

## Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat

### Ersatzneubau Siedlung Stöckacker Süd: Kostenbeteiligung der Stadt Bern an die Infrastrukturleistungen; Kredit

#### 1. Ausgangslage

Die Überbauung Stöckacker Süd wurde in den Jahren 2013 bis 2018 erstellt; die Wohnungen wurden zwischen August 2016 und August 2017 bezogen. Als Bauherrschaft trat der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern auf. Das Investitionsvolumen des Fonds für die Überbauung betrug 70 Mio. Franken. Die Stimmbevölkerung hatte diesem Ausführungskredit am 23. September 2012 mit 75,8 % Ja zugestimmt.

Für die anfallenden Infrastrukturleistungen (Bethlehemstrasse im Bereich der Überbauung und darüber hinaus, Fussweg, Abwasserleitung, Quartierentsorgungsstelle) wurde 2011 eine Aufteilung der Kosten zwischen dem Fonds und der Stadt Bern vereinbart. Die Infrastrukturanlagen wurden am 28. Juni 2018 abgenommen. Es geht jetzt darum, dass die Stadt Bern ihren damals zugesicherten Anteil an den Erstellungskosten der Infrastrukturanlagen übernimmt.

#### 2. Kostenverteilung für die Infrastrukturanlagen

Mit Beschluss vom 17. August 2011 hat der Gemeinderat der folgenden Verteilung der Erstellungskosten für die Infrastrukturanlagen der neuen Überbauung Stöckacker Süd zugestimmt:

	Fonds		Stadt	
	Anteil	Betrag	Anteil	Betrag
Umgestaltung der Bethlehemstrasse im Bereich der Überbauung	70 %	Fr. 350 000.00	30 %	Fr. 150 000.00
Neuer Fussweg	70 %	Fr. 350 000.00	30 %	Fr. 150 000.00
Verlegung einer bestehenden Abwasserleitung	20 %	Fr. 120 000.00	80 %	Fr. 480 000.00
Restliche Bethlehemstrasse	100 %	Fr. 100 000.00	0 %	--
Unterirdische Quartierentsorgungsstelle	100 %	Fr. 75 000.00	0 %	--
<b>Total</b>	<b>56 %</b>	<b>Fr. 995 000.00</b>	<b>44 %</b>	<b>Fr. 780 000.00</b>
KiöR-Beitrag				Fr. 3 000.00
Total Kredit inkl. KiöR-Beitrag				Fr. 783 000.00

Der Stadtrat hat mit SRB Nr. 279 vom 21. Juni 2012 diskussionslos von diesem Kostenanteil der Stadt Kenntnis genommen und den Gemeinderat (implizit) beauftragt, ihm zu gegebener Zeit einen entsprechenden Kreditantrag zu unterbreiten (s. Beilagen: Vortrag und Stadtratsbeschluss). Dies erfolgt vorliegend.

Der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik hat die Vorausfinanzierung der gesamten Infrastrukturanlagen übernommen und erwartet nun die Erstattung des Kostenanteils der Stadt Bern.

### 3. Kunst im öffentlichen Raum

Gemäss Artikel 2 Absatz 1 des Reglements über die Spezialfinanzierung für Kunst im öffentlichen Raum (KiöR-Reglement; KiöRR; SSSB 423.1) ist in Baukrediten für öffentliche Bauten und Anlagen der Direktion für Tiefbau, Verkehr und Stadtgrün ein Prozent der über den allgemeinen Haushalt finanzierten Baukosten exkl. MwSt. für Kunst im öffentlichen Raum vorzusehen und in die Spezialfinanzierung einzulegen, höchstens aber Fr. 500 000.00 im Einzelfall. Aus dem allgemeinen Haushalt finanziert sind in der obigen Zusammenstellung die Umgestaltung der Bethlehemstrasse im Bereich der Überbauung und der neue Fussweg im Betrag von gesamthaft Fr. 300 000.00. Der sich daraus ergebende KiöR-Beitrag von Fr. 3 000.00 ist in dieser Kostenzusammenstellung ebenfalls ersichtlich.

### 4. Beiträge Dritter

Es sind keine Beiträge Dritter zu erwarten.

### 5. Folgekosten

#### 5.1 Kapitalfolgekosten Strassenbau

<b>Investition</b>	<b>1. Jahr</b>	<b>2. Jahr</b>	<b>3. Jahr</b>	<b>40. Jahr</b>
Restbuchwert	303 000.00	295 425.00	287 850.00	7 575.00
Abschreibung 2.50 %	7 575.00	7 575.00	7 575.00	7 575.00
Zins 1.43 %	4 335.00	4 225.00	4 115.00	110.00
<b>Kapitalfolgekosten</b>	<b>11 910.00</b>	<b>11 800.00</b>	<b>11 690.00</b>	<b>7 685.00</b>

#### 5.2 Kapitalfolgekosten Siedlungsentwässerung

Bei Kosten, welche der Sonderrechnung Siedlungsentwässerung belastet werden, werden Abschreibung und Verzinsung auf der Kreditsumme ohne Mehrwertsteuer berechnet, da es sich um eine Spezialfinanzierung mit Vorsteuerabzug handelt.

<b>Investition</b>	<b>1. Jahr</b>	<b>2. Jahr</b>	<b>3. Jahr</b>	<b>80. Jahr</b>
Restbuchwert	445 682.45	440 110.00	434 540.00	5 570.00
Abschreibung 1.25 %	5 570.00	5 570.00	5 570.00	5 570.00
Zins 1.43 %	6 375.00	6 295.00	6 215.00	80.00
<b>Kapitalfolgekosten</b>	<b>11 945.00</b>	<b>11 865.00</b>	<b>11 785.00</b>	<b>5 650.00</b>

#### 5.3 Betriebsfolgekosten

Die Grösse der Fläche der Bethlehemstrasse wurde durch den Umbau nicht verändert; der Aufwand für den betrieblichen Unterhalt bleibt also gleich. Im Anschluss an den Vorplatz zu Haus A wurde neu eine Entwässerungsrinne erstellt; die Kosten für deren baulichen und betrieblichen Unterhalt werden zwischen der Stadt Bern und dem Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik je hälftig aufgeteilt. Mit dieser Aufteilung und weil bereits vorher eine Strassenentwässerung zu unterhalten war, fallen keine zusätzlichen betrieblichen Kosten an.

Der neue Fussweg ersetzt die frühere Ringstrasse und hat eine ca. 400 m<sup>2</sup> kleinere Fläche. Im Gegenzug wird die Reinigung und Schneeräumung durch die eckigere Linienführung der Fusswegränder etwas aufwendiger. Insgesamt bleibt der betriebliche Unterhaltsaufwand damit etwa gleich. Aufgrund eines neuen Treppenabgangs zur Bernstrasse fallen jährliche Mehraufwendungen in der Höhe von ca. Fr. 5 000.00 an.

Bei der neuen Kanalisation handelt es sich um einen Ersatz der bisherigen Kanalisation. Es fallen keine zusätzlichen Betriebsfolgekosten an.

## 6. Werterhalt und Mehrwert

Tiefbauamt	Werterhalt	Mehrwert
Umgestaltung der Bethlehemstrasse im Bereich der Überbauung	100 %	0 %
Neuer Fussweg	0 %	100 %
Verlegung einer bestehenden Abwasserleitung	100 %	0 %

### Antrag

1. Als Kostenbeteiligung der Stadt Bern an den Infrastrukturanlagen der Überbauung Stöckacker Süd wird ein Kredit von Fr. 783 000.00 zulasten der Investitionsbereiche Tiefbau/Stadtplanung/Verkehr (Fr. 303 000.00 inkl. KiöR-Beitrag) bzw. Stadtentwässerung (Fr. 480 000.00) bewilligt.
2. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses beauftragt.

Bern, 30. April 2019

Der Gemeinderat

Beilage:

SRB Nr. 2012-279 vom 21. Juni 2012 (mit Vortrag)



An  
Direktion für Finanzen, Personal und  
Informatik  
alle Verwaltungsdirektionen  
Stadtkanzlei  
Finanzinspektorat  
Ratssekretariat des Stadtrats

---

Sitzung vom 21. Juni 2012 nsc (12.000139)

SRB Nr. 279

Ersatzneubau Siedlung Stöckacker Süd, Bethlehemstrasse 151-191g, Bern; Kredit (Abstimmungsbotschaft)

---

- I. Der Stadtrat unterbreitet den Stimmberechtigten den folgenden Beschluss zur Abstimmung:
  1. Der Stadtrat genehmigt die Vorlage für den Ersatzneubau der Siedlung Stöckacker Süd in der Bethlehemstrasse 151-191g in Bern. Vorbehalten bleiben Änderungen, die sich bei der Ausführung als notwendig erweisen aber den Gesamtcharakter des Vorhabens nicht verändern.
  2. Für den Ersatzneubau Stöckacker Süd wird ein Kredit von Fr. 70 000 000.00 zu Lasten der Investitionsrechnung des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik, Konto 860.503.511.3 bewilligt.  
(45 Ja, 21 Nein)
- II. Die Botschaft an die Stimmberechtigten wird bereinigt und genehmigt (45 Ja, 20 Nein).
- III. Als Kompensation für den Abbau besonders günstiger Wohnungen in der heutigen Siedlung im Stöckacker sind 50 städtische Wohnungen in das Segment „Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien“ zu überführen. Die Überführung der Wohnungen soll bis zur Bauvollendung stattgefunden haben.

Namens des Stadtrats  
Die Präsidentin

Der Ratssekretär

Beilagen an FPI:

- Vortrag Nr. 12.000139 vom 4. April 2012
- Plan der neuen Siedlung
- Entwurf Abstimmungsbotschaft

**Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat****Ersatzneubau Siedlung Stöckacker Süd, Bethlehemstrasse 151 - 191g, Bern; Kredit (Abstimmungsbotschaft)****1. Worum es geht**

Der Gemeinderat unterbreitet dem Stadtrat zuhanden der Stimmberechtigten die Kreditvorlage für den Ersatzneubau der Siedlung Stöckacker Süd an der Bethlehemstrasse 151 - 191g in Bern. Die heute noch bestehende alte Siedlung, gebaut im Auftrag der Stadt Bern in den Jahren 1945/1946, wird durch den Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds) rückgebaut und durch drei neue Wohngebäude ersetzt. Die Gesamtkosten für den Rückbau und den Ersatzneubau sind auf 70 Mio. Franken veranschlagt. Im Vorprojekt waren 143 Wohnungen geplant, mit dem Bauprojekt werden 146 Wohnungen (heute 106 Wohnungen) entstehen. In einer verkehrssarmen Siedlung mit grosszügigen Freiflächen und Aussenräumen sind vorwiegend Wohnungen für Familien, aber auch für Seniorinnen und Senioren vorgesehen. Die Wohnungen werden sich durch hohe architektonische Qualität auszeichnen. Das Wohnbauprojekt Stöckacker Süd, das mit seinem nachhaltigen Bau- und Betriebskonzept unter Einhaltung der Nachhaltigkeitskriterien von MINERGIE-P-ECO sowie den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft Leuchtturmcharakter aufweisen wird, soll eine Pionierrolle für zeitgemässe Bau- und Wohnformen einnehmen.

**2. Ausgangslage**

Im Januar 2006 verabschiedete die Betriebskommission (BK) des Fonds die Investitionsplanung 2006 - 2016. Im Zuge dieser Investitionsplanung war zunächst vorgesehen, die Siedlung Stöckacker Süd ab dem Jahr 2008 einer gesamtheitlichen Sanierung mit dem Ziel der Substanzerhaltung zu unterziehen. Die dafür bei der Metron Architektur AG in Auftrag gegebene Entwicklungsstudie kam jedoch zum Schluss, dass sich eine umfassende Siedlungssanierung unter ökologischen wie auch ökonomischen Gesichtspunkten nicht lohnt. Zudem entsprechen die Wohnungen in der heutigen Siedlung in keiner Weise modernen Wohnverhältnissen. Deshalb beschloss die BK, anstatt einer Sanierung einen Ersatzneubau zu realisieren und genehmigte im September 2007 einen Projektierungskredit von Fr. 565 000.00 zur Durchführung eines Projektwettbewerbs.

Der Ersatzneubau einer eigenständigen Siedlung ist ein für die Stadt Bern einmaliges Projekt. Davon betroffen sind viele Mieterinnen und Mieter, die teilweise seit Jahren in günstigen städtischen Wohnungen zu Hause sind, die nun verloren gehen. Das Projekt war somit von Beginn an einerseits aus städtebaulicher Optik für die Öffentlichkeit von grossem Interesse, andererseits war es ebenfalls sehr wichtig, die betroffenen Mieterinnen und Mieter soweit als möglich ins Boot zu holen. Aus diesem Grund haben sich die Verantwortlichen dafür entschieden, über die verschiedenen Projektschritte laufend und breit zu informieren. Das Projekt wurde Ende Januar 2008 erstmals im Rahmen einer Medienkonferenz und einer zusätzlichen Informationsveranstaltung für die Bewohnerinnen und Bewohner des Stöckacker-Quartiers der Öffentlichkeit präsentiert. Im Anschluss informierte eine Delegation der Liegenschaftsverwaltung alle Stadtratsfraktionen, den Mieterinnen- und Mieterverband sowie die

Quartierkommission Bümpliz/Bethlehem in einem Gespräch über das Ersatzneubauprojekt. Nicht zuletzt dank der offensiven Informationspolitik, die auch in der Folge aufrechterhalten wurde, stiess das Projekt bei den verschiedensten Interessengruppen von Beginn an auf grosse Akzeptanz. Es hat sich somit aus Sicht des Gemeinderats gelohnt, den kommunikativen Begleitmassnahmen das nötige Gewicht einzuräumen.

Der Projektwettbewerb für das Neubauprojekt Stöckacker Süd wurde im Sommer 2008 als offener, einstufiger und anonymer Wettbewerb ausgeschrieben. Die Jury - bestehend aus Expertinnen und Experten, u.a. dem städtischen Denkmalpfleger, dem Leiter des Amtes für Umweltschutz und Fachpersonen aus den Bereichen Gerontologie und Nachhaltigkeit - entschied sich im Februar 2009 einstimmig für die Weiterentwicklung des Projekts „Regina“ der zwei Zürcher Büros Michael Meier und Marius Hug Architekten und den Armon Semadeni Architekten ETH. Nach diesem Meilenstein-Entscheid wurden die Mieterinnen und Mieter der Siedlung Stöckacker Süd im April 2009 an einer Veranstaltung direkt vor Ort sowohl durch die zuständige Direktorin für Finanzen, Personal und Informatik, Frau Barbara Hayoz, wie auch durch Frau Karoline Leuenberger als Mitglied der BK und Vertreterin der Liegenschaftsverwaltung über das Siegerprojekt und das weitere Vorgehen informiert. Um dies auch schriftlich festzuhalten, wurde den Mieterinnen und Mietern im Anschluss an die Veranstaltung ein Brief mit allen relevanten Informationen zugestellt.

Im August 2009 beauftragte die BK die Liegenschaftsverwaltung mit der Weiterplanung des Siegerprojekts „Regina“ bis zur Baueingabe und stimmte der dafür notwendigen Projektkrediterhöhung auf 4,6 Mio. Franken zu. Die Krediterhöhung wurde im Dezember 2009 auch vom Gemeinderat genehmigt.

Vom September 2009 bis Dezember 2011 wurden die planungsrechtlichen Grundlagen für die Überbauungsordnung erarbeitet und das Siegerprojekt „Regina“ weiterentwickelt. Für die Mieterinnen und Mieter fanden zwei weitere Informationsveranstaltungen statt, zudem wurden fünf Mieterbriefe versandt. Zusätzlich hat die Liegenschaftsverwaltung in einer freigewordenen Wohnung in der Siedlung ein Mieterbüro eröffnet, um die Mieterinnen und Mieter in der für sie ungewohnten Situation zu beraten und bei ihrer Wohnungssuche zu unterstützen. Alle Mietverhältnisse im betroffenen Stöckacker-Quartier wurden von der Liegenschaftsverwaltung mit Schreiben vom 20. Oktober 2011 per 30. April 2013 gekündigt. Bei der regionalen Schlichtungsbehörde Bern-Mittelland gingen keine Einsprachen gegen die Wohnungskündigungen ein. Dies ist ein Indiz dafür, dass sich die betroffenen Mieterinnen und Mieter während der ganzen bisherigen Projektdauer gut informiert und begleitet fühlten.

Am 17. Juni 2012 sollen mit der Volksabstimmung über die Überbauungsordnung (ÜO) die planungsrechtlichen Grundlagen zur Realisierung des Ersatzneubaus geschaffen werden. Danach kann mit der Ausführungsplanung der Tiefbauarbeiten zur Erneuerung der Erschliessung des Geländes mit Ver- und Entsorgungsleitungen begonnen und das Baugesuch für den Hochbau eingereicht werden.

Im Januar 2012 hat die BK für die Ausführung des Bauprojekts Stöckacker Süd einen Kredit von 70 Mio. Franken zu Lasten der Investitionsrechnung des Fonds bewilligt. Der Gemeinderat genehmigte den Kredit mit der Verabschiedung des vorliegenden Geschäfts an den Stadtrat. Das Geschäft liegt in der abschliessenden Kompetenz der Stimmberechtigten und soll diesen am 23. September 2012 zum Beschluss vorgelegt werden.

### 3. Das Bauprojekt

Grundsätzlich verfolgt der Fonds mit der Realisierung des Ersatzneubaus Stöckacker Süd das Ziel, im Westen der Stadt Bern eine ökologische und langfristig wirtschaftliche Siedlung unter Einhaltung der Nachhaltigkeitskriterien nach MINERGIE-P-ECO sowie der Zielkriterien der 2000-Watt-Gesellschaft zu erstellen.

#### 3.1. *Mobilität*

Die Erschliessung der Siedlung wird den Anforderungen der 2000-Watt-Gesellschaft hinsichtlich einer induzierten Mobilität<sup>1</sup> entsprechen. Die attraktiven Wegnetze für den Langsamverkehr (Fussgängerinnen und Fussgänger, Velofahrerinnen und Velofahrer) sowie die gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr bilden die Grundlage dafür und bleiben auch deshalb weiterhin gewährleistet. Ein Mobilitätskonzept (u.a. auch mit einem Carsharing-Projekt) wird nach Annahme des Baukredits in Zusammenarbeit mit den zuständigen Fachstellen ausgearbeitet und im Betriebskonzept integriert.

#### 3.2. *Raumprogramm*

Die neue Wohnsiedlung Stöckacker Süd besteht aus drei viergeschossigen Gebäuden. Der gesamten Geschossfläche von 24 254 m<sup>2</sup> liegt ein Gebäudevolumen von 73 773 m<sup>3</sup> zu Grunde. Die Hauptwohnnutzfläche von 14 053 m<sup>2</sup> entspricht im Durchschnitt ca. 96 m<sup>2</sup> pro Wohnung. (Zum Vergleich: Die durchschnittliche heutige Wohnungsfläche im Stöckacker Süd liegt zwischen 55 und 60 m<sup>2</sup>.)

Ergänzend zu den neuen Wohnungen entstehen ein zentraler Gemeinschaftsraum sowie 478 m<sup>2</sup> für weitere Drittnutzungen, in denen eine Kindertagesstätte, ein Quartierbistro oder Verkaufs- und Dienstleistungsnutzungen untergebracht werden können. Das vielfältige Wohnungsangebot bestehend aus 146 Wohnungen - eine Mischung aus Alterswohnungen, Town-Houses sowie Geschosswohnungen - soll auf die heutigen Bedürfnisse der städtischen Bevölkerung und auf die Nachfrage im Quartier ausgerichtet werden.

Die BK ist sich bewusst, dass mit dem Rückbau der alten Siedlung und trotz mehrheitlich moderater Mieten im neuen Quartier preisgünstiger Wohnraum verloren gehen wird. Als Kompensation für die mit dem Ersatzneubau Stöckacker Süd wegfallenden Wohnungen im tiefen Preissegment werden bis zur Bauvollendung im Rahmen von Neuvermietungen im übrigen Fonds-Portfolio jedoch ca. 30 bestehende Wohnungen sukzessive in das Segment „Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien“ überführt.

---

<sup>1</sup> Gebäudeinduzierte Mobilität nach „Merkblatt SIA 2039 Mobilität – Energieverbrauch in Abhängigkeit vom Gebäudestandort“: Bei Bauprojekten wird die auf dem Areal induzierte Mobilität gemäss Definition im „Merkblatt SIA Effizienzpfad Energie“ berücksichtigt. Das Merkblatt gilt sowohl für Wohngebäude als auch für Büro- und Schulgebäude und definiert einfache Verfahren zur Berechnung des nicht erneuerbaren Primärenergiebedarfs und der Treibhausgasemissionen aus der gebäudeinduzierten Mobilität – in Abhängigkeit vom Gebäudestandort und den Massnahmen zur Mobilitätsbeeinflussung. Denn Gebäude an optimalen Standorten und mit optimiertem Mobilitätsangebot sind deutlich energieeffizienter und damit wesentlicher Bestandteil für die Umsetzung einer 2000-Watt-Gesellschaft.

### 3.3. *Haustechnik*

Die Haustechnik wird in zugänglichen Schächten und in Vorwandsysteme verlegt. Wo dies nicht anders machbar ist, werden Leitungen in Hüllrohre so in die Betondecke eingelegt, dass Ersatz- und Nachinstallationen möglich sind. Die Elektroinstallationen sind im üblichen Standard gehalten. Fest eingebaute Beleuchtungen werden mit Energiesparlampen versehen, Elektroapparate werden in der höchsten Energieeffizienzklasse verwendet. Bei den Sanitärinstallationen ist ein normaler Standard mit low-flush Toiletten und Wasserspararmaturen vorgesehen. Jede Wohnung wird über eine Wasserverbrauchsmessung verfügen, was den individuellen Spareffekt erhöhen soll. Das Prinzip der Systemtrennung kommt zur Anwendung.

### 3.4. *Tragwerkkonzept*

Die drei Gebäude werden in Massivbauweise erstellt. Schlanke Deckenplatten, Treppenkerne sowie Wohnungstrennwände bilden zusammen mit den in die Fassaden integrierten Holzstützen das Grundgerüst der Tragkonstruktion. Nichttragende Wände werden entweder in Leichtbauweise oder aus Backstein gebaut. Die Balkone bestehen aus vorgefertigten Betonplatten.

### 3.5. *Aussenlärm/Schallschutz*

Mit den geplanten Massnahmen gemäss Lärmgutachten (Nähe Bahnlinie und Bernstrasse) werden die Immissionsgrenzwerte an den betroffenen Lüftungsfenstern eingehalten. Mit den geplanten Fenstergrössen und Verglasungsanteilen an der Aussenfassade werden die Anforderungen an den Schallschutz gemäss SIA 181 erfüllt. Dies gilt auch für den Schallschutz im Inneren der Gebäude.

### 3.6. *Parkplatzkonzept*

Im Rahmen der Erstellung der drei neuen Wohnblöcke wird eine zweigeschossige Einstellhalle errichtet. Gemäss kantonaler Parkplatzverordnung müssen für das gesamte Projekt total 123 Parkplätze nachweisbar sein. Um dieser Zielvorgabe gerecht zu werden, muss aus Platzgründen die Einstellhalle zweistöckig errichtet werden. Es handelt sich hier um eine sogenannte bautechnische Abhängigkeit.

In einer ersten Etappe werden jedoch im Tiefparterre nur 7 Besuchendenparkplätze, 1 Car-sharingplatz und 16 Parkplätze für Mieterinnen und Mieter (entspricht 0,11 Parkplätze pro Wohnung) errichtet. Im 1. Untergeschoss werden die Flächen zunächst für Lager der Gewerbetreibenden, zusätzliche Abstellflächen für Mieterinnen und Mieter, eventuell auch abschliessbare Veloboxen oder Abstellplatz für Gerätschaften der Siedlungswartin oder des Siedlungswarts angeboten. In einer zweiten Etappe könnte die Einstellhalle auf die baugesetzlich geforderten 123 Parkplätze erweitert werden (Bedingung: emissionsfreie Fahrzeuge).

In der Überbauungsordnung Stöckacker Süd ist geregelt, dass im Hinblick auf die Erreichung der Nachhaltigkeit für das Bauprojekt die Anzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge reduziert werden kann. Der im Überbauungsplan festgelegte Freihaltebereich ist für später gegebenenfalls zu erstellende unterirdische Abstellplätze für Motorfahrzeuge freizuhalten. Anstelle der Parkplatzersatzabgabe hat der Fonds die finanziellen Mittel für die Erstellung der nach den kantonalen Normvorschriften erforderlichen Abstellplätze gegenüber der Gemeinde sicherzustellen.

### 3.7. *Landschaftsarchitektur*

Der Aussenraum soll mit hohem Identifikations- und Aneignungspotenzial für die Bewohnerinnen und Bewohner ausgestattet werden. Gleichzeitig soll der Freiraum ein ruhiger Rückzugs-

ort werden. Als Raum für das Erleben von vielfältiger Stadtnatur, aktiv gestaltender Gartenkultur und sozialer Angebote bildet der Aussenraum eine der Grundlagen zur positiven Identität der neuen Siedlung. Der öffentliche Rahmen, die gemeinschaftlichen Wege, Plätze und die Gärten werden jeweils durch unterschiedliche Bäume markiert. Die Auswahl der Vegetation und deren Verteilung nehmen verschiedenartige Ansprüche verschiedener Akteurinnen und Akteure an den Aussenraum auf. Dabei spielen Nachhaltigkeit, die langfristige Pflege, Ökologie und der Wunsch nach aktiver Nutzung und kreativer Aneignung der Gartenflächen eine zentrale Rolle.

#### **4. Die Sonderprojekte**

Als Sonderprojekte werden im Folgenden die Massnahmen bezeichnet, welche über die gesetzlichen Vorschriften hinaus im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung realisiert werden. Die Sonderprojekte im Gesamtwert von 1,567 Mio. Franken werden aus dem Innovationsfonds des Fonds finanziert. Dadurch entstehen weder für das Bauprojekt noch für die zukünftigen Mieterinnen und Mieter zusätzliche Kosten.

Der Wärmebedarf wird aus Erdsonden mit Wärmepumpen und Sonnenkollektoren zu ca. 85 % gedeckt.

##### *4.1. Komfortlüftung*

Das Haus A wird als „Experimentalhaus“ zwar baugleich wie die anderen Häuser im MINERGIE-P-ECO Standard gebaut, jedoch ohne den Einbau einer Komfortlüftung. Anstatt mittels Komfortlüftung werden die Nassräume und die Küchen mit Abluftanlagen mit Wärmerückgewinnung entlüftet, wobei mit Nachströmöffnungen bei geschlossenen Fenstern eine minimale Frischluftzufuhr in die Wohnungen sichergestellt wird. Auf diese Weise soll praktisch nachgewiesen werden, dass die Erfüllung der Grenzwerte nach MINERGIE-P-ECO auch ohne kontrollierte (und nicht selten umstrittene) Wohnungslüftungsanlage erreicht und dabei dennoch ein gutes Raumklima garantiert werden kann. Gemäss den bereits erfolgten Berechnungen könnten diese Grenzwerte im geplanten Rahmen erreicht werden. Mit diesem „1:1-Experiment“ könnte nun schweizweit zum ersten Mal der technische Beweis (oder Gegenbeweis) erbracht werden, ob überhaupt und wie viel eine Komfortlüftung energietechnisch nützt. Dieses Erkenntnis könnte auch für weitere Projekte des Fonds von Bedeutung werden. Für die Zertifizierung nach MINERGIE-P-ECO ist der Einbau einer Komfortlüftung zwingend notwendig. Das heisst: bei der genannten Vorgehensweise werden die Häuser B und C also nach MINERGIE-P-ECO zertifiziert, das Haus A hingegen nicht.

##### *4.2. Integrierte Wasser- und Biomassennutzung (IWB)*

Motiviert durch die innovativen Konzepte zur Integrierten Wasser- und Biomassennutzung (IWB) sowie durch die kantonale Innovationsauszeichnung ESP Wohnen zu diesem Thema hat die Liegenschaftsverwaltung die Machbarkeit des IWB-Konzepts vertieft abklären lassen. Die Installation einer Anaerob-Kleinkläranlage für das gesamte Schmutzwasser des Hauses A („Experimentalhaus“) ist technisch machbar. Die Verwendung des gereinigten Abwassers zur Grünanlagenbewässerung ist gemäss der geltenden Gewässerschutzgesetzgebung jedoch noch nicht erlaubt. Sollte sich während des Betriebs zeigen, dass die gereinigten Abwässer die Anforderungen/Grenzwerte gleichwohl erfüllen, könnte nachträglich eine Bewilligung für die Wiederverwendung als Bewässerung der Grünanlagen eingeholt werden.

Die Reduktion des Trinkwasserverbrauchs wurde durch planerische Massnahmen über alle Gebäude forciert. Mit diesen Massnahmen (Geräte mit weniger Strom-und Wasserverbrauch)

wird eine Reduktion auf ca. 105 Liter/Person/Tag angestrebt (Normalverbrauch ca. 180 Liter). Mit der Messung und direkten Verrechnung des Wasserverbrauchs pro Wohnung wird ein weiterer Spareffekt erwartet.

Die Gesamtkosten für die anaerobe Abwasserbehandlung im Rahmen des Forschungsprojekts IWB betragen ca. Fr. 432 000.00. Über den kantonalen Innovationspreis ESP Wohnen werden davon Fr. 250 000.00 abgedeckt.

Die Forschungsarbeiten für die Integrierte Wasser- und Biomassennutzung werden ausgeführt durch die Fachstelle „Umweltbiotechnologie ZHAW, Autark Engineering AG und EAWAG; unterstützt durch BAFU Technologieförderung, BFE, Gebert-Rüf Stiftung Zürich, Neue Sanitär-ideenförderung und Swisselectric research“. Die nötige Fachkraft für die Betreuung der Abwasserbehandlung wird durch die Autark Engineering AG gestellt. Unterstützt wird die Fachkraft vom Siedlungswart. Die Kosten für die Forschung werden von ZHAW, EAWAG und Autark Engineering AG getragen. Die Kosten für den Siedlungswart sind im Unterhalt für die Siedlung eingerechnet.

Die Pilotanlage, wie sie im Rahmen der Integrierten Wasser- und Biomassennutzung für Haus A im Stöckacker Süd Quartier geplant ist, geht neue Wege in der ökologischen Abwasser-Behandlung und -Wiederverwertung, mit technologischen Ansätzen und Kombinationen, wie sie bis anhin noch in keinem anderen Siedlungsprojekt in Europa realisiert wurden. Sie hat damit Pioniercharakter und zeigt neue Wege in der Siedlungsentwässerung unter realen Bedingungen. Die Anlage bietet die Möglichkeit von Forschung unter realen Bedingungen und kann so einen entscheidenden Beitrag zur Förderung neuer technischer Entwicklungen und Innovationen im Bereich der dezentralen Abwasserbehandlung und der ökologischen Siedlungsentwicklung im Allgemeinen leisten.

## **5. Bauablauf**

Der genaue Bauablauf und eventuelle Etappierungen können zum heutigen Zeitpunkt noch nicht abschliessend festgelegt werden. Das komplexe Gesamtprojekt stellt hohe Anforderungen an die Logistik, die Koordination der Bauabläufe und bezüglich der Rücksichtnahme auf die Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers.

In einer ersten Phase muss der Werkleitungskorridor erstellt werden, bevor die bestehenden Werkleitungen rückgebaut werden. Mit diesem Vorgehen werden kostenintensive Provisorien während der Bauzeit vermieden. Für die Erstellung des Werkleitungskorridors müssen bereits Wohnhäuser rückgebaut werden. Die erste Phase dauert ca. drei bis vier Monate. Der Baubeginn der ersten Phase ist gemäss heutigem Stand für den 1. Mai 2013 vorgesehen. In einer zweiten Phase kann dann mit dem eigentlichen Rückbau und Neubau der Siedlung begonnen werden.

Mit der gegenseitigen Abstimmung der Projekte Erschliessung (Strassen und Werkleitungen) und der Überbauungsordnung konnte ein optimiertes Gesamtkonzept erreicht werden. Alle involvierten Verwaltungsstellen sowie Projektpartnerinnen und Projektpartner werden frühzeitig in das Projekt eingebunden. Die Gesamtkoordination wird durch die externe Gesamtprojektleitung wahrgenommen.

Der Erstbezug für die Mieterinnen und Mieter ist auf Frühjahr 2015 vorgesehen.

## 6. Zusammenstellung der Kosten

Die Basis für die Anlagekosten sind die Bauprojekte der Planer mit einer Kostengenauigkeit von +/- 10 % sowie die Anforderungen gemäss MINERGIE-P-ECO Standard und der 2000-Watt-Gesellschaft. Dies ergibt Anlagekosten von Fr. 77 143 000.00 inklusive Landwert.

<u>Anlagekosten</u>		<b>Beträge inkl. MWST 8 %</b>
Landwert (Buchwert)	Fr.	7 143 000.00
Vorbereitung (Terrainvorbereitung, Wettbewerb und Kommunikation)	Fr.	7 857 000.00
Gebäude inkl. Honorare, Betriebseinrichtungen, Umgebung und Baunebenkosten	Fr.	56 201 000.00
Sonderprojekte	Fr.	1 567 000.00
Reduzierte Einstellhalle nach 2000 Watt	Fr.	1 375 000.00
Reserven	Fr.	3 000 000.00
<b>Total</b>	<b>Fr.</b>	<b>77 143 000.00</b>

Die Investitionen aller vom Rückbau und Ersatzneubau betroffenen Bauten im Stöckacker Süd betragen gemäss Kostenschätzung vom Januar 2012 insgesamt 70 Mio. Franken. Diese gehen zulasten des Fonds.

<u>Zusammensetzung Kredit zur Projektausführung</u>		<b>Beträge inkl. MWST 8 %</b>
Erschliessung (Werkleitungen und Strassen)	Fr.	2 240 000.00
Einstellhalle	Fr.	1 375 000.00
Haus A, B und C	Fr.	53 620 000.00
Umgebung	Fr.	2 945 000.00
Allgemeine Kosten inkl. Architekturwettbewerb	Fr.	6 820 000.00
Reserve, Unvorhergesehenes	Fr.	3 000 000.00
<b>Total Kosten</b> (inkl. Projektierungskredit)	<b>Fr.</b>	<b>70 000 000.00</b>

Die Ausgleichszahlung infolge des Planungsmehrwerts (Infrastrukturkosten) wurde vom Gemeinderat festgelegt. Entscheidend für die definitive Anrechnung an die Ausgleichsleistungen ist die endgültige Bauabrechnung. Von der geschuldeten Ausgleichszahlung sind die Wettbewerbskosten von maximal Fr. 200 000.00 abziehbar.

Die Ausgleichszahlungen sind im Kredit von 70 Mio. Franken enthalten.

<u>Infrastrukturkosten Fonds</u>		<b>Beträge inkl. MWST 8 %</b>
Sachleistung Umgestaltung Bethlehemstrasse	Fr.	350 000.00
Fussweg Ladenwandweg und Werkgasse	Fr.	350 000.00
Verlegung Abwasserleitung	Fr.	120 000.00
Zusatzkosten Bethlehemstrasse	Fr.	100 000.00
Unterirdischer Kehrriech	Fr.	75 000.00
<b>Total</b>	<b>Fr.</b>	<b>995 000.00</b>

Mit Beschluss vom 17. August 2011 hat der Gemeinderat die Kosten betreffend Infrastrukturleistungen zwischen dem Fonds und der Stadt Bern aufgeteilt. Demgemäss werden folgende Anteile durch die Stadt Bern finanziert.

#### Infrastrukturkosten Stadt Bern

**Beträge inkl. MWST 8 %**

Sachleistung Umgestaltung Bethlehemstrasse	Fr.	150 000.00
Fussweg Ladenwandweg und Werkgasse	Fr.	150 000.00
Verlegung Abwasserleitung	Fr.	480 000.00
Total	Fr.	780 000.00

Für den Kostenanteil der Stadt an diesen Infrastrukturleistungen wird der Gemeinderat dem Stadtrat zu gegebener Zeit einen Kreditantrag in der Grössenordnung von rund Fr. 780 000.00 unterbreiten.

### 7. Mieten (Richtwerte)

Grundsätzlich gelten die moderaten Mietzinse gemäss Vorgabe im Wettbewerb. Einzig die Town-Houses werden mit einer Marktmiete angeboten. Bei den Alterswohnungen ist geplant, einen Teil der Wohnungen an Mieterinnen und Mieter mit Ergänzungsleistungen zu vergeben.

Nachfolgend einige Beispiele. Alle Mietpreise sind Richtwerte (Stand Dezember 2011):

Nr.	Etage	Zimmer	Typ	Grösse in m <sup>2</sup>	Nettomiete mtl.
A2	EG	3	Familienwohnung	80 m <sup>2</sup>	1 334.00
A3	1. OG	3,5	Familienwohnung	90 m <sup>2</sup>	1 500.00
B2	3. OG	4	Familienwohnung	96 m <sup>2</sup>	1 600.00
B1	3. OG	4,5	Familienwohnung	109 m <sup>2</sup>	1 817.00
B4	3. OG	5,5	Familienwohnung	123 m <sup>2</sup>	2 050.00
C1	EG	5,5	Familienwohnung	132 m <sup>2</sup>	2 200.00
B3	EG	2,5	Alterswohnung	60 m <sup>2</sup>	1 000.00
B3	EG	2,5	Alterswohnung	73 m <sup>2</sup>	1 217.00
B3	2. OG	2,5	Alterswohnung	80 m <sup>2</sup>	1 334.00
A5	3. OG	3	Alterswohnung	85 m <sup>2</sup>	1 417.00
C2		5,5	Town-Houses	134 m <sup>2</sup>	2 680.00
C3		4,5	Town-Houses	111 m <sup>2</sup>	2 220.00

Der Quadratmeterpreis wird sich bei den Geschoss- und Alterswohnungen auf Fr. 200.00 belaufen, derjenige der Town-Houses auf Fr. 240.00.

Renditeberechnung

Landwert (Buchwert)	Fr.	7 142 600.00
Baukosten	Fr.	70 000 000.00
<b>Anlagekosten Total</b>	<b>Fr.</b>	<b>77 142 600.00</b>
abzüglich Beitrag aus Innovationsfonds *)	Fr.	1 567 000.00
<b>zu verzinsende Anlagekosten</b>	<b>Fr.</b>	<b>75 575 600.00</b>
Mietzinsertrag	Fr.	3 140 720.00
Bruttorendite auf zu verzinsenden Anlagekosten	%	4,16
Bruttorendite auf Anlagekosten Total	%	4,07

\*) *Sonderprojekte (Erdsonden, Sonnenkollektoren, Abwasserbehandlung) im Gesamtwert von 1,567 Mio. Franken werden aus dem Innovationsfonds des Fonds finanziert.*

Bei der Mietpreisgestaltung nach Sanierungen rechnet der Fonds in der Regel mit einer Bruttorendite von 5 %. Weil an den Ersatzneubau Stöckacker Süd einerseits hohe Anforderungen hinsichtlich der Nachhaltigkeit und der 2000-Watt-Gesellschaft gestellt werden, andererseits bereits im Projektwettbewerb moderate Mietpreise definiert wurden, ergibt sich beim vorliegenden Projekt zwar eine etwas tiefere, aber dafür langfristig nachhaltige Bruttorendite von 4,16 %.

## 8. Strategische Bedeutung

Die Wohnbaupolitik ist für den Gemeinderat von grosser Bedeutung. Das innovative Wohnbauprojekt Stöckacker Süd ist Teil der Strategie Bern 2020 des Gemeinderats. Es ist ausserdem ein wichtiges Projekt für die Erreichung der Legislaturziele des Gemeinderats 2009 - 2012. Der Ersatzneubau Stöckacker Süd ist sowohl bedeutend für das Ziel „Bern ist eine wachsende Stadt - Die Stadt Bern fördert innovative Wohnbauprojekte“ als auch für das Ziel „Bern ist eine ökologische Stadt - Die Stadt Bern lebt eine nachhaltige Energiepolitik vor“.

Im Falle einer genehmigten Überbauungsordnung müsste - sofern die Stimmberechtigten den Baukredit ablehnen - zur Realisierung des Projekts das Bauprojekt Stöckacker Süd an eine Investorin oder einen Investor verkauft werden. Investorinnen und Investoren müssten gemäss Überbauungsordnung die gleiche Siedlung mit den entsprechenden Auflagen realisieren. Einzig die Mietzinse könnten sich massiv erhöhen. Auf diese hätte die Stadt dann keinen Einfluss mehr.

## 9. Beiträge Dritter

Förderbeiträge der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion (BVE) des Kantons Bern werden mit dem Baugesuch beantragt. Die Höhe des Förderbeitrages wird vom Kanton (Grossrat) festgelegt. Das Projekt Stöckacker Süd wurde vom Kanton Bern 2008 als Entwicklungsschwerpunkt (ESP) Wohnen ausgezeichnet. Das Preisgeld von Fr. 250 000.00 wird für die anaerobe Abwasserbehandlung im Rahmen des Forschungsprojekts Integrierte Wasser- und Biomassenutzung eingesetzt.

**Antrag**

- I. 1. Der Stadtrat genehmigt die Vorlage für den Ersatzneubau der Siedlung Stöckacker Süd in der Bethlehemstrasse 151 - 191g in Bern. Vorbehalten bleiben Änderungen, die sich bei der Ausführung als notwendig erweisen aber den Gesamtcharakter des Vorhabens nicht verändern.
  2. Für den Ersatzneubau Stöckacker Süd wird ein Kredit von Fr. 70 000 000.00 zu Lasten der Investitionsrechnung des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik, Konto 860.503.511.3 bewilligt.
- II. Die Botschaft an die Stimmberechtigten wird genehmigt.

Bern, 4. April 2012

Der Gemeinderat

**Beilagen:**

- Entwurf Abstimmungsbotschaft
- Plan der neuen Siedlung