechtsverträgen

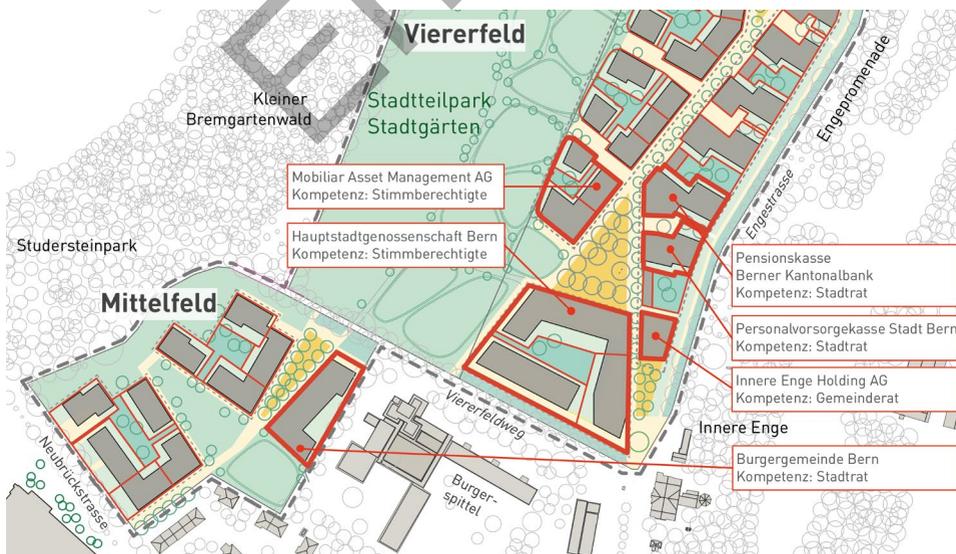
In allen Baurechtsverträgen für das Viererfeld und das Mittelfeld wird festgehalten, dass die im Masterplan festgelegten Zielbilder (siehe Kapitel «Die Ausgangslage») richtungsweisend für jedes Bauvorhaben sind. Zudem müssen die Baurechtsnehmenden Mitglied einer noch zu gründenden Infrastrukturgesellschaft oder -genossenschaft sein. Diese wird Eigentümerin der gemeinschaftlichen Plätze und Anlagen wie beispielsweise der unterirdischen Einstellhallen und wird diese finanzieren sowie später betreiben.

Erwartete Einnahmen der ersten Bauetappe

Generell wird ein Baurechtsvertrag erst abgeschlossen, wenn für ein bestimmtes Bauvorhaben eine Baubewilligung vorliegt. Die erwarteten Baurechtszinseinnahmen aus der ersten Bauetappe betragen zwischen 1,3 und 1,5 Millionen Franken pro Jahr.

Wirtschaftlichkeit für den Fonds

Da es sich beim Bauland auf dem Viererfeld und dem Mittelfeld um Finanzvermögen handelt, muss eine angemessene Rendite erzielt werden. Das bedeutet, dass die Ausgaben des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik, in dessen Vermögen sich das Bauland befindet, aus den Baurechtszinsen und allfälligen Mieteinnahmen bei Eigenprojekten refinanziert werden müssen. Aktuelle Berechnungen zeigen, dass dies möglich ist: Die gesamten Anlagekosten des Fonds betragen geschätzte 146,6 Millionen Franken. Darin enthalten sind insbesondere der getätigte Landkauf auf dem Viererfeld sowie Ausgaben für Entwicklungs- und Infrastrukturmassnahmen.



men. Für das ganze Stadtquartier wird mit jährlichen Baurechtszinsen von rund 4,4 Millionen Franken gerechnet. Werden diese mit 3 Prozent verzinst, ist ein ausgeglichenes Ergebnis möglich. Angesichts der langen Umsetzungsdauer hängt die Wirtschaftlichkeit des Projekts jedoch auch von der künftigen Entwicklung des Immobilienmarktes ab.

Termine

Für den Bau des neuen Quartiers Viererfeld/ Mittelfeld sind folgende nächste Termine vorgesehen:

- ab 2024: Evaluation Bauträgerschaften
nächste Bauetappen
- ab 2026: Realisierung Infrastruktur
- ab 2027: Abschluss erste Baurechtsverträge und Realisierung erste Wohnbauten
- 2028: Inbetriebnahme erste öffentliche Aussenräume
- 2029: Bezug erste Wohnbauten

Entwurf

Land im Baurecht an die Hauptstadtgenossenschaft Bern

Die Landfläche beim südlichen Eingangsbereich zum Viererfeld soll der Hauptstadtgenossenschaft Bern im Baurecht abgegeben werden. Sie will dort Wohnungen in Kostenmiete erstellen. In den Erdgeschossen sind unter anderem Räumlichkeiten für die Quartiersversorgung vorgesehen.

Die Hauptstadtgenossenschaft Bern ist ein Zusammenschluss von rund dreissig lokalen und regionalen gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften. Ihr sollen die Bausteine Z1, Z2, Z3 und iz im Baurecht abgegeben werden. Die Baurechtsfläche befindet sich am südlichen Eingang zum Viererfeld beziehungsweise beim zentralen Platz des neuen Quartiers. Die Baurechtsfläche umfasst insgesamt ungefähr 8200 Quadratmeter, darauf realisierbar sind maximal 32 200 Quadratmeter oberirdische Geschossfläche. Die genauen Flächen werden nach Vorliegen der konkreten Bauprojekte bekannt sein.

Wohnungen und Quartiernutzungen

Die Hauptstadtgenossenschaft plant den Bau von Wohnraum, der in einem partizipativen Planungsprozess entworfen wird. In den Erdgeschossen der Wohnhäuser sind unter anderem Räumlichkeiten für die Quartiersversorgung und weitere Nebennutzungen vorgesehen. Gemäss Masterplan muss im Bereich der Baurechtsfläche auch eine unterirdische Einstellhalle gebaut werden.

Günstigere Kondition bei Baurechtszins

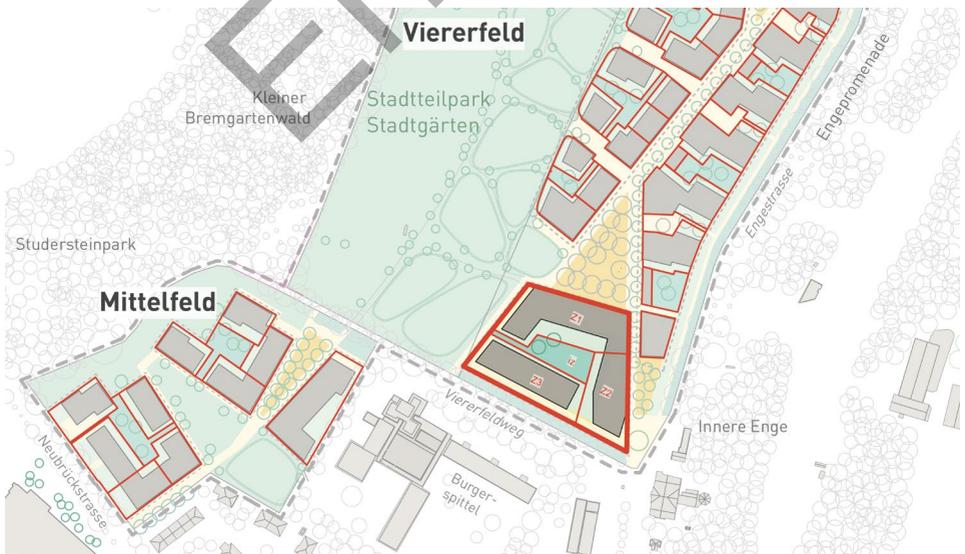
Bei der Hauptstadtgenossenschaft kommt der städtische Musterbaurechtsvertrag für gemeinnützige Wohnbauträgerschaften zur Anwendung. Der jährliche Baurechtszins wird sich somit zwischen 18 und 25 Franken pro Quadratmeter oberirdische Geschossfläche bewegen. Die genaue Höhe wird im Rahmen von weiteren Verhandlungen zwischen der Hauptstadtgenossenschaft und der Stadt Bern festgesetzt. Für die Gewerbenutzungen wird die genaue Höhe der Baurechtszinse ebenfalls während der weiteren Verhandlungen festgelegt.

Überprüfung der Vorgaben

Als Gegenleistung für die günstigeren Konditionen beim Baurechtszins hat die Hauptstadtgenossenschaft verschiedene Vorgaben zu erfüllen: So müssen die Wohnungen nach dem Prinzip der Kostenmiete vermietet werden. Weiter sind unter anderem Bestimmungen zum Einkommen der Mietenden und zur minimalen Belegung einer Wohnung zu erfüllen. Die Vorgaben sind Bestandteil des Baurechtsvertrags

Baustein	ungefähre Fläche	maximale oberirdische Geschossfläche	Nutzungen	
			Hauptnutzung	Nebennutzungen
Z1	3 000 m ²	13 500 m ²	Wohnen	Quartiersversorgung,
Z2	1 800 m ²	8 500 m ²	Wohnen	weitere Neben-
Z3	2 400 m ²	10 200 m ²	Wohnen	nutzungen
iz	1 000 m ²	—	Gartenhof	

und deren Einhaltung wird von der Stadt überprüft. Die vorgesehene Baurechtsdauer beträgt 80 Jahre. Die Heimfallentschädigung (siehe Fachbegriff «Baurecht») wird auf 90 Prozent des Zustandwertes der erstellten Gebäude festgelegt.



Land im Baurecht an die Mobilier

Die Landfläche zwischen dem Stadtteilpark und dem zentralen Platz auf dem Viererfeld soll der Mobilier Asset Management AG im Baurecht abgegeben werden. Die Mobilier ist eine marktorientierte Investorin. Sie plant den Bau von Wohnungen mit marktüblichen Mieten.

Die Mobilier Asset Management AG (Mobilier) ist eine Tochtergesellschaft der Mobilier Holding AG mit Sitz in Bern. Aktuell bewirtschaftet sie direkt gehaltene Immobilien im Wert von insgesamt vier Milliarden Franken.

Wohnungen und Gastronomie

Auf dem Viererfeld sollen der Mobilier die Bausteine W54, W55, W61 und iw5 im Baurecht abgegeben werden. Die Baurechtsfläche befindet sich zwischen dem Stadtteilpark und dem zentralen Platz. Die Baurechtsfläche umfasst insgesamt ungefähr 2500 Quadratmeter, darauf realisierbar sind maximal 9200 Quadratmeter oberirdische Geschossfläche. Die genauen Flächen werden nach Vorliegen der konkreten Bauprojekte bekannt sein. Die Wohnungen, welche die Mobilier erstellen wird, werden zu marktüblichen Mietzinsen vermietet. In den Erdgeschossen der Wohnbauten sind Räumlichkeiten für einen Gastronomiebetrieb vorgesehen.

Marktüblicher Baurechtszins

Die Mobilier ist eine marktorientierte Investorin, zur Anwendung kommt daher der Musterbaurechtsvertrag für marktorientierte Wohnbauträgerschaften. Der Baurechtszins wird sich an marktwirtschaftlichen Kriterien orientieren und in Verhandlungen zwischen der Mobilier und der Stadt Bern festgelegt. Die vorgesehene Baurechtsdauer beträgt 80 Jahre. Die Heimfallentschädigung (siehe Fachbegriff «Baurecht») wird auf 90 Prozent des Marktwertes der erstellten Gebäude festgelegt.

Baustein	ungefähre Fläche	maximale oberirdische Geschossfläche	Nutzungen	
			Hauptnutzung	Nebennutzungen
W54	600 m ²	2 000 m ²	Wohnen	
W55	600 m ²	2 400 m ²	Wohnen	Gastronomie, weitere Nebennutzungen möglich
W61	1 000 m ²	4 800 m ²	Wohnen	
iw5	300 m ²	—	Gartenhof	

Entwurf



Das sagt der Stadtrat

Argumente aus der Stadtratsdebatte

Für die Vorlage

+ Minores deum Asterigem colunt. Horum omnium audacissimi sunt minores, propterea quod a cultu atque humanitate conclavis.

+ Magistrorum longissime absunt minimeque ad eos magistri saepe commeant atque ea, quae ad erudiendos animos pertinent, important proximique sunt maioribus, qui ante portas in angulo fumatorum et sub tecto vitreo stant, quibuscum continenter bellum gerunt.

+ Qua de causa septani quoque reliquos minores virtute praecedunt, quod fere cotidianis proeliis cum ceteris contendunt, cum aut suis finibus eos prohibent aut ipsi in eorum finibus bellum gerunt.

+ Huius sunt plurima simulacra, hunc et omnium inventorem artium ferunt, hunc Latinitatis ducem. Post hunc Obeligem et Miraculigem. Horum in verba iurant atque dictis eorum libentissime utuntur, velut delirant isti Romani vel non cogito, ergo in schola sum.

+ Leibnitii Schola est omnis divisa in partes tres, quarum unam incolunt maiores, tertiam qui lingua magistri docti, ceterorum vexatore.

Gegen die Vorlage

- Zept hunc Obeligem et Miraculigem. Horum in verba iurant atque dictis eorum libentissime utuntur, velu da Romani vel non cogito, ergo in schola sum. Leibnitii Schola sunt est partes tres.

- Vera de causa septani quoque reliquos minores virtute praecedunt, quod fere cotidianis proeliis cum ceteris contendunt, cum aut suis finibus eos prohibent aut ipsi in eorum finibus bellum gerunt. Huius simulacra, hunc et omnium inventorem artium ferunt, hunc Latinitatis ducem. Post hunc Obeligem et Miraculigem. Horum in ver iurant aque dictis libentissime utuntur, velut delirant isti.

- Leibnitii Schola est omnis divisa in partes tres, quarum unam incolunt maiores, tertiam qui lingua magistri docti, ceterorum vexatore.



Abstimmungsergebnis im Stadtrat

Ja	00	
Nein	00	
Enthaltungen	00	

Das vollständige Protokoll der Stadtratssitzung vom XX. XX. XXXX ist einsehbar unter www.bern.ch/stadtrat/sitzungen.

Antrag und Abstimmungsfragen

Antrag des Stadtrats vom ...

1. xxx

2. xxx

Der Stadtratspräsident:

...

Die Ratssekretärin:

Nadja Bischoff

Abstimmungsfragen

1. Wollen Sie der Abgabe von Land im Baurecht an die Hauptstadtgenossenschaft Bern zustimmen?

2. Wollen Sie der Abgabe von Land im Baurecht an die Mobilier Asset Management AG (Mobilier) zustimmen?

Weitere Informationen zum Projekt Viererfeld/
Mittelfeld: www.bern.ch/viererfeld

Haben Sie Fragen zur Vorlage?

Auskunft erteilt

Immobilien Stadt Bern

Bundesgasse 33

3011 Bern

Telefon: 031 321 60 60

E-Mail: immobilien@bern.ch

Rechtsmittelbelehrung

Gegen den Inhalt der vorliegenden Abstimmungsbotschaft kann innert 10 Tagen ab der Zustellung Beschwerde erhoben werden. Gegen die Abstimmung kann innert 30 Tagen nach der Abstimmung Beschwerde eingereicht werden. Eine Beschwerde muss einen Antrag, die Angabe von Tatsachen und Beweismitteln, eine Begründung sowie eine Unterschrift enthalten und im Doppel eingereicht werden.

Beschwerden sind zu richten an: Regierungstatthalteramt Bern-Mittelland, Poststrasse 25, 3071 Ostermundigen.

Entwurf