



Medienkonferenz Abstimmungsvorlage «Viererfeld/Mittelfeld: Abgabe von Land im Baurecht und Verpflichtungskredite» vom Donnerstag, 5. November 2021

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

Es gilt das gesprochene Wort

Sehr geehrte Damen und Herren
Geschätzte Medienschaffende

Ich stelle Ihnen nachfolgend die wichtigsten Inhalte des Abstimmungsgeschäfts vor. Es geht erstens um die Frage, wie die Stadt die Landabgabe regelt und zweitens um weitere Kredite, die für Vorarbeiten benötigt werden.

Abgabe im Baurecht: Bewährte städtische Bodenpolitik

Beim Viererfeld/Mittelfeld wird die erfolgreiche städtische Bodenpolitik weitergeführt: Das Land wird nicht verkauft, sondern im Baurecht abgegeben. Die Stadt bleibt Landeigentümerin und profitiert langfristig von Baurechtszinsen. Mit der Abgabe im Baurecht hat die Stadt bei anderen Arealentwicklung, bspw. dem Tramdepot Burgernziel, WankdorfCity oder beim Warmbächli-Areal («Holliger») gute Erfahrungen gemacht.

Mit der Vorlage sollen die Stimmberechtigten den Gemeinderat ermächtigen, die Baurechtsverträge für die einzelnen Parzellen abzuschliessen, um eine möglichst zügige Realisierung der Bauprojekte sicherzustellen. Insgesamt sind auf dem Viererfeld/Mittelfeld 46 sogenannte «Bausteine» für Hochbauten mit zwölf gemeinschaftlichen Innenhöfen zu vergeben.

Alle Baurechte werden ausschliesslich an Endinvestierende abgegeben, die mit Abschluss eines Baurechtsvertrags zwingend Mitglied einer noch zu gründenden Infrastrukturgesellschaft/-genossenschaft werden. Diese Gesellschaft wird Eigentüme-

rin/Konzessionsnehmerin der privaten gemeinschaftlichen Anlagen wie z.B. Einstellhallen, Quartiercenter mit Servicefunktionen, Wohngassen und auch für deren Betrieb verantwortlich sein.

Zur Abgabe von städtischem Land im Baurecht hat der Gemeinderat im Jahr 2017 Musterbaurechtsverträge für gemeinnützige und marktorientierte Wohnbauträgerschaften erarbeitet. Diese legen die Eckpunkte für den Abschluss von Baurechtsverträgen fest und kommen auch beim Viererfeld/Mittelfeld zur Anwendung.

Entwicklungsvereinbarungen für erste Etappe mit rund 350 Wohnungen

Für die erste Bauetappe mit rund 350 Wohnungen stehen die vorgesehenen Baurechtsnehmenden seit Anfang 2020 fest. Es liegen Entwicklungsvereinbarungen mit der Hauptstadtgenossenschaft Bern und mit drei marktorientierten Bauträgerschaften vor. Der frühe Einbezug der Hauptstadtgenossenschaft führte zu einem Wissenstransfer im Entwicklungsprozess und zu einer Bündelung der Kräfte bei der Grundlagenarbeit, die auf künftige Etappen übertragen werden kann.

Bei den marktorientierten Investorinnen handelt es sich um die Pensionskasse der Berner Kantonalbank, die städtische Personalvorsorgekasse und die Schweizerische Mobilien. Mit der Burgergemeinde Bern als benachbarte Grundeigentümerin haben wir ebenfalls eine Entwicklungszusammenarbeit aufgenommen.

Nach der Abstimmung wird der Gemeinderat für die erste Bauetappe bis Ende 2022 Reservationsvereinbarungen abschliessen. Diese dienen als Grundlage für den Start der Projektierung im Jahr 2023. Mit dem Abschluss von ersten Baurechtsverträgen und dem Start der Realisierung kann frühestens 2024/2025 gerechnet werden. Der aktuelle Zeitplan geht davon aus, dass der Bezug von ersten Wohnbauten ab 2028 denkbar ist.

Öffentliches Evaluationsverfahren ab zweiter Bauetappe

Ein Vergabekonzept definiert den Prozess für die Vergabe der weiteren Baufelder. Die Entwicklung von Viererfeld und Mittelfeld soll etappiert, durch Ausschreibung in mehreren öffentlichen Evaluationsverfahren erfolgen. Die eingereichten Nutzungskonzepte werden anhand von Kriterien, welche aus der Areal- und Wohnstrategie sowie aus dem Masterplan abgeleitet wurden, beurteilt. Ein entscheidendes Kriterium für die genossenschaftlichen Wohnungen sind die Mietkosten.

Erst nach Vorliegen eines baubewilligten Projekts wird der Baurechtsvertrag unterzeichnet. Ein Vergabeausschuss sowie ein externes Qualitätsgremium beurteilen die eingereichten Projekte. Der Gemeinderat schliesst sodann die Baurechtsverträge ab. Das gewählte Verfahren ist einfach, effizient und garantiert trotzdem eine hohe Qualität.

Kredit im Umfang von 124,6 Mio. Franken

Mit der Vorlage wird den Stimmberechtigten zudem ein Kredit im Umfang von insgesamt 124,6 Mio. Franken beantragt. Damit kann das gesamte Areal fertig beplant und die Erschliessung im Hinblick auf die Bautätigkeiten der Investorinnen und Investoren vorbereitet werden. Die Gelder sind nötig für die Bodensanierung, Erschliessungsanlagen, den Stadtteilpark und die Baustelleninfrastruktur. Konkret geht es darum:

- den Kredit für den Kauf des Viererfelds, den Ausgleich des Planungsmehrwerts und die Arealentwicklung Viererfeld/Mittelfeld von 71,8 um 74,1 Mio. Franken auf 145,9 Mio. Franken aufzustocken,
- vier Verpflichtungskredite zu sprechen
 - o 3,4 Mio. Franken für Strassen und Wege
 - o 26,1 Mio. Franken für die Projektierung und Realisierung der öffentlichen Grünräume
 - o 20,7 Mio. Franken für die Strassenentwässerung
 - o Fr. 380 000.00 für Entsorgung und Recycling.

Für die Finanzierung der Projektbestandteile öffentliche Grünräume und öffentliche Erschliessungsanlagen stehen Mittel in der Höhe von 19,7 Mio. Franken aus der Spezialfinanzierung Planungsmehrt bereit. Die Entnahme fällt ebenfalls in die Kompetenz der Stimmberechtigten

Die geschätzten Kosten basieren auf dem Projektstand gemäss Masterplan, beinhalten entsprechend Unsicherheiten und werden deshalb mit einer Reserve von rund 25 Prozent berücksichtigt. Die Alternative wäre mindestens ein zusätzlicher Projektierungskredit mit entsprechenden Auswirkungen auf den Zeitplan.

Zusammen mit den bereits früher bewilligten Krediten ergeben sich für die Arealentwicklung auf dem Viererfeld/Mittelfeld für die Stadt Gesamtinvestitionen von 196,4 Mio. Franken.

- Davon trägt der Allgemeine Steuerfinanzierte Haushalt nach Berücksichtigung der Mittel aus der Spezialfinanzierung Abgeltung Planungsmehrwert total 17,3 Mio. Franken.
- Die Anlagekosten des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik belaufen sich auf 146,6 Mio. Franken.
- 21,1 Mio. Franken werden über die Sonderrechnungen Stadtentwässerung und Entsorgung & Recycling gedeckt.

Den hohen Kosten steht eine langfristige Rendite gegenüber. Die jährlichen Baurechtszinsen für den Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik werden auf rund 4,4 Mio. Franken beziffert. Mit einer angenommenen Verzinsung der Baurechtszinse von 3 Prozent ist ein ausgeglichenes Ergebnis für den Fonds möglich.

Fazit

Investitionen von gegen 200 Mio. Franken sind eine sehr eindrückliche Zahl. Diese gilt es wie folgt einzuordnen:

- Auf dem Viererfeld/Mittelfeld entsteht ein Vorzeige-Quartier. Das Areal wurde im Dezember 2019 als «2000-Watt-Areal in Entwicklung» zertifiziert und wir prüfen eine Finanzierung mittels Green-Bonds.
- Aussenräume, Infrastrukturen und Quartierzentrum, Energie, Mobilität und Freiraum werden koordiniert bearbeitet und in einem Qualitätssicherungsprozess überprüft.
- Nur 9,2 Prozent der Netto-Investitionen werden über den steuerfinanzierten Haushalt finanziert und den Investitionen stehen langfristige jährliche Einnahmen von geschätzt 4,4 Mio. Franken über Baurechtszinse gegenüber.

Das Viererfeld/Mittelfeld ist ein Grossprojekt, das die Stadt noch über Jahre beschäftigen wird. Die Stimmberechtigten erhalten jetzt die Gelegenheit, die Weichen für das aktuell grösste Entwicklungsprojekt der Stadt Bern zu stellen.