

Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat

Viererfeld/Mittelfeld: Abgabe von zwei Landflächen im Baurecht (Abstimmungsbotschaft) und Antrag an den Stadtrat zur Abgabe von weiteren Bau-rechten erste Etappe

1. Worum es geht

Wohnen im urbanen Raum ist weiterhin sehr attraktiv und entsprechend tief ist in der Stadt Bern die Leerwohnungsziffer (0,57 Prozent am 1. Juni 2022). Das wiederum bedeutet, dass die Nachfrage nach Wohnraum – vor allem nach bezahlbarem – ungebrochen hoch ist. Laut dem Stadtentwicklungskonzept (STEK 2016) soll die Stadtberner Bevölkerung bis zum Jahr 2030 um rund 12 Prozent 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 Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft sein und in Bezug auf eine zukunftsweisende Mobilität und somit im Sinne des am 1. September 2022 in Kraft getretenen Klimareglements der Stadt Bern 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 den 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 hervorgegangenen Siegerprojekt.

Am 3. Februar 2022 hatte der Stadtrat mit SRB 2022-49 die Vorlage «Viererfeld/Mittelfeld: Abgabe von Land im Baurecht und Verpflichtungskredite» mit 57 Ja-Stimmen, 13 Nein-Stimmen und 5 Enthaltungen zuhanden der Stimmberechtigten der Stadt Bern verabschiedet. Es war geplant, die Abstimmung am 15. Mai 2022 durchzuführen. Am 18. Februar 2022 haben die GaP-Stadträtin Simone Machado und Luzius Theiler Stimmrechtsbeschwerde gegen den Stadtratsbeschluss eingereicht. Das Regierungsstatthalteramt (RSA) stützte mit seinem Entscheid vom 31. Mai 2022 das Vorgehen der Stadt vollumfänglich und wies die Beschwerde in allen Punkten ab. Die Beschwerdeführenden haben den Entscheid ans Verwaltungsgericht weitergezogen. Um die Arealentwicklung nicht weiter zu verzögern, hat der Gemeinderat entschieden, dem Stadtrat zuhanden der Stimmberechtigten zwei separate Vorlagen zu unterbreiten.

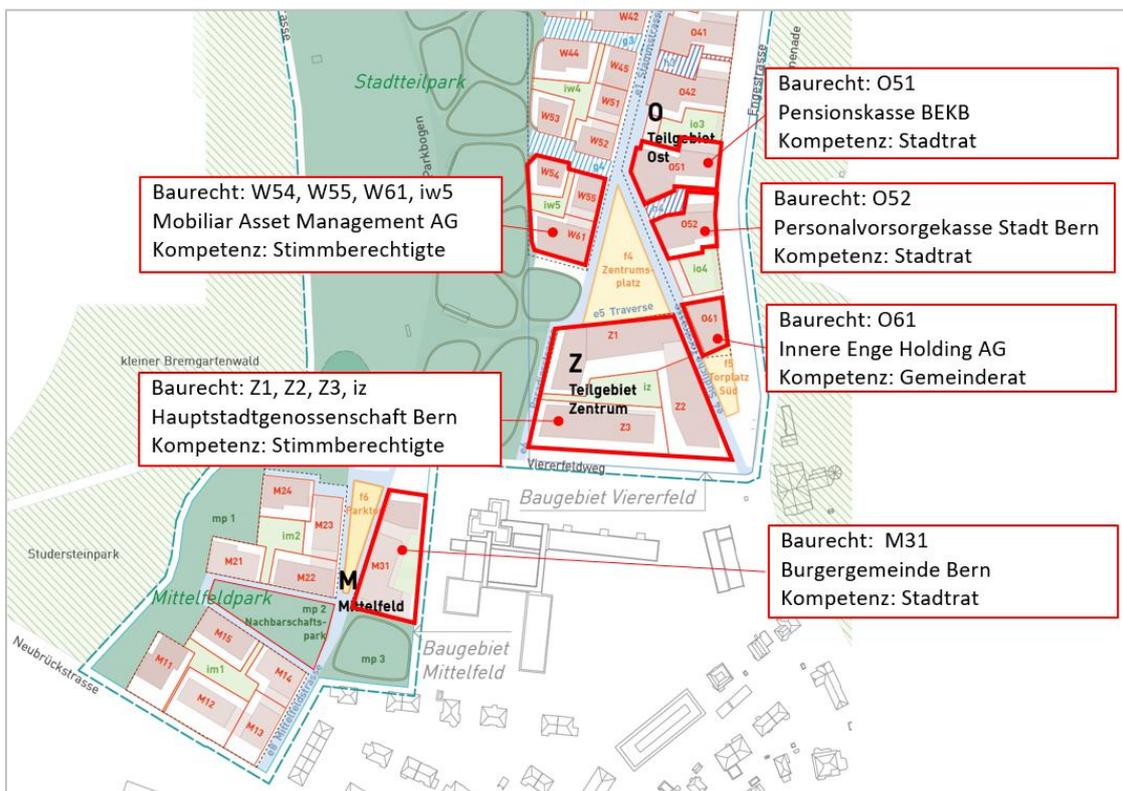
Die Vorlage für die Verpflichtungskredite für die Infrastruktur und die weitere Entwicklung hat der Stadtrat am 27. Oktober 2022 mit 63 Ja-Stimmen, 8 Nein-Stimmen und 0 Enthaltungen zuhanden der Stimmberechtigten der Stadt Bern verabschiedet. Gleichzeitig hat er seinen Beschluss vom 3. Februar 2022 aufgehoben. Gegen diesen Entscheid ist erneut eine Stimmrechtsbeschwerde eingereicht worden. Das Verfahren ist hängig.

Gegenstand dieser Vorlage und einer erneuten Volksabstimmung sind:

- die Abgabe im Baurecht der Bausteine Z1/Z2/Z3 an die Hauptstadtgenossenschaft
- die Abgabe im Baurecht der Bausteine W54/W55/W61 an die Mobilier Asset Management AG (Mobilier)

Ebenfalls Gegenstand der vorliegenden Stadtratsvorlage sind die in der Kompetenz des Stadtrats liegenden Anträge:

- die Abgabe im Baurecht des Bausteins O51 an die Pensionskasse der Berner Kantonalbank (BEBK)
- die Abgabe im Baurecht des Bausteins O52 an die Personalvorsorgekasse der Stadt Bern (PVK)
- die Abgabe im Baurecht des Bausteins M31 an die Burgergemeinde Bern



Baurechte der ersten Etappe

Die Abgabe der genannten Bausteine (Bausteine = Baugrund für Hochbauten plus Anteil am Gemeinschaftsinnenhof) im Baurecht der ersten Etappe ermöglicht es, dass die geplante Überbauung endlich realisiert und damit bereits getätigte Investitionen der Stadt teilweise refinanziert werden können.

Die beantragten Beschlüsse – sowohl die in Volks- wie die in Stadtratskompetenz – können nur umgesetzt werden, sofern die finanziellen Mittel für die Infrastruktur (Abstimmungsvorlage «Vierfeld/Mittelfeld: Verpflichtungskredite für Infrastruktur und Entwicklung») von den Stimmberechtigten am 12. März 2023 gesprochen werden.

Die Abgabe im Baurecht an die Bauträgerschaften der weiteren Entwicklungsetappen wird dem zuständigen Organ zu gegebener Zeit unterbreitet werden.

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 Vie-

rerfeld im Oktober 2018 konnte der im Jahr 2013 mit dem Kanton Bern abgeschlossene Kaufrechtsvertrag für rund 84 500 m² Bauland vollzogen werden. Weitere rund 78 200 m² übernahm die Stadt für 40 Jahre im unentgeltlichen Baurecht, um darauf einen Stadtteilpark zu realisieren.

Aufbauend auf den bisherigen Stadtrats- und Abstimmungsgeschäften hat der Stadtrat am 27. Oktober 2022 die Vorlage «Viererfeld/Mittelfeld: Verpflichtungskredite für Infrastruktur und Entwicklung» mit SR-Beschluss 2022-498 mit 63 Ja-Stimmen, 8 Nein-Stimmen und 0 Enthaltungen zuhanden der Stimmberechtigten verabschiedet. Die Abstimmung ist für den 12. März 2023 geplant.

Nachfolgend aufgeführte Beschlüsse und Grundlagen liegen, neben dem oben genannten Stadtratsbeschluss zur Abstimmungsbotschaft «Viererfeld/Mittelfeld: Verpflichtungskredite für Infrastruktur Entwicklung», bisher vor:

- Bei den beiden Abstimmungen von 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 worden ist. 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. Das Quartier soll sich an den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft (Energieeffizienz, Klimaneutralität und 100 Prozent erneuerbare Energieversorgung) orientieren und steht folglich im Einklang mit dem Klimareglement der Stadt Bern.
- 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.
- Gestützt auf die Areal- und Wohnstrategie wurde das Wettbewerbsprogramm erarbeitet. Zwischen Januar und Dezember 2018 wurde ein selektiver städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt. Neben dem «Städtebau» und dem Projektteil «Stadtteilpark» wurde von den Teilnehmenden verlangt, einen Projektteil «Wohnen» zu skizzieren. Mit den Projektteilen «Wohnen» wurden Grundlagen geschaffen, um mit programmatischen Wohnideen im Viererfeld ohne weitere qualitätssichernde Verfahren rasch eine erste Bauetappe realisieren zu können. Insgesamt wurden sieben Wohnideen prämiert, die nun in der ersten Bauetappe umgesetzt werden.
- Der Masterplan bildet die Grundlage für die Festlegung weiterer planungsrechtlicher Instrumente und gilt als Orientierung für die privatrechtlichen Verträge der einzelnen Bausteine und gemeinschaftlichen Anlagen. Die nachfolgende Tabelle zeigt die Flächenkennzahlen der geplanten Quartierentwicklung:

	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. Stadtspark	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

3. Wichtige Grundlagen für die Abgaben im Baurecht

3.1. 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 der Projektteile «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.



Städtebauliches Konzept Vierfeld / Mittelfeld gemäss Masterplan, Mai 2020, Planungssperimeter: rot

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 Vierfeld 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 möglich.

Gemäss Masterplan gliedert sich die territoriale Quartierentwicklung des Vierfelds/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.

3.2. Erarbeitung neuer Planungsinstrumente

Basierend auf dem Masterplan wurde stadtintern der Detailerschliessungsplan Viererfeld/Mittelfeld erstellt. Mit dem Detailerschliessungsplan werden die Detailerschliessungen im Viererfeld und Mittelfeld öffentlich-rechtlich gesichert. Der Plan muss noch durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) genehmigt werden. Die Mitwirkung zum Plan hat anfangs 2022 stattgefunden, die Vorprüfung durch den Kanton startete im Herbst 2022. Die öffentliche Auflage ist im Frühling 2023 vorgesehen. Sofern keine Verzögerungen auftreten und Einsprachen eingereicht werden, ist mit der Inkraftsetzung im dritten Quartal 2023 zu rechnen.

Zusätzlich wird basierend auf dem Masterplan zur Zeit der Koordinationsplan erstellt. Mit diesem sollen die im Masterplan geforderten Qualitäten eines hochwertigen Lebensraums mit einem zusammenhängenden identitätsstiftenden Quartierbild sichergestellt werden. Der Koordinationsplan umfasst Gestaltungsvorschriften für die Hochbauten, die Umgebung, für die öffentlichen Erschliessungs- und Grünräume sowie Bestimmungen zur Mobilität, Umwelt und Energie, Medien und Entsorgung. Diese Vorschriften werden von der Stadt an die Baurechtsnehmenden privatrechtlich überbunden. Die Genehmigung des Koordinationsplans liegt in der Kompetenz des Gemeinderats.

3.3. Nachhaltige Entwicklung

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 bildeten einen integrierten Bestandteil der erfolgten Projektentwicklung und der Gesamtplanung. Themen wie Energie, Mobilität und Freiraum aus den übergeordneten Gesamtentwicklungsgedanken werden bearbeitet und in einem Qualitätssicherungsprozess auf die gemeinsame Zielerreichung überprüft und optimiert. Im März 2022 hat das Bundesamt für Energie beschlossen, die Zertifizierung für 2000-Watt-Areale ab 2023 nicht mehr weiterzuführen. Das Viererfeld/Mittelfeld wird gegen Ende 2022 als «2000-Watt-Areal in Entwicklung» rezertifiziert werden. Dieses Zertifikat bleibt ohne zeitliche Beschränkung gültig. Trotz der Beendigung des Labels «2000-Watt-Areal» hat sich an den Grundsätzen und dem Ziel einer nachhaltigen und klimafreundlichen Entwicklung auf dem Viererfeld und Mittelfeld nichts geändert. 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 Parkplätzen pro Wohnung und 0,1 Parkplätzen 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, ist auf dem überwiegenden Teil des Areals der motorisierte Individualverkehr grundsätzlich nicht gestattet.

- *Energie/Biodiversität/Klima:* Die energetischen und ökologischen Massnahmen orientieren sich an der Energie- und Klimastrategie 2025 der Stadt Bern und entsprechen den Zielsetzungen des Klimareglements der Stadt Bern. Auf dem Viererfeld sind mindestens 70 Prozent auf dem Mittelfeld mindestens 90 Prozent 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 für Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen genutzt werden. Mindestens 15 Prozent der Flächen im Viererfeld/Mittelfeld 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.

3.4. 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.

(Wohn-)Bauvorhaben der ersten Etappe werden durch die Bauträgerschaften mit denjenigen sieben Architekturteams 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.

4. Abgabe im Baurecht

4.1. Allgemeines

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.

Die Abgabe der Baurechte erfolgt etappenweise. Im Rahmen eines definierten Vergabeverfahrens und auf der Grundlage der städtischen Musterbaurechtsverträge sowie der städtischen Wohnstrategie sollen die Baurechtszinse bestimmt und die Baurechtsverträge abgeschlossen werden. Da es sich beim Viererfeld/Mittelfeld um Finanzvermögen handelt, muss eine angemessene Rendite erzielt werden.

Die im Zonenplan festgelegte Bestimmung, wonach im Viererfeld 50 Prozent und im Mittelfeld mindestens 50 Prozent der anrechenbaren Wohnfläche für gemeinnützigen Wohnungsbau während fünf Jahren ab Investorenausschreibung reserviert ist, ist in jeder Etappe einzuhalten. Zudem sind bereits in der ersten Bauetappe gemeinschaftliche und publikumsorientierte Nutzungen geplant wie eine Schul-/Quartierbibliothek, ein multifunktional nutzbarer Quartierraum sowie Flächen für Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen.

zweckgebunden dem preisgünstigen Wohnungsbau zuwendet. Alle anderen gelten als marktorientierte Wohnbauträgerschaften.

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 gemeinsam. Teile der gemeinschaftlichen Anlagen müssen bereits in der ersten Etappe erstellt werden. Damit deren Finanzierung gewährleistet ist, wird der städtische Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds) diese soweit nötig vorfinanzieren.

4.3. Bestimmung des finanzkompetenten Organs für die Abgabe im Baurecht

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

Für die Bestimmung des finanzkompetenten Organs wurde der Barwert der voraussichtlich erzielbaren Baurechtszinseinnahmen pro Baustein unter Berücksichtigung eines Zinssatzes von 3 Prozent und einer Baurechtsdauer von 80 Jahren berechnet.

4.4. Ausschreibungsverfahren für Baurechtsvergabe

Die Ausschreibung für die Bestimmung der Baurechtsnehmenden erfolgt in mehreren Verfahrensschritten jeweils für mehrere Bausteine. Die Vergabe der Baurechte für die erste Etappe wird im vorliegenden Geschäft entsprechend den Finanzkompetenzen zur Genehmigung beantragt.

Die Abgabe im Baurecht der Bausteine der weiteren Etappen wird zum gegebenen Zeitpunkt beantragt. Stand heute wird davon ausgegangen, dass kein weiterer Baustein in der Kompetenz des Stimmvolks liegen wird.

4.5. 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 in der ersten Etappe nicht vorgegeben, sondern ist das Resultat von Verhandlungen. Ab der zweiten Etappe wird er im Rahmen des Ausschreibungsverfahrens festgelegt. Die Anpassung des Baurechtszinses wird alle fünf Jahre unter vollständiger Berücksichtigung des Landesindex für Konsumentenpreise (LIK) erfolgen. Die Heimfallsentschädigung, mit welcher bei Ablauf des Baurechts der Baurechtsnehmerin oder dem Baurechtsnehmer die Gebäude entschädigt werden, wird 90 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 werden 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 Heimfallsentschädigung wird ebenfalls auf 90 Prozent des Zeit- beziehungsweise Zustandswerts festgelegt.

Als Gegenleistung für die vorteilhafteren Baurechtszinskonditionen haben die gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften zusätzliche 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 Umsetzung der Vorgaben und Bestimmungen werden überprüft.

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

4.6. Bauträgerschaften erste Etappe

Um die erste Etappe so zügig wie möglich zu realisieren, hat die Stadt mit lokal verankerten, gemeinnützigen und institutionellen Investorinnen und Investoren Vereinbarungen für eine Entwicklungszusammenarbeit für die erste Etappe abgeschlossen. Diese leisten wichtige Vorarbeiten, welche für die Vergabe und die Realisierung der weiteren Etappen von grossem Nutzen sind.

Bauträgerschaften der ersten Etappe sind die Hauptstadtgenossenschaft Bern (HGB) und die institutionellen Investorinnen Mobilier Asset Management AG (Mobilier) sowie die Pensionskasse der BEBK und der Stadt Bern (vgl. auch Grafik auf Seite 2). Weitere Bauträgerinnen der ersten Etappe sind die Innere Enge AG und die Burgergemeinde Bern. Letztere 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. Über diese Baurechtsabgaben entscheidet betreffend HGB und Mobilier die Stimmbevölkerung, betreffend die Pensionskasse der BEKB und der Stadt Bern sowie der Burgergemeinde der Stadtrat und betreffend Innere Enge AG der Gemeinderat

Alle Bauträgerschaften der ersten Etappe, mit denen bereits Entwicklungsvereinbarungen abgeschlossen worden sind, tragen die Zielbilder des Masterplans mit und bekennen sich zu den Eckwerten der angestrebten nachhaltigen Entwicklung.

Unter Berücksichtigung der übergeordneten Vorgaben (Aufteilung in 50 Prozent gemeinnützige und 50 Prozent marktorientierte Bauträgerschaften) und einer angemessenen baulichen und sozialen Vielfalt, die auch die Bedürfnisse der involvierten Bauträgerschaften zum Beispiel hinsichtlich Investitionsvolumen berücksichtigt, konnte eine für alle Beteiligten zufriedenstellende Zuteilung der Bausteine der ersten Etappe erzielt werden.

Nachfolgend werden die Abgaben im Baurecht entsprechend den Zuständigkeiten näher erläutert. Stimmen der Stadtrat und die Stimmberechtigten den Abgaben im Baurecht zu, können Reservationsvereinbarungen über konkrete Baurechtsparzellen abgeschlossen werden, die wiederum Grundlage für die Ausarbeitung der Bauprojekte der ersten Etappe sein werden. Erst nach Abschluss der Projektierung und Vorliegen der Baubewilligungen für die einzelnen Parzellen werden mit den jeweiligen Bauträgerschaften Baurechtsverträge abgeschlossen. Die nachfolgend aufgeführten Zahlen zu

Baurechts- und Geschossflächen bilden den aktuellen Planungsstand ab. Die genauen Flächenangaben werden erst nach Vorliegen der Bauprojekte definitiv bekannt sein.

a) Abgabe im Baurecht der Bausteine Z1/Z2/Z3/iz an die HGB (Kompetenz Stimmberechtigte)

Die HGB wurde von rund 30 lokalen und regionalen gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften gegründet. Die HGB will als neue Mitglieder-Genossenschaft ein geeignetes Gefäss für unterschiedliche Einzelpersonen und Gruppen bereitstellen, die in Bern Wohnraum in einem gemeinschaftlichen Umfeld suchen. In einem partizipativen und kooperativen Planungsprozess will die HGB ein gemeinschaftliches und nachbarschaftsorientiertes Projekt mit rund 200 Wohnungen für 500 Personen realisieren.

Im Sommer 2019 wurde mit der HGB eine Vereinbarung über die Entwicklungszusammenarbeit abgeschlossen. Seit diesem Zeitpunkt engagiert sich die HGB in der Quartierentwicklung, was für die Erarbeitung von Grundlagen, zum Beispiel hinsichtlich der Infrastruktur, sehr nützlich war.

Die HGB wird die Bausteine Z1/Z2/Z3/iz realisieren. Diese weisen folgende Eckwerte auf:

Baustein	ungefähre Fläche Baurecht	Geschossfläche oberirdisch max.	Nutzungen	
			Hauptnutzung	Nebennutzungen
Z1	3 000 m ²	13 500 m ²	Wohnen	Quartiersversorgung, weitere Nebennutzungen
Z2	1 800 m ²	8 500 m ²	Wohnen	
Z3	2 400 m ²	10 200 m ²	Wohnen	
iz	1 000 m ²		Gartenhof	

Bei der HGB kommt der Musterbaurechtsvertrag für gemeinnützige Wohnbauträgerschaften zur Anwendung. Der künftige jährliche Baurechtszins wird sich zwischen Fr. 18.00 und 25.00 pro Quadratmeter anrechenbare Geschossfläche bewegen. Die Festlegung des konkreten Baurechtszinses wird im Rahmen der weiteren Verhandlungen unter Berücksichtigung der Auflagen gemäss dem geplanten Koordinationsplan erfolgen. Für alle weiteren Bedingungen wird auf Ziffer 4.5 verwiesen.

b) Abgabe im Baurecht der Bausteine an marktorientierte Investorinnen und Investoren

Wie in Ziffer 4.5 erläutert, kommt bei allen marktorientierten Investorinnen und Investoren der Musterbaurechtsvertrag für marktorientierte Wohnbauträgerschaften zur Anwendung. Damit verbunden ist ein marktgängiger Baurechtszins. Die definitive Festlegung der Baurechtszinshöhe unter Berücksichtigung der Auflagen gemäss dem geplanten Koordinationsplan wird im Rahmen der Verhandlungen zur Reservationsvereinbarung erfolgen. Weiterhin gelten die in Ziffer 4.5. erläuterten Rahmenbedingungen hinsichtlich Baurechtsdauer, Baurechtszinsanpassung und Heimfallentschädigung.

Abgabe der Bausteine W54/W55/W61/iw5 an die Mobilier Asset Management AG (Kompetenz Stimmberechtigte)

Die genossenschaftlich verankerte Mobilier mit Hauptsitz in Bern verwaltet ihre Vermögenswerte bereits seit mehr als 190 Jahre getreu dem Motto «Sicherheit vor Rendite». Angelegt werden dabei schwerpunktmässig die Gelder ihrer rund 2 Mio. Kundinnen und Kunden sowie der rund 5 400 Mitarbeitenden.

Die Mobilier Asset Management AG bewirtschaftet aktuell für verschiedene Eigentümer*innen (u.a. Schweizerische Mobilier Versicherungsgesellschaft AG, Schweizerische Mobilier Lebensversicherungs-Gesellschaft AG, Pensionskasse für die Mitarbeitenden der Gruppe Mobilier) im Umfang von rund 4 Mia. Franken direkt gehaltene Immobilien. Dabei wendet sie, ungeachtet der Eigentümergesellschaft, die gleiche langfristig ausgelegte Anlagestrategie und die festgesetzten Nachhaltigkeitsziele an.

Die Mobilbar wird die Bausteine W54/W55/W61/iw5 realisieren. Diese weisen folgende Eckwerte auf:

Baustein	ungefähre Fläche Baurecht	Geschossfläche oberirdisch max.	Nutzungen	
			Hauptnutzung	Nebennutzungen
W54	600 m ²	2 000 m ²	Wohnen	Gastronomie, weitere Nebennutzungen möglich
W55	600 m ²	2 400 m ²	Wohnen	
W61	1 000 m ²	4 800 m ²	Wohnen	
iw5	300 m ²		Gartenhof	

Abgabe im Baurecht des Bausteins O51 an die PVK (Kompetenz Stadtrat)

Die PVK ist eine öffentlich-rechtliche Vorsorgeeinrichtung mit rund 10 000 Versicherten. Sie versichert die Mitarbeitenden der Stadt Bern und von elf weiteren angeschlossenen Organisationen (u.a. Energie Wasser Bern, BERNMOBIL und die Gemeinde Ostermundigen) gegen die Risiken Alter, Invalidität und Tod. Die PVK hält 79 Wohnliegenschaften mit rund 1 550 Wohnungen in der Stadt und Region Bern.

Die PVK wird ein Projekt auf dem Baustein O51 realisieren. Dieser weist folgende Eckwerte auf:

Baustein	ungefähre Fläche Baurecht	Geschossfläche oberirdisch max.	Nutzungen	
			Hauptnutzung	Nebennutzungen
O51	1 700 m ²	8 000 m ²	Wohnen	Gewerbe-/Dienstleistungsnutzungen möglich

Abgabe im Baurecht des Bausteins O52 an die Pensionskasse der BEKB (Kompetenz Stadtrat)

Die Pensionskasse der BEKB mit Sitz in Bern ist eine privatrechtliche Stiftung, welche seit über 100 Jahren tätig ist. Sie besitzt über 50 Liegenschaften in der Region und investiert vorwiegend in Liegenschaften im Espace Mittelland.

Die Pensionskasse der BEBK wird ein Projekt auf dem Baustein O52 realisieren. Dieser weist folgende Eckwerte auf:

Baustein	ungefähre Fläche Baurecht	Geschossfläche oberirdisch max.	Nutzungen	
			Hauptnutzung	Nebennutzungen
O52	1 200 m ²	5 300 m ²	Wohnen	Gewerbe-/Dienstleistungsnutzungen möglich

Innere Enge Holding AG (Kompetenz Gemeinderat)

Der Gemeinderat hat in seiner Kompetenz die Zuweisung des Bausteins O61 an die Innere Enge Holding AG beschlossen. Die Innere Enge AG plant den Standort Innere Enge längerfristig verstärkt als kulinarisches und kulturelles Zentrum von Bern zu positionieren. Durch die einmalige Lage und die künftigen Synergien mit dem Viererfeld soll ein Begegnungsort für lokale und internationale Gäste entstehen. Die Ergänzung des bestehenden Hotels mit dem Baustein O61 ermöglicht, dass der Betrieb eine passende Grösse erreichen kann und somit längerfristig Bestand haben wird. Ein Ziel ist auch, dass die zukünftige erweiterte Innere Enge (bestehendes Hotel und O61) zu einem Einklang mit dem Viererfeld wird.

Die Innere Enge Holding AG wird ein Projekt auf dem Baustein O61 realisieren. Dieser weist folgende Eckwerte auf:

Baustein	ungefähre Fläche Baurecht	Geschossfläche oberirdisch max.	Nutzungen	
			Hauptnutzung	Nebennutzungen
O61	700 m ²	4 100 m ²	Hotel	Wohnen möglich

c) *Abgabe im Baurecht des Bausteins M31 an die Burgergemeinde Bern (Kompetenz Stadtrat)*

Unter dem Titel «Wohnen im Viererfeld – fürs ganze Leben» plant die Burgergemeinde Bern ein ergänzendes Angebot zum bestehenden benachbarten Burgerspittel. Es soll ein Wohnangebot für Seniorinnen und Senioren – auch finanzierbar für Bezüger*innen von Ergänzungsleistungen – Familien, Studentinnen und Studenten sowie diverse gewerbliche, sozial kulturelle Nutzungen realisiert werden.

Die Burgergemeinde Bern wird ein Projekt auf dem Baustein M31 realisieren. Dieser weist folgende Eckwerte auf:

Baustein	ungefähre Fläche Baurecht	Geschossfläche oberirdisch max.	Nutzungen	
			Hauptnutzung	Nebennutzungen
M31	2 500 m ²	6 300 m ²	Wohnen	Gewerbe-/Dienstleistungsnutzungen möglich

Gleich wie bei den gemeinnützigen Bauträgerschaften soll das überwiegende Wohnangebot der Burgergemeinde einen gemeinnützigen Charakter aufweisen, d. h. die Einheiten werden zur Kostermiete vermietet werden. Ebenfalls zur Anwendung kommen die gemeinnützigen Auflagen gemäss dem Musterbaurechtsvertrag der Stadt Bern. Entsprechend wird der Baurechtszins im gemeinnützigen Segment festgelegt (zwischen Fr. 18.00 bis Fr. 25.00). Für die Gewerbenutzungen sind markt-gängige Baurechtszinse vorgesehen.

d) *Abgabe im Baurecht an die Infrastrukturgesellschaft/-genossenschaft*

Weitere künftige Baurechtsnehmerin im Viererfeld/Mittelfeld wird die Infrastrukturgesellschaft/-genossenschaft sein. Die Zustimmung zu den noch auszuarbeitenden spezifischen Baurechtsverträgen liegt auch hier in der Kompetenz des Gemeinderats.

4.7. *Bauträgerschaften der weiteren Etappen/Eckpunkte für die Vergaben*

Die Abgabe aller weiteren Baurechte erfolgt gemäss den vom Gemeinderat beschlossenen Eckpunkten:

Die Ausschreibung von Baurechtspartellen ab der zweiten Bauetappe erfolgt in einem oder mehreren öffentlichen Evaluationsverfahren (Verfahrensschritte), wiederum gleichzeitig für gemeinnützige und marktorientierte Bauträgerschaften.

- Die Bauträgerschaften bewerben sich samt Planungsteam mit einer Konzeptidee für die Präqualifikation.
- Die präqualifizierten Teams erarbeiten Detailkonzepte und geben Baurechtszinsangebote ab.
- Aufgrund der Eingaben werden die Bauträgerschaften für die ausgeschriebenen Bausteine durch den stadtinternen Vergabeausschuss ausgewählt. Der Vergabeausschuss wird fachlich durch ein externes Qualitätsgremium unterstützt.
- 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 Bauetappe.

Die Abgabe im Baurecht an die Bauträgerschaften der weiteren Entwicklungsetappen wird dem zuständigen Organ zu gegebener Zeit unterbreitet werden.

5. Wirtschaftlichkeit Fonds (Finanzvermögen)

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

Die erwarteten jährlichen Baurechtszinseinnahmen des Fonds aus der ersten Etappe betragen zwischen 1,3 und 1,5 Mio. Franken. Sie hängen ab von den realisierten Geschossflächen und dem konkreten jeweiligen Verhandlungsergebnis.

Die Berechnungen über die gesamte Quartierentwicklung zeigen, dass der Fonds mit der Entwicklung Viererfeld und Mittelfeld mit 3,0 Prozent 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 3,0 Prozent resultiert aus heutiger Sicht nach Umsetzung der gesamten Quartierentwicklung ein ausgeglichenes Ergebnis. Angesichts der langen Umsetzungsdauer hängt die Wirtschaftlichkeit des Projekts jedoch auch von der künftigen Entwicklung des Immobilienmarkts 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.

6. Terminplan

Nach der Zustimmung der jeweils finanzkompetenten Organe zu den Abgaben im Baurecht der ersten Etappe werden die Bauträgerschaften die Projektierung ihrer Bauvorhaben starten. Parallel dazu laufen die Planungsarbeiten der Infrastrukturprojekte der Stadt Bern. Der Abschluss der Baurechtsverträge der ersten Etappe ist nicht vor dem Jahr 2027 zu erwarten. Die Evaluation der weiteren Bauträgerschaften ist ab dem Jahr 2024 geplant.

Der Start der Realisierung der Infrastrukturbauten ist ab 2026 vorgesehen und diejenige der Wohnbauprojekte ab 2027. Die Inbetriebnahme erster öffentlicher Aussenräume ist für das Jahr 2028 geplant, mit dem Bezug der ersten Wohnbauten kann ab dem Jahr 2029 gerechnet werden.

7. Prüfung der Vorlage auf Klimaverträglichkeit

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

Die Bevölkerung der Schweiz wächst und braucht Wohnraum. Der Gemeinderat ist der Auffassung, dass das Bevölkerungswachstum primär mittels Verdichtung in urbanen, gut erschlossenen Zentren erfolgen sollte und nicht in peripheren Gebieten, wo das gleiche Wachstum zu einer zusätzlichen Zersiedelung führt. Bei der Entwicklung Viererfeld/Mittelfeld handelt es sich um den Bau eines Quartiers an zentraler, sehr gut erschlossener Lage. Das neue Quartier kann einen Beitrag leisten, den Energieverbrauch pro Kopf zu senken. Die Stadt bediente sich bei der Quartierentwicklung der Instrumente der Entwicklungs- und Raumplanung, der Verkehrsplanung und der Gestaltung des öffentlichen Raums (Art. 4 Abs. 3 lit. a-c KR), um im positiven Sinn auf die fortschreitende Klimaerwärmung Einfluss zu nehmen. In Ziffer 3.3 des vorliegenden Stadtratsvortrags werden die Massnahmen der Quartierentwicklung hinsichtlich der Nachhaltigen Entwicklung und der Klimaverträglichkeit im Detail ausgeführt. Unter anderem kann mit der Entwicklung ein Beitrag an die Ziele des Klimareglements gemäss Artikel 4 Absatz 2 Buchstabe a und b wie die Erhöhung der Energieeffizienz beim Wärme- und Stromverbrauch sowie bei der Mobilität und eine Steigerung des Anteils an erneuerbarer Energie am Gesamtenergieverbrauch geleistet werden. Hinzu kommt, dass bei den angestrebten Neubauten die Vermeidung von grauen Emissionen einen hohen Stellenwert einnehmen wird (Art. 4 Abs. 2 lit. f KR).

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass das neue Quartier durch die vorgesehenen Massnahmen in Bautechnik, Energiebereitstellung und Mobilität zu einer Reduktion der durchschnittlichen CO₂-Emissionen pro Kopf führt und damit den Zielsetzungen des städtischen Klimareglements entspricht.

Antrag

- I. Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Bericht des Gemeinderats betreffend Viererfeld/Mittelfeld: Abgabe von Land im Baurecht erste Etappe (Abstimmungsbotschaft).
- II. Den Stimmberechtigten werden folgende Anträge zum Beschluss unterbreitet:
 1. Die Stimmberechtigten der Stadt Bern stimmen der Abgabe im Baurecht der Bausteine Z1/Z2/Z3/iz an die Hauptstadtgenossenschaft zu und ermächtigen den Gemeinderat, zu gegebener Zeit den Baurechtsvertrag abzuschliessen.
 2. Die Stimmberechtigten der Stadt Bern stimmen der Abgabe im Baurecht der Bausteine W54/W55/W61/iw5 an die Mobiliar Asset Management AG zu und ermächtigen den Gemeinderat, zu gegebener Zeit den Baurechtsvertrag abzuschliessen.
- III. Die Botschaft an die Stimmberechtigten wird genehmigt.
- IV. Der Stadtrat genehmigt die in seiner Kompetenz liegenden Abgaben im Baurecht an
 1. die Personalvorsorgekasse der Stadt Bern (Baustein O51),
 2. die Pensionskasse der Berner Kantonalbank (Baustein O52)

3. sowie die Bürgergemeinde Bern (Baustein M31)

und ermächtigt den Gemeinderat, zu gegebener Zeit die Baurechtsverträge abzuschliessen.

Bern, 14. Dezember 2022

Der Gemeinderat

Beilage:

- Abstimmungsbotschaft