

Zonenplan und Grundstückserwerb mit Arealentwicklung Viererfeld (Abstimmungsbotschaft)

1. Worum es geht

Die Planungsvorlage ermöglicht die Schaffung eines attraktiven, neuen Stadtquartiers auf dem Viererfeld. Sie ist auf die Planung Mittelfeld abgestimmt. Der Zonenplan Viererfeld beinhaltet die Einzonung des bisher in der Landwirtschaftszone gelegenen Gebiets in eine Wohnzone und in eine gemischte Wohnzone, in eine Zone mit Planungspflicht und in eine Zone im öffentlichen Interesse mit den jeweils dazugehörenden Vorschriften. Rund die Hälfte des Viererfelds soll für eine dichte Wohnüberbauung mit einem Anteil an gewerblicher und öffentlicher Nutzung zur Verfügung stehen. Die andere Hälfte soll als vielfältig nutzbare Freifläche mit Ausnahme eingeschossiger Zweckbauten für Freizeitnutzungen grün bleiben. Mit dieser Vorlage wird beantragt, den Stimmberechtigten die Planung und den Kredit für den Grundstückserwerb zum Beschluss vorzulegen.

2. Ausgangslage

Die Berner Stimmberechtigten lehnten 2004 die Planungsvorlage „Viererfeld zum Wohnen“ knapp ab. Hauptgrund der Ablehnung war eine unheilige Allianz von Partikulärinteressen. Die von den Stimmberechtigten 2002 beschlossenen Massnahmen zur Verkehrslenkung und -beruhigung sowie für den Lärmschutz im Stadtteil Länggasse-Felsenau wurden inzwischen realisiert oder stehen unmittelbar vor der Ausführung. Mit den flankierenden Massnahmen zum Neufeldtunnel und der neuen Begegnungszone in der Mittelstrasse konnte die Wohn- und Lebensqualität in der Länggasse deutlich erhöht werden. Demgegenüber steht die geringe Wohnbautätigkeit im Stadtteil mangels Bauland. Von 1995 bis 2013 betrug der Reinzuwachs insgesamt nur 142 Wohnungen. Das öffentlich nutzbare Freiflächenangebot ist nach wie vor zu knapp.

Der zentrumsnahe Raum Viererfeld ist ein idealer Standort für ein zeitgemässes und verdichtetes Stadtquartier. Bereits der Quartierplan für den Stadtteil Länggasse-Felsenau von 2001 wies das Viererfeld als Neubaugebiet mit Grünfläche aus. Mit dem neuen revidierten Raumplanungsgesetz wächst zudem der Druck, die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken. Im Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept Bern-Mittelland (RGSK) von 2012 ist das Viererfeld denn auch als Vorranggebiet für eine regionale Siedlungserweiterung festgesetzt. Dabei soll rund die Hälfte des Viererfelds grün bleiben und der Bevölkerung des ganzen Stadtteils als Naherholungsgebiet zur Verfügung stehen.

3. Planungsziele

Auf dem Viererfeld und dem benachbarten Mittelfeld soll ein attraktives, dichtes Stadtquartier mit eigener Identität und einer starken Ausstrahlung entstehen. Angestrebt wird eine gute Durchmischung verschiedenster Wohnsegmente und Bauträgerschaften für unterschiedliche Haushaltsgrössen und Lebensformen. Daneben sind auch Arbeits-, Versorgungs- und Schulnutzungen vorgesehen. Rund die Hälfte des Viererfelds soll weiterhin grün bleiben und für Spiel und Naherholung zur Verfügung stehen. Nach wie vor wird es Familiengärten und ein Rasenspielfeld geben. Dank der zentralen Lage und der guten Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr kann das Woh-

nungsangebot mit einer reduzierten Parkplatzbemessung angeboten werden. Die Wärmeversorgung beruht im Wesentlichen auf erneuerbarer Energie.

4. Einleitung des Planungsprozesses

Die erste Phase des Planungsprozesses war geprägt durch das Testen von Entwicklungsvorstellungen mittels Varianten und einen intensiven Meinungsaustausch. Die Testplanung mit externen Fachleuten diente dazu, die Nutzungsvorstellungen und städtebaulichen Muster für das Mittelfeld und das benachbarte Viererfeld zu überprüfen und unterschiedliche räumliche Konzeptansätze zu skizzieren. Am 24. April, 25. Juni und 18. November 2013 wurde unter Leitung des Stadtpräsidenten an drei Runden Tischen über die Planungsziele und Zwischenergebnisse diskutiert. Teilgenommen haben rund 20 Vertreterinnen und Vertreter der Stadtratsfraktionen sowie diverse Interessengruppen und Quartierorganisationen. In den Diskussionen konnten die Vor- und Nachteile der Varianten abgewogen werden. In der Folge wurden die Konzeptvarianten in Form von Konzeptentwürfen optimiert und schliesslich auf ein städtebauliches Konzept eingegrenzt.

5. Planungsergebnisse

Der Wirkungsbereich der Planung umfasst das Viererfeld samt eines Abschnitts der Studerstrasse vor dem Schulhaus Enge. Die Planung beinhaltet die Einzonung der in der Landwirtschaftszone gelegenen Fläche zur Hälfte in die Zone im öffentlichen Interesse (Freifläche FA*) und zur anderen Hälfte in die Wohnzone (W), gemischte Wohnzone (WG) und Zone mit Planungspflicht (ZPP) mit den jeweils dazugehörenden Vorschriften.

Die Zone FA* dient als allgemein benutzbarer Park für Spiel- und Sportanlagen sowie für Familiengärten. Daneben sind eingeschossige Bauten im allgemeinen öffentlichen Interesse wie Garderoben, Gartenhäuser, Gemeinschaftseinrichtungen und dergleichen bis maximal 3 500 m² oberirdische Geschossfläche gestattet.

Die Zonen W und WG dienen dem Wohnen und nicht störenden Arbeitsnutzungen. Hotel, Büro- und Dienstleistungsnutzungen sind im Umfang von 20 000 m² der oberirdischen Geschossfläche zulässig. Ladengeschäfte und Gaststätten, die den örtlichen Bedürfnissen dienen, sind gestattet. Die Bauklasse 6 mit zusätzlichem Attikageschoss sowie mit der maximalen Gebäudelänge und -tiefe bestimmt das Mass der zulässigen baulichen Nutzung abschliessend. Der minimale Bauabstand zum geschützten Baumbestand an der Engestrasse und dem Viererfeldweg beträgt 15 m. Die Abgrenzung des Aaretalschutzgebiets entlang der Engestrasse wird entsprechend angepasst. Die Hälfte der anrechenbaren Wohnfläche in den Zonen W und WG ist für den gemeinnützigen Wohnungsbau reserviert, was den Bau von rund 450 gemeinnützigen Wohnungen ermöglicht. Falls die Stimmberechtigten zu gegebener Zeit die Abgabe der Fläche im Baurecht an Investorinnen und Investoren beschliessen und mit keinen oder zu wenigen gemeinnützigen Bauträgerschaften Reservierungsvereinbarungen abgeschlossen werden können, verfällt der Vorrang für den gemeinnützigen Wohnungsbau fünf Jahre nach den Investorenausschreibungen. Eine Blockierung der Quartierentwicklung kann so vermieden werden. Die ZPP in der äusseren Enge bezweckt eine Verdichtung mit öffentlichen und privaten Bauten und Anlagen im allgemeinen Interesse. Sie ist für Schul- und Arbeitsnutzungen sowie für die quartierbezogene Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs bestimmt. Wohnnutzungen und Gaststätten sind zulässig. Der Planungswert in der ZPP beträgt 10 000 m² oberirdische Geschossfläche. Die Verkaufsflächen des Detailhandels dürfen 1 000 m² Geschossfläche nicht überschreiten. Die zulässige Gesamthöhe beträgt 15 m. Die Geschosshöhe innerhalb der zulässigen Gesamthöhe ist frei. Die Wärmeversorgung in den Zonen W und WG sowie ZPP hat gemäss dem Energierichtplan der Stadt Bern zu mindestens 70 % mit erneuerbarer Energie zu erfolgen. Um eine Arealentwicklung nach den Vorgaben für 2000-Watt-Areale zu erfüllen, wird der Anteil erneuerbarer Energie in der Wärmeversor-

gung voraussichtlich grösser als 70 % sein müssen. Soweit Flachdächer für Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen genutzt werden, müssen sie nicht begrünt werden. Mit der Realisierung der Überbauung werden als Lärmschutzmassnahmen auf der Engestrasse Tempo 30 eingeführt und die Lärmschutzwand entlang der Nationalstrasse N1 verlängert.

Das städtebauliche Konzept mit den Leitlinien dient als wegleitende Grundlage für das nachfolgende Wettbewerbsverfahren. Der Zonenplanerlass mit vertraglich gesicherter mehrstufiger Wettbewerbspflicht gewährleistet einen grossen Spielraum bei der Projektentwicklung und späteren Aufteilung der Baugebiete auf die Trägerschaften. Grundlagen für die spätere Realisierung der Bauten und Anlagen bilden somit der Zonenplan mit den zugehörigen Vorschriften sowie die Ergebnisse aus den qualitätssichernden Verfahren.

Kennzahlen:	
Geschossflächen in Zone W und ZPP	mind. 140 000 m ²
Oberirdische Geschossflächenziffer in Zone W	1,8 – 2,4
Gesamthöhe	max. 23.50 m
Anzahl Wohnungen	ca. 910
Einwohnerinnen und Einwohner	ca. 2 400
Arbeitsplätze	ca. 600

6. Mobilitätskonzept

Die Erschliessung des Viererfelds für Motorfahrzeuge erfolgt vorwiegend von der Studerstrasse aus Richtung Neufeld. Für die Bauten südlich des Neufeldtunnels ist die Zufahrt von der Engestrasse gestattet. Die heutige Studerstrasse wird auf der Höhe des Schulhauses Enge unterbrochen und vom motorisierten Individualverkehr entlastet. Die Durchfahrt ist nur für Berechtigte (z.B. öffentliche Dienste) gestattet. Eine parallel dazu verlaufende neue Studerstrasse sichert die Verbindung zwischen dem Neufeld und der Engestrasse. Attraktive Fuss- und Radwege führen zu den Haltestellen des öffentlichen Verkehrs. Auf der Engestrasse sind eine zusätzliche Bushaltstelle und in der Äusseren Enge die Option für eine Buswendemöglichkeit vorgesehen.

Die Parkplatzbemessung richtet sich nach Artikel 51 der kantonalen Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1), wobei der Wert von 0,5 Abstellplätzen pro Wohnung innerhalb der Zonen W und WG als maximal zulässige Anzahl zur Anwendung kommt. Für Fahrräder ist ein Abstellplatz pro Zimmer zu erstellen. Damit wird dem Trend zum Verzicht auf das eigene Motorfahrzeug und dem Anteil autoloser Haushalte in der Stadt Bern Rechnung getragen. Die Abstellplätze für Motorfahrzeuge werden in gemeinschaftlichen Parkierungsanlagen angeordnet. Davon ausgenommen sind Parkplätze für Menschen mit einer Behinderung, Carsharing, Besucherinnen und Besucher, Güterumschlag und dergleichen. Das Mobilitätskonzept ermöglicht sowohl autofreien als auch autobesitzenden Haushalten ein weitgehend autofreies Wohnumfeld.

7. Mehrwertabgeltung

Zwischen dem Gemeinderat und dem Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds), der inskünftig in der Rolle des Grundeigentümers sein wird, ist eine Mehrwertvereinbarung abgeschlossen worden. Darin ist unter anderem festgehalten, dass mehrstufige Wettbewerbsverfahren nach der SIA-Ordnung durchgeführt werden müssen und die Überbauungen zur Erreichung des baulichen Ziels der 2000-Watt-Gesellschaft nach den Vorgaben des SIA-Effizienzpfads Energie 2040 zu realisieren sind. Dabei müssen die Wettbewerbsprogramme mit den zuständigen Fachstellen der Stadt abgestimmt und zusammen mit dem Preisgericht vorgängig dem Gemeinderat zur Genehmigung unterbreitet werden. Die Wettbewerbsergebnisse bilden die Grundlage für das unter Verzicht

auf eine Überbauungsordnung einzureichende Baugesuch. Ferner hat sich der Fonds mit dem Gemeinderat darauf verständigt, der hoheitlichen Stadt einen Ausgleich des Planungsmehrwerts infolge der Nutzungsänderung zu entrichten. Dabei werden die Kosten für die Wettbewerbe mit einem Pauschalbetrag von 2.4 Mio. Franken angerechnet. Die Mittel werden in erster Linie für durch die Stadt zu erstellende Infrastrukturanlagen und für den öffentlichen Raum und das Stadtgrün im Viererfeld verwendet (siehe Ziffer 13 e nachfolgend).

8. Fruchtfolgefläche

Das Viererfeld ist mit Ausnahme des bestehenden Sportplatzes und der Familiengärten als Fruchtfolgefläche im entsprechenden kantonalen Inventar eingetragen. Eine Einzonung setzt deshalb ein übergeordnetes Interesse und den Nachweis einer dichten Überbauung mit einer hohen Siedlungsqualität voraus. Mit der verbindlichen Festsetzung des Viererfelds als Vorranggebiet zur Siedlungserweiterung im RGSK Bern-Mittelland, der haushälterischen Bodennutzung dank hoher Nutzungsdichte und der Wettbewerbspflicht sind diese Bedingungen erfüllt. Der Erhalt der Fruchtfolgefläche ausserhalb der Überbauung ist aufgrund der intensiven Freiflächennutzung unzweckmässig. Auch die Verwendung des Aushubs für eine Aufwertung von landwirtschaftlichen Böden ist nicht möglich, da der Oberboden eine zu starke Schadstoffbelastung aufweist und behandelt resp. umweltverträglich entsorgt werden muss.

Die geplante Einzonung des Viererfelds ist mit dem Richtplan 2030 des Kantons Bern abgestimmt. Zudem hat das Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) bestätigt, dass die Einzonung mit den Grundsätzen des Raumplanungsgesetzes vereinbar ist.

9. Mitwirkung, Vorprüfung und öffentliche Auflage

a) Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung fand vom 16. November bis 16. Dezember 2013 statt. Zum Planungsentwurf haben sich 9 Parteien und 37 Organisationen und Firmen geäussert. Ferner haben 42 Privatpersonen, mehrheitlich aus dem Stadtteil Länggasse-Felsenau, einen Mitwirkungsbeitrag eingereicht. Die grosse Mehrheit der Parteien und Organisationen begrüsst ein weiteres moderates Bevölkerungswachstum und unterstützt das neue Stadtquartier und den Stadtteilpark. Eine Partei, vier Organisationen und die Mehrheit der mitwirkenden Privatpersonen lehnen eine Teilüberbauung des Viererfelds grundsätzlich ab.

b) Vorprüfung

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) hat die Vorprüfung des Zonenplans Viererfeld mit Bericht vom 8. Juli 2014 abgeschlossen. Es hält in der Gesamtwürdigung zusammenfassend fest, dass es der Stadt in einem intensiven Planungsprozess gelungen sei, ein breit abgestütztes Bebauungskonzept auf dem Viererfeld zu entwickeln. Die Genehmigung der Einzonung des Viererfelds sei abhängig von der Überarbeitung des kantonalen Richtplans und dessen Genehmigung durch den Bundesrat. Ausnahmen können gestützt auf Artikel 52a Absatz 2 Bst. c RPV jedoch gewährt werden, wenn die Einzonung dringend und von kantonaler Bedeutung ist, sofern gleichzeitig eine gleich grosse Fläche für eine allfällige Rückzonung planungsrechtlich gesichert wird.

Das AGR qualifiziert das Viererfeld als strategischen Standort von kantonaler Bedeutung. Im Weiteren anerkennen das AGR und das ARE die Dringlichkeit der Planung Viererfeld. Weil die Wohnbauentwicklung in der Stadt Bern nur bis 2020 gesichert sei, müsse mit der Planung von neuen Wohnräumen schon jetzt begonnen werden. Nach ihrer Einschätzung ist das Viererfeld zudem die letzte grössere Entwicklungsmöglichkeit an zentraler und gut erschlossener Lage. Der Erlass von

Planungszonen auf der Manuelmatte und beim Zentrum Paul Klee wird von den beiden Behörden als geeignete Massnahme zur Schaffung der erforderlichen Kompensationsflächen eingestuft. Dadurch sind die Flächen für eine allfällige Rückzonung genügend gesichert. Der Kanton hat weitere Planungszonen in Bolligen, Grindelwald, Gampelen, Lyss und Münchenbuchsee erlassen, um die Fläche des Viererfelds auszugleichen. Nach AGR und ARE sind die Voraussetzungen von Artikel 52a Absatz 2 Buchstabe c der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1) erfüllt, so dass das Planungsverfahren bereits vor der Genehmigung des kantonalen Richtplans weitergeführt werden kann. Mit der Festsetzung des Viererfelds als Vorranggebiet Siedlung sei die Interessenabwägung in Bezug auf die Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen im Rahmen der Erarbeitung des RGSK Bern-Mittelland ausreichend erfolgt. Zur Kompensation der Fruchtfolgefläche auf dem Viererfeld wird der Kanton Landwirtschaftsland am Stegenweg im Westen der Stadt Bern ins entsprechende Inventar aufnehmen. Die Genehmigung der Planung Viererfeld ist in Aussicht gestellt.

c) Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage fand vom 3. Juni bis 3. Juli 2015 statt. In dieser Zeit gingen 61 Einsprachen und verschiedene Rechtsverwahrungen ein. 12 Einsprachen stammen von Parteien und Organisationen, darunter eine Sammeleinsprache mit 1029 Unterschriften.

Die Einsprechenden machen hauptsächlich geltend, dass

- die Planung das Einzonungsmoratorium bis zur Genehmigung des kantonalen Richtplans verletze;
- die Planung Viererfeld die Anforderungen für eine Ausnahme gemäss Artikel 52a RPV nicht erfülle, da sie weder dringlich noch von kantonomer Bedeutung sei;
- die Stadt sich grundsätzlich nicht auf Artikel 52a RPV berufen dürfe, weil die Verordnung übergeordnetes Gesetzesrecht (Art. 38a RPG) verletze;
- die Stadt über genügend Wohnbaureserven verfüge und vorerst die bestehenden Bauzonen verdichten und überbauen müsse;
- die Aufhebung der Fruchtfolgeflächen auf dem Viererfeld nach den Planungsgrundsätzen des Raumplanungsgesetzes widerrechtlich sei;
- das Viererfeld als einzigartiges Naherholungsgebiet ungeschmälert erhalten werden müsse;
- weder der Kanton noch die Stadt eine rechtlich verbindliche Zusage für den Bestand der Familiengärten abgegeben habe;
- die Berechnung des gemeinnützigen Wohnanteils nicht über die anrechenbare Grundstücksfläche, sondern die oberirdische Geschossfläche berechnet werden solle;
- die Bestimmung der 5-Jahres-Reservationsfrist für gemeinnützige Wohnbauträger ab Inkrafttreten des Zonenplans zu streichen sei;
- die Parkplatzbemessung für Motorfahrzeuge auf mindestens 0,75 – 1 Abstellplatz pro Wohnung zu erhöhen bzw. auf maximal 0,3 Abstellplatz pro Wohnung zu reduzieren sei;
- der zu erwartende Mehrverkehr zu erheblichen Belastungen im Quartier führen werde und die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr ungenügend sei.

Den Einsprachen ist entgegenzuhalten, dass

- die Einzonung des Viererfelds dem Ziel des neuen Raumplanungsgesetzes, die Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität nach innen zu lenken, entspricht;
- das ARE sowohl die kantonale Bedeutung als auch die Dringlichkeit der Planung Viererfeld anerkennt und das Vorgehen der Stadt billigt;
- die städtischen Wohnbaureserven nur bis 2020 ausreichen;

- der Kanton als Ersatz für das Viererfeld Landwirtschaftsflächen in Bern West in das kantonale Inventar der Fruchtfolgeflächen aufnehmen wird;
- rund die Hälfte der Grundstücksfläche auf dem Viererfeld künftig für einen allgemein benutzbaren Park mit Familiengärten und Sportplatz vorbehalten ist;
- die Familiengartennutzung auf dem Viererfeld mit dem Baurechtsvertrag zwischen dem Kanton und der Stadt sichergestellt ist;
- die Berechnungsart des gemeinnützigen Wohnanteils in Auslegung der überwiesenen Motion von der Gesamtwohnfläche ausgeht;
- eine unbefristete Reservation der Hälfte der anrechenbaren Wohnflächen in den Wohnzonen für gemeinnützige Wohnbauträgerschaften die Quartierentwicklung blockieren kann;
- gestützt auf die Vorschriften zur Zahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge kein erheblicher Mehrverkehr zu erwarten ist;
- die Parkplatzbemessung für Motorfahrzeuge die baulichen Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft berücksichtigt und nach der kantonalen Bauverordnung autoarme und autofreie Wohnüberbauungen zulässt.

Mit den Einsprecherinnen und Einsprechern konnte keine Einigung erzielt werden. Der Gemeinderat wird bei Annahme der Vorlage durch die Stimmberechtigten dem Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern (AGR) die Abweisung der aufrechterhaltenen Einsprachen beantragen. Das AGR wird über die Einsprachen entscheiden.

Gegen die gleichzeitig aufgelegten städtischen Planungszonen Manuelmatte und Zentrum Paul Klee wurden keine Einsprachen eingereicht. Bei den aufgelegten kantonalen Planungszonen in den Gemeinden Bolligen, Gampelen, Grindelwald, Lyss und Münchenbuchsee sind Einsprachen gegen die Planungszone Gampelen eingegangen.

10. Grundstückserwerb

Das Grundstück Gbbl.-Nr. 1192/2, Viererfeld, hat eine Grösse von 162 692 m² und gehört dem Kanton Bern. Die Einwohnergemeinde Bern beabsichtigt über den Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern (Fonds) eine Teilfläche von 84 482 m² käuflich zu erwerben (Kaufrechtsvertrag), um darauf eine dringende Stadtentwicklung zu ermöglichen. Die zweite Teilfläche von 78 210 m² verbleibt im Eigentum des Kantons, soll im Baurecht an die Stadt abgegeben werden und schliesslich für öffentliche Nutzungen zur Verfügung stehen. Mit dem Kanton Bern wurden zu diesem Zweck ein Baurechtsvertrag unter der Bedingung einer Genehmigung der Planung und des Kaufgeschäfts durch die Stimmberechtigten abgeschlossen.

a) Kaufsrecht¹ (Teilfläche Überbauung)

Gemäss Kaufrechtsvertrag räumt der Kanton dem Fonds unentgeltlich ein Kaufsrecht über die Teilfläche von 84 482 m² des (neuen) Grundstücks Bern Gbbl.-Nr. 2750/2 für drei Jahre, d.h. bis zum 4. Dezember 2016, ein. Das Kaufsrecht kann um weitere drei Jahre verlängert werden. Der Kaufpreis für diese Fläche beläuft sich gerundet auf Fr. 51 100 000.00 bzw. rund Fr. 605.00 pro m² Grundstücksfläche. Der Kaufpreis gilt für das Grundstück im aktuell unerschlossenen Zustand, er berücksichtigt jedoch den Wert nach der geplanten Einzonung (sogenanntes Rohbauland).

Das Kaufsrecht kann nach Zustimmung des Berner Stimmvolks zur Vorlage und innert drei Monaten nach Vorliegen der rechtskräftigen Genehmigung des Zonenplans durch das AGR ausgeübt

¹ Das Kaufsrecht ist ein sogenanntes Gestaltungsrecht, welches dem Berechtigten die Möglichkeit gibt, durch eine einseitige Willenserklärung einen Kaufvertrag zustande zu bringen. Begründet wird das Kaufsrecht durch den Abschluss eines Kaufrechtsvertrages, welcher gemäss Art. 216 Abs 2 OR bei Grundstücken der öffentlichen Beurkundung bedarf. Das Kaufsrecht darf für maximal zehn Jahre vereinbart und im Grundbuch vorgemerkt werden.

werden. Falls das Geschäft in der Volksabstimmung abgelehnt würde, wäre das Kaufrecht gegenstandslos und die bereits an den Kanton geleistete Kaufpreisanzahlung von Fr. 500 000.00 würde dem Fonds zurückerstattet.

b) Baurecht (Teilfläche öffentliche Nutzung)

Der mit dem Kanton Bern vereinbarte Baurechtsvertrag umfasst das Grundstück Bern Gbbl.-Nr. 1192/2 mit der verbleibenden Fläche von 78 210 m². Der Baurechtsvertrag wird nur unter der Bedingung abgeschlossen, dass das Berner Stimmvolk der Planungsvorlage Viererfeld zustimmt. Das Baurecht ist unentgeltlich und dauert 40 Jahre. Die geplanten Bauten und die Umgebungsgestaltung dürfen eine allfällige spätere Überbauung nach Ablauf des Baurechts nicht verunmöglichen. Über eine diesbezügliche allfällige Nachnutzung bedarf es allerdings wieder eines Volksbeschlusses. Die zurzeit auf dem Grundstück stehenden Gebäude (Studerstrasse 29/31) werden der Stadt entschädigungslos überlassen. Die heute zwischen der Stadt und dem Kanton bestehenden Pachtverträge für den Betrieb der Familiengartenanlagen und den Sportplatz fallen dahin. Der Fonds wird das Baurecht zur Nutzung im Verwaltungsvermögen zur Verfügung stellen². Es soll auf der Teilfläche Baurecht, auf der eine öffentliche Nutzung vorgesehen ist, wiederum Familiengärten und einen Sportplatz geben.

11. Arealentwicklung nach Annahme der Vorlage

a) Übergeordnete Ziele

Die übergeordneten Ziele der Planungsvorlage, welche sowohl für das Viererfeld als auch für das Mittelfeld gelten, lauten wie folgt:

- Schaffung eines dichten, lebendigen Stadtquartiers für rund 3 000 Einwohnerinnen und Einwohner mit öffentlicher Infrastruktur gemäss den Vorgaben für 2000-Watt-Areale;
- Schaffung von rund 750 Arbeitsplätzen (v.a. Dienstleistungen, Quartiersversorgung, Hotel);
- Schaffung eines attraktiven Freiraums und Naherholungsgebietes für die Quartierbevölkerung der Länggasse-Felsenau;
- Abgabe des zur Überbauung vorgesehenen Teils des Viererfelds im Baurecht an unterschiedliche Investierende (die Hälfte davon an gemeinnützige Wohnbauträgerschaften), welche je einen angemessen rentierenden Baurechtszins zu den üblichen Konditionen zugunsten des Fonds entrichten. Das Finanzvermögen ist gemäss übergeordnetem Recht sicher anzulegen, d.h. es hat eine genügende Rendite zu erzielen, die den Erhalt des Vermögens sicherstellt. Über die Abgabe im Baurecht werden dereinst die Stimmberechtigten zu befinden haben.

Mit der Entwicklung des Areals kann der Bevölkerungsentwicklung und der Einschätzung der Wohn- und Arbeitsraumnachfrage in der Stadt Rechnung getragen werden. Sie entspricht auch der geplanten baulichen Stadtentwicklung aus den Strategievorgaben und Legislaturrichtlinien 2013 – 2016 des Gemeinderats. Die Entwicklung des Areals erfüllt zudem den politischen Auftrag zur Siedlungsentwicklung an zentralen Lagen, der aus den bundesrechtlichen Raumplanungszielen hervorgeht.

Das Gebiet Vierer- und Mittelfeld geniesst regionale und kantonale Bedeutung und ermöglicht aus regionaler und kantonaler Sicht ein ressourcenschonendes Bevölkerungswachstum. Das Areal wird nach den Vorgaben für 2000-Watt-Areale entwickelt. Das bedeutet, dass die wirtschaftlichen,

² Erwirbt die Stadt Baurechte, so werden diese im Finanzvermögen und dort regelmässig im Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik gehalten. Hat die Nutzung öffentlich-rechtlichen Charakter, erfolgt diese über das Verwaltungsvermögen und somit über den steuerfinanzierten Haushalt, der Kredite für die Nutzbarkeit inklusive deren Folgekosten separat zu beantragen hat. Vorliegend soll die Finanzierung durch die Mehrwertabgeltung des Vierer- und Mittelfelds zum grössten Teil sichergestellt werden.

sozialen und ökologischen Ziele gleichwertig berücksichtigt und im Sinne der 2000-Watt-Gesellschaft umgesetzt werden.

b) Nachhaltige Entwicklung aus Sicht Gesellschaft und Umwelt

Dem Trend der Reurbanisierung, also der Rückkehr aus der Agglomeration in einen gut erschlossenen städtischen Lebensraum, wird mit der Entwicklung des innerstädtischen Gebiets begegnet. Dies bietet die Chance, den Pendlerverkehr aus der Region zu reduzieren. Es werden die Voraussetzungen für eine gesellschaftlich durchmischte Bewohnerschaft und Nutzung geschaffen. Die geplanten Dienstleistungs- und Gewerbeflächen ermöglichen gemischte Bauten und ein lebendiges Quartier mit Wohn-, Arbeits- und Gewerbenutzungen. Dank des angestrebten vielschichtigen Nutzungs- und Versorgungsangebots können Wege verkürzt und Mobilitätskosten reduziert werden. Das neue Quartier eignet sich denn auch grundsätzlich für alle Menschen, die ein städtisches Wohnumfeld schätzen und die Nähe zum Stadtzentrum suchen. Zur Strasse hin wird das Wohnen städtisch, zur Rückseite ruhig und nachbarschaftlich. Spezielle Zielgruppen sind Studierende oder Angestellte der Universität, ältere Personen, welche die Nähe zu den Gesundheitsinstitutionen im Stadtteil Länggasse-Felsenau schätzen und Familien, die von der Nähe zum Park, den Sportanlagen und dem Wald profitieren. Das Wohnquartier bietet aber auch eine hohe Lebensqualität für erwerbstätige, urban orientierte Personen.

Um die demographische Durchmischung langfristig aufrechtzuerhalten, soll sich das Wohnungsangebot an der beobachteten und zu erwartenden Altersverteilung der Stadt orientieren. Aus diesen Zielsetzungen leitet sich auch der anzustrebende Wohnungsspiegel ab, welcher von Kleinwohnungen bis zu Grosswohnungen inkl. Spezialwohnformen wie sogenannte Clusterwohnungen (Kombination von gemeinschaftlichen und privaten Räumen) reichen soll. Die entsprechende Wohnsegmentierung soll denn auch breit sein und studentisches Wohnen, Familienwohnungen, Alterswohnungen, Wohngemeinschaften und Kleinwohnungen umfassen. Dieses vielseitige Angebot soll letztlich auch dadurch erreicht werden, als verschiedenste Investorentypen und somit Bauberechtigte auf der Basis der vorgegebenen Konzepte und Planungen schliesslich die Bauten realisieren werden. Im Grundsatz ist die folgende Aufteilung vorgesehen:

- 50 % der totalen anrechenbaren Geschossfläche für das Wohnen, also mind. 55 000 m², sind dem gemeinnützigen Wohnungsbau vorbehalten, was rund 450 gemeinnützige Wohnungen ermöglicht,
- die restlichen 50 % der Wohnnutzung sind für Mietwohnungen im mittleren Marktpreissegment und Eigentumswohnungen vorgesehen,
- die verbleibende anrechenbare Geschossfläche von max. 30 000 m² sind für Arbeits- und Schulnutzungen vorgesehen.

Als Gegenwert für die Verdichtung dieses Stadtteils erhält die Bevölkerung des ganzen Stadtteils einen Park als Naherholungsgebiet, bessere Versorgungs- und Dienstleistungsangebote sowie attraktivere Verkehrsverbindungen. Die Bauten sollen dereinst einen hohen ökologischen Standard aufweisen und zur Erreichung des baulichen Ziels der 2000-Watt-Gesellschaft gemäss den Vorgaben des SIA Effizienzpfads Energie, Merkblatt 2040, realisiert werden. Wer die Realisierungsträgerschaft sein wird, soll nach Vorliegen der Resultate aus den städtebaulichen Wettbewerben dem Volk zum Beschluss vorgelegt werden.

c) Nachhaltige Entwicklung aus Sicht der Wirtschaftlichkeit

Aus wirtschaftlicher Optik profitiert die Stadt in erster Linie von den Mieterträgen oder Baurechtszinsen – falls eine Abgabe im Baurecht dereinst vom Volk beschlossen wird – sowie dem Zuzug von Steuerzahlenden. Indirekte Kosteneinsparungen ergeben sich durch die Vermeidung von ex-

ternen Kosten, wenn die Bevölkerungsentwicklung innerhalb der Stadt stattfindet und weniger Menschen in die Stadt pendeln. Mit dem urbanen Quartier wird ein gutes Kosten-Nutzen-Verhältnis erwirtschaftet, denn die Entwicklungskosten an dieser gut erschlossenen Lage sind deutlich geringer als an einer periphereren Lage am Siedlungsrand. Weil die Stadt Grundeigentümerin ist und die Entwicklung selber steuern und umsetzen kann, wird zudem ein Entwicklungsgewinn nach Abzug aller Kosten erwartet, mit welchem der bestehende Erneuerungs-, Innovations- und Subventionsfonds im Vermögen des Fonds geüffnet werden kann.

12. Entwicklungsphasen

Am Anfang jeder Immobilienentwicklung steht die Frage, welche Nutzungen für welche Zielgruppen mit welchen Mitteln, in welcher Form und Zeit und zu welchen Bedingungen dereinst angeboten werden sollen. Zu ihrer Beantwortung wurden Analysen und Szenarien erarbeitet. Sie sind Grundlage für die Strategiebildung der Gebietsentwicklung und für nachgelagert zu erarbeitende konkrete Nutzungskonzepte inklusive Leitbild und Marktpositionierung. Parallel dazu wurden die Entwicklungsmöglichkeiten mit qualitätssichernden Verfahrensarten aufgezeigt.

Wie bereits oben unter Ziffer 7 umschrieben, hat sich der Fonds als künftiger Grundeigentümer mit dem Abschluss der Mehrwertvereinbarung verpflichtet, diese qualitätssichernden Massnahmen durchzuführen. Diese Verpflichtung wird im Übrigen jeweils auch privaten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern überbunden. Zur Lösungsfindung und Erarbeitung dieser komplexen, voneinander abhängigen Aufgabestellungen wurden interne und externe Fachleute beigezogen. Dies wird auch für die Umsetzung nach der Volksabstimmung notwendig sein und eine interdisziplinär zusammengestellte Projektorganisation erfordern. Einzukaufende Leistungen unterstehen dabei dem öffentlichen Beschaffungsrecht und müssen je nach Höhe der Summe in einem Submissionsverfahren über die Fachstelle Beschaffungswesen ausgelobt werden.

a) Übersicht Phasen und Teilprojekte

Angelehnt an die SIA-Ordnung „Leistungsmodell 112“ gliedert sich die Projektentwicklung des Areals Viererfeld in folgende Phasen:

Phasen	Themen	Teilprojekte	Terminplan³ (ca.)
Phase 1	Strategische Planung/ Landaanbindung	<ul style="list-style-type: none"> - Grundstückserwerb (vorliegend Kaufrecht) - Erarbeitung Planungsvorlage - Mehrwertabschöpfungsvereinbarung - Markt- und Machbarkeitsstudien - Bodenuntersuchungen - Wirtschaftlichkeitsberechnungen 	Genehmigung Planungsvorlage durch den Kanton ca. Sommer 2016; anschliessend Ausübung Kaufrecht
Phase 2.1	Qualitätssicherung 1	<ul style="list-style-type: none"> - Städtebaulicher Wettbewerb 	2017
Phase 2.2	Vorstudien	<ul style="list-style-type: none"> - Masterplan inkl. Etappierung - Infrastrukturvertrag mit Detailerschließungsplan - Detaillierte Nutzungskonzepte 	2018
Phase 2.3	<ul style="list-style-type: none"> - Bestimmung Bauträgerschaft - Investorensuche 	<ul style="list-style-type: none"> - Entscheid über Abgabe im Baurecht - Ausschreibung für Investoren und gemeinnützige Wohnbauträger - Abschluss Reservationsvereinbarung 	Volksabstimmung nach Abschluss Phase 2.2. im 2018
Phase 2.4	<ul style="list-style-type: none"> - Qualitätssicherung 2 - Abschluss Baurechtsverträge 	<ul style="list-style-type: none"> - Projektwettbewerbe - Abschluss Baurechtsverträge 	ab 2019
Phasen 3+4	Projektierung/ Ausschreibung	<ul style="list-style-type: none"> - Bauprojekt - Ausführungsplanung - Baubewilligungsverfahren 	ab 2020
Phase 5	Realisierung	<ul style="list-style-type: none"> - Infrastruktur - Baufelder in Etappen 	ab 2021
Phase 6	Bewirtschaftung	<ul style="list-style-type: none"> - Betrieb durch Bauträgerschaft 	ab 2023

b) Qualitätssicherung (Phasen 2.1, 2.2 und 2.4)

Städtebaulicher Wettbewerb

In einem ersten Schritt wird ein selektiver städtebaulicher Wettbewerb gemeinsam für die beiden Areale Viererfeld und Mittelfeld durchgeführt. Nebst einem stadträumlichen Konzept für die Anordnung der verschiedenen Nutzungen (Wohnen, Arbeiten, Schule, Sport) sind auch die öffentlichen Plätze und Erschliessungen sowie der Stadtteilpark mit Spielplätzen und Familiengärten Gegenstand der Aufgabe. Das vom Gemeinderat gemäss Artikel 11 der Zonenvorschriften beschlossene

³ Dies ist eine approximative Einschätzung eines möglichen zeitlichen Ablaufs und hängt auch wesentlich vom Resultat aus den Phasen 2.1 und 2.2 sowie der Etappierung ab.

städtebauliche Konzept mit den Leitlinien ist für das Wettbewerbsverfahren wegweisende Grundlage.

Masterplan/Vorstudien

Das Siegerteam aus dem städtebaulichen Wettbewerb wird mit der Erarbeitung eines Masterplans für das Vierer- und Mittelfeld sowie allenfalls für die Projektierung eines Wohnbaufeldes beauftragt. Damit werden die wesentlichen räumlichen, gestalterischen, funktionalen und nutzungsmässigen Rahmenbedingungen festgelegt. Der Masterplan wird durch den Gemeinderat genehmigt.

Projektwettbewerbe für die öffentlichen Bauten und Anlagen

Auf der Grundlage des Masterplans werden für das Viererfeld durch den Fonds anschliessend offene oder selektive Projektwettbewerbe für die Erschliessungsanlagen und die öffentlichen Plätze innerhalb der Wohnzone und der ZPP durchgeführt. Gleichzeitig und weil aus Sicht der Verfahrens- und Qualitätssicherung nicht trennbar, werden auch der Stadtpark sowie die Schul- und Sportanlagen Teil der Wettbewerbsausschreibung sein.

Abgabe im Baurecht / Investorensuche

Erst nach Vorliegen des Resultates aus den qualitätssichernden Verfahren für die öffentlichen Räume kann die Programmierung der Projektwettbewerbe auf den einzelnen Baufeldern erfolgen. Dabei ist es sinnvoll, die künftigen Bauträger/Investierenden bereits zu kennen, damit diese in das qualitätssichernde Verfahren eingebunden werden können oder was die Regel ist, selber als Veranstalter auftreten. In ihrer Immobilienstrategie sieht der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik neben der eigenen Entwicklung auch die Abgabe von Grundstücken im Baurecht vor. Demnach erfolgt hier die Entscheidung über die Abgabe im Baurecht, die bei dieser Arealgrösse in die Zuständigkeit der Stimmberechtigten fällt.

Projektwettbewerbe der Bauträgerschaften

Auf der Grundlage des Masterplans haben die künftigen Bauträgerschaften für ihre Bauvorhaben im Viererfeld Projektwettbewerbe gemäss SIA Ordnung 142 durchzuführen.

c) Phasen 3-6: Projektierung bis Bewirtschaftung

Die Phasen 3, Projektierung der Bauten bis 6, Bewirtschaftung, liegen grossmehrheitlich in der Verantwortung der zukünftigen Bauträgerschaften. Es wird mit einem Baubeginn ab ca. 2021 gerechnet. Die nötigen Infrastrukturbauten werden im selben Zeitraum gemäss den unter Ziffer 13 folgenden Ausführungen vom Fonds bzw. der Stadt im Detail geplant und realisiert.

13. Investitionsbedarf

Der Investitionsbedarf umfasst den Landerwerb, die zu leistende Mehrwertabgeltung, die Planungs- und Entwicklungskosten sowie die Grundeigentümerbeiträge für die Infrastruktur- und Erschliessungsanlagen zur Bereitstellung baureifer Baufelder.

Die Betriebskommission des Fonds genehmigte für die bisherige Planung einen Kredit von insgesamt Fr. 1 010 000.00. Der Kredit enthält zum einen die Kaufpreisanzahlung von Fr. 500 000.00 mit Abschluss des Kaufrechtsvertrags an den Kanton und zum andern die bisher aufgelaufenen Planungskosten von Fr. 510 000.00. Letztere wären bei einem negativen Volksentscheid abzuschreiben. Die einzelnen Kostenpositionen stellen sich wie folgt dar:

a) Landerwerb

Für den Landerwerb gemäss dem vereinbarten Kaufrechtsvertrag mit dem Kanton wird ein Verpflichtungskredit von 51.1 Mio. Franken beantragt (Fr. 605.00 pro m²). Dies entspricht dem kalkulatorischen und mit Vergleichswerten sowie einem externen Gutachten plausibilisierten Verkehrswert des baureifen Grundstückes, unter Annahme von rund 100'000 m² Bruttogeschossfläche (BGF), abzüglich der Aufwendungen für die Mehrwertabgeltung, die Planungs- und Entwicklungskosten sowie die Grundeigentümerbeiträge der Infrastruktur- und Erschliessungsanlagen. Der im Vorfeld des Vertragsschlusses vereinbarte Kaufpreis für das Rohbauland wurde nachträglich noch geringfügig erhöht, um einen Anteil für öffentliche Nutzungen in der ZPP von ursprünglich der Hälfte des gesamten Viererfelds abzugelten. Mit der vorliegenden Planung ist eine dichtere Nutzung möglich, nämlich mindestens 140'000 m² BGF, weswegen der Kaufpreis klar angemessen ist.

b) Mehrwertabgeltung

Gemäss Artikel 2 der Richtlinien vom 16. Dezember 2009 betreffend Ausgleich von Planungs- und Ausnahmehöherwerten (Planungsmehrwertrichtlinien; SSSB 720.22) bemisst sich der Planungsmehrwert nach der Differenz des Verkehrswerts des Grundstücks vor und nach der Planungsmassnahme. Im Viererfeld besteht die hauptsächliche Planungsmassnahme in der Einzonung von der Landwirtschaftszone in die Wohnzone. Der Fonds wird das Grundstück wie erläutert als Rohbauland zum Preis von rund 51.1 Mio. Franken erwerben, was den Wert von Landwirtschaftsland bei weitem übersteigt. Deshalb ist der Kaufpreis bei der Mehrwertberechnung berücksichtigt, d.h. er wird vom Mehrwert in Abzug gebracht. Die Ausgleichsleistung beträgt 40 % des Mehrwertes, was einen Betrag von 11.8 Mio. Franken für das Viererfeld ergibt. Davon können Wettbewerbskosten von Pauschal 2.4 Mio. Franken in Abzug gebracht werden, so dass der abzugeltende Mehrwert netto 9.4 Mio. Franken beträgt.

c) Kosten für qualitätssichernde Verfahren

Im Rahmen der in Anrechnung an die Ausgleichsleistung geschätzten Verfahrenskosten von 2.4 Mio. Franken wird der Fonds einen städtebaulichen Wettbewerb und den Masterplan sowie allenfalls die notwendigen Vorstudien für das Viererfeld durchführen. Ebenfalls im Pauschalbetrag enthalten sind die anschliessenden Projektwettbewerbe für die öffentlichen Erschliessungsanlagen und Plätze. Dagegen sind die Kosten für die qualitätssichernden Verfahren für den Stadteilkamp im Viererfeld und die Schulbauten und -anlagen in separaten Geschäften zu beantragen. Diese Kosten trägt das Verwaltungsvermögen und somit der steuerfinanzierte Haushalt. Die dafür notwendigen Kredite sind dem finanzkompetenten Organ separat vorzulegen.

Die übrigen Projektwettbewerbe für die Wohnbaufelder werden von den zukünftigen Bauträgerschaften finanziert. Dies kann der Fonds selber sein oder/und Dritte, falls eine Abgabe im Baurecht dereinst vom Volk gutgeheissen wird. Da diese Kosten zu den Baukosten gehören (Baukostenplan BKP 1 Vorbereitungsarbeiten und BKP 5 Baunebenkosten), sind diese nicht Bestandteil der vorgenommenen Landwertberechnung.

d) Entwicklungskosten

Die Entwicklungskosten nach Annahme der Planung und des Kaufgeschäfts umfassen im Wesentlichen interne und externe Kosten für die Ausarbeitung von detaillierten Nutzungskonzepten, Kostenkalkulationen, Studien zu Verkehr und Umwelt, allfälligen weiteren Immobilien- und Rechtsgutachten, die externe Projektunterstützung sowie die Kommunikation. Anhand von Erfahrungswerten und Referenzen werden diese Kosten für das ganze Viererfeld auf 1.0 Mio. Franken geschätzt.

Die Kosten für die beabsichtigte Abgabe im Baurecht (Investorenausschreibung, Grundstückskosten wie Verträge, Grundbuch, Notariat, Vermessung u.a.) werden auf rund 1.5 Mio. Franken geschätzt. Diese sind vom Volk jedoch erst mit der Abgabe im Baurecht zu genehmigen.

e) Infrastruktur- und Erschliessungskosten

Auf Basis des städtebaulichen Konzeptes aus der Testplanung wurde das mutmassliche Investitionsvolumen für die gesamte Infrastruktur (Strassen, Ver- und Entsorgung sowie Grünanlagen inkl. Stadtteilpark) für das Viererfeld geschätzt. Die Kosten wurden modulweise auf der Preisbasis der Einheitspreise und Erfahrungswerte der letzten Jahre ermittelt und weisen eine noch hohe Ungenauigkeit aus. Die für die Stadt anfallenden Infrastruktur- und Erschliessungskosten für das Viererfeld wurden in folgende Kostenpositionen aufgeteilt:

Basiserschliessung

Zur Basiserschliessung gehören unter anderem die Verlegung und Sperrung der Studerstrasse, Fuss- und Fahrverbindungen sowie die geplanten Bushaltestellen. Gemäss Artikel 112 des Baugesetzes vom 9. Juni 1995 (BauG; BSG 721.0) können maximal 80 % dieser Kosten auf die Grundeigentümer, in diesem Fall den Fonds, überwältzt werden. Demzufolge werden maximal 80 % der Kosten vom Fonds getragen, minimal 20 % gehen zulasten der *Spezialfinanzierung Planungsmehrwertabschöpfung*.

Detailerschliessung

Die Detailerschliessung umfasst die neue Erschliessungsstrasse sowie diverse notwendige Wegverbindungen und Vorplätze. Gemäss Artikel 112 BauG können die gesamten Detailerschliessungskosten der Grundeigentümerin oder dem Grundeigentümer überwältzt werden und gehen somit zulasten des Fonds. Dasselbe gilt für allfällige sogenannte Bauherrenlasten, also Bodenverunreinigungen, welche nicht sanierungsbedürftig sind und damit unter die Technische Verordnung über Abfälle vom 10. Dezember 1990 (TVA; SR 814.600) fallen. Sämtliche Kosten werden jedoch vollumfänglich über den späteren Mietertrag und/oder bei Abgabe im Baurecht über die Baurechtszinse refinanziert.

Gebührenfinanzierte Werke

Die grundsätzlich gebührenfinanzierten Werke wie die Ableitung des Schmutzwassers, des Reinwassers, die Quartierentsorgungsstelle und die Grunderschliessung Elektro, Wasser, Wärmeversorgung werden vom Fonds vorfinanziert und – falls er nicht selber baut und das Areal oder einen Teil davon im Baurecht abgibt – über die Einnahmen der Anschlussgebühren, welche die zukünftigen Bauherrschaften bezahlen, vollumfänglich zurückerstattet. Für den Teil, welcher der Fonds möglicherweise selber baut, werden die vorfinanzierten Kosten an die Anschlussgebühren angerechnet.

Öffentliche Aussenräume / Plätze

Die Kosten für diverse Vorplätze sowie einen vorgesehenen Parkplatz im Nord-Westen werden zwar vom Fonds getragen, können jedoch an die Mehrwertabschöpfungsabgeltung wie in der Mehrwertvereinbarung vorgesehen, als Sachleistung angerechnet werden und erhöhen somit die gesamten Entwicklungskosten zulasten des Fonds nicht.

Stadtteilpark

Für den Stadtteilpark müssen zunächst diverse Abbrüche erfolgen und der belastete Oberboden ist abzutragen und zu entsorgen. Innerhalb des Stadtteilparks sind Ersatzflächen für aufzuhebende Familiengärten, ein zusätzliches, allgemein benutzbares Rasenspielfeld sowie diverse Wegverbindungen vorgesehen. Diese Kosten des Stadtteilparks sollen mindestens zu 75 % über die *Spezialfinanzierung Planungsmehrwertabschöpfung* finanziert werden und sind vom Verwaltungsvermö-

gen separat zu beantragen und belasten – sofern der Entnahme aus der *Spezialfinanzierung Planungsmehrwertabschöpfung* vom finanzkompetenten Organ zugestimmt wird – den steuerfinanzierten Haushalt nicht⁴. Bei Zustimmung der Entnahme trägt der steuerfinanzierte Haushalt damit also im Maximum 25 % der Kosten.

Sanierungskosten

Im Zusammenhang mit der Erstellung der gesamten Infrastruktur ist die Erneuerung der bestehenden Studerstrasse entlang des Bremgartenwalds und des Fuss- und Radweges entlang der Engestrasse nötig. Diese Kosten können nicht der *Spezialfinanzierung Planungsmehrwertabschöpfung* angerechnet werden und werden als einzige Kostenpositionen dem steuerfinanzierten Haushalt belastet.

Kostenverteiler

Die gesamten Kosten für diese Erschliessungs- und Infrastrukturbauten inkl. dem Stadtteilpark werden auf rund 35 Mio. Franken (Varianz von +/- 50 %⁵) beziffert. Die folgende Übersichtstabelle zeigt den vorgesehenen Kostenverteiler pro Kostenposition. Auf dieser Basis wird erwartet, dass der Anteil des Fonds an den Erschliessungs- und Infrastrukturkosten für das Viererfeld ca. 15 Mio. Franken betragen wird. Der Kostenverteiler stellt sich in der Übersicht wie folgt dar:

Kostenposition	Kostenverteiler				
	Fonds	Gebühren/Sonderrechnung Abwasser	Mehrwertabgeltung Viererfeld Mittelfeld	Spezialfinanzierung Planungsmehrwert	Steuerfinanzierter Haushalt
Basiserschliessung	max. 80 % refinanziert			min. 20 %	
Detailerschliessung	100 % refinanziert				
Gebühren-finanzierte Werke	100 %	refinanziert			
Aussenraum / Plätze			100 %		
Stadtteilpark				min. 75 %	max. 25 %
Sanierungskosten					100 %

Auf dieser Basis wird im weiteren Entwicklungsprozess unter den beteiligten Parteien Stadt, handelnd durch Tiefbauamt, Stadtgrün Bern und Immobilien Stadt Bern sowie Energie Wasser Bern (ewb) eine Planungsvereinbarung (Infrastrukturvertrag) gemäss Artikel 106 ff. Baugesetz abgeschlossen, welche die Details des dargelegten Kostenteilers regelt. Bereits heute lässt sich sagen, dass zulasten des steuerfinanzierten Haushaltes nur geringfügige Infrastrukturkosten anfallen werden, sofern – wie ausgeführt – der Entnahme aus der *Spezialfinanzierung Planungsmehrwertabschöpfung* dereinst bei den Kreditvorlagen zugestimmt wird. Ausserdem können die gesam-

⁴ Die *Spezialfinanzierung Planungsmehrwert* soll mit der Mehrwertabgeltung aus dem Viererfeld (vorliegende Vorlage) und dem Mittelfeld (separate Vorlage) geüfnet werden und aus diesem der Stadtteilpark finanziert werden, da er beiden Überbauungen zu Gute kommt bzw. die künftigen Bewohner als direkte Anstösser wohl am meisten profitieren können.

⁵ Die Varianz ist so zu verstehen, dass die Kosten – welche von Fachspezialisten detailliert kalkuliert wurden – auf einem möglichen Bebauungsszenario beruhen, welches unter Umständen nach Vorliegen der Resultate aus den qualitätssichernden Verfahren anders aussehen kann. Die hier vorliegenden Zahlen sind aber auch im Vergleich mit abgerechneten Kosten aus anderen Arealüberbauungen wie Brünnen-Nord oder WankdorfCity realistisch und müssen dies im Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit auch sein. Entsprechend werden sie in die Wettbewerbsvorgaben einfließen, denn sie bildeten auch die Grundlage der Kaufpreisgestaltung.

ten Investitionen vom Fonds über künftige Mieterträge oder bei Abgabe im Baurecht über die Baurechtszinse vollumfänglich in Wert gesetzt werden.

Eine detailliertere Kostenberechnung kann jedoch erst nach Vorliegen des städtebaulichen Wettbewerbs bzw. der Projektwettbewerbe für die Parkanlage und die öffentliche Erschliessung erfolgen. Sobald die detaillierten Erschliessungs- und Infrastrukturkosten bekannt sind, müssen diese dem Volk in einer separaten Kreditvorlage vorgelegt werden.

f) Folgekosten

Die unmittelbaren Folgekosten umfassen den Unterhalt der öffentlichen Aussenräume und Plätze des Stadtteilparks und der öffentlichen Erschliessungs- und Infrastruktur, welche zulasten der Erfolgsrechnung gehen werden. Diese Kosten fallen nach der Realisierung der Überbauung bzw. der Infrastrukturanlagen bei Stadtgrün Bern und dem Tiefbauamt an und können nicht im Rahmen der vorhandenen Budgets abgedeckt werden. Sie sind demzufolge nach 2020 im integrierten Aufgaben- und Finanzplan (IAFP) zu berücksichtigen. Dabei ist eine klare Kostenteilung zwischen dem Baubereich und dem öffentlichen Stadtteilpark zu beachten.

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. Die Folgekosten gehen demnach zu 100 % zulasten des steuerfinanzierten Haushalts.

g) Kosten für Schulbauten und übrige öffentliche Anlagen

Das städtische Schulamt rechnet nach der Realisierung der Wohnüberbauung mit zusätzlichem Schulraumbedarf. Dieser wird in die qualitätssichernden Verfahren eingebunden. Die Kosten für deren Realisierung sind dereinst vom Volk in einer separaten Vorlage zu genehmigen. Gleiches gilt für später hinzukommende übrige Anlagen, Plätze und Grünanlagen im öffentlichen Gebrauch.

Die zusätzlichen Kosten für die übrigen öffentlichen Anlagen (Familiengärten, Gemeinschaftshaus, Sportplatz, Clubhaus, WC, Kleinspielfeld und möglicher Schulhausplatz) werden nach heutigem Stand auf rund 6.8 Mio. Franken geschätzt. Diese Kosten sind vom Verwaltungsvermögen separat beim finanzkompetenten Organ zu beantragen.

14. Wirtschaftlichkeit

Gestützt auf die erheblich erklärte Interfraktionelle Motion Fraktion GB/JA!, SP (Stéphanie Penher, GB / Rithy Chheng, SP) betreffend gemeinnützige Wohnungen auf dem Mittel- und Viererfeld sollen auf dem Viererfeld 50 % gemeinnützige Wohnungen erstellt werden und damit 17 % mehr als dies die vom Stimmvolk angenommene Wohninitiative fordert. Die Stadt respektive der Fonds bezahlt dem Kanton für den Erwerb von 84 482 m² Land 51.1 Mio. Franken. Durch die Mehrwertabgeltung an die hoheitliche Stadt sowie die Entwicklung bis zur Baureife entstehen dem Fonds weitere Kosten. Berechnungen der zuständigen Fachleute zeigen, dass auch bei einem Anteil von 50 % gemeinnützigem Wohnungsbau mit den zu erwartenden Baurechtszinsen auf dem Areal noch ein Entwicklungsgewinn resultieren wird, was unabdingbar ist, da es sich um Finanzvermögen handelt. Wenn dem Parlament und den Stimmberechtigten dereinst die Vorlage zur Abgabe des Areals im Baurecht unterbreitet wird, wird eine detaillierte Wirtschaftlichkeitsberechnung vorgelegt werden können.

15. Finanzkompetenzen

Mit der vorliegenden Planungs- und Kreditvorlage wird es möglich sein, das Viererfeld, welches ein erhebliches Potenzial zur urbanen Entwicklung der Kernstadt aufweist, einer dringend benötigten Wohnnutzung zuzuführen. Aufgrund der zentralen Lage lässt sich so aus regionaler wie auch kantonalen Sicht ein ressourcenschonendes Bevölkerungswachstum realisieren, welches den übergeordneten nachhaltigen Raumplanungszielen entspricht.

Die Kreditvorlage setzt sich im Detail wie folgt zusammen:

Verpflichtungskredit	
Aufgelaufene Planungskosten	Fr. 510 000.00
Landerwerb von 84'482 m ² (Teil Gbbl.-Nr. 1192/2)	Fr. 51 100 000.00
Abgeltung Planungsmehrwert	Fr. 9 400 000.00
Kosten qualitätssichernde Verfahren der Phasen 2.1 und 2.2	Fr. 2 400 000.00
Entwicklungskosten bis zum Festlegen der Bauträgerschaft	Fr. 1 000 000.00
Total Verpflichtungskredit	Fr. 64 410 000.00

Änderungen der baurechtlichen Grundordnung bedürfen in der Stadt Bern der Zustimmung der Gemeinde. Die Bestimmung des finanzkompetenten Organs für den Kauf, die Mehrwertabgeltung und die nachfolgenden Planungs- und Entwicklungskosten richtet sich vorliegend nach Artikel 6 des Reglements vom 20. Mai 1984 über die Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern (Fondsreglement; SSSB 854.1). Danach ist ab einer Verpflichtung von 10 Mio. Franken die Gemeinde zuständig.

Antrag

1. Der Stadtrat genehmigt die Vorlage Zonenplan und Grundstückserwerb Viererfeld.
2. Er empfiehlt der Gemeinde mit ... Ja- gegen ... Nein-Stimmen bei .. Enthaltungen den folgenden Beschluss zur Annahme:
 - 2.1. Die Stadt Bern erlässt den Zonenplan Viererfeld mit zugehörigen Vorschriften (Plan Nr. 1322 / 2 vom 29. April 2015). Die bisherige Zonenordnung im Planungsgebiet wird aufgehoben.
 - 2.2. Die Stadt Bern stimmt dem Erwerb einer Teilfläche von 84 482 m² des Grundstücks Bern Gbbl.-Nr. 1192/II vom Kanton Bern zu. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.
 - 2.3. Die Stadt Bern bewilligt einen Verpflichtungskredit von Fr. 64 410 000.00 für den Landerwerb und die Mehrwertabgeltung sowie für die nachfolgenden weiteren Planungs- und Entwicklungskosten zulasten der Investitionsrechnung des Fonds für Boden und Wohnbaupolitik.
3. Der Stadtrat nimmt Kenntnis von den geschätzten Infrastruktur-, Erschliessungs- und weiteren Folgekosten für die Arealentwicklung Viererfeld, von der Wirtschaftlichkeit derselben, sowie von der beabsichtigten Abgabe im Baurecht. Die dafür notwendigen Kredite werden der Gemeinde nach Vorliegen des Resultats aus dem qualitätssichernden Verfahren zur Genehmigung unterbreitet.

4. Die Botschaft an die Stimmberechtigten wird genehmigt.

Bern, Datum GRS

Der Gemeinderat

Beilagen:

Abstimmungsbotschaft

Kaufrechtsvertrag Stadt-Kanton vom 4. Dezember 2013

Baurechtsvertrag Stadt-Kanton vom 4. Dezember 2013