

Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat

Viererfeld/Mittelfeld: Abgabe von Land im Baurecht und Verpflichtungskredite (Abstimmungsbotschaft)

1. Worum es geht

Die Stadt Bern wächst seit Jahren und die Nachfrage nach Wohnraum – vor allem nach bezahlbarem Wohnraum – bleibt hoch. Laut dem Stadtentwicklungskonzept (STEK 2016) soll die Stadtberner Bevölkerung bis zum Jahr 2030 um rund 12 % beziehungsweise etwa 17 000 Personen anwachsen, was ungefähr 8 500 zusätzliche Wohnungen erfordert. Mit der Überbauung Viererfeld/Mittelfeld ergibt sich die Möglichkeit, in Zentrumsnähe ein Quartier mit Pioniercharakter zu bauen. Es soll urban, nachhaltig, hindernisfrei, grün und wegweisend hinsichtlich der Zielerreichung als 2000-Watt-Areal und in Bezug auf eine zukunftsweisende Mobilität gestaltet werden. Dabei ist die Hälfte der Wohnfläche im Viererfeld und mindestens die Hälfte der Wohnfläche im Mittelfeld für den gemeinnützigen Wohnbau reserviert.

Die Quartierentwicklung inklusive Stadtteilpark basiert auf der von den Stimmberechtigten 2016 beschlossenen Zonenplänen Viererfeld und Mittelfeld, einer mit Hilfe von partizipativen Massnahmen entwickelten Areal- und Wohnstrategie und dem aus dem städtebaulichen Wettbewerb von 2018 hervorgegangen Siegerprojekt.

Gegenstand der Volksabstimmung sind:

- der Grundsatzentscheid über die Abgabe von Baurechten im Entwicklungsgebiet Viererfeld/Mittelfeld,
- die Erhöhung der bereits bewilligten zwei Verpflichtungskredite Viererfeld und Mittelfeld zulasten der Investitionsrechnung des Fonds für Boden und Wohnbaupolitik von bisher insgesamt Fr. 71 830 000.00 um Fr. 74 050 000.00 auf Fr. 145 880 000.00,
- die Bewilligung eines Verpflichtungskredits von Fr. 3 380 000.00 für öffentliche Erschliessungsanlagen zulasten der Investitionsrechnung,
- die Bewilligung eines Verpflichtungskredits von Fr. 26 100 000.00 für öffentliche Grünräume zulasten der Investitionsrechnung,
- die Bewilligung eines Verpflichtungskredits von Fr. 20 680 000.00 für die Siedlungsentwässerung Viererfeld/Mittelfeld zu Lasten der Investitionsrechnung der Sonderrechnung Stadtentwässerung,
- die Bewilligung eines Verpflichtungskredits von Fr. 380 000.00 für den Projektbestandteil Entsorgung und Recycling Viererfeld/Mittelfeld zu Lasten der Investitionsrechnung der Sonderrechnung Entsorgung und Recycling Bern und
- die Entnahme aus der Spezialfinanzierung Abgeltung Planungsmehrwert von Fr. 19 664 286.00 zur teilweisen Finanzierung der Investitionskredite öffentliche Grünräume und öffentliche Erschliessungsanlagen.

Mit den bewilligten Mitteln soll ermöglicht werden, die Arbeiten zur weiteren Entwicklung sowie Projektierung und Realisierung der städtischen Infrastrukturmassnahmen zielstrebig an die Hand zu nehmen.

2. Ausgangslage

Das Mittelfeld befindet sich seit jeher im Besitz der Stadt Bern; das Viererfeld gehörte bis zur Inkraftsetzung des Zonenplans Viererfeld dem Kanton Bern. Mit der Inkraftsetzung des Zonenplans Viererfeld im Oktober 2018 konnte der im Jahr 2013 mit dem Kanton Bern abgeschlossene Kaufrechtsvertrag vollzogen werden. Die Stadt entrichtete dem Kanton Bern für rund 84 500 m² Bauland den vereinbarten Kaufpreis von 51,1 Mio. Franken zuzüglich eines Mehraufwands, der durch die vereinbarte Kaufpreisindexierung bedingt war (siehe auch Kapitel 6.2). Weitere rund 78 200 m² übernahm die Stadt für 40 Jahre im unentgeltlichen Baurecht, um darauf einen Stadtteilpark zu realisieren.

2.1 Planungs- und Kreditgeschäfte/bisherige Abstimmungsgeschäfte

Die Stimmberechtigten der Stadt Bern haben am 5. Juni 2016 je einer Vorlage im Zusammenhang mit der Entwicklung des Viererfelds sowie des Mittelfelds zugestimmt. Die Vorlage «Viererfeld: Zonenplan und Kredit für Grundstückserwerb und Arealentwicklung» umfasste die Zonenplanänderung sowie einen Verpflichtungskredit von Fr. 64 410 000.00 für den Landerwerb vom Kanton, den Ausgleich des Planungsmehrwerts sowie für die nachfolgenden weiteren Planungs- und Entwicklungskosten zulasten der Investitionsrechnung des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds).

Aufgrund der Tatsache, dass sich das Mittelfeld bereits im Besitz der Stadt befand, umfasste die Vorlage «Zonenplan Mittelfeld» einzig die Zonenplanänderung. Für das Mittelfeld hat der Stadtrat am 3. März 2016 mit SRB 2016-107 in eigener Kompetenz einen Verpflichtungskredit von Fr. 7 420 000.00 für den Ausgleich des Planungsmehrwerts und für die nachfolgenden Planungs- und Entwicklungskosten zulasten der Investitionsrechnung des Fonds bewilligt.

Somit wurden für das Gesamtvorhaben auf dem Viererfeld/Mittelfeld bisher Kredite von insgesamt Fr. 71 830 000.00 bewilligt.

2.2 Planungsrechtliche Vorgaben / Bestimmungen

Bei den beiden Abstimmungen 2016 zu den Zonenplänen Viererfeld und Mittelfeld und zum Erwerb des Viererfelds wurden allgemeine Planungsziele festgehalten. Diese sind in eine Areal- und Wohnstrategie aufgenommen worden, die mit Hilfe eines breit abgestützten innerstädtischen Prozesses und einer umfassenden Partizipation entwickelt wurde.

Die planungsrechtlichen Bestimmungen halten unter anderem fest, dass im Viererfeld die Hälfte und im Mittelfeld mindestens die Hälfte der anrechenbaren Wohnfläche während fünf Jahren ab der Investorenausschreibung für den gemeinnützigen Wohnungsbau reserviert ist. In den Planungsinstrumenten wurde zudem ein reduziertes Parkplatzangebot zwingend vorgeschrieben. Für das Viererfeld beträgt dieses max. 0,5 Abstellplätze pro Wohnung, für das Mittelfeld max. 0,3 Abstellplätze pro Wohnung. Das Quartier soll energetisch vorbildlich sein und die Vorgaben der 2000-Watt-Gesellschaft erfüllen.

Das Viererfeld wurde in Bauzonen für Wohnen (W), Wohnen gemischt (WG), eine Zone mit Planungspflicht (ZPP) sowie eine Zone für private Bauten und Anlagen im allgemeinen Interesse (FA*) für den Stadtteilpark eingezont; das Mittelfeld in eine ZPP für ein Wohnquartier.

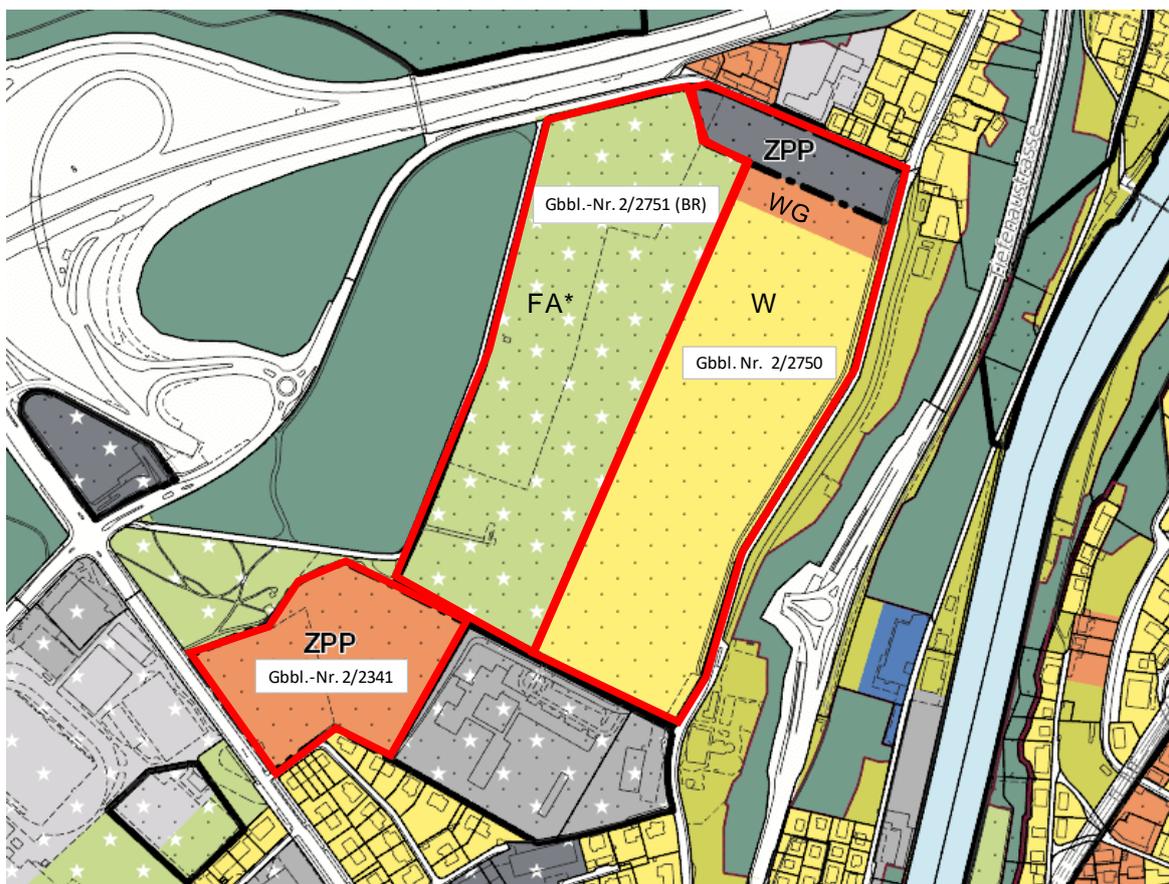


Abbildung 1: Grundstücke (rot umrandet) und Zonenplan: Viererfeld: Wohnzone W (gelb), Wohnzone gemischt WG (orange), ZPP (grau), FA* (grün), Mittelfeld: ZPP (orange)

Parzelle	Zone	Fläche
Fondsgrundstücke		
Gbbl.-Nr. 2/2750 (Viererfeld)	Wohnzone W, Wohnzone gemischt WG	73 667 m ²
	ZPP (unter anderem Schule)	10 813 m ²
	Total	84 480 m²
Gbbl.-Nr. 2/2751, Baurecht (Viererfeld)	Zone für private Bauten und Anlagen im allgemeinen Interesse FA*	78 203 m ²
Gbbl.-Nr. 2/2341 (Mittelfeld)	ZPP (Wohnen, öffentliche und private Anlagen im allgemeinen Interesse)	27 860 m ²
Total Grundstückfläche		190 543 m²

2.3 Städtebaulicher Wettbewerb

Gestützt auf die Areal- und Wohnstrategie wurde das Wettbewerbsprogramm erarbeitet. Zwischen Januar und Dezember 2018 wurde ein selektiver städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt, dessen Ergebnis durch den Gemeinderat am 30. April 2019 zustimmend zur Kenntnis genommen worden ist.

Der Wettbewerb stellte den Teilnehmenden drei Aufgaben: Das erste Aufgabenfeld war der «Städtebau» selber und beinhaltete das städtebauliche Konzept für den Gesamtperimeter; das zweite Aufgabenfeld betraf den Projektteil «Stadtteilpark» als besonderen Teil des öffentlichen Raums und das dritte Aufgabenfeld verlangte von den Teilnehmenden, einen Projektteil «Wohnen» zu skizzieren. Mit dem Projektteil «Wohnen» sollten Grundlagen geschaffen werden, um mit programmatischen Wohnideen ohne weitere qualitätssichernde Verfahren rasch eine erste Bauetappe realisieren zu können.

Aus den selektierten 26 Teams des Wettbewerbs obsiegte für die Projektteile «Städtebau» und «Stadtteilpark» das Projekt VIF! (Ammann Albers Stadtwerke GmbH, Zürich, raderschallpartner ag Landschaftsarchitekten, Meilen, huggenbergerfries Architekten, Zürich, Zeugin-Gölker Immobilienstrategien, Zürich, Basler & Hofmann, Zürich). Weiter wurden insgesamt sieben Wohnideen prämiert; die rangierten Teams nahmen zusammen mit dem Siegerteam «Städtebau»/«Stadtteilpark» anschliessend die Masterplanung in Angriff (siehe auch Kapitel 4).

2.4 Partizipation

Die Entwicklung des Viererfelds/Mittelfelds eröffnet Nutzungs- und Gestaltungsspielräume. Den Bauträgerschaften, den künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern und der benachbarten Quartierbevölkerung wurde und wird die Möglichkeit gegeben, sich das neue Quartier schrittweise anzueignen. Sie erhalten dabei Gestaltungsspielräume, können Eigeninitiative entwickeln und tragen Verantwortung. Als Grundlage und Arbeitsinstrument dient ein Partizipationskonzept.

Ein breit aufgestelltes, aus verschiedenen Interessengruppen bestehendes Begleitgremium (Runder Tisch), welches bereits bei der Erarbeitung der Areal- und Wohnstrategie mitwirkte, wurde anlässlich von insgesamt neun Veranstaltungen über den Freiraum, die Arbeiten am städtebaulichen Konzept sowie über die Arbeiten am Masterplan informiert und durch die Berücksichtigung von Rückmeldungen einbezogen. Alle Ergebnisberichte der Partizipationsveranstaltungen können unter <https://www.bern.ch/themen/planen-und-bauen/stadtentwicklung/stadtentwicklungsprojekte/viererfeld/mitreden-und-mitgestalten/resultate> heruntergeladen werden.

3. Anpassung bestehender und Erarbeitung neuer Planungsinstrumente

3.1. Anpassung bestehende Planungsinstrumente

Aktuell sind mehrere Planungsinstrumente anzupassen. Geringfügig anzupassen sind die bestehenden Zonenpläne Viererfeld und Mittelfeld und der kommunale Richtplan (städtebaulichen Leitlinien), alle vom 29. April 2015. Die geringfügige Anpassung ist erforderlich, damit Artikel 75 (Gestaltungsfreiheit) des Baugesetzes des Kantons Bern vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0) zur Anwendung gelangen und so das städtebauliche Konzept umgesetzt werden kann. Die Gestaltungsfreiheit ermöglicht, bei einer gemeinsamen Projektierung eines Areals mit mehreren Bauten die arealinternen Grenz- und Gebäudeabstände, die Anordnung der Bauten und die Gebäudelängen und Gebäudetiefen frei zu bestimmen.

In Absprache mit dem kantonalen Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) können die Anpassungen der Zonenpläne Viererfeld und Mittelfeld im Verfahren für geringfügige Änderungen von Nutzungsplänen durchgeführt werden. Das Geschäft liegt damit in Gemeinderatskompetenz. Es ist eine öffentliche Auflage durchzuführen; anschliessend müssen die Zonenpläne Viererfeld und Mittelfeld vom AGR genehmigt werden. Die öffentlichen Auflagen fanden im Sommer 2021 statt. Es kam zu keinen Einsprachen. Ausstehend ist noch die Genehmigung durchs AGR.

Die Beschlussfassung über die Anpassung des kommunalen Richtplans (städtebaulichen Leitlinien) liegt in der Kompetenz des Gemeinderats, gefolgt von der kantonalen Genehmigung. Mit der Inkraftsetzung ist anfangs 2022 zu rechnen.

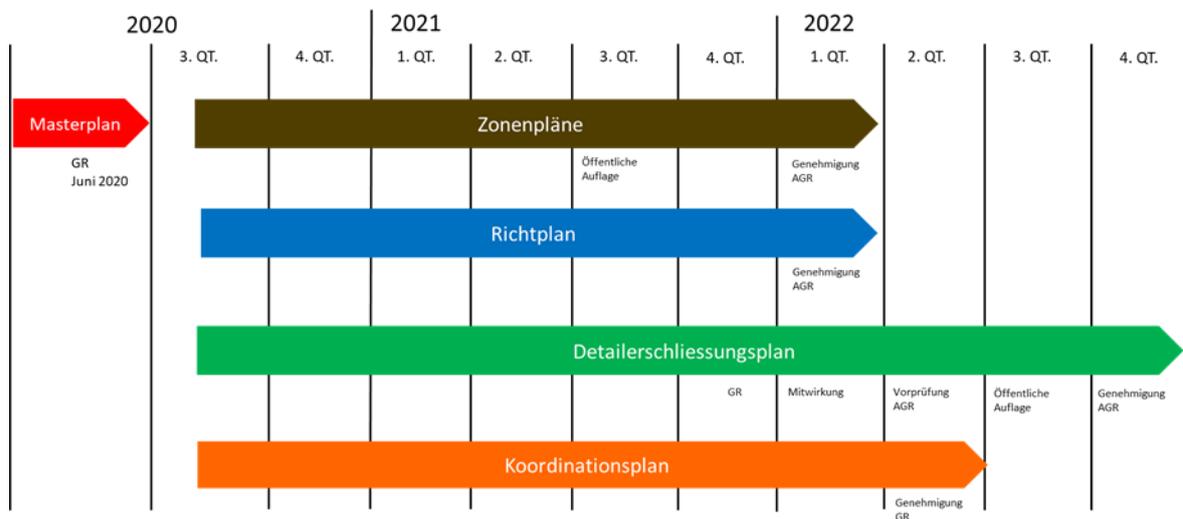
3.2. Erarbeitung neuer Planungsinstrumente

Neu zu erstellen sind der Detailerschliessungsplan Viererfeld/Mittelfeld sowie der Koordinationsplan Viererfeld/Mittelfeld. Die Detailerschliessungen im Viererfeld und Mittelfeld werden mittels eines Detailerschliessungsplans öffentlich-rechtlich gesichert. Der Plan muss durch das AGR genehmigt werden. Die Mitwirkung zum Plan ist anfangs 2022 und die öffentliche Auflage in der zweiten Hälfte 2022

vorgesehen. Sofern keine Einsprachen eingereicht werden, ist mit der Inkraftsetzung im vierten Quartal 2022 zu rechnen.

Der Koordinationsplan legt insbesondere die Gestaltungsvorschriften im zu bebauenden Gebiet fest. Die Gestaltungsvorschriften werden von der Stadt an die Baurechtsnehmenden privatrechtlich überbunden. Die Genehmigung des Koordinationsplans liegt in der Kompetenz des Gemeinderats. Der Koordinationsplan wird dem Gemeinderat frühestens im Sommer 2022 zum Beschluss unterbreitet.

Der voraussichtliche Fahrplan der Planungsinstrumente in der Übersicht (Stand: Oktober 2021):



4. Masterplanung

Die Masterplanung erfolgte gestützt auf die Ergebnisse des städtebaulichen Wettbewerbs und die Empfehlungen des Preisgerichts unter Federführung der Stadt und des Siegerteams «Städtebau» zusammen mit den beauftragten Teams des Projektteils «Wohnen». In einem ersten Schritt wurden die verschiedenen Lösungsvorschläge der Wohnideen auf das siegreiche städtebauliche Konzept abgestimmt. Im weiteren Verlauf wurden die verschiedenen Bauetappen definiert, die Nutzungen und Infrastrukturmassnahmen konkretisiert sowie die Baurechtsgrundstücke festgelegt. Der Prozess wurde von Vertreterinnen und Vertretern der Wettbewerbsjury begleitet.

4.1. Masterplan



Abbildung 2: Städtebauliches Konzept Viererfeld/Mittelfeld (Masterplan, Mai 2020) Planungsperimeter und Ideenperimeter, rot: Grenze zwischen Wohnzonen und Zone FA* (Grünraum), violett: Gebäude Stadtpark/Sportplatz.

Der Masterplan stellt das Leitdokument zur Entwicklung und Umsetzung des städtebaulichen Konzepts dar. Im Masterplan werden zahlreiche Teilkonzepte und Einzelthemen abgebildet, die miteinander in Beziehung stehen und einander zum Teil beeinflussen. Für die weitere Projektierung und Realisierung werden im Masterplan die Regeln, Vorgaben und Freiheitsgrade als Zielbilder aufgezeigt. Der Masterplan, der sich an den in der Areal- und Wohnstrategie formulierten Leitsätzen orientiert, bildet damit eine Grundlage für die Festlegung bzw. Anpassung von planungsrechtlichen Instrumenten und für die Vorgaben an die Baurechtsnehmenden in den privatrechtlichen Baurechtsverträgen. Der Masterplan umfasst die Areale Viererfeld und Mittelfeld, macht aber auch Aussagen zum unmittelbaren Umfeld. Damit wird sichergestellt, dass das städtebauliche Konzept in einen übergeordneten Rahmen eingebunden ist. Er ist weder grundeigentümer- noch behördenverbindlich. Für die städtische Verwaltung ist er handlungsanweisend. Bei Bedarf sind gut begründete Abweichungen zum Masterplan jedoch möglich.

4.2. Eckwerte für die Quartierentwicklung

Gemäss Masterplan gliedert sich die territoriale Quartierentwicklung des Viererfelds/Mittelfelds in

- 46 Bausteine für Hochbauten mit zwölf gemeinschaftlichen Innenhöfen (sollen im Baurecht abgegeben werden),
- sechs öffentliche Quartierplätze,
- die Haupteerschliessungsachsen im Viererfeld und Mittelfeld,
- acht Wohngassen/Erschliessungshöfe im Viererfeld sowie
- drei unterirdische Parkieranlagen.

Hinzu kommen die öffentlichen Grünräume mit Stadtgärten (ersetzt die bisherige Bezeichnung «Familiengärten»), der Stadtteilpark mit Allmend, der Stadtteilspielplatz, der Mittelfeldpark und die Pumptrack-Anlage.

Der Masterplan berücksichtigt auch die geplante Volksschule mit Sportanlage am nördlichen Rand des Viererfelds. Das Projekt Volksschule mit Sportanlage ist damit Teil der Quartierentwicklung, bildet aber keinen Bestandteil dieser Vorlage. Ein entsprechender Kreditantrag zur Realisierung der Volksschule mit Sportanlage wird den Berner Stimmberechtigten zu einem späteren Zeitpunkt separat vorgelegt.



Abbildung 3: Elemente (Detailkorrekturen noch möglich) der Quartierentwicklung: Bausteine mit Innenhöfen (violett mit Bezeichnung), Erschliessungsanlagen (grau), Einstellhallen (blau), Etappierungsprinzip Viererfeld (rot), Etappierungsprinzip Mittelfeld (blau)

	Areal Viererfeld	Areal Mittelfeld
Grundstücksfläche (GSF) (inkl. Schule)	162 683 m ²	27 860 m ²
	190 543 m ²	
Baurechtsflächen (bestehend aus Bausteinen und Innenhöfen)	ca. 48 000 m ²	ca. 16 000 m ²
	ca. 64 000 m ²	
Öffentliche Verkehrsflächen/Plätze	ca. 29 200 m ²	
Öffentliche Grünflächen inkl. Stadtpark	ca. 97 100 m ²	
Geschossfläche oberirdisch	ca. 139 000 m ² GFo	ca. 32 000 m ² GFo
Wohnungen	ca. 920, davon ca. 350 in der 1. Etappe	ca. 220
	ca. 1 140	
Veloparkplätze	ca. 7 000 (davon ca. 2 500 im Aussenraum)	
Autoparkplätze (3 Einstellhallen)	ca. 300 – 400	

4.3. Nachhaltige Entwicklung

Bereits im Rahmen der Masterplanung wurde das Areal Viererfeld/Mittelfeld im Dezember 2019 als «2000-Watt-Areal in Entwicklung» zertifiziert. Qualitätsmassnahmen wie Aussenräume, Infrastrukturen und Quartierzentrum werden für das gesamte Areal gemeinsam entwickelt. Die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft bilden einen integrierten Bestandteil der Projektentwicklung und der Gesamtplanung. Themenbereiche wie Energie, Mobilität und Freiraum werden aus den übergeordneten Gesamtentwicklungsgedanken bearbeitet und in einem Qualitätssicherungsprozess laufend auf ihre gemeinsamen Ziele überprüft und optimiert.

Im Masterplan wurden die in der Energie- und Klimastrategie 2025 der Stadt Bern gesteckten Ziele und die im Zonenplan formulierten Mindestvorgaben wie folgt konkretisiert:

- *Städtebau:* Die Verortung der Gebäude ermöglicht die Durchlüftung zwischen Bremgartenwald und Aaretal, die grosszügigen Grünflächen bilden wichtige Verdunstungsflächen, Platzgestaltung und Bäume beeinflussen die Temperaturentwicklung im Quartier positiv.
- *Veloabstellplätze:* Pro 25 m² Geschossfläche Wohnen bzw. pro Zimmer ist mindestens ein Veloabstellplatz zu erstellen. Insgesamt sind auf dem gesamten Areal Viererfeld/Mittelfeld ca. 7 000 private und öffentliche Veloabstellplätze geplant, davon ca. 2 500 im Aussenraum.
- *Parkierung MIV:* Auf dem gesamten Areal sind gemäss Masterplanung unter 0,3 Parkplätze pro Wohnung vorgesehen. Der Gemeinderat strebt ein Angebot von 0,2 Parkplätze pro Wohnung und 0,1 Parkplätze pro 100 m² Gewerbefläche an.
- *Mobilität:* Die nachhaltige Mobilität der Bewohnerinnen und Bewohner sowie weiterer Nutzerinnen und Nutzer soll mit gemeinschaftlichen Mobilitätsdienstleistungen (Mobilitätszentrale, Car-/Bike-/Cargo-Sharing) gefördert werden. Um Nutzungskonflikte zu minimieren, wird eine bauliche Trennung des Fuss- und Veloverkehrs angestrebt.
- *Energie/Biodiversität/Klima:* Die energetischen und ökologischen Massnahmen orientieren sich an der Energie- und Klimastrategie 2025 der Stadt Bern. Auf dem Viererfeld sind mindestens 70 % auf dem Mittelfeld mindestens 90 % der Raumheizung und des Warmwassers mit nachhaltiger Energie zu produzieren. Das Areal wird an das Fernwärmenetz von Energie Wasser Bern (ewb) angeschlossen. Die Dachflächen müssen begrünt und grundsätzlich von Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen genutzt werden. Mindestens 15 % der Gesamtfläche werden als naturnahe Lebensräume ausgestaltet und gepflegt. Die ökologische Vernetzung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen ist gewährleistet. Die Gestaltungsmassnahmen (Beschattung, Wasser, Retention, Bepflanzung) verbessern das Mikroklima und vermindern die Aufheizung der Oberflächen und Gebäude.

4.4. Qualitätssicherung Städtebau und Architektur

Das städtebauliche Konzept und die im Masterplan verankerten Qualitätsanforderungen in Bezug auf Städtebau und Architektur sind durch die öffentlichen und privaten Bauträgerschaften umzusetzen. Die Stadt stellt in geeigneter Form sicher, dass die Qualitätsanforderungen umgesetzt werden.

(Wohn-)Bauvorhaben der ersten Etappe werden durch die Bauträgerschaften mit denjenigen sieben Architektenteams geplant, die im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbsverfahrens für den Projektteil «Wohnen» rangiert wurden. Der Stadtteilpark wird durch das Team VIF! geplant, welches neben dem städtebaulichen Wettbewerb und einem Projektteil «Wohnen» auch den Projektteil «Stadtteilpark» gewonnen hat. Alle Vorprojekte und Bauprojekte der Bauträgerschaften werden auf ihre Qualität hin geprüft (siehe auch Kapitel 5.3).

5. Abgabe im Baurecht

Gemäss der Strategie der Stadt soll städtischer Boden nicht veräussert, sondern im Baurecht an Endinvestorinnen und -investoren abgegeben werden. Nach dieser Strategie soll auch im Viererfeld/ Mittelfeld verfahren werden.

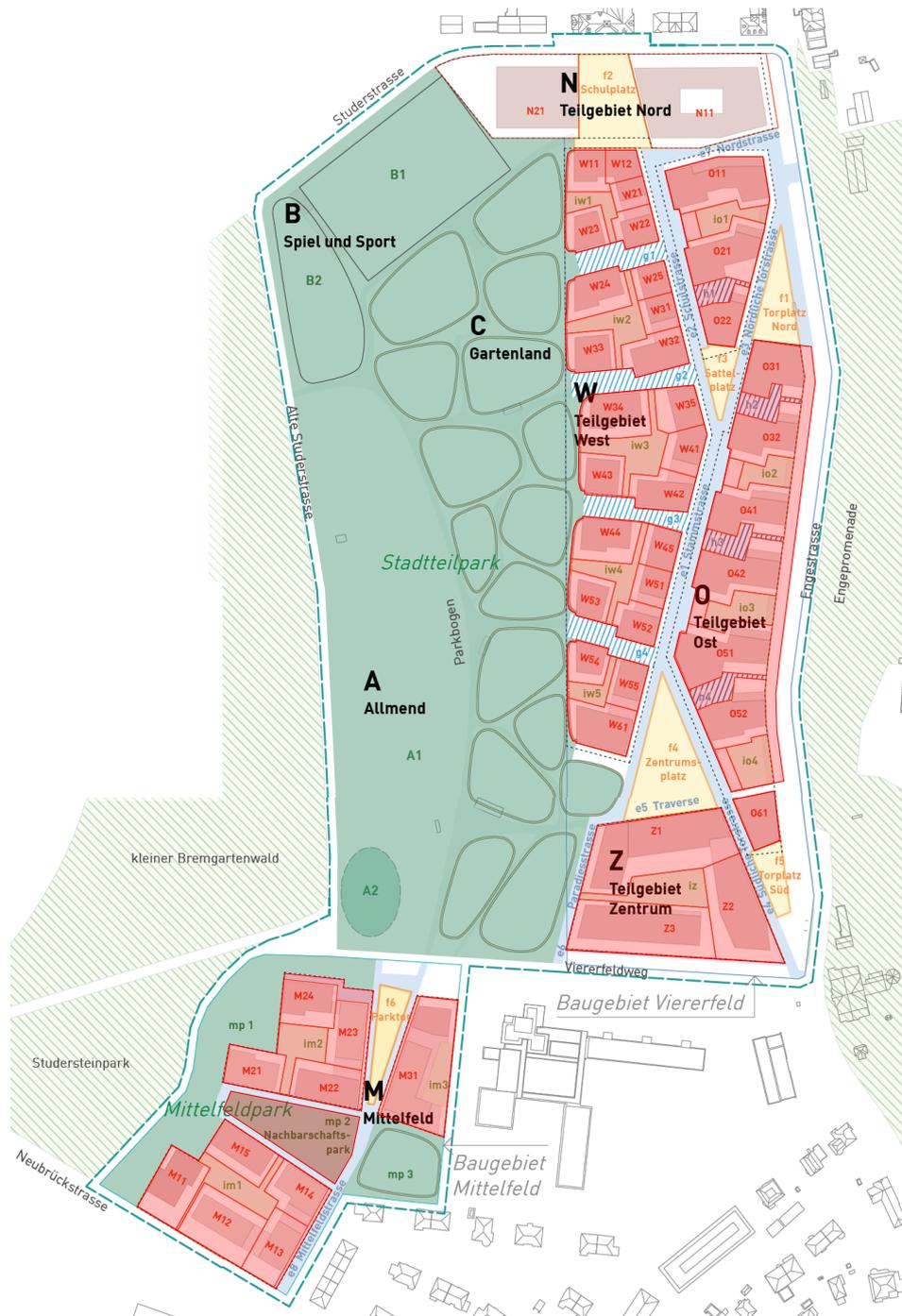


Abbildung 4: Flächen (rot) Abgabe im Baurecht an private Bauträgerschaften und Infrastrukturgesellschaft/-genossenschaft (Anpassungen aufgrund Ergebnisse der Projektierung noch möglich.)

Die Aufgabe im weiteren Areal- und Immobilienentwicklungsprozess für das Viererfeld/Mittelfeld besteht darin, das Quartier etappenweise und über qualitätssichernde Verfahren zielgerichtet zu realisieren. Dabei gilt es, im Rahmen eines definierten Vergabeverfahrens und auf der Grundlage der städtischen Musterbaurechtsverträge sowie der städtischen Wohnstrategie den Baurechtszins zu

bestimmen und die Baurechtsverträge abzuschliessen. Da es sich dabei um das Finanzvermögen handelt, muss eine angemessene Rendite erzielt werden.

Die im Zonenplan festgelegte Bestimmung, wonach im Viererfeld 50 % und im Mittelfeld mindestens 50 % der anrechenbaren Wohnfläche für gemeinnützigen Wohnungsbau während fünf Jahren ab Investorenausschreibung reserviert ist, ist einzuhalten. Die Stadt hält sich zudem die Möglichkeit offen, eines oder mehrere Projekte unter den Bedingungen des gemeinnützigen Wohnungsbaus selber zu realisieren. Die Bereitstellung einer gewissen Anzahl von Wohnungen im Segment «Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien (GüWR)» ist ebenfalls vorgesehen.

5.1. Etappierung

Die bauliche Entwicklung des Areals inklusive Stadtteilpark und damit auch die Abgabe von Grundstücken im Baurecht erfolgt in mehreren Etappen und ermöglicht eine zeitlich gestaffelte Aneignung des neuen Stadtquartiers. Es ist geplant, die 50 %ige Verteilung von genossenschaftlichem und marktorientiertem Wohnungsbau nicht nur als Endziel, sondern bereits auch in den jeweiligen Etappen zu realisieren. Damit soll von Anfang an ein gut durchmischtes Quartier entstehen.

Nach heutigem Stand sind insgesamt vier bis sechs Realisierungsetappen im Viererfeld und Mittelfeld vorgesehen. Die erste Etappe auf dem Viererfeld umfasst eine Gesamtfläche von insgesamt ca. 16 000 m². Die Realisierung der Volksschule Viererfeld mit Sportanlage erfolgt unabhängig von der Realisierung der ersten (Wohn-)Bauten. Auch das Mittelfeld kann unabhängig vom Viererfeld gleichzeitig oder auch später realisiert werden.

5.2. Baurechtsnehmende

Baurechtsnehmende auf dem Viererfeld/Mittelfeld werden gemeinnützige und marktorientierte Bauträgerschaften sein.

Als gemeinnützig gelten Wohnbauträgerschaften, die nicht nach Gewinn streben und ihre Tätigkeit auf die Deckung des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum ausrichten. Gemäss Artikel 37 Absatz 1 der Verordnung vom 26. November 2003 über die Förderung von preisgünstigen Wohnraum (Wohnraumförderungsverordnung, WFV; SR 842.1) gilt eine Trägerschaft als gemeinnützig, wenn diese in ihren Statuten festschreibt, dauerhaft den Bedarf an Wohnraum zu tragbaren finanziellen Bedingungen zu decken, Dividenden von höchstens 6 % auf dem einbezahlten Kapital ausschüttet, die Ausrichtung von Tantiemen verbietet sowie bei der Auflösung der Gesellschaft nur den Nominalwert des einbezahlten Kapitals zurückerstattet und den verbleibenden Teil des Vermögens zweckgebunden dem preisgünstigen Wohnungsbau zuwendet.

Alle anderen gelten als marktorientierte Wohnbauträgerschaften. Dies werden hauptsächlich institutionelle Investorinnen und Investoren sein.

Alle Baurechte auf dem Viererfeld/Mittelfeld werden ausschliesslich an Endinvestierende abgegeben.

Alle Baurechtsnehmenden werden mit Abschluss eines Baurechtsvertrags zwingend Mitglied einer noch zu gründenden Infrastrukturgesellschaft/-genossenschaft, die Eigentümerin/Konzessionsnehmerin der privaten gemeinschaftlichen Anlagen ist (z.B. Einstellhallen, Quartiercenter mit Servicefunktionen, Wohngassen) und zuständig sein wird für deren Nutzung und Betrieb. Die Baurechtsnehmenden finanzieren Bau und Betrieb der gemeinschaftlichen Infrastrukturanlagen zusammen. Teile der gemeinschaftlichen Anlagen müssen bereits in der ersten Etappe erstellt werden können. Damit deren Finanzierung gewährleistet ist, wird der städtische Fonds diese teilweise vorfinanzieren (siehe auch Kapitel 6.2.).

5.3. Evaluation der Bauträgerschaften

a) *Bauträgerschaften erste Etappe*

Für die erste Etappe hat die Stadt bereits mit gemeinnützigen und institutionellen Investorinnen und Investoren Vereinbarungen für eine Entwicklungszusammenarbeit abgeschlossen. Die Hauptstadtdgenossenschaft Bern (HGB), ein Zusammenschluss von rund 30 lokalen und regionalen gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften, hat sehr früh gegenüber dem Gemeinderat ihr Interesse an der Realisierung gemeinnütziger Wohnbauten der ersten Etappe bekundet. Der Gemeinderat hat dieses Angebot geprüft und die Direktion für Finanzen Personal und Informatik (FPI) im April 2019 beauftragt, mit der HGB exklusive Verhandlungen für eine rasche Realisierung der ersten Etappe aufzunehmen. Mit der HGB wurde im Sommer 2019 eine Vereinbarung über die Entwicklungszusammenarbeit abgeschlossen, die durch eine Reservationsvereinbarung abgelöst werden soll, die dann wiederum als Grundlage für spätere Baurechtsverträge dienen wird. Die gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften sollen mit der Vereinbarung möglichst früh in den Entwicklungsprozess einbezogen werden, um so ihr grosses Fachwissen in die Quartierentwicklung einzubringen. Die Stadt verspricht sich damit eine Bündelung der Kräfte bei der Erarbeitung von Grundlagen – zum Beispiel hinsichtlich der Infrastruktur – die auch auf die nachfolgenden Bauetappen übertragen werden können.

Zur Sicherstellung von durchmischten Wohnformen sollen in der ersten Etappe auch Baurechtspartellen an marktorientierte institutionelle Bauträgerschaften abgegeben werden. Mit der Pensionskasse der Berner Kantonalbank, der Personalvorsorgekasse der Stadt Bern und der Schweizerische Mobiliar Asset Management AG wurden entsprechende Vereinbarungen abgeschlossen.

Ebenfalls wurde eine Entwicklungszusammenarbeit mit der Bürgergemeinde Bern aufgenommen. Diese ist als benachbarte Grundeigentümerin eine wichtige Partnerin für die Entwicklung im Viererfeld/Mittelfeld und hat gemeinsam mit dem Förderverein Generationenwohnen Bern-Solothurn im Rahmen des Projekts «Wohnen im Viererfeld – fürs ganze Leben» wichtige Vorarbeiten zum Generationen-Wohnen geleistet.

Sofern die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger der Abgabe im Baurecht sowie den Krediten zustimmen, können Reservationsvereinbarungen über konkrete Baurechtspartellen abgeschlossen werden, die Grundlage für die Ausarbeitung der Bauprojekte der ersten Etappe sein werden. Erst nach Abschluss der Projektierung und Vorliegen der Baubewilligungen für die einzelnen Partellen werden mit den jeweiligen Bauträgerschaften Baurechtsverträge abgeschlossen.

b) *Bauträgerschaften der weiteren Etappen/Vergabekonzept*

Die Abgabe aller weiteren Baurechte erfolgt gestützt auf ein Vergabekonzept, dessen Eckpunkte durch den Gemeinderat beschlossen wurden. Das Konzept definiert das Vergabeverfahren an die zukünftigen Baurechtsnehmenden samt Planungsteams in mehreren Teilschritten und formuliert den dabei anzuwendenden quartierspezifischen Qualitätssicherungsprozess.

Die Ausschreibung von Baurechtspartellen ab der zweiten Bauetappe erfolgt in mehreren öffentlichen Evaluationsverfahren, wiederum gleichzeitig für gemeinnützige und marktorientierte Bauträgerschaften. Die Wahl der Bauträgerschaften und die Zuteilung der Grundstücke erfolgt in letzter Instanz durch den Gemeinderat gemäss folgenden Eckpunkten:

- Zur Durchführung einer Präqualifikation bewerben sich die Bauträgerschaften samt Planungsteam und Konzeptidee.
- Die präqualifizierten Teams erarbeiten Detailkonzepte und werden aufgrund dieser definitiv ausgewählt.
- Der Vorschlag zur Vergabe zuhanden der entscheidungskompetenten Organe erfolgt durch einen stadtinternen Vergabeausschuss, der fachlich durch ein externes Qualitätsgremium unterstützt wird.

- Für die Projektentwicklungsphase ist ein Vor- und ein Bauprojekt einzureichen.
- Nach Vorliegen eines baubewilligten Projekts wird der Baurechtsvertrag unterzeichnet.

Die Investorinnen und Investoren und ihre Planungsteams werden aufgrund ihrer eingereichten Nutzungskonzepte (Konzeptidee und Detailkonzept) bewertet. Geprüft werden dabei der Erfüllungsgrad der Vor- und Bauprojekte mit den gestützt auf den Masterplan vereinbarten Planungszielen und der Beitrag zur Zielerreichung der Areal- und Wohnstrategie sowie zu einer ausgewogenen Entwicklung in der jeweiligen Etappe.

5.4. Musterbaurechtsverträge und Abgabebedingungen

Zur Abgabe von städtischem Land im Baurecht hat der Gemeinderat im Jahr 2017 für gemeinnützige und marktorientierte Wohnbauträgerschaften Musterbaurechtsverträge genehmigt. Die Musterbaurechtsverträge legen Eckpunkte für den Abschluss von Baurechtsverträgen mit den jeweiligen Bauträgerschaften fest.

Bei den marktorientierten Baurechtsabgaben wird der Baurechtszins nicht vorgegeben, sondern mittels dem oben beschriebenen Evaluationsverfahren evaluiert. Die Anpassung des Baurechtszinses wird alle fünf Jahre unter vollständiger Berücksichtigung des Landesindex für Konsumentenpreise (LIK) erfolgen. Die Heimfallentschädigung, mit welcher bei Ablauf des Baurechtes der Baurechtsnehmerin oder dem Baurechtsnehmer die Gebäude entschädigt werden, wird 80 Prozent vom Marktwert betragen.

Die Berechnung der Baurechtszinse bei den gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften lehnt sich an die vom Gemeinderat genehmigte Methode an, wonach nicht der Marktwert des abzugebenden Lands ausschlaggebend ist, sondern die durch das Bundesamt für Wohnungswesen festgelegten Anlagekostenlimiten. Davon wird ein Landwertanteil von 15 bis maximal 20 Prozent und ein Mindestzinssatz von drei Prozent berücksichtigt. Unter diesen Voraussetzungen resultiert ein jährlicher Baurechtszins für die gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften zwischen Fr. 18.00 und 25.00 pro Quadratmeter anrechenbare Geschossfläche. Die Anpassung des Baurechtszinses erfolgt wie bei marktüblichen Baurechten nach fünf Jahren, wobei allerdings nur die Hälfte der durch den LIK ausgewiesenen Teuerung berücksichtigt wird. Die Heimfallentschädigung wird auf 80 Prozent des Zeit- beziehungsweise Zustandswerts festgelegt.

Als Gegenleistung für die vorteilhafteren Baurechtszinskonditionen haben die gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften die üblichen städtischen Vorgaben zu erfüllen. Insbesondere gilt als Grundsatz für die Wohnungsmieten die Kostenmiete. Weiter sind Bestimmungen zur Auswahl der Mietenden (Einkommenssituation, Wohnsitzpflicht) und zur Belegung (Mindestanzahl Personen) zu erfüllen, die in den abzuschliessenden Baurechtsverträgen festgehalten werden. Die Einhaltung dieser Vorgaben und Bestimmungen wird bei der Realisierung der Bauvorhaben und während der Baurechtsdauer überprüft.

Für beide Arten von Bauträgerschaften werden die Baurechtsverträge in der Regel für eine Baurechtsdauer von 80 Jahren (Heimfall pro Etappe zum gleichen Zeitpunkt) abgeschlossen.

5.5. Vollzug durch den Gemeinderat

Die Zuständigkeit zur Abgabe von Baurechten bemisst sich nach dem kapitalisierten Wert des voraussichtlichen Baurechtszinses. Beträgt dieser über 10 Mio. Franken, liegt die Finanzkompetenz bei den Stimmberechtigten, was hier der Fall ist. Der Gemeinderat soll durch die Stimmberechtigten wie bei früheren Arealen (z.B. Holliger [ehemals Warmbächli], Tramdepot Burgernziel, WankdorfCity) ermächtigt werden, die notwendigen Baurechtsverträge zu gegebener Zeit abzuschliessen zu können. Mit diesem bewährten Vorgehen lassen sich die Interessen der Stadt als Grundeigentümerin am besten wahren. Folgende Gründe sprechen für die Kompetenzübertragung an den Gemeinderat:

- Der Umfang der im Baurecht abzugebenden Grundstücke ist mit dem Masterplan definiert und bekannt.
- Mit den Musterbaurechtsverträgen sind die zentralen Eckpunkte der abzuschliessenden Baurechtsverträge bekannt.
- Die Termin- und Planungssicherheit für die künftigen Bauträgerschaften und damit die zügige Realisierung von Bauvorhaben kann sichergestellt werden.
- Der Gemeinderat kann unter Berücksichtigung seiner Wohnstrategie den bestmöglichen Ertrag erzielen.

In Ausnahmefällen und bei einem nachweisbaren Mehrwert für die Quartierentwicklung soll der Verkauf von Bauparzellen auf dem Viererfeld/Mittelfeld im Austausch mit gleichwertigen Landparzellen möglich sein. Ein solches Geschäft wäre nicht durch den beantragten Beschluss gedeckt, sondern müsste in einer separaten Vorlage dem finanzkompetenten Organ zum Beschluss unterbreitet werden.

6. Kredite für Entwicklungs- und Infrastrukturmassnahmen

Die etappierte Entwicklung des neuen Stadtquartiers Viererfeld/Mittelfeld entspricht dem Leistungsmodell des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA), Ordnung SIA 112/2001. Die Phasenbezeichnungen ermöglichen die Zuweisung von Massnahmen zu bereits bewilligten und neu beantragten Krediten.

SIA-Phase 1: Strategische Planung (Bedürfnisformulierung, Entwicklung von Lösungsstrategien)

SIA-Phase 2: Vorstudien (Projektdefinition, Machbarkeitsstudien)

SIA-Phase 3: Projektierung (Vorprojekt, Bauprojekt, Bewilligungsverfahren)

SIA-Phase 4: Ausschreibung (Ausschreibung, Vergabe Aufträge)

SIA-Phase 5: Realisierung (insb. Ausführung, Inbetriebnahme)

SIA-Phase 6: Bewirtschaftung

Bei den Investitionen der Stadt wird zwischen Brutto- und Nettogesamtinvestitionen unterschieden. Bei den Bruttoinvestitionen sind die notwendigen Vorinvestitionen der Stadt zu Gunsten Dritter zusätzlich aufgeführt (siehe auch Kapitel 6.2.).

Die Projektierung und Realisierung des neuen Stadtquartiers Viererfeld/Mittelfeld zeichnet sich aus durch unterschiedlichste und stark miteinander verknüpfte bauliche Massnahmen, durch eine etappierte Realisierung und einer Vielzahl von Bauträgerschaften. Um die Planung und Realisierung der Bauvorhaben der Stadt zügig voranzutreiben und die Planungssicherheit der privaten Bauträgerschaften zu gewährleisten, werden die Kredite für die städtischen Entwicklungs- und Infrastrukturmassnahmen – anstatt gemäss dem üblichen Vorgehen mit entsprechend gestaffelten Projektierungs- und Realisierungskrediten – gesamthaft und in einem Schritt beantragt.

Die Vorteile dieses Vorgehens sind:

- Die Planung und Realisierung der städtischen Infrastrukturbauten wird beschleunigt.
- Die Planungssicherheit für die privaten Bauträgerschaften, zunächst für die erste Etappe, wird schneller erreicht. Die Bauträgerschaften können somit ihre Planungsarbeiten früher starten, da sie Gewähr haben, dass die Kredite für die Realisierung der städtischen Infrastrukturmassnahmen (beispielsweise Detailerschliessung) bewilligt sind. Die Bereitstellung der ersten Wohnungen kann so schätzungsweise bis zu zwei Jahre früher erfolgen.
- Baurechtszinse werden rascher zurückfliessen.

Die beantragten Kredite für Projektierung und Realisierung basieren auf dem Projektstand Masterplan. Der Masterplan bildet eine ausreichende Grundlage für die Grobkostenschätzung mit einer Kostenungenauigkeit von 25 % - 30 %. Eine genauere Kostenschätzung ist nicht möglich. Deshalb werden genügend Reserven eingeplant (siehe Kapitel 6.2. [Reserven]).

Bei der Projektierung der Infrastruktur (exkl. Siedlungsentwässerung) wird das Prinzip «Design to Cost» angewandt. Dies bedeutet, dass sich die Massnahmen an den verfügbaren finanziellen Mitteln orientieren. Nachkredite sollen damit möglichst nicht erforderlich sein.

Zusätzlich zur Stadt werden auch Energie Wasser Bern (ewb), die noch zu gründende Infrastrukturgesellschaft/-genossenschaft (vgl. Kap. 5.2) und die privaten Bauträger in die Entwicklung des Areals Viererfeld/Mittelfeld investieren.

6.1. Bereits bewilligte Kredite und aufgelaufene Kosten

Der mit Volksbeschluss vom 5. Juni 2016 genehmigte Kredit Viererfeld von Fr. 64 410 000.00 und der vom Stadtrat am 3. März 2016 beschlossene Kredit Mittelfeld von Fr. 7 420 000.00 umfassen den Grundstückserwerb vom Kanton Bern (Viererfeld) von Fr. 51 100 000.00, den Ausgleich des Planungsmehrwerts (Viererfeld/Mittelfeld) von Fr. 16 170 000.00 und alle Planungs- und Entwicklungskosten (SIA-Phasen 1 und 2) von Fr. 4 560 000.00 bis zum Beantragen der Projektierungs- und Realisierungskredite (SIA-Phasen 3 – 5). Somit wurden für das Gesamtvorhaben auf dem Viererfeld/Mittelfeld bisher Kredite von Total Fr. 71 830 000.00 bewilligt.

Bewilligte Kredite			
	Viererfeld	Mittelfeld	Summe bisherige Kredite
Kreditnr.	860 00788	860 17704	
Positionen gem. Kreditabschluss			
Grundstückserwerb Viererfeld	51.10		51.10
Ausgleich Planungsmehrwert	9.40	6.77	16.17
Planung:	3.91	0.65	4.56
- Qualitätssicherndes Verfahren			
- Entwicklungsplanung			
Total (in Mio. Fr.)	64.41	7.42	71.83

Gegenüber den in den Kreditanträgen Viererfeld und Mittelfeld ausgewiesenen Planungs- sowie Grundstückskosten sind in der Zwischenzeit aufgelaufene Kosten von Fr. 1 990 000.00 hinzugekommen. Diese setzen sich wie folgt zusammen:

- Mehraufwand Grundstückserwerb Viererfeld von Fr. 760 000.00, bedingt durch die vereinbarte Kaufpreisindexierung,
- Mehraufwand Planungskosten (SIA-Phase 2) von Fr. 1 230 000.00, bedingt durch umfangreichere Arbeiten und Grundlagenstudien, unter anderem für Masterplan, Planungsinstrumente, Stadtklima, Mobilitätskonzept, Erschliessungsanlagen (Velo- und Fussverkehr), Spielplatznachweis, 2000-Watt-Areal-Zertifizierung, City-Logistik, Werkleitungen, Bauen im Tunnelbereich und Kommunikation.

Beim Mehraufwand für Planungskosten handelt es sich um Arbeiten und Studien, die durchgeführt werden mussten, um die weiteren Kosten dieses komplexen Projekts für den vorliegenden Kreditantrag mit ausreichender Sicherheit festlegen und die Bestellungen/Pflichtenhefte für die Projektierung erstellen zu können. Damit wurde die Gesamtsumme der bisher bewilligten Kredite eingehalten, jedoch die benötigten Mittel der Kostenposition Ausgleich Planungsmehrwert entnommen. Die Kom-

mission für Finanzen, Sicherheit und Umwelt (FSU) wurde am 2. September 2019 über die zusätzlichen Planungs- und Grundstückserwerbskosten orientiert. Diese Kosten sind im vorliegenden Kreditantrag enthalten.

6.2. Zu erwartende städtische Gesamtinvestitionen (inkl. bereits bewilligte Kredite)

Für die zukünftigen städtischen Entwicklungs- und Infrastrukturmassnahmen auf dem Planungssperimeter Viererfeld/Mittelfeld wurde eine detaillierte Kostenschätzung erstellt. Unter Entwicklungsmassnahmen werden nichtbauliche Entwicklungsarbeiten verstanden, wie beispielsweise die Vermarktung, die Qualitätssicherung oder das Projektmanagement. Die Infrastrukturmassnahmen umfassen bauliche Vorhaben wie beispielsweise öffentliche Grünflächen, Basis-/Detailerschliessung und Ver-/Entsorgungsanlagen.

Die Brutto-Gesamtinvestitionen von total Fr. 196 420 000.00 (inkl. Mehrwertsteuer) im Viererfeld/Mittelfeld setzen sich wie folgt zusammen:

- bewilligte Kredite seitens der Stimmberechtigten vom 5. Juni 2016 und seitens des Stadtrats vom 3. März 2016 in einer Gesamthöhe von Fr. 71 830 000.00,
- beantragte Kredite an die Stimmberechtigten für die weitere Entwicklung sowie die Infrastrukturprojekte von insgesamt Fr. 124 590 000.00. (Preisbasis: Juni 2019)

In den Brutto-Gesamtinvestitionen enthalten ist eine Vorfinanzierung durch den Fonds für gemeinschaftliche Anlagen. Der Fonds finanziert zu Gunsten der Infrastrukturgesellschaft/-genossenschaft die Einstellhalle Süd und Nord auf dem Viererfeld sowie das Quartier-Service-Center mit einer Gesamtsumme von insgesamt rund Fr. 8 000 000.00 vor. Dies ist nötig, weil ein Teil der Kosten zu einem Zeitpunkt anfällt, zu dem die Infrastrukturgesellschaft/-genossenschaft noch nicht über die notwendigen finanziellen Mittel verfügt. Die Regelung der Rückzahlungen der Vorfinanzierung durch die Infrastrukturgesellschaft/-genossenschaft erfolgt über entsprechende Verträge. Damit beträgt die Netto-Gesamtinvestition Fr. 188 420 000.00 (Brutto-Gesamtinvestition abzüglich Vorfinanzierung Fr. 8 000 000.00).

In den bereits bewilligten Verpflichtungskrediten zulasten der Fondsrechnung sind Ausgleichsleistungen für den Planungsmehrwert von insgesamt Fr. 16 170 000.00 für das Viererfeld (Fr. 9 400 000.00) und das Mittelfeld (Fr. 6 770 000.00) zu Gunsten der Spezialfinanzierung Abgeltung Planungsmehrwert beschlossen worden. Die Mittel aus der Spezialfinanzierung werden vollumfänglich für Infrastrukturmassnahmen (öffentliche Grünflächen, Basis- und Detailerschliessung) im Viererfeld/Mittelfeld verwendet. Die Grundlagen dazu bilden die am 27. März 2015 abgeschlossenen und genehmigten Mehrwertvereinbarungen zwischen dem Fonds und der hoheitlichen Stadt betreffend Viererfeld Grundstück Bern Grundbuchblatt 2/1192 und Mittelfeld, Grundstück Bern Grundbuchblatt Nr. 2/2341 (siehe auch Kapitel 7.6). Die Entnahme der Mittel aus der Spezialfinanzierung soll den Stimmberechtigten mit separatem Beschluss beantragt werden.

Somit ergibt sich folgende Gesamtübersicht:

Gesamtinvestitionen (SIA-Phasen 1 - 5) / beantragte Kredite		
	Mio. Fr.	Mio Fr.
Grundstückserwerb, bisherige Entwicklungsplanung (SIA-Phasen 1 und 2)		
Grundstückserwerb Viererfeld		51.10
Ausgleich Planungsmehrwert Viererfeld / Mittelfeld		16.17
Qualitätssicherndes Verfahren / Entwicklungskosten Viererfeld / Mittelfeld		4.56
Kreditsumme gemäss Beschlüssen vom März und Juni 2016		71.83
(= Netto-Investitionen SIA-Phasen 1 und 2)		
Entwicklungs-/ Infrastrukturmassnahmen (SIA-Phasen 3 - 5)		
Mehrkosten Landerwerb / zusätzliche Planungskosten (SIA-Phasen 1 und 2)		1.99
Entwicklungsmassnahmen		19.78
Infrastrukturmassnahmen		88.18
Basiserschliessung	7.40	
Detailerschliessung	26.67	
Ver- und Entsorgung	15.04	
Grünräume	18.09	
Innovationsmassnahmen	4.12	
Gemeinschaftliche Anlagen und Einrichtungen	3.04	
Baustelleninfrastruktur	5.04	
Bodensanierung	8.78	
Reserven (25.86% der Kosten für Infrastrukturmassnahmen)		22.81
Entnahme Spezialfinanzierung Abgeltung Planungsmehrwert		-16.17
Netto-Investitionen (SIA-Phasen 3 - 5)		116.59
Netto-Gesamtinvestitionen (SIA-Phasen 1 - 5)		188.42
Netto-Gesamtinvestitionen (SIA Phasen 1 - 5)		188.42
Vorinvestitionen für Dritte		8.00
Brutto-Gesamtinvestitionen (SIA-Phasen 1 - 5)		196.42
Brutto-Gesamtinvestitionen (SIA Phasen 1 - 5)		196.42
abz. bereits bewilligte Kreditsumme gemäss Beschlüssen vom März und Juni 2016		-71.83
Beantragte Kredite		124.59

Erläuterungen zur Tabelle

Entwicklungsmassnahmen (19,78 Mio. Franken)

Die Entwicklungsmassnahmen umfassen alle Leistungen, die zur Steuerung, Koordination und Kommunikation der weiteren Projektentwicklung erforderlich sind, wie bauherrenseitiges Projektmanagement, Kommunikation, Partizipation, Studien und weitere Massnahmen (z.B. Rechtsgutachten, Bodensondierungen). In dieser Position ist auch ein Betrag von 0.5 Mio. Franken für Kunst im öffentlichen Raum (Fonds: 0.32 Mio. Franken, TAB 0.02 Mio. Franken, SGB: 0.16 Mio. Franken) enthalten.

Kostenteiler: Die Entwicklungsmassnahmen werden durch den Fonds, das Tiefbauamt (TAB), Stadtgrün Bern (SGB) und die Stadtentwässerung (SE) finanziert; sie bemessen sich nach der Nutznießung. Für Entsorgung und Recycling Bern (ERB) fallen keine Kosten an.

Kostenträger	Mio. Fr.
Fonds	17.13
TAB	0.44
SGB	1.35
SE	0.86
ERB	0.00
Total	19.78

Dritte wie Werkeigentümerschaften (ewb, Swisscom) sowie die Infrastrukturgesellschaft/-genossenschaft werden zusätzlich in Infrastruktur- und Entwicklungsmassnahmen investieren. Diese Investitionen belasten die Stadtrechnung nicht.

Infrastrukturmassnahmen (88,18 Mio. Franken)

Die Position beinhaltet alle Infrastrukturmassnahmen für die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts.

- Basiserschliessung (7,40 Mio. Franken): Zur Basiserschliessung gehören die bauliche Massnahmen an bestehenden umliegenden Strassenzügen und an übergeordneten Verkehrseinrichtungen, bauliche Anpassungen an der Engestrasse zur Einbettung der Bushaltestellen, die Umgestaltung der Studerstrasse im Bereich der Schul- und Sportanlagen und Unterhaltsarbeiten an Strassenanlagen aufgrund der erhöhten Nutzung durch den Baustellenverkehr.

Kostenteiler: Die Massnahmen an der Basiserschliessung werden grundsätzlich zu 80 % durch den Fonds und zu 20 % durch die Spezialfinanzierung Abgeltung Planungsmehrwert und – aufgrund nicht ausreichender Mittel bei der Spezialfinanzierung – durch den Allgemeinen Haushalt getragen. Erfolgen gleichzeitig dazu Werkleitungssanierungen in diesen Strassen, gehen diese Kosten zu Lasten der jeweiligen Werkeigentümerschaft. Die dem Fonds anfallenden Kosten werden später über die Baurechtszinse – und/oder die Mieterträge bei allfälligen Eigenentwicklungen der Stadt – refinanziert.

Kostenträger	Mio. Fr.
Fonds	4.65
TAB	2.10
SGB	0.65
SE	0.00
ERB	0.00
Total	7.40

- Detailerschliessung (26,67 Mio. Franken): Zur Detailerschliessung gehören die baulichen Massnahmen für die Verkehrswege zur internen Erschliessung im Sinne der im kantonalen Baugesetz beschriebenen Detailerschliessung (zentrale Erschliessungsachsen und seitliche Wohngassen), für die sechs Quartierplätze mit funktionaler Grundausstattung und schattenspendenden Bäumen.

Kostenteiler: Der Kostenanteil für die Detailerschliessung gemäss Artikel 112 Baugesetz kann der Grundeigentümerin oder dem Grundeigentümer überbunden werden und geht zu 100 % zu Lasten des Fonds. Rund 7,5 Mio. Franken von den 16,17 Mio. Franken Ausgleich Planungsmehrwert, die der Fonds (Finanzvermögen) leistet, können im vorliegenden Fall als Sachleistung dem Planungsmehrwertausgleich angerechnet werden. Die Kosten des Fonds für die Detailerschliessungen werden über Baurechtszinse – und/oder die Mieterträge bei allfälligen Eigenentwicklungen der Stadt – refinanziert.

Kostenträger	Mio. Fr.
Fonds	26.67
TAB	0.00
SGB	0.00
SE	0.00
ERB	0.00
Total	26.67

- Ver- und Entsorgungsanlagen (15,04 Mio. Franken): Hierbei handelt es sich um die Bereitstellung der Grundinfrastruktur zur Entsorgung von Abwasser und Abfall.

Kostenteiler: Die Kosten für die Siedlungsentwässerung (Ableitung von Schmutz- und Regenwasser) werden zu 100 % durch die gebührenfinanzierte Sonderrechnung Stadtentwässerung finanziert. Die Kosten für die Quartierentsorgungsstellen und ein Kostenbeitrag für die Bereitstellung der privaten Papiersammelcontainer werden zu 100 % durch die gebührenfinanzierten Sonderrechnung Entsorgung & Recycling finanziert.

Kostenträger	Mio. Fr.
Fonds	0.00
TAB	0.00
SGB	0.00
SE	14.74
ERB	0.30
Total	15.04

Die privaten Entsorgungsanlagen für Siedlungsabfall (Graugut und Papier) gehen zu Lasten der Wohnbauträgerschaften. Die Kosten der Grunderschliessung für Strom, Wasser, Fernwärme sowie Kommunikation werden durch die Werkeigentümerinnen und Werkeigentümer zu 100 % finanziert.

- Grünräume (18,09 Mio. Franken): Die öffentlichen Grünräume umfassen den Stadtteilpark Viererfeld mit Allmend und die Stadtgärten, den Stadtteilspielplatz, die Pumptrack-Anlage sowie die Gemeinschaftshäuser innerhalb der Stadtgärten.

Kostenteiler: Die Gemeinschaftshäuser werden zu 100 % durch den Fonds finanziert; die Grünräume im Verwaltungsvermögen zu 100 % durch die hoheitliche Stadt, teilweise durch Entnahmen aus der Spezialfinanzierung Planungsmehrwertabschöpfung. Weitere Grünräume (z.B. Mittelfeldpark, Innenhöfe) werden durch Private finanziert.

Kostenträger	Mio. Fr.
Fonds	1.29
TAB	0.00
SGB	16.80
SE	0.00
ERB	0.00
Total	18.09

- Innovationsmassnahmen (4,12 Mio. Franken): Die vielfältigen Anforderungen an die Arealentwicklung Viererfeld/Mittelfeld erfordern innovative Lösungen mit zusätzlichen Anlagen, Bauten und Einrichtungen, die über eine minimale Grundinfrastruktur für ein funktionierendes Stadtquartier hinausgehen. In der Kostenschätzung wurden Massnahmen zur Verbesserung des Stadtklimas, zur Förderung der Shared Mobility und für die Schaffung einer City-Logistik-Infrastruktur berücksichtigt, was zur Verringerung von Fahrten des MIV im Quartier beiträgt. Für die Innovationsmassnahmen wurden Kostenbeträge festgesetzt. Diese Kostenbeträge sind mit keiner genauen Kostenschätzung hinterlegt. Projektierungs- und Realisierungskosten dieser Massnahmen müssen sich innerhalb des definierten Kostenbetrags belaufen («Design to Cost») und ein positives Kosten-Nutzen-Verhältnis aufweisen. Inwieweit die angestrebten Innovationsmassnahmen umgesetzt werden können bzw. sollen, wird die weitere Planung zeigen.

Kostenteiler: Die Kosten für Innovationsmassnahmen werden durch den Fonds sowie durch die privaten Bauträgerschaften nach der Nutzniessung finanziert.

Kostenträger	Mio. Fr.
Fonds	4.12
TAB	0.00
SGB	0.00
SE	0.00
ERB	0.00
Total	4.12

- Gemeinschaftliche Anlagen und Einrichtungen (3,04 Mio. Franken): Diese Position umfasst einen Kostenanteil an die gesetzlich erforderlichen Massnahmen für Lärmschutz und Aufwendungen für laufende Zwischen- und Testnutzungen im Bereich des Stadtteilparks.

Kostenteiler: Die Lärmschutzmassnahmen werden durch den Fonds finanziert. Die Finanzierung der übrigen gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen der Bauträgerschaften (Spielflächen, Quartier-Service-Zentrum, Einstellhallen) werden auf vertraglicher Basis zwischen der Stadt und der Infrastrukturgesellschaft/-genossenschaft der Bauträgerschaften geregelt.

Kostenträger	Mio. Fr.
Fonds	3.04
TAB	0.00
SGB	0.00
SE	0.00
ERB	0.00
Total	3.04

- Baustelleninfrastruktur (5,04 Mio. Franken): In dieser Kostengruppe werden folgende Arbeiten im Zusammenhang mit der übergeordneten und mehrjährigen Baustelleninfrastruktur zusammengefasst: Terrainvorbereitungen, Bauplatzinfrastruktur, Materialbewirtschaftung, Provisorien, Rückbauten von bestehenden Anlagen (heutige Familiengärten und Sportfeld), Baupisten, Installationsflächen, grossvolumige Materialverschiebungen zwischen und innerhalb der einzelnen Projekte (Erdarbeiten, Aushübe und Hinterfüllungen), arealbezogene Materialbewirtschaftung zur Minimierung der Materialtransporte mit temporären Baustelleneinrichtungen (Depots- und Installationsflächen, organisatorische Einrichtungen), bauliche Provisorien aufgrund der etappierten Realisierung des Areals.

Kostenteiler: Die Kosten für die Baustelleninfrastruktur werden nach Nutzniessung durch die beteiligten Stellen getragen. Die Kosten des Fonds werden über Baurechtszinse – und/oder die Mieterträge bei allfälligen Eigenentwicklungen der Stadt – refinanziert. Die Kosten von TAB und SGB werden durch den Allgemeinen Haushalt und teilweise durch die Sonderfinanzierung Abgeltung Planungsmehrwert finanziert. Die Kosten der Siedlungsentwässerung werden durch die Sonderrechnung Stadtentwässerung finanziert.

Kostenträger	Mio. Fr.
Fonds	3.88
TAB	0.25
SGB	0.40
SE	0.51
ERB	0.00
Total	5.04

- Bodensanierung (8,78 Mio. Franken): Mit bisher drei Bodenerkundungen wurde an verschiedenen Standorten auf dem Areal die Qualität respektive die Belastung des Ober- und Unterbodens untersucht. Dabei hat sich gezeigt, dass der Oberboden in allen Proben mit polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) belastet ist. Die ausgewiesenen Belastungen waren leicht bis stark, was eine entsprechende Behandlung des Oberbodens erfordert, sobald er bearbeitet wird. Keine der Proben wies dagegen eine Belastung aus, die eine sofortige Sanierung erfordern würde. Die Grobkostenschätzung beinhaltet eine ganzflächige Beprobung des Bodens sowie die Triage und die Entsorgung von stark belastetem Material.

Der Kaufrechtsvertrag vom 4. Dezember 2013 zwischen dem Kanton Bern und der Stadt betreffend die Teilfläche des Grundstücks «Viererfeld» (Bern 2/1192) regelt den Umgang mit Altlasten und Bauherren-Altlasten. Betreffend Altlasten hält Ziffer 15.2 fest: «Sollten Altlasten im Sinne der Altlastenverordnung festgestellt werden, so verpflichtet sich die Verkäuferschaft zur Regelung sämtlicher Entsorgungs- und Sanierungskosten». Das Areal ist nicht im Kataster der belasteten Standorte des Kantons Bern vermerkt. Betreffend nicht sanierungsbedürftigen Bodenbelastungen (Bauherren-Altlasten) hält Ziffer 15.3 fest: «Die Kosten für die Entsorgung des belasteten Bodenmaterials, die im Rahmen eines Bauvorhabens zu entsorgen sind, gehen vollumfänglich zulasten der Käuferschaft». Dieselbe Regelung ist im Baurechtsvertrag für die Teilfläche des Stadtteilparks enthalten.

Kostenteiler: Die Kosten für die Bauherren-Altlasten werden durch die Stadt gemäss nachfolgender Tabelle getragen:

Kostenträger	Mio. Fr.
Fonds	6.83
TAB	0.00
SGB	1.95
SE	0.00
ERB	0.00
Total	8.78

Reserven (22,81 Mio. Franken)

Aufgrund der Tatsache, dass die beantragten Kredite für Projektierung und Realisierung auf dem Projektstand gemäss Masterplanung basieren, beträgt die Ungenauigkeit der Kostenschätzung 25 % - 30 %. Die Reserven von 22,81 Mio. Franken berücksichtigen die Ungenauigkeit der Kostenschätzung. Die Reserven für die Infrastrukturmassnahmen Siedlungsentwässerung betragen aufgrund der grösseren Unsicherheit für Tiefbauten 30 %, bei den übrigen Infrastrukturmassnahmen wird eine Reserve von 25 % gerechnet. Für alle Infrastrukturmassnahmen ergibt sich damit eine durchschnittliche Reserve von 25,86 %.

Kostenträger	Mio. Fr.
Fonds	12.62
TAB	0.59
SGB	4.95
SE	4.57
ERB	0.08
Total	22.81

6.3. Übersicht nach Kostenträgern

Die Zuweisung der Brutto-Gesamtinvestition für Entwicklungs- und Infrastrukturmassnahmen auf die involvierten Dienststellen erfolgt gemäss untenstehender Tabelle.

Brutto-Gesamtinvestition (SIA-Phasen 1 - 5) nach Kostenträgern		Mio. Fr.
Fonds		
	Grundstückwerb	51.10
	Mehrkosten Grundstückwerb	0.76
	Entwicklungsplanung	4.56
	Mehrkosten Entwicklungsplanung	1.23
	Entwicklungs-/Realisierungsmassnahmen	80.23
	Vorfinanzierung Infrastrukturgesellschaft/-genossenschaft	8.00
	Total Fonds	145.88
TAB	Entwicklungs-/Realisierungsmassnahmen	3.38
SGB	Entwicklungs-/Realisierungsmassnahmen	26.10
SE	Entwicklungs-/Realisierungsmassnahmen	20.68
ERB	Entwicklungs-/Realisierungsmassnahmen	0.38
Brutto-Gesamtinvestition (SIA-Phasen 1 - 5)		196.42

In den Vorträgen an den Stadtrat betreffend die Abstimmungen im Jahr 2016 für die Verpflichtungskredite Viererfeld und Mittelfeld war vorgesehen, dass die Kosten für den öffentlichen Grünraum des Verwaltungsvermögens zu mindestens 75 % aus Entnahmen aus der Spezialfinanzierung Abgeltung Planungsmehrwert und zu 25 % aus dem Allgemeinen Haushalt finanziert werden. Die Kosten gemäss aktuellem Planungsstand für die Grünräume im Verwaltungsvermögen inkl. Anteil an Entwicklungsmassnahmen und Bodensanierung betragen Fr. 26 100 000.00. In der Spezialfinanzierung Abgeltung Planungsmehrwert stehen für das Projekt Viererfeld/Mittelfeld nicht ausreichend Mittel dafür zur Verfügung. Gemäss aktueller Planung und den verfügbaren Mitteln der Spezialfinanzierung Planungsmehrwert wird demnach der Allgemeine Haushalt einen grösseren Kostenanteil als vorgesehen für die Grünräume übernehmen müssen.

7. Übersicht Kreditanträge

Die Brutto-Gesamtinvestitionen für Entwicklungs- und Infrastrukturmassnahmen betragen Fr. 196 420 000.00. Abzüglich der bereits bestehenden Verpflichtungskredite von insgesamt Fr. 71 830 000.00 beträgt der zusätzliche Mittelbedarf Fr. brutto 124 590 000.00.

7.1. Erhöhung Verpflichtungskredit zulasten Investitionsrechnung Fonds (74,05 Mio. Franken)

Zusammenlegung und Erhöhung Verpflichtungsskredite Fonds	Mio. Fr.	Mio. Fr.
Bisherige Verpflichtungskredite		
Verpflichtungskredit Mittelfeld (Stadtrat, März 2016)	7.42	
Verpflichtungskredit Viererfeld (Volksabstimmung, Juni 2016)	64.41	
Verpflichtungskredite (2016)		71.83
Erhöhung Verpflichtungskredite		
Netto-Investition Fonds (SIA Phasen 3 - 5)	80.23	
aufgelaufener Mehraufwand (SIA-Phase 1 und 2)	1.99	
abz. Planungsmehrwert (Kreditbeschlüsse bereits vorliegend, siehe Kap. 6.1)	-16.17	
Netto-Investition Fonds SIA Phasen 1 - 5	66.05	
Vorfinanzierung Infrastrukturgenossenschaft/-gesellschaft	8.00	
Brutto-Investition Fonds (SIA Phasen 1 - 5)		74.05
Verpflichtungskredit Fonds neu		145.88

Da das Viererfeld und das Mittelfeld als gemeinsames Projekt entwickelt und realisiert werden, werden die derzeit noch bestehenden zwei Kredite zusammengefasst und nach der vorgesehenen Kreditaufstockung zulasten der Investitionsrechnung des Fonds (Konto 86000788) als ein Verpflichtungskredit geführt. Die Erhöhung des Verpflichtungskredits von Fr. 74 050 000.00 ist durch die Stimmberechtigten zu bewilligen.

7.2. Verpflichtungskredit zulasten Investitionsrechnung TAB (3,38 Mio. Franken)

Für die im Verwaltungsvermögen anfallenden Kosten des TAB wird ein Verpflichtungskredit von Fr. 3 380 000.00 beantragt. Der Verpflichtungskredit ist, aufgrund des Zusammenrechenbarkeitsprinzips (Einheit der Materie), durch die Stimmberechtigten zu bewilligen.

7.3. Verpflichtungskredit zulasten Investitionsrechnung SGB (26,10 Mio. Franken)

Für die im Verwaltungsvermögen anfallenden Kosten von SGB wird ein Verpflichtungskredit von Fr. 26 100 000.00 beantragt. Der Verpflichtungskredit ist durch die Stimmberechtigten zu bewilligen.

7.4. Verpflichtungskredit zulasten Investitionsrechnung der Sonderrechnung Stadtentwässerung (20,68 Mio. Franken)

Die Kosten für die Siedlungsentwässerung werden der entsprechenden Sonderrechnung belastet. Der Verpflichtungskredit zu Lasten der Sonderrechnung Stadtentwässerung von Fr. 20 680 000.00 ist durch die Stimmberechtigten zu bewilligen.

7.5. Verpflichtungskredit zulasten Investitionsrechnung der Sonderrechnung Entsorgung & Recycling (0,38 Mio. Franken)

Die Kosten für die öffentlichen Entsorgungsanlagen werden der entsprechenden Sonderrechnung belastet. Der Verpflichtungskredit zu Lasten der Sonderrechnung Entsorgung + Recycling von Fr. 380 000.00 ist, aufgrund des Zusammenrechenbarkeitsprinzips (Einheit der Materie), durch die Stimmberechtigten zu bewilligen.

7.6. Entnahme aus der Spezialfinanzierung Abgeltung Planungsmehrwert

Mit dem Volksbeschluss vom 5. Juni 2016 und dem Beschluss des Stadtrats vom 3. März 2016 wurden auch die Mittel für den Ausgleich des Planungsmehrwertes von insgesamt 16.17 Mio. Franken (genauer Betrag gemäss Vereinbarungen: Fr. 16 164 286.00), welcher der Fonds der Spezialfi-

finanzierung Abgeltung Planungsmehrwert zu leisten hat, beschlossen. Gemäss Mehrwertvereinbarungen zwischen der hoheitlichen Stadt und dem Fonds vom 27. März 2017 fliessen diese Mittel zurück ins Projekt zur Finanzierung von Massnahmen der hoheitlichen Stadt. Gemäss Vereinbarung darf der Fonds dabei Leistungen anrechnen. Der anrechenbare Anteil beträgt gemäss aktuellem Projektstand 7,5 Mio. Franken. In der Spezialfinanzierung sind zudem weitere 3.5 Mio. Franken für das Viererfeld/Mittelfeld vorreserviert. Insgesamt stehen für Projektierungs- und Realisierungsmassnahmen demnach 19,67 Mio. Franken (genauer Betrag: Fr. 19 664 286.00) aus der Spezialfinanzierung Abgeltung Planungsmehrwert zur Verfügung. Die Mittel werden für die öffentlichen Erschliessungsanlagen und die öffentlichen Grünräume verwendet. Die Entnahme von Fr. 19 664 286.00) ist durch die Stimmberechtigten zu bewilligen.

7.7. Belastung Allgemeiner Haushalt der Stadt

Die Brutto-Gesamtinvestition beträgt 196,42 Mio. Franken, davon werden rund 90 % durch gebührenfinanzierten Sonderrechnungen (Stadtentwässerung, Entsorgung + Recycling Bern), aus der Spezialfinanzierung Abgeltung Planungsmehrwert und durch die Sonderrechnung Fonds (Finanzvermögen) finanziert. Der Allgemeine Haushalt wird somit insgesamt mit 17,31 Mio. Franken belastet.

Belastung Allgemeiner Haushalt	Mio. Fr.
Brutto-Gesamtinvestition (SIA-Phasen 1 - 5)	196.42
Vorfinanzierung Dritte	-8.00
Netto-Gesamtinvestition (SIA-Phasen 1 - 5)	188.42
Anteil Sonderrechnung Stadtentwässerung	-20.68
Anteil Sonderrechnung Entsorgung + Recycling Bern	-0.38
Entnahme aus Spezialfinanzierung Abgeltung Planungsmehrwert (Netto *)	-12.17
Anteil Sonderrechnung Fonds (exkl. Vorfinanzierung Dritte)	-137.88
Belastung Allgemeiner Haushalt Stadt	17.31
Anteil an Netto-Gesamtinvestition	9.19%

* Verfügbare Mittel Spezialfinanzierung Abgeltung Planungsmehrwert 19,67 Mio. Franken abzüglich anrechenbare Kosten Fonds 7,5 Mio. Franken (siehe auch Kap. 7.6).

8. Folgekosten Verwaltungsvermögen / Wirtschaftlichkeit Fonds

8.1. Wiederkehrende Amortisations- und Kapitalfolgekosten (Verwaltungsvermögen)

Gemäss Harmonisiertem Rechnungslegungsmodell 2 (HRM2) betragen die Abschreibungssätze für das Verwaltungsvermögen zwischen 1,25 und 10 Prozent. Die Vorhaben im Verwaltungsvermögen lösen nach Fertigstellung nachfolgende Kosten aus:

Stadtgrün Bern

Stadtgrün: öffentliche Grünanlagen (I5200241)

Investition	1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr	40. Jahr
Anschaffungs-/Restbuchwert	15 330 000.00	14 946 750.00	14 563 500.00	383 250.00
Abschreibung 2.5 %	383 250.00	383 250.00	383 250.00	383 250.00
Zins 1.22 %	187 025.00	182 350.00	177 675.00	4 675.00
Kapitalfolgekosten	570 275.00	565 600.00	560 925.00	387 925.00

Für die Berechnung der Kapitalfolgekosten sind die Nettoinvestitionen 15,33 Mio. Franken (Bruttokosten SGB von 26,10 Mio. Franken abzüglich Entnahme aus der Spezialfinanzierung Planungsmehrwertabgeltung 10,77 Mio. Franken) relevant.

Tiefbauamt Stadt Bern

Tiefbauamt: öffentliche Strassen + Wege (I5100737)

Investition	1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr	40. Jahr
Anschaffungs-/Restbuchwert	1 980 000.00	1 930 500.00	1 881 000.00	49 500.00
Abschreibung 2.5 %	49 500.00	49 500.00	49 500.00	49 500.00
Zins 1.22 %	24 155.00	23 550.00	22 950.00	605.00
Kapitalfolgekosten	73 655.00	73 050.00	72 450.00	50 105.00

Für die Berechnung der Kapitalfolgekosten sind die Nettoinvestitionen 1,98 Mio. Franken (Bruttokosten TAB von 3,38 Mio. Franken abzüglich Entnahme aus der Spezialfinanzierung Planungsmehrwertabteilung 1,40 Mio. Franken) relevant.

Sonderrechnungen:

Stadtentwässerung: Abwasserentsorgung (I850260)

Investition	1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr	80. Jahr
Anschaffungs-/Restbuchwert	19 200 000.00	18 960 000.00	18 720 000.00	240 000.00
Abschreibung 1.25 %	240 000.00	240 000.00	240 000.00	240 000.00
Zins 1.22 %	234 240.00	231 310.00	228 385.00	2 930.00
Kapitalfolgekosten	474 240.00	471 310.00	468 385.00	242 930.00

Für die Berechnung der Kapitalfolgekosten sind die Nettoinvestitionen 19,20 Mio. Franken (Bruttokosten SE von 20,68 Mio. Franken abzüglich Mehrwertsteuer) relevant.

Entsorgung + Recycling: öffentliche Quartierentsorgungsstellen (I8700155)

Investition	1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr	40. Jahr
Anschaffungs-/Restbuchwert	352 800.00	343 980.00	335 160.00	8 820.00
Abschreibung 2.5 %	8 820.00	8 820.00	8 820.00	8 820.00
Zins 1.22 %	4 305.00	4 195.00	4 090.00	110.00
Kapitalfolgekosten	13 125.00	13 015.00	12 910.00	8 930.00

Für die Berechnung der Kapitalfolgekosten sind die Nettoinvestitionen 0,35 Mio. Franken (Bruttokosten ERB von 0,38 Mio. Franken abzüglich Mehrwertsteuer) relevant.

8.2. Betriebs- und Unterhaltskosten (Verwaltungsvermögen)

Die unmittelbaren Folgekosten für den Unterhalt der öffentlichen Plätze, des Stadtteilparks und der öffentlichen Erschliessung und Infrastruktur gehen, soweit nicht gebührenfinanziert, mit 100 % zu lasten des Allgemeinen Haushalts. Sie werden nach der Realisierung bei SGB und TAB budgetiert und der Erfolgsrechnung belastet. Die jährlichen Pflegekosten von SGB für den Stadtteilpark werden auf rund Fr. 310 000.00 geschätzt. In den weiteren Planungs- und Projektierungsphasen ist detailliert zu prüfen, ob mittels Beiträgen aus den Baurechtszinsen, den Infrastrukturverträgen oder anderweitigen Entgelten die Betriebs- und Unterhaltskosten (teil-) finanziert werden können; dies mit der Absicht, die Erfolgsrechnung zu entlasten und die Finanzierung der Folgekosten zu sichern.

Die jährlichen Unterhalts- und Betriebskosten des TAB für den öffentlichen Strassenraum werden auf rund Fr. 90 000.00 geschätzt.

8.3. Wirtschaftlichkeit Fonds (Finanzvermögen)

Die Ausgaben des Fonds müssen mit den Einnahmen aus den Baurechtszinsen bzw. allfälligen Mieteinnahmen bei Eigenprojekten refinanziert werden können.

Aktuelle Berechnungen zeigen, dass der Fonds mit der Entwicklung Viererfeld und Mittelfeld mit 3.00 % eine nachhaltige Verzinsung des investierten Kapitals erzielen kann. Die Anlagekosten des Fonds werden auf rund 146,61 Mio. Franken geschätzt. Sie setzen sich zusammen aus den Kosten für den Grundstückserwerb, die bisherigen und künftigen Entwicklungs- und Realisierungsmassnahmen, dem nicht anrechenbaren Teil der Planungsmehrwertabgabe und dem Buchwert des Grundstücks Mittelfeld. Unter Berücksichtigung der für gemeinnützige und marktorientierte Baurechtsträgerschaften differenzierten Baurechtszinsen sowie einer angemessenen Kapitalisierung bzw. Verzinsung von 3.00% resultiert aus heutiger Sicht ein ausgeglichenes Ergebnis. Angesichts der langen Umsetzungsdauer hängt die Wirtschaftlichkeit des Projekts jedoch auch von der künftigen Entwicklung des Immobilienmarktes ab.

Anlagekosten Fonds		Mio. Fr.	Ertragswert Fonds	
Grundstückserwerb Viererfeld		51.86		
Entwicklungsplanung (bisherherige Kosten)		5.79		
Entwicklungs- / Infrastrukturmassnahmen		80.23	Fläche mit Ertrag	157'300 m2
Abgabe Planungsmehrwert		16.17	Baurechtszins Durchschnitt	28.00 Fr./m2/a
- abz. Sachleistungen Planungsmehrwert		-7.5	Ertrag Baurechtszins	4.40 Mio. Fr./a
Buchwert Mittelfeld		0.06	Kapitalisierung	3.00 %
Total Anlagekosten Fonds		146.61	Total Ertragswert Fonds	146.81 Mio. Fr.

8.4. Was erhält die Stadt?

Dem Gemeinderat ist bewusst, dass die Entwicklungs- und Infrastrukturkosten hoch sind. will jedoch die Stadt als attraktiven Wohnort weiterentwickeln und ein der Nachfrage entsprechendes Wohnungsangebot fördern. Die innere Verdichtung bildet einen Schlüssel dazu. Das neue Stadtquartier im Viererfeld/Mittelfeld mit seinen geplanten rund 1 140 Wohnungen liegt mit dem Velo zehn Minuten vom Hauptbahnhof Bern entfernt. Es soll urban, nachhaltig, hindernisfrei, grün und wegweisend sein hinsichtlich der Zielerreichung als 2000-Watt-Areal und in Bezug auf eine zukunftsweisende Mobilität. Durch die Anforderung, dass mindestens die Hälfte der Wohnungen von gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften realisiert werden, wird sichergestellt, dass zukünftig mindestens die Hälfte der Wohnungen in Kostenmiete vermietet wird.

In seiner Vision sieht der Gemeinderat das Viererfeld/Mittelfeld als ein räumlich und sozial durchmischtes Wohnquartier mit vorbildlichen ökologischen Standards und einem Stadtteilpark, der einen grossen Mehrwert für die angrenzenden Quartiere und die gesamte Stadt darstellen soll. Das Viererfeld/Mittelfeld soll als Vorreiter in Bezug auf Planung, Aneignung und Umsetzung wahrgenommen werden.

Die Ziele sind ambitiös, trotzdem muss den aktuell knappen finanziellen Mitteln der Stadt Rechnung getragen werden. Deshalb hat der Gemeinderat Modifikationen der öffentlichen Grünräume gegenüber den Zielbildern im Masterplan beschlossen. So sollen bereits bestehende und dem Masterplan-konzept nicht zuwiderlaufende Elemente mehr oder weniger im heutigen Zustand belassen und auf deren Rück- bzw. Neubau verzichtet werden; dazu gehören die Pumptrack-Anlage, die Velospielfeldanlage, die Wiese im Bereich des heutigen Wagenparks, das Sportrasenfeld und der Teilbereich der bestehenden Familiengartenanlage im Bereich Kreuzung im Norden (Bereich Kreuzung Studerstrasse – Alte Studerstrasse). Weitere Sparmassnahmen umfassen die Vereinfachung von Gemeinschaftsbauten im Grünraum und die Ausbaustandards im Parkbereich. Diese Änderungen tangieren das im Masterplan festgelegte städtebauliche und grünräumliche Konzept in seiner Gesamtheit nicht. Auch die bestehenden Familiengärten – neu Stadtgärten – werden flächenmässig zu 100 % kompensiert.

9. Terminplan – Übersicht SIA-Phasen und Teilprojekte

Phase	Massnahmen	Terminplan	
1	Strategische Planung	- Grundstückserwerb - Planungsstudien - Umzonung	Erfolgt
2	Qualitätssicherung 1	- Städtebaulicher Wettbewerb	Erfolgt
.	Vorstudien	- Masterplanung, Detailstudien, - Weitere Planungsinstrumente	2019 - 2022
3 / 4	Evaluation Bauträgerschaften, Reservationsvereinbarung	- Bauträgerschaften 1. Etappe - Bauträgerschaften weitere Etappen	2019 – 2023 ab 2022
	Qualitätssicherung 2	- Wohnbauprojekte 1. Etappe - Wohnbauprojekte weitere Etappen	ab 2022 ab 2024
	Projektierung	- Infrastruktur Stadt - Wohnbauprojekte 1. Etappe - Wohnbauprojekte weitere Etappen	ab 2022 ab 2023 ab 2024
	Abschluss Baurechtsverträge	- Wohnbauprojekte 1. Etappe - Wohnbauprojekte weitere Etappen	ab 2024 ab 2027
5	Realisierung	- Infrastruktur Stadt (SGB, TAB/ERB, Fonds) - Wohnbauprojekte 1. Etappe - Wohnbauprojekte weitere Etappen	ab 2025 ab 2026 ab 2028
6	Inbetriebnahme/ Bewirtschaftung	- Öffentlicher Aussenraum/Stadtteilpark/ Stadtgärten - Erste Wohnbauten	ab 2027 ab 2028

Hinweis: Die neue Volksschule Viererfeld und die Sportplatzinfrastruktur werden ab 2023 geplant und voraussichtlich 2029 in Betrieb genommen werden können.

Antrag

- I. Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Bericht des Gemeinderats betreffend Viererfeld/Mittelfeld: Abgabe von Land im Baurecht und Verpflichtungskredite (Abstimmungsbotschaft).
- II Den Stimmberechtigten werden folgende Anträge zum Beschluss unterbreitet:
 1. Die Stimmberechtigten der Stadt Bern stimmen der Abgabe von Baurechten im Entwicklungsgebiet Viererfeld/Mittelfeld zu (heutige Grundstücke Bern Gbbl.- Nr. 2/1192 Viererfeld und Gbbl.-Nr. 2/2341 Mittelfeld) und ermächtigen den Gemeinderat, zu gegebener Zeit die Baurechtsverträge abzuschliessen.
 2. Der von den Stimmberechtigten am 5. Juni 2016 bewilligte Verpflichtungskredit von Fr. 64 410 000.00 (Kauf, Ausgleich Planungsmehrwert und Arealentwicklung Viererfeld) und der vom Stadtrat am 3. März 2016 bewilligte Verpflichtungskredit von Fr. 7 420 000.00 (Ausgleich Planungsmehrwert und Arealentwicklung Mittelfeld), beide zulasten der Investitionsrechnung des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik, werden für weitere Entwicklungsmassnahmen sowie die Projektierung und Realisierung von Infrastrukturmassnahmen mittels Kre-

ditaufstockung um Fr. 74 050 000.00 auf Fr. 145 880 000.00 zu Lasten der Investitionsrechnung des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik erhöht (Konto 86000788, Kostenstelle 860114).

3. Die Stimmberechtigten bewilligen einen Verpflichtungskredit von Fr. 3 380 000.00 für die Projektierung und Realisierung von Erschliessungsmassnahmen zulasten der Investitionsrechnung des Tiefbauamts (Konto I5100737, Kostenstelle 510110).
4. Die Stimmberechtigten bewilligen einen Verpflichtungskredit von Fr. 26 100 000.00 für die Projektierung und Realisierung der öffentlichen Grünräume, zulasten der Investitionsrechnung Stadtgrün Bern (Konto I5200241, Kostenstelle 520100).
5. Die Stimmberechtigten bewilligen einen Verpflichtungskredit von Fr. 20 680 000.00 für den Projektbestandteil Siedlungsentwässerung Viererfeld/Mittelfeld zu Lasten der Sonderrechnung Stadtentwässerung (Konto I8500260, Kostenstelle 850200).
6. Die Stimmberechtigten bewilligen einen Verpflichtungskredit von Fr. 380 000.00 für den Projektbestandteil Entsorgung und Recycling Viererfeld/Mittelfeld zu Lasten der Sonderrechnung Entsorgung + Recycling Bern (Konto I8700155 Kostenstelle 870300).
7. Die Stimmberechtigten bewilligen eine Entnahme aus der Spezialfinanzierung Abgeltung Planungsmehrwert von Fr. 19 664 286.00.00 für die Projektbestandteile öffentliche Grünräume und öffentliche Erschliessungsanlagen Viererfeld/Mittelfeld.
8. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt (Verwendung der bewilligten Kredite).

III Die Botschaft an die Stimmberechtigten wird genehmigt.

Bern, 3. November 2021

Der Gemeinderat

Beilage:

- Abstimmungsbotschaft