

**XX**

Reg.

## **Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat**

### **Finanzierung der öffentlichen Räume im WankdorfCity; Kreditaufstockung (Abstimmungsbotschaft)**

#### **1. Worum es geht**

Das ehemalige Schlachthofareal an der Stauffacherstrasse 80 - 98 gehört zum Entwicklungsschwerpunkt ESP Wankdorf und ist damit ein wichtiger Entwicklungsstandort des Wirtschaftsraums Bern. Dieser soll im Rahmen des Gesamtkonzepts WankdorfCity für eine Nutzung im Dienstleistungssektor umkonzipiert werden. Der Schlachthofbetrieb wurde Ende März 2006 eingestellt und im Anschluss daran die Hochbauten zurück gebaut und die Altlasten entsorgt.

Vorab wurden die planerischen Voraussetzungen für die künftige Entwicklung des Wirtschaftsstandorts Bern Wankdorf geschaffen und die Meilensteine für den wichtigsten Entwicklungsschwerpunkt (ESP) im Kanton Bern realisiert, nämlich durch:

- den Richtplan ESP Wankdorf
- die Überbauungsordnung "Umfeld S-Bahn-Stationen"
- den ersten Kredit für Infrastrukturmassnahmen (Volksabstimmung vom 9. Februar 2003)
- die Überführung des Areals vom Verwaltungs- in das Finanzvermögen der Stadt
- die 2004 in Betrieb genommene S-Bahn-Station Bern Wankdorf, sowie
- den Kredit für den Abbruch- und die Altlastenentsorgung des Schlachthofs und die ersten Vermarktungskosten (Volksabstimmung vom 25. September 2005)

Auf Basis des dem Volk kommunizierten Verkehrswerts der Parzelle (rund 60,0 Mio. Franken) wurde der Baurechtszins ermittelt und das Areal zu diesem Zweck in Baubereiche (Baurechtsgrundstücke) aufgeteilt. Durch die Abgabe im Baurecht an Bauberechtigte soll das Areal im Auftrag des Grundeigentümers, des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds) der künftigen Nutzung zugeführt werden.

Durch die Abgabe des Areals im Baurecht wird in einer ersten Phase die Realisierung von insgesamt 90 000 m<sup>2</sup> BGF und damit die Schaffung von ca. 4 500 Arbeitsplätzen ermöglicht. Neben der Realisierung der Dienstleistungsflächen (durch die Bauberechtigten) steht beim vorliegenden Geschäft vor allem die Gestaltung des gesamten Aussenraums ausserhalb der Baurechtsparzellen im Vordergrund. Es wird ein neues Stadtquartier mit vornehmlich Dienstleistungsnutzungen entstehen, wobei auch ein Wohnflächenanteil neben den bestehenden Wohnbauten an der Stauffacherstrasse 80/80a/82 auf dem erweiterten Bebauungsperimeter zonenkonform wäre.

Die Finanzierung der Realisierung dieses gesamten Aussenraums ausserhalb der Baurechtsgrundstücke wird durch den Fonds gewährleistet. Für das Projekt wird mit Gesamtkosten von 35,64 Mio. Franken gerechnet. Gegenstand der Volksabstimmung ist die Bewilligung zur Kreditaufstockung des am 25. September 2005 genehmigten ersten Kredits von 20,8 Mio. Franken um 25,64 Mio. Franken auf neu insgesamt 46,44 Mio. Franken.

## 2. Planungsgebiet ESP Wankdorf

WankdorfCity profitiert von der optimalen Anbindung an die S-Bahn-Station Wankdorf und an die Autobahn. Durch seine kantonale und überregionale Bedeutung zeugt das Areal als Teilgebiet innerhalb des ESP Wankdorf von hoher Standortqualität. Für das Gebiet Wankdorf entstanden bereits Mitte der 90er Jahre Konzepte zu den Bereichen Nutzung, Gestaltung und Verkehr, welche die gezielte Förderung der Erstellung von Infrastrukturanlagen und planerische Massnahmen verfolgten. Diese wurden durch die Stadt und den Kanton Bern, die Gemeinden Ittigen und Ostermundigen, die BEA Bern expo sowie die SBB für das Gebiet Bern Wankdorf entwickelt und aufeinander abgestimmt.

Auf Basis des aktuellen Richtplans ESP Wankdorf und der dazugehörenden Überbauungsordnung (UeO) entstand der Entwicklungsplan WankdorfCity, ein Resultat einer Gemeinschaftsplanung zwischen den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern, Fachvertreterinnen und Fachvertretern der Stadt Bern und den interessierten und mittels Reservationsvereinbarung gebundenen Projektentwicklerinnen Losinger Construction AG und SBB Immobilien. Die darin festgelegten Planungsgrundlagen bilden die Basis für die durchgeführten Projektierungsverfahren, die weitere Projektierung und somit auch für das Realisierungsvorhaben im Areal WankdorfCity.

## 3. Das Grundeigentum der Stadt Bern

Im Auftrag der Stadt Bern (Fonds) beabsichtigt die Liegenschaftsverwaltung als federführendes Fachorgan die Realisierung eines neuen Stadtquartiers mit einer Arealgrösse von rund 7 Hektaren. Dazu wurden mehrere Projektierungsverfahren parallel durchgeführt und gemeinsam mit den beiden Projektentwicklerinnen Losinger Construction AG und SBB Immobilien die planerische Zusammenarbeit initiiert.

Das gemäss UeO überbaubare Areal ist in Baubereiche unterteilt, welche durch den Grundeigentümer (Fonds) im Baurecht an Bauberechtigte abgegeben werden. Gemäss Richtplan steht dem Teilgebiet B1.2b (WankdorfCity) in einer ersten Phase ein Nutzungsmass von 90 000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (BGF) zu. Langfristig (2. Phase) sieht die Richtplanung für denselben Perimeter zusätzliche 41 000 m<sup>2</sup> BGF vor, die heute jedoch noch mit Baurechten belastet sind. Für das bereits heute bebaubare Teilgebiet hat die Liegenschaftsverwaltung nach einer Ausschreibung mit zwei Interessentinnen eine entgeltliche Reservationsvereinbarung abgeschlossen, welche die Grundlage für den Abschluss der Baurechtsverträge bildet. Die Baurechtsverträge über die Baubereiche BB1a und BB3a/b mit den SBB Immobilien sollen plangemäss bis Ende 2010 abgeschlossen werden. Mit der Losinger Construction AG wurde der Baurechtsvertrag über den Baubereich BB 2b/c am 29. März 2010 unterzeichnet. Für den Baubereich BB1b wurde mit der Losinger Construction AG die Reservation bis 31. Januar 2011 verlängert.

Das Gesamtareal WankdorfCity umfasst, wie erwähnt, nicht nur den Teilbereich westlich der S-Bahnstation mit einem Nutzungspotential von rund 90 000 m<sup>2</sup> BGF, sondern auch einen östlich gelegenen Teilbereich, der sich schon seit langer Zeit im Fondsvermögen befindet, jedoch für die nächsten Jahre durch Baurechte belegt ist: Am Nordwestrand befindet sich das sogenannte Metzger-Center (Baurecht bis 2024); im östlich gelegenen Baubereich (östlich Schädelinstrasse) das Vetrotechareal (Baurecht bis 2015) und das sogenannte Paricenter (Baurecht bis 2031). Die Liegenschaftsverwaltung hat im Fall des Paricenters bereits Verhandlungen über einen vorzeitigen Heimfall im 2010 eingeleitet. Die Firma Vetrotech strebt

ebenfalls den vorzeitigen Heimfall auf das Jahr 2011 an. Weil für die Ausschöpfung des zulässigen Nutzungsmasses nicht entscheidend, wird hier auf das Baurecht am Nordwestrand von WankdorfCity (sog. Metzger-Center mit Baurechtsdauer bis 2024) nicht weiter eingetreten. Verhandlungen über einen vorzeitigen Heimfall wurden zwar geführt, jedoch ohne zählbares Resultat. Dieses letztgenannte Baurecht soll später nicht überbaut, sondern zur geplanten Grünfläche hinzugeschlagen werden, weshalb hier der vorzeitige Heimfall nicht gleich wichtig ist wie bei den andern beiden Baurechten. Für sämtliche laufenden Baurechte gilt aber, dass die nötigen Kredite für die zu den gegebenen Zeitpunkten anfallenden Heimfallsentschädigungen nicht Teil dieser Vorlage sind und auch nicht sein müssen, da später mit deren Neunutzung auch neue Erträge (Baurechtszinse) fliessen werden.

Dagegen soll die Wohnnutzung in den bestehenden denkmalgeschützten Gebäuden an der Stauffacherstrasse 80/80a und 82 erhalten bleiben. Ein erstes Sanierungs- und Umbauprojekt wurde durch Losinger Construction AG erarbeitet. Ob diese Gebäude ebenfalls im Baurecht übertragen werden sollen, wird zu einem späteren Zeitpunkt entschieden und ist ebenfalls nicht Gegenstand der Vorlage.

Nordöstlich der S-Bahn-Station und östlich des Areals WankdorfCity schliesst ein industriell-gewerblich genutztes Gebiet an. Während dieses sich grösstenteils im Eigentum der Burgergemeinde Bern befindende Areal erst zu einem späteren Zeitpunkt in die Gesamtentwicklung miteinbezogen werden kann, ist die Standortaufwertung südlich der S-Bahn-Station als Dienstleistungs- und Ausbildungsstandort mit den Bauten des Feusi-Bildungszentrums bereits grösstenteils vollzogen worden.

#### **4. Planungsvereinbarung**

Mit einer Planungsvereinbarung wird die gemeinsame Erstellung der erforderlichen Erschliessungsanlagen zwischen den beteiligten Stellen (Energie Wasser Bern [ewb], Fonds und Tiefbauamt der Stadt Bern [TAB]) abgeschlossen. Darin wird die Finanzierung und Aufteilung der anfallenden Erschliessungskosten nach folgenden Grundsätzen geregelt, wobei die Unterzeichnung der Vereinbarung nach Vorliegen des Vorprojekts auf Basis der Kostenschätzung erfolgen soll:

Der Grundeigentümer (Fonds) finanziert zunächst die Aufwendungen für die Basiserschliessung der Abwasserleitungen. Das TAB stellt dem jeweiligen Bauherrn die *Anschlussgebühren Abwasseranlagen* gemäss Abwasserreglement der Stadt Bern vom 28. Oktober 1999 (AwR, SSSB 821.1) in Rechnung. Das TAB wird im Anschluss an das Inkasso der Anschlussgebühren diese mit den Vorinvestitionen des Fonds verrechnen (Aufwandsminderung in der Fondsrechnung). Je nach Höhe der Investition fliesst der maximale Betrag der Anschlussgebühren zurück in die Fondsrechnung.

Der Bau öffentlicher Strassen und öffentlicher Abwasserleitungen wird stadintern durch das TAB in der Planungs- und Realisierungsphase begleitet, damit die Anlagen in der Qualität erstellt werden, welche für die Übernahme in das Eigentum der Stadt (TAB) notwendig sind. Der Bau öffentlicher Wasser- und Elektrizitätsleitungen obliegt ewb. Auch hier fliessen Anschlussgebühren zurück in den Fonds. Betragsmässig wird sich der gesamte finanzielle Rückfluss (TAB und ewb) im tiefen einstelligen Millionenbereich bewegen.

## 5. Teilprojekte

Damit im Areal WankdorfCity ein neues Stadtquartier entstehen kann und die einzelnen Baurechtsgrundstücke im Baurecht abgegeben werden können, wurden auf Basis des aktuellen Richtplans ESP Wankdorf und der dazugehörenden UeO drei parallel laufende Projektierungsverfahren durchgeführt:

### 5.1 *Projektwettbewerbe Losinger Construction AG*

Für die Baubereiche 1b und 2b/c entwickelt die Losinger Construction AG ein nutzungsflexibles Konzept mit insgesamt 55 000 m<sup>2</sup> BGF für Büro- und Dienstleistungsflächen. Auf Basis zweier Projektwettbewerbe nach SIA 142 für die Baubereiche wurde die Planung des Baufelds 2b/c bereits initiiert. Derzeit wird der Planungs- und Realisierungsablauf der einzelnen Baufelder noch festgelegt.

### 5.2 *Gesamtleistungswettbewerb SBB Immobilien*

Auf den Baubereichen 1a und 3a/3b planen die SBB Immobilien die Realisierung von ca. 35 000 BGF Dienstleistungsflächen, welche den SBB in einer ersten Phase mit knapp 2 000 Arbeitsplätzen als neuen Hauptsitz zur Verfügung stehen sollen. Eine Erweiterung auf den Baubereich 4 ist zu einem späteren Zeitpunkt vorgesehen. Der durchgeführte Gesamtleistungswettbewerb nach SIA 142 bildet die Grundlage für die Überbauung der Baubereiche 1a, 3a/3b. Die Realisierung des Projekts soll im zweiten Quartal 2010 durch den Verwaltungsrat der SBB beschlossen werden.

### 5.3 *Studienauftrag Aussenraum*

Die Konzepte der beiden Projektentwicklerinnen Losinger Construction AG und SBB Immobilien sollen gemeinsam mit dem Aussenraum als städtebauliches Gesamtkonzept entwickelt werden. Der unter Federführung der Liegenschaftsverwaltung erarbeitete Entwicklungsplan diente dabei als Orientierung und Koordinationsinstrument für die weitere Bearbeitung der Projekte. Der Grundeigentümer (Fonds) wird den gesamten Aussenraum realisieren, welcher die gesamte Arealfäche WankdorfCity ohne die Baubereiche der Bauberechtigten (Losinger Construction AG und SBB Immobilien) umfasst. Zur Erreichung dieser Zielvorgaben wurde daher durch die Liegenschaftsverwaltung ein öffentlich ausgeschriebener Studienauftrag nach SIA 142 mit interdisziplinär zusammenarbeitenden Projektteams (Landschaftsarchitekt, Verkehrsplaner, Bauingenieur) durchgeführt. Dem Siegerteam des Studienauftrags wurde das Gesamtplanungsmandat (Planergemeinschaft Geser Heierli, Zürich) für die Projektierung des gesamten Aussenraums übertragen. Der Aussenraum beinhaltet nebst den Erschliessungsstrassen (Detailerschliessung und arealinterne Erschliessung) den Rosalia-Wenger-Platz, die Wankdorf-Allee und den Westtorplatz sowie die Grünflächen. Das Projekt für den Aussenraum mitsamt Erschliessungsstrassen muss bis ins Jahr 2013 umgesetzt sein, wobei einzelne Elemente der Gestaltung erst in einer zweiten Phase bis 2024 realisiert werden können, da diese von den Erweiterungsmöglichkeiten des Bebauungsperimeters und dem Heimfallszeitpunkt der darauf lastenden Baurechte abhängen.

### 5.4 *Anpassung der Überbauungsordnung (UeO)*

Auf der Basis der Wettbewerbsresultate wird nun die bestehende UeO im geringfügigen Verfahren angepasst. Die Anpassung wurde ausgelöst und schliesst die wichtigsten Realisierungsvorgaben für den Aussenraum ein.

## 6. Finanzielles/Wirtschaftlichkeit

### 6.1 Finanzierung

Die einzelnen Baurechtsgrundstücke werden durch den Grundeigentümer (Fonds) begründet und im Baurecht abgegeben. Der öffentlich zugängliche Aussenraum verbleibt dabei im Eigentum der Stadt Bern. Der Unterhalt und die Nutzung dieser Flächen wird in den Baurechtsverträgen kostenmässig berücksichtigt und über den Baurechtszins abgegolten. Die Erschliessung und Mitbenutzung der öffentlichen Räume durch die Bauberechtigten wird mittels Dienstbarkeiten geregelt.

Die Übertragung der Baurechtsgrundstücke an die Bauberechtigten erfolgt in vollständig erschlossenem Zustand. Die dafür erforderlichen Investitionen für die Infrastrukturanlagen (Detailerschliessungsstrassen, Werkleitungen, Grünflächen und Aussenanlagen ausserhalb der Baurechtsgrundstücke) müssen daher durch den Grundeigentümer (Fonds) erbracht werden. Um die Höhe des Baurechtszinses und den Verkehrswert der Parzelle (siehe Ziffer 6.4 Möglicher Verkehrswert der Parzelle) aufrecht zu erhalten, wird eine Übertragung dieser Kosten an die Baurechtsberechtigten nicht in Erwägung gezogen. Ein höherer Baurechtszins während der Laufzeit von 80 Jahren - welcher zudem noch indexiert ist und damit alle fünf Jahre der Teuerung angepasst werden kann - ist gegenüber einer Einmalabgeltung wirtschaftlicher. Hinzu kommt, dass die Vermarktung erschlossener Bauparzellen einfacher ist, da die Endinvestorinnen und Endinvestoren nur die Baurechtsbauten zu finanzieren haben.

Aus diesen Überlegungen resultiert, dass die Finanzierung des gesamten Aussenraums WankdorfCity ausserhalb der Baurechtsgrundstücke durch den Grundeigentümer (Fonds) die bessere Lösung für die Stadt Bern ist. Anlässlich der Volksabstimmung, die am 26. September 2010 auf Basis des Vorprojekts vom 29. Januar 2010 (Kostengenauigkeit +/- 15 %) durchgeführt werden soll, entscheiden die Stimmberechtigten der Stadt Bern, ob der bereits am 25. September 2005 genehmigte Kredit von 20,8 Mio. Franken wie angekündigt aufgestockt werden soll.

Im Hinblick auf die in erschlossenem Zustand abzugebenden Baurechtsparzellen an die Bauberechtigten müssen öffentliche Detailerschliessungsstrassen und -plätze, öffentliche Leitungen der Wasser-, Abwasser- und Elektrizitätsversorgung sowie die arealinterne Feinerschliessung (öffentlich zugängliche Aussenräume) erstellt werden. Der Bau öffentlicher Strassen und öffentlicher Abwasserleitungen wird stadintern durch das TAB in der Planungs- und Realisierungsphase begleitet, der Bau öffentlicher Wasser- und Elektrizitätsleitungen obliegt ewb. Sämtliche arealinternen Aussenräume hat der Grundeigentümer (Fonds) zu erstellen.

#### 6.1.1 Alternativen

Die Realisierung der künftigen Baurechtserträge setzt die vorgängige Erstellung der nötigen Infrastrukturanlagen voraus. Bei einem Nein zum vorliegenden Geschäft könnten diese Vorinvestition anstelle des Grundeigentümers auch den Bauberechtigten überbunden werden, doch sind die Baurechtszinse in diesem Fall entsprechend nach unten zu korrigieren. Diese Alternative könnte zwar kurzfristig das Budget des Grundeigentümers (Fonds) entlasten, ist jedoch kurzfristig und letztlich unwirtschaftlich.

### 6.2 Kostenteiler

Mit dem Abschluss der Planungsvereinbarung und der Festlegung der Schnittstellen wird gleichzeitig ein Kostenteiler zwischen Stadt und ewb festgelegt. Mit dem definitiven Erschliessungsprojekt und der Kostenschätzung (Kostengenauigkeitsgrad von +/- 15 %) werden die Grundlagen für die Erarbeitung des Kostenteilers erstellt. Anschliessend werden die Kosten-

anteile aus dem Kostenteiler stadintern dem Fonds und dem TAB zugeordnet. Die Zusammenarbeit bei der Erschliessung des Areals zwischen der Stadt und ewb wird im Rahmen der Planungsvereinbarung geregelt. Für öffentliche Detailerschliessungsstrassen, öffentliche Leitungen und sämtliche Aussenbereiche werden die Kostenträger und Kostenanteile festgelegt. Ebenfalls werden die Kosten für den Betrieb und Unterhalt der neu zu erstellenden Anlagen sowie den Abbruch nicht mehr benötigter Anlagen und Anlagenteile geregelt.

### 6.3 Kostenzusammenstellung

Die Kostenschätzung (Vorprojekt +/- 15 %)<sup>1</sup> ergibt folgenden Investitionsbedarf für die Realisierung und Fertigstellung der Erschliessung und des Aussenraums:

Vorbereitungsarbeiten	Fr.	5 900 000.00
Umgebungsarbeiten	Fr.	15 200 000.00
Nebenkosten	Fr.	500 000.00
Unvorhergesehenes (ca.15 %)	Fr.	3 200 000.00
Honorare	Fr.	4 500 000.00
Entwicklungs-/Vermarktungskosten	Fr.	3 700 000.00
<b>Total (exkl. MWSt)</b>	<b>Fr.</b>	<b>33 000 000.00<sup>2</sup></b>
MWSt	8.00 % Fr.	2 640 000.00
<b>Totalinvestition (Erstellung öffentliche Räume/Aussenraum)</b>	<b>Fr.</b>	<b>35 640 000.00<sup>3</sup></b>

#### Kostenstand Kredit 2005:

Kreditsumme Kredit 2005	Fr.	20 800 000.00
Ausgeschöpft per 28.02.2010	Fr.	10 800 000.00
<b>Verfügbar per 01.03.2010</b>	<b>Fr.</b>	<b>10 000 000.00</b>

Der nicht ausgeschöpfte Kredit 2005 wird dem für die zweite Phase des Infrastrukturausbaus benötigten Kredit angerechnet, mit andern Worten soll der Kredit 2005 aufgestockt werden:

Investitionsbedarf (Erstellung Aussenraum/Erschliessung)	Fr.	35 640 000.00
./. nicht ausgeschöpfter Kredit 2005	Fr.	- 10 000 000.00
<b>Kreditaufstockung 2010</b>	<b>Fr.</b>	<b>25 640 000.00</b>

#### Gesamte Investitionen 1. Bebauungsetappe und Aussenraum inkl. öffentliche Räume:

Kredit 2005	Fr.	20 800 000.00
Kredit 2010	Fr.	25 640 000.00
<b>Total</b>	<b>Fr.</b>	<b>46 440 000.00</b>

Buchwert des Grundstücks 2005	Fr.	7 800 000.00
Buchwert der Anlage neu (Buchwert 2005 + Gesamtinvestition)	Fr.	54 240 000.00
Verkehrs- bzw. Marktwert des Fondsgrundstückes nach der Realisierung der ersten Entwicklungsphase (90 000 m2 BGF)	Fr.	66 000 000.00

<b>Entwicklungsgewinn erste Phase (90 000 m2 BGF) rund</b>	<b>Fr.</b>	<b>11 760 000.00</b>
------------------------------------------------------------	------------	----------------------

<sup>1</sup> Überprüfung durch Bauingenieure Schmid & Pletscher AG, Nidau, Bericht vom 01.04.2010

<sup>2</sup> Exkl. MwSt, gemäss Kostenschätzung 29.01.2010

<sup>3</sup> inkl. MwSt; 8.00 % gültig ab 01.01.2011, Anpassungen des MWSt-Satzes bis Projektabschluss bleiben vorbehalten

Der nicht ausgeschöpfte Kredit 2005 von insgesamt 10,0 Mio. Franken - bestehend aus 6,3 Mio. Franken für die 2. Etappe der Infrastrukturmassnahmen, 1,2 Mio. Franken für den Abbruch und die Altlastenentsorgung sowie 2,5 Mio. Franken Zinskosten, Vermarktung u.a. - wird im Investitionskredit Nr. 860.503.477.3 zusammengefasst und um den zusätzlichen Kreditbedarf (Kreditaufstockung 2010) von 25,64 Mio. Franken erhöht. Die einzelnen Kostenpositionen werden im Folgenden im Detail erläutert.

#### 6.3.1 Vorbereitungsarbeiten

Die erforderlichen Vorbereitungsarbeiten umfassen die Erstellung der Kanalisation (Abwasser), der Strassenentwässerung, der Wasser-, Gas- und Elektroversorgung sowie sämtlicher für die Erschliessung des Areals erforderlichen Medienleitungen. Die detaillierte Aufschlüsselung dieser unter *Vorbereitungsarbeiten* subsumierten Arbeitsgattungen (Kostenteiler zwischen Grundeigentümer Fonds, TAB und ewb) erfolgt im Rahmen der Erarbeitung einer Planungsvereinbarung zwischen den genannten städtischen, bzw. stadtnahen Partnern (siehe auch Ziff. 4 hievore). D.h. von den dafür eingesetzten 5,9 Mio. Franken wird ein Betrag im tiefen einstelligen Millionenbereich von TAB und ewb in die Fonds-Rechnung zurück fliessen.

#### 6.3.2 Umgebungsarbeiten

Im Hinblick auf die in erschlossenem Zustand abzugebenden Baurechtsgrundstücke sind öffentliche Detailerschliessungsstrassen und -plätze und die arealinterne Feinerschliessung (öffentlich zugängliche Aussenräume) sowie die arealinterne Aussenräume durch den Fonds zu erstellen. Mit Ausnahme der Baurechtsgrundstücke (vgl. Situationsplan WankdorfCity vom 29. Oktober 2009 in der Beilage) ist der gesamte Planungssperimeter WankdorfCity öffentlich zugänglicher Raum. Bezüglich Eigentum ist dieser öffentlich zugängliche Raum jedoch aufgeteilt: Die gemäss Überbauungsordnung (UeO) als Detailerschliessung bezeichneten Strassen (Hoff-/Schädelin-/Gardi-Strasse) und Plätze (Rosalia-Wenger-Platz und der westliche Teil des Westtor-Platzes) werden nach Fertigstellung in das Eigentum des TAB überführt. Die arealinterne Feinerschliessung (Wankdorf-Allee und der östliche Teil des Westtor-Platzes) sowie der am nordwestlichen Rand des Planungssperimeters geplante Grünraum (bis 2024 noch mit *Baurecht Metzgercenter* belastet) verbleibt nach heutigem Stand im Eigentum des Fonds. Dieser Teil der Erschliessung wird jedoch in enger Zusammenarbeit und nach den Normen des Tiefbauamtes (TAB) erstellt, so dass eine spätere Eigentumsübertragung (vom Fonds zum TAB) nicht zum vornherein verunmöglicht wird.

Die Umgebungsarbeiten umfassen sämtliche Erdarbeiten, die Entwässerung des Aussenraums, Abschluss- und Belagsarbeiten sowie die Erstellung sämtlicher zum Aussenraum gehörigen Elemente und Ausstattungen wie Mauern, Treppen, Grün- und Wasserflächen. Dafür sind insgesamt 15,2 Mio. Franken bereitzustellen.

Die Überführung der vorgenannten Erschliessungsanlagen (Strassen, Plätze und Bäume) nach deren Fertigstellung in das Eigentum der Stadt löst einen Erhebungsbedarf des Unterhaltsbudgets (Betriebsfolgekosten) aus. Das TAB und die Stadtgärtnerei Bern (SG) werden zum gegebenen Zeitpunkt in einer separaten Vorlage dem Gemeinderat die entsprechende Erhebung der Unterhaltsbudgets beantragen.

#### 6.3.3 Nebenkosten

Unter Baunebenkosten fallen die aus den Vorbereitungs- und Umgebungsarbeiten resultierenden Kosten für Baubewilligungsverfahren, Reproduktions- und Plotkosten, Kosten für geologische Gutachten, Bestandaufnahmen und sonstige Baunebenkosten. Die Aufwendungen für Nebenkosten werden auf 0,5 Mio. Franken beziffert.

#### 6.3.4 *Unvorhergesehenes*

Die Kostenschätzung aus dem Vorprojekt vom 29. Januar 2010 wurde durch das externe Ingenieurbüro Schmid & Pletscher AG, Bauingenieure in Nidau, überprüft. Mit Bericht vom 1. April 2010 empfehlen die Experten die Kosten für *Unvorhergesehenes* auf 15 % der Positionen *Vorbereitungsarbeiten, Umgebungsarbeiten und Nebenkosten*, d.h. auf rund 3,2 Mio. Franken anzupassen.

#### 6.3.5 *Honorare*

Die Investitionskosten implizieren neben den Realisierungskosten sämtliche im Rahmen des Aussenraums entstehenden Honorarkosten: Dies sind im einzelnen die Honorare für das Gesamtplanerteam Aussenraum (Landschaftsarchitekt, Verkehrsplanung, Bauingenieur), projektspezifische Honorare für Spezialisten im Zusammenhang mit der Vorbereitung und Durchführung (Geologe, Elektroingenieur, Lichtplaner) sowie die Honorare für Bauherrenleistungen resultierend aus dem Koordinationsaufwand (der externen Gesamtprojektleitung Emch + Berger) der Schnittstellen aller am Aussenraum beteiligten Planer und Bauberechtigten. Für Honorare sind insgesamt 4,5 Mio. Franken bereitzustellen.

#### 6.3.6 *Entwicklungs- und Vermarktungskosten*

Zum Investitionsbedarf werden neben den zu erwartenden Anlagekosten auch die Entwicklungs- und Vermarktungskosten für das gesamte Areal WankdorfCity - also inklusive der Kosten für die weiteren Bebauungsetappen - dazugerechnet, da diese parallel zur Realisierung der ersten Etappe fortgeführt werden. Darin enthalten sind Aufwendungen für externe Rechts- und Notariatsdienstleistungen, die Kosten für die Parzellierung, die Planungskosten für die Entwicklung und die Vermarktungskosten inkl. Honorare für Machbarkeitsstudien, Modelle, Wettbewerbe u.a. Diese Kosten werden mit insgesamt 3,7 Mio. Franken veranschlagt.

#### 6.4 *Möglicher Verkehrswert der Parzelle*

Mitte der 1990er-Jahre wurde der behördenverbindliche Richtplan ESP Wankdorf erstellt, und die bereits seit mehreren Jahren laufende Revision wird voraussichtlich 2010 in Kraft gesetzt. In einer ersten Phase ist nach heutigen bau- und planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für das Areal WankdorfCity ein Nutzungspotential von 90 000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (BGF) möglich. Insbesondere auf den noch nicht beplanten Baubereichen BB 2a, BB 4 und BB östlich Gardistrasse sieht die Richtplanung ein Erweiterungspotential für den Perimeter um zusätzliche 41 000 m<sup>2</sup> BGF vor. Neben der hauptsächlichen Dienstleistungsnutzung soll auch Wohnnutzung möglich sein.

Im Rahmen der 2005 erfolgten Kreditbeschaffung wurde bereits eine grobe Schätzung des Verkehrswerts durch externe Experten durchgeführt. Das Bewertungsergebnis von rund 60,0 Mio. Franken wurde den Stimmberechtigten in vorgenannter Abstimmungsbotschaft kommuniziert. Dieses Resultat wird bei der Realisierung der Projekte der Losinger Construction AG und der SBB Immobilien deutlich erreicht werden, da der Stadt Bern (Fonds) alsdann eine jährlich wiederkehrende Landrente von rund 2,9 Mio. Franken zufließt, die kapitalisiert einen Verkehrswert von gegen 66,0 Mio. Franken ergibt. Diesem Wert sind die Anlagekosten entgegengesetzt, nämlich der bisherige Buchwert von 7,8 Mio. Franken, der Kredit aus dem Jahre 2005 von 20,8 Mio. Franken und der nun nötig werdende Finanzbedarf von rund 25,64 Mio. Franken, insgesamt rund 54,24 Mio. Franken. Damit erzielt die Stadt Bern (Fonds) einen Entwicklungsgewinn von rund 11,76 Mio. Franken.

#### 6.5 *Wirtschaftlichkeit*

Zum aktuellen Zeitpunkt kann zwar noch keine abschliessende Wirtschaftlichkeitsrechnung erstellt werden. Dennoch darf nach derzeitigem Erkenntnisstand bereits heute von einem

ausgezeichneten Rechnungsergebnis für den Grundeigentümer (Verhältnis Verkehrswert zu den Anlagekosten) ausgegangen werden. Bis zur endgültigen Fertigstellung von WankdorfCity - voraussichtlich gegen 2020 die erste Phase, d.h. 90 000 bis 131 000 m<sup>2</sup> BGF - wird sich der Verkehrswert dank der noch vorhandenen Ausnutzungsreserve trotz noch anfallenden Heimfallsentschädigungen und Rückbaukosten der heute noch laufenden Baurechte (Paricenter, Vetrotech und Metzgercenter) durch zusätzliche Baurechtszinserträge stetig erhöhen.

## **7. Finanzkompetenz**

Mit der vorliegenden Kreditaufstockung wird es möglich sein, die Erschliessung und den Ausenraum für den ganzen Bebauungsperimeter fertig stellen zu können. Es fehlen jetzt noch die Kosten für die Heimfallsentschädigung und den Rückbau der Baurechtsbauten östlich der S-Bahnstation (Baurechte Paricenter und Vetrotech) sowie des Metzgercenters. Demgegenüber stehen jedoch wie bereits erwähnt die Ausschöpfung des gemäss der Richtplanung zulässigen langfristigen Nutzungspotential um weitere 41 000 m<sup>2</sup> BGF. Da die Kosten und der Realisierungszeitpunkt heute noch nicht bekannt sind, kann dieses bestehende Nutzungspotential trotz dem geltenden Grundsatz der Einheit der Materie (Trennungs- oder Zerstückungsverbot) nicht in diese Vorlage eingebunden werden.

Gemäss Artikel 6 des Reglements vom 20. Mai 1984 über die Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern (Fondsreglement; FRBW; SSSB 854.1) gelten für die finanziellen Verpflichtungen des Fonds die folgenden Kompetenzen:

- Betriebskommission bis 2 Mio. Franken
- Gemeinderat bis 5 Mio. Franken
- Stadtrat bis 10 Mio. Franken
- Volksabstimmung ab 10 Mio. Franken

### Kredit und Grundsatzentscheid

Gegenstand der Volksabstimmung ist damit die Kreditaufstockung des am 25. September 2005 genehmigten Kredits um 25,64 Mio. Franken, nämlich von 20,8 Mio. Franken auf insgesamt 46,44 Mio. Franken. Die Bewilligung dieser bereits in der letzten Botschaft angekündigten Kreditaufstockung fällt in die abschliessende Kompetenz der Stimmberechtigten.

### **Antrag**

- I. Der Stadtrat genehmigt die Vorlage betreffend Finanzierung der öffentlichen Räume im WankdorfCity; Kreditaufstockung.
- II. Den Stimmberechtigten wird der folgende Antrag zum Beschluss unterbreitet:
  1. Der am 25. September 2005 bewilligte Kredit von 20,8 Mio. Franken (Kredit für Erschliessungsvorleistungen Grundeigentümer sowie für Abbruch und Altlastenentsorgung, Zins- und Vermarktungskosten usw.) zulasten der Investitionsrechnung des Fonds für die Boden- und Wohnbaupolitik wird um 25,64 Mio. Franken auf 46,44 Mio. Franken aufgestockt. Beiträge Dritter sind für Abschreibungszwecke zu verwenden.
  2. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

III. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt und ermächtigt, die notwendigen Verträge abzuschliessen.

IV. Die Botschaft an die Stimmberechtigten wird genehmigt.

Bern, 5. Mai 2010

Der Gemeinderat

Beilage:  
Botschaft an die Stimmberechtigten