

Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat

Riedbachstrasse 8, 9, 10 und 12 (Zentrum Bethlehem): Überbauungsordnung und Landgeschäfte mit Verpflichtungskredit (Abstimmungsbotschaft) sowie Baurechtsabgabe

1. Worum es geht

An der Riedbachstrasse 8, 9, 10 und 12 im Stadtteil VI Bümpliz-Oberbottigen soll auf dem Areal des heutigen Zentrums Bethlehem eine dichte, nutzungsdurchmischte Überbauung mit mehrheitlich preisgünstigen Wohnungen, verschiedenen Einkaufs-, Arbeits- und Gewerbeflächen sowie attraktiven Freiräumen entstehen. Die Arealplanung ist ein wichtiger Entwicklungsbaustein der Gebietsentwicklung Chantier Bethlehem West. Chantiers sind gemäss Stadtentwicklungskonzept Bern (STEK 2016) die strategisch bedeutendsten Gebiete der Innenentwicklung, die sich durch ein grosses Aufwertungs- und Entwicklungspotenzial auszeichnen.

Das Areal soll künftig Raum für rund 550 Einwohnende und 500 Erwerbstätige bieten. An der Projektträgerschaft sind die beiden Grundeigentümerschaften Genossenschaft Migros Aare (nachfolgend Migros) und Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern (nachfolgend Fonds) als Eigentümer sowie die gemeinnützige Wohnbauträgerschaft Baugenossenschaft Brünnen-Eichholz und die Band-Genossenschaft als Baurechtsnehmerinnen beteiligt.

Die Migros plant im nördlichen, an den Holenackerplatz angrenzenden Teil des Areals West (westlich der Riedbachstrasse) die Realisierung eines neuen Supermarktes mit zusätzlichen Drittmietern sowie rund 130 Wohnungen, ein Drittel davon preisgünstig. Auf dem südlichen Arealteil beabsichtigt die Baugenossenschaft Brünnen-Eichholz rund 70 bis 80 gemeinnützige Wohnungen zu realisieren. Alle preisgünstigen Wohnungen sollen dauerhaft in Kostenmiete vermietet werden. Weiter ist vorgesehen, dass die Band-Genossenschaft ihren Standort auf den südlichen Teil des Areals verlegt, um bestehende und neue Gewerbe- und Dienstleistungsangebote langfristig zu etablieren. Insgesamt sollen auf diesem Arealteil rund 400 Arbeits- und Integrationsplätze für Menschen mit einer gesundheitlichen oder sozialen Beeinträchtigung realisiert werden.

Um diese Entwicklung zu ermöglichen, ist eine Anpassung der baurechtlichen Grundordnung (Nutzungszonenplan, Bauklassenplan und Lärmempfindlichkeitsstufenplan) und eine Teilaufhebung der Überbauungsordnung Baulinienplan nötig. Für die planungs- und baurechtliche Umsetzung soll eine Überbauungsordnung (ÜO) nach Artikel 88 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0) erlassen werden: Überbauungsordnung Riedbachstrasse 8, 9, 10 und 12 (Zentrum Bethlehem). Der Gemeinderat unterbreitet die Überbauungsordnung nun dem Stadtrat und nachfolgend den Stimmberechtigten zur Beschlussfassung gemäss Artikel 87 Absatz 1 Bauordnung der Stadt Bern vom 24. September 2006 (BO; SSSB 721.1). Mit der ÜO werden die planungsrechtlichen Grundlagen für diese zukunftsgerichtete, nutzungsdurchmischte Zentrumsüberbauung in unmittelbarer Nachbarschaft zum Tscharnergut geschaffen.

Nebst den planungsrechtlichen Änderungen sind für die angestrebte Entwicklung im Zentrum Bethlehem auch Landabtausche und Grenzänderungen zwischen der Migros und der Einwohnergemeinde Bern, vertreten durch Tiefbau Stadt Bern (nachfolgend TSB) und dem Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik – Stadt Bern (nachfolgend Fonds) im Entwicklungsareal westlich der Riedbachstrasse nötig. Diese Anpassungen bzw. Landgeschäfte ermöglichen den Grundeigentümerschaften Migros und Fonds, ihre Projekte auf eigenem Grund zu realisieren.

Die drei Teilgeschäfte Erlass Überbauungsordnung, Landgeschäft mit der Migros inklusive Verpflichtungskredit sowie Entwidmung von Verwaltungsvermögen stehen in einem engen sachlichen Zusammenhang und es bestehen zwingende Abhängigkeiten. Nach dem Grundsatz der Einheit der Materie werden diese drei Teilgeschäfte den Stimmberechtigten daher als Gesamtpaket zur Beschlussfassung unterbreitet.

2. Ausgangslage

2.1. Ausgangslage Planungsvorlage

Auf dem heutigen Areal besteht seit den 1960er Jahre das Zentrum Bethlehem mit diversen Einkaufseinrichtungen und geringer baulicher Ausnutzung. Das Areal hat viel Potenzial zur Nachverdichtung. Der Perimeter des Planungsgebiets wird im Süden durch die Riedbachstrasse und im Westen durch den Asylweg begrenzt. Im Norden grenzt daran der Holenackerplatz mit seiner Tramhaltestelle und östlich davon befindet sich die Grossüberbauung Tscharnergut. Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung (ÜO) umfasst die Grundstücke der heutigen Gebäude Riedbachstrasse 8, 9, 10 und 12. Das Areal besteht aus zwei Teilen: dem Areal West, das westlich der Riedbachstrasse liegt und dem Areal Ost, östlich der Riedbachstrasse (siehe auch Abbildung 1).

Das Planungsgebiet ist als Teil des Chantiers Bethlehem West Gegenstand verschiedener planerischer Vorarbeiten. Im Rahmen des im Februar 2019 abgeschlossenen Studienauftrags Chantier Bethlehem West erarbeiteten drei interdisziplinär zusammengesetzte Planungsteams räumliche Entwicklungsstrategien für den ganzen Chantier. Der aus dem Studienauftrag resultierende Synthesbericht sowie die Empfehlungen des breit abgestützten Beurteilungsgremiums bildeten die Grundlage für den Masterplan Chantier Bethlehem West. Im März 2020 verabschiedete der Gemeinderat diesen behördenverbindlichen Masterplan. Er dient als planerische Grundlage für die einzelnen Arealentwicklungen, notwendige Infrastrukturanlagen und für Aufwertungsmassnahmen im öffentlichen Raum; so basiert die vorliegende ÜO Riedbachstrasse 8, 9, 10 und 12 ebenfalls auf dem Mas-

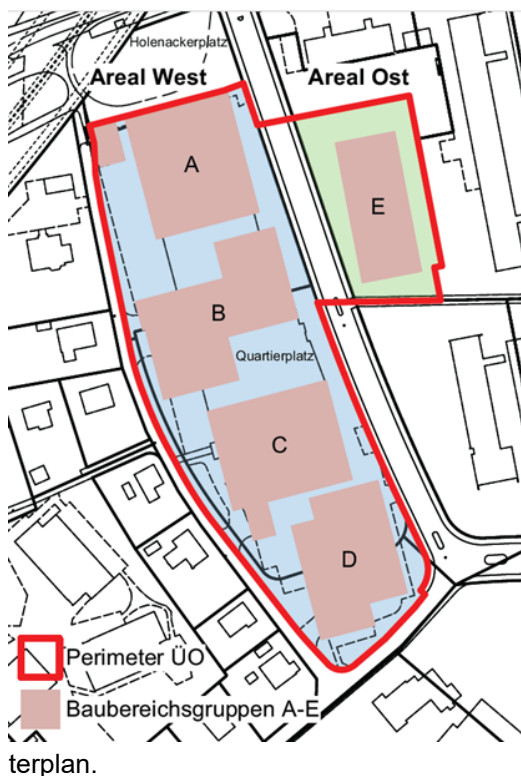


Abbildung 1

Wirkungspereimeter ÜO: Areal West (blau hinterlegt), Areal Ost (grün hinterlegt) und Baubereichsgruppen A bis E.

Das Areal im Wirkungssperimeter der ÜO wird von einer Projektträgerschaft gemeinsam entwickelt. Dazu gehören die Migros, die künftigen Baurechtsnehmerinnen Band-Genossenschaft und Baugenossenschaft Brünnen-Eichholz sowie der Fonds als Grundeigentümer und Baurechtsgeber, vertreten durch Immobilien Stadt Bern (ISB). Mit den Baurechtsnehmerinnen wurde je eine Reservationsvereinbarung abgeschlossen, welche die Betriebskommission des Fonds im Februar 2022 genehmigte.

Die Projektträgerschaft führte zum Teilareal West zwischen Oktober 2021 und August 2022 den Studienauftrag «Zentrum Bethlehem» nach SIA 143 im selektiven Verfahren mit fünf Planungsteams durch. Wie bei der Erarbeitung des Masterplans Chantier Bethlehem West wurden auch bei diesem qualitätssichernden Verfahren Vertretende von Quartierorganisationen, Verbänden und Parteien sowie die direkte Nachbarschaft in die Planungsarbeiten einbezogen. Das Siegerprojekt überzeugte mit einer hohen Dichte, die dank der freistehenden Bauvolumina ein hohes Mass an Durchlässigkeit erlaubt und unterschiedliche Typen von Freiräumen mit verschiedenen Nutzungsqualitäten und Aneignungsmöglichkeiten schafft. Mit einer dem Ort angemessenen baulichen Massenverteilung, Setzung der Gebäude und Geschossigkeit nimmt das Siegerprojekt Rücksicht auf die verschiedenen Nachbarschaften. Weitere überzeugende Aspekte sind das schlüssige und konfliktarme Erschliessungs- und Anlieferungssystem, das den Holenackerplatz entlastet sowie das effizient organisierte Einkaufszentrum. Das Projekt findet überzeugende Antworten zur Schaffung von preisgünstigem Wohn- und Gewerberaum sowie zum Umgang mit dem Klimawandel und zur Förderung der Biodiversität. Die Projektträgerschaft beabsichtigt, nach Rechtskraft der ÜO das bereits zum Richtprojekt ausgearbeitete Siegerprojekt aus dem Studienauftrag auf dem Teilareal West zu realisieren. Im Studienauftrag wurde das Areal Ost nur im Ideenperimeter bearbeitet und die gewonnenen Erkenntnisse waren nicht ausreichend für die Festlegungen in der ÜO. Aus diesem Grund wurde im Auftrag des Fonds im Herbst 2023 für das Areal Ost eine Vertiefungsstudie erarbeitet, um die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen definieren zu können.

Parallel zum Studienauftrag führte der Gemeinderat die öffentliche Mitwirkung zur ÜO durch. Anschliessend flossen die Erkenntnisse aus dem Studienauftrag, die Eingaben aus der öffentlichen Mitwirkung und die Ergebnisse der Vertiefungsstudie zum Areal Ost gebündelt in die Überarbeitung der ÜO ein.

Baurechtlich stellt das Vorhaben eine Nutzungsänderung dar, die nicht der heutigen baurechtlichen Grundordnung (Nutzungszonenplan, Bauklassenplan und Lärmempfindlichkeitsstufenplan) entspricht. Mit der ÜO werden für den Wirkungsbereich spezifische, von der baurechtlichen Grundordnung abweichende Vorschriften erlassen. Gleichzeitig werden innerhalb des Wirkungssperimeters die heute rechtsgültigen Bestimmungen im städtischen Baulinienplan und in den beiden Überbauungsordnungen Tscharnergut (Baulinien- und Gestaltungsplan) aufgehoben.

2.2. Ausgangslage Landgeschäfte

Am 30. April 2021 beschloss die Betriebskommission des Fonds die Vorgehensstrategie für die Entwicklung des Perimeters und nahm Kenntnis von der Band-Genossenschaft als künftige Baurechtsnehmerin. Darauf erfolgte eine Konzeptausschreibung für eine weitere Baurechtsabgabe für die künftige Fondsparzelle im Areal West an eine gemeinnützige Wohnbauträgerschaft. Mit Beschluss vom 27. August 2021 bestätigte die Betriebskommission des Fonds die Baurechtsabgabe an die gemeinnützige Baugenossenschaft Brünnen-Eichholz. Auch im August 2021 haben sich die Grundeigentümerschaften Migros und Fonds sowie die künftige bauberechtigte Band-Genossenschaft in einer Planungsvereinbarung zu einer Zusammenarbeit betreffend der Arealentwicklung Zentrum Bethlehem verpflichtet. Mit Beschluss vom 25. Februar 2022 genehmigte die Betriebskommission schliesslich die Reservationsvereinbarungen mit der Band-Genossenschaft und der Baugenossenschaft Brünnen-Eichholz. Die Baugenossenschaft Brünnen-Eichholz trat mit der Unterzeichnung der

Reservationsvereinbarung in die Planungsvereinbarung ein. Sämtliche Entwicklungskosten werden seitens der künftigen Bauträgerschaften (Migros, Band-Genossenschaft und Baugenossenschaft Brünnen-Eichholz) getragen.

Im Hinblick auf die Umsetzung der Überbauungsabsicht aus dem Studienauftrag Zentrum Bethlehem sollen die Parzellen des Fonds und der Migros abgetauscht und die Grundstücksgrenze verschoben werden, damit die Projekte auf je eigenem Boden realisiert werden können beziehungsweise – im Fall des Fonds – die Entwicklung durch Abgaben im Baurecht umgesetzt werden kann. Weiter tritt TSB Teilflächen seiner Grundstücke im Perimeter ab, um für die weitere Arealentwicklung bestmögliche Voraussetzungen zu schaffen. Der Fonds erwirbt diese Teilflächen im Sinne einer Entwidmung vom Verwaltungsvermögen ins Finanz- beziehungsweise Fondsvermögen.



Abbildung 2

Eigentumssituation im Entwicklungserweiterungsbereich Zentrum Bethlehem vor und nach den Landgeschäften inklusive den künftigen Baurechtsabgaben.

3. Inhalte der Überbauungsordnung

Art und Mass der Nutzung

Die Überbauungsordnung ermöglicht im Planungserweiterungsbereich eine gemischte Nutzung für Wohnen und Arbeiten sowie attraktive Freiräume. Die Art der zulässigen Nutzungen wird über die Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) definiert. Östlich der Riedbachstrasse gilt unverändert ES II. Entsprechend sind nicht störende Nutzungen wie Wohnen und Dienstleistungen wie etwa Büros, Arztpraxen oder Coiffeursalons erlaubt. Im Areal West sind Nutzungen zulässig, die mit der ES III vereinbar sind.

Dies sind nebst den nicht störenden Nutzungen vornehmlich Gewerbe- und Handwerksnutzungen wie Einkaufszentren, Werkstätten etc.

Das zulässige Mass der Nutzung beträgt insgesamt maximal 38 500 m² oberirdische Geschossfläche (Gf_o), wovon der Grossteil auf das Areal West sowie höchstens 3000 m² auf das Areal Ost entfallen dürfen. Mit Ausnahme der Baubereichsgruppe C sind im Areal West die oberirdischen Geschossfläche zu mindestens 80 Prozent der Wohnnutzung vorbehalten. Für Detailhandelseinrichtungen ist eine gesamte Geschossfläche von maximal 11 400 m² vorgesehen, die je nach Nutzung auf ober- und unterirdische Geschossflächen in den Baubereichsgruppen A bis C verteilt werden kann. Das Richtprojekt sieht vor, das neue Einkaufszentrum der Migros unterirdisch in sowie zwischen den Baubereichen A und B anzuordnen.

Zur Belebung der Freiräume sind in den Erdgeschossen am Holenacker- und Quartierplatz quartierdienende Nutzungen zu realisieren. Dem Quartier dienende Nutzungen sind Quartiertreffpunkte, Detailhandel, Verkaufsläden, Dienstleistungen und Gastronomie, die im Sinne der Nahversorgung und für Begegnungen regelmässig aufgesucht werden können. Belebende Angebote wie die Aussenbewirtung von Gastronomiebetrieben und Aussenverkaufsflächen sind beim Quartierplatz zulässig und explizit vorgesehen.

Baubereichsgruppen und Gebäudehöhen

Die ÜO umfasst fünf Baubereichsgruppen (A bis E). Diese sind so gesetzt, dass das Areal in offener Bauweise bebaut werden muss. Zwischen den Gebäuden entstehen qualitätvolle Freiräume. Für die einzelnen Baubereiche gelten die im Überbauungsplan festgelegten maximalen Höhen. In den Baubereichsgruppen A und D sind maximale Höhen von 30 Meter zulässig. Die maximalen Höhen der übrigen Gebäude liegen zwischen 10 und 23 Metern. Zudem sind je Baubereichsgruppe untergeordnete eingeschossige Baubereiche festgelegt, in denen eine maximale Höhe von 5 Metern gilt.

Gestaltungsgrundsätze

Für Neubauten auf dem Areal West (Baubereichsgruppen A–D) schreibt die ÜO vor, ein anerkanntes qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen. Dies soll eine hohe Qualität in allen räumlichen Fragestellungen sicherstellen. Mit dem durchgeführten Studienauftrag Zentrum Bethlehem wird diese Vorgabe bereits erfüllt, sofern das aus dem Studienauftrag hervorgegangene Richtprojekt umgesetzt wird. Für das Areal Ost (Baubereichsgruppe E) ist kein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen, da dies aufgrund Arealgrösse und Nutzungsmass nicht zweckmässig ist.

Die ÜO sieht weiter vor, dass die Dachflächen auch als Dachterrassen für Aufenthalt, Gemeinschaft und Garten genutzt werden können. Aufgrund der dichten Überbauung sind die Freiräume zwischen den Gebäuden limitiert. Deshalb ist es umso wichtiger, die Dachflächen als zusätzliche Freiräume nutzen und mit attraktiven Bauten und Anlagen gestalten zu können. Weiter sind ungenutzte Flachdächer zu begrünen und mit Photovoltaik-Anlagen und Retentionsvolumen zu kombinieren.

Aussenraumgestaltung

Die Überbauungsordnung schreibt vor, dass mit dem ersten Baugesuch auch ein Bauprojekt zur Umgebungsgestaltung einzureichen ist, das für die nachfolgenden Bauetappen verbindlich ist. Weiter weist die ÜO verschiedene Freiraumbereiche aus – so etwa einen Bereich für ökologische Vernetzung, einen stark durchgrüntem Bereich für gemeinschaftlichen Aussenraum, in dem Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze sowie Erschliessungs- und Abstellanlagen für den Fuss - und Veloverkehr zulässig sind, sowie einen Bereich für eine grössere Spielfläche. Zudem verlangt die ÜO zwischen der Baubereichsgruppen B und C die Erstellung eines Quartierplatzes von mindestens 500 m². Dieser ist als multifunktionaler, öffentlich zugänglicher Platz mit einem nutzungsoffenen Aufenthaltsbereich zu realisieren und frei vom motorisierten Verkehr zu halten.

Biodiversität und Stadtklima

Mindestens 15 Prozent des Wirkungsbereichs der ÜO sind als naturnahe Lebensräume auszugestalten und fachgerecht zu pflegen. Weitere Vorgaben verlangen, dass mindestens 40 mittel- bis grosskronige Bäume zu pflanzen sind. Die geschützten Hecken werden erhalten oder gleichwertig mit erhöhter Fläche ersetzt. Um das Areal an den beschleunigten Klimawandel angepasst auszustatten, verlangt die ÜO im Sinne des Schwammstadtprinzips verschiedene Massnahmen zur Bepflanzung, Versickerung und Retention sowie eine Minimierung der Flächenversiegelung.

Erschliessung

Das Areal ist gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Die Tram- und Bushaltestelle Holenackerplatz befindet sich unmittelbar angrenzend an den Planungssperimeter. Der Zugang von Fussgängerinnen und Fussgängern zu den Verkaufsflächen erfolgt ab dem Holenacker- und dem Quartierplatz. Insgesamt wird die Durchlässigkeit für den Fussverkehr verbessert. Von grosser Bedeutung für das Quartier ist dabei die neu zu schaffende Verbindung vom Brännengut über den Quartierplatz des Zentrums Bethlehem zum Tscharnergut. Die Zu- und Wegfahrt für Motorfahrzeuge in die unterirdische Einstellhalle muss im Süden des Areals angeordnet werden. Dies schafft eine verkehrliche Entlastung des Holenackerplatzes. Die Zu- oder Wegfahrt der Anlieferung für das Einkaufszentrum kann über den Holenackerplatz sowie über die südliche Riedbachstrasse erfolgen. Das Richtprojekt sieht eine vollständig unterirdische Anlieferung des Migros-Supermarkts und der weiteren Geschäfte im Einkaufszentrum vor. Die Realisierung einer durchgehenden Anlieferungsstrasse soll zu idealen Abläufen und einer grösstmöglichen Entflechtung der Personen- und Warenströme führen. Weiter sind im gesamten Perimeter der ÜO die Zugänge für den Veloverkehr und die Autos räumlich zu trennen, um grösstmögliche Sicherheit zu gewährleisten.

Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder

Die Abstellplätze für Motorfahrzeuge werden in der ÜO pro Nutzungsart verbindlich festgelegt. So dürfen für Wohnnutzung pro Wohneinheit nur 0,2 Abstellplätze realisiert werden. Für Arbeitsnutzungen dürfen pro 100 m² Geschossfläche 1,0 Abstellplätze bereitgestellt werden. Für den Verkauf sind 2,3 Abstellplätze und für die Restauration 1,5 Abstellplätze pro 100 m² Geschossfläche festgelegt. Die Parkplätze für die Kundschaft sind ab der ersten Minute der Benutzung zu bewirtschaften. Oberirdisch sind nur einige wenige Abstellplätze zulässig, vor allem in der für den Betrieb der Band-Genossenschaft definierten Vorzone der Baubereichsgruppe C sowie für die Baubereichsgruppe E des Areals Ost.

Basierend auf dem Nutzungsmix des Richtprojekts wird ein Zielwert von 247 Parkplätzen als Parkplatzangebot angesetzt. Darin nicht inkludiert sind die betriebsnotwendigen Parkplätze für Personen- und Lastwagen. Der zukünftig zu erwartende MIV-Modalsplit-Anteil des Areals Zentrum Bethlehem beträgt gemäss Modellberechnung 18 Prozent. Trotz zusätzlichen Wohn- und Arbeitsnutzungen wird die gesamte Anzahl MIV-Fahrten pro Tag von rund 1990 auf durchschnittlich 1609 Fahrten gesenkt. Die Anzahl Parkplätze und MIV-Fahrten sind mit dem Richtprojekt abgestimmt. Mittels periodischen Monitorings und Wirkungskontrollen wird überprüft, ob mit den umgesetzten Mobilitätsmassnahmen die gewünschte Lenkungswirkung erzielt wird. Die Senkung der Fahrtenzahl wird unter anderem durch die Einschränkung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge ermöglicht.

Für den Veloverkehr ist gemäss ÜO-Vorschriften pro Zimmer für Wohnzwecke 1 Veloabstellplatz zu erstellen. Für die Anzahl Fahrradabstellplätze zur Nichtwohnnutzung gilt die VSS-Norm 640 065 (2019). Gemäss Richtprojekt sollen auf dem Areal Zentrum Bethlehem so mindestens 1050 Veloabstellplätze erstellt werden. Als langfristiger Zielwert gelten 1460 Veloabstellplätze. Die Flächen für die potenzielle Erweiterung sind im Richtprojekt definiert. Sie werden freigehalten und dürfen durch andere Nutzungen nur dann temporär belegt werden, wenn diese Nutzungen bei Aktivierung der Reserven innert kurzer Frist verlagert oder aufgehoben werden können. Die Veloabstellplätze müssen hohen Qualitätsanforderungen gerecht werden.

Entsorgung

Für die Entsorgung von Kehricht, Papier und Karton aus Haushalten und Kleingewerbe sind Untersammelstellen vorzusehen. Gewerbebetriebe müssen für die Kehricht- und Papierentsorgung eigene Container verwenden.

Energie

Die Überbauungsvorschriften halten fest, dass Neubauten an das Fernwärmenetz von Energie Wasser Bern (ewb) anzuschliessen sind, sofern zum Zeitpunkt der Baueingabe feststeht, dass rechtzeitig eine Anschlussmöglichkeit vorhanden sein wird. Die Anschlusspflicht gilt auch für bestehende Gebäude, deren Heizung oder zentrale Anlage zur Warmwasseraufbereitung zu wesentlichen Teilen ersetzt werden muss. Pro Areal (West und Ost) muss die gemeinsam gewichtete Gesamtenergieeffizienz den kantonal vorgegebenen Grenzwert um 10 Prozent unterschreiten, sofern nicht mit Labels wie Minergie-P, Minergie-Areal oder SNBS-Areal zertifiziert wird. Mit diesen Vorgaben werden die Möglichkeiten für verschärfte Vorgaben gemäss der kantonalen Energiegesetzgebung ausgeschöpft.

Lärm und Erschütterungen

Der neu zu überbauende westliche Teil des Wirkungsbereichs ist heute keiner Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) zugewiesen. Mit der Änderung des Lärmempfindlichkeitsstufenplans (mit Plan Nr. 1484/1 II) wird die ES im westlichen Arealteil neu als ES III festgelegt. Östlich der Riedbachstrasse gilt weiterhin ES II. Gemäss Vorschriften muss der Warenumschlag in der Nähe von Wohnungen grundsätzlich gebäudeintern erfolgen. Zudem sind auch Anlieferung und Warenumschlag mit Lastwagen gebäudeextern nur für die Band-Genossenschaft zulässig. Mit diesen und weiteren Vorschriften zum Lärmschutz können somit für die Wohnnutzungen gute Bedingungen geschaffen werden. Das Richtprojekt hält die Lärmgrenzwerte ein.

Preisgünstiger und gemeinnütziger Wohnraum

Die Überbauungsvorschriften legen fest, dass in den Baubereichsgruppen A und B (Grundeigentum zukünftig Migros) mindestens ein Drittel der oberirdischen Geschossfläche für das Wohnen als preisgünstiger Wohnraum zu erstellen, zu erhalten und dauerhaft in Kostenmiete zu vermieten ist. Werden die Baubereiche in Etappen ausgeführt, darf das für die betreffende Etappe erforderliche Drittel an preisgünstigem Wohnraum nicht erst mit einer späteren Etappe erstellt werden. Im Baubereich D (Baugenossenschaft Brünnen-Eichholz) ist die gesamte oberirdische Geschossfläche Wohnen durch eine gemeinnützige Trägerschaft zu erstellen und zu erhalten sowie dauerhaft in Kostenmiete zu vermieten.

Baulinienplan

Mit dem städtischen Baulinienplan sind im Umkreis des Wirkungsbereichs der Überbauungsordnung Baulinien festgelegt, die mit den Festlegungen der Baubereiche obsolet werden. Spezifische Inhalte der Überbauungsordnung Baulinienplan vom 10. Februar 2021 (mit Plan Nr. 1484/1 V) werden deshalb aufgehoben.

4. Landgeschäfte im Entwicklungsperimeter

4.1. Landgeschäfte; Migros, Fonds und TSB

Wie einleitend erwähnt, stehen die drei Teilgeschäfte Erlass Überbauungsordnung, Landgeschäft mit der Migros inklusive Verpflichtungskredit sowie Entwidmung von Verwaltungsvermögen in einem engen sachlichen Zusammenhang und es gibt dabei zwingende Abhängigkeiten. Das qualitätssichernde Verfahren (Studienauftrag) und die Erarbeitung der ÜO erfolgten parallel. Die Aufgabenstellung des Studienauftrags basierte bereits auf der geplanten künftigen Eigentumssituation der Migros und des Fonds. Nach Abschluss des Studienauftrages wurde die ÜO aufgrund des Siegerprojekts,

einer Vertiefungsstudie zum Areal Ost und der Eingaben aus der öffentlichen Mitwirkung nachgeschärft. Die ÜO ist nur zusammen mit den Landgeschäften zwischen der Migros, TSB und dem Fonds rechtlich umsetzbar. Nach dem Grundsatz der Einheit der Materie werden diese drei Teilgeschäfte den Stimmberechtigten daher als Gesamtpaket zur Beschlussfassung unterbreiten.

Grenzänderung und Tausch zwischen den Grundeigentümerschaften Migros und Fonds; Landtausch und Verpflichtungskredit

Die heutige Eigentumssituation im Areal West zeigt sich so, dass das bestehende Einkaufszentrum der Migros im Norden auf Grundeigentum des Fonds als selbständiges und dauerndes Baurecht lastet und sich gegen Süden auf das Grundeigentum der Migros erstreckt. Mit dem Landtausch zwischen Migros und dem Fonds soll die Eigentumssituation so bereinigt werden, dass die zukünftigen Gebäude der Migros auf deren Bodengrundstück zu stehen kommen und angrenzend der Fonds ebenfalls auf seinem Eigentum (heute Migros und TSB) die Baurechtsabgaben an die Baugenossenschaft Brünen-Eichholz und die Band-Genossenschaft umsetzen kann.

Die Zuständigkeit bei Grundstücksgeschäften bestimmt sich bei Tauschgeschäften nach dem Tauschwert, mindestens aber nach dem Verkehrswert der höherwertigen Liegenschaft (Art. 143 Bst. b Gemeindeordnung vom 3. Dezember 1998 [GO; SSSB 101.1]). Bei Geschäften des Fonds kommen die nachstehenden Zuständigkeitschwellenwerte nach Artikel 6 Absatz 1 Reglement vom 20. Mai 1984 über die Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern (Fondsreglement; FRBW; SSSB 854.1) zur Anwendung: Bis 2 Millionen Franken ist die Betriebskommission des Fonds, bis 5 Millionen Franken der Gemeinderat, ab 5 Millionen bis 10 Millionen Franken der Stadtrat und ab 10 Millionen Franken die Stimmberechtigten für entsprechende Beschlüsse zuständig.

Um den Wertausgleich für die zwischen der Migros und dem Fonds getauschten Flächen festzulegen, haben die Parteien die Firma Wüest Partner AG mit einer Marktwertschätzung der Arealentwicklung beauftragt. Wüest Partner AG bewertete die Variante Fortführung der heutigen Bebauung und die Entwicklungsvariante basierend auf dem Mengengerüst des Siegerprojekts aus dem Studienauftrag. Gemäss der Marktwertschätzung ist das höherwertige Grundstück jeweils dasjenige der Migros. Der Fortführungswert liegt bei rund 23,33 Millionen Franken und der Entwicklungswert bereinigt um die Mehrwertabgabe liegt bei rund 23,74 Millionen Franken. Unter Berücksichtigung, dass die Migros und der Fonds am resultierenden Entwicklungsgewinn anteilig zum eingebrachten Eigentum partizipieren, ergibt sich gemäss der Bewertung durch die Wüest Partner AG ein Wertausgleich von rund 5,62 Millionen Franken zugunsten der Migros und zulasten des Fonds. Mit dem zusätzlichen Erwerb zweier für das Tauschgeschäft von TSB an den Fonds übertragenen Teilflächen durch die Migros reduziert sich der vom Fonds an die Migros geschuldete Wertausgleich von 5,62 Millionen Franken um Fr. 61 400.00, was zu einer Ausgleichszahlung von rund 5,56 Millionen Franken (exklusive Vertragskosten von Fr. 37 000.00) führt.

Aufgrund des engen sachlichen Zusammenhangs bzw. wegen zwingender Abhängigkeiten wird der Landtausch mit dem Verpflichtungskredit nach dem Grundsatz der Einheit der Materie den Stimmberechtigten zusammen mit der ÜO zur Beschlussfassung unterbreitet.

In den vertraglichen Grundlagen betreffend Grenzänderung und Tausch werden unter anderem die nachfolgenden Punkte geregelt:

- Die Migros überträgt dem Fonds tauschweise 4226 m² von ihrem Grundstück Bern Gbbl.-Nr. 6/3378. Der Fonds überträgt der Migros tauschweise sein Grundstück Bern Gbbl.-Nr. 6/284 im Umfang von 5623 m² zuzüglich einer von TSB für die Arrondierung des Perimeters an den Fonds übertragenen Teilfläche im Umfang von 145 m² entlang des Asylweges. Die getauschten Flächen sind basierend auf der Bewertung der Firma Wüest Partner AG nicht gleichwertig, was

zu einem Wertausgleich zugunsten der Migros in der Höhe von 5,56 Millionen Franken inklusive Vertragskosten führt.

- Altlasten sind nicht bekannt. Allfällige dennoch im Zusammenhang mit Bodenbelastungen und/oder Altlasten erforderliche Massnahmen gehen zulasten der Verursacherin. Ist diese nicht ermittelbar, gelten die gesetzlichen Regelungen. Die Kosten für die Entsorgung aller im Rahmen des Rückbaus und Abbruchs der Hoch- und Tiefbauten (inkl. Infrastruktur) anfallenden Schadstoffe werden vollumfänglich von der Migros getragen.
- Für die Fläche des bestehenden Einkaufszentrums wird der Migros ein Überbaurecht bis zum Abschluss der Rückbauarbeiten eingeräumt. Für die Fläche der vorhandenen Infrastruktur, insbesondere Wege, Plätze, Parkplätze, etc. wird der Migros ein Nutzungsrecht bis zur Löschung des Überbaurechts (Rückbauende) eingeräumt. Die Migros entschädigt die beiden Dienstbarkeiten Überbaurecht und Nutzungsrecht mit Fr. 190 000.00 pro Jahr.
- Bezüglich Rückbaus verpflichtet sich die Migros, die auf der mit dem Überbau- und Nutzungsrecht belasteten Teilflächen liegenden Hoch- und Tiefbauten (inkl. Infrastruktur) nach Beendigung der bisherigen Nutzung auf eigene Kosten zurückzubauen (insbesondere Deck- und Trag-schichten der Parkplatzfläche) und die belastete Grundstücksfläche in einen Zustand zu versetzen, der die zukünftige Bebauung des Grundstücks ermöglicht. Die Migros verpflichtet sich, den Rückbau spätestens im Hinblick auf die Realisierung eines Bauprojekts auf den belasteten Flächen durch die Eigentümerin oder Baurechtsnehmer vorzunehmen.

Parzellierung und Entwidmung/Widmung von Grundstücksflächen zwischen TSB und Fonds

TSB tritt Teilflächen seiner Grundstücke im Perimeter ab, um für die weitere Arealentwicklung bestmögliche Voraussetzungen zu schaffen. Der Fonds erwirbt diese Teilflächen im Sinne einer Entwidmung vom Verwaltungsvermögen ins Finanz- beziehungsweise Fondsvermögen. Die Aufwertung wird im Finanzvermögen vorgenommen mit anschliessender Zuweisung zum Fondsvermögen. Dadurch erhöht sich das Dotationskapital des Fonds um den Verkehrswert von Fr. 593 359.20 (exklusive Vertragskosten von Fr. 15 000.00).

Die Entwidmung von Verwaltungsvermögen ist den Ausgaben zur Bestimmung der Zuständigkeit gleichgestellt (Art. 100 Gemeindeverordnung vom 16. Dezember 1998 [GV; BSG 170.111]). Wird Verwaltungs- ins Finanzvermögen überführt, bestimmt sich das zuständige Organ nach dem Verkehrswert (Art. 104 Abs. 1 GV). Der Verkehrswert der von TSB in die Entwicklung eingebrachten Teilparzellen liegt gemäss der Markwertschätzung der Firma Wüest Partner AG bei rund Fr. 600 000.00. Gemäss der Gemeindeordnung der Stadt Bern vom 3. Dezember 1998 (GO; SSSB 101.1) liegt die Ausgabenkompetenz für die vorgesehene Entwidmung beim Stadtrat. Aufgrund des engen sachlichen Zusammenhangs und wegen zwingender Abhängigkeiten wird die Entwidmung nach dem Grundsatz der Einheit der Materie den Stimmberechtigten ebenfalls zur Beschlussfassung unterbreitet.

Für die Umbuchung der Flächen der TSB-Grundstücke vom Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen sind gemäss Artikel 104 Absatz 2 GV jeweils die Buchwerte massgebend. Diese betragen bei TSB Fr. 0.00.

4.2. Abgaben im Baurecht

Die künftigen Fondsgrundstücke sollen im Baurecht an die Band-Genossenschaft und die Baugenossenschaft Brünnen-Eichholz abgegeben werden. Dazu wurden entsprechende Reservationsvereinbarungen abgeschlossen und von der Betriebskommission des Fonds mit Beschluss vom 25. Februar 2022 genehmigt. Diese sichern den Baurägerinnen unter anderem die Beteiligung an der Arealentwicklung Zentrum Bethlehem zu und verpflichten sie zur Übernahme der Entwicklungskosten. Gemäss der Fondsstrategie soll städtischer Boden nicht veräussert, sondern im Baurecht an Endinvestorinnen und -investoren abgegeben werden. Nach diesem Grundsatz wird auch für das neue Quartierzentrum Bethlehem verfahren.

Bestimmung des finanzkompetenten Organs für die Abgabe im Baurecht

Artikel 6 FRBW und Artikel 143 GO regeln, wie bereits oben erwähnt, die Zuständigkeiten bei Grundstücksgeschäften. Relevant ist bei beschränkten dinglichen Rechten mit jährlich wiederkehrenden Leistungen gemäss Artikel 143 Buchstabe c GO der kapitalisierte Wert. Gemäss Artikel 6 Absatz 1 FRBW sind bis 2 Millionen Franken die Betriebskommission des Fonds, bis 5 Millionen Franken der Gemeinderat, ab 5 Millionen bis 10 Millionen Franken der Stadtrat und ab 10 Millionen Franken die Stimmberechtigten für entsprechende Beschlüsse zuständig.

Für die Bestimmung des finanzkompetenten Organs wird der Barwert der voraussichtlich mindestens erzielbaren Baurechtszinseinnahmen unter Berücksichtigung eines Zinssatzes von 3 Prozent (Baugenossenschaft Brünnen-Eichholz) beziehungsweise 3,5 Prozent (Baugenossenschaft-Band) und einer Baurechtsdauer von 86 Jahren berechnet. Die Zinssätze basieren auf den vom Gemeinderat am 8. November 2017 beschlossenen Ansätzen für die Berechnung von Baurechtszinsen. Bei gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften kommt in der Regel der Mindestzinssatz von 3 Prozent zum Tragen. Ansonsten soll der Zinssatz zwischen 3 und 4,5 Prozent ausfallen.

Bauberechtigte: Baugenossenschaft Brünnen-Eichholz

Die Baugenossenschaft Brünnen-Eichholz wurde 1955 gegründet. Als professionell geführte, gemeinnützige Genossenschaft, verwurzelt in und gewachsen aus dem Berner Westen, setzt sie sich seither für die Erstellung und Vermietung von qualitativ gutem Wohn- und Lebensraum zu preisgünstigen Mieten ein. Mit ihren rund 2000 Wohnungen zählt sie zu den grössten Wohnbaugenossenschaften der Stadt Bern. Ein grosser Teil ihres Angebots wurde in den Quartieren Tscharnergut, Gäbelbach, Fellergut, Kleefeld, Brünnen, Holligen und Weissenstein-Neumatt realisiert. Der Fonds ist an der Baugenossenschaft Brünnen-Eichholz beteiligt. Gemäss der Überbauungsordnung ist auf dem vorliegenden Baubereich die gesamte oberirdische Geschossfläche Wohnen durch eine gemeinnützige Trägerschaft zu erstellen und zu erhalten sowie dauerhaft in Kostenmiete zu vermieten (vgl. dazu Art. 17 Abs. 1 der Überbauungsvorschriften).

Zur Abgabe von städtischem Land im Baurecht hat der Gemeinderat im Jahr 2017 Grundlagen für die Berechnung von Baurechtszinsen und Grundsätze für gemeinnützige Wohnbauträgerschaften bei der Abgabe von Grundstücken im Baurecht beschlossen. Die Musterbaurechtsverträge bilden die Basis und legen Eckpunkte für den Abschluss von Baurechtsverträgen mit den jeweiligen Bauträgerschaften fest. Die Berechnung der Baurechtszinsen bei den gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften lehnt sich an die vom Gemeinderat genehmigte Methode an, wonach nicht der Marktwert des abzugebenden Landes ausschlaggebend ist, sondern die durch das Bundesamt für Wohnungswesen festgelegten Anlagekostenlimiten. Davon werden ein Landwertanteil von 15 bis maximal 20 Prozent und der Mindestzinssatz von 3 Prozent berücksichtigt.

Als Gegenleistung für die vorteilhafteren Baurechtszinskonditionen haben gemeinnützige Wohnbauträgerschaften zusätzliche Vorgaben gemäss den Grundsätzen für gemeinnützige Wohnbauträgerschaften zu erfüllen. Insbesondere gilt als Grundsatz für die Wohnungsmieten die Kostenmiete basierend auf den Anlagekostenlimiten des Bundesamts für Wohnungswesen. Mit der Vereinbarung zum gemeinnützigen Wohnraum in Kostenmiete hat die Stadt Bern (Präsidialdirektion) die maximale Anfangsmietzinssumme festgelegt. Weiter sind die in den Grundsätzen festgehaltenen Bestimmungen unter anderem zur Auswahl der Mietenden (Einkommenssituation, Wohnsitzpflicht) und zur Belegung (Mindestanzahl Personen) zu erfüllen. Die Umsetzung der Vorgaben und Bestimmungen werden seitens der Stadt Bern periodisch überprüft.

Mit dem abgeschlossenen Baurechtsvertrag für gemeinnützige Wohnbauträgerschaften verpflichtet sich die Baugenossenschaft Brünnen-Eichholz unter anderem zu den oben erwähnten Grundsätzen. Sie übernimmt einen Teilbereich von 3205 m² (selbständiges und dauerndes Baurecht lastend auf der künftigen Fondsparzelle Bern) im Baurecht und realisiert als gemeinnützige Baugenossenschaft

zu 100 Prozent preisgünstigen/gemeinnützigen Wohnraum. Das Baurecht endet am 31. Dezember 2112. Der Baurechtszins wurde im Rahmen der Konzeptvergabe und dem anschliessenden Abschluss der Reservationsvereinbarung im Jahr 2022 vereinbart und beträgt Fr. 20.00 je Jahr und m² oberirdischer Geschossfläche. Bei einem Mindestnutzungsmass von 9500 m² oberirdischer Geschossfläche beträgt der jährliche Baurechtszins Fr. 190 000.00. Der Barwert dieser jährlichen Rente, verzinst zu 3 Prozent, beträgt auf die Baurechtsdauer von 86 Jahren 5,83 Millionen Franken. Die Baurechtsabgabe an die Baugenossenschaft Brünnen-Eichholz wird somit dem Stadtrat zur abschliessenden Beschlussfassung vorgelegt. Die ordentliche Anpassung des Baurechtszinses erfolgt jeweils nach fünf Jahren, wobei die Hälfte der durch den Landesindex für Konsumentenpreise (LIK) ausgewiesenen Teuerung berücksichtigt wird. Die Heimfallsentschädigung wird auf 80 Prozent des Zeit- beziehungsweise Zustandswertes festgelegt. Bei gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften ist es üblich, bei der Festlegung der Entschädigung vom Zeit- beziehungsweise Zustandswert auszugehen. Diese Trägerschaften vermieten nicht zu Marktmieten, weshalb sich auch die Heimfallsentschädigung nicht vom Verkehrswert rechnet. Dies im Gegensatz zur nachstehenden Baurechtsabgabe an die Band-Genossenschaft mit einer gewerblichen Nutzung.

Bauberechtigte: Band-Genossenschaft

Das Unternehmen Band ist als Genossenschaft im Mehrheitsbesitz der Mitarbeitenden organisiert und setzt sich seit über 80 Jahren für die Integration von Menschen mit einer gesundheitlichen oder sozialen Beeinträchtigung in die Arbeitswelt ein. Sie beschäftigt rund 1000 Menschen an fünf Standorten. Davon arbeiten über 415 Mitarbeitende an geschützten Arbeitsplätzen. Rund 200 Klientinnen und Klienten befinden sich in einer beruflichen Abklärung oder Wiedereingliederung. Weiter werden circa 150 Lernende beschäftigt. Die Band-Genossenschaft möchte ihren Betrieb weiterentwickeln und einen Teil auf das Entwicklungsareal Zentrum Bethlehem verlegen und dort rund 400 Arbeits- und Integrationsplätze anbieten.

Auf Basis des entsprechenden Baurechtsvertrags übernimmt die Band-Genossenschaft im Baurecht einen Teilbereich von 2800 m² (selbständiges und dauerndes Baurecht auf der künftigen Fondsparcelle) und verpflichtet sich, darauf für ihre Nutzung und Zielsetzung ein neues Gewerbe- und Dienstleistungsgebäude zu realisieren. Der Baurechtszins beträgt gemäss der im Jahr 2022 vereinbarten Reservationsvereinbarung Fr. 12.00 je Jahr und m² oberirdischer Geschossfläche. Dieser reduzierte Ansatz leitet sich einerseits aus der gewerblichen Nutzung ab und berücksichtigt andererseits die Geschäftsmodelle der Band-Genossenschaft zur beruflichen Integration und gesellschaftlichen Teilhabe von Menschen mit Unterstützungsbedarf. Zweck dieser Geschäftsmodelle ist insbesondere die Schaffung und der Erhalt von Arbeits- und Ausbildungsplätzen für Menschen mit Unterstützungsbedarf durch die Genossenschaft selbst oder mittels von der Bauberechtigten am Standort eingegangene Kooperationen und Partnerschaften. Die Band-Genossenschaft verzichtet statutarisch auf die Ausschüttung von Dividenden. Wird die Zweckbestimmung nicht mehr erfüllt, hat dies eine Anpassung des Baurechtszinses zur Folge. Das Baurecht endet am 31. Dezember 2112. Bei einem Mindestnutzungsmass von 6000 m² oberirdischer Geschossfläche beträgt der jährliche Baurechtszins Fr. 72 000.00. Der Barwert dieser jährlichen Rente, verzinst zu 3,5 Prozent, beträgt auf die Baurechtsdauer von 86 Jahren 1,95 Millionen Franken. Die Baurechtsabgabe an die Band-Genossenschaft hat der Gemeinderat bereits zuständigkeitshalber abschliessend genehmigt. Die ordentliche Anpassung des Baurechtszinses erfolgt jeweils nach fünf Jahren, wobei die Hälfte der durch den Landesindex für Konsumentenpreise (LIK) ausgewiesenen Teuerung berücksichtigt wird. Die Heimfallsentschädigung wird auf 50 Prozent des Verkehrs- bzw. Marktwertes festgelegt.

4.3. Kauf Baurecht Bern Gbbl.-Nr. 6/3583 durch Fonds

Der Fonds ist im Entwicklungssperimeter Areal Ost Eigentümer des Grundstückes Bern Gbbl.-Nr. 6/3543, das mit einem Baurecht zugunsten der Band-Genossenschaft belastet ist. Die Band-Genossenschaft möchte, wie oben ausgeführt, ihren heutigen Standort an der Riedbachstrasse 9 auf die

gegenüberliegende Strassenseite ins Zentrum Bethlehem Areal West verlegen. Das Fondsgrundstück wird damit nach dem Umzug für eine Nachnutzung frei.

Im Rahmen des Studienauftrags Zentrum Bethlehem wurde das Areal Ost im Ideenperimeter bearbeitet. Die Ergebnisse des Studienauftrags zeigten für diesen Perimeter, dass ein maximales Nutzungsmass von 3000 m² oberirdischer Geschossfläche (GFo) mit einem Neubau oder einer Umnutzung des Bestands realisierbar ist. Voraussetzung sind aber eine niedrige, zwei bis dreigeschossige Bauweise mittels eines Längsbaus – eine Setzung, die sich am besten in die Logik der städtebaulichen Disposition des Tscharnerguts einfügt. Der Ideenbeitrag des Siegerteams unter dem Lead von Rolf Mühlethaler Architekten und einer nachfolgenden Vertiefungsstudie hebt sich durch eine klimaschonende Transformation (Weiterbauen und Nutzungsänderung) des Bestandes hervor: Die bestehende Baustruktur mit überhohen Räumen ist wie geschaffen für gemeinschaftliche Wohnformen. Clusterwohnen oder Wohngemeinschaften mit unterschiedlich grossen Wohneinheiten ergänzen und bereichern das Wohnraumangebot des Tscharnerguts. Die intakten Baustrukturen des bestehenden Längsbaus sollen weiterverwendet und zusammen mit einer westlichen Raumschicht in Holz ergänzt werden.

Im Dezember 2021 vereinbarten die Band-Genossenschaft und der Fonds, dass der Fonds das bestehende Baurecht auf dem Grundstück Bern Gbbl.-Nr. 6/3543 zurückkauft. Dies geschah im Rahmen der Reservationsvereinbarung für die Baurechtsabgabe des Perimeters für den geplanten Neubau im Entwicklungsperimeter West. Der vereinbarte Kaufpreis von 2,5 Millionen Franken für den Bestandsbau ist das Verhandlungsergebnis basierend auf der Bestimmung des Baurechtsvertrags über den Heimfall und einem gemeinsam beauftragten Bewertungsgutachten.

Mit dem abgeschlossenen Kaufvertrag werden unter anderem die folgenden Punkte geregelt:

- Kaufpreis über 2,5 Millionen Franken exklusive Vertragskosten.
- Sämtliche Altlasten mit Ursprung während der Baurechtsdauer gehen zulasten der Verkäuferin.
- Mehrkosten im Zusammenhang mit der allfälligen Entfernung und Entsorgung von Gebäudeschadstoffen gehen bis maximal Fr. 250 000.00 zulasten der Verkäuferin. Die Zusicherung ist für die Dauer von 8 Jahren ab Übergang von Nutzen und Gefahr beschränkt.

Den Kauf des Baurechts hat der Gemeinderat bereits abschliessend genehmigt.

4.4. Finanzielle Auswirkungen

Können die Landgeschäfte zwischen dem Fonds, Migros und TSB und auch die Baurechtsabgaben vollzogen werden, erhöhen sich die jährlichen Baurechtszinseinnahmen zu Gunsten des Fonds im Areal West um mindestens Fr. 72 000.00 auf mindestens Fr. 262 000.00 pro Jahr. Ausserdem ergeben sich nachstehende Veränderungen in der Anlagebuchhaltung des Fonds:

Im Areal West bewirkt der Landtausch zwischen der Stadt Bern und der Migros und die Arealentwicklung, dass sich der heutige Anlagewert des Fonds von rund 4,2 Millionen Franken auf mindestens 8.4 Millionen Franken erhöht.

Im Areal Ost beträgt der heutige Anlagewert des Fondsgrundstückes rund Fr. 420 000.00. Mit dem Erwerb des Bestandsgebäude durch den Fonds entspricht der neue Anlagewert den Erwerbskosten von 2,5 Millionen Franken. Eine Überprüfung mit allfälliger Auf- oder Abwertung erfolgt entweder anlässlich der periodischen Überprüfung der Anlagewerte gemäss dem fünfjährigen Bewertungsrythmus oder anlässlich der späteren Entwicklung.

5. Planungsmehrwertabgabe

Die Mehrwertabgabe wird von der Gemeinde verfügt, sobald die Planung rechtskräftig wird (Art. 142d Abs. 1 und Abs. 3 BauG). Der Mehrwert entspricht der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Landes mit und ohne Planänderung. Die Höhe der Planungsmehrwertabgabe beträgt bei Um- und Aufzonungen 40 Prozent des Mehrwerts. Die Abgabe wurde im vorliegenden Fall durch die Firma Wüest Partner AG berechnet. Vorliegend war einerseits die heutige Eigentumssituation wie auch die künftige Situation nach Durchführung der verschiedenen Landabtausche/Mutationen zu berechnen.

Die Differenz der Landwerte nach bisherigem und nach neuem Recht entspricht dem Mehrwert der Areale. Der Erlass der ÜO führt sowohl nach bisheriger als auch zukünftiger Eigentumssituation zu einem Mehrwert von insgesamt 17,37 Millionen Franken. Die Mehrwertabgabe (40 Prozent) beträgt demnach 6,95 Millionen Franken. Nach Vollzug der Landgeschäfte und Inkrafttreten der Planungsvorlage geht die Mehrwertabgabepflicht je nach Anteil gemäss den Rechtsgeschäften auf die beiden Grundeigentümerschaften Migros und Fonds über. Dieser Betrag teilt sich gemäss künftiger Parzellenordnung wie folgt: Für den Arealteil der Migros beträgt die Mehrwertabgabe 3.11 Millionen Franken; die Mehrwertabgabe für den Fonds 3.84 Millionen Franken.

Die Mehrwertabgabe wird fällig, wenn der planungsbedingte Mehrwert durch Überbauung oder Veräusserung realisiert wird (Art. 142c Abs. 1 BauG). Als Veräusserung gelten sinngemäss die in Artikel 130 des Steuergesetzes vom 21. Mai 2000 (StG; BSG 661.11) genannten Vorgänge. Bei nur teilweiser Überbauung oder Veräusserung wird die Abgabe anteilmässig fällig (Art. 142c Abs. 2 BauG). Falls die Parzellen im Areal vor der Realisierung der Neubauten veräussert werden, wird die Mehrwertabgabe jeweils als Ganzes fällig. Falls die heutigen Grundeigentümerschaften die Überbauung selbst realisieren, wird die Mehrwertabgabe auf Grundlage der Baubewilligungen anhand der realisierten Flächen und Nutzungen berechnet. Die Mehrwertabgabe kann dann allenfalls bei nicht vollständiger Ausnützung des maximal zulässigen Nutzungsmasses tiefer ausfallen, umgekehrt aber 3,11 Millionen Franken (Migros) respektive 3,84 Millionen Franken (Fonds) nicht überschreiten.

TSB ist als heutige Grundeigentümerin nicht mehrwertabgabepflichtig, da sich die von der Planungsvorlage betroffenen Flächen der TSB-Grundstücke heute im Verwaltungsvermögen befinden bzw. öffentlichen Zwecken dienen und mit Vollzug der erwähnten Landgeschäfte (und Entwidmung) künftig entweder im Eigentum der einen oder anderen mehrwertabgabepflichtigen Grundeigentümerschaft (Fonds oder Migros) befinden werden.

6. Vereinbarungen mit den Grundeigentümerschaften

6.1. Mobilitätskonzept

Als Grundlage für die Überbauungsordnung Riedbachstrasse 8, 9, 10 und 12 (Zentrum Bethlehem) liess die Projektträgerschaft ein Mobilitätskonzept gemäss Artikel 54a der kantonalen Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1) erstellen. Dieses zeigt auf, wie mit dem vorliegenden Projekt die städtischen Modal-Split-Ziele erreicht werden.

Die ÜO definiert in ihren Vorschriften die zukünftige Anzahl zulässiger Parkplätze pro Nutzung (0,2 Parkplätze pro Wohnung) für den Wirkungssperimeter. Das Mobilitätskonzept legt das Modal-split-Ziel (Gesamtverkehr, exklusive betriebsnotwendige Fahrten) sowie die maximal zulässige Anzahl MIV-Fahrten fest. Mittels eines periodischen Monitorings und Wirkungskontrollen wird zukünftig überprüft, ob mit den umgesetzten Mobilitätsmassnahmen die gewünschte Lenkungswirkung erzielt wird. Die Durchführung des Monitorings umfasst ein jährliches Reporting an die Verkehrsplanung der Stadt Bern.

Der Gemeinderat hat das Mobilitätskonzept vom 14. April 2023 am 13. März 2024 genehmigt. Das Mobilitätskonzept ist dem Vortrag als Anhang zum Erläuterungs- und Raumplanungsbericht beigelegt.

6.2. Infrastrukturvertrag

Der Infrastrukturvertrag regelt die Zuständigkeiten, Verantwortlichkeiten und die Kostentragung der Vertragsparteien bei der Erstellung und beim Unterhalt der Infrastrukturanlagen im Perimeter der Überbauungsordnung sowie im angrenzenden öffentlichen Strassenraum. Den vorliegenden Infrastrukturvertrag haben die Direktion für Tiefbau, Verkehr und Stadtgrün (Tiefbau Stadt Bern) und die Entwicklungsträgerschaft bestehend aus der Migros, dem Fonds, der Baugenossenschaft Brünnen-Eichholz sowie der Band-Genossenschaft ausgehandelt. Der Fonds überbindet seine in diesem Vertrag eingegangenen Verpflichtungen (ausgenommen Landgeschäfte mit TSB) in den abzuschliessenden Baurechtsverträgen an die Baurechtsnehmerinnen Baugenossenschaft Brünnen-Eichholz und Band-Genossenschaft. Zu den Vertragsgegenständen gehören:

- Landgeschäfte zwischen Tiefbau Stadt Bern und dem Fonds für die Boden- und Wohnbaupolitik;
- Anpassung Verkehrsanlagen Holenackerplatz, Asylweg, Waldmann- und Riedbachstrasse;
- Fahrweg- und Durchleitungsrechte;
- Infrastrukturleistungen zum Mittelweg und Quartierplatz im Planungsperimeter.

Im Infrastrukturvertrag verpflichtet sich die Stadt Bern, die Neugestaltung sowie den baulichen und betrieblichen Unterhalt des Holenackerplatzes auf eigene Kosten zu übernehmen. Die Neugestaltung des Holenackerplatzes wurde jedoch aus finanziellen und personellen Gründen auf unbestimmte Zeit verschoben. Die übrigen Planungs-, Erstellungs- und Begleitkosten an den Basis- und Detaillierschliessungen tragen zu 60 Prozent die Stadt Bern und zu 40 Prozent die Entwicklungsträgerschaft. Die Planungs-, Erstellungs- und Begleitkosten für den Übergang zum Holenackerplatz (Abtreppe) tragen die Entwicklungsträgerschaft zu 80 Prozent und die Stadt Bern zu 20 Prozent. Die Kostenschätzung (+/- 25 Prozent) ergeben für die Stadt Bern einen Anteil von rund Fr. 210 000.00 und für die Projektträgerschaft einen Anteil von rund Fr. 253 000.00.

Die Entwicklungsträgerschaft übernimmt die Erstellung sowie den baulichen Unterhalt des Mittelwegs und des Quartierplatzes und gewährt ein Fusswegrecht über den Quartierplatz im Rahmen eines Dienstbarkeitsvertrags.

Der Gemeinderat hat den Infrastrukturvertrag betreffend ÜO Riedbachstrasse vom 23. September 2025 am 17. Dezember 2025 genehmigt.

6.3. Vereinbarungen zum preisgünstigen und gemeinnützigen Wohnraum

Die Präsidialdirektion hat am 11. November 2025 mit der Migros eine Vereinbarung zum preisgünstigen Wohnraum in Kostenmiete und am 11. November 2025 mit der Baugenossenschaft Brünnen-Eichholz eine Vereinbarung zum gemeinnützigen Wohnraum in Kostenmiete abgeschlossen, die der Gemeinderat zur Kenntnis genommen hat. Die beiden Vereinbarungen regeln die Berechnung der maximalen Anfangsmietzinssumme des preisgünstigen beziehungsweise gemeinnützigen Wohnraums nach Artikel 17 der Überbauungsvorschriften, respektive Artikel 16b Absatz 1 der Bauordnung vom 24. September 2006 (BO; SSSB 721.1; Wohn-Initiative).

7. Öffentliche Mitwirkung, Vorprüfung und öffentliche Auflage

7.1. Öffentliche Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung zur Überbauungsordnung Riedbachstrasse 8, 9, 10 und 12 (Zentrum Bethlehem) fand vom 30. Juni 2022 bis zum 25. August 2022 statt. Die Mitwirkungsunterlagen umfass-

ten den Überbauungsplan und die Überbauungsvorschriften sowie den zugehörigen Erläuterungs- und Raumplanungsbericht mit Anhängen vom 3. Juni 2022. Im Rahmen der Mitwirkungsaufgabe gingen neun Mitwirkungseingaben ein.

Grundsätzlich stehen die Mitwirkenden dem Projekt positiv gegenüber. Die Eingaben beziehen sich vor allem auf folgende Themen:

- Die Errichtung eines Quartierzentrums mit Gewerbe- und Einkaufsflächen sowie einem hohen Anteil preisgünstiger Wohnungen,
- die Förderung der Biodiversität (naturnahe Lebensräume, Erhalt bestehender Bäume und Wildhecken) und der Schwammstadt (minimale Flächenversiegelung, Zurückhalten von Niederschlagswasser, Dachbegrünung),
- das Mobilitätskonzept, das die Eckwerte einer stadtverträglichen Mobilität festlegt und insbesondere eine gute Veloinfrastruktur ermöglicht,
- die Aufwertung der Freiräume,
- die Ermöglichung einer direkten Fussverbindung zwischen Tscharnnergut und Brünnengut und
- den bisherigen Partizipationsprozess sowie die Umsetzung des Masterplans Chantier Bethlehem West.

Der Gemeinderat nahm den Mitwirkungsbericht am 13. März 2024 zur Kenntnis.

7.2. Kantonale Vorprüfung

Der Gemeinderat löste die Vorprüfung beim kantonalen Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) mit Beschluss vom 13. März 2024 aus. Am 4. Juni 2025 stellte das AGR dem Stadtplanungsamt den Vorprüfungsbericht zu. Er beinhaltet Genehmigungsvorbehalte, Empfehlungen und Hinweise aus der Vorprüfung durch die kantonalen Fachstellen. Der Gemeinderat hat die Rückmeldungen eingehend geprüft und – sofern rechtlich zwingend und/oder aus Sicht der Stadt Bern sinnvoll – in die Planungsvorlage eingearbeitet und mit dem AGR bereinigt.

Neben punktuellen Präzisierungen und Ergänzungen, die zum besseren Verständnis und zu mehr Klarheit beitragen, hat die Präsidialdirektion (Stadtplanungsamt) gegenüber der Version Vorprüfung insbesondere die folgenden wesentlichen Änderungen in den Überbauungsvorschriften und im Überbauungsplan vorgenommen:

- Anpassung des Wirkungsbereichs der ÜO an die bestehende Situation am nördlichen Ende des Asylwegs, damit die Entsorgungsfahrzeuge wenden können;
- Anpassung der Unterschreitung der gewichteten Gesamtenergieeffizienz (Reduktion des kantonal vorgegebenen Grenzwerts um 10 Prozent) sowie Ergänzung der darauf Bezug nehmenden Ausnahme für die Energiezertifizierung;
- Ausscheidung der Festlegungen und Hinweise betreffend Nutzungszonen-, Bauklassen- und Lärmempfindlichkeitsstufenplan auf einen separaten Plan (Nr. 1484/1 II);
- für die Dachaufbauten in den Baubereichen A und D (Gebäude ≤ 30 m) wird ein erläuterndes Schema dargestellt;
- die Baubereichsgruppe E östlich der Riedbachstrasse wird gemäss Vertiefungsstudie von Rolf Mühlethaler Architekten vom 5. September 2023 und den von der städtischen Denkmalpflege geforderten Dimensionen verkleinert;
- Vergrößerung von Baubereich A.3, da die Gleichrichterstation von Bernmobil nicht überbaut werden kann;
- Streichung der Festlegung, inwiefern die MIV-Parkplätze für die Elektromobilität ausgestattet werden müssen, da die Vorschrift die Bestimmungen gemäss kantonomer Bauverordnung wiederholt;
- die Basiserschliessung wird als Hinweis in den Überbauungsplan aufgenommen;

- die Beschriftungen der Baubereiche werden vereinfacht. Für jeden Baubereich gilt eine Bezeichnung. Es gibt keine Teilbaubereiche mehr. Auf die Darstellung der Baulinien als Abgrenzung der Baubereiche wird verzichtet.

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zeigte sich mit den vorgenommenen Anpassungen einverstanden und bestätigte die Bereinigungen per Mitte September 2025. Die Planungsvorlage benötigte keine erneute Vorprüfung und konnte in der Folge öffentlich aufgelegt werden.

7.3. Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage der Überbauungsordnung Riedbachstrasse 8, 9, 10 und 12 (Zentrum Bethlehem) und die Gesuche um Erteilung einer Ausnahmegewilligung für technische Eingriffe in Hecken und/oder Feldgehölze (Heckenrodungsgesuche) erfolgte vom 8. Januar 2026 bis am 6. Februar 2026. Die Auflageunterlagen bestanden aus der Überbauungsordnung mit den Plänen Nr. 1484/1 I bis V und den dazugehörigen Überbauungsvorschriften vom 18. September 2026 sowie den Gesuchen um Erteilung einer Ausnahmegewilligung für technische Eingriffe in Hecken und/oder Feldgehölze vom 20. beziehungsweise 26. November 2025. Der Gemeinderat legte den Erläuterungs- und Raumplanungsbericht vom 18. September 2025, das Mobilitätskonzept vom 14. April 2023, den Umweltbericht vom 25. August 2025, den Mitwirkungsbericht vom 4. Mai 2023 sowie den Vorprüfungsbericht vom 4. Juni 2025 zur Auflage bei. Diese Dokumente haben jedoch nur hinweisenden Charakter. Während der Auflagefrist ging keine Einsprache ein.

8. Klimaverträglichkeit

Die Planungsvorlage sieht im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen an einer zentral-örtlichen Lage eine dichte Über- und Unterbauung vor. Damit möchte der Gemeinderat einen Beitrag zu einer ressourcen- und klimaschonenden Stadtentwicklung leisten. Zersiedelung wird verhindert, Kulturlandschaft geschützt und Pendeldistanzen werden gekürzt (Bündelung von Wohnen und Arbeiten sowie Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs und Services). Damit leistet die Weiterentwicklung des Zentrum Bethlehem direkt oder indirekt einen wichtigen Beitrag zu einer nachhaltigen Klima- und Umweltpolitik.

Mit der ÜO Riedbachstrasse 8, 9, 10 und 12 (Zentrum Bethlehem) werden die baurechtlichen Voraussetzungen für einen Ersatz der um 1960 erstellten Gewerbeüberbauung geschaffen. Die bestehende Bausubstanz im Areal West (Migros und Fonds) befindet sich in einem schlechten Zustand. Zudem entsprechen die ortsbauliche und energetische Situation nicht mehr den heutigen Qualitätsansprüchen. Mit der kompletten Neubebauung des Areals West sowie der geplanten Erhaltung der Gebäudestruktur im Areal Ost erfüllt das Projekt die Voraussetzungen, um langfristig einen positiven Beitrag an die Zielerreichung des Absenkpfeils gemäss städtischem Klimareglement vom 17. März 2022 (SSSB 820.1) zu leisten.

Trotz der hohen baulichen Dichte ist die Umsetzung zahlreicher Klimaschutzmassnahmen inklusive einer klimaangepassten Gestaltung möglich und verbindlich festgelegt (z. B. räumliche Durchlässigkeit durch Gebäudestellung zur Durchlüftung des Areals, Reduktion der gewichteten Gesamtenergieeffizienz, Massnahmen im Mobilitätskonzept, Anschluss an die Fernwärme, Versiegelungsgrad). Damit wird insbesondere ein Beitrag an die Zielerreichung von Artikel 4 Absatz 2 Buchstaben a bis e des Klimareglements geleistet.

Aufgrund der heutigen Kenntnislage ist die Planungsvorlage insgesamt mit den Zielen des Klimareglements vereinbar.

9. Folgen für das Personal und Finanzen

Die Planung basiert auf dem Masterplan Chantier Bethlehem West. Für die Planungsarbeiten zum Chantier genehmigte der Stadtrat mit SRB Nr. 2018-73 vom 15. Februar 2018 einen Kredit von Fr. 825 000.00. Davon setzte die Stadt Fr. 560 000.00 für die Testplanung, das Partizipationsverfahren und die Erarbeitung des Masterplans für das gesamte Gebiet ein.

Die Arealplanung Zentrum Bethlehem löste anschliessend ein ordentliches Planerlassverfahren mit einer Dauer von mehreren Jahren aus. Das Studienauftragsverfahren zum Areal Zentrum Bethlehem startete im Jahr 2021 und die Arbeiten an der ÜO im Jahr 2022. Die personellen Ressourcen der städtischen Ämter wurden von diesen selbst getragen. Die allgemein langen Verfahrenszeiten bedeuten eine insgesamt hohe Bindung interner Ressourcen. Der Studienauftrag und die Validierung des Siegerprojekts, das Mobilitätskonzept, der Umweltbericht sowie weitere Gutachten finanzierte nach dem Verursacherprinzip die Projektträgerschaft selbst. Die Stadt Bern hat sich an den diesbezüglichen Kosten anteilig im Umfang von rund Fr. 37 000.00 beteiligt. Bezüglich des Areals West hat sie zudem die Kosten für die Vertiefungsstudie der Idee aus dem Studienauftrag im Umfang von rund Fr. 30 000.00 getragen und sich weiter im Umfang von Fr. 6000.00 an der Schätzung des Planungsmehrwerts beteiligt wie auch rund Fr. 15 000.00 vom Bewertungsaufwand der Wüest Partner AG bezüglich des Wertausgleichs zwischen Migros und Fonds getragen.

9.1. Finanzielle Auswirkungen von Arealentwicklungen

Arealentwicklungen sind ein wichtiger Hebel, um die Siedlungsentwicklung nach innen zu fördern und dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Sie ermöglichen eine effizientere Nutzung bestehender Infrastrukturen (z. B. Strassen, Schulen) und bringen qualitative Verbesserungen – etwa städtebauliche Aufwertungen, eine Belebung der Quartiere sowie Beiträge zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung.

Investitionen

Ein Teil der städtischen Investitionen entfällt direkt auf Arealentwicklungen. Das Areal Zentrum Bethlehem ist teilweise erschlossen, was entsprechende Kosten für die Erschliessung und Infrastruktur verursacht. Die Zuständigkeiten für Planung, Realisierung und Finanzierung sind im Infrastrukturvertrag zur ÜO Riedbachstrasse 8, 9, 10 und 12 geregelt (vgl. Kapitel 6.2 Infrastrukturvertrag).

Im direkten Umfeld – aber nicht Teil der Arealentwicklung – sind ausserdem folgende Projekte geplant oder in Umsetzung:

- Ausbau Fernwärmenetz: Anschluss Überbauung Zentrum Bethlehem (Lead ewb)
- Asylweg: Abstimmung und Umsetzung der Schnittstellen zu Bauprojekt Zentrum Bethlehem (Lead Verkehrsplanung der Stadt Bern)
- Betriebs- und Gestaltungskonzepte Riedbachstrasse Nord und Süd sowie Holenackerplatz (Planung Lead VP sowie Umsetzung Lead TSB): Aufgrund finanzieller und personeller Ressourcen sistiert

Betriebs- und Unterhaltskosten

Neben einmaligen Investitionskosten entstehen laufende Kosten für Betrieb und Unterhalt öffentlicher Grün- und Verkehrsflächen. Diese hängen von der Nutzung und der Gestaltung ab und lassen sich aktuell nur anhand von Richtwerten schätzen (Stand 2025):

- Grünflächen:
 - o Pflege: Ø Fr. 4.25 m²/Jahr für die Pflege
 - o Instandhaltung: Ø 0.3 % der Investitionssumme/Jahr
- Strassenflächen und Plätze:
 - o Betrieb und Unterhalt: Ø Fr. 7.00 m²/Jahr

Im Areal Zentrum Bethlehem entstehen rund 200 m² Strassenflächen auf privatem Grund (Fussweg über Quartierplatz) mit städtischer Unterhaltungspflicht und keine öffentlichen Grünflächen. Die Unterhaltskosten trägt der allgemeine Steuerhaushalt. Drittfinanzierte Flächen sind nicht berücksichtigt. Öffentliche Plätze sind nicht vorgesehen. Erstellung, Betrieb und Unterhalt der geplanten Plätze und Freiräume werden durch die Projektträgerschaft finanziert.

Je nach Nutzung und Anforderungen können die jährlichen Kosten variieren – aktuell wird mit rund Fr. 1400.00 gerechnet.

Indirekte Auswirkungen

Die Arealentwicklung Zentrum Bethlehem führt voraussichtlich zu rund 120 zusätzlichen Schüler*innen. Der Ausbau des Schulraums verursacht Investitions-, Betriebs- und Unterhaltskosten. Die Schüler*innen werden auf die bestehenden Schulstandorte Tscharnergut, Brünnen, Gäbelbach und Bethlehemacker verteilt. Wichtig: Arealentwicklungen sind nicht der alleinige Treiber des Schulraumbedarfs. Auch Generationenwechsel in angrenzenden Quartieren können den Bedarf wesentlich beeinflussen. Zudem können sogenannte Schwelleneffekte auftreten – etwa dann, wenn nicht nur zusätzliche Klassen oder Räume, sondern gleich ganze neue Schulhäuser erforderlich werden, weil die bestehende Infrastruktur die Kapazitätsgrenze erreicht hat.

Zudem kann die bauliche Verdichtung und die damit verbundene Erhöhung der Personendichte den Nutzungsdruck auf bestehende Grünräume und Infrastrukturen im Umfeld steigern, was zu höheren Betriebs- und Unterhaltskosten führt – etwa durch stärkere Abnutzung, oder häufigere Reinigung.

Weitere indirekte Kosten können in Bereichen wie Sport, Soziales, Kultur oder Sicherheit entstehen, abhängig von der Zusammensetzung der künftigen Einwohnerschaft.

Erträge

Steuereinnahmen sind schwer prognostizierbar und hängen von der Bevölkerungsstruktur und den ansiedelnden Unternehmen ab. Zusätzliche Erträge entstehen aus der Liegenschaftssteuer und der Planungsmehrwertabgabe (vgl. Kapitel 5).

Beim städtischen Grundeigentum ergeben sich auch Auswirkungen auf das Finanzvermögen (Fonds). Die wirtschaftlichen Folgen sind im Kapitel 4 «Landgeschäfte im Entwicklungsperimeter» dargelegt.

10. Weiteres Vorgehen

Sofern der Stadtrat der Überbauungsordnung Riedbachstrasse 8, 9, 10 und 12 (Zentrum Bethlehem) zustimmt, wird die Vorlage den Stimmberechtigten zum Beschluss unterbreitet (voraussichtlich im November 2026). Bei einem positiven Ausgang des Urnengangs wird der Gemeinderat die Unterlagen an das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Genehmigung weiterleiten.

Antrag

1. Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Vortrag des Gemeinderates betreffend Riedbachstrasse 8, 9, 10 und 12 (Zentrum Bethlehem): Überbauungsordnung und Landgeschäfte mit Verpflichtungskredit (Abstimmungsbotschaft) sowie Baurechtsabgabe.

2. Er beschliesst die Vorlage und beantragt den Stimmberechtigten der Stadt Bern folgende Beschlüsse (XX Ja, XX Nein, XX Enthaltungen):
- a. Erlass der Überbauungsordnung Riedbachstrasse 8, 9, 10 und 12 (Zentrum Bethlehem) mit den Plänen Nrn. 1484/1 I bis V sowie den Überbauungsvorschriften vom 18. September 2025.
 - b. Genehmigung des Landtausesches und der Grenzänderung zwischen der Genossenschaft Migros Aare (Migros) und der Einwohnergemeinde Bern Fonds für die Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds) sowie des Verpflichtungskredites für den zugehörigen Wertausgleich:
 - Tauschweise Übernahme durch den Fonds einer abgetrennten Fläche von 4226 m² vom Grundstück Bern Gbbl.-Nr. 6/3378, gegenwärtig im Eigentum der Migros,
 - Tauschweise Abgabe an die Migros der gesamten Fläche von 5623 m² des sich im Eigentum des Fonds befindlichen Grundstückes Bern Gbbl.-Nr. 6/284 sowie einer Teilfläche von 145 m² des Strassengrundstückes Bern Gbbl.-Nr. 6/4442, im Eigentum der Stadt Bern,
 - Wertausgleich für den Landtausch zugunsten Migros und zulasten Fonds, inklusive geschätzte Vertragskosten (Notariats-, Grundbuch- und Geometergebühren): Fr. 5 595 600.00
 - c. Genehmigung der Entwidmung von 2086 m² vom Verwaltungsvermögen der Einwohnergemeinde Bern Tiefbau Stadt Bern (TSB) ins Finanzvermögen der Einwohnergemeinde Bern Fonds für die Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds), zum Verkehrswert inklusive geschätzte Vertragskosten (Notariats-, Grundbuch- und Geometergebühren): Fr. 608 359.20
3. Der Stadtrat stimmt der Baurechtsabgabe einer Fläche von 3205 m² (selbständiges und dauerndes Baurecht Bern-Gbbl.-Nr. 6/5100) im südlichen Teil des Entwicklungsperimeters lastend auf dem Fondsgrundstück Bern-Gbbl.-Nr. 6/5098 an die Baugenossenschaft Brünnen-Eichholz vorbehaltlich der positiven Beschlussfassung bezüglich Erlass der Überbauungsordnung, der Landgeschäfte zwischen Migros, Fonds und TSB und des Verpflichtungskredits (vgl. Ziffer 2) zu.
4. Er genehmigt die Botschaft an die Stimmberechtigten (XX Ja, XX Nein, XX Enthaltungen).

Bern, 20. Mai 2026

Der Gemeinderat

Beilage:

- Entwurf Abstimmungsbotschaft