**2016.TVS.000019** (16/013)

**Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat**

# Murtenstrasse 147: Hauszufahrt; Projektierungs- und Ausführungskredit

## 1. Worum es geht

Die TI-Müller AG ist Eigentümerin der Parzelle Bern-Grundbuchblatt Nr. 1990, Kreis 3, an der Murtenstrasse 147. Diese Parzelle ist Bestandteil des Planungsgebiets Weyermannshaus-Ost III. Im Bestreben, die kantonalen Richtplanvorgaben zu verwirklichen und das Gebiet durch planerische Massnahmen für wirtschaftliche Investitionen zu fördern, hat der Gemeinderat beschlossen, einen neuen Zonenplan Weyermannshaus-Ost zu erlassen.

Im Jahr 2007 wurden der Zonenplan und die Überbauungsordnung Weyermannshaus-Ost III per Gemeindeabstimmung angenommen.

Der neue Zonenplan sieht eine Umzonung der Parzelle TI-Müller AG von einer Industrie- und Gewerbezone (IG) in eine Dienstleistungszone (D) Bauklasse 6 vor. Diese Planänderung erwirkt einen Mehrwert der Parzelle, der durch Leistungen der TI-Müller AG auszugleichen ist. Die Zonenvorschriften sehen weiter vor, die Parzelle der TI-Müller AG von Westen her über die bestehende Zufahrt unter dem Weyermannshaus-Viadukt zu erschliessen, sobald Dienstleistungen realisiert werden.

Mittels Infrastrukturvertrag vom 15. Juni 2007 zwischen der TI-Müller AG und der Stadt Bern (handelnd durch den Gemeinderat) wurden der Umgang mit den Themen Mehrwert und Erschliessung der Parzelle von Westen (bedingt neue Hauszufahrt gemäss UeO) festgehalten. Gestützt auf damals geltendes Recht (Artikel 50 Absatz 5 Strassenbaugesetz) hat sich die Stadt Bern verpflichtet, für eine neue Hauszufahrt zur Parzelle TI-Müller zu sorgen. Die Kosten dazu gehen zu Lasten der Stadt Bern. Gemäss Infrastrukturvertrag werden die Erstellungskosten der Hauszufahrt über die Planungsmehrwerte, welche die TI-Müller AG infolge der Umzonung zu leisten hat, gedeckt.

Die TI-Müller AG hat ein generelles Baugesuch für das Bauprojekt an der Murtenstrasse 147 (Wohnungen, Appartements und Bürofläche) beim Bauinspektorat der Stadt Bern eingereicht. Später wird das ordentliche Baugesuch für den Hochbau folgen. Das Erstellen der Baugesuchsakten für die Hauszufahrt liegt in der Verantwortung der Stadt Bern.

Die Stadt Bern ist gefordert, möglichst rasch diese Hauszufahrt bewilligen zu lassen (Baugesuch) und zu realisieren. Die rasche Realisierung ist nötig, da die Hauszufahrt durch die TI-Müller AG als Baustellenzufahrt genutzt wird und somit vor Beginn der Hochbauarbeiten erstellt werden muss.

Dem Stadtrat wird hiermit beantragt, für die geplante Hauszufahrt Murtenstrasse 147 einen Projektierungs- und Ausführungskredit von Fr. 650 000.00 zu bewilligen.

## 2. Das Projekt

Gemäss Vorgaben der Überbauungsordnung Weyermannshaus-Ost III steht für die Hauszufahrt ein 5 Meter breiter Korridor auf der Parzelle 1991 (Eigentum Immobilien Stadt Bern ISB) entlang der Grenze zur Parzelle 3350 (ebenfalls Eigentum ISB) zur Verfügung. Die Hauszufahrt weist eine

Länge von rund 70 Metern auf. Die Topographie (Niveaudifferenz zur Nachbarparzelle) bedingt die Errichtung einer Stützmauer auf fast der gesamten Länge der Zufahrtsstrasse. Im Weiteren sind Anpassungen an der angrenzenden Skateranlage und der heutigen Umzäunung notwendig.

Unter dem Autobahnviadukt, auf dem Verbindungsstück zwischen der Murtenstrasse und der Hauszufahrt, sind lediglich Anpassungen an der Signalisation und der Markierung notwendig. Die heutigen Parkierungsmöglichkeiten (total 160 Parkplätze) bleiben zum grossen Teil erhalten. Auf dem Abschnitt zwischen Murtenstrasse und der neuen Hauszufahrt müssen lediglich sechs Parkplätze aufgehoben werden, damit zwei Fahrzeuge kreuzen können.

## 3. Dienstbarkeit, Unterhalt, Bewilligung ASTRA

Anstelle eines Landerwerbs ist eine rechtliche Regelung zwischen der TI-Müller AG und der Grundeigentümerin (Immobilien Stadt Bern) mittels Dienstbarkeit vorgesehen. Dazu liegt eine entsprechende Absichtserklärung im Entwurf vor, die von beiden Seiten unterschrieben werden soll. Darin ist vorgesehen, dass sich die TI-Müller und Immobilien Stadt Bern gegenseitig Wegrechte auf ihren jeweiligen Parzellen einräumen.

Da es sich hier um eine private Hauszufahrt zur Murtenstrasse 147 handelt, obliegt nach deren Fertigstellung der gesamte bauliche und betriebliche Unterhalt den Nutzniessern TI-Müller AG und Immobilien Stadt Bern. Zusätzlich wird in der Absichtserklärung präzisiert, dass die TI-Müller diese Last vorerst alleine trägt, solange Immobilien Stadt Bern das ihr eingeräumte Wegrecht noch nicht nutzt.

Die nationalstrassenrechtliche Bewilligung hat das Bundesamt für Strassen (ASTRA) im Rahmen der Erarbeitung der Baugesuchsakten in Aussicht gestellt und mittels Unterschrift der Baugesuchsakten bekräftigt.

## 4. Termine

Gemäss Terminplan sollte mit den Bauarbeiten im Sommer 2016 begonnen werden können. Mit der Fertigstellung wäre somit Ende 2016/Frühling 2017 zu rechnen. Danach kann die TI-Müller AG mit den Bauarbeiten für ihr Gebäude beginnen.

## 5. Kosten

Die nachfolgend aufgeführten Kosten basieren auf dem Kostenvoranschlag des Bauprojekts vom November 2015 (Preisbasis November 2015/Genauigkeit +/- 10 %).

| | | |
|---|---|---|
| Bauarbeiten | Fr. | 465 000.00 |
| Honorare (inkl. vorfinanzierte Leistungen) | Fr. | 95 000.00 |
| Übrige Kosten | Fr. | 40 000.00 |
| Mehrwertsteuer 8,0 % (gerundet) | Fr. | 50 000.00 |
| **Gesamtkosten** | **Fr.** | **650 000.00** |

## 6. Finanzierung

Die Finanzierung der Hauszufahrt erfolgt vollumfänglich über die Spezialfinanzierung „Abgeltung der Planungsmehrwerte“. Die Entnahme der Mittel erfolgt gemäss den reglementarischen Bestimmungen.

## 7. Folgekosten

### *7.1 Kapitalfolgekosten*

Da die Kosten indirekt über die Abgeltungen gedeckt werden, welche die TI-Müller AG für den Planungsmehrwert infolge der Umzonung der Stadt Bern leistet, entstehen für die Stadt Bern keine Kapitalfolgekosten.

### *7.2 Betriebsfolgekosten*

Da es sich um eine private Hauszufahrt handelt, obliegt nach deren Fertigstellung der gesamte bauliche und betriebliche Unterhalt der TI-Müller AG. Immobilien Stadt Bern wird sich daran beteiligen, wenn sie vom ihr eingeräumten Wegrecht Gebrauch machen wird (vgl. oben Ziffer 3). Im Übrigen fallen für die Stadt Bern keine Betriebsfolgekosten an.

## 8. Beiträge Dritter

Wie im Kapitel 6 dargelegt, beantragt der Gemeinderat dem Stadtrat, die Erstellung der Zufahrt zum Grundstück Bern Gbbl.-Nr. 3/1990 vollumfänglich aus dem Konto Spezialfinanzierung „Abgeltung der Planungsmehrwerte“ zu finanzieren, da keine Beiträge Dritter zu erwarten sind.

## 9. Werterhalt, Mehrwert und KiöR-Beitrag

Weil die Hauszufahrt Murtenstrasse 147 mittels gegenseitig eingeräumter Wegrechts-Dienstbarkeiten zwischen der TI-Müller AG und Immobilien Stadt Bern rechtlich geregelt werden soll, wird für die Stadt Bern weder ein Mehrwert noch ein Werterhalt generiert. Entsprechend entfällt auch der Pauschalbeitrag an die Spezialfinanzierung für Kunst im öffentlichen Raum KiöR.

## Antrag

1. Der Stadtrat genehmigt die Vorlage Murtenstrasse 147: Hauszufahrt; Projektierungs- und Ausführungskredit.

2. Für die Umsetzung der Hauszufahrt Murtenstrasse 147 wird ein Projektierungs- und Ausführungskredit von Fr. 650 000.00 zu Lasten der Investitionsrechnung, Konto I15100418 (Kostenstelle 510110), bewilligt.

3. Der Stadtrat beschliesst die Entnahme in der Höhe von Fr. 650 000.00 aus der Spezialfinanzierung Konto Nr. 1100/29100170 zugunsten des Kontos I5100418.

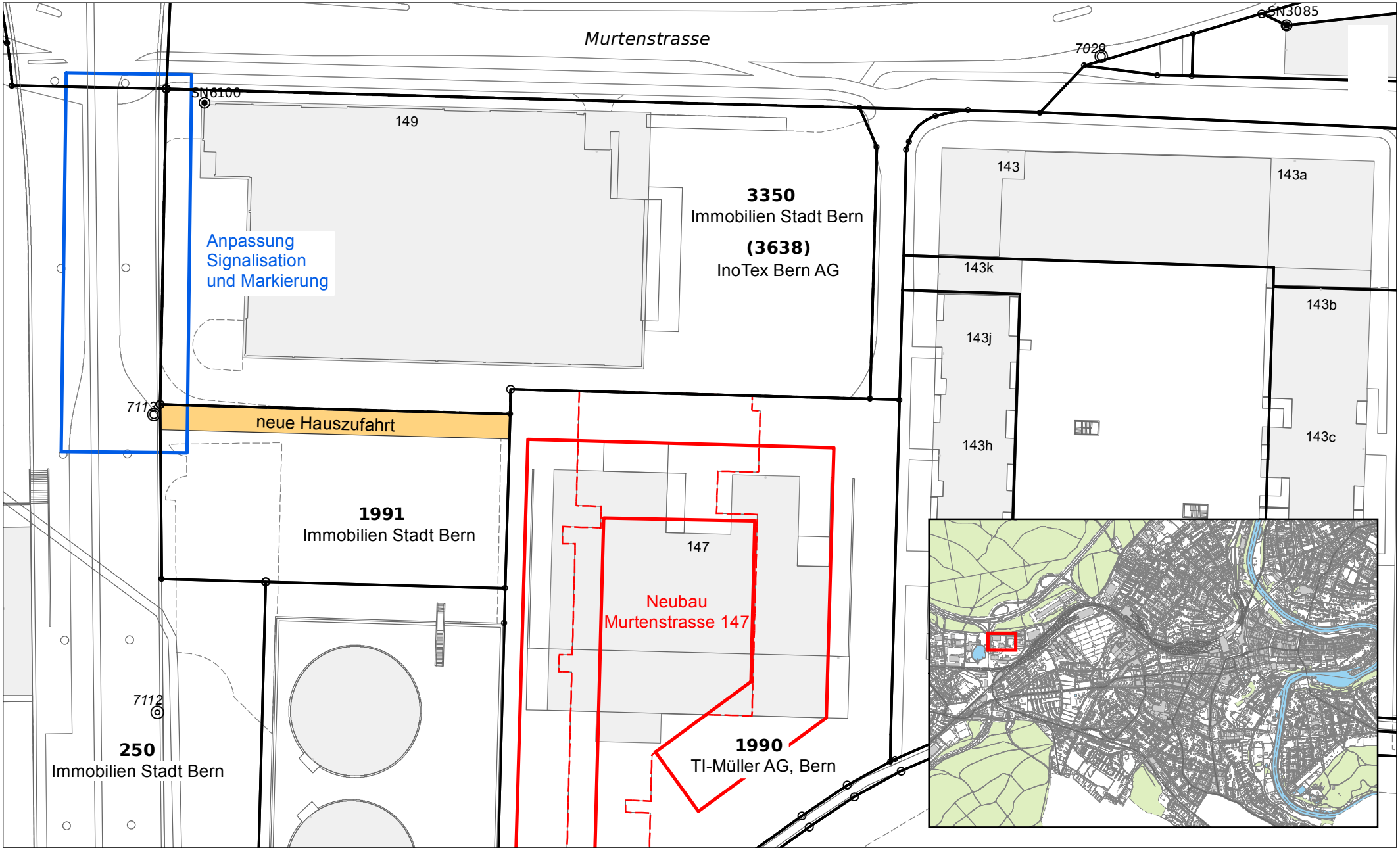
4. Der Gemeinderat wird beauftragt, diesen Beschluss zu vollziehen.

Bern, 4. Mai 2016

Der Gemeinderat

*Beilage:*
Übersichtsplan

# Murtenstrasse 147; Hauszufahrt
# Projektierungs- und Ausführungskredit
## Übersicht 1:1'000

Tiefbauamt
**Stadt Bern**

17.11.2015