

2015.FPI.000084

Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat

Mutachstrasse; Abgabe von Land im Baurecht

1. Worum es geht

Auf dem Grundstück GbbI-Nr. 3036/3 des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds) soll im Bereich Hubertstrasse/Schlossstrasse/Mutachstrasse aufgrund der politischen Vorgaben und den dazu geschaffenen Planungsinstrumenten (Planung Holligen mit Zonenplan und Überbauungsordnung) neuer kostengünstiger Wohnungsbau und ein neuer Stadtteilpark entstehen. Für das Wohnbauareal soll ein Pilotprojekt für Niedrig-Standard-Wohnraum erarbeitet werden, das durch eine gemeinnützige Trägerschaft realisiert werden soll. Der Stadtrat befindet mit dem vorliegenden Antrag über die Abgabe des für die Wohnungen benötigten Grundstücksteils im Baurecht an eine noch zu bestimmende gemeinnützige Trägerschaft.

Der nächste Schritt der Planung sieht vor, ein qualitätssicherndes, selektives Vergabeverfahren mit offener Präqualifikation und anschliessendem kombinierten Wettbewerb für Planerinnen und Planer sowie Investorinnen und Investoren und einen Projektwettbewerb nach der SIA-Ordnung 142 durchzuführen. Der Siegerin oder dem Sieger des Wettbewerbs, welcher sich gemäss Beschluss der Betriebskommission des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds) vom 28./29. Mai 2015 ausschliesslich an gemeinnützige Wohnbauträgerinnen und Wohnbauträger richtet, soll die Abgabe eines Teils des Fondsgrundstücks im Baurecht in Aussicht gestellt werden.

Die Planung Holligen und das vorliegende Wettbewerbsprogramm schaffen die Voraussetzungen für den Neubau von rund 110 kostengünstigen Wohnungen und ermöglichen die Realisierung einer neuen Grünanlage im neuen Stadtteilpark Nord für das Quartier.

Der massgebliche Auslöser für die aktuelle Planung Holligen. Diese wurde als Reaktion auf das im Juni 2003 zur Mitwirkung gegebene Planerlassverfahren (Umzonung in eine Wohnzone) eingereicht. Die kontroversen Stellungnahmen aus der Mitwirkung und die umstrittene Beratung in der zuständigen Kommission des Stadtrates veranlassten den Gemeinderat, die Planung im Frühjahr 2004 zurückzunehmen. Eine weitere Motion forderte 2007 die Wiederaufnahme der Wohnbauplanung. Infolge dieser Motion wurde mit Beat Jordi, ADP Architekten BSA SIA, Zürich in Zusammenarbeit mit der damaligen Liegenschaftsverwaltung (heutige Immobilien Stadt Bern) und städtischen Fachstellen im Jahr 2008 ein Grundlagenpapier zur Erarbeitung der Ausschreibung eines Wettbewerbes mit dem Thema *Neubau von einfachem, sehr günstigem Wohnraum in der Stadt Bern* erarbeitet.

Mit der Annahme der Planung Holligen, mit der Zonenplanänderung und der Überbauungsordnung Holligen durch die Stimmberechtigten am 15. Mai 2011 sind die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen worden, die Planung weiter voranzutreiben. Der Gemeinderat konnte diese nach langwierigen Einspracheverhandlungen am 20. März 2014 in Kraft setzen. Im Mai 2015 hat die Betriebskommission des Fonds das von Immobilien Stadt Bern mit internen und externen Fachleuten erarbeitete Wettbewerbsprogramm im Entwurf und die Juryzusammensetzung zur Kenntnis genommen sowie die Abgabe des fürs Wohnen vorgesehenen Teils des Lands im Baurecht genehmigt. Nach der ersten Jurysitzung im November 2015 folgten noch Anpassungen und Ergänzungen am Programm, so dass dieses im Dezember 2015 dem Schweizerischen Ingenieur- und Architektenverein (SIA) zur Vorprü-

fung eingereicht werden konnte. Die nun vorliegende Fassung des Wettbewerbsprogramms, datiert vom 12. Januar 2016, ist vom SIA mit Schreiben vom 3. März 2016 als konform gutgeheissen worden.

2. Hängige Motion

Die Motion der Fraktion SP/JUSO (Margrith Beyeler-Graf/Raymond Anliker, SP) vom 14. August 2003 „Neubau von einfachem, sehr günstigem Wohnraum in der Stadt Bern“ fordert,

- dass dem Stadtrat eine Kreditvorlage für einen Wettbewerb unter Architektur-/ Sozial-/Immobilienfachleuten für ein Pilotprojekt „Niedrig Standard-Wohnraum“ vorzulegen ist (Punkt 1);
- dass der Wettbewerb zum Ziel haben soll, unter Einhaltung der Grundsätze des nachhaltigen Bauens und der Eigenwirtschaftlichkeit, Wohnraum für unter Fr. 200.00 pro Zimmer bereitzustellen (Punkt 2);
- dass den Gewinnern des Wettbewerbs zu ermöglichen ist, auf einem geeigneten Grundstück in der Stadt Bern ein Projekt „Niedrig-Standard-Wohnraum“ umzusetzen (Punkt 3).

Der Stadtrat hat die Punkte 2 und 3 der Motion als Postulat überwiesen; Punkt 1 wurde als erheblich erklärt (SRB 324, 14. Oktober 2004). Die Abschreibung von Punkt 1, welcher aufgrund der Finanzkompetenzen als Richtlinie einzuordnen ist, lehnte der Stadtrat mehrmals ab und stimmte letztmals einer Fristverlängerung bis zum 31. Dezember 2015 zu.

3. Abgabe im Baurecht

Die Strategie des Fonds, Grundstücke in der Regel nicht zu veräussern, sondern im Baurecht abzugeben, hat sich bewährt. Mit der Abgabe im Baurecht kann der Fonds über die Ausgestaltung des Baurechtsvertrags für gemeinnützige Wohnbauträgerschaften in sozialer, architektonischer und städtebaulicher Hinsicht spezifisch Einfluss nehmen.

Mit Entscheid der Betriebskommission des Fonds vom 28. Mai 2015 ist der Baurechtszins auf tiefen Fr. 16.00 pro m² BGF festgelegt worden. Dies entspricht einem jährlichen Baurechtszins bei einer maximalen Ausnützung von 11 000 m² Bruttogeschossfläche (BGF) von Fr. 176 000.00. Die Festlegung soll verhindern, dass in der Auslobung ein Bieterverfahren zur Baurechtszinshöhe entsteht. Vielmehr soll diejenige Bauträgerin oder derjenige Bauträger den Zuschlag erhalten, die oder der neben architektonischen oder konzeptionellen Qualitäten möglichst günstigen Wohnraum realisiert. Aus diesem Grund hat die Betriebskommission auch entschieden, den maximalen Nettomietzins im Verfahren bei höchstens Fr. 187.00 pro m² Hauptnutzfläche (HNF) anzusetzen.

Die wichtigsten Eckwerte des Baurechtsvertrags sind die Folgenden:

Ziffer 2.4 Zweckbestimmung/gemeinnütziger Wohnungsbau

- Die Baurechtsnehmerin respektive der Baurechtsnehmer erstellt, finanziert und betreibt die Bauten als gemeinnützige Wohnbauträgerschaft. Sie muss als solche vom Bundesamt für Wohnungswesen anerkannt sein und namentlich die Voraussetzungen von Artikel 37 der Verordnung vom 26. November 2003 über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungsverordnung; WFV; SR 842.1) erfüllen. Sie hält sich an die Grundsätze des Dachverbands Wohnbaugenossenschaften Schweiz.
- Die Anfangsmietzinse sind Immobilien Stadt Bern zur Genehmigung vorzulegen und ihr gegen-

über alle fünf Jahre mittels Mieterspiegel und Jahresrechnung zu belegen.

Ziffer 2.6 Dauer

- Die Baurechtsdauer wird auf mindestens 80 Jahre festgelegt.

Ziffer 2.7 Heimfall

- Übernahmepreis beim Heimfall zu 90 % des dannzumaligen Verkehrswerts.
- Regelung des vorzeitigen Heimfalls, für die Festsetzung der Entschädigung gilt sinngemäss die Regelung des ordentlichen Heimfalls.

Ziffer 3 Baurechtszins

- Der jährliche Baurechtszins ist auf tiefen Fr. 16.00 pro m²/BGF festgelegt.
- Der Beginn der Zinspflicht ist durch die Wettbewerbsteilnehmenden zu offerieren.
- Die ordentliche Anpassung des Baurechtszinses ist an den Landesindex der Konsumentenpreise gekoppelt, wobei jeweils nur die Hälfte überwältzt wird.
- Die Anpassung des Baurechtszinses kann vorgenommen werden bei höherer Ausnutzung des Grundstücks und/oder bei einer Zweckänderung, beispielsweise bei Wegfall der Auflagen zum gemeinnützigen Wohnungsbau.

Im Übrigen sind die separat stipulierten „Grundsätze für gemeinnützige Wohnbauträger bei der Abgabe von Grundstücken im Baurecht“ integrierender Bestandteil des Baurechtvertrags (siehe Beilage).

4. Qualitätssicherndes Verfahren

4.1 Ausgangslage

Die Planung Holligen, mit der vom Volk angenommen Zonenplanänderung vom 15. Mai 2011 und der Überbauungsordnung vom 17. März 2011, wurde auf die Quartierplanung im Stadtkreis III abgestimmt und bildet nebst den politischen Vorgaben die Grundlage für den geplanten kombinierten Wettbewerb für gemeinnützige Bauträgerschaften (Wettbewerb für Planerinnen/Planer und Investorinnen/Investoren sowie Projektwettbewerb nach der SIA Ordnung 142).

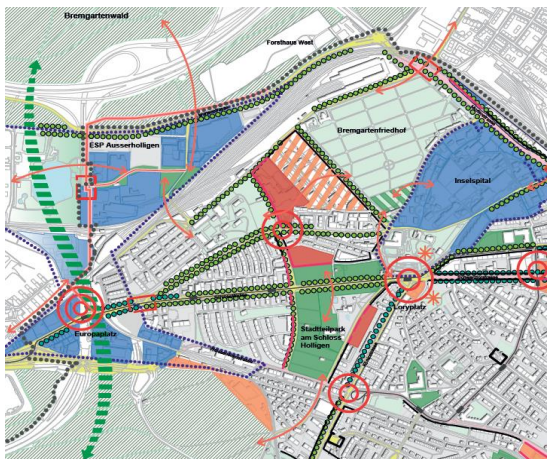


Abbildung 1: Auszug Quartierplanung Stadtteil III



— Gbbl-Nr. 3036/3 Mutachstrasse
 — Wohnbauteil von Gbbl-Nr. 3036/3

Abbildung 2: Gbbl-Nr. 3036/3 (Mutachstrasse)

Die Direktion für Finanzen, Personal und Informatik (Immobilien Stadt Bern) hat inzwischen nach den Vorgaben der Betriebskommission des Fonds und in Zusammenarbeit mit dem Preisgericht sowie internen und externen Fachleuten das Wettbewerbsprogramm ausgearbeitet. Im November 2012 hat die Betriebskommission die Arealstrategie und das Verfahren inklusive Kredit genehmigt. Mit Verfügung vom 20. Januar 2014 genehmigte das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) die Planung Holligen, bestehend aus dem Zonenplan Holligen und der Überbauungsordnung Holligen, und wies die zu diesem Zeitpunkt noch hängigen Einsprachen als öffentlich-rechtlich unbegründet ab, soweit es darauf eintreten konnte. Dem Entscheid vorangegangen waren langwierige Einspracheverhandlungen. Gegen die Verfügung des AGR wurde keine Beschwerde erhoben, so dass der Gemeinderat im März 2014 die Planung Holligen in Kraft setzen konnte.

Mit Verfügung vom 20. Januar 2014 hat das Amt für Gemeinden und Raumordnung den am 15. Mai 2011 von den Stimmberechtigten der Stadt Bern beschlossenen Zonenplan Holligen (bestehend aus Zonenplan mit Zonenvorschriften) und die vom Stadtrat am 17. März 2011 beschlossene Überbauungsordnung Holligen (bestehend aus Überbauungsordnung mit Überbauungsvorschriften) in Anwendung von Artikel 61 BauG genehmigt (Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG).

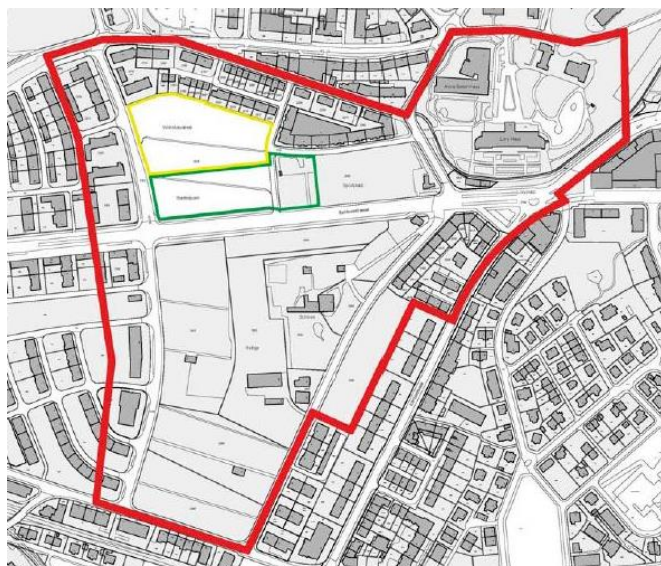
Im Mai 2015 schliesslich hat die Betriebskommission das Wettbewerbsprogramm zur Kenntnis genommen und die Juryzusammensetzung sowie die Abgabe im Baurecht beschlossen.

4.2 Wettbewerbsverfahren

4.2.1 Verfahrensart

Neben der Wohnüberbauung soll im gleichen Verfahren auch der neue Stadtteilpark ausgelobt werden. Aus diesem Grund soll ein kombinierter Wettbewerb durchgeführt werden, d.h. für den Wohnbauteil an der Mutachstrasse ein Wettbewerb für Planerinnen/Planer und Investorinnen/Investoren nach der SIA-Wegleitung 142 und für den Stadtteilpark Holligen Nord ein Projektwettbewerb nach der SIA-Ordnung 142. Die öffentliche Ausschreibung richtet sich gemäss Beschluss der Betriebskommission des Fonds vom Mai 2015 exklusiv an gemeinnützige Wohnbauträgerschaften.

Mit dem Investoren- und Projektwettbewerb wird eine betreffend Ressourcen- und Flächenverbrauch nachhaltige, räumliche und städtebaulich überzeugende Gesamtlösung mit kostengünstigen Mieten für unterschiedliche Nutzerinnen und Nutzer gesucht. Das qualifizierte Verfahren soll aufgrund der vorgegebenen Anforderungen auf Basis des Baurechtsvertrags zur Realisierung empfohlen werden. Mit dem selektiven Investoren- und Projektwettbewerb soll ein umfassendes Projekt für die Arealgestaltung, die Planung und Realisierung der Wohnsiedlung, einschliesslich der erforderlichen Erschliessung und Aussenraumgestaltung sowie ein Bauprojekt für den Stadtteilpark Nord beschafft werden.



Legende Projektierungs- und Betrachtungsperimeter

- Projektierungsperimeter Wohnbauareal
- Projektierungsperimeter Stadtteilpark Holligen Nord
- Betrachtungsperimeter

Abbildung 3: Betrachtungs- und Projektierungsperimeter

4.2.2 Ablauf des kombinierten Wettbewerbs

a) Präqualifikation (offen),

mit welcher aufgrund der definierten Eignungs- und Auswahlkriterien maximal zwölf interdisziplinäre Wettbewerbsteams für den kombinierten Investoren- und Projektwettbewerb qualifiziert werden.

b) Kombiniertes Investoren- und Projektwettbewerb (anonym)

Das Preisgericht juriert den Investoren- und Projektwettbewerb und empfiehlt der Veranstalterin ein Bearbeitungsteam (gemeinnützige Bauträgerschaft/Investor[in]) für die Übernahme des Baurechts und die Realisierung der Wohnsiedlung sowie die Landschaftsarchitektin oder den Landschaftsarchitekten zur Ausarbeitung und Ausführung des Bauprojekts für den Stadtteilpark Nord. Der abschliessende Entscheid liegt beim Gemeinderat.

Das Vergabeverfahren unterliegt dem Gesetz vom 11. Juni 2002 über das öffentliche Beschaffungswesen (ÖBG; BSG 731.2), der Verordnung vom 16. Oktober 2002 über das öffentliche Beschaffungswesen (ÖBV; BSG 731.21) sowie der Verordnung vom 4. Dezember 2002 über das Beschaffungswesen der Stadt Bern (VBW; SSSB 731.21). Für die Durchführung des anonymen Investoren- und Projektwettbewerbs gilt subsidiär die Ordnung für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe SIA 142. Das Verfahren wird durch die Fachstelle Beschaffungswesen der Stadt begleitet.

3.3.3 Wichtigste Eckwerte (Auszug aus Wettbewerbsprogramm)

In den Bearbeitungsteams müssen mindestens folgende Fachbereiche vertreten sein:

- Gemeinnützige(r) Bauträger/in/Investor/in
- Architektur
- Landschaftsarchitektur
- Sozialplanung

Zudem gelten folgende Vorgaben:

- 100 % Mietwohnungsbau
- Mindestens 45 % der Wohnungen müssen vier oder mehr Zimmer aufweisen.
- Der maximale Nettomietzins hat höchstens Fr. 187.00 pro m² HNF und Jahr zu betragen.
- Der Baurechtszins beträgt Fr. 16.00 pro m² BGF und Jahr.
- Room Sharing ist möglich und gewünscht (Räume zur gemeinsamen Nutzung wie Gemeinschaftsküchen, Leseräume, Aufenthaltsräume, evtl. sogar Nasszellen).
- Angestrebt wird eine Reduktion der Energiebezugsfläche (EBF) pro Mieter/in auf 40 m² (zur EBF gerechnet werden sämtliche beheizten Flächen, inklusive Korridore und Wände. Bei einem Bau nach 2000-Watt-Gesellschaft wird mit rund 60 m² EBF pro Person gerechnet, die hier angestrebte EBF bedeutet gegenüber dieser Vorgabe eine Reduktion um 1/3). Eine Reduktion der EBF führt zu kleineren Zimmern und höherer Wohnungsbelegung.
- Die SIA Norm SIA 112/1 Nachhaltiges Bauen - Hochbau und 500/2009 hindernisfreie Bauten sind verbindlich.
- Es ist ein innovatives Mobilitätskonzept für autoreduziertes Wohnen zu erstellen.

Weiter wird von den Teilnehmenden verlangt, den Baurechtsvertrag für gemeinnützige Wohnbauträgerschaften sowie die Grundsätze für gemeinnützige Wohnbauträgerschaften bei der Abgabe von Grundstücken im Baurecht als Bestandteil des Angebots zu akzeptieren. Letztere enthalten folgende Vorgaben für die dereinstige Wohnungsvermietung:

- Es ist auf eine gute soziale und demografische Durchmischung der Mieterschaft zu achten.
- Personen mit Betreuungsaufgaben und Personen mit Einschränkungen werden bevorzugt.
- Bei jeder Neu- und Weitervermietung ist hinsichtlich der Belegung darauf zu achten, dass die Personenzahl die Anzahl Zimmer um höchstens 1 unterschreitet. Bei 3-Zimmerwohnungen ist eine Vermietung an Einzelpersonen in Ausnahmefällen zulässig.
- Eine Vermietung ist nur an Personen erlaubt, die sich steuerrechtlich in der Stadt Bern niederlassen. Bei Personen in Ausbildung kann von dieser Bedingung abgewichen werden.

Zudem wird die Investorin oder der Investor aufgefordert, eine plausible und gut nachvollziehbare Mietzinskalkulation einzureichen, in welcher der genannte maximale Nettomietzins von Fr. 187.00 pro m² HNF und Jahr als verbindlich zu verstehen ist.

Gegenüber der Betriebskommission des Fonds hat die Jury eine wesentliche Änderung am Wettbewerbsprogramm vorgenommen: Im Energiebereich werden neu die Anforderungen nach den Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich (MuKE) anstelle der MINERGIE-Anforderungen verlangt, da sonst gemäss Jury zu hohe Ansprüche gestellt werden. Der Energieträger ist in der Überbauungsordnung mit der Fernwärme festgelegt. Womöglich werden bei der Einreichung eines Baugesuchs im Jahr 2018 neue MuKE gelten, welche auf dem heutigen MINERGIE-Standard basieren könnten. Der Gemeinderat unterstützt die von der Jury vorgenommene Änderung, da oberstes Ziel ist, günstigen Wohnraum anzubieten.

Weitergehende Vorgaben, wie dieses Ziel zu erreichen ist, werden bewusst nicht gemacht. Es ist Aufgabe der Teilnehmenden am Wettbewerb, diesbezüglich Ideen zu entwickeln und die Jury von diesen zu überzeugen. Faktoren, die den günstigen Wohnungsbau ermöglichen, sind unter anderem:

- Anpassung der Wohnungsstandards;
- klare Konstruktion;
- möglichst viel nutzbare Fläche zur Gesamtfläche;
- optimaler Baukörper, d.h. möglichst wenig Aussenfläche im Vergleich zur Gebäudehülle

4. Investitionskosten

4.1 Erschliessungs- und Infrastrukturkosten Wohnbauteil

Das Grundstück wird im vollständig erschlossenen Zustand abgegeben. Erschliessungs- und Infrastrukturkosten im Wohnbauteil können erst nach Vorliegen der Wettbewerbsresultate verifiziert werden. Anfallende Infrastrukturkosten werden im Rahmen des noch abzuschliessenden Infrastrukturvertrags mit der Direktion für Tiefbau, Verkehr und Stadtgrün behandelt. Die Kosten der Detailerschliessung gehen zu Lasten der Bauberechtigten.

4.2 Altlasten

Die Kosten für eine allfällige - jedoch aufgrund der vorliegenden Bodenuntersuchungen nicht zu erwartende - Altlastensanierung, würden zu Lasten der Grundeigentümerin gehen.

Der mittlere Grundwasserspiegel liegt ca. 1,0 m bis 1,5 m unter dem heutigen Terrain und beeinträchtigt die Bauarbeiten in der Baugrube nicht wesentlich. Die Hochwasserkote liegt ebenfalls unter dem neuen Terrain. Das eventuelle Kellergeschoss muss mit üblichen Konstruktionen vom Grundwasser geschützt werden.

4.3 Verlegung Familiengärten

Die Kosten für die Verlegung der Familiengärten werden mit rund 1,5 Mio. Franken geschätzt und gemäss Ziffer 6 der Vereinbarung über den Ausgleich von planungsbedingten Vorteilen über die *Spezialfinanzierung Planungsmehrwertabschöpfung* finanziert.

4.4 Nutzungskonzepte

Im Juni 2012 wurde für die Durchführung von Nutzungskonzepten ein Kredit in der Höhe von Fr. 50 000.00 gesprochen. Davon wurden ca. Fr. 30 000.00 für das Nutzungskonzept Grünraum Holligen Nord und für die Erarbeitung von Grundlagen zum Billigstwohnbau ausgegeben. Der ursprüngliche Kredit von Fr. 50 000.00 ist im genehmigten Kredit für das Wettbewerbsverfahren von Fr. 640 000.00 enthalten.

4.5 Wettbewerbskosten

Für die Durchführung des Wettbewerbs wurde mit Beschluss der Betriebskommission vom 30. November 2012 ein Kredit von Fr. 640 000.00 genehmigt. Die Kosten des Wettbewerbs trägt der Fonds in Anrechnung von Fr. 100 000.00 an die geschuldete Planungsmehrwertabgeltung. Die Projektidee einer preisgünstigen Überbauung wurde zudem im Jahre 2009 als kantonaler Entwicklungsstandort Wohnen ausgezeichnet und mit Fr. 150 000.00 für das Wettbewerbsverfahren unterstützt. Zusätzlich unterstützt die Standortförderung des Kantons Bern den Wettbewerb mit Fr. 47 000.00.

4.6 Mehrwertabgeltung

Die durch den Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik zu leistende Mehrwertabgeltung wurde auf Fr. 3 072 000.00 festgelegt und mit Beschluss der Betriebskommission vom 29. Oktober 2010 genehmigt.

4.7 Stadtteilpark

Der Perimeter des Stadtteilparks Holligen Nord soll nach Abschluss des Wettbewerbs ins Verwaltungsvermögen übertragen werden. Zu welchen Bedingungen die Übertragung erfolgt, ist noch offen. Üblicherweise erfolgt sie zum Buchwert. Die Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses obliegt Stadtgrün Bern. Die Kosten für die Umsetzung des Stadtteilparks können gemäss der Vereinbarung über den Ausgleich von planungsbedingten Vorteilen über den Restbetrag der Mehrwertabgeltung in der Höhe von rund 1,5 Mio. Franken finanziert werden. Die Gesamtanlagekosten des Stadtteilparks Nord können nach Vorliegen des Wettbewerbsergebnisses definiert werden.

Die Kosten des Stadtteilparks sollen mindestens zu 75 % über die *Spezialfinanzierung Planungsmehrwertabschöpfung* finanziert werden, sind dem zuständigen Organ für das Verwaltungsvermögen separat zu beantragen und belasten - sofern der Entnahme aus der *Spezialfinanzierung Planungsmehrwertabschöpfung* zugestimmt wird - den steuerfinanzierten Haushalt nicht. Der Gemeinderat strebt eine vollständige Finanzierung über die Spezialfinanzierung an. Die unmittelbaren Folgekosten umfassen den Unterhalt des Stadtteilparks und der öffentlichen Erschliessungs- und Infrastruktur, welche zulasten des steuerfinanzierten Haushalts gehen werden. Diese Kosten fallen nach der Realisierung bei Stadtgrün Bern und dem Tiefbauamt an und können nicht im Rahmen der vorhandenen Budgets abgedeckt werden. Sie sind demzufolge im integrierten Aufgaben- und Finanzplan (IAFP) zu berücksichtigen.

Es ist vorgesehen, die Finanzierung der Unterhaltskosten spätestens im Rahmen der Baukreditvorlage für den Stadtteilpark und die öffentliche Erschliessung im Detail zu klären und dem Stadtrat zur Genehmigung vorzulegen.

Derjenige Teil der Grünfläche, der zur Baurechtsparzelle gehört, wird wie üblich von der Investorin respektive dem Investor und nicht von Stadtgrün Bern unterhalten.

4.8 *Wirtschaftlichkeit*

Im Postulat des Stadtrats Neubau von einfachem, sehr günstigem Wohnraum in der Stadt Bern wird gefordert, es sei unter Einhaltung der Grundsätze des nachhaltigen Bauens und der Eigenwirtschaftlichkeit Wohnraum für unter Fr. 200.00 pro Zimmer bereitzustellen. Dieser Wert kann nicht erreicht werden. Um dennoch so tiefe Mietzinsen wie möglich zu erreichen, hat die Betriebskommission des Fonds zur Realisierung dieser preisgünstigen Wohnüberbauung den Baurechtszinssatz mit Fr. 16.00 pro m² BGF und Jahr tief und deutlich unter den Marktbedingungen angesetzt. Durch die gleichzeitige Festlegung des maximalen Nettomietzinses auf höchstens Fr. 187.00 pro Quadratmeter Wohnfläche soll die Miete gegenüber den Marktmieten deutlich tiefer zu liegen kommen. Eine 4-Zimmerwohnung mit ca. 100 m² HNF darf damit maximal Fr. 1 560.00 pro Monat Nettomiete kosten. Dieser Ansatz liegt weit unter der Kostenmiete des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO), die zwischen Fr. 1 900.00 und Fr. 2 100.00 pro Monat liegt, sowie noch deutlicher unter der Marktmiete für Wohnungen an vergleichbarer Lage, die bei über Fr. 2 500.00 liegt. Grundlage dieser Kalkulation sind die Anlagekostenlimiten des BWO, die für die Stadt Bern für eine 4-Zimmerwohnung auf Fr. 545 000.00 festgesetzt sind. Neben dem günstigen Baurechtszins bedarf es beim Projekt Mutachstrasse auch noch erhebliche Einsparungen beim baulichen Standard, denn bei dem hier vorgegebenen Mietzins dürfen die Anlagekosten für eine 4-Zimmerwohnung im Maximum Fr. 440 000.00 betragen.

Bei einer Erhöhung des Baurechtszinses auf Fr. 18.00 pro m² BGF und Jahr würden sich die Mieten im Schnitt um rund Fr. 20.00 pro Monat erhöhen. Der marktübliche Baurechtszins dürfte zwischen Fr. 30.00 bis Fr. 35.00 pro m² BGF und Jahr liegen. Mit einem Baurechtszins von Fr. 30.00 pro m² BGF würde sich die Miete für eine Wohnung gemäss obigem Beispiel nur aufgrund des höheren Baurechtszinses um rund Fr. 145.00 pro Monat erhöhen. Die Sicht der Investorin oder des Investors ist bei diesem Mietzins nicht berücksichtigt. Bei einem marktüblichen Baurechtszins würde die Investorin oder der Investor wohl auch einen marktüblichen Mietzins (s. oben) verlangen.

Mit dem Baurechtszinssatz von Fr. 16.00 pro m² BGF und Jahr betragen die jährlichen Erträge Fr. 176 000.00. Mit dem voraussichtlichen Buchwert und somit den Anlagekosten des Grundstücks von ca. 4,8 Mio. Franken nach dem Wettbewerb und der Abgabe im Baurecht ergibt sich eine Verzinsung von ca. 3,6 %. Damit kann die langfristige Zielrendite der Baurechtsliegenschaften im Finanzvermögen von rund 3 bis 3,5 % erfüllt werden. Zu bedenken ist vorliegend, dass der Buchwert nicht dem Marktwert entspricht. Vergleichswerte baureifer Grundstücke ohne Regulation der künftigen Miet-

erträge ergeben Baurechtszinse im Mietwohnungssegment von Fr. 30.00 bis Fr. 35.00 pro m² BGF und Jahr. Gegenüber einem maximalen Baurechtszins entgehen der Stadt jährlich rund Fr. 175 000.00 für 110 Wohnungen.

5. Weiteres Vorgehen bei Annahme des Antrags

Mit der Durchführung der Präqualifikation für den Wettbewerb wurde bereits vor der Genehmigung des vorliegenden Stadtratsvortrags durch den Gemeinderat gestartet. Der Wettbewerb selber kann erst nach der Annahme der Vorlage durch den Stadtrat durchgeführt werden. Es ist vorgesehen, das Verfahren bis Mitte 2017 abzuschliessen und den fürs Wohnen vorgesehenen Grundstücksteil anschliessend im Baurecht an das Siegerteam zur Realisierung abzugeben. Es wird von einer Projektierungs- und Realisierungszeit von rund vier Jahren ausgegangen, so dass ab 2021 mit dem Bezug der Wohnungen gerechnet werden kann, sofern sich keine Erschwernisse im Bewilligungsverfahren des Bauprojekts ergeben.

6. Finanzkompetenzen

Bei der Abgabe im Baurecht bestimmen sich gemäss Artikel 143 Buchstabe c der Gemeindeordnung der Stadt Bern vom 3. Dezember 1998 (GO; SSSB 101.1) bei beschränkten dinglichen Rechten wie beispielsweise der Baurechtsdienstbarkeit die Finanzkompetenzen nach dem kapitalisierten Wert der jährlich wiederkehrenden Leistung. Die Bestimmung des finanzkompetenten Organs zur Baurechtsabgabe richtet sich vorliegend nach Artikel 6 des Reglements vom 20. Mai 1984 über die Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern (Fondsreglement; SSSB 854.1); ab 5 Mio. bis 10 Mio. Franken liegt die Zuständigkeit beim Stadtrat. Der kapitalisierte Wert beläuft sich vorliegend auf Fr. 5 028 570.00, womit das Geschäft in die Kompetenz des Stadtrats fällt.

Antrag

1. Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Bericht des Gemeinderats betreffend Mutachstrasse; Abgabe von Land im Baurecht.
2. Der Stadtrat stimmt der Abgabe des fürs Wohnen vorgesehenen Teils des Grundstücks Gbbl.-Nrn 3036/3 (Mutachstrasse) im Bereich Hubertstrasse/Schlossstrasse/Mutachstrasse an eine gemeinnützige Bauträgerschaft im Baurecht zu.
3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Bern, 6. April 2016

Der Gemeinderat

Beilagen:

- Entwurf Baurechtsvertrag für gemeinnützige Wohnbauträgerschaften
- Grundsätze für gemeinnützige Wohnbauträgerschaften bei der Abgabe von Grundstücken im Baurecht