

Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat**Erwerb und Abgabe des Perimeters ZPP Warmbächliweg-Güterstrasse im Baurecht (Abstimmungsbotschaft)****1. Worum es geht**

Die in die Jahre gekommene Kehrriechterverwertungsanlage (KVA) am Warmbächliweg 2 wird in naher Zukunft durch einen Neubau einer Energiezentrale am Standort Forsthaus West ersetzt. Energie Wasser Bern (ewb) plant, nach Inbetriebnahme der neuen Energiezentrale Forsthaus West, die alte Anlage Warmbächliweg komplett rückzubauen. Um die hohe Qualität des gesamten Areals zu sichern, ist es sinnvoll, dass der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds) das Grundstück Bern Gbbl.-Nr. 3340/3 - auf welchem er über ein Vorkaufsrecht bis 31. Dezember 2012 verfügt - von ewb erwirbt und gleichzeitig seine beiden eigenen Grundstücke an der Güterstrasse 8 und Bahnstrasse 21 in die Entwicklung einbezieht. Wie vom Stadtrat an seiner Sitzung vom 1. März 2012 u.a. beschlossen, soll der geplante städtebauliche Ideenwettbewerb aufzeigen, wie mit der Bausubstanz der Bestandesbauten auf den beiden Fondspartellen sowie dem heutigen ewb-Grundstück umzugehen ist. In den Vorschriften zum Zonenplan Warmbächliweg - Güterstrasse und auch in den Bedingungen zum geplanten städtebaulichen Ideenwettbewerb ist das Kriterium aufgenommen worden, dass die bestehende Bausubstanz an der Güterstrasse 8 und allenfalls bei anderen Gebäuden erhalten werden kann. Die Ergebnisse aus dem Ideenwettbewerb werden im Dezember 2012 erwartet.

Unter Einbezug der erwähnten Fondsliegenschaften kann die Stadt Bern eine städtebaulich sinnvolle Lösung über den gesamten ZPP-Perimeter - enthaltend die Grundstücke Bern Gbbl.-Nrn. 3340, 3038 und 2054 im Kreis 3 - entwickeln. Ziel ist es, die Grundstücke einer neuen Nutzung zuzuführen und im Baurecht abzugeben. Die planungsrechtlichen Grundlagen wurden mit dem Zonenplan Warmbächliweg-Güterstrasse anlässlich der Volksabstimmung vom 17. Juni 2012 geschaffen.

An ihrer Sitzung vom 25. November 2011 hat die Betriebskommission (BK) des Fonds dem Erwerb des Grundstücks der alten KVA von ewb mit BK-Beschluss 2422 zugestimmt. Der Erwerb liegt gemäss Artikel 6 Absatz 1 Buchstabe d des Reglements über die Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern (Fondsreglement; SSSB 854.1) in der abschliessenden Kompetenz der Gemeinde. Die Stimmberechtigten sollen gleichzeitig der baurechtsweisen Abgabe des Perimeters ZPP Warmbächliweg-Güterstrasse zustimmen, die Umsetzung des Geschäfts (Abschluss Verkaufsvertrag und Baurechtsverträge) in die abschliessende Kompetenz des Gemeinderats delegieren und im Sinne der Einheit der Materie den Kredit über die Rückbaukosten der Bauten und Anlagen auf den Fondsliegenschaften Bahnstrasse 21 und Güterstrasse 8 genehmigen. Gemäss Stadtratsbeschluss vom 1. März 2012 wird im geplanten Ideenwettbewerb geklärt, ob die Bausubstanz der beiden Liegenschaften erhalten werden soll.

2. Ausgangslage

Die heutige KVA der Stadt Bern am Warmbächliweg 2 wurde in den Jahren 1952 bis 1954 erbaut und später in Etappen weiter ausgebaut. Die Anlage ist heute am Ende ihrer technischen und betrieblichen Lebensdauer angelangt und muss ersetzt werden. Im Gebiet Forsthaus West wird seit einiger Zeit die neue Energiezentrale Bern gebaut.

Die Festlegung des neuen Infrastrukturstandorts Forsthaus West war ein erster grosser Schritt zur Entlastung von Wohngebieten durch die Verlagerung von emissionsträchtigen Anlagen. Ausserhalb der Arbeitsschwerpunkte soll gemäss dem Bericht zum Stadtentwicklungskonzept STEK 95 an allen anderen Standorten mit Entwicklungspotenzial das Wohnen erste Priorität haben. Diese Zielsetzung wurde 2004 ergänzt mit einem Konzept zur Verlagerung von Infrastrukturanlagen zugunsten der Wohnstadt Bern. Viele derartige Anlagen stehen heute in Wohnquartieren und belasten dort mit ihren Emissionen (Lärm, Verkehr, etc.) die Wohn- und Lebensqualität. Die KVA im Holligenquartier ist ein derartiger Betrieb. Durch die Verlagerung der emissionsintensiven Infrastrukturanlage entsteht für die Stadt Bern die seltene Gelegenheit, an zentrumsnaher, gut erschlossener Lage neuen Wohnraum zu schaffen, was letztlich auch zu einer Aufwertung des ganzen Holligen-Quartiers führt. Das Gebiet der heutigen KVA sowie der Liegenschaften Güterstrasse 8 und Bahnstrasse 21 soll planerisch so weiterentwickelt werden, dass es im Sinne der erwähnten Standortförderung der Wohnstadt Bern quartierverträglich umgenutzt werden kann.

3. Grundstücksdaten

3.1 Grunddaten



- Zone mit Planungspflicht
- Fondsgrundstücke Nrn. 2054 / 3038 (Kreis 3)
Bahnstrasse 21 / Güterstrasse 8
- ewb-Grundstück Nr. 3340 (Kreis 3)
Warmbächliweg 2, Vorkaufsrecht bis 31.12.2012 z.G. Stadt Bern

Energie Wasser Bern (ewb)

Parzelle 3340/3
Strasse Warmbächliweg 2
Halt 15 755 m²

Fonds

3038/3
Güterstrasse 8
2 720 m²

Fonds

2054/3
Bahnstrasse 21
3 788 m²

Amtlicher Wert	Fr. 50 406 900.00	Fr. 17 604 000.00	Fr. 3 483 700.00
Buchwert 31. Dezember 10	-	Fr. 16 803 679.00	Fr. 4 777 025.00
GVB-Wert 31. Dezember 10	-	Fr. 42 994 600.00	Fr. 10 486 500.00
Mietertrag p.a	-	Fr. 701 957.00	Fr. 221 125.00
Vorkaufsrecht bis 31. Dezember 2012 zu Gunsten Stadt Bern			

3.2 Auszug Zonenplan Warmbächliweg-Güterstrasse (Volksvorlage vom 17. Juni 2012)

- Grundstücke 3340, 3038, 2054 (alle Kreis 3)
- Zone Zone mit Planungspflicht (ZPP)
- Nutzungsmass Total 40 000 m2 Bruttogeschossfläche (BGF); mindestens 16 000 m2 BGF sind dem gemeinnützigen Wohnungsbau vorbehalten
- BGF-Bonus Die BGF der Wohnungen mit fünf und mehr Zimmern wird nur zu 75 % an die zulässige Nutzung angerechnet
- Mindestwohnanteil 80 %
- Zulässige Gebäudehöhe maximal 60 m
- Lärmempfindlichkeitsstufe ES II/III
- Abstellplätze für Motorfahrzeuge Die Anzahl der Abstellplätze darf maximal 0,5 Abstellplätze pro Wohnung betragen
- Energie (Hinweis) Mit Gemeinderatsbeschluss vom 18. Januar 2012 wurde der Fonds beauftragt, künftige Baurechtsnehmerinnen und Baurechtsnehmer bzw. Bauherrinnen und Bauherren zu verpflichten, die Überbauung auf dem Areal der ZPP Warmbächliweg nach den Vorgaben `SIA Effizienzpfad Energie 2040` zur Erreichung des baulichen Ziels der 2000-Watt-Gesellschaft zu realisieren.
- Erhalt Bausubstanz (Hinweis) In den Vorschriften zum Wettbewerb ist das Kriterium aufzunehmen, dass die bestehende Bausubstanz an der Güterstrasse 8 (Grundsockel) und allenfalls bei anderen Gebäuden erhalten werden kann.

4. Erwerb Grundstück Gbbl.-Nr. 3340/3 von Energie Wasser Bern

Planmässig soll der Fonds das 15 755 m² umfassende Areal rückgebaut und alllastenfrei von ewb erwerben und zusammen mit den beiden Fondsgrundstücken an der Bahnstrasse 21 und Güterstrasse 8 einer neuen Nutzung zuführen und sodann im Baurecht abgeben. Dabei sind die Vorgaben des Zonenplans Warmbächliweg-Güterstrasse überzeugend umzusetzen.

Auf dem Grundstück Gbbl.-Nr. 3340/3 von ewb lastet bis am 31. Dezember 2012 ein Vorkaufsrecht zu Gunsten der Einwohnergemeinde Bern. Aus diesem Grund und um das Potenzial des Perimeters ZPP Warmbächliweg-Güterstrasse in städtebaulicher und wirtschaftlicher Hinsicht bestmöglich auszuschöpfen, haben ewb und die Stadt Bern die Verhandlungen bereits im Jahr 2008 aufgenommen. Auf Basis zweier Immobilienbewertungen einigten sich die Parteien schliesslich auf nachstehende Konditionen:

- Parteien Energie Wasser Bern (Verkäuferin); Einwohnergemeinde Bern, Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Käufer)

- Kaufgegenstand Grundstück Bern Gbbl.-Nr. 3340/3
- Kaufpreis Fr. 15 912 550.00. Dies entspricht einem Preis von Fr. 1 010.00 pro Quadratmeter Grundstücksfläche. Der Kaufpreis entspricht einer Übernahme der ewb-Parzelle in rückgebautem und altlastenfreiem Zustand. Es handelt sich dabei also um einen Maximalpreis. Zeigt der städtebauliche Ideenwettbewerb, dass ein Erhalt von vorhandener Bausubstanz auf dem heutigen KVA-Areal sinnvoll ist, führt dies unter Umständen zu einem Verlust an Nutzungspotenzial und damit zu einer Reduktion des Kaufpreises. Dieser ist dementsprechend zwischen den Parteien zu gegebenem Zeitpunkt neu festzulegen.
- Kaufpreistilgung innert 10 Tagen nach abgeschlossenem Rückbau
- Nutzen und Gefahr Übergang innert 10 Tagen nach der Übergabe bzw. der Abnahme des Grundstücks.
- Rückbau Wie vom Stadtrat an seiner Sitzung vom 1. März 2012 beschlossen, wird im städtebaulichen Ideenwettbewerb der Umgang mit der vorhandenen Bausubstanz (Erhalt vs. Abbruch) geklärt. Grundsätzlich gehen die Rückbaukosten zu Lasten von ewb.
- Altlasten Allfällige Altlasten sind saniert; für die Dauer von 10 Jahren seit Eigentumsübergang trägt ewb sämtliche Mehrkosten, die sich aus später gesichteten Abfall- oder Schadstoffbelastungen ergeben. Die Aufwendungen für die Altlastensanierung im Zusammenhang mit übernommener Bausubstanz aus dem städtebaulichen Ideenwettbewerb gehen zu Lasten der Stadt Bern.
- Infrastrukturvertrag Sämtliche Rechte und Pflichten gehen an die Stadt Bern über. Davon ausgenommen sind die Verpflichtungen von ewb zum Rückbau und zur Zahlung des anteilmässigen Planungsmehrwerts.
- Dienstbarkeiten Grundbuchliche Sicherstellung von Dienstbarkeiten zu Gunsten von ewb, die für den Bestand und den Weiterbetrieb der auf dem Areal verbleibenden Leitungen und Anlagen notwendig sind.

Der Kaufpreis wurde auf Basis der Immobilienbewertungen der Fahrländer & Partner AG, Zürich vom 30. April 2009 und der Liegenschaftsverwaltung Stadt Bern vom 1. Mai 2009 sowie den geführten Verhandlungen festgelegt. Die Betriebskommission des Fonds hat an ihrer Sitzung vom 25. November 2011 die obgenannten Konditionen genehmigt. Der Kauf liegt in der abschliessenden Kompetenz der Stimmberechtigten.

5. Rückbau der KVA und der Bauten auf den Fondsliegenschaften

5.1 Bauten und Anlagen der KVA

Als Vorbereitung der Zonenplanrevision Zonenplan Warmbächliweg-Güterstrasse wurden verschiedene Machbarkeitsstudien und Gutachten zu den Themenkreisen Denkmalschutz, Altlasten, städtebauliche Ausrichtung, Verkehr, Umnutzungspotenzial KVA und Baustoffbe-

lastungen der KVA sowie zu den Sanierungsmöglichkeiten der vorhandenen Gebäudesubstanz erstellt.

Als Folge der Resultate der Gutachten zu den Geruchs- und Schadstoffbelastungen in der vorhandenen Bausubstanz wurden die Möglichkeiten und die Erfolgsaussichten von Sanierungen extern geklärt. Im Ergebnis kamen alle Expertisen unabhängig voneinander zu denselben Schlüssen: Auch eine aufwändige technische Sanierung der Gebäudehülle würde immer unter dem hohen Risiko erfolgen, dass die Sanierungsziele nicht erreicht würden und das Gebäude für eine Nachnutzung als Wohn- oder Gewerbebau nicht in Frage käme. Vor diesem Hintergrund hat die Denkmalpflege der Stadt Bern festgestellt, dass die fraglichen und als schützenswert eingestufteten Industriebauten nicht schutzfähig sind. Um die in der ZPP angestrebte Nutzung realisieren zu können, ist demnach ein Vollrückbau der KVA sehr zu empfehlen. Der Stadtrat hat an seiner Sitzung vom 1. März 2012 beschlossen, dass trotz der vorhandenen Risiken in die Vorschriften des städtebaulichen Wettbewerbs das Kriterium aufzunehmen ist, dass die bestehende Bausubstanz erhalten werden kann.

Die neue Energiezentrale Forsthaus West wird im dritten Quartal 2012 schrittweise ihren Betrieb aufnehmen. Parallel dazu wird der Betrieb der heutigen Anlage etappenweise eingestellt, wobei die Betriebsbereitschaft einiger Anlageteile bis ins 2. Quartal 2013 gewährleistet bleiben muss.

Vorbehältlich der Resultate aus dem städtebaulichen Ideenwettbewerb sind in Bezug auf den Rückbau folgende Schritte bis zur geplanten Abgabe des Areals an den Fonds vorgesehen:

- Sicherung Gebäude und Areal für den Rückbau
- Gewährleistung Betriebsbereitschaft einzelner Anlageteile bis April 2013
- Sicherung Bachlauf, Kanalisations- und Werkleitungen
- Demontage und Verkauf noch betriebstauglicher Anlageteile
- Baugrubensicherung
- Rückbau und gegebenenfalls Altlastensanierung.

5.2 Bauten und Anlagen der Fondsliegenschaften

Eine Analyse der Gebäudesubstanz der Bahnstrasse 21 ergab, dass eine vernünftige Nachnutzung nicht ohne sehr grosse Eingriffe in die Gebäudesubstanz oder einen Teilrückbau möglich ist. Das Gebäude präsentiert sich in einem baulich schlechten Zustand. Die haustechnischen Installationen sind veraltet und entsprechen nicht mehr den heutigen Vorschriften. Zudem verfügt das gesamte Gebäude über eine ungenügende oder gar keine Wärmedämmung. Aufgrund des Stadtratsbeschlusses vom 1. März 2012 wird der städtebauliche Ideenwettbewerb aufzeigen, ob ein Abbruch im Vordergrund steht, oder ob es gute Gründe für den Erhalt der Liegenschaft gibt.

Dagegen befindet sich die Güterstrasse 8 baulich in einem weitaus besseren Zustand. Auch hier soll der geplante städtebauliche Ideenwettbewerb den Umgang (Erhalt versus Abbruch) aufzeigen. Fakt ist, dass ein Silo einen grossen Teil des Gebäudes einnimmt. Das Silo schränkt die mögliche Nutzung des Gebäudes aufgrund der beanspruchten Fläche erheblich ein. Allerdings ist der Abbruch des Silos auch sehr kostenintensiv. Aufgrund des Stadtratsbeschlusses vom 1. März 2012 sind in den Untergeschossen und im Anlieferungsbereich des Gebäudes Güterstrasse 8 auch gewerbliche Lagerflächen zugelassen.

Auf der Grundlage von Einheitspreisen und gestützt auf das Ausmass an umbautem Raum wurde eine Kostenschätzung erstellt. Diese geht bei einem Rückbau aller Bauten und Anlagen

auf den Liegenschaften Bahnstrasse 21 und Güterstrasse 8 von geschätzten Rückbaukosten von 4,8 Mio. Franken inkl. MwSt. aus. Die Genauigkeit der Angaben beträgt +/-20 %. Die Betriebskommission hat an ihrer Sitzung vom 25. November 2011 davon Kenntnis genommen, dass die alte KVA und aufgrund der Gebäude- und Nutzwertanalyse ebenfalls die Bahnstrasse 21 komplett rückgebaut werden müssten. Aufgrund des Stadtratsbeschlusses vom 1. März 2012 wird der städtebauliche Ideenwettbewerb zeigen, wie mit der vorhandenen Bausubstanz (Erhalt versus Abbruch) umzugehen ist.

Die Güterstrasse 8 und Bahnstrasse 21 beherbergen momentan verschiedene Nutzungen aus den Bereichen Gewerbe, Dienstleistung und Kultur. Die heutigen Mieterinnen und Mieter wurden über die Meilensteine, den Zonenplan Warmbächliweg-Güterstrasse sowie die geplanten Entwicklungsschritte orientiert. Bereits vorher stand die Liegenschaftsverwaltung mit dem Verein Lichtspiel betreffend der Suche eines alternativen Standorts in regelmässigem Kontakt. Nach Besichtigung verschiedener möglicher Standorte konnte eine für das Lichtspiel befriedigende Lösung gefunden werden. Der Verein mietet neu Flächen im Dachgeschoss an der Sandrainstrasse 3 (ehemals Ryf Fabrik). Sämtliche übrigen Mietverhältnisse wurden fristgerecht auf den 31. Januar 2013 gekündigt. Als Reaktionen auf die ausgesprochenen Kündigungen sind drei Einsprachen auf Erstreckung eingegangen, die wie folgt behandelt werden:

Einsprecher	Mietobjekt	Fläche	Gesuch	Vergleich
Kehrli + Oeler AG, Güterstrasse 8	Lager	3 200 m ²	31.01.2015	31.12.2013
Horai AG, Güterstrasse 8	Lager/Büro/Gewerbe	985 m ²	31.12.2014	30.09.2013
Stiftung Schweizer Theatersammlung, Bahnstrasse 21	Lager	80 m ²	31.01.2015	Rückzug Gesuch

5.3 Rückbautermine

Die Federführung für sämtliche Rückbauten - auch bei den Fondsliegenschaften - liegt gemäss Vereinbarung der Parteien bei ewb. Die Projektgliederung erfolgt gemäss den drei Phasen Planung, Ausschreibung und Realisierung. Der Fonds würde die Rückbaukosten der Bahnstrasse 21 und der Güterstrasse 8 tragen. Zur klaren Abgrenzung der Verantwortlichkeiten hat die Stadt mit ewb einen Gesellschaftsvertrag abgeschlossen. Die einfache Gesellschaft tritt gegen aussen jedoch nicht auf, sondern als Bestellerin und Auftraggeberin wird alleine ewb Verpflichtungen eingehen, die im Innenverhältnis aufgrund der Stipulation im Gesellschaftsvertrag aufgeteilt werden. Demnach handelt es sich hier um eine Stille Gesellschaft, mit dem Vorteil, dass Bestellungen und Aufträge aus einer Hand erfolgen können und keine separaten Verträge geschlossen werden müssen.

Die Rückbauplanung sieht folgende Meilensteine vor:

ab Juni 2012	Schrittweise Inbetriebnahme der neuen KVA Forsthaus West
ab Oktober 2012	Schrittweise Ausserbetriebnahme der KVA Warmbächliweg (Teile der KVA Warmbächliweg müssen bis April 2013 betriebsbereit bleiben); Sicherung des Areals (Bauzaun, Objektschutz, Emissionsschutz, etc.); Vorbereitungsarbeiten für den Rückbau inkl. Ausbau und Demontage
ab Mai 2013	Baustellenvorbereitung und Beginn Rückbau KVA und Fondsgebäude
Juni 2014	Übergabe baureifes Gelände an den Fonds

6. Baurechtsweise Abgabe des Perimeters ZPP Warmbächliweg-Güterstrasse

6.1 Arealentwicklung

Die Aufgabe im vorliegenden Arealentwicklungsprozess besteht zum einen darin, die rasche und zielgerichtete Realisierung einer über ein Wettbewerbsverfahren gefundenen, qualitativ hochstehenden und etappierbaren Lösung für das ganze Areal sicherzustellen. Zum anderen gilt es, im Rahmen eines zu definierenden Vergabeverfahrens den effektiv erzielbaren Baurechtszins zu bestimmen. Dafür sind die Aspekte Städtebau und Gestaltung, Nutzung, Verkehr und Finanzen parallel und aufeinander abgestimmt zu bearbeiten und bestmöglich zu vereinen. Die Art und Weise, wie das Areal der Realisierung zugeführt werden soll sowie die Art der Qualitätssicherung, ist frühzeitig im Prozess zu definieren.

Das Ziel der Entwicklung muss sein, dass der Fonds das 15 755 m² umfassende Areal von ewb erwerben und zusammen mit den beiden Fondsgrundstücken an der Bahnstrasse 21 und Güterstrasse 8 einer neuen Nutzung zuführen und sodann im Baurecht abgeben kann.

6.2 Vorgehenskonzept

In der Erarbeitung der Arealstrategie galt es - ausgehend von einer überzeugenden Grundidee und einem nachfragegerechten Nutzungsprofil - für den Perimeter der heutigen KVA inklusive den Fondsgrundstücken Bahnstrasse 21 und Güterstrasse 8 städtebaulich und architektonisch hochstehende Bebauungslösungen zu entwickeln, welche die Vorgaben des Zonenplans Warmbächliweg-Güterstrasse überzeugend umsetzen. Die Marktzuführung kann grob in drei Verfahrensphasen gegliedert werden:

- Phase 1 Stossrichtung der Arealentwicklung - Vision und Positionierung des Areals
- Phase 2 Qualitätssicherndes Verfahren - Wettbewerb
- Phase 3 Übergabe an Realisierungsträgerinnen und -träger.

Für die erste Phase wurde in einem Workshopverfahren die Stossrichtung beziehungsweise die Vision der Arealentwicklung festgelegt und die Art und Weise bestimmt, wie das Areal dem Markt zugeführt werden soll. Unter Einbezug von umfangreichen Grundlagen wurden mögliche Entwicklungsszenarien diskutiert, entworfen und bewertet. Das Lösungsspektrum wurde in die relevanten Parameter Zielgruppen, Eigentumsmix, Wohnprodukte, Bebauungsmuster und Nachhaltigkeit aufgeteilt und mögliche Szenarien unter fachlichen Gesichtspunkten nach deren Zukunfts- und damit Nachhaltigkeitsfähigkeit, deren sozialen Akzeptanz und Markttauglichkeit sowie deren Wirtschaftlichkeit bewertet.

6.3 Phase 1: Positionierung des Areals

Als Resultat der Phase 1 liegt eine nachfrageorientierte Entwicklungsvorstellung und Positionierung für das Areal vor, so dass nach erfolgtem strategischem Grundsatzentscheid die Phase 2 bearbeitet werden kann. Das Lösungsspektrum wurde in Form eines Bestellersetzkastens dargestellt. Der Bestellersetzkasten leuchtet die Ausprägungen in den relevanten Themenfeldern (Zielgruppen, Eigentumsmix, Positionierung, Wohnprodukte, Eigentumsformen, Etappierung, Umsetzungsprinzipien, etc.) möglichst vollständig aus und zeigt die Konsequenzen einzelner Weichenstellungen auf (Wirtschaftlichkeit, Zeit, Etappierung, Markttauglichkeit, Chancen, Risiken, Akzeptanz etc.).

Die Betriebskommission des Fonds hat im Herbst 2011 anlässlich einer Klausur die folgenden Grundlagen für die Wertung im Bestellersetzkasten erarbeitet:

- a) *Gesamtschau der Entwicklungsprojekte im Quartier*
Die Positionierung des Planungsperrimeters wird in einen Gesamtzusammenhang zur ganzen Quartier- bzw. Stadtteilentwicklung gesetzt.
- b) *Immobilienbewertung*
Verkehrswertbewertung inklusive Lage- und Marktbeurteilung.
- c) *Überbauung Areal Warmbächliweg - Güterstrasse*
Markt- und standortspezifische Überprüfungen.
- d) *Stossrichtung der Arealentwicklung, Fragebogen für Investorinnen und Investoren*
Erkenntnisse aus der Beantwortung der Fragebogen und den Interviews mit den Investorinnen und Investoren.
- e) *Markt- und Standortanalyse*

Folgende Erkenntnisse wurden daraus geschlossen:

Total sind zurzeit weit über 1 000 neue Wohnungen in der Stadt Bern geplant bzw. zum Teil bereits realisiert. Je nach Segment, wird dieses Raumangebot wohl vom Markt nicht uneingeschränkt absorbiert. Viel mehr ergeben sich Konkurrenzsituationen, so dass die Lage- und Grundrissqualität, der Ausbaustandard sowie das Preis-/Leistungsgefüge für die nachhaltige Vollvermietung ausschlaggebend sein werden. Trotzdem sollte für den Standort Warmbächliweg-Güterstrasse bei rascher Realisierung und richtiger Segmentierung mit hoher Wahrscheinlichkeit eine nachhaltige Marktplatzierung möglich sein.

Ein Nachfrageüberhang ist besonders für Wohnungen ab 3 Zimmern feststellbar. Deshalb ist das Schwergewicht auf 3 - 4.5 Zimmerwohnungen auszurichten. Wegen der demographischen Entwicklung und der damit verbundenen Überalterung der Bevölkerung sowie dem grossen Anteil an Singlehaushalten ist jedoch der Bau von kleineren, komfortablen und zentrumsnahen Wohnungen nicht aus dem Fokus zu verlieren.

Das Wohnflächenangebot sollte auch Eigentumswohnungen umfassen. Dieses Vorgehen empfiehlt sich sowohl im Zusammenhang mit der möglichen Wertschöpfung als auch mit der Verminderung des Vermietungsrisikos.

Die Realisierung von ca. 4 000 m² BGF Dienstleistungsfläche ist möglich, drängt sich aber nicht speziell auf. Das Angebot an Büroflächen im Raum Bern nimmt mittelfristig stark zu und diverse von Grossunternehmen belegte kleinere Flächen werden im Rahmen von Konzentrationsprozessen verfügbar werden.

Kommerzielle Flächen und Gewerbe an diesem Standort sind zwar von der Nachfrage her wohl möglich, werden jedoch kaum im Zusammenhang mit der Quartiersversorgung benötigt. Aus der Zahl der Wohneinheiten ergibt sich noch kein existenzsicherndes Umsatzpotenzial für Detailhandelsbetriebe. Existenzfähig wäre allenfalls ein kleiner Verpflegungsbetrieb mit Take Away, wenn er auf die Nachfrage aus der bestehenden Gewerbezone zählen könnte. Gewerbeflächen für KMU-Betriebe - sofern sie im Erdgeschoss liegen und gut zugänglich sind sowie zu attraktiven Konditionen angeboten werden - dürften eine Nachfrage finden.

Die jeweils am höchsten gewichtete Ausprägung wurde im Bestellersetzkasten mittels roter Einfärbung im Sinne eines „fil rouge“ dargestellt. Die wichtigsten Belegungen sind die folgenden:

- Das Areal Warmbächliweg-Güterstrasse ist in einem durchschnittlichen und leicht überdurchschnittlichen Preissegment zu positionieren

- 90 % Mietwohnungen/10 % Stockwerkeigentumswohnungen
- 70 % 3 - 4,5 Zimmerwohnungen
- Segmente: Familienwohnungen, alternative Wohnformen, gehobener Standard
- 100 % Abgabe im Baurecht
- 5 - 8 Lose
- Mindestens 16 000 m² BGF sind dem gemeinnützigen Wohnungsbau vorbehalten
- 0,4 - 0,5 AP pro Wohnung (gem. Vorschriften ZPP = 0,5 AP je Wohnung)
- Siedlung im Sinne der 2 000-Watt-Gesellschaft ohne Fixierung auf ein Label.

6.4 Phase 2: Qualitätssicherndes Verfahren

Bei der Wahl des möglichen Verfahrens für die Phase 2 galt es - ausgehend von den Vorgaben zur Qualitätssicherung gemäss dem Infrastrukturvertrag und den Terminen aus dem Rückbauprogramm - ein optimales Verhältnis von Aufwand (Komplexität, Dauer, Kosten, Rollenverteilungen) und Ertrag (Sicherstellung der Qualität, Steigerung des Baurechtzinses und der Planungssicherheit) zu erreichen. Anschliessend wurden die verschiedenen Planungsverfahren zur Qualitätssicherung verglichen und bewertet. Der Projekt-Lenkungsausschuss - mit Vertretenden aus der Liegenschaftsverwaltung (Vorsitz), der Stadtentwicklung und dem Stadtplanungsamt sowie dem externen Verfahrensleiter - entschied sich für einen den Projektwettbewerben vorgelagerten städtebaulichen Ideenwettbewerb. Das Vorgehenskonzept und die Kosten sowie die Eckwerte wurden innerhalb der Betriebskommission des Fonds diskutiert mit dem Ergebnis, dass ein zweistufiges Planungsverfahren nach den Vorgaben des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA) und mit folgendem Beschrieb durchzuführen ist:

- 1. Stufe: Es soll ein vom Fonds veranstalteter städtebaulicher Ideenwettbewerb im selektiven Verfahren (zweistufiges Verfahren) über das ganze Areal mit 20 Teams durchgeführt werden. Dabei berücksichtigt werden zwei bis drei Nachwuchsbüros.
- 2. Stufe: Auf Basis der Resultate des städtebaulichen Ideenwettbewerbs werden die Vergabeverfahren wie Bieterverfahren oder mögliche Exklusivität an gemeinnützige Wohnbauträgerinnen und Wohnbauträger durchgeführt. Die künftigen Investorinnen und Investoren führen dann die Projektwettbewerbe/Studienaufträge für die einzelnen Baufelder durch. Es handelt sich dabei um die Phase 3 im Entwicklungsprozess mit der Übergabe an die Realisierungsträgerinnen und -träger.

6.5 Ideenwettbewerb

Die aus dem Ideenwettbewerb resultierenden Lösungen haben die vorgegebene Entwicklungsvorstellung und Positionierung städtebaulich und nutzungsmässig überzeugend umzusetzen und die Machbarkeit der gewählten Ausprägungen im bestehenden Bestellersetzkasten nachzuweisen. Ebenso sollen sie den Vorstellungen betreffend zeitgemässen Wohnungsbau bestmöglich entsprechen und sich bezüglich Wirtschaftlichkeit sowie Energie- und Ressourceneffizienz auszeichnen und einen raschen Einstieg in die Realisierung erlauben. Ebenfalls sollen die offenen Fragen bezüglich Umgang (Erhalt versus Abbruch) der vorhandenen Bausubstanz auf den beiden Fondsgrundstücken wie auch auf dem Areal der heutigen KVA beantwortet werden.

Nachstehende Punkte sollen unter anderem durch den Ideenwettbewerb geklärt werden:

- Baufeldeinteilung
- Nutzungs- und Dichtevorgaben

- Zuteilung und Eignung für gemeinnützige Wohnbauträgerinnen und Wohnbauträger und klassische Investorinnen und Investoren
- Umgang mit den Bestandesbauten auf den Fondsgrundstücken und auf dem Areal der heutigen KVA (Abbruch oder Erhalt der Gebäude)
- Übergeordneter gestalterischer Rahmen
- Integration des offen zu legenden Stadtbachs in den Aussenraum
- Lage der Kinderspielplätze gemäss kantonalen Vorschriften

Aufgrund der gesetzten Ziele und Anforderungen sind zwei unterschiedliche Massstabsebenen zu bearbeiten und zu beurteilen:

a) *Städtebauliches Konzept*

In einem Konzept sind in erster Linie die städtebauliche Situation und die übergeordneten Gestaltungsregeln zu definieren. Zudem ist aufzuzeigen, welcher individuelle Planungs- und Gestaltungsspielraum pro Baufeld innerhalb der übergeordneten Spielregeln besteht. Weiter ist darzustellen, wie die verschiedenen Wohn- und Eigentumsformen über das Areal verteilt werden und wie den heutigen und künftigen Bedürfnissen verschiedener Lebensstile und Generationen bestmöglich entsprochen werden kann. Weiter sind von den Teilnehmenden Aussagen zur Positionierung und Identität des Areals, zur Mobilität, zur Erschliessung und Parkierung sowie zur 2000-Watt-Fähigkeit und Ressourceneffizienz (Energie, Wasser, Boden) zu machen. Zudem ist ein attraktiver Aussenraum mit offen gelegtem Stadtbachkanal und Kinderspielplätzen zu entwickeln.

b) *Exemplarische Gebäudekonzepte*

Einzelne Gebäude aus dem städtebaulichen Konzept sollen vertieft dargestellt werden. Es können zum Beispiel zukunftsweisende Wohnungstypologien entwickelt, innovative Effizienz und Mobilitätsstrategien aufgezeigt werden.

c) *Juryzusammensetzung*

Gemäss Infrastrukturvertrag bestimmt der Gemeinderat abschliessend über die Eckpunkte des Wettbewerbsprogramms inklusive Wettbewerbsbegleitung und Juryzusammensetzung. Da das Vorhaben stark im öffentlichen und politischen Interesse steht, ist ein sorgfältiges Vorgehen im Kontakt mit den Anspruchsgruppen wichtig. Daher nehmen alle wesentlichen Akteurinnen und Akteure als Sach-, Fachpreisrichterinnen und -richter oder als Expertinnen und Experten am Verfahren teil. Orientierungsveranstaltungen mit dem Quartier sind geplant. Der städtebauliche Wettbewerb soll im Dezember 2012 mit der Präsentation des Wettbewerbsergebnisses abgeschlossen werden.

6.6 *Planungskredit*

Die Betriebskommission genehmigte den Planungskredit gemäss nachstehender Kostenzusammenstellung in abschliessender Kompetenz.

Kostenzusammenstellung Ideenwettbewerb	
Offerte Kontur AG	Fr. 96 000.00
Geschätzter Expertenaufwand	Fr. 101 800.00
Entschädigung Preisgericht	Fr. 63 200.00
Entschädigung Teilnehmer	Fr. 300 000.00
Drittkosten	Fr. 39 000.00
Miete Jurylokal, Ausstellungsräume, Stellwände und Reserve	Fr. 15 000.00
Gesamtkosten Ideenwettbewerb exkl. Mwst.	Fr. 615 000.00

Die Planung Warmbächliweg-Güterstrasse gewann den kantonalen Wettbewerb Entwicklungsschwerpunkt (ESP) Wohnen im Jahre 2010. Die Planung wurde als innovatives Wohnbauprojekt ausgezeichnet und erhielt die Preissumme von Fr. 250 000.00 zugesprochen. Gemäss Jurybericht soll das Geld vorwiegend für die Markt Betrachtung und die damit einhergehenden Positionierung des Areals im Sinne des kantonalen ESP Programms und in einem weiteren Teil für ein Konzept der Zwischennutzung mit einem abwechslungsreichen Angebot an Kultur, Freizeit und (Klein-) Gewerbe eingesetzt werden. Das Preisgeld ist zweckgebunden für das Projekt zu verwenden.

Die Stadt wird in Verhandlungen mit dem Kanton darauf hinarbeiten, möglichst einen grossen Anteil des Preisgelds für den Ideenwettbewerb und die vertiefte Bearbeitung während des Verfahrens einsetzen zu können. Zusätzlich wurden von der vereinbarten Mehrwertabgeltung Fr. 500 000.00 für die Landwertgutachten, die Projektleitung und die Projektwettbewerbe in Abzug gebracht, die anteilmässig verrechnet werden können.

6.7 Wirtschaftlichkeit der Abgabe im Baurecht

Bei der Wirtschaftlichkeitsberechnung sind die nachstehenden Werte zu berücksichtigen:

	Gbbl.-Nr.	Halt	Buchwert
Güterstrasse 8	3038/3	2 720 m ²	Fr. 16 803 679.00
Bahnstrasse 21	2054/3	<u>3 788 m²</u>	<u>Fr. 4 777 025.00</u>
Buchwert per 31.12.2010		6 508 m ²	Fr. 21 580 704.00
Gebäuderestwert Güterstrasse 8 und Bahnstrasse 21			<u>Fr. - 15 007 624.00</u>
Verkehrswert Land	6 508 m ²	à Fr. 1 010.00	Fr. 6 573 080.00
Kaufpreis Gbbl. 3340/3	15 755 m ²	à Fr. 1 010.00	Fr. 15 912 550.00
Rückbaukosten (geschätzt, inkl. Mwst.) Güterstr. 8 / Bahnstr. 21			Fr. 4 800 000.00
Planungsverfahren, Phase 2 Ideenwettbewerb inkl. Mwst			Fr. 664 200.00
Vorleistungen, Phase 1 Arealstrategie inkl. Mwst			Fr. 56 000.00
Planungsmehrwert gemäss Infrastrukturvertrag (Anteil Fonds)			<u>Fr. 691 649.00</u>
Buchwert nach Kauf ewb-Grundstück und Rückbau Fondsbauten			Fr. 28 697 479.00
Baurechtszins (Verzinsung Verkehrswert Land mit 4,50 %; gerundet)			Fr. 1 290 000.00
Baurechtszins je m ² Bruttogeschossfläche (Nutzungsmass 40 000 m ²)			Fr. 32.25

Beim obgenannten Baurechtszins handelt es sich um eine Zielgrösse über das ganze Areal der ZPP Warmbächliweg-Güterstrasse, die auch vom Erhalt der KVA sowie der Güterstrasse 8 und der damit verbundenen geringeren Aufwendungen (Abschreibung/Rückbau) abhängen wird. Die Zielgrösse ist auch als Durchschnittswert zu betrachten, so dass der Baurechtszins für die gemeinnützigen Wohnbauträgerinnen und Wohnbauträger entsprechend dem im Gegenzug zahlbaren Wohnangebot am Markt modelliert und dadurch deutlich unter Fr. 30.00 pro Quadratmeter Bruttogeschossfläche gehalten werden kann. Mit anderen Worten wird sich der Baurechtszins nach folgenden Kriterien nach oben bzw. unten bewegen wobei die Zielgrösse über den ganzen Perimeter zu beachten ist:

- Klassische Investorin/Klassischer Investor
- Gemeinnützige Wohnbauträgerinnen und Wohnbauträger
- Realisation von Stockwerkeigentum

- Altlasten	ewb und der Fonds übernehmen bezüglich ihrer Grundstücke die Haftung für im Boden und den Gebäuden vorhandenen Schadstoffrückstände		
- Planungsmehrwert	Total	Fr.	2 100 538.00
	Anteil Fonds	Fr.	691 649.00 (gemäss sep. Teiler)

8. Strategische Bedeutung

8.1 *Strategie Bern 2020 und Legislaturrichtlinien 2009 - 2012 des Gemeinderats*

Die Wohnbaupolitik ist für den Gemeinderat von grosser Bedeutung. Gemäss seiner Strategie Bern 2020 soll die Stadt Bern dereinst Wohnraum für 140 000 Menschen bieten und über genügend Wohnraum für alle Einkommens- und Altersgruppen verfügen. Durch die Neunutzung des KVA-Areals können rund 250 neue Wohnungen entstehen, die für die Erreichung des strategischen Ziels wichtig sind. Durch den Erwerb des ewb-Grundstücks kann die Stadt Bern beeinflussen, welche Wohnungstypen auf dem Areal erstellt werden.

In den Legislaturrichtlinien 2009 - 2012 setzt sich der Gemeinderat zum Ziel, bis 2012 Wohn- und Lebensraum für insgesamt 135 000 Menschen zu schaffen. Um dieses Ziel erfüllen zu können, braucht es die ca. 250 Wohnungen, die auf dem Areal der KVA entstehen sollen. Die anvisierte 2000-Watt-Kompatibilität der Überbauung ist ein wichtiger Beitrag zur Erfüllung des Legislaturziels „Bern ist weiterhin führend als Klima- und Ökostadt - Die Stadt Bern lebt eine nachhaltige Energiepolitik vor“.

8.2 *Stadtentwicklungskonzept*

Im Jahre 1995 wurde mit dem Stadtentwicklungskonzept (STEK) eine wichtige Leitlinie für politische und planerische Entscheide für die Nutzung, Erschliessung und Gestaltung der Bauzonen in der Stadt Bern geschaffen. Ausserhalb der Arbeitsschwerpunkte soll gemäss dem STEK 95 an allen anderen Standorten mit Entwicklungspotenzial das Wohnen erste Priorität haben. Diese Zielsetzung wurde 2004 ergänzt mit einem Konzept zur Verlagerung von Infrastrukturanlagen zugunsten der Wohnstadt Bern.

Viele derartige Anlagen stehen heute in Wohnquartieren und belasten dort mit ihren Emissionen (Lärm, Verkehr, etc.) die Wohn- und Lebensqualität. Sie sollen deshalb, wenn eine bauliche oder betriebliche Erneuerung ansteht, nach Möglichkeit an besser geeignete Standorte verlegt werden. Die KVA im Holligenquartier ist ein derartiger Betrieb. Das heutige KVA-Areal soll demnach planerisch so weiter entwickelt werden, dass es im Sinne der erwähnten Ergänzung des STEK 95 zur Förderung der Wohnstadt Bern quartierverträglich umgenutzt werden kann.

8.3 *Quartierplanung Stadtteil III*

In der Quartierplanung wird einer Wohnüberbauung auf dem Perimeter der heutigen KVA und den angrenzenden Liegenschaften Bahnstrasse 21 und Güterstrasse 8 eine hohe Bedeutung für die angestrebte Entwicklung des Stadtteils III zugesprochen.

Nachstehend einige der Ziele für den Stadtteil III:

- Stärkung und Diversifikation des Wohnangebots
- Gezielte Wohnentwicklung

c) *Abgabe im Baurecht*

Kapitalisierter Baurechtszins a/80 Jahre > 10 Mio. Franken Fr. 27 825 000.00

Gegenstand der Volksabstimmung ist ein Grundsatzentscheid der Stimmberechtigten, das ewb-Grundstück zu erwerben und den Perimeter der ZPP Warmbächliweg-Güterstrasse im Baurecht abzugeben. Der Gemeinderat soll durch die Stimmberechtigten ermächtigt werden, die entsprechenden Verträge, insbesondere den Kaufvertrag sowie die notwendigen Baurechtsverträge zu gegebener Zeit abzuschliessen.

10. Auswirkungen bei Ablehnung der Vorlage

Mit der Annahme der Volksvorlage Zonenplan Warmbächliweg-Güterstrasse wurden die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen, um den Perimeter der ZPP einer neuen Nutzung zuzuführen. Kann der Fonds das ewb-Grundstück Nr. 3340/3 nicht erwerben, ist davon auszugehen, dass ewb den Perimeter nach den ZPP-Vorschriften entwickelt und das baureife Land an Investorinnen und Investoren verkauft. Die Stadt Bern kann in diesem Fall die Entwicklung nicht mehr direkt steuern und die Einflussnahme auf die durchzuführenden Wettbewerbe ist nur noch sehr beschränkt möglich.

Betreffend die Liegenschaften Bahnstrasse 21 und Güterstrasse 8 ist eine Wohnnutzung im Umfang der ZPP-Vorschriften, wie bereits im Teilprojekt Rückbau erwähnt, nur mit sehr grossen Eingriffen in die Gebäudesubstanz oder einen kompletten Rückbau möglich. Aufgrund des schlechten baulichen Zustands müsste insbesondere die Bahnstrasse 21 entweder saniert oder durch einen Ersatzneubau einer neuen Nutzung zugeführt oder im Baurecht abgegeben werden. Eine einzelne - also vom KVA-Areal losgelöste - und damit isolierte Entwicklung der beiden Fondsliegenschaften ist neben den Erschwernissen des fehlenden ganzheitlichen Entwicklungsprozesses letztlich auch aus wirtschaftlichen Überlegungen abzulehnen.

11. Termine

- Phase 2: Qualitätssicherungsverfahren - Städtebaulicher Ideenwettbewerb

Januar 2012 bis Mai 2012	Vorbereitung und Präselektion
Mai 2012 bis Dezember 2012	Durchführung Ideenwettbewerb
- Phase 3: Vergabeverfahren - Übergabe an Bauträger

Januar 2013 bis Juni 2013	Vergabeverfahren (Bieterverfahren/Exklusivität)
---------------------------	---
- Phase 4: Qualitätssicherungsverfahren - Projektwettbewerbe/Studienaufträge

Juli 2013 bis Juni 2014	Projektwettbewerbe Investoren
-------------------------	-------------------------------
- Allfälliger Rückbau: Kehrrechtverbrennungsanlage, Bahnstrasse 21, Güterstrasse 8

Oktober 2012 bis Juni 2014	inkl. Vorbereitungsarbeiten, Sicherungsmassnahmen, Verkauf Anlageteile etc. (effektiver Abbruch KVA ab Juni 2013)
Juni 2014	Übergabe ewb-Grundstück an Fonds

12. Abschreibung von Punkt 1 der Motion Fraktion SP/JUSO (Ruedi Keller, SP): Innovative Wohnbaupolitik KVA-Areal am Warmbächliweg vom 19. August 2010

Der Gemeinderat beantragte dem Stadtrat mit der Vorlage „Zonenplan Warmbächliweg-Güterstrasse; Abstimmungsbotschaft“ vom 18. Januar 2012 die Abschreibung der oben erwähnten Motion. An der Stadtratssitzung vom 1. März 2012 wurden nur die Punkte 2 bis 5 abgeschrieben. Für die Erfüllung von Punkt 1 wurde die Frist zur Erfüllung bis 23. September 2012 verlängert.

Punkt 1 fordert, dass die Stadt Besitzerin des KVA-Areals wird und den Baugrund im Baurecht abgibt. Mit dem vorliegenden Geschäft kommt der Gemeinderat diesen stadträtlichen Forderungen nach. Deshalb wird bereits jetzt wieder die Abschreibung von Punkt 1 beantragt. Sollte das Geschäft schliesslich in der Volksabstimmung scheitern, müsste Punkt 1, da nicht erfüllbar, ebenfalls abgeschrieben werden. Die Abschreibung kann deshalb auch bereits jetzt erfolgen.

Antrag

- I. Der Stadtrat genehmigt die Vorlage betreffend Erwerb und Abgabe des Perimeters ZPP Warmbächliweg-Güterstrasse im Baurecht.
- II. Den Stimmberechtigten wird der folgende Antrag zum Beschluss unterbreitet:
 1. Die Stadt Bern stimmt dem Erwerb des Grundstückes Bern Gbbl.-Nr. 3340/3 von Energie Wasser Bern (ewb) zum Kaufpreis von maximal Fr. 15 912 550.00 zu. Im Sinne der Einheit der Materie genehmigt sie bei einem Rückbau der städtischen Liegenschaften im Eigentum des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik an der Güterstrasse 8 und Bahnstrasse 21 die Kosten in der geschätzten Höhe von Fr. 4 800 000.00 inkl. Mehrwertsteuer.
 2. Sie stimmt der Abgabe des Perimeters ZPP Warmbächliweg-Güterstrasse im Baurecht zu.
 3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt und ermächtigt, zu gegebener Zeit den Kaufvertrag zum Erwerb des Grundstückes Bern Gbbl.-Nr. 3340/3 und die Baurechtsverträge bei einer Abgabe im Baurecht des Perimeters ZPP Warmbächliweg-Güterstrasse abzuschliessen.
- III. Die Botschaft an die Stimmberechtigten wird genehmigt.
- IV. Punkt 1 der Motion Fraktion SP/JUSO (Ruedi Keller, SP): Innovative Wohnbaupolitik KVA-Areal am Warmbächliweg vom 19. August 2010 ist damit erfüllt und kann abgeschrieben werden.

Bern, 4. April 2012

Der Gemeinderat

Beilage:

Entwurf Abstimmungsbotschaft