

Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat

Zonenplan und Grundstückserwerb mit Arealentwicklung Viererfeld (Abstimmungsbotschaft)

1. Worum es geht

Die Planungsvorlage ermöglicht die Schaffung eines attraktiven, neuen Stadtquartiers auf dem Viererfeld. Sie ist auf die Planung Mittelfeld abgestimmt. Der Zonenplan Viererfeld beinhaltet die Einzonung des bisher in der Landwirtschaftszone gelegenen Gebiets in eine Wohnzone und in eine gemischte Wohnzone, in eine Zone mit Planungspflicht und in eine Zone im öffentlichen Interesse mit den jeweils dazugehörenden Vorschriften. Rund die Hälfte des Viererfelds soll für eine dichte Wohnüberbauung mit einem Anteil an gewerblicher und öffentlicher Nutzung zur Verfügung stehen. Die andere Hälfte soll als vielfältig nutzbare Freifläche mit Ausnahme eingeschossiger Zweckbauten für Freizeitnutzungen grün bleiben. Mit dieser Vorlage wird beantragt, den Stimmberechtigten die Planung und den Kredit für den Grundstückserwerb zum Beschluss vorzulegen.

2. Ausgangslage

Die Berner Stimmberechtigten lehnten 2004 die Planungsvorlage „Viererfeld zum Wohnen“ knapp ab. Hauptgrund der Ablehnung war eine unheilige Allianz von Partikulärinteressen. Die von den Stimmberechtigten 2002 beschlossenen Massnahmen zur Verkehrslenkung und -beruhigung sowie für den Lärmschutz im Stadtteil Länggasse-Felsenau wurden inzwischen realisiert oder stehen unmittelbar vor der Ausführung. Mit den flankierenden Massnahmen zum Neufeldtunnel und der neuen Begegnungszone in der Mittelstrasse konnte die Wohn- und Lebensqualität in der Länggasse deutlich erhöht werden. Demgegenüber steht die geringe Wohnbautätigkeit im Stadtteil mangels Bauland. Von 1995 bis 2013 betrug der Reinzuwachs insgesamt nur 142 Wohnungen. Das öffentlich nutzbare Freiflächenangebot ist nach wie vor zu knapp.

Der zentrumsnahe Raum Viererfeld ist ein idealer Standort für ein zeitgemässes und verdichtetes Stadtquartier. Bereits der Quartierplan für den Stadtteil Länggasse-Felsenau von 2001 wies das Viererfeld als Neubaugebiet mit Grünfläche aus. Mit dem neuen revidierten Raumplanungsgesetz wächst zudem der Druck, die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken. Im Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept Bern-Mittelland (RGSK) von 2012 ist das Viererfeld denn auch als Vorranggebiet für eine regionale Siedlungserweiterung festgesetzt. Dabei soll rund die Hälfte des Viererfelds grün bleiben und der Bevölkerung des ganzen Stadtteils als Naherholungsgebiet zur Verfügung stehen.

3. Planungsziele

Auf dem Viererfeld und dem benachbarten Mittelfeld soll ein attraktives, dichtes Stadtquartier mit eigener Identität und einer starken Ausstrahlung entstehen. Angestrebt wird eine gute Durchmischung verschiedenster Wohnsegmente und Bauträgerschaften für unterschiedliche Haushaltsgrössen und Lebensformen. Daneben sind auch Arbeits-, Versorgungs- und Schulnutzungen vorgesehen. Rund die Hälfte des Viererfelds soll weiterhin grün bleiben und für Spiel und Naherholung zur Verfügung stehen. Nach wie vor wird es Familiengärten und ein Rasenspielfeld geben. Dank

der zentralen Lage und der guten Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr kann das Wohnungsangebot mit einer reduzierten Parkplatzbemessung angeboten werden. Die Wärmeversorgung beruht im Wesentlichen auf erneuerbarer Energie.

4. Einleitung des Planungsprozesses

Die erste Phase des Planungsprozesses war geprägt durch das Testen von Entwicklungsvorstellungen mittels Varianten und einem intensiven Meinungsaustausch. Die Testplanung mit externen Fachleuten diente dazu, die Nutzungsvorstellungen und städtebaulichen Muster für das Mittelfeld und das benachbarte Viererfeld zu überprüfen und unterschiedliche räumliche Konzeptansätze zu skizzieren. Am 24. April, 25. Juni und 18. November 2013 wurde unter Leitung des Stadtpräsidenten an drei Runden Tischen über die Planungsziele und Zwischenergebnisse diskutiert. Teilgenommen haben rund 20 Vertreterinnen und Vertreter der Stadtratsfraktionen sowie diverse Interessengruppen und Quartierorganisationen. In den Diskussionen konnten die Vor- und Nachteile der Varianten abgewogen werden. In der Folge wurden die Konzeptvarianten in Form von Konzeptentwürfen optimiert und schliesslich auf ein städtebauliches Konzept eingegrenzt.

5. Planungsergebnisse

Der Wirkungsbereich der Planung umfasst das Viererfeld samt eines Abschnitts der Studerstrasse vor dem Schulhaus Enge. Die Planung beinhaltet die Einzonung der in der Landwirtschaftszone gelegenen Fläche zur Hälfte in die Zone im öffentlichen Interesse (Freifläche FA*) und zur anderen Hälfte in die Wohnzone (W), gemischte Wohnzone (WG) und Zone mit Planungspflicht (ZPP) mit den jeweils dazugehörigen Vorschriften.

Die Zone FA* dient als allgemein benutzbarer Park für Spiel- und Sportanlagen sowie für Familiengärten. Daneben sind eingeschossige Bauten im allgemeinen öffentlichen Interesse wie Garderoben, Gartenhäuser, Gemeinschaftseinrichtungen und dergleichen bis maximal 3 500 m² oberirdische Geschossfläche gestattet.

Die Zonen W und WG dienen dem Wohnen und nicht störenden Arbeitsnutzungen. Hotel, Büro- und Dienstleistungsnutzungen sind im Umfang von 20 000 m² der oberirdischen Geschossfläche zulässig. Ladengeschäfte und Gaststätten, die den örtlichen Bedürfnissen dienen, sind gestattet. Die Bauklasse 6 mit zusätzlichem Attikageschoss sowie mit der maximalen Gebäudelänge und -tiefe bestimmt das Mass der zulässigen baulichen Nutzung abschliessend. Der minimale Bauabstand zum geschützten Baumbestand an der Engestrasse und dem Viererfeldweg beträgt 15 m. Die Abgrenzung des Aaretalschutzgebiets entlang der Engestrasse wird entsprechend angepasst. Die Hälfte der anrechenbaren Wohnfläche in den Zonen W und WG ist für den gemeinnützigen Wohnungsbau reserviert, was den Bau von rund 450 gemeinnützigen Wohnungen ermöglicht. Falls die Stimmberechtigten zu gegebener Zeit die Abgabe der Fläche im Baurecht an Investorinnen und Investoren beschliessen und mit keinen oder zu wenigen gemeinnützigen Bauträgerschaften Reservierungsvereinbarungen abgeschlossen werden können, verfällt der Vorrang für den gemeinnützigen Wohnungsbau fünf Jahre nach den Investorenausschreibungen. Eine Blockierung der Quartierentwicklung kann so vermieden werden. Die ZPP in der äusseren Enge bezweckt eine Verdichtung mit öffentlichen und privaten Bauten und Anlagen im allgemeinen Interesse. Sie ist für Schul- und Arbeitsnutzungen sowie für die quartierbezogene Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs bestimmt. Wohnnutzungen und Gaststätten sind zulässig. Der Planungswert in der ZPP beträgt 10 000 m² oberirdische Geschossfläche. Die Verkaufsflächen des Detailhandels dürfen 1 000 m² Geschossfläche nicht überschreiten. Die zulässige Gesamthöhe beträgt 15 m. Die Geschosshöhe innerhalb der zulässigen Gesamthöhe ist frei. Die Wärme-

versorgung in den Zonen W und WG sowie ZPP hat gemäss dem Energierichtplan der Stadt Bern zu mindestens 70 % mit erneuerbarer Energie zu erfolgen. Um eine Arealentwicklung nach den Vorgaben für 2000-Watt-Areale zu erfüllen, wird der Anteil erneuerbarer Energie in der Wärmeversorgung voraussichtlich grösser als 70 % sein müssen. Soweit Flachdächer für Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen genutzt werden, müssen sie nicht begrünt werden. Mit der Realisierung der Überbauung werden als Lärmschutzmassnahmen auf der Engestrasse Tempo 30 eingeführt und die Lärmschutzwand entlang der Nationalstrasse N1 verlängert.

Das städtebauliche Konzept mit den Leitlinien dient als wegleitende Grundlage für das nachfolgende Wettbewerbsverfahren. Der Zonenplanerlass mit vertraglich gesicherter mehrstufiger Wettbewerbspflicht gewährleistet einen grossen Spielraum bei der Projektentwicklung und späteren Aufteilung der Baugebiete auf die Trägerschaften. Grundlagen für die spätere Realisierung der Bauten und Anlagen bilden somit der Zonenplan mit den zugehörigen Vorschriften sowie die Ergebnisse aus den qualitätssichernden Verfahren.

Kennzahlen:	
Geschossflächen in Zone W und ZPP	mind. 140 000 m ²
Oberirdische Geschossflächenziffer in Zone W	1,8 - 2,4
Gesamthöhe	max. 23.50 m
Anzahl Wohnungen	ca. 910
Einwohnerinnen und Einwohner	ca. 2 400
Arbeitsplätze	ca. 600

6. Mobilitätskonzept

Die Erschliessung des Vierfelds für Motorfahrzeuge erfolgt vorwiegend von der Studerstrasse aus Richtung Neufeld. Für die Bauten südlich des Neufeldtunnels ist die Zufahrt von der Engestrasse gestattet. Die heutige Studerstrasse wird auf der Höhe des Schulhauses Enge unterbrochen und vom motorisierten Individualverkehr entlastet. Die Durchfahrt ist nur für Berechtigte (z.B. öffentliche Dienste) gestattet. Eine parallel dazu verlaufende neue Studerstrasse sichert die Verbindung zwischen dem Neufeld und der Engestrasse. Attraktive Fuss- und Radwege führen zu den Haltestellen des öffentlichen Verkehrs. Auf der Engestrasse sind eine zusätzliche Bushaltstelle und in der Äusseren Enge die Option für eine Buswendemöglichkeit vorgesehen.

Die Parkplatzbemessung richtet sich nach Artikel 51 der kantonalen Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1), wobei der Wert von 0,5 Abstellplätzen pro Wohnung innerhalb der Zonen W und WG als maximal zulässige Anzahl zur Anwendung kommt. Für Fahrräder ist ein Abstellplatz pro Zimmer zu erstellen. Damit wird dem Trend zum Verzicht auf das eigene Motorfahrzeug und dem Anteil autoloser Haushalte in der Stadt Bern Rechnung getragen. Die Abstellplätze für Motorfahrzeuge werden in gemeinschaftlichen Parkierungsanlagen angeordnet. Davon ausgenommen sind Parkplätze für Menschen mit einer Behinderung, Carsharing, Besucherinnen und Besucher, Güterumschlag und dergleichen. Das Mobilitätskonzept ermöglicht sowohl autofreien als auch autobesitzenden Haushalten ein weitgehend autofreies Wohnumfeld.

7. Mehrwertabgeltung

Zwischen dem Gemeinderat und dem Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds), der inskünftig in der Rolle des Grundeigentümers sein wird, ist eine Mehrwertvereinbarung abgeschlossen worden. Darin ist unter anderem festgehalten, dass mehrstufige Wettbewerbsverfahren nach der

SIA-Ordnung durchgeführt werden müssen und die Überbauungen zur Erreichung des baulichen Ziels der 2000-Watt-Gesellschaft nach den Vorgaben des SIA-Effizienzpfads Energie 2040 zu realisieren sind. Dabei müssen die Wettbewerbsprogramme mit den zuständigen Fachstellen der Stadt abgestimmt und zusammen mit dem Preisgericht vorgängig dem Gemeinderat zur Genehmigung unterbreitet werden. Die Wettbewerbsergebnisse bilden die Grundlage für das unter Verzicht auf eine Überbauungsordnung einzureichende Baugesuch. Ferner hat sich der Fonds mit dem Gemeinderat darauf verständigt, der hoheitlichen Stadt einen Ausgleich des Planungsmehrwerts infolge der Nutzungsänderung zu entrichten. Dabei werden die Kosten für die Wettbewerbe mit einem Pauschalbetrag von 2.4 Mio. Franken angerechnet. Die Mittel werden in erster Linie für durch die Stadt zu erstellenden Infrastrukturanlagen und für den öffentlichen Raum und das Stadtgrün im Viererfeld verwendet (siehe Ziffer 13 e nachfolgend).

8. Fruchtfolgefläche

Das Viererfeld ist mit Ausnahme des bestehenden Sportplatzes und der Familiengärten als Fruchtfolgefläche im entsprechenden kantonalen Inventar eingetragen. Eine Einzonung setzt deshalb ein übergeordnetes Interesse und den Nachweis einer dichten Überbauung mit einer hohen Siedlungsqualität voraus. Mit der verbindlichen Festsetzung des Viererfelds als Vorranggebiet zur Siedlungserweiterung im RGSK Bern-Mittelland, der haushälterischen Bodennutzung dank hoher Nutzungsdichte und der Wettbewerbspflicht sind diese Bedingungen erfüllt. Der Erhalt der Fruchtfolgefläche ausserhalb der Überbauung ist aufgrund der intensiven Freiflächennutzung unzweckmässig. Auch die Verwendung des Aushubs für eine Aufwertung von landwirtschaftlichen Böden ist nicht möglich, da der Oberboden eine zu starke Schadstoffbelastung aufweist und behandelt resp. umweltverträglich entsorgt werden muss.

Die geplante Einzonung des Viererfelds ist mit dem Richtplan 2030 des Kantons Bern abgestimmt. Zudem hat das Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) bestätigt, dass die Einzonung mit den Grundsätzen des Raumplanungsgesetzes vereinbar ist.

9. Mitwirkung, Vorprüfung und öffentliche Auflage

a) Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung fand vom 16. November bis 16. Dezember 2013 statt. Zum Planungsentwurf haben sich 9 Parteien und 37 Organisationen und Firmen geäussert. Ferner haben 42 Privatpersonen, mehrheitlich aus dem Stadtteil Länggasse-Felsenau, einen Mitwirkungsbeitrag eingereicht. Die grosse Mehrheit der Parteien und Organisationen begrüsst ein weiteres moderates Bevölkerungswachstum und unterstützt das neue Stadtquartier und den Stadtteilpark. Eine Partei, vier Organisationen und die Mehrheit der mitwirkenden Privatpersonen lehnen eine Teilüberbauung des Viererfelds grundsätzlich ab.

b) Vorprüfung

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) hat die Vorprüfung des Zonenplans Viererfeld mit Bericht vom 8. Juli 2014 abgeschlossen. Es hält in der Gesamtwürdigung zusammenfassend fest, dass es der Stadt in einem intensiven Planungsprozess gelungen sei, ein breit abgestütztes Bebauungskonzept auf dem Viererfeld zu entwickeln. Die Genehmigung der Einzonung des Viererfelds sei abhängig von der Überarbeitung des kantonalen Richtplans und dessen Genehmigung durch den Bundesrat. Ausnahmen können gestützt auf Artikel 52a Absatz 2 Buchstabe c RPV jedoch gewährt werden, wenn die Einzonung dringend und von kantonalen Bedeutung ist, sofern gleichzeitig eine gleich grosse Fläche für eine allfällige Rückzonung planungsrechtlich gesichert wird.

Das AGR qualifiziert das Viererfeld als strategischen Standort von kantonaler Bedeutung. Im Weiteren anerkennen das AGR und das ARE die Dringlichkeit der Planung Viererfeld. Weil die Wohnbauentwicklung in der Stadt Bern nur bis 2020 gesichert sei, müsse mit der Planung von neuen Wohnräumen schon jetzt begonnen werden. Nach ihrer Einschätzung ist das Viererfeld zudem die letzte grössere Entwicklungsmöglichkeit an zentraler und gut erschlossener Lage. Der Erlass von Planungszonen auf der Manuelmatte und beim Zentrum Paul Klee wird von den beiden Behörden als geeignete Massnahme zur Schaffung der erforderlichen Kompensationsflächen eingestuft. Dadurch sind die Flächen für eine allfällige Rückzonung genügend gesichert. Der Kanton hat weitere Planungszonen in Bolligen, Grindelwald, Gampelen, Lyss und Münchenbuchsee erlassen, um die Fläche des Viererfelds auszugleichen. Nach AGR und ARE sind die Voraussetzungen von Artikel 52a Absatz 2 Buchstabe c der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1) erfüllt, so dass das Planungsverfahren bereits vor der Genehmigung des kantonalen Richtplans weitergeführt werden kann. Mit der Festsetzung des Viererfelds als Vorranggebiet Siedlung sei die Interessenabwägung in Bezug auf die Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen im Rahmen der Erarbeitung des RGSK Bern-Mittelland ausreichend erfolgt. Zur Kompensation der Fruchtfolgefläche auf dem Viererfeld wird der Kanton Landwirtschaftsland am Stegenweg im Westen der Stadt Bern ins entsprechende Inventar aufnehmen. Die Genehmigung der Planung Viererfeld ist in Aussicht gestellt.

c) Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage fand vom 3. Juni bis 3. Juli 2015 statt. In dieser Zeit gingen 61 Einsprachen und verschiedene Rechtsverwahrungen ein. 12 Einsprachen stammen von Parteien und Organisationen, darunter eine Sammeleinsprache mit 1 029 Unterschriften.

Die Einsprechenden machen hauptsächlich geltend, dass

- die Planung das Einzonungsmoratorium bis zur Genehmigung des kantonalen Richtplans verletze;
- die Planung Viererfeld die Anforderungen für eine Ausnahme gemäss Artikel 52a RPV nicht erfülle, da sie weder dringlich noch von kantonaler Bedeutung sei;
- die Stadt sich grundsätzlich nicht auf Artikel 52a RPV berufen dürfe, weil die Verordnung übergeordnetes Gesetzesrecht (Art. 38a RPG) verletze;
- die Stadt über genügend Wohnbaureserven verfüge und vorerst die bestehenden Bauzonen verdichten und überbauen müsse;
- die Aufhebung der Fruchtfolgeflächen auf dem Viererfeld nach den Planungsgrundsätzen des Raumplanungsgesetzes widerrechtlich sei;
- das Viererfeld als einzigartiges Naherholungsgebiet ungeschmälert erhalten werden müsse;
- weder der Kanton noch die Stadt eine rechtlich verbindliche Zusage für den Bestand der Familiengärten abgegeben habe;
- die Berechnung des gemeinnützigen Wohnanteils nicht über die anrechenbare Grundstücksfläche, sondern die oberirdische Geschossfläche berechnet werden solle;
- die Bestimmung der 5-Jahres-Reservationsfrist für gemeinnützige Wohnbauträger ab Inkrafttreten des Zonenplans zu streichen sei;
- die Parkplatzbemessung für Motorfahrzeuge auf mindestens 0,75 - 1 Abstellplatz pro Wohnung zu erhöhen bzw. auf maximal 0,3 Abstellplatz pro Wohnung zu reduzieren sei;
- der zu erwartende Mehrverkehr zu erheblichen Belastungen im Quartier führen werde und die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr ungenügend sei.

Den Einsprachen ist entgegenzuhalten, dass

- die Einzonung des Viererfelds dem Ziel des neuen Raumplanungsgesetzes, die Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität nach innen zu lenken, entspricht;
- das ARE sowohl die kantonale Bedeutung als auch die Dringlichkeit der Planung Viererfeld anerkennt und das Vorgehen der Stadt billigt;
- die städtischen Wohnbaureserven nur bis 2020 ausreichen;
- der Kanton als Ersatz für das Viererfeld Landwirtschaftsflächen in Bern West in das kantonale Inventar der Fruchtfolgeflächen aufnehmen wird;
- rund die Hälfte der Grundstücksfläche auf dem Viererfeld künftig für einen allgemein benutzbaren Park mit Familiengärten und Sportplatz vorbehalten ist;
- die Familiengartennutzung auf dem Viererfeld mit dem Baurechtsvertrag zwischen dem Kanton und der Stadt sichergestellt ist;
- die Berechnungsart des gemeinnützigen Wohnanteils in Auslegung der überwiesenen Motion von der Gesamtwohnfläche ausgeht;
- eine unbefristete Reservation der Hälfte der anrechenbaren Wohnflächen in den Wohnzonen für gemeinnützige Wohnbauträgerschaften die Quartierentwicklung blockieren kann;
- gestützt auf die Vorschriften zur Zahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge kein erheblicher Mehrverkehr zu erwarten ist;
- die Parkplatzbemessung für Motorfahrzeuge die baulichen Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft berücksichtigt und nach der kantonalen Bauverordnung autoarme und autofreie Wohnüberbauungen zulässt.

Mit den Einsprecherinnen und Einsprechern konnte keine Einigung erzielt werden. Der Gemeinderat wird bei Annahme der Vorlage durch die Stimmberechtigten dem Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern (AGR) die Abweisung der aufrechterhaltenen Einsprachen beantragen. Das AGR wird über die Einsprachen entscheiden.

Gegen die gleichzeitig aufgelegten städtischen Planungszonen Manuelmatte und Zentrum Paul Klee wurden keine Einsprachen eingereicht. Bei den aufgelegten kantonalen Planungszonen in den Gemeinden Bolligen, Gampelen, Grindelwald, Lyss und Münchenbuchsee sind Einsprachen gegen die Planungszone Gampelen eingegangen.

10. Grundstückserwerb

Das Grundstück Gbbl.-Nr. 1192/2, Viererfeld, hat eine Grösse von 162 692 m² und gehört dem Kanton Bern. Die Einwohnergemeinde Bern beabsichtigt über den Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern (Fonds) eine Teilfläche von 84 482 m² käuflich zu erwerben (Kaufrechtsvertrag), um darauf eine dringende Stadtentwicklung zu ermöglichen. Die zweite Teilfläche von 78 210 m² verbleibt im Eigentum des Kantons, soll im Baurecht an die Stadt abgegeben werden und schliesslich für öffentliche Nutzungen zur Verfügung stehen. Mit dem Kanton Bern wurden zu diesem Zweck ein Baurechtsvertrag unter der Bedingung einer Genehmigung der Planung und des Kaufgeschäfts durch die Stimmberechtigten abgeschlossen.

a) Kaufrecht¹ (Teilfläche Überbauung)

Gemäss Kaufrechtsvertrag räumt der Kanton dem Fonds unentgeltlich ein Kaufrecht über die Teilfläche von 84 482 m² des (neuen) Grundstücks Bern Gbbl.-Nr. 2750/2 für drei Jahre, d.h. bis zum 4. Dezember 2016, ein. Das Kaufrecht kann um weitere drei Jahre verlängert werden. Der Kaufpreis für diese Fläche beläuft sich gerundet auf Fr. 51 100 000.00 bzw. rund Fr. 605.00 pro m² Grundstücksfläche. Der Kaufpreis gilt für das Grundstück im aktuell unerschlossenen Zustand, er berücksichtigt jedoch den Wert nach der geplanten Einzonung (sogenanntes Rohbauland).

Das Kaufrecht kann nach Zustimmung des Berner Stimmvolks zur Vorlage und innert drei Monaten nach Vorliegen der rechtskräftigen Genehmigung des Zonenplans durch das AGR ausgeübt werden. Falls das Geschäft in der Volksabstimmung abgelehnt würde, wäre das Kaufrecht gegenstandslos und die bereits an den Kanton geleistete Kaufpreisanzahlung von Fr. 500 000.00 würde dem Fonds zurückerstattet.

b) Baurecht (Teilfläche öffentliche Nutzung)

Der mit dem Kanton Bern vereinbarte Baurechtsvertrag umfasst das Grundstück Bern Gbbl.-Nr. 1192/2 mit der verbleibenden Fläche von 78 210 m². Der Baurechtsvertrag wird nur unter der Bedingung abgeschlossen, dass das Berner Stimmvolk der Planungsvorlage Viererfeld zustimmt. Das Baurecht ist unentgeltlich und dauert 40 Jahre. Die geplanten Bauten und die Umgebungsgestaltung dürfen eine allfällige spätere Überbauung nach Ablauf des Baurechts nicht verunmöglichen. Über eine diesbezügliche allfällige Nachnutzung bedarf es allerdings wieder eines Volksbeschlusses. Die zurzeit auf dem Grundstück stehenden Gebäude (Studerstrasse 29/31) werden der Stadt entschädigungslos überlassen. Die heute zwischen der Stadt und dem Kanton bestehenden Pachtverträge für den Betrieb der Familiengartenanlagen und den Sportplatz fallen dahin. Der Fonds wird das Baurecht zur Nutzung im Verwaltungsvermögen zur Verfügung stellen². Es soll auf der Teilfläche Baurecht, auf der eine öffentliche Nutzung vorgesehen ist, wiederum Familiengärten und einen Sportplatz geben.

11. Arealentwicklung nach Annahme der Vorlage

a) Übergeordnete Ziele

Die übergeordneten Ziele der Planungsvorlage, welche sowohl für das Viererfeld als auch für das Mittelfeld gelten, lauten wie folgt:

- Schaffung eines dichten, lebendigen Stadtquartiers für rund 3 000 Einwohnerinnen und Einwohner mit öffentlicher Infrastruktur gemäss den Vorgaben für 2000-Watt-Areale;
- Schaffung von rund 750 Arbeitsplätzen (v.a. Dienstleistungen, Quartiersversorgung, Hotel);
- Schaffung eines attraktiven Freiraums und Naherholungsgebiets für die Quartierbevölkerung der Länggasse-Felsenau;
- Abgabe des zur Überbauung vorgesehenen Teils des Viererfelds im Baurecht an unterschiedliche Investierende (die Hälfte davon an gemeinnützige Wohnbauträgerschaften), welche je einen angemessenen rentierenden Baurechtszins zu den üblichen Konditionen zugunsten des Fonds entrichten. Das Finanzvermögen ist gemäss übergeordnetem Recht sicher anzulegen, d.h. es hat eine genügende Rendite zu erzielen, die den Erhalt des Vermögens sicherstellt. Über die Abgabe im Baurecht werden dereinst die Stimmberechtigten zu befinden haben.

¹ Das Kaufrecht ist ein sogenanntes Gestaltungsrecht, welches dem Berechtigten die Möglichkeit gibt, durch eine einseitige Willenserklärung einen Kaufvertrag zustande zu bringen. Begründet wird das Kaufrecht durch den Abschluss eines Kaufrechtsvertrages, welcher gemäss Art. 216 Abs 2 OR bei Grundstücken der öffentlichen Beurkundung bedarf. Das Kaufrecht darf für maximal zehn Jahre vereinbart und im Grundbuch vorgemerkt werden.

² Erwirbt die Stadt Baurechte, so werden diese im Finanzvermögen und dort regelmässig im Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik gehalten. Hat die Nutzung öffentlich-rechtlichen Charakter, erfolgt diese über das Verwaltungsvermögen und somit über den steuerfinanzierten Haushalt, der Kredite für die Nutzbarkeit inklusive deren Folgekosten separat zu beantragen hat. Vorliegend soll die Finanzierung durch die Mehrwertabgeltung des Vierer- und Mittelfelds zum grössten Teil sichergestellt werden.

Mit der Entwicklung des Areals kann der Bevölkerungsentwicklung und der Einschätzung der Wohn- und Arbeitsraumnachfrage in der Stadt Rechnung getragen werden. Sie entspricht auch der geplanten baulichen Stadtentwicklung aus den Strategievorgaben und Legislaturrichtlinien 2013 - 2016 des Gemeinderats. Die Entwicklung des Areals erfüllt zudem den politischen Auftrag zur Siedlungsentwicklung an zentralen Lagen, der aus den bundesrechtlichen Raumplanungszielen hervorgeht.

Das Gebiet Vierer- und Mittelfeld geniesst regionale und kantonale Bedeutung und ermöglicht aus regionaler und kantonaler Sicht ein ressourcenschonendes Bevölkerungswachstum. Das Areal wird nach den Vorgaben für 2000-Watt-Areale entwickelt. Das bedeutet, dass die wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Ziele gleichwertig berücksichtigt und im Sinne der 2000-Watt-Gesellschaft umgesetzt werden.

b) Nachhaltige Entwicklung aus Sicht Gesellschaft und Umwelt

Dem Trend der Reurbanisierung, also der Rückkehr aus der Agglomeration in einen gut erschlossenen städtischen Lebensraum, wird mit der Entwicklung des innerstädtischen Gebiets begegnet. Dies bietet die Chance, den Pendlerverkehr aus der Region zu reduzieren. Es werden die Voraussetzungen für eine gesellschaftlich durchmischte Bewohnerschaft und Nutzung geschaffen. Die geplanten Dienstleistungs- und Gewerbeflächen ermöglichen gemischte Bauten und ein lebendiges Quartier mit Wohn-, Arbeits- und Gewerbenutzungen. Dank des angestrebten vielschichtigen Nutzungs- und Versorgungsangebots können Wege verkürzt und Mobilitätskosten reduziert werden. Das neue Quartier eignet sich denn auch grundsätzlich für alle Menschen, die ein städtisches Wohnumfeld schätzen und die Nähe zum Stadtzentrum suchen. Zur Strasse hin wird das Wohnen städtisch, zur Rückseite ruhig und nachbarschaftlich. Spezielle Zielgruppen sind Studierende oder Angestellte der Universität, ältere Personen, welche die Nähe zu den Gesundheitsinstitutionen im Stadtteil Länggasse-Felsenau schätzen und Familien, die von der Nähe zum Park, den Sportanlagen und dem Wald profitieren. Das Wohnquartier bietet aber auch eine hohe Lebensqualität für erwerbstätige, urban orientierte Personen.

Um die demographische Durchmischung langfristig aufrechtzuerhalten, soll sich das Wohnungsangebot an der beobachteten und zu erwartenden Altersverteilung der Stadt orientieren. Aus diesen Zielsetzungen leitet sich auch der anzustrebende Wohnungsspiegel ab, welcher von Kleinwohnungen bis zu Grosswohnungen inkl. Spezialwohnformen wie sogenannte Clusterwohnungen (Kombination von gemeinschaftlichen und privaten Räumen) reichen soll. Die entsprechende Wohnsegmentierung soll denn auch breit sein und studentisches Wohnen, Familienwohnungen, Alterswohnungen, Wohngemeinschaften und Kleinwohnungen umfassen. Dieses vielseitige Angebot soll letztlich auch dadurch erreicht werden, als verschiedenste Investorentypen und somit Bauberechtigte auf der Basis der vorgegebenen Konzepte und Planungen schliesslich die Bauten realisieren werden. Im Grundsatz ist die folgende Aufteilung vorgesehen:

- 50 % der totalen anrechenbaren Geschossfläche für das Wohnen, also mind. 55 000 m², sind dem gemeinnützigen Wohnungsbau vorbehalten, was rund 450 gemeinnützige Wohnungen ermöglicht,
- die restlichen 50 % der Wohnnutzung sind für Mietwohnungen nach Marktmiete und Eigentumswohnungen vorgesehen,
- die verbleibende anrechenbare Geschossfläche von max. 30 000 m² sind für Arbeits- und Schulnutzungen vorgesehen.

Als Gegenwert für die Verdichtung dieses Stadtteils erhält die Bevölkerung des ganzen Stadtteils einen Park als Naherholungsgebiet, bessere Versorgungs- und Dienstleistungsangebote sowie attraktivere Verkehrsverbindungen. Die Bauten sollen dereinst einen hohen ökologischen Standard

aufweisen und zur Erreichung des baulichen Ziels der 2000-Watt-Gesellschaft gemäss den Vorgaben des SIA Effizienzpfads Energie, Merkblatt 2040, realisiert werden. Wer die Realisierungsträgerschaft sein wird, soll nach Vorliegen der Resultate aus den städtebaulichen Wettbewerben dem Volk zum Beschluss vorgelegt werden.

c) Nachhaltige Entwicklung aus Sicht der Wirtschaftlichkeit

Aus wirtschaftlicher Optik profitiert die Stadt in erster Linie von den Mieterträgen oder Baurechtszinsen - falls eine Abgabe im Baurecht dereinst vom Volk beschlossen wird - sowie dem Zuzug von Steuerzahlenden. Indirekte Kosteneinsparungen ergeben sich durch die Vermeidung von externen Kosten, wenn die Bevölkerungsentwicklung innerhalb der Stadt stattfindet und weniger Menschen in die Stadt pendeln. Mit dem urbanen Quartier wird ein gutes Kosten-Nutzen-Verhältnis erwirtschaftet, denn die Entwicklungskosten an dieser gut erschlossenen Lage sind deutlich geringer als an einer periphereren Lage am Siedlungsrand. Weil die Stadt Grundeigentümerin ist und die Entwicklung selber steuern und umsetzen kann, wird zudem ein Entwicklungsgewinn nach Abzug aller Kosten erwartet, mit welchem der bestehende Erneuerungs-, Innovations- und Subventionsfonds im Vermögen des Fonds geäufnet werden kann.

12. Entwicklungsphasen

Am Anfang jeder Immobilienentwicklung steht die Frage, welche Nutzungen für welche Zielgruppen mit welchen Mitteln, in welcher Form und Zeit und zu welchen Bedingungen dereinst angeboten werden sollen. Zu ihrer Beantwortung wurden Analysen und Szenarien erarbeitet. Sie sind Grundlage für die Strategiebildung der Gebietsentwicklung und für nachgelagert zu erarbeitende konkrete Nutzungskonzepte inklusive Leitbild und Marktpositionierung. Parallel dazu wurden die Entwicklungsmöglichkeiten mit qualitätssichernden Verfahrensarten aufgezeigt.

Wie bereits oben unter Ziffer 7 umschrieben, hat sich der Fonds als künftiger Grundeigentümer mit dem Abschluss der Mehrwertvereinbarung verpflichtet, diese qualitätssichernden Massnahmen durchzuführen. Diese Verpflichtung wird im Übrigen jeweils auch privaten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern überbunden. Zur Lösungsfindung und Erarbeitung dieser komplexen, voneinander abhängigen Aufgabestellungen wurden interne und externe Fachleute beigezogen. Dies wird auch für die Umsetzung nach der Volksabstimmung notwendig sein und eine interdisziplinär zusammengestellte Projektorganisation erfordern. Einzukaufende Leistungen unterstehen dabei dem öffentlichen Beschaffungsrecht und müssen je nach Höhe der Summe in einem Submissionsverfahren über die Fachstelle Beschaffungswesen ausgelobt werden.

a) Übersicht Phasen und Teilprojekte

Angelehnt an die SIA-Ordnung „Leistungsmodell 112“ gliedert sich die Projektentwicklung des Areals Viererfeld in folgende Phasen:

Phasen	Themen	Teilprojekte	Terminplan ³ (ca.)
Phase 1	Strategische Planung/ Landaanbindung	<ul style="list-style-type: none"> - Grundstückserwerb (vorliegend Kaufsrecht) - Erarbeitung Planungsvorlage - Mehrwertabschöpfungsvereinbarung - Markt- und Machbarkeitsstudien - Bodenuntersuchungen - Wirtschaftlichkeitsberechnungen 	Genehmigung Planungsvorlage durch den Kanton ca. Sommer 2016; anschliessend Ausübung Kaufsrecht
Phase 2.1	Qualitätssicherung 1	<ul style="list-style-type: none"> - Städtebaulicher Wettbewerb 	2017
Phase 2.2	Vorstudien	<ul style="list-style-type: none"> - Masterplan inkl. Etappierung - Infrastrukturvertrag mit Detailerschliessungsplan - Detaillierte Nutzungskonzepte 	2018
Phase 2.3	<ul style="list-style-type: none"> - Bestimmung Bauträgerschaft - Investorensuche 	<ul style="list-style-type: none"> - Entscheid über Abgabe im Baurecht - Ausschreibung für Investoren und gemeinnützige Wohnbauträger - Abschluss Reservationsvereinbarung 	Volksabstimmung nach Abschluss Phase 2.2. im 2018
Phase 2.4	<ul style="list-style-type: none"> - Qualitätssicherung 2 - Abschluss Baurechtsverträge 	<ul style="list-style-type: none"> - Projektwettbewerbe - Abschluss Baurechtsverträge 	ab 2019
Phasen 3+4	Projektierung/ Ausschreibung	<ul style="list-style-type: none"> - Bauprojekt - Ausführungsplanung - Baubewilligungsverfahren 	ab 2020
Phase 5	Realisierung	<ul style="list-style-type: none"> - Infrastruktur - Baufelder in Etappen 	ab 2021
Phase 6	Bewirtschaftung	<ul style="list-style-type: none"> - Betrieb durch Bauträgerschaft 	ab 2023

b) Qualitätssicherung (Phasen 2.1, 2.2 und 2.4)

Städtebaulicher Wettbewerb

In einem ersten Schritt wird ein selektiver städtebaulicher Wettbewerb gemeinsam für die beiden Areale Viererfeld und Mittelfeld durchgeführt. Nebst einem stadträumlichen Konzept für die Anordnung der verschiedenen Nutzungen (Wohnen, Arbeiten, Schule, Sport) sind auch die öffentlichen Plätze und Erschliessungen sowie der Stadtteilpark mit Spielplätzen und Familiengärten Gegenstand der Aufgabe. Das vom Gemeinderat gemäss Artikel 11 der Zonenvorschriften beschlossene

³ Dies ist eine approximative Einschätzung eines möglichen zeitlichen Ablaufs und hängt auch wesentlich vom Resultat aus den Phasen 2.1 und 2.2 sowie der Etappierung ab.

städtebauliche Konzept mit den Leitlinien ist für das Wettbewerbsverfahren wegweisende Grundlage.

Masterplan/Vorstudien

Das Siegerteam aus dem städtebaulichen Wettbewerb wird mit der Erarbeitung eines Masterplans für das Vierer- und Mittelfeld sowie allenfalls für die Projektierung eines Wohnbaufelds beauftragt. Damit werden die wesentlichen räumlichen, gestalterischen, funktionalen und nutzungsmässigen Rahmenbedingungen festgelegt. Der Masterplan wird durch den Gemeinderat genehmigt.

Projektwettbewerbe für die öffentlichen Bauten und Anlagen

Auf der Grundlage des Masterplans werden für das Viererfeld durch den Fonds anschliessend offene oder selektive Projektwettbewerbe für die Erschliessungsanlagen und die öffentlichen Plätze innerhalb der Wohnzone und der ZPP durchgeführt. Gleichzeitig und weil aus Sicht der Verfahrens- und Qualitätssicherung nicht trennbar, werden auch der Stadtpark sowie die Schul- und Sportanlagen Teil der Wettbewerbsausschreibung sein.

Abgabe im Baurecht/Investorensuche

Erst nach Vorliegen des Resultats aus den qualitätssichernden Verfahren für die öffentlichen Räume kann die Programmierung der Projektwettbewerbe auf den einzelnen Baufeldern erfolgen. Dabei ist es sinnvoll, die künftigen Bauträger/Investierenden bereits zu kennen, damit diese in das qualitätssichernde Verfahren eingebunden werden können oder was die Regel ist, selber als Veranstalter auftreten. In ihrer Immobilienstrategie sieht der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik neben der eigenen Entwicklung auch die Abgabe von Grundstücken im Baurecht vor. Demnach erfolgt hier die Entscheidung über die Abgabe im Baurecht, der bei dieser Arealgrösse in die Zuständigkeit der Stimmberechtigten fällt.

Projektwettbewerbe der Bauträgerschaften

Auf der Grundlage des Masterplans haben die künftigen Bauträgerschaften für ihre Bauvorhaben im Viererfeld Projektwettbewerbe gemäss SIA Ordnung 142 durchzuführen.

c) Phasen 3-6: Projektierung bis Bewirtschaftung

Die Phasen 3, Projektierung der Bauten bis 6, Bewirtschaftung, liegen grossmehrheitlich in der Verantwortung der zukünftigen Bauträgerschaften. Es wird mit einem Baubeginn ab ca. 2021 gerechnet. Die nötigen Infrastrukturbauten werden im selben Zeitraum gemäss den unter Ziffer 13 folgenden Ausführungen vom Fonds bzw. der Stadt im Detail geplant und realisiert.

13. Investitionsbedarf

Der Investitionsbedarf umfasst den Landerwerb, die zu leistende Mehrwertabgeltung, die Planungs- und Entwicklungskosten sowie die Grundeigentümerbeiträge für die Infrastruktur- und Erschliessungsanlagen zur Bereitstellung baureifer Baufelder.

Die Betriebskommission des Fonds genehmigte für die bisherige Planung einen Kredit von insgesamt Fr. 1 010 000.00. Der Kredit enthält zum einen die Kaufpreisanzahlung von Fr. 500 000.00 mit Abschluss des Kaufrechtsvertrags an den Kanton und zum andern die bisher aufgelaufenen Planungskosten von Fr. 510 000.00. Letztere wären bei einem negativen Volksentscheid abzuschreiben. Die einzelnen Kostenpositionen stellen sich wie folgt dar:

a) Landerwerb

Für den Landerwerb gemäss dem vereinbarten Kaufrechtsvertrag mit dem Kanton wird ein Verpflichtungskredit von 51.1 Mio. Franken beantragt (Fr. 605.00 pro m²). Dies entspricht dem kalkulatorischen und mit Vergleichswerten sowie einem externen Gutachten plausibilisierten Verkehrswert des baureifen Grundstücks, unter Annahme von rund 100 000 m² Bruttogeschossfläche (BGF), abzüglich der Aufwendungen für die Mehrwertabgeltung, die Planungs- und Entwicklungskosten sowie die Grundeigentümerbeiträge der Infrastruktur- und Erschliessungsanlagen. Der im Vorfeld des Vertragsschlusses vereinbarte Kaufpreis für das Rohbauland wurde nachträglich noch geringfügig erhöht, um einen Anteil für öffentliche Nutzungen in der ZPP von ursprünglich der Hälfte des gesamten Viererfelds abzugelten. Mit der vorliegenden Planung ist eine dichtere Nutzung möglich, nämlich mindestens 140 000 m² BGF, weswegen der Kaufpreis klar angemessen ist.

b) Mehrwertabgeltung

Gemäss Artikel 2 der Richtlinien vom 16. Dezember 2009 betreffend Ausgleich von Planungs- und Ausnahmehöherwerten (Planungsmehrwertrichtlinien; SSSB 720.22) bemisst sich der Planungsmehrwert nach der Differenz des Verkehrswerts des Grundstücks vor und nach der Planungsmassnahme. Im Viererfeld besteht die hauptsächliche Planungsmassnahme in der Einzonung von der Landwirtschaftszone in die Wohnzone. Der Fonds wird das Grundstück wie erläutert als Rohbauland zum Preis von rund 51.1 Mio. Franken erwerben, was den Wert von Landwirtschaftsland bei weitem übersteigt. Deshalb ist der Kaufpreis bei der Mehrwertberechnung berücksichtigt, d.h. er wird vom Mehrwert in Abzug gebracht. Die Ausgleichsleistung beträgt 40 % des Mehrwerts, was einen Betrag von 11.8 Mio. Franken für das Viererfeld ergibt. Davon können Wettbewerbskosten von Pauschal 2.4 Mio. Franken in Abzug gebracht werden, so dass der abzugeltende Mehrwert netto 9.4 Mio. Franken beträgt.

c) Kosten für qualitätssichernde Verfahren

Im Rahmen der in Anrechnung an die Ausgleichsleistung geschätzten Verfahrenskosten von 2.4 Mio. Franken wird der Fonds einen städtebaulichen Wettbewerb und den Masterplan sowie allenfalls die notwendigen Vorstudien für das Viererfeld durchführen. Ebenfalls im Pauschalbetrag enthalten sind die anschliessenden Projektwettbewerbe für die öffentlichen Erschliessungsanlagen und Plätze. Dagegen sind die Kosten für die qualitätssichernden Verfahren für den Stadtteilpark im Viererfeld und die Schulbauten und -anlagen in separaten Geschäften zu beantragen. Diese Kosten trägt das Verwaltungsvermögen und somit der steuerfinanzierte Haushalt. Die dafür notwendigen Kredite sind dem finanzkompetenten Organ separat vorzulegen.

Die übrigen Projektwettbewerbe für die Wohnbaufelder werden von den zukünftigen Bauträgerschaften finanziert. Dies kann der Fonds selber sein oder/und Dritte, falls eine Abgabe im Baurecht dereinst vom Volk gutgeheissen wird. Da diese Kosten zu den Baukosten gehören (Baukostenplan BKP 1 Vorbereitungsarbeiten und BKP 5 Baunebenkosten), sind diese nicht Bestandteil der vorgenommenen Landwertberechnung.

d) Entwicklungskosten

Die Entwicklungskosten nach Annahme der Planung und des Kaufgeschäfts umfassen im Wesentlichen interne und externe Kosten für die Ausarbeitung von detaillierten Nutzungskonzepten, Kostenkalkulationen, Studien zu Verkehr und Umwelt, allfälligen weiteren Immobilien- und Rechtsgutachten, die externe Projektunterstützung sowie die Kommunikation. Anhand von Erfahrungswerten und Referenzen werden diese Kosten für das ganze Viererfeld auf 1.0 Mio. Franken geschätzt.

Die Kosten für die beabsichtigte Abgabe im Baurecht (Investorenausschreibung, Grundstückskosten wie Verträge, Grundbuch, Notariat, Vermessung u.a.) werden auf rund 1.5 Mio. Franken geschätzt. Diese sind vom Volk jedoch erst mit der Abgabe im Baurecht zu genehmigen.

e) Infrastruktur- und Erschliessungskosten

Auf Basis des städtebaulichen Konzepts aus der Testplanung wurde das mutmassliche Investitionsvolumen für die gesamte Infrastruktur (Strassen, Ver- und Entsorgung sowie Grünanlagen inkl. Stadtteilpark) für das Viererfeld geschätzt. Die Kosten wurden modulweise auf der Preisbasis der Einheitspreise und Erfahrungswerte der letzten Jahre ermittelt und weisen eine noch hohe Ungenauigkeit aus. Die für die Stadt anfallenden Infrastruktur- und Erschliessungskosten für das Viererfeld wurden in folgende Kostenpositionen aufgeteilt:

Basiserschliessung

Zur Basiserschliessung gehören unter anderem die Verlegung und Sperrung der Studerstrasse, Fuss- und Fahrverbindungen sowie die geplanten Bushaltestellen. Gemäss Artikel 112 des Baugesetzes vom 9. Juni 1995 (BauG; BSG 721.0) können maximal 80 % dieser Kosten auf die Grundeigentümer, in diesem Fall den Fonds, überwält werden. Demzufolge werden maximal 80 % der Kosten vom Fonds getragen, minimal 20 % gehen zulasten der *Spezialfinanzierung Planungsmehrwertabschöpfung*.

Detailerschliessung

Die Detailerschliessung umfasst die neue Erschliessungsstrasse sowie diverse notwendige Wegverbindungen und Vorplätze. Gemäss Artikel 112 BauG können die gesamten Detailerschliessungskosten der Grundeigentümerin oder dem Grundeigentümer überwält werden und gehen somit zulasten des Fonds. Dasselbe gilt für allfällige sogenannte Bauherrenlasten, also Bodenverunreinigungen, welche nicht sanierungsbedürftig sind und damit unter die Technische Verordnung über Abfälle vom 10. Dezember 1990 (TVA; SR 814.600) fallen. Sämtliche Kosten werden jedoch vollumfänglich über den späteren Mietertrag und/oder bei Abgabe im Baurecht über die Baurechtszinse refinanziert.

Gebührenfinanzierte Werke

Die grundsätzlich gebührenfinanzierten Werke wie die Ableitung des Schmutzwassers, des Reinwassers, die Quartierentsorgungsstelle und die Grunderschliessung Elektro, Wasser, Wärmeversorgung werden vom Fonds vorfinanziert und - falls er nicht selber baut und das Areal oder einen Teil davon im Baurecht abgibt - über die Einnahmen der Anschlussgebühren, welche die zukünftigen Bauherrschaften bezahlen, vollumfänglich zurückerstattet. Für den Teil, welcher der Fonds möglicherweise selber baut, werden die vorfinanzierten Kosten an die Anschlussgebühren angerechnet.

Öffentliche Aussenräume/Plätze

Die Kosten für diverse Vorplätze sowie einen vorgesehenen Parkplatz im Nord-Westen werden zwar vom Fonds getragen, können jedoch an die Mehrwertabschöpfungsabteilung wie in der Mehrwertvereinbarung vorgesehen, als Sachleistung angerechnet werden und erhöhen somit die gesamten Entwicklungskosten zulasten des Fonds nicht.

Stadtteilpark

Für den Stadtteilpark müssen zunächst diverse Abbrüche erfolgen und der belastete Oberboden ist abzutragen und zu entsorgen. Innerhalb des Stadtteilparks sind Ersatzflächen für aufzuhebende Familiengärten, ein zusätzliches, allgemein benutzbares Rasenspielfeld sowie diverse Wegverbindungen vorgesehen. Diese Kosten des Stadtteilparks sollen mindestens zu 75 % über die *Spezialfinanzierung Planungsmehrwertabschöpfung* finanziert werden und sind vom Verwaltungsvermögen separat zu beantragen und belasten - sofern der Entnahme aus der *Spezialfinanzierung Planungsmehrwertabschöpfung* vom finanzkompetenten Organ zugestimmt wird - den steuerfinan-

zierten Haushalt nicht⁴. Bei Zustimmung der Entnahme trägt der steuerfinanzierte Haushalt damit also im Maximum 25 % der Kosten.

Sanierungskosten

Im Zusammenhang mit der Erstellung der gesamten Infrastruktur ist die Erneuerung der bestehenden Studerstrasse entlang des Bremgartenwalds und des Fuss- und Radwegs entlang der Engestrasse nötig. Diese Kosten können nicht der *Spezialfinanzierung Planungsmehrwertabschöpfung* angerechnet werden und werden als einzige Kostenpositionen dem steuerfinanzierten Haushalt belastet.

Kostenverteiler

Die gesamten Kosten für diese Erschliessungs- und Infrastrukturbauten inkl. dem Stadtteilpark werden auf rund 35 Mio. Franken (Varianz von +/- 50 %⁵) beziffert. Die folgende Übersichtstabelle zeigt den vorgesehenen Kostenverteiler pro Kostenposition. Auf dieser Basis wird erwartet, dass der Anteil des Fonds an den Erschliessungs- und Infrastrukturkosten für das Viererfeld ca. 15 Mio. Franken betragen wird. Der Kostenverteiler stellt sich in der Übersicht wie folgt dar:

Kostenposition	Kostenverteiler				
	Fonds	Gebühren/Sonderrechnung Abwasser	Mehrwertabgeltung Viererfeld Mittelfeld	Spezialfinanzierung Planungsmehrwert	Steuerfinanzierter Haushalt
<i>Basiserschliessung</i>	max. 80 % refinanziert			min. 20 %	
<i>Detailerschliessung</i>	100 % refinanziert				
<i>Gebühren-finanzierte Werke</i>	100 %	refinanziert			
<i>Aussenraum / Plätze</i>			100 %		
<i>Stadtteilpark</i>				min. 75 %	max. 25 %
<i>Sanierungskosten</i>					100 %

Auf dieser Basis wird im weiteren Entwicklungsprozess unter den beteiligten Parteien Stadt, handelnd durch Tiefbauamt, Stadtgrün Bern und Immobilien Stadt Bern sowie Energie Wasser Bern (ewb) eine Planungsvereinbarung (Infrastrukturvertrag) gemäss Artikel 106 ff. Baugesetz abgeschlossen, welche die Details des dargelegten Kostenteilers regelt. Bereits heute lässt sich sagen, dass zulasten des steuerfinanzierten Haushalts nur geringfügige Infrastrukturkosten anfallen werden, sofern - wie ausgeführt - der Entnahme aus der *Spezialfinanzierung Planungsmehrwertabschöpfung* dereinst bei den Kreditvorlagen zugestimmt wird. Ausserdem können die gesamten Investitionen vom Fonds über künftige Mieterträge oder bei Abgabe im Baurecht über die Baurechtszinse vollumfänglich in Wert gesetzt werden.

⁴ Die *Spezialfinanzierung Planungsmehrwert* soll mit der Mehrwertabgeltung aus dem Viererfeld (vorliegende Vorlage) und dem Mittelfeld (separate Vorlage) geüfnet werden und aus diesem der Stadtteilpark finanziert werden, da er beiden Überbauungen zu Gute kommt bzw. die künftigen Bewohner als direkte Anstösser wohl am meisten profitieren können.

⁵ Die Varianz ist so zu verstehen, dass die Kosten – welche von Fachspezialisten detailliert kalkuliert wurden – auf einem möglichen Bebauungsszenario beruhen, welches unter Umständen nach Vorliegen der Resultate aus den qualitätssichernden Verfahren anders aussehen kann. Die hier vorliegenden Zahlen sind aber auch im Vergleich mit abgerechneten Kosten aus anderen Arealüberbauungen wie Brünnen-Nord oder WankdorfCity realistisch und müssen dies im Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit auch sein. Entsprechend werden sie in die Wettbewerbsvorgaben einfließen, denn sie bildeten auch die Grundlage der Kaufpreisgestaltung.

Eine detailliertere Kostenberechnung kann jedoch erst nach Vorliegen des städtebaulichen Wettbewerbs bzw. der Projektwettbewerbe für die Parkanlage und die öffentliche Erschliessung erfolgen. Sobald die detaillierten Erschliessungs- und Infrastrukturkosten bekannt sind, müssen diese dem Volk in einer separaten Kreditvorlage vorgelegt werden.

f) Folgekosten

Die unmittelbaren Folgekosten umfassen den Unterhalt der öffentlichen Aussenräume und Plätze des Stadtteilparks und der öffentlichen Erschliessung- und Infrastruktur, welche zulasten der Erfolgsrechnung gehen werden. Diese Kosten fallen nach der Realisierung der Überbauung bzw. der Infrastrukturanlagen bei Stadtgrün Bern und dem Tiefbauamt an und können nicht im Rahmen der vorhandenen Budgets abgedeckt werden. Sie sind demzufolge nach 2020 im integrierten Aufgaben- und Finanzplan (IAFP) zu berücksichtigen. Dabei ist eine klare Kostenteilung zwischen dem Baubereich und dem öffentlichen Stadtteilpark zu beachten.

Es ist vorgesehen, die Finanzierung der Unterhaltskosten spätestens im Rahmen der Baukreditvorlage für den Stadtteilpark und die öffentliche Erschliessung im Detail zu klären und dem Stadtrat zur Genehmigung vorzulegen. Die Folgekosten gehen demnach zu 100 % zulasten des steuerfinanzierten Haushalts.

g) Kosten für Schulbauten und übrige öffentliche Anlagen

Das städtische Schulamt rechnet nach der Realisierung der Wohnüberbauung mit zusätzlichem Schulraumbedarf. Dieser wird in die qualitätssichernden Verfahren eingebunden. Die Kosten für deren Realisierung sind dereinst vom Volk in einer separaten Vorlage zu genehmigen. Gleiches gilt für später hinzukommende übrige Anlagen, Plätze und Grünanlagen im öffentlichen Gebrauch.

Die zusätzlichen Kosten für die übrigen öffentlichen Anlagen (Familiengärten, Gemeinschaftshaus, Sportplatz, Clubhaus, WC, Kleinspielfeld und möglicher Schulhausplatz) werden nach heutigem Stand auf rund 6.8 Mio. Franken geschätzt. Diese Kosten sind vom Verwaltungsvermögen separat beim finanzkompetenten Organ zu beantragen.

14. Wirtschaftlichkeit

Gestützt auf die erheblich erklärte Interfraktionelle Motion GB/JA!, SP (Stéphanie Penher, GB/Rithy Chheng, SP) betreffend gemeinnützige Wohnungen auf dem Mittel- und Viererfeld sollen auf dem Viererfeld 50 % gemeinnützige Wohnungen erstellt werden und damit 17 % mehr als dies die vom Stimmvolk angenommene Wohninitiative fordert. Die Stadt respektive der Fonds bezahlt dem Kanton für den Erwerb von 84 482 m² Land 51.1 Mio. Franken. Durch die Mehrwertabgeltung an die hoheitliche Stadt sowie die Entwicklung bis zur Baureife entstehen dem Fonds weitere Kosten. Berechnungen der zuständigen Fachleute zeigen, dass auch bei einem Anteil von 50 % gemeinnützigem Wohnungsbau mit den zu erwartenden Baurechtszinsen auf dem Areal noch ein Entwicklungsgewinn resultieren wird, was unabdingbar ist, da es sich um Finanzvermögen handelt. Wenn dem Parlament und den Stimmberechtigten dereinst die Vorlage zur Abgabe des Areals im Bau-recht unterbreitet wird, wird eine detaillierte Wirtschaftlichkeitsberechnung vorgelegt werden können.

15. Finanzkompetenzen

Mit der vorliegenden Planungs- und Kreditvorlage wird es möglich sein, das Viererfeld, welches ein erhebliches Potenzial zur urbanen Entwicklung der Kernstadt aufweist, einer dringend benötigten Wohnnutzung zuzuführen. Aufgrund der zentralen Lage lässt sich so aus regionaler wie auch kan-

tonaler Sicht ein ressourcenschonendes Bevölkerungswachstum realisieren, welches den übergeordneten nachhaltigen Raumplanungszielen entspricht.

Die Kreditvorlage setzt sich im Detail wie folgt zusammen:

Verpflichtungskredit		
Aufgelaufene Planungskosten	Fr.	510 000.00
Landerwerb von 84 482 m ² (Teil Gbbl.-Nr. 1192/2)	Fr.	51 100 000.00
Abgeltung Planungsmehrwert	Fr.	9 400 000.00
Kosten qualitätssichernde Verfahren der Phasen 2.1 und 2.2	Fr.	2 400 000.00
Entwicklungskosten bis zum Festlegen der Bauträgerschaft	Fr.	1 000 000.00
Total Verpflichtungskredit	Fr.	64 410 000.00

Änderungen der baurechtlichen Grundordnung bedürfen in der Stadt Bern der Zustimmung der Gemeinde. Die Bestimmung des finanzkompetenten Organs für den Kauf, die Mehrwertabgeltung und die nachfolgenden Planungs- und Entwicklungskosten richtet sich vorliegend nach Artikel 6 des Reglements vom 20. Mai 1984 über die Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern (Fondsreglement; SSSB 854.1). Danach ist ab einer Verpflichtung von 10 Mio. Franken die Gemeinde zuständig.

Antrag

1. Der Stadtrat genehmigt die Vorlage Zonenplan und Grundstückserwerb Viererfeld.
2. Er empfiehlt der Gemeinde mit ... Ja- gegen ... Nein-Stimmen bei Enthaltungen den folgenden Beschluss zur Annahme:
 - 2.1. Die Stadt Bern erlässt den Zonenplan Viererfeld mit zugehörigen Vorschriften (Plan Nr. 1322 / 2 vom 29. April 2015). Die bisherige Zonenordnung im Planungsgebiet wird aufgehoben.
 - 2.2. Die Stadt Bern stimmt dem Erwerb einer Teilfläche von 84 482 m² des Grundstücks Bern Gbbl.-Nr. 1192/II vom Kanton Bern zu. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.
 - 2.3. Die Stadt Bern bewilligt einen Verpflichtungskredit von Fr. 64 410 000.00 für den Landerwerb und die Mehrwertabgeltung sowie für die nachfolgenden weiteren Planungs- und Entwicklungskosten zulasten der Investitionsrechnung des Fonds für Boden und Wohnbaupolitik.
3. Der Stadtrat nimmt Kenntnis von den geschätzten Infrastruktur-, Erschliessungs- und weiteren Folgekosten für die Arealentwicklung Viererfeld, von der Wirtschaftlichkeit derselben, sowie von der beabsichtigten Abgabe im Baurecht. Die dafür notwendigen Kredite werden der Gemeinde nach Vorliegen des Resultats aus dem qualitätssichernden Verfahren zur Genehmigung unterbreitet.

4. Die Botschaft an die Stimmberechtigten wird genehmigt.

Bern, 14. Oktober 2015

Der Gemeinderat

Beilagen:

Abstimmungsbotschaft

Kaufrechtsvertrag Stadt-Kanton vom 4. Dezember 2013

Baurechtsvertrag Stadt-Kanton vom 4. Dezember 2013

Vierfeld: Zonenplan und Kredit für Grundstückserwerb und Arealentwicklung

Die Fachbegriffe	4
Das Wichtigste auf einen Blick	5
Die Ausgangslage	6
Die Inhalte der Planung	8
Der Zonenplan	11
Die Vorschriften zum Zonenplan	12
Der Grundstückserwerb	14
Die Arealentwicklung	15
Kosten und Finanzierung	16
Das sagt der Stadtrat	17
Beschluss und Abstimmungsfrage	18

Die Fachbegriffe

Landwirtschaftszone

Sie ist für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau bestimmt. Es sind grundsätzlich nur zonenkonforme Bauten und Anlagen gestattet (zum Beispiel Ökonomiegebäude oder Stallungen).

Wohnzone (W), gemischte Wohnzone (WG)

Die Wohnzone dient dem Wohnen sowie nicht störenden Arbeitsnutzungen (zum Beispiel Büros, Quartierläden oder Hotels). In der Wohnzone (W) dürfen nicht störende Arbeitsnutzungen bis zu 10 Prozent der Bruttogeschossfläche ausmachen, in der gemischten Wohnzone (WG) bis zu 50 Prozent.

Zone mit Planungspflicht (ZPP)

Die Zone mit Planungspflicht (ZPP) soll der Gemeinde vermehrten Einfluss auf die Gestaltung besonders empfindlicher oder für die Ortsentwicklung wichtiger Gebiete verschaffen. Die Überbauung einer Zone mit Planungspflicht setzt eine Überbauungsordnung oder die Durchführung eines Projektwettbewerbs nach anerkannten Verfahrensregeln, namentlich nach SIA-Vorschriften, voraus. Die ZPP wird von den Stimmberechtigten beschlossen und legt den

Rahmen der künftigen Nutzung fest. Die Anschlussplanung liegt in der Kompetenz des Gemeinderats.

Zone für öffentliche Nutzungen (Freifläche FA*)

Sie umfasst Grundstücke für stark durchgrünte Anlagen und beinhaltet Gebietsteile, die für Bauten und Anlagen im allgemeinen Interesse benötigt werden und daher von privater Überbauung freigehalten werden müssen.

2000-Watt-Gesellschaft

Diese Gesellschaft hat zum Ziel, den jährlichen Energieverbrauch pro Kopf stetig bis ins Jahr 2050 auf 3500 Watt respektive bis zum Jahr 2150 auf 2000 Watt Dauerleistung zu reduzieren und pro Person nicht mehr als eine Tonne Kohlendioxid zu verursachen. In Zukunft sollen mindestens drei Viertel der konsumierten Energie aus erneuerbaren, ein Viertel aus fossilen Energien stammen. Mit dem Label für 2000-Watt-Arale werden Siedlungsgebiete ausgezeichnet, die einen nachhaltigen Umgang mit Ressourcen für die Erstellung der Gebäude, deren Betrieb und Erneuerung und die durch den Betrieb verursachte Mobilität nachweisen können.

I Innere Stadt

II Länggasse, Felsenau

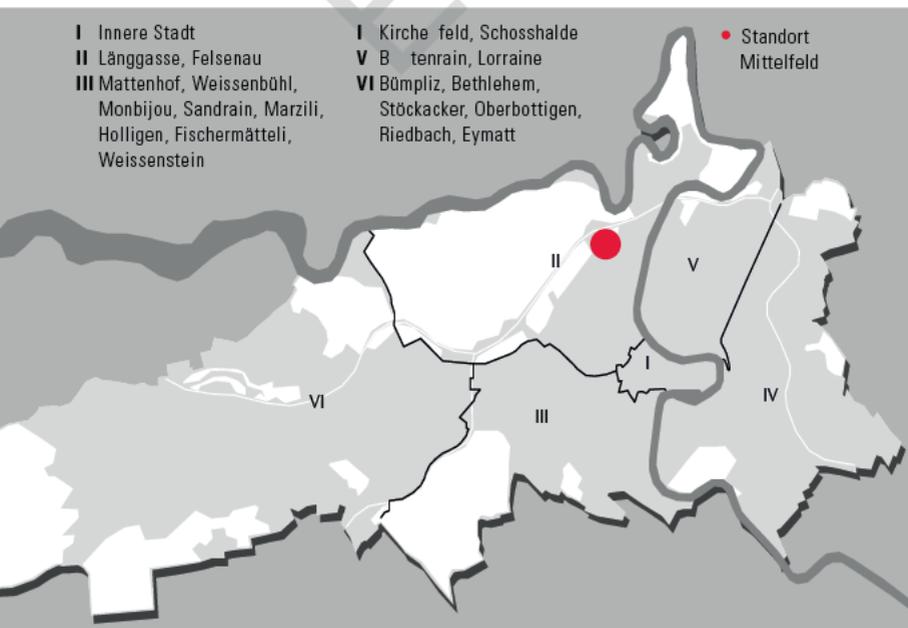
III Mattenhof, Weissenbühl, Monbijou, Sandrain, Marzili, Holligen, Fischermätteli, Weissenstein

I Kirchfeld, Schosshalde

V Béttrrain, Lorraine

VI Bümpliz, Bethlehem, Stöckacker, Oberbottigen, Riedbach, Eymatt

• Standort
Mittelfeld



Das Wichtigste auf einen Blick

Die Stadt Bern will auf dem Viererfeld und dem benachbarten Mittelfeld ein neues, attraktives Stadtquartier schaffen. Zu diesem Zweck müssen unter anderem das Areal Viererfeld eingezont und ein Teil des Grundstücks vom Kanton erworben werden. Über die Zonenplanänderung sowie über den Kredit für den Grundstückskauf und die Arealentwicklung befinden die Stimmberechtigten mit dieser Vorlage. Über die Vorlage Mittelfeld stimmen sie parallel dazu ab.

Bern braucht dringend mehr Wohnraum. Im Stadtteil II (Länggasse-Felsenau) ist die Situation besonders prekär: Hier konnte das Wohnungsangebot in den letzten Jahren mangels Bauland kaum mehr vergrössert werden. In der Zeit von 1995 bis 2013 ist dieser Stadtteil nur um 142 Wohnungen gewachsen.

Zentrumsnahe Lage nutzen

Die Stadt sucht daher seit Jahren nach Baumöglichkeiten. Zur Diskussion stehen dabei immer wieder das Viererfeld und das benachbarte Mittelfeld. Aufgrund ihrer zentrumsnahen und gut erschlossenen Lage eignen sich die beiden Areale besonders gut für den Wohnungsbau.

Areal Viererfeld einzonen

Diese guten Voraussetzungen will die Stadt Bern nutzen und auf Viererfeld und Mittelfeld ein neues, attraktives Stadtquartier für rund 3000 Menschen schaffen. Um das Vorhaben realisieren zu können, muss unter anderem das Areal Viererfeld eingezont werden. Es befindet sich aktuell in der Landwirtschaftszone. Neu soll es einer Wohnzone (W), einer gemischten Wohnzone (WG), einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) und einer Zone für öffentliche Nutzungen (Freifläche FA*) zugeordnet werden (siehe Kapitel «Fachbegriffe» gegenüber).

Wohnraum schaffen

Der Zonenplan Viererfeld mit seinen Vorschriften schafft die nötigen Rahmenbedingungen für ein

sozial und altersmässig durchmisches Wohnquartier für rund 2 400 Menschen. Es soll so dicht und bodensparend wie möglich bebaut und energetisch vorbildlich realisiert werden. Rund die Hälfte des Viererfelds bleibt weiterhin grün und steht für Spiel und Naherholung zur Verfügung.

Grundstück erwerben

Das Viererfeld befindet sich im Eigentum des Kantons Bern. Um das geplante Quartier selber entwickeln zu können, will die Stadt die den Wohnzonen W und WG sowie der ZPP zugewiesenen Teilflächen des Grundstücks – rund die Hälfte – vom Kanton erwerben. Der Kaufpreis beträgt knapp 51,1 Millionen Franken. Den verbleibenden, der Freifläche FA* zugewiesenen Teil des Grundstücks wird die Stadt unentgeltlich im Baurecht vom Kanton übernehmen.

Über Zonenplan und Kredit abstimmen

Die Stimmberechtigten der Stadt Bern befinden sich mit dieser Vorlage sowohl über den Zonenplan Viererfeld als auch über den Kredit für den Grundstückserwerb und die Arealentwicklung. Sobald das Areal eingezont und im Eigentum beziehungsweise Baurecht der Stadt Bern ist, wird die Stadt das Areal gezielt weiterentwickeln und zur Baureife führen. Über die nötigen Kredite für Erschliessungs- und Infrastrukturanlagen sowie über eine allfällige Abgabe der Fläche im Baurecht entscheiden die Stimmberechtigten zu einem späteren Zeitpunkt.



Abstimmungsempfehlung des Stadtrats

Der Stadtrat empfiehlt den Stimmberechtigten, die Vorlage anzunehmen.

Die Ausgangslage

Sowohl Viererfeld als auch Mittelfeld sind unbebaute, gut erschlossene und zentrumsnahe Areale. Auf ihnen soll ein lebendiges und vielfältiges Stadtquartier entstehen. Damit könnte zumindest teilweise der dringend benötigte zusätzliche Wohnraum in der Stadt Bern geschaffen werden.

Die Idee, im Gebiet des Vierer- und Mittelfelds Wohnungen zu bauen, ist in Bern nicht neu. Bereits 2004 erarbeitete die Stadt die Planungsvorlage «Viererfeld zum Wohnen» und unterbreitete sie den Stimmberechtigten. Die Vorlage wurde damals knapp verworfen.

Fehlende Wohnungen

Seither konnte die Wohn- und Lebensqualität im Stadtteil II (Länggasse-Felsenau) weiter aufgewertet werden. Zum einen mit den flankierenden Massnahmen zum Neufeldtunnel und mit der neuen Begegnungszone an der Mittelstrasse, zum anderen mit einer verbesserten Verkehrslenkung und -beruhigung. Entsprechend begehrt sind mittlerweile Wohnungen in der Länggasse. Dies umso mehr, als die Wohnbautätigkeit in diesem Stadtteil in den letzten Jahren gering blieb. Mangels Baulandreserve konnte das Wohnungsangebot kaum vergrössert werden. Die letzten grösseren Wohnbauprojekte wurden auf dem Von Roll Areal und an der Engehaldenstrasse realisiert.

Attraktiver Standort

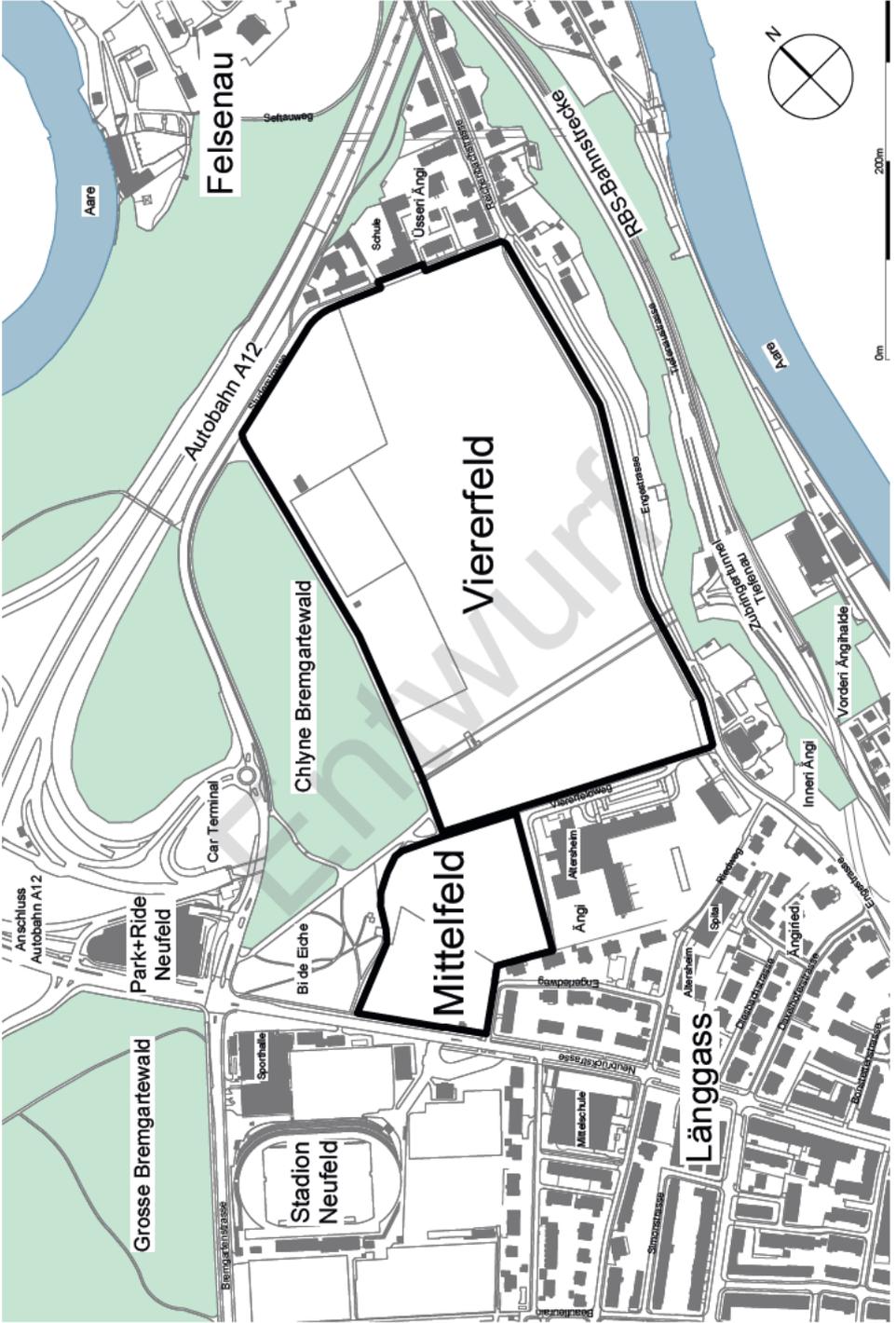
Das Viererfeld ist zentrumsnahe gelegen und gut erschlossen. Gemeinsam mit dem benachbarten Mittelfeld ist es daher besonders gut geeignet für den Bau neuer Wohnungen. Bereits

der Quartierplan für den Stadtteil II von 2001 weist Teile des Viererfelds und des Mittelfelds als Neubaugebiete aus. Im regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept Bern-Mittelland von 2012 ist das Viererfeld als Vorranggebiet für eine regionale Siedlungserweiterung ausgewiesen. Vor diesem Hintergrund wurde in der Folge ein sorgfältiger Planungsprozess eingeleitet, in dessen Verlauf eine Testplanung sowie drei Runde Tische stattfanden und ein städtebauliches Konzept erarbeitet wurde.

Bern braucht auch mehr Wohnraum

In der Stadt Bern mangelt es an Wohnraum. Dies ist zuletzt deshalb, weil die Stadt ein bedeutender Arbeitsort ist. Viele Berufspendlerinnen und -pendler möchten in Bern wohnen. Die Nachfrage nach Wohnungen ist entsprechend gross. Die bestehenden Bauzonenreserven und Verdichtungsvorhaben wie Warmbächli und Stöckacker Süd decken die Nachfrage nach Wohnungen nur etwa bis 2020. Das geplante Stadtquartier auf dem Vierer- und Mittelfeld soll sicherstellen, dass dem späteren Bedarf an Wohnungen Rechnung getragen werden kann. Entsprechend bedeutend ist das Bauvorhaben für die Stadt Bern.

Der Übersichtsplan auf der gegenüberliegenden Seite zeigt die beiden Areale Viererfeld und Mittelfeld im Stadtteil II (Länggasse-Felsenau). Auf ihnen soll ein neues Stadtquartier für rund 3000 Menschen entstehen.



Die Inhalte der Planung

Voraussetzung für die Realisierung des Stadtquartiers ist ein neuer Zonenplan für das Areal Viererfeld. Dieses befindet sich in der Landwirtschaftszone. Neu soll es einer Wohnzone, einer gemischten Wohnzone, einer Zone mit Planungspflicht und einer Zone für öffentliche Nutzungen zugeordnet werden.

Der Wirkungsbereich der Planung umfasst das Viererfeld mit einem Abschnitt der Studerstrasse vor dem Schulhaus Enge. Das Areal umfasst eine Fläche von rund 162 000 Quadratmetern. Der Zonenplan Viererfeld beinhaltet die Einzonung des Areals von der Landwirtschaftszone zur einen Hälfte in die Zone für öffentliche Nutzungen (FA*) und zur anderen Hälfte in die Wohnzone (W), die gemischte Wohnzone (WG) und eine Zone mit Planungspflicht (ZPP). Die Planung ist eingebettet und abgestimmt in die Planungen der Hinteren Länggasse und des benachbarten Mittelfelds.

Lebendiges Wohnquartier mit hoher Nutzungsdichte

Der Zonenplan Viererfeld mit seinen Vorschriften schafft die nötigen Rahmenbedingungen für den Bau eines attraktiven, sozial und altersmässig durchmischten Wohnquartiers mit rund 910 Wohnungen für 2 400 Menschen. Angestrebt wird eine Mischung verschiedener Wohnsegmente und Bauträgerschaften für unterschiedliche Haushaltsgrössen und Lebensformen. Neben Wohnungen sind auf dem Viererfeld auch Arbeits-, Versorgungs- und Schulnutzungen vorgesehen. Rund die Hälfte des Viererfelds soll zudem weiterhin grün bleiben und für Spiel und Naherholung zur Verfügung stehen. Das neue

Stadtquartier soll so dicht und bodensparend wie möglich bebaut werden. Auf diese Weise wird bewusst der Zersiedelung entgegen gewirkt. Die Planung ermöglicht daher mindestens 140 000 Quadratmeter oberirdische Geschossfläche.

Kennzahlen Areal Viererfeld

Wohnungen : rund 910

Einwohnerinnen/Einwohner: 2400

Arbeitsplätze: 600

Maximale Gebäudehöhe: 23,5 Meter

Gesamtfläche (GF): 162 700 Quadratmeter

Siedlungsfläche: rund 50 Prozent der GF

Parkfläche: rund 50 Prozent der GF

Rund 10 neue Wohnungen

In den Wohnzonen W und WG sollen vor allem neue Wohnungen entstehen. Nicht störende Arbeitsnutzungen sind im Umfang von 20 000 Quadratmetern der oberirdischen Geschossfläche gestattet. Hier gilt die Bauklasse 6. Das heisst: Es sind bis zu sechsgeschossige Bauten mit zusätzlichem Attikageschoss gestattet, was eine maximale Gesamthöhe von 23.50 Meter ergibt. Der minimale Bauabstand zum geschützten Baumbestand an der Engestrasse und am Viererfeldweg beträgt 15 Meter. Die Abgrenzung des Aarealschutzgebiets entlang der En-



Das neue Stadtquartier auf dem Viererfeld soll so dicht und bodensparend wie möglich bebaut werden.

gestrasse wird entsprechend angepasst. Die Hälfte der Wohnfläche in der Wohnzone und der gemischten Wohnzone ist für den gemeinnützigen Wohnungsbau reserviert, was den Bau von rund 450 Genossenschaftswohnungen ermöglicht. Fünf Jahre ab Investorenausschreibungen entfällt dieser Vorrang. Damit soll vermieden werden, dass die Quartierentwicklung blockiert wird. Die anderen 50 Prozent der Wohnfläche sind für Mietwohnungen nach Marktmiete und für Eigentumswohnungen vorgesehen.

Zone mit Planungspflicht in der äusseren Enge

Die ZPP in der äusseren Enge bezweckt eine Verdichtung mit öffentlichen und privaten Bauten und Anlagen im allgemeinen Interesse und ist für Schul- und Arbeitsnutzungen sowie für die quartierbezogene Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs bestimmt. Die ZPP umfasst bis zu 10 000 Quadratmeter oberirdische Geschossfläche, die zulässige Gesamthöhe beträgt hier 15 Meter. Der Aussenraum ist öffentlich zugänglich.

Attraktive Grünräume

Rund die Hälfte des Viererfelds wird der Freifläche FA* zugewiesen. Die Fläche dient als allgemein benutzbarer Park, für Spiel- und Sportanlagen sowie für Familiengärten und ökologische Ausgleichsflächen. Eingeschossige Bauten im allgemeinen öffentlichen Interesse wie Garderoben, Gartenhäuser und Gemeinschaftseinrichtungen sind im Umfang von maximal 3 500 Quadratmetern oberirdische Geschossfläche gestattet. Dieser Grünraum wird nicht nur den Bewohnerinnen und Bewohnern, sondern auch der Bevölkerung aus den angrenzenden Quartieren und der übrigen Stadtbevölkerung zugutekommen.

Neue Zufahrten

Die Erschliessung des Viererfelds für Motorfahrzeuge erfolgt vorwiegend von der Studerstrasse

aus Richtung Neufeld. Für die Bauten südlich des Neufeldtunnels ist die Zufahrt von der Engestrasse gestattet. Die heutige Studerstrasse wird auf der Höhe des Schulhauses Enge unterbrochen und vom motorisierten Individualverkehr entlastet. Die Durchfahrt ist nur für Berechtigte gestattet. Eine parallel dazu verlaufende, neue Studerstrasse sichert die Verbindung zwischen dem Neufeld und der Engestrasse. Attraktive Fuss- und Radwege führen zu den Haltestellen des öffentlichen Verkehrs und entlang der Engestrasse. Auf der Engestrasse ist eine zusätzliche Bushaltstelle vorgesehen und in der Äusseren Enge die Option für eine Buswendemöglichkeit sichergestellt.

Reduzierte Parkplatzangebot

In den Zonen W und WG sind maximal 0,5 Abstellplätze pro Wohnung vorgesehen. Für Fahrräder ist ein Abstellplatz pro Zimmer zu erstellen. Damit wird dem Trend zum Verzicht auf das eigene Motorfahrzeug und dem Anteil autoloser Haushalte in der Stadt Bern Rechnung getragen. Die Abstellplätze für Motorfahrzeuge werden in geeigneten öffentlichen Parkierungsanlagen angeordnet. Davon ausgenommen sind Parkplätze für Menschen mit einer Behinderung, für Carsharing, Besucherinnen und Besucher, oder Güterumschlag.

Energetisch vorbildlich

Die Wärmeversorgung in den Zonen W und WG sowie ZPP hat gemäss den Zonenvorschriften und in Übereinstimmung mit dem Energierichtplan der Stadt Bern zu mindestens 70 Prozent mit erneuerbarer Energie zu erfolgen. Um eine Arealentwicklung nach den Vorgaben der 2000-Watt-Gesellschaft (siehe Kapitel «Fachbegriffe» Seite 4) zu erfüllen, wird der Anteil erneuerbarer Energie in der Wärmeversorgung voraussichtlich grösser als 70 Prozent sein müssen. Soweit Flachdächer für Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen genutzt werden, müssen sie nicht begrünt werden. Mit der Realisierung der Überbauung werden als Lärmschutz-

massnahmen auf der Engestrasse Tempo 30 eingeführt und die Lärmschutzwand entlang der Nationalstrasse N1 verlängert.

Vorgaben Raumplanungsgesetz

Das Viererfeld ist mit Ausnahme des Sportplatzes und der Familiengärten als sogenannte Fruchtfolgefläche (als bestes Landwirtschaftsland) im entsprechenden kantonalen Inventar eingetragen. Eine Einzonung setzt deshalb ein übergeordnetes Interesse und den Nachweis einer dichten Überbauung mit einer hohen Siedlungsqualität voraus. Die Planung Viererfeld erfüllt diese Voraussetzungen. Seit Inkrafttreten der Teilrevision des Raumplanungsgesetzes am 1. Mai 2014 und bis zur Genehmigung des neuen kantonalen Richtplans sind Neueinzonungen zudem nur ausnahmsweise zulässig. Eine Ausnahme ist beispielsweise möglich, wenn eine Einzonung dringend und von kantonalen Bedeutung ist, sofern gleichzeitig eine gleich grosse Fläche für eine allfällige Rückzonung planungsrechtlich gesichert wird. Der Gemeinderat hat zu diesem Zweck auf der Manuelmatte und beim Ziehen um Paul Klee Planungszonen erlassen. Nach dem Amt für Gemeinden und Raumplanung (AGR) sowie dem Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) sind dies die Voraussetzung für eine ausnahmsweise Einzonung vor Inkrafttreten des kantonalen Richtplans erfüllt.

Mitwirkung, Vorprüfung und öffentliche Auflage

Die öffentliche Mitwirkung fand Ende 2013 statt. Sie zeigte, dass die grosse Mehrheit der Parteien und Organisationen ein weiteres moderates Bevölkerungswachstum begrüsst und das neue Stadtquartier sowie den neuen Stadtpark unterstützt.

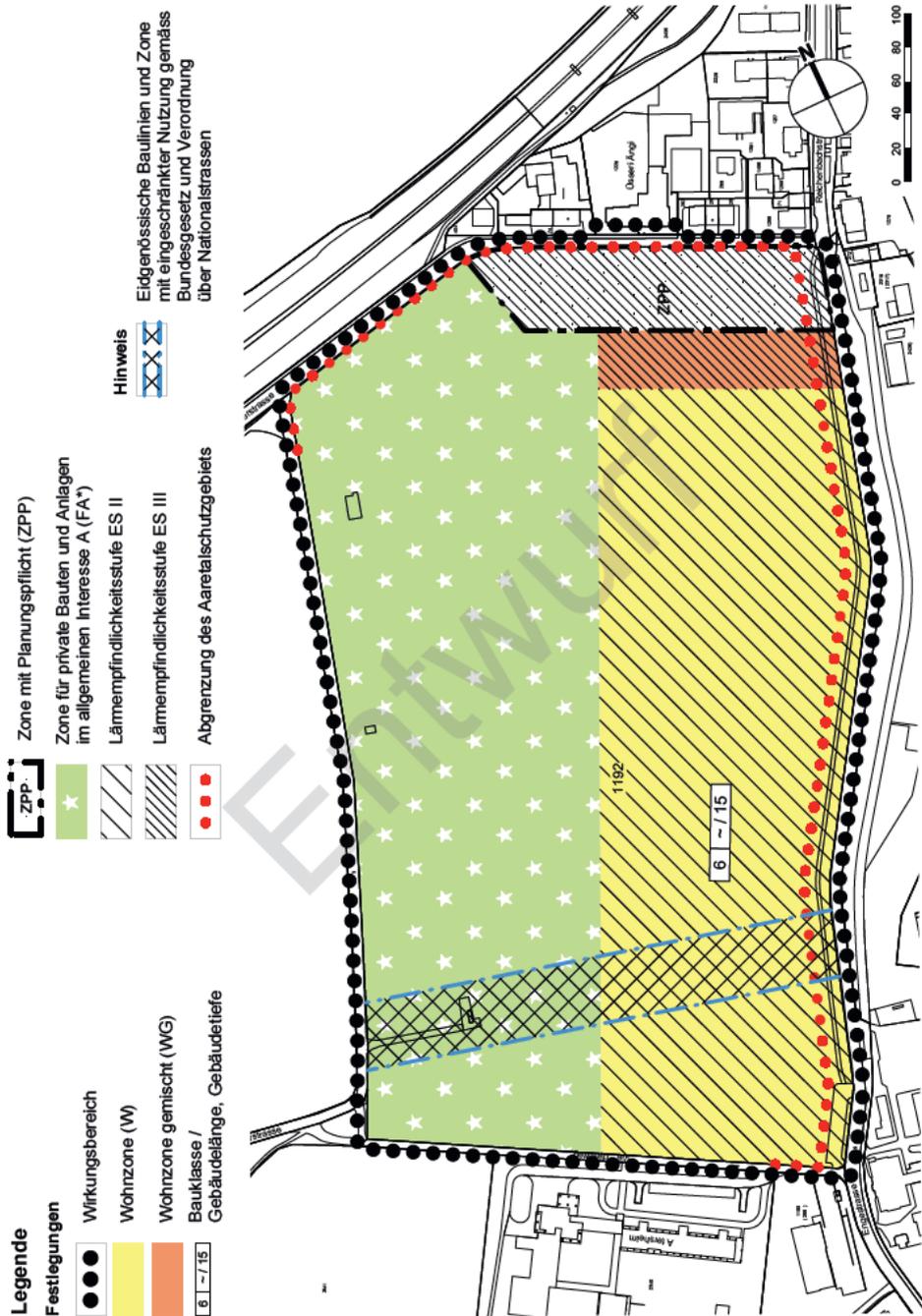
Im Juli 2014 schloss das kantonale Amt für Gemeinden und Raumplanung (AGR) die Vorprüfung des Zonenplans Viererfeld ab und stellte eine Genehmigung der Planung in Aussicht.

Die öffentliche Auflage fand im Juni 2015 statt. In dieser Zeit gingen 61 Einsprachen ein. Mit den Einsprecherinnen und Einsprechern konnte keine Einigung erzielt werden. Bei Annahme der Vorlage durch die Stimmberechtigten wird das AGR im Rahmen des Genehmigungsverfahrens über die hängigen Einsprachen entscheiden.



Das Viererfeld eignet sich aufgrund seiner zentrumsnahen und gut erschlossenen Lage besonders gut für den Bau eines neuen Stadtquartiers.

Der Zonenplan Vierfeld



Die Vorschriften zum Zonenplan Viererfeld

1. Allgemein

Artikel 1 Wirkungsbereich

Der Zonenplan gilt für das im Plan umrandete Gebiet.

Artikel 2 Verhältnis zur Grundordnung

Der Zonenplan geht der baurechtlichen Grundordnung der Stadt Bern (Bauordnung vom 15. Juni 2006, Nutzungszonenplan vom 8. Juni 1975, Lärmempfindlichkeitsstufenplan vom 14. November 1997 und Bauklassenplan vom 6. Dezember 1987 mit zugehörigen Vorschriften) vor. Ergänzend gelten die Vorschriften der Grundordnung sowie die Begriffe und Definitionen nach BMBV.

2. Änderungen zur Grundordnung

Artikel 3 Wohnzone W und gemischte Wohnzone WG

- 1 Die Zonen W und WG dienen dem Wohnen und nicht störenden Arbeitsnutzungen. Hotel-, Büro- und Dienstleistungsnutzungen sind bis 20 000 Quadratmeter der oberirdischen Geschossfläche zulässig. Ladengeschäfte und Gaststätten, die den örtlichen Bedürfnissen dienen, sind gestattet. Die Hälfte der berechenbaren Wohnfläche ist für den gemeinnützigen Wohnungsbau während 5 Jahren ab Investorenausschreibungen reserviert.
- 2 Die Bauklasse mit der maximalen Gebäudelänge und -tiefe bestimmt das Mass der zulässigen baulichen Nutzung abschliessend. Es gilt die Gestaltungsfreiheit nach Art. 75 kantonales Baugesetz für die Bauweise und Gebäudetiefe sowie die Grenz- und Gebäudeabstände. Die zulässigen Gesamthöhen für Gebäude mit 2 bis 6 Vollgeschossen inklusive Attikageschoss betragen 11.50 Meter, 14.50 Meter, 17.50 Meter, 20.50 Meter und

23.50 Meter. Das Attikageschoss kann in der Bauklasse 6 auf jenen Seiten fassadenbündig angeordnet werden, an denen die Beschattungstoleranzen gemäss Art. 22 der kantonalen Bauverordnung eingehalten sind.

Artikel 4 Zone mit Planungspflicht ZPP

- 1 Die ZPP bezweckt eine Verdichtung mit öffentlichen und privaten Bauten und Anlagen im allgemeinen Interesse. Sie ist für Schul- und Arbeitsnutzungen sowie für die quartierbezogene Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs bestimmt. Wohnnutzungen und Gaststätten sind zulässig.
- 2 Der Planungswert beträgt 10 000 Quadratmeter oberirdische Geschossfläche. Die Verkaufsflächen des Detailhandels dürfen 1 000 Quadratmeter Geschossfläche nicht überschreiten.
- 3 Die zulässige Gesamthöhe beträgt 15 Meter. Die Geschosszahl innerhalb der zulässigen Gesamthöhe ist frei. Die arealinternen Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Gebäudelängen und -tiefen richten sich nach den Bedürfnissen einer zweckmässigen Überbauung. Der Aussenraum ist öffentlich zugänglich und gegen die Engstrasse als Platz mit publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen zu gestalten.

Artikel 5 Zone FA*

- 1 Die FA* dient als allgemein benutzbarer Park, für Spiel- und Sportanlagen sowie für Familiengärten und ökologische Ausgleichsflächen. Daneben sind eingeschossige Bauten im allgemeinen öffentlichen Interesse wie Garderoben, Gartenhäuser, Gemeinschaftseinrichtung und dergleichen gestattet.
- 2 Das Nutzungsmass ist auf maximal 3500 Quadratmeter oberirdische

Geschossfläche beschränkt.

3. Ergänzende Überbauungsvorschriften

Artikel 6 Verkehrserschliessung

- 1 Die Erschliessung für Motorfahrzeuge hat über die Studerstrasse Richtung Neufeld zu erfolgen. Für Bauten südlich des Neufeldtunnels ist die Zufahrt von der Engestrasse gestattet.
- 2 Die Studerstrasse wird auf der Höhe des Schulhauses Enge für den motorisierten Individualverkehr unterbrochen. Die Durchfahrt ist nur für Berechtigte gestattet.
- 3 Attraktive Fuss- und Radwege zu den Haltestellen des öffentlichen Verkehrs und entlang der Engestrasse sind zu gewährleisten.
- 4 An der Ecke Studerstrasse/Engestrasse ist die Option für eine Buswendemöglichkeit sicherzustellen.

Artikel 7 Abstellplätze

- 1 Die Parkplatzbemessung für Motorfahrzeuge richtet sich beim Wohnen nach Art. 51 der kantonalen Bauverordnung, wobei der Wert von 0,5 Abstellplatz pro Wohnung innerhalb der Zonen W und WG als maximale zulässige Anzahl zur Anwendung kommt. Für Fahrräder ist ein Abstellplatz pro Zimmer zu erstellen.
- 2 Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind in gemeinschaftlichen Parkieranlagen anzuordnen. Davon ausgenommen sind Behindertenparkplätze, Parkplätze für Carsharing, Besucherinnen und Besucher, Güterumschlag und dergleichen.

Artikel 8 Bauabstände

- 1 Der minimale unter- und oberirdische Bauabstand zum Baubestand an der Engestrasse und am Vierfeldweg beträgt 15 Meter ab Stammmitte. Abweichungen für die Verkehrserschliessung sind gestattet.

- 2 Gegenüber der Zone FA* und von der ZPP zur Zone WG ist ein Bauabstand von mindestens 6 Meter einzuhalten.

Artikel 9 Lärmschutz

Zum Schutz vor übermässigen Lärm der Autobahn A1 sind für lärmempfindliche Nutzungen geeignete Massnahmen zu treffen, mit denen die Planungswerte der im Zonenplan festgelegten Empfindlichkeitsstufen eingehalten werden können. Die einzuhaltenden Schallpegeldifferenzen in dB(A) betragen:

Wohn-, Schulräume und dergleichen

	Tag	Nacht
Nationalstrasse A1 ES III	32	35
Nationalstrasse A1 ES II	37	40

Übrige lärmempfindliche Nutzungen

	Tag	Nacht
Nationalstrasse A1 ES III	27	30
Nationalstrasse A1 ES II	32	35

Artikel 10 Wärmeversorgung

Die Versorgung für Raumheizung und Warmwasser in den Zonen W und WG sowie der ZPP hat mit mindestens 70 Prozent erneuerbarer Energie zu erfolgen. Soweit Flachdächer für Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen genutzt werden, müssen sie nicht begrünt werden.

Artikel 11 Realisierung

Das vom Gemeinderat am xx.xx.xxxx beschlossene städtebauliche Konzept ist mit den Leitlinien wegweisend für die Wettbewerbsverfahren. Bei etappenweiser Realisierung muss nachgewiesen werden, dass sich die Überbauung mit den wesentlichen Gestaltungsmerkmalen zweckmässig in das städtebauliche Konzept einfügt.

Der Grundstückserwerb

Das Grundstück Viererfeld befindet sich im Eigentum des Kantons Bern. Um das geplante Quartier entwickeln zu können, will die Stadt einen Teil des Grundstücks kaufen und die restliche Fläche unentgeltlich im Baurecht vom Kanton Bern übernehmen. Voraussetzung für den Kauf ist die Annahme der Vorlage Viererfeld durch die Stimmberechtigten.

Das Grundstück Viererfeld mit einer Fläche von 162 692 Quadratmetern gehört dem Kanton Bern. Um die Entwicklung des neuen Quartiers zu ermöglichen, will die Stadt über den städtischen Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik eine Teilfläche von 84 482 Quadratmetern vom Kanton kaufen. Die Restfläche von 78 210 Quadratmetern soll der Stadt künftig im Baurecht für öffentliche Nutzungen zur Verfügung stehen. Mit dem Kanton wurden zu diesem Zweck ein Kaufrechts- sowie ein Baurechtsvertrag abgeschlossen.

Erwerb einer Teilfläche

Für die Teilfläche von 84 482 Quadratmetern, die den Wohnzonen W und WG sowie der Zone mit Planungspflicht zugewiesen wird und überbaut werden soll, hat der Kanton Bern der Stadt unentgeltlich ein Kaufrecht eingeräumt. Demnach ist die Stadt Bern berechtigt, diese Teilfläche zu einem Kaufpreis von 51,1 Millionen Franken zu erwerben. Der Kaufpreis entspricht einem Quadratmeterpreis von 605 Franken und berücksichtigt einerseits den noch unerschlossenen Zustand und andererseits den Grundstückswert nach der geplanten Einzonung. Die Stadt kann das Kaufrecht nur ausüben, wenn die Stimmberechtigten der Vorlage Viererfeld zustimmen und damit auch den Kredit für den Erwerb der zu überbauenden Teilfläche bewilligen. Lehnen sie die Vorlage Viererfeld ab, entfällt das Kaufrecht und wird der Kanton die bereits geleistete Kaufpreisanzahlung von 500 000 Franken der Stadt zurückerstatten.

Restfläche im Baurecht

Für den Teil des Viererfelds, welcher der Freifläche FA* zugewiesen werden soll (78 210 Quadratmeter), räumt der Kanton der Stadt unentgeltlich ein Baurecht ein, sofern die Stimmberechtigten der Vorlage Viererfeld zustimmen. Das Baurecht gilt für 40 Jahre (bis am 1. Dezember 2054). Die auf dem Grundstück stehenden Gebäude (Studestrasse 29+31) werden der Stadt ohne Entschädigung überlassen.

Ausgleich des Planungsmehrwerts

Durch die Einzonung des Areals Viererfeld erfolgt dieses eine Wertsteigerung, die im Kaufpreis an den Kanton nur teilweise berücksichtigt ist. Zum Ausgleich dieses Mehrwerts wird daher ein Betrag von 9,4 Millionen Franken aus dem Fonds (Finanzvermögen) in den allgemeinen Gemeindehaushalt (Verwaltungsvermögen) übertragen. Diese Entnahme aus dem Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik ist im beantragten Kredit ebenfalls enthalten (siehe Kapitel «Kosten und Finanzierung»).

Baurecht

Die Abgabe eines Grundstücks im Baurecht ermöglicht Dritten, dieses im Rahmen der geltenden Zonenordnung zu nutzen und zu bebauen. Im Baurecht abgegebene Grundstücke bleiben im Eigentum der Baurechtsgebenden, je nach Baurechtsvertrag leisten die Baurechtsnehmenden für die Nutzung einen Baurechtszins. Für die vom Kanton im Baurecht erworbene Fläche hat die Stadt keinen Zins zu zahlen.

Die Arealentwicklung

Sobald das Areal Viererfeld eingezont und die Fläche zu Eigentum beziehungsweise im Baurecht an die Stadt Bern übergegangen ist, wird die Stadt das Areal in qualitätssichernden Wettbewerbsverfahren gezielt weiterentwickeln und mögliche Investorinnen und Investoren suchen.

Das Viererfeld wird nach dessen Erwerb durch die Stadt beziehungsweise nach der Einräumung des Baurechts dem Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern zugewiesen (sog. Finanz- oder Anlagevermögen). Dieser wird das Areal weiterentwickeln und dabei sicherstellen, dass die Überbauung nach dem SIA-Effizienzpfad Energie 2040 realisiert und damit den Vorgaben der 2000-Watt-Gesellschaft Rechnung getragen wird.

Entwicklungsplanung und qualitätssichernde Verfahren

Auf der Basis der bereits vorliegenden Markt- und Wirtschaftlichkeitsstudien werden als Grundlage für die qualitätssichernden Verfahren in interdisziplinären Teams konkrete Nutzungskonzepte erarbeitet. Anschliessend ist vorgesehen, ein zweistufiges Wettbewerbsverfahren durchzuführen und auf diese Weise die Qualität der Bauvorhaben sicherzustellen. In einem ersten Schritt wird ein Städtebaulicher Ideenwettbewerb für die beiden Areale Viererfeld und Mittelfeld durchgeführt. Darus resultiert der Masterplan, der das Gesamt-Id des neuen Quartiers verbindlich definiert. In einem zweiten Schritt finden Projektwettbewerbe für Erschliessungsanlagen und öffentliche Plätze sowie für

die privaten Bauten statt. Die Kosten der Arealentwicklung sind im Kredit, der den Stimmberechtigten beantragt wird, enthalten (siehe Kapitel «Kosten und Finanzierung»).

Erschliessungs- und Infrastrukturanlagen

Die Kosten für die zu erstellenden Erschliessungs- und Infrastrukturanlagen (Strassen, Verkehr und Entsorgung sowie Grünanlagen) können im heutigen Zeitpunkt noch nicht zuverlässig genug abgeschätzt werden. Genaue Kostenkalkulationen sind erst möglich, wenn die Resultate aus den qualitätssichernden Verfahren vorliegen. Die Stimmberechtigten werden daher zu gegebener Zeit separat über eine entsprechende Kreditvorlage zu befinden haben.

Investorensuche

Die Stadt plant, die Baufelder nicht selber zu bebauen, sondern im Baurecht an Investorinnen und Investoren abzugeben. 50 Prozent der Wohnfläche in den Wohnzonen W und WG ist dabei während fünf Jahren ab Investorenausschreibungen für den gemeinnützigen Wohnungsbau reserviert. Über die Abgabe im Baurecht werden die Stimmberechtigten zu einem späteren Zeitpunkt befinden.

Kosten und Finanzierung

Die Kosten für den Erwerb der zu überbauenden Teilfläche, für den Ausgleich des Planungsmehrwerts und für die Entwicklungsplanung sowie die qualitätssichernden Verfahren belaufen sich auf 64 410 000 Franken. Sie gehen zu Lasten des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern.

Der Kaufpreis für den Erwerb der den Wohnzonen W und WG sowie der Zone mit Planungspflicht zugewiesenen Teilfläche beläuft sich auf knapp 51 000 000 Franken. Die Kosten für die weitere Entwicklung des Viererfelds und die qualitätssichernden Verfahren werden gesamthaft auf 3 400 000 Franken geschätzt. Hinzu kommen bereits aufgelaufene Planungskosten von 510 000 Franken. Diese Kosten werden vom städtischen Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik getragen. Für die Kosten der zu erstellenden Erschliessungs- und Infrastrukturanlagen wird den Stimmberechtigten zu einem späteren Zeitpunkt ein Kredit beantragt.

Ausgleich des Planungsmehrwerts

Im Verpflichtungskredit enthalten ist auch ein Betrag von 9 400 000 Franken, der zum Aus-

gleich der durch die Einzonung bedingten Wertsteigerung des Grundstücks aus dem Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik in den allgemeinen Gemeindehaushalt übertragen wird. Diese Mittel können später für durch die Stadt zu erstellende Infrastrukturanlagen, für den öffentlichen Raum und für Grünanlagen verwendet werden.

Wirtschaftlich erträglich

Durch den Kauf der zu überbauenden Teilfläche und deren anschliessende Entwicklung entstehen der Stadt (Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik) hohe Kosten. Berechnungen von Fachleuten zeigen, dass über das ganze Areal auch bei einem Anteil von 50 Prozent an gemeinnützigem Wohnungsbau ein Entwicklungsgewinn resultieren wird und eine genügende Rendite erzielt werden kann.

Übersicht Zusammensetzung Verpflichtungskredit

Aufgelaufene Planungskosten	Fr. 510 000.00
Kosten Grundstückserwerb	Fr. 51 100 000.00
Ausgleich für Planungsmehrwert	Fr. 9 400 000.00
Kosten für qualitätssichernde Verfahren	Fr. 2 400 000.00
Kosten Entwicklungsplanung	Fr. 1 000 000.00
Total Verpflichtungskredit	Fr. 64 410 000.00

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 duces. 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, velut 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 duces. Post hunc Obeligem et Miraculigem. Horum in verba iurant atque 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

- x Ja
- x Nein
- x Enthaltungen

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

Beschluss und Abstimmungsfrage

Beschluss des Stadtrats vom ...

1. Die Stadt Bern erlässt den Zonenplan Viererfeld mit zugehörigen Vorschriften (Plan Nr. 1322 / 2 vom 29. April 2015). Die bisherige Zonenordnung im Plangebiet wird aufgehoben.
Planungsmehrwerts sowie für die Planungs- und Entwicklungskosten zulasten der Investitionsrechnung des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik.
2. Die Stadt Bern stimmt dem Erwerb einer Teilfläche von 84 482 m2 des Grundstücks Bern Gbbl.-Nr. 1192/II vom Kanton Bern zu. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.
Der Stadtratspräsident:
Claude Grosjean
3. Die Stadt Bern bewilligt einen Verpflichtungskredit von Fr. 64 410 000.00 für den Grundstückserwerb, den Ausgleich des
Der Ratssekretär:
Daniel Weber

Abstimmungsfrage

Wollen Sie die Vorlage «Viererfeld: Zonen I an und Kredit für Grundstückserwerb und Arealentwicklung» annehmen?

Haben Sie Fragen zur Vorlage?

Auskunft erteilt das

Stadtplanungsamt
Zieglerstrasse 62
Postfach
3001 Bern
Telefon: 031 321 70 10
E-Mail: stadtplanungsamt@bern.ch

Der Originalplan mit Unterlagen kann in den letzten 30 Tagen vor der Abstimmung auf der Baustelle, Bundesgasse 38 (Parterre) oder beim Stadtplanungsamt eingesehen werden.

Urschrift Nr. 167

4. Dezember 2013

KAUFSRECHTSVERTRAG

betreffend einer Teilfläche des Grundstücks
„Vierfeld“ (Bern 2 / 1192)

Giorgio Albisetti, Notar des Kantons Bern,
mit Büro in Bern, Zeughausgasse 18,
eingetragen im Notariatsregister des Kantons Bern

beurkundet:

1. Der **Kanton Bern**, handelnd durch das Amt für Grundstücke und Gebäude (AGG), Reiterstrasse 11, 3011 Bern, vertreten durch die einzelzeichnungs- berechtigte Frau Doris Haldner, geb. 26. September 1953, von Gams SG, Amtsvorsteherin & Kantonsbaumeisterin, Bergfeld 15, 3325 Hettiswil, bevollmächtigt hiermit Herrn Roland Westermeier, geb. 05. März 1969, von Basel BS, dipl. Immo- bilientreuhänder, Mohnstrasse 62, 3084 Wabern b. Bern, gemäss Spezial- vollmacht vom 26. November 2013, welche im Original als **Beilage Nr. 1** mit der Urschrift der vorliegenden Urkunde aufbewahrt wird sowie gemäss den Bestim- mungen der Organisationsverordnung BVE (Belex 152.221.191, insbesondere Art. 4 Abs. 2 lit. c und 14 lit. b)

- Kaufrechtsbelasteter / Verkäuferschaft -

und

2. Die **Einwohnergemeinde Bern, Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik**, han- delnd durch den Leiter der Liegenschaftsverwaltung der Stadt Bern, Herrn Fer- nand Raval, geb. 1. Juli 1958, von Alle JU, Weyermattstrasse 5, 3360 Herzogen- buchsee, vertreten durch die beiden kollektivzeichnungsberechtigten Herren Daniel Conca, Bereichsleiter Immobilienmarkt und Recht der Liegenschaftsverwal- tung der Stadt Bern, geb. 3. Juni 1964, von Trub BE, Les Rochettes 4, 1595 Fa- oug, und [REDACTED] gemäss Vollmacht vom 02. Dezember 2013, welche im Original als **Beilage Nr. 2** mit der Urschrift der vorliegenden Urkunde aufbewahrt wird

- Kaufrechtsberechtigte / Käuferschaft -

erklären:

Inhaltsverzeichnis:

I.	Vorbericht / Absicht der Parteien	3
II.	Einräumung eines Kaufrechts	3
1.	Modalitäten der Einräumung des Kaufrechts	3
2.	Ausübung des Kaufrechts	6
3.	Eintragungsbewilligungen	6
4.	Grundbuchanmeldungen	7
5.	Dahinfallen des Kaufrechts	7
6.	Kündigung der Pachtvertrages durch die Kaufrechtsbelastete	7
III.	Vertragsbestimmungen für den Kaufvertrag	8
1.	Kaufpreis	8
2.	Tilgung des Kaufpreises	8
2.1	Am Tag der Einräumung des Kaufrechts	8
2.2	Schlusszahlung	8
2.3	Mehrwertabschöpfung	8
2.4	Allfällige Kaufpreisanpassungen	8
2.5	Weitere Abreden	9
3.	Sicherstellung des Kaufpreises	9
4.	Bestehende Kreditverhältnisse / Schuldbriefe	9
5.	Verzugsfolgen	9
6.	Nutzen und Gefahr	9
7.	Gewährspflicht	9
8.	Dienstbarkeiten und Bauverbot	10
9.	Marchzählige Abrechnung	10
10.	Bestehende Verträge	10
11.	Sachversicherungen	11
12.	Erschliessungskosten	11
13.	Handänderungssteuer	11
14.	Grundstückgewinnsteuer	11
15.	Umweltrelevante Verunreinigungen	12
15.1.	Vorbemerkungen	12
15.2.	Altlasten	12
15.3.	Nicht sanierungsbedürftige Bodenbelastungen (Bauherren-Altlasten)	12
IV.	Schlussbestimmungen	12
1.	Eintragungsbewilligung	12
2.	Anwendbares Recht	12
3.	Ermächtigung	12
4.	Kosten	13
5.	Genehmigungen	13
6.	Bedingungen	13
7.	Ausfertigungen	13
8.	Grundbuchliche Einschreibungen (Fazit)	13

I. Vorbericht / Absicht der Parteien

Die Einwohnergemeinde Bern beabsichtigt eine Teilfläche des „Viererfelds“ im Halt von 84'482 m² käuflich zu erwerben, um die Stadt Bern siedlungspolitisch weiter zu entwickeln. Die angestrebte Nutzung auf dieser Fläche beträgt mindestens 100'000 m² Bruttogeschossfläche (BGF). Der verbleibende Teil des „Viererfelds“ stellt der Kanton Bern der Einwohnergemeinde Bern als Freifläche für die Dauer von 40 Jahren unentgeltlich zur Verfügung. Eine spätere Überbauung des im Eigentum des Kantons Bern verbleibenden Teils soll grundsätzlich ebenfalls mindestens 100'000 m² Bruttogeschossfläche (BGF) zulassen. Die Parteien schliessen den vorliegenden Vertrag mit dem Ziel, dass die Einwohnergemeinde Bern die im Grundstück Bern 2 / 1192 enthaltene Baulandreserve von 84'482 m² beplanen, erwerben und bebauen kann sowie andererseits die Freifläche von 78'210 m² beplanen und durch Freizeitbauten für die Allgemeinheit bebauen kann.

Dieses Immobiliengeschäft ist dem stadtbernischen Stimmvolk vorgängig zur Abstimmung zu unterbreiten. Die Stimmbevölkerung hat dabei sowohl über die Umzonung des „Viererfelds“ (dieses befindet sich heute in der Landwirtschaftszone (Lw) und soll je anteilig in die Wohnzone (teilweise Zone mit Planungspflicht (ZPP)) und in die Zone im öffentlichen Interesse (Freifläche*) überführt werden) als auch über den Erwerb des Grundstücks zu befinden. Die entsprechende Volksabstimmung ist für den 30. November 2014 geplant. Damit die Einwohnergemeinde Bern das Grundstück Bern 2 / 1192 beplanen und später erwerben kann, wird ihr für eine Dauer von 3 Jahren ab heutigem Tag, d.h. bis 4. Dezember 2016, an einer Teilfläche von 84'482 m² ein Kaufsrecht eingeräumt. Der Kaufpreis für diese Teilfläche wird auf CHF 51'096'724.— festgelegt.

Für den Fall, dass die Stimmbevölkerung der Stadt Bern am 30. November 2014 der Umzonung und dem Erwerb des „Viererfelds“ zustimmen sollte, schliessen die Parteien bereits heute einen Baurechtsvertrag betreffend die Freifläche* von 78'210 m² ab. Die Errichtung dieses (suspensiv bedingten) Baurechts erfolgt in einer separaten öffentlichen Urkunde (vgl. Urschrift Nr. 169 von Notar Giorgio Albisetti).

II. Einräumung eines Kaufsrechts

1. Modalitäten der Einräumung des Kaufsrechts

- 1.1. Der Kanton Bern räumt der Einwohnergemeinde Bern an einer Teilfläche von 84'482 m² seines Grundstücks **Bern 2 / 1192** ein Kaufsrecht ein.
- 1.2. Der **Kanton Bern** ist Eigentümer des hiernach beschriebenen Grundstücks „Viererfeld“:

Liogenschaft Bern 2 (Länggasse/Tiefenau) / 1192

Grundbuchgeschäfte hängig

Grundstückbeschreibung

Gemeinde 351.2 Bern 2 (Länggasse/Tiefenau)
Grundstück-Nr 1192
E-GRID CH 19467 60535 74
Fläche 162'692 m², aus Koord. berechnete Fläche, definitiv anerkanntes Vermessungswerk
Plan-Nr. 2515
2494
2495
2514
2535

Belastete Teilflächen

Lagebezeichnung Viererfeld
Bodenbedeckung Gebäude, 152 m²
Strasse, Weg, 1'358 m²
Übrige befestigte Fläche, 604 m²
Acker, Wiese, Weide, 121'827 m²
Gartenanlage, Hofraum, 35'595 m²
Übrige humusierte Fläche, 3'156 m²

Gebäude / Bauten

Unterstand
Gebäude/Bauten, 15 m²
Schopf, 25 m²
Garderobengebäude, 112 m²

Engestrasse 57, 3012 Bern
Studerstrasse 11, 3012 Bern
Studerstrasse 29, 3004 Bern
Studerstrasse 31, 3004 Bern

Anmerkungen aus amtl. Vermessung
Bemerkungen

Dominierte Grundstücke

keine

Amtliche Bewertung

* Aktueller Amtlicher Wert CHF
412'180
* mit Ertragswertkomponenten

gültig ab Steuerjahr
1999

Eigentum

Alleineigentum
Kanton Bern AGG

11.03.1966 003-1966/622/0 Kauf
15.01.2007 003-2007/352/2 Namensänderung

Anmerkungen

keine

Dienstbarkeiten

07.07.1997 003-1997/5473/0 (L) Kabeldurchleitungsrecht ID.003-1997/037960
z.G. Einwohnergemeinde Bern EWB

Grundlasten

keine

Vormerkungen

keine

Grundpfandrechte

keine

Hängige Geschäfte

Grundbuchgeschäfte bis 01.12.2013 034-2012/18459/0 28.12.2012 Baurechtsvertrag Burgergemeinde Bern uw US 209
Geometergeschäfte bis 02.12.2013 keine

Der Notar informiert die Parteien darüber, dass es sich beim hängigen Geschäft um die Begründung eines unselbstständigen Baurechts für eine Tunnelbaute „sog. Neufeldtunnel“ handelt. Dieses unselbstständige Baurecht wird – nach Eintritt der Rechtskraft – als Last auf dem vorstehend beschriebenen Grundstück eingetragen und im Rahmen einer allfälligen Parzellierung zu bereinigen sein.

- 1.3. Das Vermessungsamt der Stadt Bern hat die mit dem Kaufrecht belastete Teilfläche von 84'482 m² im Plan vom 26. November 2013 mit gelber Farbe eingezeichnet.

Der Plan wird von den Parteien als richtig anerkannt und unterzeichnet. Er bildet einen Bestandteil dieses Vertrages und wird im Original als **Bellage Nr. 3** mit dieser Urschrift aufbewahrt.

- 1.4. Das Kaufrecht beginnt mit dem Abschluss dieses Vertrags und dauert 3 Jahre, das heisst bis 4. Dezember 2016.

Für den Fall, dass innerhalb der Frist von 3 Jahren die rechtskräftige Genehmigung des Zonenplans durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung der Justiz-, Gemeinde und Kirchendirektion des Kantons Bern nicht vorliegt, verpflichten sich die Parteien, eine Verlängerung der Vormerkung um weitere drei Jahre auf Wunsch einer Partei ohne Weiteres und auf Kosten der Kaufrechtsberechtigten vorzunehmen.

Für den Fall, dass ein Jahr vor Ablauf dieser weiteren drei Jahre keine rechtskräftige Genehmigung des Zonenplans durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung der Justiz-, Gemeinde und Kirchendirektion des Kantons Bern vorliegt, verpflichten sich die Parteien, über eine weitere Verlängerung des Kaufrechts zu verhandeln. Kommt keine Einigung zu Stande, so verpflichtet sich der Kaufrechtsbelastete, die erhaltenen Zahlungen an die Kaufrechtsberechtigte zurück zu überweisen.

- 1.5. Das Kaufrecht ist ausschliesslich an einen Rechtsträger innerhalb der Verwaltung der Einwohnergemeinde der Stadt Bern übertragbar.

- 1.6. Die Einräumung des Kaufrechts erfolgt unentgeltlich. Im Sinne einer Kaufpreisanzahlung hat die Kaufrechtsberechtigte am Tag der Einräumung des Kaufrechts einen Betrag von CHF 500'000.00 auf das Konto des Kaufrechtsbelasteten zu überweisen (vgl. Ziff. III./2./2.1.).

Der Notar wird beauftragt, die vorliegende Öffentliche Urkunde erst nach schriftlicher Bestätigung über den Zahlungseingang der Kaufpreisanzahlung durch den Kaufrechtsbelasteten beim Grundbuchamt Bern-Mittelland anzumelden.

- 1.7. Hat das Amt für Gemeinden und Raumordnung der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion des Kantons Bern den ihm vorgelegten Zonenplan genehmigt, ist dieser jedoch noch nicht rechtskräftig, so verpflichtet sich die Kaufrechtsberechtigte, die Kaufpreisrestanz bis 30. November 2015 auf das Konto des Kaufrechtsbelasteten zu überweisen (vgl. Ziff. III./2./2.2.).
- 1.8. Die Parteien nehmen zur Kenntnis, dass die Einräumung eines Kaufrechts nicht der Bewilligungspflicht gemäss BGG (Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht, SR. 211.412.11) unterliegt.
- 1.9. Der Kaufrechtsbelastete darf während der Dauer des Kaufrechts ohne Zustimmung des Kaufrechtsberechtigten keine dinglichen Verfügungen über das Vertragsobjekt vornehmen.
- 1.10. Dieses Kaufrecht ist im Grundbuch auf dem Grundstück Bern 2 / 1192 wie folgt **vorzumerken:**

Kaufrecht an einer Teilfläche zu Gunsten Einwohnergemeinde der Stadt Bern, Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik, bis am 4. Dezember 2016.

2. Ausübung des Kaufrechts

Die Ausübung des Kaufrechts hat innert einer Frist von drei Monaten seit Vorliegen der rechtskräftigen Genehmigung des Zonenplans durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung der Justiz-, Gemeinde und Kirchendirektion des Kantons Bern mit eingeschriebenem Brief an den beurkundenden Notar zuhanden des Kaufrechtsbelasteten zu erfolgen.

3. Eintragungsbewilligungen

Der Kaufrechtsbelastete hat die Eintragungsbewilligung für den Eigentumsübergang innert 40 Tagen nach Erhalt der Ausübungserklärung zu erteilen, sofern kumulativ

- die Ausübungserklärung für das Kaufrecht vorliegt, und
- die Kaufpreisanzahlung von CHF 500'000.— sowie die Kaufpreisschlusszahlung von CHF 50'596'724.— auf dem Konto des Kaufrechtsbelasteten ein-

gegangen sind und dieser den Zahlungseingang zu Händen des Notars schriftlich bestätigt hat.

4. Grundbuchanmeldung

Der Notar wird für die Anmeldung des Eigentumsübergangs beim Grundbuchamt bevollmächtigt und beauftragt; vorbehalten bleibt die Eintragungsbewilligung des Kaufrechtsbelasteten für den Eigentumsübergang. Die Grundbuchanmeldung ist innert zehn Tagen nach Vorliegen der Eintragungsbewilligung vorzunehmen und den Parteien anzuzeigen.

5. Dahinfallen des Kaufrechts

Für den Fall, dass das Stimmvolk der Einwohnergemeinde Bern das zur Abstimmung unterbreitete Geschäft ablehnt, ist die auf das Konto des Kaufrechtsbelasteten überwiesene Kaufpreisanzahlung von CHF 500'000.— entschädigungslos (und somit unverzinst) an die Kaufrechtsberechtigte zurück zu überweisen. Ferner verpflichten sich die Parteien, dies falls das Kaufrecht auch vor Ablauf der Frist im Grundbuch zu löschen.

Für den Fall, dass der beim Amt für Gemeinden und Raumordnung der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion des Kantons Bern zur Genehmigung eingereichte Zonenplan nicht rechtskräftig wird, so ist die auf das Konto des Kaufrechtsbelasteten überwiesene Kaufpreisanzahlung von CHF 50'596'724. — entschädigungslos (und somit unverzinst) an die Kaufrechtsberechtigte zurück zu überweisen.

6. Kündigung des Pachtvertrages durch den Kaufrechtsbelasteten

Der Kaufrechtsbelastete hat – nach Vorliegen des rechtskräftigen Abstimmungsergebnisses – auf schriftliches Ersuchen der Kaufrechtsberechtigten den Pachtvertrag zwischen dem Kanton Bern und Herrn Hans Matter vom 22. September 1992 am nächstmöglichen Kündigungstermin zu kündigen.

Die Parteien nehmen zur Kenntnis, dass der nächstmögliche Kündigungstermin der 1. März 2016 ist und dass sich das Pachtverhältnis am 1. März 2017 verlängert, wenn es nicht von der einen oder andern Partei ein Jahr vor Ablauf schriftlich gekündigt wird.

III. Vertragsbestimmungen für den Kaufvertrag

1. Kaufpreis

Den Kaufpreis für das Vertragsobjekt im Halt von 84'482 m² haben die Parteien auf CHF 604.8238 / m² bestimmt und demnach festgesetzt auf
(Schweizer Franken einundfünfzig Millionen nullhundertsechsendneunzigtausend siebenhundertvierundzwanzig 00/00).

CHF 51'096'724.—

2. Tilgung des Kaufpreises

2.1 Am Tag der Einräumung des Kaufrechts

CHF 500'000.—

Begünstigter: Finanzverwaltung des Kantons Bern
Zahlstelle: Konto 20.164.851.0.25 (Vermerk 1577 AGG) bei der Berner Kantonalbank AG, 3001 Bern

2.2 Schlusszahlung innerhalb von 20 Tagen nach Erhalt der Ausübungserklärung

CHF 50'596'724.—

(unter Vorbehalt von Ziff. II./1.7.)
Begünstigter: Finanzverwaltung des Kantons Bern
Zahlstelle: Konto 20.164.851.0.25 (Vermerk 1577 AGG) bei der Berner Kantonalbank AG, 3001 Bern,

Total Kaufpreis wie hievor

CHF 51'096'724.—

(Schweizer Franken einundfünfzig Millionen nullhundertsechsendneunzigtausend siebenhundertvierundzwanzig 00/00).

2.3. Mehrwertabschöpfung

Die Parteien nehmen zur Kenntnis, dass jegliche Pflicht zur Bezahlung einer Mehrwertabschöpfung auf die Käuferschaft übergeht. Die Verkäuferschaft ist von der Bezahlung eines allfälligen planungsbedingten Mehrwerts entbunden.

2.4. Allfällige Kaufpreisanpassung

Mit Blick auf Ziff. II./1/1.4. vereinbaren die Parteien, den Kaufpreis für die Dauer der ersten 3 Jahre nicht zu indexieren. Für die Dauer der weiteren 3 Jahre wird der Kaufpreis gemäss dem Landesindex der Konsumentenpreise indexiert. Als

Indexbasis (= 100) gilt das Datum der stadtbernischen Volksabstimmung über die Umzonung resp. den Erwerb des „Viererfelds“.

2.5 Weitere Abreden

Die Termine für die Leistung des Kaufpreises sind Verfalltage. Die Käuferschaft hat ihre auf diesen Termin geschuldeten Zahlungen ohne weitere Aufforderung und ohne Rückbehalte, unter Ausschluss der Verrechnungseinrede, zu überweisen.

3. Sicherstellung des Kaufpreises

Die Parteien kommen überein, auf die Sicherstellung des Kaufpreises zu verzichten.

4. Bestehende Kreditverhältnisse / Schuldbriefe

Auf dem Vertragsobjekt lasten keine Schuldbriefe.

5. Verzugsfolgen

Bei verspäteter Bezahlung schuldet die Käuferschaft einen Verzugszins von 5 % p.a. Alle weiteren Verzugsfolgen (Art. 102 ff. OR) bleiben ausdrücklich vorbehalten.

6. Nutzen und Gefahr

Nutzen und Gefahr beginnen der Käuferschaft mit der Anmeldung des Eigentumsübergangs beim Grundbuchamt.

7. Gewährspflicht

Die Parteien schliessen – nachdem der Notar sie auf die Rechtswirkungen dieser Bestimmung hingewiesen hat – jegliche Rechts- und Sachgewährleistungspflicht der Verkäuferschaft aus (Art. 192 ff. und Art. 197 ff. OR), soweit dies gesetzlich zulässig ist. Die Verkäuferschaft sichert keine anderen als die in diesem Vertrag enthaltenen Eigenschaften des Vertragsobjektes zu. Sie garantiert darüber hinaus nur die im Vertrag vereinbarten oder sonst der Käuferschaft schriftlich abgegebenen Zusicherungen.

Die Aufhebung der Gewährleistung ist ungültig für Mängel, die die Verkäuferschaft der Käuferschaft arglistig verschweigt.

Die Käuferschaft erklärt, das Vertragsobjekt zu kennen, über dessen Verfassung informiert zu sein und dasselbe im heutigen Zustand zu übernehmen.

Die Verkäuferschaft sichert der Käuferschaft zu, das Vertragsobjekt im heutigen Zustand zu übergeben. Die Käuferschaft nimmt zur Kenntnis, dass die Verkäuferschaft keine baulichen Massnahmen mehr ausführen lässt.

8. Dienstbarkeiten und Bauverbot

Die Käuferschaft bestätigt, den Inhalt und den Wortlaut der hiavor erwähnten Dienstbarkeiten zu kennen. Auf eine wörtliche Wiedergabe in diesem Vertrag wird deshalb verzichtet.

Die Verkäuferschaft verpflichtet sich bereits heute, sämtlichen mit der Erschliessung der Überbauung des „Vierfelds“ im Zusammenhang stehenden Dienstbarkeiten für Wegrechte, Durchleitungsrechte aller Art und Verkehrserschliessung ab Studerstrasse nach Vorlage zuzustimmen.

Die Käuferschaft hat davon Kenntnis, dass über dem Neufeldtunnel eine nationalstrassenrechtliche Beschränkung (sog. Bauverbotszone) besteht.

9. Marchzählige Abrechnung

Über die öffentlichen und privaten Abgaben und Einnahmen aller Art (Versicherungsprämien, Liegenschaftssteuern, Pachtzinse, etc.) wird ausserhalb dieses Vertrages von der Verkäuferschaft auf das dem Grundbucheintrag folgende Monatsende marchzählig abgerechnet. Ein Saldo ist 30 Tage nach Vorliegen der Abrechnung zur Zahlung fällig.

10. Bestehende Verträge

Die Käuferschaft tritt mit allen Rechten und Pflichten in die folgenden um das Vertragsobjekt bestehenden Verträge ein:

- Vertrag zwischen dem Kanton Bern und der Swisscom AG vom 22. Juni / 2. Juli 2001.
- Pachtvertrag zwischen dem Kanton Bern und Herrn Hans Matter vom 22. September 1992.
- Pachtvertrag (nicht landwirtschaftlich) zwischen dem Kanton Bern und der Innere Enge AG vom 21. April 1992;
- Vertrag zwischen dem Kanton Bern und der Stadt Bern betreffend die Erstellung eines Radweges vom 6. Januar 1981;

- Vertrag zwischen dem Kanton Bern und EWB (Energie Wasser Bern; damals Einwohnergemeinde Bern, vertreten durch die zuständigen Organe des Elektrizitätswerkes der Stadt Bern) betreffend die Führung eines Kabelstollens vom 5. September 1969.

Die Verkäuferschaft bestätigt, der Käuferschaft sämtliche das Vertragsobjekt betreffenden Verträge ausgehändigt zu haben.

11. Sachversicherungen

Durch die Handänderung gehen die Rechte und Pflichten aus dem mit der Gebäudeversicherung des Kantons Bern bestehenden Versicherungsverhältnis für Feuer- und Elementarschäden sowie den allfälligen Zusatzversicherungen von Gesetzes wegen auf die Käuferschaft über (Art. 54 Abs. 1 VVG).

Die Käuferschaft kann den Übergang der Verträge mit privatrechtlichen Versicherungsunternehmen durch eine schriftliche Erklärung bis spätestens 30 Tage nach der Handänderung ablehnen.

Das Versicherungsunternehmen kann den Vertrag innert 14 Tagen nach Kenntnis der neuen Eigentümerschaft kündigen. Der Vertrag endet frühestens 30 Tage nach der Kündigung.

12. Erschliessungskosten

Der Kaufpreis versteht sich für das Vertragsobjekt im Erschliessungszustand im Zeitpunkt der Einräumung des Kaufrechts.

Im Kaufpreis nicht inbegriffen sind insbesondere die Kosten für die Erstellung der Hauszufahrt und der Hausanschlüsse sowie sämtliche Grundeigentümerbeiträge und Anschlussgebühren für das geplante Bauvorhaben der Käuferschaft.

Kommen bei Grabarbeiten Leitungen Dritter zum Vorschein, so hat die Käuferschaft alle Verlegungskosten zu übernehmen.

13. Handänderungssteuer

Die Einwohnergemeinde Bern hat als öffentlich-rechtliche Körperschaft mit eigener Rechtspersönlichkeit gemäss Gemeindesgesetz vom 16. März 1998 keine Handänderungssteuer zu entrichten (Art. 12 lit. a HG).

14. Grundstückgewinnsteuer

Der Kanton Bern ist gemäss Art. 127 lit. b StG für Grundstückgewinne nicht steuerpflichtig.

15. Umweltrelevante Verunreinigungen (Altlasten / Bauherren-Altlasten)

15.1. Vorbemerkung

Die Verkäuferschaft bestätigt, dass das Vertragsobjekt nicht im Kataster der belasteten Standorte eingetragen ist.

15.2. Altlasten

Sollten Altlasten im Sinne der Altlastenverordnung hervorkommen, so verpflichtet sich die Verkäuferschaft zur Regelung sämtlicher Entsorgungs- und Sanierungskosten. Die Käuferschaft hat nach Entdeckung von Altlasten umgehend die Verkäuferschaft zu informieren und darf ohne ihre vorherige schriftliche Zustimmung keine Entsorgungs- und Sanierungsmassnahmen vornehmen.

15.3. Nicht sanierungsbedürftige Bodenbelastungen (Bauherren-Altlasten)

Die Kosten für die Entsorgung des belasteten Bodenmaterials, die im Rahmen eines Bauvorhabens zu entsorgen sind, gehen vollumfänglich zulasten der Käuferschaft.

IV. Schlussbestimmungen

1. Eintragungsbewilligung

Die Parteien erteilen ihre Einwilligung, sämtliche sich aus dieser Urkunde ergebenden Einschreibungen im Grundbuch vorzunehmen.

2. Anwendbares Recht

Auf diesen Vertrag ist ausschliesslich Schweizerisches Recht anwendbar, unter Ausschluss allfälliger Verweisungsnormen auf andere Rechtsordnungen.

3. Ermächtigung

Die Parteien ermächtigen den Notar, sämtliche im Zusammenhang mit diesem Vertrag stehenden Belege, so insbesondere Löschungsbewilligungen, Nachgangserklärungen etc. zu unterzeichnen.

Die Ermächtigung sowie sämtliche in dieser Urkunde dem Notar gegenüber erteilten Vollmachten gelten je einzeln für sämtliche in der Bürogemeinschaft von Graffenried & Cie Recht, Bern, tätigen Notarinnen und Notare mit Eintrag im Notariatsregister des Kantons Bern.

4. Kosten

Die Kosten des vorliegenden Vertrages (Notar, Geometer und Grundbuchamt) trägt die Käuferschaft.

5. Genehmigungen

Die Genehmigung dieses Vertrages durch das zuständige Organ der Einwohnergemeinde Bern bleibt vorbehalten.

Die Genehmigung dieses Vertrages durch das zuständige Organ des Kantons Bern bleibt vorbehalten.

6. Bedingungen

Sämtliche im vorliegenden Vertrag vereinbarten Bedingungen gelten mit Abgabe des Vertrages beim Grundbuchamt gegenüber diesem als erfüllt.

7. Ausfertigungen

Diese Urschrift ist für das Grundbuchamt Bern-Mittelland und für die Parteien **dreifach** in Papierform auszufertigen.

8. Grundbuchliche Einschreibungen (Fazit)

Der vorliegende Vertrag führt zu folgenden Einschreibungen im Grundbuch von Bern 2 / 1192:

Vormerkung

Kaufsrecht an einer Teilfläche zu Gunsten Einwohnergemeinde der Stadt Bern, Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik, bis am **4. Dezember 2016**

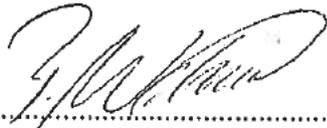
* * * * *

Der Notar liest diese Urkunde den ihm persönlich bekannten Mitwirkenden vor und unterzeichnet die Urschrift mit den Parteien.

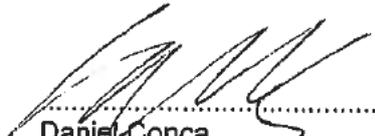
Beurkundet ohne wesentliche Unterbrechung und in Anwesenheit aller mitwirkenden Personen im Büro des Notars in Bern, Zeughausgasse 18, am **vierten Dezember zweitausendunddreizehn**.

4. Dezember 2013

**Der Kaufrechtsbelastete /
Verkäuferschaft bzw.
der Bevollmächtigte:**


.....
Roland Westermeier

**Die Kaufrechtsberechtigte /
Käuferschaft bzw.
die Bevollmächtigten:**


.....
Daniel Conca



Der Notar:


.....
Giorgio Albisetti

BAURECHTSVERTRAG

betreffend das Grundstück
„Viererfeld“ (Bern 2 / 1192)

Giorgio Albisetti, Notar des Kantons Bern,
mit Büro in Bern, Zeughausgasse 18,
eingetragen im Notariatsregister des Kantons Bern

beurkundet:

1. Der **Kanton Bern**, handelnd durch das Amt für Grundstücke und Gebäude (AGG), Reiterstrasse 11, 3011 Bern, vertreten durch die einzelzeichnungs- berechtigte Frau Doris Haldner, geb. 26. September 1953, von Gams SG, Amtsvorsteherin & Kantonsbaumeisterin, Bergfeld 15, 3325 Hettiswil, bevollmächtigt hiermit Herrn Roland Westermeier, geb. 05. März 1969, von Basel BS, dipl. Immo- bilientreuhänder, Mohnstrasse 62, 3084 Wabern b. Bern, gemäss Vollmacht vom 26. November 2013, welche im Original als Beilage Nr. 1 mit der Urschrift Nr. 167 des beurkundenden Notars aufbewahrt wird

- Grundeigentümer -

und

2. Die **Einwohnergemeinde Bern, Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik**, han- delnd durch den Leiter der Liegenschaftsverwaltung der Stadt Bern, Herrn Fer- nand Raval, geb. 1. Juli 1958, von Alle JU, Weyermattstrasse 5, 3360 Herzogen- buchsee, vertreten durch die beiden kollektivzeichnungsberechtigten Herren Da- niel Conca, Bereichsleiter Immobilienmarkt und Recht der Liegenschaftsverwal- tung der Stadt Bern, geb. 3. Juni 1964, von Trub BE, Les Rochettes 4, 1595 Fa- oug, und [REDACTED]

[REDACTED] gemäss Vollmacht vom 02. Dezember 2013, welche im Original als Beilage Nr. 2 mit der Urschrift Nr. 167 des beurkundenden Notars aufbewahrt wird

- Baurechtsberechtigte -

erklären:

Inhaltsverzeichnis:

I.	Vorbericht / Absicht der Parteien	3
II.	Grundstückbeschreibung	4
III.	Aufschiebende Bedingung	5
1.	Bedingung	5
2.	Nichteintritt der Bedingung	5
3.	Eintritt der Bedingung	5
IV.	Begründung eines Baurechts	6
1.	Einräumung eines Baurechts	6
2.	Umfang und Inhalt des Baurechts	6
2.1.	Lage und Abgrenzung	6
2.2.	Benutzung des Baurechts	6
2.3.	Zweck der Bauten	7
2.4.	Unterhaltungspflichten	7
2.5.	Dauer	7
2.6.	Vorkaufsrechte	7
2.7.	Übertragung	7
2.8.	Heimfall	8
2.9.	Umweltrelevante Verunreinigungen (Altlasten / Bauherren-Altlasten)	8
2.9.1.	Vorbemerkung	8
2.9.2.	Altlasten	8
2.9.3.	Nicht sanierungsbedürftige Bodenbelastungen (Bauherren-Altlasten)	9
3.	Grundbucheinschreibungen	9
3.1.	Eintragung des Baurechts	9
3.2.	Vormerkungen	9
4.	Erwerb von Gebäuden	9
5.	Nutzen und Schaden	10
V.	Finanzielle Vertragsbestimmungen	10
VI.	Handändernde Gebäude	10
1.	Gewährleistung	10
2.	Dienstbarkeiten und Bauverbot	10
3.	Marchzählige Abrechnung	11
4.	Pachtverträge	11
5.	Elektrische Hausinstallationen (NIV)	11
VII.	Weitere Vertragsbestimmungen	12
1.	Verhältnis gegenüber Dritten	12
1.1.	Ansprüche Dritter	12
1.2.	Baupolizeiliche Zugeständnisse	12
1.3.	Leitungen	12
2.	Übertragung von obligatorischen Bestimmungen	12
3.	Handänderungssteuern	13

VIII.	Schlussbestimmungen	13
1.	Eintragungsbewilligung	13
2.	Anwendbares Recht	13
3.	Ermächtigung	13
4.	Kosten	13
5.	Genehmigungen	14
6.	Bedingungen	14
7.	Ausfertigungen	14

I. Vorbericht / Absicht der Parteien

Die Einwohnergemeinde Bern beabsichtigt eine Teilfläche des „Viererfelds“ im Halt von 84'482 m² käuflich zu erwerben, um die Stadt Bern siedlungspolitisch weiter zu entwickeln. Die angestrebte Nutzung auf dieser Fläche beträgt mindestens 100'000 m² Bruttogeschossfläche (BGF). Der verbleibende Teil des „Viererfelds“ stellt der Kanton Bern der Einwohnergemeinde Bern als Freifläche für die Dauer von 40 Jahren unentgeltlich zur Verfügung. Eine spätere Überbauung des im Eigentum des Kantons Bern verbleibenden Teils soll grundsätzlich ebenfalls mindestens 100'000 m² Bruttogeschossfläche (BGF) zulassen. Um die rechtliche Verselbstständigung der Freifläche zu erwirken, kommen die Parteien überein, hierfür den vorliegenden Baurechtsvertrag abzuschliessen.

Dieses Immobiliengeschäft ist dem stadtbernischen Stimmvolk vorgängig zur Abstimmung zu unterbreiten. Die Stimmbevölkerung hat dabei sowohl über die Umzonung des „Viererfelds“ (dieses befindet sich heute in der Landwirtschaftszone (Lw) und soll je anteilig in die Wohnzone (teilweise Zone mit Planungspflicht (ZPP)) und in die Zone im öffentlichen Interesse (Freifläche*) überführt werden) als auch über den Erwerb des Grundstücks zu befinden. Die entsprechende Volksabstimmung ist für den 30. November 2014 geplant. Damit die Einwohnergemeinde Bern das Grundstück Bern 2 / 1192 beplanen und später erwerben kann, wird ihr für eine Dauer von 3 Jahren ab heutigem Tag, d.h. bis 4. Dezember 2016, an einer Teilfläche von 84'482 m² ein Kaufsrecht eingeräumt. Die Einräumung dieses Kaufsrechts erfolgt in einer separaten öffentlichen Urkunde (vgl. Urschrift Nr. 167 von Notar Giorgio Albisetti).

Für den Fall, dass die Stimmbevölkerung der Stadt Bern am 30. November 2014 dem Erwerb und der Umzonung des „Viererfelds“ zustimmen sollte, schliessen die Parteien bereits heute den vorliegenden Baurechtsvertrag betreffend die Freifläche von 78'210 m² ab.

Der Notar wird den vorliegenden (suspensiv bedingten) Baurechtsvertrag erst beim zuständigen Grundbuchamt einreichen, sobald sämtliche Bedingungen erfüllt sind.

II. Grundstückbeschreibung

Der **Kanton Bern** ist Eigentümer des hiernach beschriebenen Grundstücks „Vierfeld“:

Liegenschaft Bern 2 (Länggasse/Tiefenau) / 1192

Grundbuchgeschäfte hängig

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	351.2 Bern 2 (Länggasse/Tiefenau)
Grundstück-Nr	1192
E-GRID	CH 19467 60535 74
Fläche	162'692 m ² , aus Koord. berechnete Fläche, definitiv anerkanntes Vermessungswerk
Plan-Nr.	2515 2494 2495 2514 2535

Belastete Teilflächen

Lagebezeichnung	Vierfeld
Bodenbedeckung	Gebäude, 152 m ² Strasse, Weg, 1'358 m ² Übrige befestigte Fläche, 604 m ² Acker, Wiese, Weide, 121'827 m ² Gartenanlage, Hofraum, 35'595 m ² Übrige humusierte Fläche, 3'156 m ²

Gebäude / Bauten

Unterstand	Engestrasse 57, 3012 Bern
Gebäude/Bauten, 15 m ²	Studerstrasse 11, 3012 Bern
Schopf, 25 m ²	Studerstrasse 29, 3004 Bern
Garderobengebäude, 112 m ²	Studerstrasse 31, 3004 Bern

Anmerkungen aus amtl. Vermessung
Bemerkungen

Dominierte Grundstücke

keine

Amtliche Bewertung

* Aktueller Amtlicher Wert CHF
412'180
* mit Ertragswertkomponenten

gültig ab Steuerjahr
1999

Eigentum

Alleineigentum
Kanton Bern AGG

11.03.1966 003-1966/622/0 Kauf
15.01.2007 003-2007/352/2 Namensänderung

Anmerkungen

keine

Dienstbarkeiten

07.07.1997 003-1997/5473/0 (L) Kabeldurchleitungsrecht ID.003-1997/037960
z.G. Einwohnergemeinde Bern EWB

Grundlasten

keine

Vormerkungen

keine

Grundpfandrechte

keine

Hängige Geschäfte

Grundbuchgeschäfte bis 01.12.2013 034-2012/18459/0 28.12.2012 Baurechtsvertrag Burgergemeinde Bern uw US
209

Geometergeschäfte bis 02.12.2013 keine

Der Notar weist die Parteien darauf hin, dass es sich beim hängigen Geschäft um die Begründung eines unselbstständigen Baurechts für eine Tunnelbaute „sog. Neufeldtunnel“ handelt. Dieses unselbstständige Baurecht wird – nach Eintritt der Rechtskraft – als Last auf dem vorstehend beschriebenen Grundstück eingetragen und im Rahmen der separat zu erfolgenden Parzellierung zu bereinigen sein.

III. Aufschiebende Bedingung

1. Bedingung

Der nachfolgende Vertrag wird unter der aufschiebenden Bedingung abgeschlossen, dass das Stimmvolk der Stadt Bern anlässlich der Abstimmung vom 30. November 2014 sich sowohl für die Umzonung des „Vierfelds“ (dieses befindet sich heute in der Landwirtschaftszone (Lw) und soll ungefähr je hälftig in die Wohnzone (W) (teilweise Zone mit Planungspflicht (ZPP)) und in die Zone im öffentlichen Interesse (Freifläche“) überführt werden) sowie für den Erwerb eines Teils des „Vierfelds“ im Halt von 84'482 m² zum Preis von CHF 51'096'724.— ausspricht. Schliesslich muss die rechtskräftige Genehmigung des Zonenplans durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung der Justiz-, Gemeinde und Kirchendirektion des Kantons Bern vorliegen.

2. Nichteintritt der Bedingung

Tritt die Bedingung gemäss Ziffer III./1. nicht ein, fällt dieser Vertrag ohne Entschädigungsfolgen dahin. Die bisher angefallenen Kosten im Zusammenhang mit dem vorliegenden Vertrag werden von der Baurechtsberechtigten getragen.

3. Eintritt der Bedingung

Die Baurechtsberechtigte ist verpflichtet, dem Notar den Eintritt der Bedingung gemäss Ziffer III./1. schriftlich mitzuteilen. Einzig gestützt auf diese schriftliche Mitteilung ist der Notar berechtigt und verpflichtet, nach Erhalt der Mitteilung, den vorliegenden Vertrag beim Grundbuchamt Bern-Mittelland anzumelden.

Sollte aus formellen Gründen eine Neuausstellung der Messakten notwendig werden, so verpflichten sich die Parteien zum Abschluss von identischen Messakten sowie identischen Vertragsbestimmungen. Diesbezügliche Kosten werden von der Baurechtsberechtigten getragen.

IV. Begründung eines Baurechts

1. Einräumung eines Baurechts

Der Grundeigentümer räumt der Baurechtsberechtigten hiermit zulasten seiner vorbeschriebenen Parzelle Bern 02 / 1192 ein **selbständiges und dauerndes Baurecht** gemäss Art. 675 und 779 ff ZGB ein.

2. Umfang und Inhalt des Baurechts

2.1. Lage und Abgrenzung

Lage und Abgrenzung des Baurechts sind aus den Messakten des Vermessungsamtes der Stadt Bern vom 26. November 2013 ersichtlich (Messurkunde zur Planänderung Nr. 351/2013/257 der Stadt Bern mit Situationsplan).

Die Messakten bilden einen Bestandteil dieses Vertrages. Sie werden von den Parteien als richtig anerkannt und unterzeichnet. Eine beglaubigte Kopie der Messurkunde sowie ein Original des Mutationsplans werden als **Beilagen Nrn. 1 und 2** mit der Urschrift der vorliegenden Urkunde aufbewahrt.

2.2. Benutzung des Baurechts

Die Baurechtsberechtigte ist – soweit hinsichtlich der nachstehenden Zwecksetzung notwendig – befugt, im Rahmen der gesetzlichen und vertraglichen Bestimmungen über das Baurecht und den belasteten Boden zu verfügen sowie Bauten auf und unter dem Boden zu erstellen. Die Baurechtsberechtigte verpflichtet sich, keine über die Dauer des Baurechts hinausgehenden Verpflichtungen einzugehen.

Die Baurechtsberechtigte nimmt zur Kenntnis, dass allfällige Bauten nach Ablauf des Baurechts eine allfällige spätere Überbauung nicht einschränken dürfen. Dies gilt auch für sämtliche der Erschliessung der Überbauung des „Vierfelds“ dienenden Dienstbarkeiten (Wegrechte, Durchleitungsrechte, Verkehrserschliessung). Zudem ist die Umgebung so zu gestalten, dass ein Rückbau auf Ablauf des Baurechts problemlos möglich ist. Auf eine Bepflanzung mit hochstämmigen Bäumen, etc. ist zu verzichten.

2.3. Zweck der Bauten

Auf dem Baurecht, welches der Baurechtsberechtigten als Freifläche (Grün-, Spiel-, Sport- und Freizeitfläche) dient, dürfen nur kleine Bauten, die im allgemeinen öffentlichen Interesse sind (u.a. Kindertagesstätten, Kindergärten, Garderoben, Gartenhäuser, Gemeinschaftseinrichtungen, etc.), errichtet und geführt werden. Das Einrichten oder der Betrieb anderer Bauten ist untersagt.

2.4. Unterhaltungspflichten

Die Baurechtsberechtigte ist verpflichtet, die im Sondereigentum stehenden Bauten, Einrichtungen und Anlagen sowie das mit dem Baurecht belastete, nicht überbaute Terrain während der ganzen Baurechtsdauer gut zu unterhalten, d. h. insbesondere auch Erdverunreinigungen zu vermeiden. Der Grundeigentümer ist berechtigt, die betreffenden Bauten, Einrichtungen und Anlagen zu Kontrollzwecken zu betreten, sofern Anzeichen bestehen, dass die Baurechtsberechtigte ihren Unterhaltungspflichten nicht nachkommt.

2.5. Dauer

Das Baurecht beginnt mit dem Grundbucheintrag und dauert bis am **01.12.2054**. Nutzen und Gefahr am Baurecht gehen mit dem Grundbucheintrag auf die Baurechtsberechtigte über.

Die Parteien treten zwei Jahre vor Ablauf der Baurechtsdauer in Verhandlungen über die Bedingungen einer Verlängerung derselben. Können sich die Parteien über eine Vertragsverlängerung nicht einigen, so endet das Baurecht am 01.12.2054.

2.6. Vorkaufsrechte

Die gesetzlichen Vorkaufsrechte des Grundeigentümers am Baurechtsgrundstück sowie der Baurechtsberechtigten am baurechtsbelasteten Boden werden nicht aufgehoben, d.h. sie bleiben bestehen.

2.7. Übertragung

Das Baurecht ist übertragbar. Bei der Übertragung des Baurechts gehen alle dinglichen und realobligationenrechtlichen Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag (mit allfälligen späteren Änderungen oder Ergänzungen) auf den Erwerber über.

Für die Übertragung des Baurechts und die Einräumung von Unterbaurechten hat die Baurechtsberechtigte die Zustimmung des Grundeigentümers einzuholen. Der Grundeigentümer darf die Zustimmung nur verweigern, wenn durch diese

Massnahmen die Erfüllung der Verpflichtung der Baurechtsberechtigten ernsthaft gefährdet werden.

2.8. Heimfall

Auf den Zeitpunkt des Ablaufs der Baurechtsdauer hat die Baurechtsberechtigte die vorhandenen Bauten auf Verlangen des Grundeigentümers und auf eigene Kosten abzurechnen, die notwendigen Planierungen vorzunehmen, Bodenverunreinigungen gemäss Umweltschutzgesetz zu entfernen und als Grünfläche zurückzugeben. Vorbehalten bleibt eine anderslautende Vereinbarung zwischen den Parteien.

Die Baurechtsberechtigte hat einen Grossteil der Baurechtsfläche bisher vom Grundeigentümer gepachtet und als Familiengärten weitervermietet. Auf Verlangen des Grundeigentümers sind die Familiengärten auf den Ablauf der Baurechtsdauer in Grünflächen zurückzuführen und frei von Bodenverunreinigungen/Altlasten im Sinne des Umweltschutzgesetzes abzugeben. Sämtliche anfallenden Kosten übernimmt die Baurechtsberechtigte.

Wenn die Baurechtsberechtigte in grober Weise ihr dingliches Recht überschreitet oder die auf diesem Vertrag beruhenden Verpflichtungen verletzt, kann der Grundeigentümer gemäss Art. 779f bis 779h ZGB den vorzeitigen Heimfall herbeiführen.

2.9. **Umweltrelevante Verunreinigungen (Altlasten / Bauherren-Altlasten)**

2.9.1. Vorbemerkung

Der Grundeigentümer bestätigt, dass das Vertragsobjekt nicht im Kataster der belasteten Standorte eingetragen ist.

2.9.2. Altlasten

Sollten Altlasten im Sinne der Altlastenverordnung hervorkommen, so verpflichtet sich der Grundeigentümer zur Regelung sämtlicher Entsorgungs- und Sanierungskosten. Die Baurechtsberechtigte hat nach Entdeckung von Altlasten umgehend den Grundeigentümer zu informieren und darf ohne seine vorherige schriftliche Zustimmung keine Entsorgungs- und Sanierungsmassnahmen vornehmen.

2.9.3. Nicht sanierungsbedürftige Bodenbelastungen (Bauherren-Altlasten)

Die Kosten für die Entsorgung des belasteten Bodenmaterials, die im Rahmen eines Bauvorhabens zu entsorgen sind, gehen vollumfänglich zulasten der Baurechtsberechtigten.

3. Grundbucheinschreibungen

3.1. Eintragung des Baurechts

Dieses Baurecht ist im Grundbuch als Dienstbarkeitslast auf dem Grundstück Bern 02 / 1192 zu Gunsten **Einwohnergemeinde Bern, Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik**, einzutragen, und zwar bis am **01.12.2054**.

Die Baurechtsberechtigte ersucht das Grundbuchamt Bern-Mittelland, das Baurecht als Grundstück im Grundbuch aufzunehmen und hierfür **das neue Grundbuchblatt Bern 02 / 2751 zu eröffnen**.

3.2. Vormerkungen

Sowohl seitens des Grundeigentümers als auch seitens der Baurechtsberechtigten gilt eine Übertragung auf eine mit ihr verbundene Institution infolge einer internen Reorganisation nicht als Übertragung gemäss Ziffer IV./2.7 dieses Vertrages.

4. Erwerb von Gebäuden

Mit der Einräumung dieses Baurechts erwirbt die Baurechtsberechtigte entschädigungslos vom Grundeigentümer:

- die bisher auf dem Grundstück Bern 02 / 1192 stehenden Gebäude an der Studerstrasse 29 und 31, 3004 Bern;
- alle zum Gebäude gehörenden Erschliessungs- und Umgebungsanlagen (insbesondere Werkleitungen, Zäune und Abschränkungen); und
- alle übrigen, zum Gebäude gehörenden Einrichtungen und Anlagen, soweit es sich dabei um blossе Umgestaltungen des Bodens handelt.

Diese Gebäude sind auf Bern 02 / 1192 zu streichen und in die Beschreibung des Baurechts Bern 02 / 2751 aufzunehmen (vergleiche dazu Ziffer VI. hiernach).

Das Gebäude an der Studerstrasse 11, 3012 Bern, gehört zum Neufeldtunnel (vgl. vorstehend Ziff. I) und wird von der bestehenden Dienstbarkeit erfasst.

5. Nutzen und Schaden

Nutzen und Schaden an den handändernden Gebäuden beginnen der Baurechtsberechtigten mit dem Grundbucheintrag.

V. Finanzielle Vertragsbestimmungen

Der Grundeigentümer stellt der Baurechtsberechtigten das Baurecht für die Dauer von 40 Jahren unentgeltlich zur Verfügung.

Im Sinne einer Gegenleistung erklärt sich die Einwohnergemeinde Bern bereit, auf die Abschöpfung des Planungsmehrwerts gemäss Art. 124 BauG (Baugesetz des Kantons Bern) für die Umzonung der Landwirtschaftszone (Lw) in eine Zone im öffentlichen Interesse (Freifläche*) zu verzichten.

VI. Handändernde Gebäude

1. Gewährleistung

Die Baurechtsberechtigte als bisherige Pächterin eines Teils des Baurechtsgrundstückes kennt dieses und hat den Zonenplan eingesehen.

Die Parteien schliessen jegliche Rechts- und Sachgewährleistungspflicht des Grundeigentümers aus. Bezüglich Sachmängel bedeutet dies, dass der Grundeigentümer weder für offene noch für verdeckte Mängel haftet, auch wenn diese erheblich oder unerwartet sind. Die Parteien schliessen zudem alle weiteren Haftungsansprüche und Rechtsbehelfe der Baurechtsberechtigten für Rechtsmängel und Sachmängel aus.

Diese Freizeichnung unterliegt den gesetzlichen Schranken. Die Parteien bestätigen, dass die Notarin sie über die Rechtswirkungen der Freizeichnung und über die verbleibende Haftung des Grundeigentümers, insbesondere für arglistig verschwiegene Mängel und für erhebliche Verschlechterung des Vertragsobjekts bis zum Übergang der Gefahr, orientiert hat.

2. Dienstbarkeiten und Bauverbot

Die Baurechtsberechtigte bestätigt, dass der Notar sie über den wesentlichen Inhalt und die Bedeutung der im Grundbuch auf dem baurechtsbelasteten Grundstück eingetragenen Dienstbarkeiten orientiert hat. Sie nimmt zur Kenntnis, dass die Wortlaute im Grundbuch eingesehen werden können und verzichtet auf eine Wiedergabe in diesem Vertrag.

Die Baurechtsberechtigte hat ferner davon Kenntnis, dass über dem Neufeldtunnel eine nationalstrassenrechtliche Beschränkung (sog. Bauverbotszone) besteht.

Sie ist verpflichtet, die zu Lasten dieses Grundstückes im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeiten einzuhalten.

3. Marchzählige Abrechnung

Über die öffentlichen und privaten Abgaben und Einnahmen aller Art (Versicherungsprämien, Liegenschaftssteuern, Pachtzinse, etc.) wird ausserhalb dieses Vertrages vom Grundeigentümer auf das dem Grundbucheintrag folgende Monatsende marchzählig abgerechnet. Ein Saldo ist 30 Tage nach Vorliegen der Abrechnung zur Zahlung fällig.

4. Pachtverträge

Folgende zwischen dem Kanton Bern (resp. der Rechtsvorgängerin, der Bürgergemeinde Bern) und der Einwohnergemeinde Bern abgeschlossenen Pachtverträge fallen am Tag des Eigentumsübergangs der Baulandparzelle (Grundbucheintrag) dahin:

- Pachtvertrag über 321,05 Aren vom 7. Oktober 1992;
- Pachtvertrag über 102 Aren vom 1. März 1966.

Ferner tritt die Baurechtsberechtigte mit allen Rechten und Pflichten in den zwischen dem Kanton Bern und Herrn Hans Matter vom 22. September 1992 abgeschlossenen Pachtvertrag ein.

Der Grundeigentümer bestätigt, der Baurechtsberechtigten sämtliche die Pacht betreffenden Verträge des Vertragsobjekts ausgehändigt zu haben.

5. Elektrische Hausinstallationen (NIV)

Die Parteien bestätigen, über die Bestimmungen gemäss der Verordnung über elektrische Niederspannungsinstallationen orientiert worden zu sein.

Die Baurechtsberechtigte nimmt zur Kenntnis, dass gemäss Niederspannungsverordnung NIV die Kontrolle der elektrischen Hausinstallationen bei jeder Handänderung durchgeführt werden muss, falls nicht ein höchstens fünf Jahre alter Sicherheitsnachweis vorliegt. Sämtliche damit verbundenen Kosten gehen zu Lasten der Baurechtsberechtigten.

VII. Weitere Vertragsbestimmungen

1. Verhältnis gegenüber Dritten

1.1. Ansprüche Dritter

Die Baurechtsberechtigte trägt alle mit der Erstellung, Benützung und Bewirtschaftung der in ihrem Sondereigentum befindlichen Bauten, Einrichtungen und Anlagen zusammenhängenden Ansprüche Dritter irgendwelcher Art. Somit hat die Baurechtsberechtigte für den Grundeigentümer (dies gemäss den Bestimmungen der schweizerischen Zivilprozessordnung über die Streitverkündung und Intervention) alle Prozesse über solche Ansprüche auf ihr Risiko und ihre Kosten durchzuführen.

Beide Parteien haben alle Prozesse, Administrativverfahren und dergleichen, die gegen sie angehoben werden oder die sie selber anheben und die das Baurecht oder das Bodengrundstück betreffen, der anderen Partei anzuzeigen. Diese Anzeige soll dem Grundeigentümer die Möglichkeit zur Intervention, der Baurechtsberechtigten die Möglichkeit zur Übernahme des Prozesses bzw. Verfahrens verschaffen.

Werden Ansprüche Dritter gegen den Grundeigentümer ganz oder teilweise gutgeheissen, so verpflichtet sich die Baurechtsberechtigte, alle diesbezüglichen Folgen zu tragen und den Grundeigentümer schadlos zu halten, damit der Grundeigentümer während der Vertragsdauer durch solche Prozesse oder Verfahren in keiner Weise beschwert wird.

1.2. Baupolizeiliche Zugeständnisse

Die Baurechtsberechtigte darf ohne Zustimmung des Grundeigentümers keine baupolizeilichen Zugeständnisse machen.

1.3. Leitungen

Kommen bei Grabarbeiten Leitungen Dritter zum Vorschein, so hat der Baurechtsberechtigte alle Verlegungskosten zu übernehmen.

2. Übertragung von obligatorischen Bestimmungen

Die Parteien verpflichten sich, alle obligatorischen Bestimmungen dieses Vertrags allfälligen Rechtsnachfolgern zu überbinden, verbunden mit der Verpflichtung zur Weiterübertragung.

3. Handänderungssteuern

Die Einwohnergemeinde Bern hat als öffentlich-rechtliche Körperschaft mit eigener Rechtspersönlichkeit gemäss Gemeindegsgesetz vom 16. März 1998 keine Handänderungssteuer zu entrichten (Art. 12 lit. a HG).

VIII. Schlussbestimmungen

1. Eintragungsbewilligung

Die Parteien erteilen ihre Einwilligung, sämtliche sich aus dieser Urkunde ergebenden Einschreibungen im Grundbuch vorzunehmen. Der Notar wird ermächtigt, die vorliegende öffentliche Urkunde beim Grundbuchamt Bern-Mittelland erst abzugeben, nachdem die Bedingung gemäss Ziff. III./1. dieses Vertrages erfüllt ist.

2. Anwendbares Recht

Auf diesen Vertrag ist ausschliesslich Schweizerisches Recht anwendbar, unter Ausschluss allfälliger Verweisungsnormen auf andere Rechtsordnungen.

3. Ermächtigung

Die Parteien ermächtigen den Notar, sämtliche im Zusammenhang mit diesem Vertrag stehenden Belege, so insbesondere Löschungsbewilligungen, Nachgangserklärungen etc. zu unterzeichnen.

Die Ermächtigung sowie sämtliche in dieser Urkunde dem Notar gegenüber erteilten Vollmachten gelten je einzeln für sämtliche in der Bürogemeinschaft von Graffenried & Cie Recht, Bern, tätigen Notarinnen und Notare mit Eintrag im Notariatsregister des Kantons Bern.

4. Kosten

Die Kosten des vorliegenden Vertrages (Notar, Geometer und Grundbuchamt) trägt die Baurechtsberechtigte.

5. Genehmigungen

Die Genehmigung dieses Vertrages durch das zuständige Organ der Einwohnergemeinde Bern bleibt vorbehalten.

Die Genehmigung dieses Vertrages durch das zuständige Organ des Kantons Bern bleibt vorbehalten.

6. Bedingungen

Sämtliche im vorliegenden Vertrag vereinbarten Bedingungen gelten mit Abgabe des Vertrages beim Grundbuchamt gegenüber diesem als erfüllt.

7. Ausfertigungen

Diese Urschrift ist für das Grundbuchamt Bern-Mittelland und für die Parteien **dreifach** in Papierform auszufertigen.

* * * * *

Der Notar liest diese Urkunde den ihm persönlich bekannten Mitwirkenden vor und unterzeichnet die Urschrift mit den Parteien.

Beurkundet ohne wesentliche Unterbrechung und in Anwesenheit aller mitwirkenden Personen im Büro des Notars in Bern, Zeughausgasse 18, am **vierten Dezember zweitausendunddreizehn**.

4. Dezember 2013

**Der Grundeigentümer
bzw. der Bevollmächtigte:**

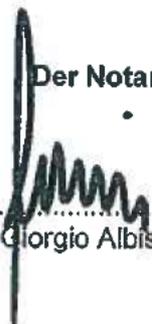

.....
Roland Westermeier

**Die Baurechtsberechtigte:
bzw. die Bevollmächtigten**


.....
Daniel Conca



Der Notar:


.....
Giorgio Albisetti

Verzeichnis der Grundstücke im neuen Zustand

351.2 Bern 2 (Länggasse/Tiefenau)

Grundstück 1192

CH 10467 60635 74

Totalfläche m² 78'210

Lagebezeichnung

Flurname: Viererfeld

Plan-Nr. 2494, 2495, 2514, 2515, 2535

Hinweise:

vorgängiges hängiges Geschäft

351.2 / 1192 Gebäude

Gebäude/Baute Studerstrasse 31, 3004 Bern
Gebäude gehört zu BR 2751

Schopf Studerstrasse 29, 3004 Bern
Gebäude gehört zu BR 2751

Gebäude/Baute Studerstrasse 11, 3012 Bern
Gebäude gehört zu BR 2751



351.2 / 1192 Bodenbedeckung

Art	Fläche m ²
Gebäude	152
Strasse, Weg	231
Übrige befestigte Fläche	130
Acker, Wiese, Weide	42'849
Gartenanlage, Hofraum	34'848

351.2 / 1192 Eigentum (Rechtsverbindlich ist der Eigentumseintrag im Grundbuch)

Alleineigentum

Kanton Bern AGG, Bern

351.2 / 1192 Belastet mit selbst. u. dauernden Rechten, Konzessionen, Bergwerken

Art	Gemeinde	Get.-Nr.	Fläche m ²
Baurecht	351.2 Bern 2 (Länggasse/Tiefenau)	2751 BR	78'210

351.2 Bern 2 (Länggasse/Tiefenau)

Grundstück 2751 BR

CH 24366 47015 68

Totalfläche m² 78'210

Lagebezeichnung

Flurname: Viererfeld

Plan-Nr. 2494, 2495, 2514, 2515, 2535

Hinweise:

351.2 / 2751 BR Lastend auf

Gemeinde	Gst.-Nr.	Fläche m²
351.2 Bern 2 (Länggasse/Tiefenau)	1192	78'210

351.2 / 2751 BR Gebäude

Gebäude/Baute	Studerstrasse 31, 3004 Bern
Schopf	Studerstrasse 29, 3004 Bern
Gebäude/Baute	Studerstrasse 11, 3012 Bern



Die Richtigkeit bescheinigt:

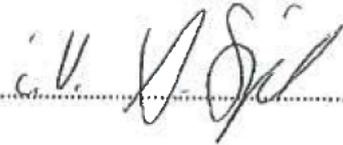
Ort

Datum

Der/Die Nachführungsgeometer/-in

Bern

26.11.2013



Erklärung: Die Unterzeichneten erklären, dass die Messurkunde und der Mutationsplan ihren Vereinbarungen entsprechen, und anerkennen die Richtigkeit der Planänderung.

Die Parteien

Bern, den 4. Dezember 2013

