**2017.FPI.000025**

**Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat**

# Gaswerkareal: Abgabe im Baurecht und Kreditaufstockung (Abstimmungsbotschaft)

## 1. Worum es geht

Die Stimmbevölkerung der Stadt Bern hat an der Abstimmung vom 9. Februar 2020 den Kauf des Gaswerkareals durch den stadteigenen Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds) von Energie Wasser Bern (ewb) beschlossen und dem dafür notwendigen Verpflichtungskredit von Fr. 30 758 800.00 zugestimmt. In der Abstimmungsbotschaft wurde in Aussicht gestellt, dass in einer weiteren Volksabstimmung über die Abgabe im Baurecht bzw. die Realisierung von Bauten durch die Stadt befunden werden kann.

Mit vorliegendem Vortrag wird dem Stadtrat
- der aktuelle Entwicklungsstand aufgezeigt,
- die Abstimmungsbotschaft zur Volksabstimmung für die Abgabe im Baurecht und
- der Antrag für eine Kreditaufstockung unterbreitet.

Parallel zu diesem Geschäft werden dem Stadtrat die Planungsgeschäfte Zone mit Planungspflicht (ZPP) 1 – Sandrainstrasse 3–39 («Gaswerkareal») und ZPP 2 – Sandrainstrasse 12 (Brückenkopf West) vorgelegt. Zum besseren Verständnis werden die wichtigsten Eckwerte der Planung Gaswerkareal in Ziffer 3 nachstehend zusammengefasst. Die Zustimmung des Stadtrats zur Planungsvorlage ist eine zwingende Voraussetzung, dass das vorliegende Geschäft zur Abstimmung gebracht werden kann. Mit den Vorschriften in der ZPP 1 können rund 300 – 500 Wohnungen sowie bis zu 25 000 $m^2$ zusätzliche Fläche für Gewerbe, öffentliche Nutzungen (z.B. Schulraum) und weitere Nutzungen erstellt werden.

Die Stimmberechtigten entscheiden mit den Vorlagen zur ZPP 1 sowie der Abgabe im Baurecht und Kreditaufstockung darüber, welche Art von Quartier auf dem heutigen Gaswerkareal entsteht. Um die Folgen ihres Entscheids transparent abschätzen zu können, werden die Stimmberechtigten auch darüber informiert, welche Leistungen die öffentliche Hand nicht nur bei der Erstellung, sondern bleibend in einem neuen Quartier erbringt und wie diese finanziert werden. Gleichzeitig wird ausgeführt, welche Vorteile daraus entstehen, wenn inmitten der Stadt Bern ein neues Quartier entsteht.

Damit die einzelnen Baufelder baureif werden, muss sich der Fonds als Grundeigentümer an den Infrastrukturarbeiten beteiligen. Dazu wird ein Infrastrukturkredit benötigt. Ausserdem entsteht mit der Um- und Aufzonung ein beträchtlicher Planungsmehrwert. Als Grundeigentümer muss der Fonds 40 % als Planungsmehrwertabgabe entschädigen. Von der fälligen Planungsmehrwertabgabe gehen 90 % an die hoheitliche Stadt und 10 % an den Kanton Bern. Zum Anteil der Infrastrukturkosten zu Lasten des allgemeinen Haushalts in der Höhe von 9 Mio. Franken gibt die Vorlage «ZPP 1 Gaswerkareal» Auskunft. Die Kosten für die Erstellung der Infrastruktur für die Erschliessung des Gaswerkareals werden tiefer sein als der Ertrag, welcher der allgemeine Haushalt in Form der Planungsmehrwertabgabe vom Fonds erhält. Weitere Investitionen wie die Erstellung von Schul- und Sportanlagen müssen über den allgemeinen Haushalt finanziert werden.

Auch die weiteren Entwicklungsarbeiten (Vermarktung, Kommunikation, Partizipationsmassnahmen, Mobilitätskonzept, etc.) verursachen Kosten bei der Arealentwicklung, so dass der bestehen-

de Planungskredit aufgestockt werden muss. Für diese Arbeiten wird beantragt, den bestehenden, durch den Gemeinderat gesprochenen Kredit von Fr. 3 300 000.00 um Fr. 25 154 000.00 auf insgesamt Fr. 28 454 000.00 aufzustocken. Die gesamten Investitionskosten der Entwicklung des Gaswerkareals zu Lasten des Fonds werden durch die erwarteten Baurechtszins- und Mietzinseinnahmen refinanziert.

## 2. Ausgangslage

### *2.1. Arealentwicklung*

Im Jahr 2011 initiierte Energie Wasser Bern (ewb) als damalige Eigentümerin für das Gaswerkareal in Bern einen Entwicklungsprozess. Auslöser war eine Verfügung des Kantons Bern, die ewb als Eigentümerin verpflichtete, die Altlastensanierung einzelner Grundstücksbereiche in Angriff zu nehmen. Aufgrund zahlreicher Debatten und Vorstösse im Stadtrat sowie nach einer breiten Auslegeordnung beschloss der Gemeinderat im Dezember 2016, dass die Stadt die Federführung der Planung übernehmen und das Grundstück von ewb kaufen solle. Mit dem Bericht «Entwicklungs- und Planungsprozess; bisherige Arbeiten und vorgesehenes Planänderungsverfahren» vom 6. September 2017 wurde dem Stadtrat die Mitwirkung ermöglicht. Mit 14 Planungserklärungen hat der Stadtrat mit SRB 2018-23 seine Entwicklungsabsichten an der Sitzung vom 25. Januar 2018 kundgetan. Mit der Zustimmung der Stimmberechtigten zum Kauf des Gaswerkareals am 9. Februar 2020 konnte die erste Entwicklungsphase abgeschlossen werden.

Daraufhin wurde 2021 ein städtebaulicher Ideenwettbewerb für das Gaswerkareal (inkl. der Ryff-Fabrik und dem Brückenkopf West) durchgeführt. In einem offenen und anonymen Verfahren hat die Jury die Siegeridee «Downtown Gastown» (Holzhausen Zweifel, rk Studio, Camponovo Baumgartner, Rombo, Eder, Durable Planung und Beratung) als städtebauliches Konzept für die weitere Entwicklung des Areals gekürt. Die Siegeridee wurde gestützt auf die Empfehlungen der Jury in einem Workshopverfahren zu einem Richtprojekt (siehe Abbildung 1) weiterbearbeitet. Das städtebauliche Richtprojekt, das einen erläuternden und illustrierenden Charakter hat, zeigt die angestrebte Gesamtentwicklung auf. Werden neue Erkenntnisse in den Folgearbeiten zur ZPP gewonnen, kann sich das Richtprojekt weiterentwickeln. Prämisse ist die Einhaltung der Festlegungen der ZPP 1. Es dient zudem als Nachweis für die Machbarkeit zahlreicher Themen (z.B. Biodiversität, Stadtklima, Freiraum, Erschliessung). Neben den verschiedenen fachlichen Abklärungen dient das Richtprojekt als Grundlage für die Grobkostenschätzung der Infrastrukturen sowie für die Wirtschaftlichkeitsberechnungen für den stadteigenen Fonds.

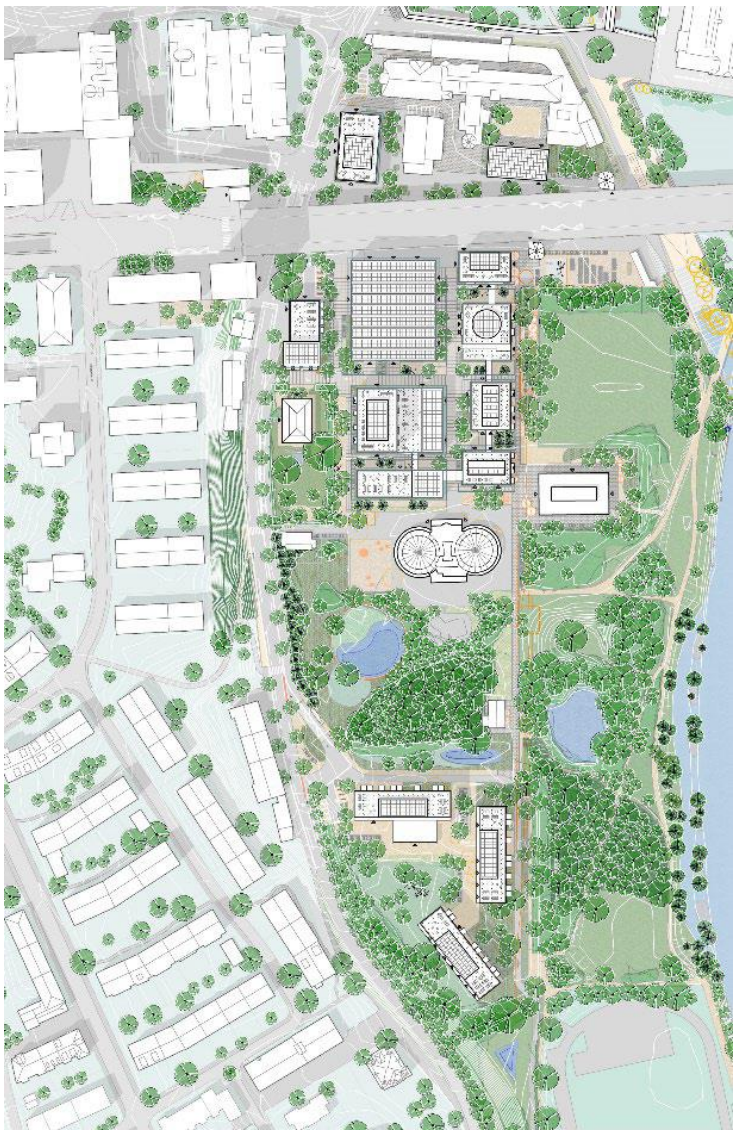

*Abbildung 1: Situationsplan (Richtprojekt «Downtown Gastown» Seite 6)*

Die Erkenntnisse aus dem Richtprojekt wurden in einem Rahmenplan und einem Entwicklungsplan festgehalten. Diese Dokumente dienen als Steuerungs- und Koordinationsinstrumente für die weitere Arealentwicklung und bilden damit eine wichtige Grundlage für die Ausschreibung der einzelnen Baufelder im Baurecht. Die beiden Instrumente wurden durch den Gemeinderat im Mai 2025 verabschiedet und sind auf der Webseite zum Gaswerkareal einsehbar. Parallel zu den Entwicklungsarbeiten wurde das Planerlassverfahren durchgeführt. Die ZPP 1 «Gaswerkareal» bildet die eigentümerverbindliche Planungsgrundlage für die einzelnen Projektentwicklungen. Sie enthält Spielräume bei Art und Mass der Nutzung, damit die Bauträgerschaften und die Stadt auf sich ändernde Bedürfnisse und neue Erkenntnisse reagieren können. Mit der bevorstehenden Volksabstimmung zur ZPP 1 und dem Vorliegen der Steuerungs- und Koordinationsinstrumente hat das Projekt einen Entwicklungsstand erreicht, der es möglich macht, die Baufelder, welche die Stadt nicht selbst entwickelt, dem Markt anzubieten.

### *2.2. Rahmenplan*

Der Rahmenplan dient als planerische Leitlinie der Arealentwicklung. Er vertieft die Vorschriften der ZPP «Gaswerkareal» in zahlreichen Themen. Es werden das Bebauungskonzept und die Bebauungsstruktur in Form von möglichen Baufeldern und Baubereichen beschrieben sowie Aussagen zu Art und Mass der Nutzung gemacht. Zudem enthält er Aussagen zur Gestaltung und Nutzung der Aussenräume sowie zum Erhalt und Ersatz von Naturwerten (wichtige Lebensräume geschützter und gefährdeter Tier- und Pflanzenarten) und zur Förderung der Biodiversität. Auch be-

schreibt der Rahmenplan das geplante Verkehrskonzept sowie die Grundsätze der verschiedenen Verkehrsträger wie beispielsweise öffentlicher Verkehr, motorisierter Individualverkehr (Pkw, Motorrad), Fahrradverkehr und Fussverkehr. Nachfolgend werden die wichtigsten Punkte zusammengefasst:

*Freiraum / Biodiversität*
Die verschiedenen bestehenden und künftigen Nutzungen sollen durch grosszügige, miteinander vernetzte Freiräume verbunden werden, die Bewegung und Sport, Austausch sowie Aneignung und Aufenthalt gewährleisten. Neue, öffentlich zugängliche Freiräume – wie etwa der Brückenraum oder die Promenade – werden geschaffen. Dabei sollen überall dort Grünflächen entstehen, wo keine Erschliessung erforderlich ist. Ein hoher Stellenwert in der Entwicklung hat der Umgang mit den vorhandenen Naturwerten. Im städtebaulichen Ideenwettbewerb und der Ausarbeitung des Richtprojekts wurden hohe Anforderungen an den Erhalt und Ersatz von Naturwerten gestellt und geprüft. Die Kosten für die Umsetzung der ökologischen Aufwertung sind im Kredit enthalten.

Aufgrund der Grösse und Lage hat das Gaswerkareal eine besondere Bedeutung für das Stadtklima. So ist es beispielsweise wichtig, die Durchströmbarkeit (durch die beiden vorhandenen Kaltluftsysteme aus Richtung Liebefeld und entlang der Aare) und Auskühlungsmöglichkeiten (bspw. durch Beschattung oder geringe Versiegelung) zu erhalten. Eine Klimaanalyse des Richtprojekts hat ergeben, dass die Planung sehr gut an die künftigen klimatischen Herausforderungen angepasst ist, da mit den guten klimatischen Voraussetzungen des Areals optimal umgegangen wurde.

Auch Naturgefahren wie beispielsweise Hochwassergefährdung werden im Rahmenplan erwähnt: So wird durch das laufende Hochwasserschutzprojekt «Gebietsschutz Quartiere an der Aare» die Hochwassergefährdung im Perimeter deutlich reduziert.

*Mobilität*
Bei der Arealübernahme waren innerhalb des Planungsperimeters der ZPP 1 rund 270 private Parkplätze vorhanden. Dank der geplanten neuen Buslinie und der damit einhergehenden Verbesserung der Anbindung an den öffentlichen Verkehr kann trotz der höheren Nutzungsintensität die maximale Anzahl Parkplätze auf 260 reduziert werden. Davon sollen 180 auf bestehenden Flächen im Brückenkopf und die restlichen 80 auf dem Gaswerkareal untergebracht werden. Zudem kann mit der Arealentwicklung der Verlauf der Velolandroute Nr. 8 («Aare-Route) optimiert und die Vernetzung zwischen der Schwemm- und Stadtebene mit einer neuen Vertikalverbindung (Lift) verbessert werden. Zur Erreichbarkeit der Naherholungsgebiete werden ausreichend öffentliche und private Veloabstellplätze zur Verfügung stehen.

*2.3. Entwicklungsplan*
Der Entwicklungsplan dient als Leitlinie für Prozesse, Qualität und Wirtschaftlichkeit. Er zeigt auf, welche Baufelder der Fonds selbst realisiert und welche durch gemeinnützige oder marktorientierte Bauträgerschaften entwickelt werden. Anhand der Verfügbarkeit und Abhängigkeiten zwischen den Baufeldern wurde ein Etappierungskonzept (siehe Ziffer 8) erstellt. Es dient als Grundlage für die Vergabe der Baufelder im Baurecht und stellt sicher, dass bei den einzelnen Etappen die Infrastrukturen vorhanden sind und die Bewilligungsfähigkeit der Projekte gegeben ist.

*2.4. Zusammenarbeit mit dem Verein Jugend- und Kulturzentrum Gaskessel*
Der Verein Jugend- und Kulturzentrum Gaskessel war im bisherigen Planungsprozess partizipativ eingebunden. Die Vorschriften in der ZPP 1 konnten miteinander im Konsens bereinigt werden. Im Rahmenplan und Entwicklungsplan gibt es noch wenige Punkte (z.B. Zu- und Wegfahrtregime) die noch geklärt werden müssen. Dies kann erst mit den nächsten Planungsschritten abgeschlossen werden. Deswegen wird der kooperative Dialog auch im weiteren Entwicklungsprozess weiterverfolgt, um die Anforderungen des Gaskessels phasengerecht angemessen zu berücksichtigen.

*2.5. Aktuelle Eigentumssituation und Nutzungen*

Innerhalb des Wirkungsbereichs der ZPP 1 «Gaswerkareal» liegen Flächen der Grundstücke Gbbl. Bern Nrn. 3/752, 3/1081, 3/3929, 3/3305, 3/4107 und die Baurechtsparzelle Nr. 3/4037. Die Grundstücke befinden sich allesamt im Eigentum der Stadt Bern (Fonds, Verwaltungsvermögen) und ewb und sind in der Tabelle 1 aufgeführt. Der Gaskessel befindet sich auf einem Baurecht zu Gunsten des Verwaltungsvermögens, welches abgeschlossen wurde, als sich das Grundstück im Eigentum von ewb befand. Im Rahmen der Arealentwicklung werden die Grundstücke neu parzelliert und das städtische Eigentum teilweise neu geregelt.

Die Bestandsbauten Ryff-Fabrik, Direktorenvilla und Werkstattgebäude verbleiben weiterhin im Eigentum des Fonds. Das bestehende Baurecht des Gaskessels wird aufgelöst und die Parzelle ins Verwaltungsvermögen übertragen (Widmung). Die Widmung ist nicht Bestandteil dieser Vorlage, sondern wird gemeinsam mit dem geplanten Baukredit für die Gesamtsanierung des Gaskessels beantragt. Die übergeordneten Erschliessungsanlagen wie Veloweg und öffentliche Aussenraumflächen werden ebenfalls dem Verwaltungsvermögen (Tiefbau Stadt Bern) zugewiesen.

| Grundstücke GBBL.-Nr. | Im Halt von (m²) | Eigentümer*in / (Baurechtnehmer*in) | Gebäude | Nutzungen |
|---|---|---|---|---|
| 752 | 44'367 m2 | Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik | Direktorenvilla<br>Werkstattgebäude<br>Gasmeisterhaus<br>Schopf | Gewerbe/Wohnen |
| 1081 | 10'445 m2 | Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik | Ryff-Fabrik | Gewerbe/Wohnen/Kultur |
| 3305 | 3'124 m2 | Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik | Brückenraum | Lagerflächen/Parkplätze |
| 4037 | 6'206 m2 | EWG Bern, VV (Baurecht) | Gaskessel | Jugend- und Kulturzentrum |
| 3929 | 29'961m2 | EWG Bern, VV | Parkanlage | Park (Schutzzone Aare) |
| 4107 | 433m2 | Energie Wasser Bern | Gasdruckreduzierstation | Infrastruktur |

*Tabelle 1: Übersicht aktuelle Eigentumssituation*

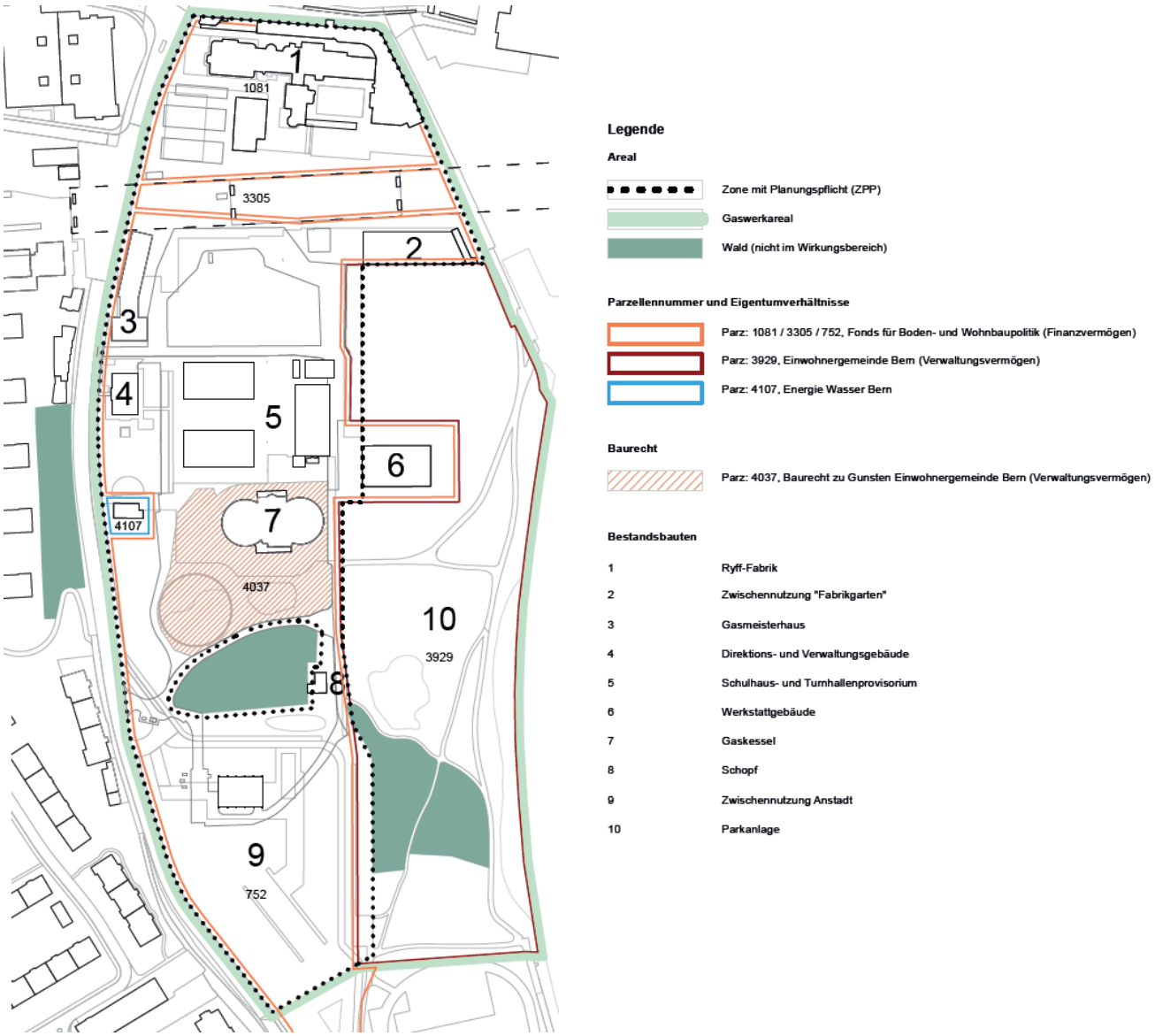


*Abbildung 2: Bestandsbauten und Zwischennutzungen*

## 3. Stand der Entwicklung

### *3.1. Planungsinstrument – Zone mit Planungspflicht (ZPP)*

Die Auf- und Umzonung des Gaswerkareals wird dem Stadtrat und den Stimmberechtigten in einem separaten Geschäft unterbreitet. Zum besseren Verständnis des vorliegenden Antrags werden die wichtigsten Vorschriften mit Auswirkungen auf die Abgabe im Baurecht in den folgenden Abschnitten zusammengefasst.

In der ZPP «Gaswerkareal» wird das Areal in fünf Sektoren aufgeteilt. Die einzelnen Sektoren weisen unterschiedliche Regelungen zu Art und Mass der Nutzung aus. Die Sektorenbildung vereinfacht die Entwicklung in Etappen. Das Nutzungsmass über alle Sektoren wurde inklusive der Bestandsbauten in der ZPP auf maximal 80 000 $m^2$ oberirdische Geschossfläche (GFo) beschränkt. Damit wird sichergestellt, dass die maximal verträgliche bauliche Dichte nicht überschritten wird, die Infrastruktur sinnvoll dimensioniert werden kann und dennoch für die einzelnen Etappen die nötige Flexibilität gewährleistet ist. Das minimale Nutzungsmass pro Sektor stellt sicher, dass das städtebauliche Konzept umgesetzt und die Siedlungsentwicklung nach innen gewährleistet wird.

*3.2. Vereinbarung zum gemeinnützigen und preisgünstigen Wohnraum in Kostenmiete*

Es gibt eine Vereinbarung zwischen der hoheitlichen Stadt und dem Fonds zum gemeinnützigen und preisgünstigen Wohnraum in Kostenmiete. Diese regelt die Berechnung der maximalen Anfangsmietzinssumme des in der ZPP verankerten gemeinnützigen und preisgünstigen Wohnraums, basierend auf Artikel 16b Absatz 1 der Bauordnung vom 24. September 2006 (BO; SSSB 721.1 [Wohn-Initiative]). Zudem sind in der Vereinbarung die Modalitäten zur Anpassung der Kostenmieten während der Mietdauer und bei Wiedervermietung festgehalten.

*3.3. Infrastrukturvereinbarung*

Auf dem Gaswerkareal sollen verschiedene, der Öffentlichkeit zugängliche Infrastrukturen gebaut und betrieben werden. Dabei handelt es sich um Anlagen der Siedlungsentwässerung, Strassen und Wege, Spielflächen und Aufenthaltsbereiche, eine Vertikalverbindung zwischen Gaswerkareal und Monbijoubrücke und die Veloroute. Weiter werden die vorhandenen Naturwerte bewahrt, der Villengarten gepflegt und Bäume gepflanzt und gepflegt werden müssen. Der Gemeinderat hat zusammen mit dem Fonds und den involvierten Verwaltungsstellen festgelegt, wer für die Planung, den Bau und den Betrieb sowie Unterhalt dieser Anlagen aufzukommen hat und dazu eine entsprechende Vereinbarung abgeschlossen.

*3.4. Baufelder und zukünftige Eigentumsverhältnisse*

Die einzelnen ZPP-Sektoren wurden im Rahmenplan anhand der Erkenntnisse aus dem Richtprojekt präziser beschrieben. Insgesamt werden dreizehn Baufelder (*vgl. Abbildung 3*) für Neubauten ausgewiesen. Die Baufelder enthalten unterschiedlich grosse Spielräume in der Projektentwicklung. Die Aufteilung und Anordnung der Baufelder, insbesondere jener im ZPP-Sektor 1.5 (Baufelder 5A – 5C) können sich noch verändern.

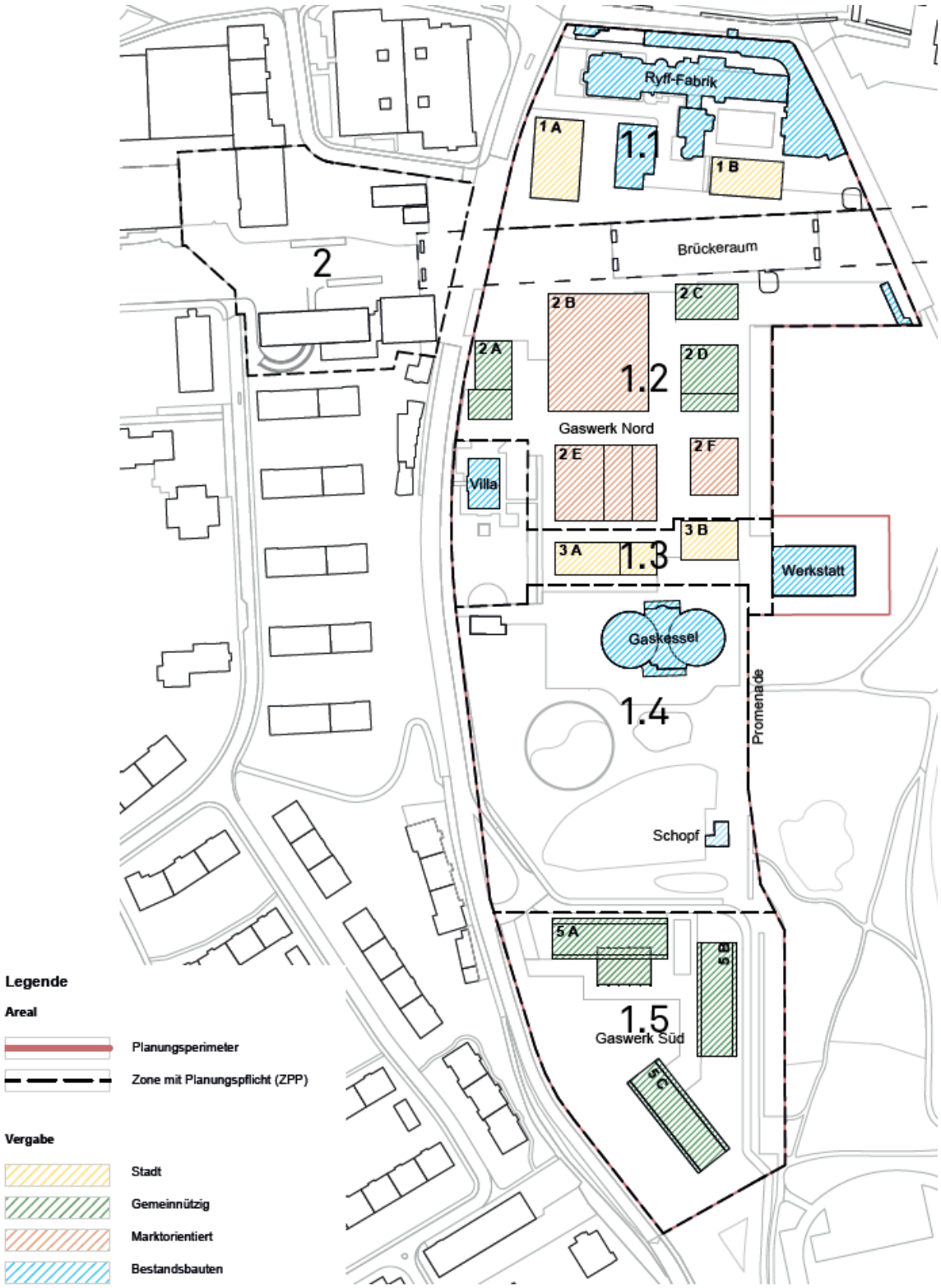


*Abbildung 3: Konzept zukünftige Eigentumsverhältnisse Bauten*

Der Entwicklungsplan (siehe Abbildung 3) zeigt auf, für welche Bauträgerschaften die einzelnen Baufelder vermarktet werden sollen. Die Sektoren 1.1 und 1.3 verbleiben im Eigentum des Fonds. Die Baufelder in den Sektoren 1.2 und 1.5 werden im Baurecht an gemeinnützige sowie marktorientierte Bauträgerschaften abgegeben. Beim Baufeld 2B (Sektor 1.2) besteht die Möglichkeit, bei Bedarf öffentliche Nutzungen – beispielsweise eine Dreifachturnhalle – zu realisieren. Im Rahmen der Investorenausschreibung kann festgelegt werden, zu welchem Betrag die Stadt die Dreifachturnhalle zurückmieten könnte, falls künftig ein Eigenbedarf entsteht. Eine Eigenrealisierung wurde verworfen, da kein städtischer Bedarf für die weiteren Flächen (>6`500 $m^2$ GFo) im Gebäudekomplex nachgewiesen ist und diese an Dritte vermietet werden müsste. Der Bau einer solchen Halle mit Mantelnutzung würde finanziell und personell Ressourcen binden, die für andere Infrastruktur- und Wohnbauprojekte benötigt werden. Obwohl die Stadt den grössten Teil der Baufelder im Baurecht abgibt, verbleibt ein grosser Teil des Aussenraums in ihrem Eigentum. Neben neuen Fussweg- und Veloverbindungen, einer neuen Promenade entlang des Parks und einem grosszügigen Freiraum unter der Brücke verbleiben auch die Sektoren 1.1, 1.3 und 1.4 im Eigentum der Stadt.

## 4. Abgabe im Baurecht

Das städtebauliche Konzept und die im Rahmenplan und im Entwicklungsplan verankerten Qualitätsanforderungen in Bezug auf Städtebau und Architektur sind durch die Bauträgerschaften umzusetzen. Gemäss Strategie des Fonds soll der Boden nicht veräussert, sondern im Baurecht an Endinvestorinnen und -investoren abgegeben werden.

### *4.1. 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 Grundstückgeschäften. 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 sind 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 die Stimmberechtigten für entsprechende Beschlüsse zuständig.

Für die Bestimmung des finanzkompetenten Organs wurden die voraussichtlich erzielbaren Baurechtszinseinnahmen aller Baufelder, die im Baurecht abgegeben werden sollen, unter Berücksichtigung eines Zinssatzes von 3 Prozent für gemeinnützige Bauträgerschaften und 3,25 Prozent für marktorientierte Bauträgerschaften kapitalisiert. Der Zinssatz widerspiegelt das Risiko, welches der Fonds als Baurechtsgeber mit dem Abschluss des Baurechtsvertrags eingeht. Bei den marktorientierten Bauträgerschaften wird dieses aufgrund der höheren Leerstandrisiken (höhere Mietpreise) und den unterschiedlichen Heimfallsregelungen geringfügig höher eingeschätzt.

Die einzelnen Baufelder haben einen prognostizierten Wert unter 10 Mio. Franken. Die Abgabe im Baurecht liegt je nach konkretem Wert folglich in der Kompetenz des Stadtrats oder des Gemeinderats. Falls jedoch mehrere Baufelder in einem Verfahren vergeben werden, könnte der Wert 10 Mio. Franken übersteigen. Zudem gibt es Baufelder (z.B. 2E), bei denen gemäss aktueller Schätzung der Wert knapp unter 10 Mio. Franken liegt. Falls bei der Vergabe ein höherer Baurechtszins geboten wird, würde dies zu einer Kompetenzverschiebung führen und könnte sich aufgrund der nachträglichen Volksabstimmung negativ auf die Höhe der Angebote auswirken. Um unnötige Verzögerungen zu verhindern und um bei den marktorientierten Angeboten marktgerechte Erträge zu generieren, beantragt der Gemeinderat dem Stadtrat und den Stimmberechtigten, die Kompetenz für die Abgabe der Baufelder 2A – 2F sowie 5A – 5C im Baurecht an ihn zu delegieren. Das Vorgehen mit einer ZPP als Planungsinstrument und der Delegation der Abgabe im Baurecht an den

Gemeinderat hat sich bei der Arealentwicklung «Warmbächliweg-Güterstrasse» (heute Holliger) bewährt und soll entsprechend beim Gaswerkareal wieder angewendet werden.

*4.2. Vermarktung*

Die Vermarktung der Baufelder soll in der Folge mittels öffentlicher Ausschreibungen in Form von Konzeptvergaben mit einem nachgelagerten qualitätssichernden Verfahren und/oder Investorenwettbewerbe nach SIA 142 erfolgen. Die Anforderungen an die einzugebenden Konzepte und Projekte basieren auf dem Rahmenplan und dem Entwicklungsplan. Insbesondere wird darauf geachtet werden, wie die vorgesehenen Konzepte zur Areal- und Nutzungsstrategie und damit zu den Gegebenheiten vor Ort passen. Die Baurechtsverträge orientieren sich an den Musterbaurechtsverträgen der Stadt (gemeinnützig bzw. marktorientiert). Für die Berechnung der Höhe des Baurechtszinses bei den gemeinnützigen Bauträgerschaften wird ein Landanteil zwischen 15 – 20 % der Anlagekostenlimiten gemäss den Vorgaben des Bundesamts für Wohnungswesen eingesetzt. Bei den marktorientierten Bauträgerschaften fliesst die Höhe des gebotenen Baurechtszinses in die Bewertung der Eingabe mit ein. Weitere Beurteilungskriterien sind neben der Qualität der Konzepte zwingend zu erfüllende Kriterien wie Referenzen, organisatorische Aspekte sowie finanzielle Sicherheiten. Damit auch unerfahrenere Bauträgerschaften eine Chance haben, werden gemeinsame Konzepteingaben von zwei bis drei Bauträgerschaften ermöglicht. Der Vergabeentscheid liegt in der Kompetenz des Gemeinderats.

Im Rahmen der Ausschreibung und Baufeldvergabe werden folgende drei Planungserklärungen, die der Stadtrat 2018 abgegeben hat, umgesetzt:

- *Verzicht auf Stockwerkeigentum: Auf dem gesamten Areal soll auf die Realisierung von Stockwerkeigentum verzichtet werden, auch auf den 25 Prozent, die institutionellen Investorinnen und Investoren abgegeben werden.*
- *Hohe Personendichte bei gemeinnützigen Bauträgern sicherstellen: Die städtische Baurechtsabgabe für gemeinnützige Wohnbauträger auf dem Gaswerkareal ist mit folgender Auflage verbunden: Die Wohnbauträger können in ihrer Liegenschaft eine hohe Personendichte ausweisen.*
- *„Das Miteinander" statt „das Nebeneinander" planen: Im Rahmen der Planung einer Überbauung im Gaswerkareal sollen alle rechtlichen Möglichkeiten ausgelotet werden, um dem Ideal eines Miteinanders aller Nutzungen (Wohnen, Arbeit, Sport, Freizeit, Vergnügen und Nachtleben) möglichst nahe zu kommen. Auf dem Gaswerkareal soll bewusst auf eine „urbane Wohnzone" hin geplant werden.*

Die Ausschreibungen richten sich ausschliesslich an Endinvestierende. Ein Weiterverkauf in Form von Stockwerkeigentum wird bei der Vergabe entsprechend ausgeschlossen. In den Ausschreibungen der Baufelder werden Massnahmen zur Erreichung einer hohen Personendichte eingefordert und bei der Beurteilung der Eingaben entsprechend bewertet. Erfahrungen bestehen heute bereits mit Vorgaben zu den Belegungsvorschriften im Musterbaurechtsvertrag für gemeinnützige Bauträgerschaften. Zudem wird eine zivilrechtliche Duldungspflicht für «Alltagslärm» in allen Baurechtsverträgen aufgenommen, die den Mieter*innen überbunden werden muss. Die Duldungspflicht beschränkt sich auf den «Alltagslärm» (bzw. «Freizeitlärm»), der als lästig wahrgenommen werden kann und dient als weiterer Schutz des Betriebs des Jugend- und Kulturzentrums Gaskessel. Der technische Lärm (z.B. Musikanlagen) ist von der Duldungspflicht ausgenommen, da die Belastungsgrenzwerte gesetzlich festgelegt sind. Zudem müssen die Bauträgerschaften die weiteren Qualitätsanforderungen aus den qualitätssichernden Verfahren zur gesetzlich geforderten Ablösung der ZPP umsetzen.

## 5. Wirtschaftlichkeit

Die Entwicklung des Gaswerkareals hat finanzielle Auswirkungen auf den allgemeinen Haushalt und auf den Fonds, der als Sonderrechnung geführt wird. Die vorliegende Wirtschaftlichkeitsbetrachtung beschränkt sich auf die finanziellen Auswirkungen der Abgabe im Baurecht für den Fonds. Die weiteren möglichen finanziellen Effekte auf den allgemeinen Haushalt werden im Anschluss zusammengefasst und in der Vorlage Zone mit Planungspflicht (ZPP) 1 – Sandrainstrasse 3–39 («Gaswerkareal») ausgeführt.

*Anlagewerte*

Mit der Volksabstimmung vom 9. Februar 2020 wurde der Verpflichtungskredit zum Kauf des Gaswerkareals durch die Bevölkerung im Umfang von Fr. 30 758 000.00 bewilligt. Für die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung muss nur der Anteil der Kosten des Landkaufs berücksichtigt werden, der für die Entwicklung der neuen Baufelder relevant ist. Die Anlagewerte der Bestandsbauten (Werkstattgebäude und Direktorenvilla) im Umfang von Fr. 2 450 000.00 müssen abgezogen werden. Zudem wird der Betrag der Widmung des Baurechts Gaskessel (z.B. Baurecht Gaskessel) im Umfang von Fr. 500 000.00 abgezogen. Damit müssen Anlagewerte von insgesamt Fr. 27 808 800.00 auf die neuen Baufelder aufgeteilt werden:

| | | |
|---|---|---|
| Landerwerb Parzelle GBBl. Nr. 752/3 (Gaswerkareal) | Fr. | 30 758 800.00 |
| - *Wert Bestandsbauten* | Fr. | *-2 450 000.00* |
| - *Widmungen* | Fr. | *-500 000.00* |
| **Total Anlagewert (Stand: 01.01.2025)** | **Fr.** | **27 808 800.00** |

*Entwicklungskosten*

Die Entwicklung des Gaswerkareals von einer Industriebrache zu baureifem Bauland ist mit zahlreichen Vorarbeiten und somit mit Kosten für den Fonds als Grundeigentümer verbunden. Für die Entwicklung des Areals hat der Gemeinderat bereits Kredite im Umfang von Fr. 3 300 000.00 bewilligt. Mit diesem Betrag wurden die bisherigen Entwicklungsarbeiten (z.B. der städtebauliche Ideenwettbewerb, Ausarbeitung Richtprojekt, Rahmen- und Entwicklungsplan, Grundlagenarbeiten für ZPP) finanziert. In den nächsten Jahren sind weitere Entwicklungsarbeiten notwendig, für die weitere Mittel im Umfang von Fr. 2 365 000.00 beantragt werden. Darin enthalten sind insbesondere Beträge für externe Projektunterstützung, Vorstudien und Konzepte sowie Kommunikation- und Partizipationsmassnahmen.

*Infrastrukturkosten (Anteil Fonds)*

Für die Berechnung der Infrastrukturkosten wurde eine externe Grobkostenschätzung in Auftrag gegeben. Basierend auf den Angaben des Richtprojekts wurden die Kosten für die Umgebungsflächen und Infrastrukturen (z.B. Vertikalverbindung Monbijoubrücke, Naturwerte) auf Fr. 16 150 000.00 geschätzt. Der Fonds, Stadtgrün Bern und Tiefbau Stadt Bern haben miteinander eine Infrastrukturvereinbarung abgeschlossen. Sie regelt, wer welche Infrastrukturen erstellen, finanzieren und betreiben muss. Die Kosten für den Betrieb sind noch nirgends berücksichtigt. Der Anteil der Infrastrukturkosten des Fonds beträgt Fr. 8 530 000.00. Die Kostenungenauigkeit der Prognose beträgt aufgrund der frühen Planungsphase +/- 30 %. Entsprechend werden Reserven im Umfang von Fr. 2 559 000.00 miteingeplant. Der Fonds muss entsprechend Mittel von maximal Fr. 11 089 000.00 für Infrastrukturen bereitstellen.

*Planungsmehrwertabgabe*

Für die Realisierung des Nutzungsmasses des Richtprojekts muss der Fonds eine Planungsmehrwertabgabe im Umfang von Fr. 10 032 000.00 leisten. Falls das maximale Nutzungsmass gemäss

der ZPP ausgeschöpft werden sollte, wird sich die fällige Planungsmehrwertabgabe um Fr. 1 668 000.00 auf maximal Fr. 11 700 000.00 erhöhen.

*Kostenübersicht*
Die folgende Tabelle bietet einen Überblick aller im Kreditantrag enthaltenen Kosten:

| | | |
|---|---|---|
| Entwicklungskredit (bereits bewilligt) | Fr. | 3 300 000.00 |
| Aufstockung Entwicklungskredit | Fr. | 2 365 000.00 |
| Infrastrukturkosten Fonds* | Fr. | 8 530 000.00 |
| Kostenungenauigkeit Infrastruktur (+/- 30 %)* | Fr. | 2 559 000.00 |
| Planungsmehrwertabgabe (Nutzungsmass Richtprojekt) | Fr. | 10 032 000.00 |
| Zusätzliche Planungsmehrwertabgabe (max. Nutzungsmass ZPP) | Fr. | 1 668 000.00 |
| **Total Entwicklungskosten** | **Fr.** | **28 454 000.00** |

**gemäss schweizerischem Baupreisindex Espace Mittelland (Tiefbau) in Bezug auf den Kostenstand Oktober 2023. (Indexstand = 113.6, Basisjahr Oktober 2020

Für die Wirtschaftlichkeitsberechnung dient das Richtprojekt als Grundlage. Das Richtprojekt nutzt den Spielraum beim Nutzungsmass nicht maximal aus. Entsprechend muss die zusätzliche Planungsmehrwertabgabe wieder abgezogen werden. Die Kosten reduzieren sich dadurch von Fr. 28 454 000.00 auf Fr. 26 786 000.00. Zusammen mit dem addierten Anlagewert von Fr. 27 808 800.00 resultiert der Betrag von Fr. 54 594 800.00, der mit den zukünftigen Einnahmen (Baurechtszinsen und Mieteinnahmen) refinanziert werden muss:

| | | |
|---|---|---|
| Entwicklungskosten Richtprojekt | Fr. | 26 786 000.00 |
| Anlagewert | Fr. | 27 808 800.00 |
| **Total: Kostengrundlage für Wirtschaftlichkeitsberechnung** | **Fr.** | **54 594 800.00** |

*Erträge*
Die Kosten der Entwicklung werden für die Wirtschaftlichkeitsberechnung anhand der Geschossfläche gemäss dem Richtprojekt auf die verschiedenen Baufelder verteilt. Rund 1/6 der Kosten entfallen auf die Baufelder in den Sektoren 1.1, 1.3 und 1.4 (Eigenrealisierungen) und rund 5/6 der Kosten auf die Baufelder in den Sektoren 1.2 und 1.5 (Abgabe im Baurecht). Damit der Fonds die angefallenen Entwicklungskosten refinanzieren kann, benötigt er für die Baufelder in den Sektoren 1.2 und 1.5 insgesamt jährliche Baurechtszinseinnahmen von mindestens 1,43 Mio. Franken.

Die Zielsetzung des Fonds liegt darin, Voraussetzungen für eine zeitgemässe, soziale, wirtschaftliche und bauliche Entwicklung zu schaffen. Gemäss Artikel 2 Fondsreglement hat er die Aufgabe, am Boden- und Wohnungsmarkt zur Bekämpfung der Spekulation und der Preissteigerung teilzunehmen. Mit der Entwicklung des Gaswerkareals sollen auch die wohnpolitischen Ziele gemäss Wohnstrategie umgesetzt werden. Die Stadt strebt zudem bei verschiedenen Themen (z.B. Energie) höhere Standards an, als das Gesetz vorschreibt sowie sozialverträgliche Mietpreise. Die Bauträgerschaften benötigen einen entsprechenden Spielraum beim Baurechtszins, damit sie die städtischen Ziele umsetzen können.

Ebenfalls Auftrag des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik ist gemäss Artikel 2 Fondsreglement die Förderung von Wohnungseigentum. Aufgrund der parlamentarischen Planungserklärung zu dieser Frage ist die Erfüllung dieses Auftrags bei der vorliegenden Arealentwicklung nicht vorgesehen.

*Weitere Effekte für den allgemeinen Haushalt*
Die Realisierung einer grösseren Entwicklung wie auf dem Gaswerkareal hat weitere finanzielle Auswirkungen auf den allgemeinen Haushalt (Steuerhaushalt) der Stadt. Der allgemeine Haushalt

muss sich gemäss dem Baugesetz an den Erschliessungskosten beteiligen, erhält im Gegenzug einen Anteil des geschaffenen Planungsmehrwerts. Beim Gaswerkareal liegt der Anteil der Infrastrukturkosten des allgemeinen Haushalts tiefer als der Betrag, der in die Spezialfinanzierung Planungsmehrwert- und Lenkungsabgaben einbezahlt wird.

Beim allgemeinen Haushalt fallen weitere indirekte Kosten an, da die neuen Einwohner*innen Kosten beispielsweise für Schul- und Sportanlagen, öffentlichen Verkehr oder Soziales verursachen. Dem stehen die zukünftigen Steuererträge gegenüber. Ob dies zu einer zusätzlichen Belastung für den allgemeinen Haushalt führt, hängt insbesondere von der Anzahl Kinder sowie den tatsächlichen Steuererträgen ab. Tendenziell finanzieren sich neue Überbauungen mit einem hohen Anteil an schulpflichtigen Kindern kurzfristig nicht selbst, da Investitionen in Schul- und Sportanlagen in den ersten Jahren die höchsten Kapitalfolgekosten aufweisen. Mittel- bis langfristig verändert sich der Selbstfinanzierungsgrad. Bei Haushalten mit wenigen Kindern verhält sich die Rechnung umgekehrt. Neubauwohnungen weisen tendenziell in den ersten Jahren höhere Steuererträge auf. Mittel- bis langfristig verschlechtert sich die Gebäudesubstanz und die Wohnungen werden günstiger und ziehen weniger Steuersubstrat an. Ob der allgemeine Haushalt mit der Entwicklung des Gaswerkareals zusätzlich belastet wird, kann nicht abschliessend beurteilt werden. Die finanzielle Bilanz hängt insbesondere davon ab, welcher Standard an Leistungen in der Stadt den Einwohner*innen insgesamt angeboten wird und wie sie die wirtschaftliche Lage und damit die Steuererträge entwickeln.

Eine Arealentwicklung hat weitere volkswirtschaftliche Effekte, die sich indirekt auf den allgemeinen Haushalt auswirken. Mit der Siedlungsentwicklung nach Innen kann dem hohen Pendler*innenüberschuss entgegengewirkt werden. Damit kann dem Ausbau der übergeordneten Verkehrsinfrastrukturen entgegengewirkt werden, während im näheren Umfeld die Verkehrsinfrastruktur eher ausgebaut werden muss. Ein weiterer wirtschaftlicher Effekt liegt bei der Standortattraktivität. Ein neues Quartier bietet Chancen für Personen und Unternehmen sich in der Stadt niederzulassen. Dies fördert die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt, indem dem Arbeitskräftemangel entgegengewirkt wird. Aktuell wird die Attraktivität der Lage für Unternehmen aufgrund der geringen Beschäftigungsdichte und dem geringen Passantenpotenzial im Verhältnis zur Innenstadt noch mässig bis schlecht bewertet. Mit der Verdichtung durch die angestrebte Arealentwicklung wird eine höhere Attraktivität für Unternehmen erreicht. Im Fokus stehen Unternehmen, die ein urbanes Quartier mit vielfältigen Angeboten schätzen. Die Mitarbeitenden können am Feierabend von den umliegenden Erholungs- und Freizeitangeboten profitieren.

## 6. Nutzen des Geschäfts

Gemäss Stadtentwicklungskonzept STEK 2016 ist das Gaswerkareal eines der wichtigsten und grössten Transformationsgebiete in der Stadt Bern. Es dient als Entlastungsgebiet mit dem Ziel der Erhaltung und Weiterentwicklung der Quartierqualität. Für die innerstädtische Weiterentwicklung und die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum sowie neuen Gewerbeflächen- und Freiraumangeboten hat es einen bedeutenden Status. Das Areal ist rund sechs Hektaren gross, zentral und landschaftlich attraktiv gelegen. In den kommenden Jahren soll auf dem Gaswerkareal ein neues, belebtes Stadtquartier entstehen mit 300 bis 500 Wohnungen sowie bis zu 25 000 $m^2$ zusätzlicher Fläche für Gewerbe, öffentliche Nutzungen (z.B. Schulraum) und weitere Nutzungen.

Die Entwicklung des Gaswerkareals ist für die Stadt nicht nur für die Erfüllung wohnpolitischer Ziele, sondern auch finanziell wichtig. Die auf dem Richtprojekt basierenden Wirtschaftlichkeitsüberlegungen zeigen auf, dass mit den erwarteten Kosten und Erträgen eine angemessene Rendite für den Fonds erwirtschaftet werden kann; dies unter der Voraussetzung der Einhaltung der Planungserklärungen des Stadtrats. Der Stand der Entwicklung zeigt auf, dass ein Quartier mit urbaner Mischnutzung und einem Anteil von mindestens 75 % gemeinnützigen und/oder preisgünstigen

Wohnungen sowie dem Erhalt des Gaskessels mit den wirtschaftlichen Vorgaben des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik als machbar beurteilt wird. Somit könnten zumindest die Kosten für die Entwicklung, den Infrastrukturanteil des Fonds und die Planungsmehrwertabgabe mit den erwarteten Baurechtszinseinnahmen refinanziert werden.

Die Planungsmehrwertabgabe, die der Fonds leisten muss, ist höher als die Kosten für den Infrastrukturanteil, der durch den allgemeinen Haushalt finanziert werden muss. Die erwarteten jährlichen Folgekosten für Bewirtschaftung und Unterhalt der Grün- und Grauanlagen, für die Mitfinanzierung der neuen Buslinie und für die zusätzlichen Schul- und Sportanlagen werden durch zusätzliche Steuererträge finanziert. Die planerische und bauliche Entwicklung des Gaswerkareals soll so im Minimum kostenneutral erfolgen.

Mit dem vorliegenden Geschäft (und der «ZPP 1 Gaswerkareal») kann eine langjährige Industriebrache für die Bevölkerung der Stadt Bern schrittweise zugänglich gemacht und unter Einhaltung der Planungserklärungen des Stadtrats in Wert gesetzt 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.

Bei der Planung der Neubauten auf dem Gaswerkareal haben Klimaschutz und klimaangepasstes Bauen einen hohen Stellenwert. Das neue Quartier wird an den bestehenden Wärmeverbund Marzili AG angeschlossen. Die Produktion von Fernwärme und auch -kälte erfolgt über Grundwasser-Wärmepumpen, ergänzt durch Fernwärme aus der Energiezentrale Forsthaus. Auch die Stromproduktion erfolgt künftig teilweise auf dem Areal. Auf den Dachflächen können Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen installiert werden. Die Planungsvorlage sowie die weitere Arealentwicklung sehen eine klimafreundliche Abwicklung der Mobilität vor (bessere öV-Erschliessung, hoher Anteil Veloabstellplätze, geringer Anteil Autoabstellplätze). Der Parkplatzbedarf soll weitgehend im bestehenden Brückenkopfgebäude gedeckt werden. Damit können die Emissionen beim Bau reduziert werden, indem neue Untergeschosse aufs Minimum reduziert werden. Dank der verschiedenen Massnahmen kann davon ausgegangen werden, dass das neue Stadtquartier zu einer Reduktion des durchschnittlichen $CO_2$-Verbrauchs pro Kopf führt. Damit entspricht das Projekt den Zielsetzungen des städtischen Klimareglements. Das Projekt wird insbesondere einen Beitrag an die Zielerreichung von Artikel 4 Absatz 2 Buchstaben a bis e des Reglements vom 17. März 2022 über Klimaschutz (Klimareglement, KR; SSSB 820.1) leisten.

Externe Expert*innen haben das Projekt Gaswerkareal einer Klimaanalyse unterzogen. Das Richtprojekt ist sehr gut auf die steigende Anzahl Hitzetage angepasst und hat keine negativen Auswirkungen auf die bestehende Kaltluftbahn im Aaretal. Zur Klimaanpassung tragen vor allem die Beschattung durch Erhalt und die Neupflanzung von Bäumen, ein geringer Versiegelungsgrad, Durchlüftungskorridore sowie Wasserelemente bei.

Aufgrund der heutigen Kenntnislage ist die Vorlage insgesamt mit den Zielen des Klimareglements vereinbar. Die Anforderungen an die Klimaverträglichkeit werden den zukünftigen Bauträgerschaften mittels Vorgaben in den Wettbewerbsprogrammen und/oder Überbauungsordnung und in den Baurechtsverträgen überbunden.

## 8. Weiteres Vorgehen

Unter Vorbehalt der Zustimmung der stimmberechtigten Bevölkerung zu den beiden Vorlagen, kann die Entwicklung des Gaswerkareals weiterverfolgt werden. Das Areal wird in Etappen transformiert. Die einzelnen Etappen werden nach unterschiedlichen Abläufen entwickelt, da sie nicht dieselben Rahmenbedingungen, Abhängigkeiten und Risiken aufweisen.

Etappe 1: «Schulhaus- und Turnhallenprovisorium»
Der ersten Etappe haben die Stimmberechtigten bereits zugestimmt. Die Anlage befindet sich in Bau und wird im Sommer 2025 eröffnet. Der Betrieb ist für sechs bis acht Jahre vorgesehen.

Etappe 2: «Sanierung Gaskessel»
Der Stadtrat hat den Projektierungskredit bereits bewilligt. Der Baukredit wird dem Stadtrat zum gegebenen Zeitpunkt vorgelegt.

Etappe 3: «Ryff-Fabrik», Sektor 1.1 (siehe Abbildung 3)
Nach der Volksabstimmung führt der Fonds einen Projektwettbewerb nach SIA 142 durch. Im Anschluss wird das Bauprojekt ausgearbeitet. Voraussichtlich ist für den Baukredit eine weitere Abstimmung notwendig. Vom Wettbewerbs- bis zum Baustart werden drei bis vier Jahre eingeplant.

Etappe 4: «Süd», Sektor 1.5
Nach der Volksabstimmung können die Baufelder vermarktet werden. Die Ablösung der ZPP erfolgt über einen Projektwettbewerb nach SIA 142. Die Entwicklungsdauer wird auf vier bis fünf Jahre eingeschätzt.

Etappe 5: «Nord», nördlicher Teil Sektor 1.2
Nach der Volksabstimmung können die Baufelder vermarktet werden. Die Bauträgerschaften müssen ein qualitätssicherndes Verfahren durchführen. Zudem muss eine Überbauungsordnung in Kompetenz des Gemeinderats erlassen werden. Die Entwicklungsdauer wird vom Start der Vermarktung auf vier bis sechs Jahre eingeschätzt.

Etappe 6: «Mitte», südlicher Teil Sektor 1.2 und Sektor 1.3
Der Ablauf erfolgt analog der Etappe 5. Beim Baukredit für die Eigenrealisierungen des Fonds wird zusätzlich ein Beschluss der finanzkompetenten Organe benötigt. Der Start der Entwicklung erfolgt in Abhängigkeit vom Schulhaus- und Turnhallenprovisorium. Die Entwicklungsdauer wird vom Start der Vermarktung auf vier bis sechs Jahre eingeschätzt.

## Antrag

I. Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Bericht betreffend Gaswerkareal: Abgabe im Baurecht und Kreditaufstockung (Abstimmungsbotschaft)

II. Den Stimmberechtigten werden folgende Anträge zum Beschluss unterbreitet:

1. Die Stimmberechtigten der Stadt Bern stimmen der Abgabe der Sektoren 1.2 und 1.5 im Baurecht zu und ermächtigen den Gemeinderat, zu gegebener Zeit die Baurechtsverträge abzuschliessen.

2. Die Stimmberechtigten der Stadt Bern stimmen der Kreditaufstockung von Fr. 3 300 000.00, um Fr. 25 154 000.00 auf insgesamt Fr. 28 454 000.00 zulasten der Investitionsrechnung des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik zu.

3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

III. Die Botschaft an die Stimmberechtigten wird genehmigt.

Bern, 28. Mai 2025

Der Gemeinderat