



Medienkonferenz Masterplan Viererfeld/Mittelfeld vom 25 Juni 2020

REFERAT VON GEMEINDERAT MICHAEL AEBERSOLD, DIREKTOR FÜR FINANZEN,
PERSONAL UND INFORMATIK

Es gilt das gesprochene Wort

Sehr geehrte Damen und Herren, geschätzte Medienschaffende

Der Stadtpräsident und der Stadtplaner haben Ihnen den Masterplan vorgestellt. Gern zeige ich Ihnen jetzt die nächsten Schritte für dieses herausragende Wohnbauprojekt auf Stadtboden auf: Nämlich wie wir die Bauträgerschaften und die Investorinnen und Investoren aussuchen und einbeziehen, wie wir die Abgabe von Baurechten regeln und welche Volksabstimmungen nötig sind, bevor die Bagger auffahren.

Die Überbauung Viererfeld / Mittelfeld ist eine enorme Chance, aber auch eine grosse Herausforderung. Wer ein neues Stadtquartier baut, braucht einen langen Atem. Wir dürfen nicht in Jahren denken, sondern in Jahrzehnten. Auf der Grafik sind lediglich zehn Jahre abgebildet – wir haben aber viel früher mit der Planung begonnen, frühestens ab 2022 kann die Vergabe der ersten von insgesamt 46 Bausteinen erfolgen und bis alle Wohnungen bezogen sind, wird es über das Jahr 2028 hinaus dauern. Ganz wichtig ist mir; wir realisieren ein Stadtquartier für die nächsten 100 Jahre.

Am Viererfeld / Mittelfeld sind Viele beteiligt. Wie sagt doch der Volksmund: «Viele Köche verderben den Brei». Das wollen wir natürlich nicht. Entsprechend wichtig ist ein umfassendes Arealmanagement. Damit sollen die Koordination und die Prozesssteuerung während der Planung und Realisierung sowie später in der Nutzung und im Betrieb sichergestellt werden. Es gibt viele Rollen und Akteur*innen. Die Bauträgerschaften überbauen im Baurecht die einzelnen Bausteine. Gruppen von Bauträgerschaften regeln die Innenhöfe, die Parkplätze für Auto und Velo und Gemeinschaftsräume. Für die übrigen privaten Erschliessungsflächen soll eine noch zu gründende Infrastrukturgesellschaft zuständig sein, an der sich alle Baurechtsnehmenden beteiligen.

Die Stadt Bern ist zuständig für die Schul- und Sportanlagen, für die Grünflächen sowie die öffentlichen Erschliessungsanlagen und Plätze. Für die Erbringung von Dienstleistungen und Angeboten für die Gemeinschaft ist eine Verwaltungsgesellschaft vorgesehen, an der alle Bauträgerschaften beteiligt sind. Selbstverständlich werden weiterhin die Bedürfnisse der heutigen Nachbar*innen und sobald möglich jene der Bewohnerinnen und Bewohner, der Dienstleistenden und weiteren Nutzenden des Viererfeld / Mittelfeld berücksichtigt.

Den künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern, der benachbarten Quartierbevölkerung wurde und wird die Möglichkeit gegeben, sich das neue Quartier schrittweise anzueignen. Sie erhalten Gestaltungsspielräume, können Eigeninitiative entwickeln und tragen auch Verantwortung. Bern ist die Stadt der Beteiligung; auf dem Viererfeld / Mittelfeld leben wir diesen Grundsatz exemplarisch seit dem Start der Planung.

Das Viererfeld / Mittelfeld wird – schon nur aus logistischen Gründen – in Etappen überbaut. So können wir Erfahrungen sammeln und neue Erkenntnisse bei der Weiterentwicklung berücksichtigen. Die Bebauung beginnt – und das ist eine Überraschung aus der Erarbeitung des Masterplans – am «Scharnier» von Vierer- und Mittelfeld. In einer ersten Etappe soll ein lebendiger «Auftakt» beim Zentrumsplatz entstehen. Ausgehend von diesem «Quartierzentrum» erfolgt die Weiterentwicklung nach Norden im Viererfeld sowie zeitlich unabhängig gegen Süden auf dem Mittelfeld. Auch der Stadteilpark wird in Etappen parallel zum Siedlungsraum entwickelt. Die Schule und die Sportanlage werden im Rahmen eines separaten Wettbewerbs und mit separater Finanzierung entwickelt.

Die Planung der Erschliessung und der Infrastruktur beginnt voraussichtlich ab März 2021, nach der entsprechenden Volksabstimmung zur Kreditgenehmigung der Infrastrukturanlagen sowie zur Abgabe im Baurecht. Die Realisierung der Infrastruktur beginnt frühestens 2023/2024, was wiederum bedeutet, dass die ersten Bauträgerschaften nach jetzigem Planungsstand ab 2025/2026 mit Bauen beginnen können. Wie bei Planungen üblich, sind diese Daten als Zielgrössen zu verstehen.

Um die hochkomplexe Planung für die erste Etappe hinsichtlich Koordination zu vereinfachen und externes Know-how einzuholen, haben wir eine Entwicklungszusammenarbeit mit drei Akteurinnen und künftigen Bauträgerschaften vereinbart. Mit ihnen wollen wir die Infrastruktur-Genossenschaft konzipieren, die Nutzung gemeinschaftlicher Flächen und Anlagen diskutieren und ein Nutzungs- und Betriebskonzept entwickeln. Ein

wichtiger Partner ist zudem Energie Wasser Bern, weil wir auch energetisch ein vorbildliches Quartier bauen wollen.

Konkret besteht die erste Etappe aus 8-10 Bausteinen, auf welchen rund 300 bis 400 Wohnungen für etwa 700 Mieterinnen und Mieter realisiert werden können. Mehrere Bausteine zusammen ergeben eine sogenannte Hofgemeinschaft. Ich gehe davon aus, dass es in der ersten Etappe zwei bis drei Hofgemeinschaften von genossenschaftlichen und marktorientierten Bauträgerschaften geben wird.

Für die erste Etappe sind die künftigen Bauträgerschaften vorbestimmt. Es sind dies:

- die Hauptstadtgenossenschaft, ein Zusammenschluss von rund 30 lokalen und regionalen gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften,
- als marktorientierte Investorinnen drei Pensionskassen, jene der Stadt, der Mobilair und der Berner Kantonalbank,
- und die Burgergemeinde Bern, die als benachbarte Grundeigentümerin eine wichtige Partnerin für die Entwicklung im Viererfeld / Mittelfeld ist und gemeinsam mit dem Förderverein Generationenwohnen Bern-Solothurn im Rahmen des Projektes „Wohnen im Viererfeld – fürs ganze Leben“ wertvolle Vorarbeiten zum Generationen-Wohnen leistet.

Nach der Volksabstimmung zur Abgabe im Baurecht sowie zum Infrastrukturkredit können Reservationsvereinbarungen über Baurechtsparzellen abgeschlossen werden. Diese werden die Grundlage für die Ausarbeitung der Bauprojekte der ersten Etappe sein. Erst nach Abschluss der Projektierung und Vorliegen der Baubewilligungen für die einzelnen Parzellen wird die Stadt Bern mit den jeweiligen Bauträgerschaften Baurechtsverträge abschliessen.

Für die erste Etappe haben wir bewusst auf eine lokale Berner Lösung gesetzt. Für die weiteren drei bis fünf Etappen kann sich jeder oder jede als Bauträgerin oder Bauträger bewerben. Die Bauträgerschaften sollen in der Weiterentwicklung unter Leitung der Stadt Bern einen – in der Summe – ausgewogenen Wohnungs-Mix aufweisen. Erwartet werden innovative Mietangebote, die Orientierung an den Zielen der 2000 Watt Gesellschaft und ein gemeinschaftliches Engagement. Wir suchen Ideen und Endinvestor*innen und Partner*innen, die zu Bern und zum Viererfeld / Mittelfeld passen.

Die Abgabe im Baurecht ab der zweiten Etappe erfolgt in drei Hauptschritten:

1. Ausschreibung

Alle Bausteine werden öffentlich ausgeschrieben, damit sich interessierte Bau-trägerschaften mit ihren Bau- und Nutzungskonzepten bewerben können.

2. Auswahl

Die im Rahmen einer offenen Ausschreibung eingegangenen Angebote und Projekte werden auf Herz und Niere geprüft.

3. Projektentwicklung

Die ausgewählten Bauträgerinnen und Bauträger sollen dann rasch und unkompliziert, aber unseren Vorgaben entsprechend, planen und realisieren können.

Die Stimmberechtigten werden noch mehrmals mitreden. Im März 2021 ist die Abstimmung für den Kredit für die Finanzierung der Projektierung und Realisierung der Infrastrukturprojekte (Stadtpark, Strassen, Plätze, Ver- und Entsorgungsanlagen) sowie die Abgabe im Baurecht vorgesehen. Voraussichtlich im Jahr 2024 kommt der Kredit für die Volksschule und die Sportanlage zur Abstimmung. Eine weitere Abstimmung wird nötig, falls die Stadt bzw. der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik auf dem Viererfeld / Mittelfeld selber neue Wohnungen bauen möchte.