

Interfraktionelle Motion SP/JUSO, GB/JA!, GFL/EVP (Edith Siegenthaler, SP/Rahel Ruch, GB/Tanja Miljanovic, GFL/Therese Streit, EVP): Günstige Neubauwohnungen auf dem Viererfeld/Mittelfeld garantieren; Begründungsbericht

Am 16. Dezember 2021 hat der Stadtrat folgende Motion SP/JUSO, GB/JA!, GFL/EVP im Sinne einer Richtlinie erheblich erklärt (SRB 2021-433). Die Kommission für Ressourcen, Wirtschaft, Sicherheit und Umwelt (RWSU) stimmte mit Kommissionsbeschluss 2021.SR.000188 am 19. Februar 2024 einer Fristverlängerung zur Vorlage des Begründungsberichts bis Ende Juni 2025 ohne Gegenstimme zu.

Die Stadt plant auf dem Viererfeld/Mittelfeld ein neues Quartier zu errichten. Dazu werden mindestens die Hälfte der Baufelder an gemeinnützige Trägerschaften abgegeben, welche die Wohnungen zur Kostenmiete vermieten. Die Stadt hat bei der Vergabe der Baurechte die Möglichkeit, Zielvorgaben zu definieren und muss dies zugunsten von bezahlbarem Wohnraum tun.

In der Stadt Bern sind bezahlbare Wohnungen rar. Es ist deshalb wichtig, dass auf dem gemeinnützigen Teil von Viererfeld/Mittelfeld bezahlbare Neubauwohnungen entstehen. Wohnungen mit günstigen Mietzinsen sind insbesondere dann realisierbar, wenn auf einen Luxusausbau und teure Sonderwünsche verzichtet wird. Zudem müssen rationelle und flexible Bautypologien entstehen können und die Baumaterialien möglichst effizient eingesetzt werden, wie das beispielsweise an der Hubergasse umgesetzt wurde.

Der Masterplan Viererfeld/Mittelfeld bildet das Leitbild für die nächsten Planungsschritte und enthält eine Vielzahl von Teilkonzepten und Einzelthemen. Er wurde auch schon als Kochbuch bezeichnet. Damit die Suppe nicht versalzen wird und im Viererfeld/Mittelfeld günstige gemeinnützige Neubauwohnungen entstehen, ist es unverzichtbar, dass für die Vergabe dieser Baufelder das Primat „günstiger Wohnraum“ gilt und bei den anderen Kriterien wie z.B. bei der Formen- und Materialvielfalt, soweit nötig Abstriche gemacht werden. Keine Abstriche sollen hingegen bei den Massnahmen für die Klimaanpassung gemacht werden.

Der Gemeinderat wird beauftragt für die Vergabe der gemeinnützigen Baufelder als wichtigstes Kriterium preisgünstige Neubau-Mieten einzufordern und mit entsprechenden planerischen und infrastrukturellen Voraussetzungen sicherzustellen, dass die gemeinnützigen Wohnbauträger bei den Kosten deutlich, das heisst ca. 10%, unterhalb der Anlagekostenlimiten des BWO's bleiben können.

Bern, 21. Oktober 2021

Erstunterzeichnende: Rahel Ruch, Tanja Miljanovic, Therese Streit-Ramseier, Edith Siegenthaler

Mitunterzeichnende: Barbara Keller, Daniel Rauch, Laura Binz, Michael Sutter, Nora Krummen, Bernadette Häfliger, Barbara Nyffeler, Ayse Turgul, Fuat Köçer, Halua Pinto de Magalhães, Bettina Stüssi, Lena Allenspach, Katharina Altas, Sara Schmid, Diego Bigger, Nicole Bieri, Nora Joos, Anna Jegher, Eva Krattiger, Sarah Rubin, Regula Bühlmann, Katharina Gallizzi, Lea Bill, Franziska Geiser, Seraphine Iseli, Jelena Filipovic, Anna Leissing, Ursina Anderegg, Lukas Gutzwiller, Brigitte Hilty Haller, Mirjam Roder, Francesca Chukwunyere, Bettina Jans-Troxler, Marcel Wüthrich, Mohamed Abdirahim

Bericht des Gemeinderats

Mit der Abgabe von Baurechtspartzellen an Trägerschaften des gemeinnützigen Wohnungsbaus im Viererfeld (50 %) und im Mittelfeld (mindestens 50 %) ist es das erklärte Ziel des Gemeinderats, dass gemeinnützige Wohnbauträgerschaften preisgünstige Wohnungen erstellen können. Die Kosten der Bauträgerschaften setzen sich im Groben zusammen aus den Anlagekosten (Landkosten/Baurechtszins plus Gebäudekosten) sowie – speziell im Viererfeld/Mittelfeld – anteilig denjenigen Kosten, die die Baurechtsnehmenden der Infrastrukturgenossenschaft Viererfeld/Mittelfeld (Zusammenschluss aller Baurechtsnehmenden) für deren Leistungen zu entrichten haben.

Landkosten

Zur Abgabe von städtischem Land im Baurecht hat der Gemeinderat im Jahr 2017 für gemeinnützige und marktorientierte Wohnbauträgerschaften Musterbaurechtsverträge genehmigt. Diese Musterbaurechtsverträge gelangen grundsätzlich auch bei der Quartierentwicklung Viererfeld/Mittelfeld zur Anwendung. In Baurechtsverträgen für gemeinnützige Bauträgerschaften werden zum einen Grundlagen für die Berechnung und Anpassung von Baurechtszinsen und zum anderen allgemeine Grundsätze mit Bestimmungen zur Vermietung und Belegung definiert.

Der Baurechtszins, den gemeinnützige Wohnbauträgerschaften auf dem Viererfeld/Mittelfeld zu entrichten haben, basiert einerseits auf den Anlagekostenlimiten, die das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) festlegt, und andererseits auf einer vom Gemeinderat festgelegten Berechnungsmethode unter Berücksichtigung der Tragbarkeit für den Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds). Die gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften profitieren damit, im Vergleich zu den marktorientierten Bauträgerschaften, von günstigeren Baurechtszinsen.

Mit der Abgabe des Landes an gemeinnützige Wohnbauträgerschaften unter dem Preisniveau des Marktes schafft die Stadt Voraussetzungen für vergleichsweise günstigere Wohnungen. Bei der Vergabe von Bausteinen der weiteren Etappen auf dem Viererfeld/Mittelfeld an gemeinnützige Bauträgerschaften werden, wie von den Motionärinnen und Motionären gefordert, preisgünstige Mieten als wichtiges Vergabekriterium berücksichtigt.

Gebäudekosten

Zur Sicherstellung des aus dem städtebaulichen Wettbewerb hervorgegangen Siegerprojektes aus dem Jahr 2018 hat der Gemeinderat im Dezember 2024 den Koordinationsplan genehmigt. Der Koordinationsplan stützt sich auf die öffentlich-rechtlichen Zonenpläne Viererfeld und Mittelfeld (rechtskräftig November 2017) und dem vom Gemeinderat im Juni 2020 beschlossenen Masterplan. Inhaltlich regelt er die Lage und Geschossigkeit der Hochbauten und macht gestalterische Vorgaben zu Bauten sowie zu öffentlichen und privaten Aussen- und Grünräumen. Weiter verortet er publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen und enthält qualitative sowie quantitative Vorgaben zur Biodiversität, respektive zur naturnahen Gestaltung der Freiflächen. Zudem macht er Vorschriften für eine an der 2000-Watt-Gesellschaft orientierte Energieversorgung und verankert Schwammstadtprinzipien zur Anpassung an den Klimawandel. Schliesslich macht der Koordinationsplan Vorgaben zur Ver- und Entsorgung des neuen Quartiers.

Als privatrechtliches Planungsinstrument, das inhaltlich mit einer Überbauungsordnung vergleichbar ist, ist der Koordinationsplan für die Baurechtsnehmenden sowie die Stadt Bern mit ihren involvierten Dienststellen verbindlich. Die Bauträgerschaften der ersten Etappe haben sich aktiv an der Erarbeitung des Koordinationsplanes und des Mobilitätskonzepts beteiligt. Ihre Anliegen wurden – innerhalb der Grenzen, die durch das städtebauliche Konzept sowie der übergeordneten städtischen Ziele gesetzt werden – berücksichtigt.

Der Gemeinderat teilt die Meinung der Motionärinnen und Motionäre, dass keine Abstriche bei den Vorgaben, die dem Klimaschutz dienen, gemacht werden sollen. Um den Anforderungen des Klimareglements der Stadt Bern zu entsprechen, wird im Koordinationsplan die gewichtete Gesamtenergieeffizienz (gGEE) gegenüber den gesetzlichen Mindestanforderungen um mindestens 20 Prozent verschärft. Mit dieser ganzheitlichen energetischen Betrachtung der gGEE profitieren die Bauträgerschaften von einem gewissen Spielraum bei der Realisierung ihrer jeweiligen Projekte. Dennoch ist davon auszugehen, dass die erhöhten Energieanforderungen zu entsprechenden Mehrkosten führen werden (im Vergleich zu Wohnbauten, die lediglich die gesetzlichen Mindestanforderungen erfüllen). Im Gegenzug können höhere Investitionskosten langfristig zu tieferen Unterhaltskosten führen. Eine Prognose, welcher Effekt schliesslich überwiegt, ist kaum möglich und unter anderem auch von den künftigen Energiepreisen abhängig.

Gleichzeitig mit dem Koordinationsplan hat der Gemeinderat auch das Mobilitätskonzept beschlossen. Es hat zum Ziel, die Gesamtheit des zukünftigen Verkehrs und der Mobilität im autoreduzierten Viererfeld/Mittelfeld abzubilden, mittels geeigneter Massnahmen nachhaltig zu organisieren und dauerhaft zu sichern. Das Konzept ist Abbild des aktuellen Wissens- und Planungsstands und kann auf Basis der Erkenntnisse aus den jeweiligen Bauetappen kontinuierlich weiterentwickelt werden. Das Mobilitätskonzept hält unter anderem fest, dass die gemäss Zonenplänen erlaubte Anzahl privater Autoabstellplätze pro Wohnung (Viererfeld: max. 0,5, Mittelfeld: Max. 0,3) unterschritten wird, und zwar auf maximal 0,2 Autoabstellplätze pro Wohnung. Damit können die gemäss Zonenplan drei erlaubten Tiefgaragen im Viererfeld/Mittelfeld kleiner gebaut werden, was hinsichtlich der Kosten für die Bauträgerschaften eine signifikante Einsparung mit sich bringt.

Weiter werden die Baukosten der privaten Bauträgerschaften der ersten Etappe – neben den rechtlichen und städtischen Anforderungen – auch durch die erhöhten bautechnischen und betrieblichen Anforderungen beim Bauen am Tunnel für den Autobahnzubringer unter dem Viererfeld beeinflusst.

Infrastrukturgenossenschaft

Die Aufgabenbereiche der Infrastrukturgenossenschaft (IGeno), einem Zusammenschluss aller privaten Bauträgerschaften sowie der Stadt, wurden konkretisiert. Die Genossenschaft bezweckt die Erstellung und die Finanzierung, den Betrieb, Unterhalt und die Erneuerung von Gemeinschaftsanlagen sowie das Erbringen von quartierübergreifenden Dienstleistungen. Die IGeno übernimmt Aufgaben für das Quartier, welche ansonsten von den Bauträgerschaften einzeln übernommen werden müssten. Finanziert wird die IGeno durch Anteilsscheine und Betriebskostenbeiträge der Genossenschafter und Genossenschafterinnen. Noch sind keine definitiven Aussagen möglich, wie hoch die Beiträge der einzelnen Bauträgerschaften ausfallen werden. Synergieeffekte und eine effiziente Verwaltung könnten zu einer Kostensenkung beitragen, die den künftigen Mietenden zugutekommen wird (dies im Vergleich zu einer konventionellen Lösung, bei der die Bauträgerschaften die erwähnten Leistungen und Aufgaben einzeln erbringen müssen).

Der Gemeinderat hat im Dezember 2024 den Entwurf der Statuten der IGeno genehmigt und die Direktion für Finanzen, Personal und Informatik beauftragt, die Gründung der IGeno zu vollziehen.

Fazit

Auf dem Viererfeld/Mittelfeld werden die gemeinnützigen Bauträgerschaften von günstigen Baurechtszinsen und niedrigeren Infrastrukturkosten aufgrund der stark reduzierten Anzahl der zu erstellenden Abstellplätze für private Autos profitieren. Demgegenüber stehen höhere Investitionen zum Klimaschutz, die jedoch langfristig zu niedrigeren Unterhaltskosten führen könnten. Zudem profitieren alle Bauträgerschaften dank der Infrastrukturgenossenschaft von möglichen Synergieeffekten und einer effizienteren Verwaltung bei Betrieb, Unterhalt und Erneuerung von Gemeinschaftsanlagen. Ob damit die Anlagekosten der gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften 10 Pro-

zent unter den vom BWO festgelegten Limiten zu liegen kommen, wird sich erst im Rahmen der einzelnen Projektentwicklungen zeigen.

Folgen für das Personal und die Finanzen

Da zurzeit noch keine Baurechtsverträge abgeschlossen wurden, können für den Fonds keine abschliessenden Aussagen zu den finanziellen Folgen der Quartierentwicklung Viererfeld/Mittelfeld gemacht werden.

Bern, 11. Juni 2025

Der Gemeinderat