



Stadt Bern
Direktion für Finanzen
Personal und Informatik

Immobilien Stadt Bern



Landwirtschaftsbetrieb Elfenau

Ausschreibung zur Neuverpachtung des Betriebes

Inhalt

1	Geschichte	4
2	Organisation	6
3	Die Parkanlage Eifenau	7
4	Narrativ für die betriebliche Neuausrichtung der Landwirtschaft	9
5	Der Landwirtschaftsbetrieb Eifenau	10
6	Entwicklungspotenzial des Betriebes	15
6.1	Räumliche Entwicklung	15
6.2	Mögliche Künftige Nutzungen	15
6.3	Zusammenarbeit	16
7	Eine reizvolle Aufgabe	18
7.1	Ausgangslage	18
7.2	Der Veranstalter und seine Zielsetzungen	18
7.3	Erwartungen an die Bewirtschafter*innen	19
8	Ausschreibung im begleiteten Verfahren	20
8.1	Das Auswahlverfahren	20
8.2	Adressat*innen	20
8.3	Unterlagen	21
8.4	Zu erbringende Leistungen	21
8.5	Beurteilungsgremium	21
8.6	Beurteilungskriterien	22
8.7	Weitere Bestimmungen	23
9	Termine und Fristen	24
10	Genehmigung durch Beurteilungsgremium	25
	Anhang I	28
	A Übersichtsplan	29
	B Pläne Wohnraum	30
	C Zeitplan des Verfahrens	32

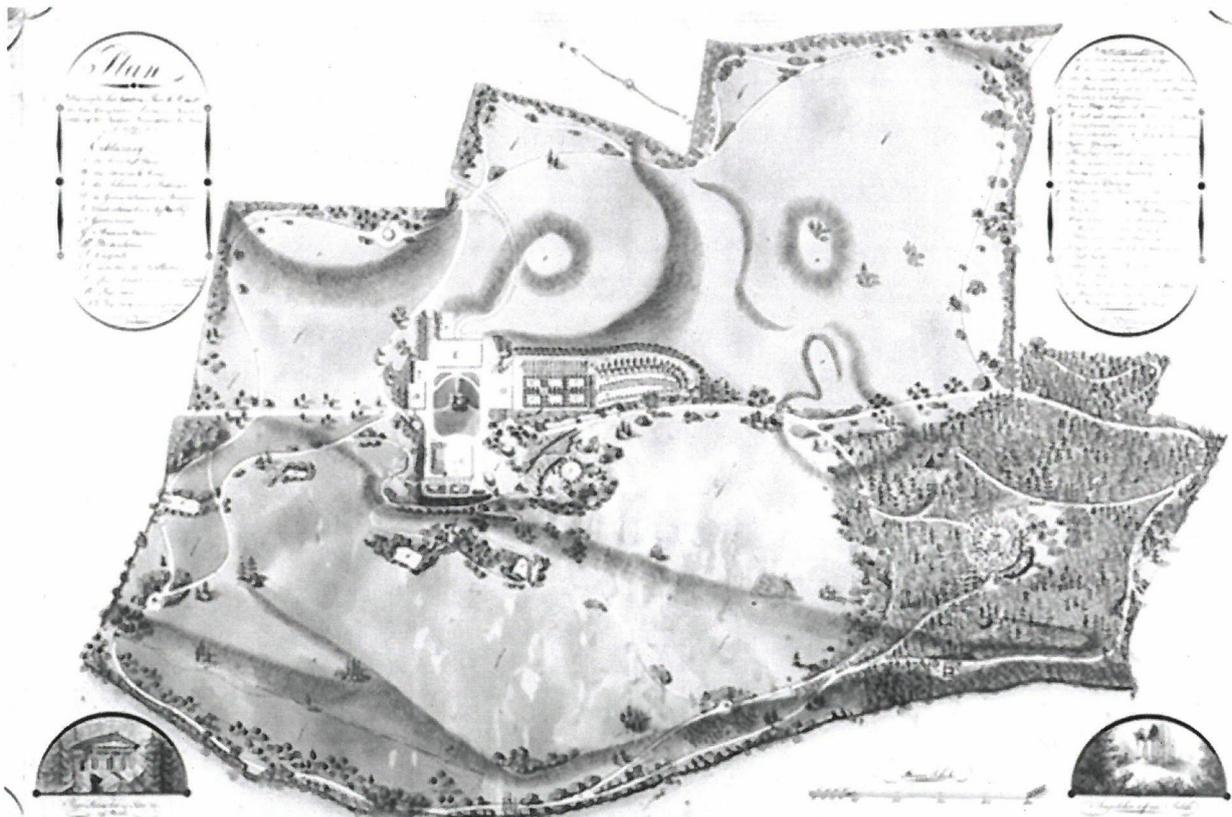
1 Geschichte

Seit 1285 ist das Gebiet der Elfenau, damals noch Frauenkloster zu Brunnadern, urkundlich erwähnt. Der Name des Klosters, der noch heute das südöstlich gelegene Berner Stadtquartier benennt und auf die guten Wasserquellen der Region verweist, umschreibt bis ins frühe 19. Jahrhundert einige Landgüter, die zwischen Dählhölzli und Elfenauhölzli bestehen. Darunter auch das ehemalige Brunnaderngut, die heutige Elfenau.

Um 1780 wurde das alte Riegelhaus abgebrochen und durch den Neubau der heutigen Herrschaftsbauten ersetzt. Den an die Fabelwesen der Elfen erinnernden Namen erhielt es 1816 von der emigrierten russischen Grossfürstin Anna Feodorowna (1781–1860). Diese floh nach ihrer unglücklichen Ehe mit dem Sohn des russischen Zaren nach Bern, wo sie sich in die Landschaft – und später auch in ihren Oberhofmeister Rudolf Abraham von Schiferli – verliebte. Im kühlen Aarenebel glaubte sie, tanzende Elfen zu sehen, was der Elfenau zu ihrem Namen verhalf.

Die Grossfürstin erwarb das zuvor Brunnaderngut genannte Grundstück mitsamt dem 1735 erbauten Landhaus im Jahre 1814. Sie liess das Gut mit Hilfe von Rudolf Abraham von Schiferli im Empirestil umbauen und einen englischen Park anlegen, empfing dort ihre Verwandten, die bessere Berner Gesellschaft, die russische Kolonie und zahlreiche ausländische Diplomaten*innen. Zu diesem Zweck wurden die bekannten Orangerien gebaut, die heute unter anderem als vielfältiger Veranstaltungsort dienen.

Abbildung 1: Grundkonzeption des Parkes aus dem frühen 19. Jahrhundert



1918 ging die Elfenau an die Stadt Bern über. Ab 1928/29 richtete sich die Stadtgärtnerei, heute Stadtgrün Bern, in der Elfenau ein. Anfänglich verlief die Diskussion um die Zukunft der Elfenau alles andere als

harmonisch: Die Stadt wollte in den 80er-Jahren durch die Überbauung der Manuelmatte ihre Finanzlöcher stopfen und 2009 gar den Hof veräussern, weil grosse Investitionen nötig gewesen wären, um den Betrieb an das Tierschutzgesetz anzupassen.

In beiden Fällen regte sich in Bevölkerung und Politik Widerstand. Es war die Geburtsstunde der Interessensgemeinschaft (IG) Elfenau, welche sich fortan als Hüterin des «Elfenau-Erbes» für die Bewahrung der Lebensqualität, den Erhalt der gesamten Grünflächen und insbesondere des Bauerhofes einsetzte. Die Stadt liess beide Vorhaben fallen. Der Kuhstall wurde schliesslich 2012 den Vorgaben des Tierschutzgesetzes angepasst, die Schweinehaltung hingegen aufgeben. Zurzeit werden auf dem Betrieb jedoch keine Tiere gehalten.

Die IG Elfenau brachte in der Folge die Vision eines Stadtbauernhofs in die Diskussion ein, die schliesslich in das damalige Planungsprogramm der Stadt aufgenommen wurde.

2 Organisation

Sämtliche Parzellen des Landwirtschaftsbetriebes inklusiv Gebäude sind im Eigentum des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern vertreten durch Immobilien Stadt Bern. Die entsprechenden Pachtverträge werden zwischen Immobilien Stadt Bern und der neuen Pächterschaft abgeschlossen.

Stadtgrün Bern betreibt auf dem gleichen Gelände den Werkhof (Produktion, Werkstätten, Magazin, Baumkompetenzzentrum, Grünes Klassenzimmer) und ist Nutzerin der Orangerien. Vertragliche Abmachungen können zwischen Stadtgrün Bern und der neuen Pächterschaft erfolgen (Kapitel 6.3).

3 Die Parkanlage Elfenau

Als einer der ersten öffentlich zugänglichen Grünräume nimmt die Parkanlage Elfenau eine wichtige Stellung unter den grossräumigen Naherholungsgebieten der Stadt Bern ein. In gartenhistorischer Hinsicht ist der Park als ein ausserordentliches, regional und national bedeutendes Beispiel eines Landschaftsparkes aus dem frühen 19. Jahrhundert einzustufen. Deshalb ist sie im schweizerischen Inventar der Kulturgüter als national bedeutende Anlage aufgeführt. Im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung ist das gesamte Gebiet mit dem Erhaltungsziel A (Erhalten der Substanz) aufgenommen.

Die Anlage erstreckt sich zwischen dem östlichen Ende des Brunnadern-Quartiers und der Gemeindegrenze zu Muri im Nordosten. Südlich definiert die Aare das Anwesen. In der Parkanlage befinden sich der Werkhof von Stadtgrün, zwei Wohngebäude und die Orangerien (Parkcafé und Veranstaltungsorte). Die Landwirtschaft ist integraler Bestandteil der Parkanlage, welche durch die mit hohen Ansprüchen an die Landschaftsqualität versehene Art und Weise der Bewirtschaftung geprägt ist.

Als Grundlage für die Weiterentwicklung der gesamten Parkanlage mit all ihren Aspekten wurde ein Leitbild (Parkpflegewerk) erstellt, welches der Stadt dazu dienen soll, die landschaftlich, kulturhistorisch und gartendenkmalpflegerisch einzigartige Anlage zu erhalten und angemessen weiterzuentwickeln. Zentrale Elemente dieses Leitbildes haben einen massgebenden Einfluss auf die Landwirtschaft. Im Rahmen der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung sind folgende Elemente zu berücksichtigen bzw. konkret zu erhalten und angemessen weiterzuentwickeln:

- Topografie mit Aussichtspunkten und Sitzplätzen
- Grosse Landschaftsräume (Wiesen) mit Strauchgruppen und Einzelbäumen
- Fussgängerwegenetz (Rundwege mit durchinszenierten Raumabfolgen)
- Wichtige Blickachsen (Aare, Gurten, Berner Hochalpen etc.)

Die Parkanlage und die diversen angrenzenden Räume sind zudem wertvoller Lebensraum für Tiere und Pflanzen (hohe Biodiversität). Durch eine adäquate landwirtschaftliche Nutzung sind diese Qualitäten zu begünstigen.

Momentan sind verschiedene Entwicklungen innerhalb der Parkanlage mit Schwerpunkt eines umfassenden Umbaus des Werkhofs von Stadtgrün Bern im Gange. Dafür wurde eine Arealstrategie erarbeitet, welche die Rahmenbedingungen für die zukünftigen Entwicklungen der unterschiedlichen Nutzungen in der Elfenau aufeinander abstimmt. Die nachhaltige Landwirtschaft ist ein Aspekt dieser Strategie. In der vorliegenden Ausschreibung sind die Ziele zur Erfüllung dieser Strategie integriert.

Parallel zur Neuverpachtung des landwirtschaftlichen Betriebes Elfenau wird die strategische Planung weitergeführt. Dabei ist z.B. die Veränderung der heutigen Erschliessung und die Etablierung eines Rundwegabschnittes durch oder entlang künftiger landwirtschaftlicher Bewirtschaftungseinheiten von Bedeutung.

Das Naturreservat an der Aare steht unter nationalem und kantonalem Schutz. Momentan plant der Kanton das Projekt «Wasserbauplan Efenau/Nessleren». Dieses betrifft die südliche Grenze des Efenau-parks. Im Rahmen dieses Wasserbauprojekts werden in der Parkanlage (Teil der Fläche Kat. Nr 978 f, Seite 6.) Amphibienteiche (Ersatzstandorte) geplant.

(<https://www.aare.bvd.be.ch/de/start/aare-mittelland/elfenau.html>)

4 Narrativ für die betriebliche Neuausrichtung der Landwirtschaft

Dr. Raimund Rodewald, Geschäftsleiter der Stiftung Landschaftsschutz Schweiz erarbeitete als Grundlage für die betriebliche Neuausrichtung der Landwirtschaft auf der Elfenau ein Narrativ. Dieses schlägt auch eine Auswahl von möglichen Nutzungsfeldern für die künftige Weiterentwicklung des Areals vor. Zusammengefasst lautet das Narrativ wie folgt:

Basierend auf der bewährten Methodik der Landschaftslektüre und der sensorischen Erfassung von atmosphärischen Raumqualitäten mittels Wahrnehmungsspaziergängen wurde das Narrativ der schillernden Elfenau-Kaskade entwickelt.

Die schillernde Elfenau-Kaskade ergibt sich aus der Morphologie zwischen Manuelstrasse und Auenlandschaft. Der in Wellen abfallende Aarehang wird durch das von allen vier Seiten fast ungehindert einfallende Sonnenlicht zu einem Lichtspiel, das sich an den künftig zu erweiternden Bosketten und Einzelbäumen entzündet und durch eine Nutzungsvielfalt (z.B. mittels Getreideäcker und Magerwiesen) auch zu einem schillernden Farbenspiel wird. Die zentrale Terrasse ist als bebaute Logistikachse Dreh- und Angelpunkt, welches die Zugänge elegant integriert und durch künftige Klärung der nicht-baulichen Nutzungen (Baumschule u.a.) die Adressbildung des Hofareals fördert.

Das Narrativ der schillernden Elfenau-Kaskade dient als Leitmotiv für die Vorschläge der künftigen Gestaltung der Landschaft, in dem diese die vorhandenen Qualitäten und Potenziale mit entsprechenden Vorschlägen akzentuieren und in ein Ganzes einbetten. Das Narrativ soll ebenso richtungsgebend für die landwirtschaftliche Ausrichtung sein, insofern als sich Spielräume für die Nutzung wie auch Gestaltung im Zusammenhang mit den jeweiligen Teilraumqualitäten öffnen. Als Teilräume wurden die obere Elfenau-Kaskade, die zentrale Terrasse, die untere Elfenau-Kaskade und die laterale Elfenau-Kaskade unterschieden. Diese Teilräume folgen dem orthogonalen Landschaftsnetz und lassen Verbindungen wie auch Unterschiede, zum Beispiel zwischen dem oberen Aktivitätsraum und dem unteren Kontemplationsraum erkennen. Das Raumerlebnis wird durch die an den Rändern der Teilräume verlaufenden Wegverbindungen optimal vermittelbar. Das Innen und Aussen soll durch einzelne Wegverlegungen noch akzentuiert werden.

Die schillernde Elfenau-Kaskade öffnet die Türe für eine Stärkung der Landschaftsqualitäten des geschützten Parkareals, ebenso wie für eine Neuausrichtung und Attraktivierung des Elfenauhofs.

5 Der Landwirtschaftsbetrieb Elfenau

Der Landwirtschaftsbetrieb umfasst wesentliche Teile der Parklandschaft Elfenau und ist ein wichtiges und vor allem an Wochenenden stark frequentiertes Naherholungsgebiet der Stadt Bern. In der Kleinen und Grossen Orangerie finden repräsentative Empfänge und vielfältige Veranstaltungen statt. Die vielfältige Mischung öffentlicher, städtischer und privater Nutzungen mit einer ganzen Palette von Freizeitangeboten macht das Areal attraktiv für Gross und Klein. Für die Landwirtschaft ergibt diese Nähe zur Öffentlichkeit Vor- und Nachteile. So besteht die Möglichkeit, die Landwirtschaft der Öffentlichkeit näher zu bringen, nicht zuletzt durch Mitwirkung bei Angeboten und Anlässen. Damit sind reizvolle Entwicklungschancen verbunden. Andererseits ergeben sich für die räumliche Entwicklung qualitative Vorgaben und Einschränkungen. Zudem muss der Betrieb mit der faktischen Dauerbeobachtung und der Freizeitgesellschaft klarkommen und daraus sich bietende Chancen für seinen Betrieb nutzen.

Der Betrieb Elfenau ist ein Pachtbetrieb der Stadt Bern. Er ist aktuell an die Pächterschaft in vierter Generation verpachtet. Der heutige Pächter gibt die Pacht aufgrund seiner anstehenden Pensionierung Anfang 2025 ab. Familienintern gibt es keine Nachfolge, weshalb die Pacht neu ausgeschrieben wird.

Der Betrieb Elfenau verfügt über eine Landwirtschaftliche Nutzfläche von 25.77 ha und wird heute ausschliesslich futterbaulich genutzt (Heuverkauf). Das geerntete Raufutter wird verkauft. Der Tierbestand beschränkt sich auf 25 Legehennen.

Abbildung 2: Manuelmatte in der Parkanlage Elfenau



Der Betrieb umfasst eine Pachtfläche von 24.2 ha. Davon sind 17.89 ha pachtzinspflichtig.

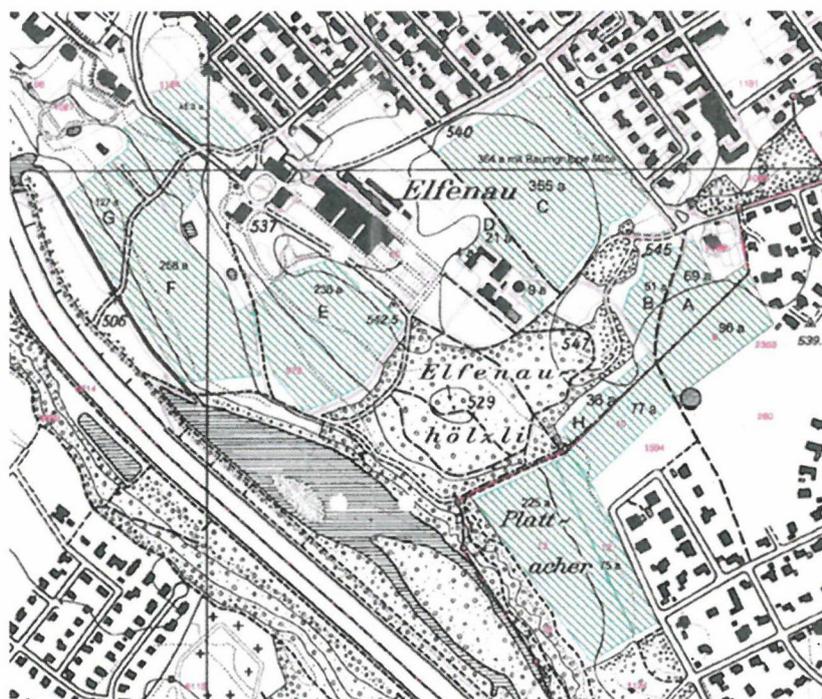
Tabelle 1: Übersicht über die Pachtflächen

Kat. Nr.	Name	Grundstück m ²	Pacht m ²	LN* auf Pacht m ²
978 a	Weierbitz			6'900
978 b	Dreispietz			5'100
978 c	Hogger/Boden			35'500
978 d	Hausweiden			3'700
978 e	Stockacker			23'800
978 f	Matte/Arebord			25'800
978 g	Freiluftschule			12'700
978 h	Dreispietz/Hinterwald			3'600
	Subtotal	325'643	132'677	117'100
	Landanteil Art. 27 ABD/58 STG		26'000	
1164	Hofstatt	14'937	7'783	4'800
2779	Wyssloch	26'761	25'107	19'100
9	Weierbitz	9'829	9'827	9'600
10	Hinterwald	7'836	7'835	7'700
12	Plattacher	8'222	8'221	7'500
13	Plattacher	25'391	25'390	22'500
	Total	418'619	242'840	188'300
			Davon Gebrauchsleihe	9'400
			Pachtzinspflichtige LN*	178'900

* Landwirtschaftliche Nutzfläche (LN)

Bis auf die Parzelle Kat. Nr. 2779 Wyssloch ist der Betrieb praktisch arrondiert.

Abbildung 3: Arrondierte Pachtflächen des Betriebes Elfenau



Grün gestreift: Landwirtschaftliche Nutzfläche Betrieb Elfenau

Abbildung 5: Milchraum



Der Milchraum ist noch ausgerüstet und direkt benutzbar. Der Schweinestall wurde in einen Lernort mit tiergestützter Pädagogik und einer Waldkita umfunktioniert und von Immobilien Stadt Bern den Kindertagesstätten Murifeld vermietet. Der Wagenschopf daneben ist noch in Gebrauch. Sämtliche Bauten wurden 1962 erstellt, sind aber in gutem Zustand.

Als Wohnraum stehen 225 m² Nettowohnfläche in zwei Wohnungen zur Verfügung. Es handelt sich um eine 7-Zimmer-Wohnung (2 Stuben, 5

Zimmer) mit zusätzlich 2 Zimmern für Angestellte oder Lernende und eigener Nasszelle sowie eine 3-Zimmer-Wohnung (siehe Pläne im Anhang 8.2). Der Wohnraum ist unterkellert und wird mit einer Ölheizung beheizt. Zusätzlich ist ein kleiner nicht beheizbarer Bastelraum vorhanden. Das Gebäude der Waldkita wird mit einem Schwedenofen beheizt.

Abbildung 6: Liegenschaften Elfenau



Die Ertragswertschätzung vom 29. Januar 2008 ergab einen Ertragswert von Fr. 446'000.00. Dieser Wert wurde 2014 nochmals bestätigt. Der aktuelle Pachtzins liegt bei Fr. 23'200.00 pro Jahr.

Der Betrieb erreicht bei der heutigen Bewirtschaftung 0.79 (ohne Wald) bzw. 0.87 Standardarbeitskräfte

(SAK). Das Halten von Nutztieren oder eine stärkere Diversifizierung der Produktion würden die berechneten Standardarbeitskräfte erheblich erhöhen. Mit der Umstellung auf biologische oder biodynamische Wirtschaftsweise ist ebenfalls eine Erhöhung des Arbeitsaufwandes verbunden.

Die Agro-Treuhand Rütli AG errechnete für den Landwirtschaftsbetrieb Elfenau nachstehende Wirtschaftlichkeit:

Tabelle 3: Ergebnisse der Wirtschaftlichkeitsberechnung

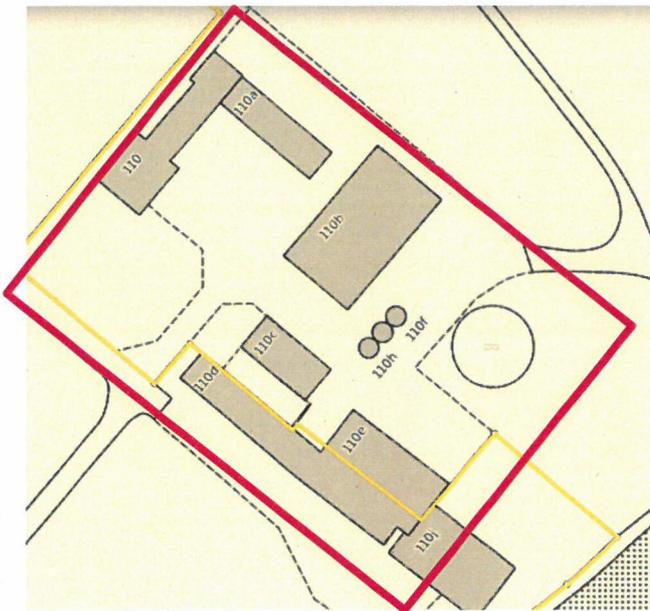
Varianten	Variante Bio	Variante konventionell
Deckungsbeitrag Betrieb	Fr. 179'571.00	Fr. 153'695.00
Davon Direktzahlungen	Fr. 65'199.00	Fr. 55'328.00
Landwirtschaftliches Einkommen	Fr. 65'350.00	Fr. 48'576.00

Beide Varianten gehen von der Annahme eines reinen Milchwirtschaftsbetriebes mit einer durchschnittlichen Milchleistung von 8'500 kg pro Kuh und Jahr aus, was auf einem Biobetrieb wenig realistisch erscheint. Vielmehr sollte dem Landwirtschaftsbetrieb Elfenau ein vielseitiges Betriebskonzept basierend auf diversen landwirtschaftlichen und landwirtschafts-gestützten Leistungen zugrunde liegen.

6 Entwicklungspotenzial des Betriebes

6.1 Räumliche Entwicklung

Abbildung 7: Übersichtsplan der Betriebsgebäude



Für die Bewirtschaftung stehen sämtliche aktuell vorhandenen Bauten des Betriebes zur Verfügung. Dazu zählen das Wohnhaus (110), die Remise mit Werkstatt (110a), der Rindviehstall mit Tenn und Futterlager (110b), der ehemalige Schweinestall (110c) und der Hühnerstall (110e) sowie die drei Hochsilos. Diese können erneuert und / oder umgenutzt werden.

Die Gebäude 110d und 110j und das angrenzende Gelände südwestlich davon werden zur Zeit von Stadtgrün Bern genutzt, doch sollen diese Nutzungen zu Gunsten einer erwünschten besseren Geländedurchsicht verbunden mit einer räumlichen Entwicklungsmöglichkeit für den Betrieb zeitnah aufgehoben werden. Der Abbruch des südlichen Gebäuderiegels (Elfenauweg 110c,

110d, 110e und 110j) wird zugunsten einer kompakten Hofanlage empfohlen. Hierzu wurde ein mögliches Baufeld ausgeschieden (rot umrandet).

Die drei Hochsilos aus Kunststoff haben Bestandesgarantie und sind raumplanerische Platzhalter für eine andersgeartete Nutzung oder Lagerung von Futter (z.B. Fahrsilo).

Während der Werkhof von Stadtgrün Bern kombiniert mit Heizöl und Gas beheizt wird, verfügt der Landwirtschaftsbetrieb über eine eigene Ölheizung. Es ist deshalb angezeigt, die Energieversorgung baldmöglichst auf erneuerbare Energieträger umzustellen. Da Stadtgrün Bern jährlich 1500 m³ Holzschnitzel umschlägt, bietet sich eine Holznutzung im Verbund an. Zudem kann geprüft werden, ob auf den Dächern der geeigneten Hofgebäude PV-Anlagen installiert werden könnten.

6.2 Mögliche künftige Nutzungen

Dieser Abschnitt gibt einige unverbindliche Hinweise zu möglichen Nutzungen der landwirtschaftlichen Flächen. So sind beispielsweise vielseitige Formen des Ackerbaus erwünscht. Ebenfalls ist eine tiergerechte Haltung für die zur Parkanlage passenden Nutztiere anzustreben.

Der Aufbau eines Hofladens bietet sich für dieses stark frequentierte Naherholungsgebiet an. Je vielseitiger der Betrieb ist, umso vielfältiger wird das Angebot im Hofladen. Mit Obst, Beeren und/oder Kräutern kann die Angebotsvielfalt weiter erhöht werden (siehe Kapitel 6.3). Auch ein Angebot im Bildungsbereich ist aufgrund des gut mit öV erreichbaren Landwirtschaftsbetrieb prüfenswert. Die Stadt Bern hat sich mit dem Biodiversitätskonzept die Zielsetzung gesetzt, Naturwissen zu fördern (Ziel 6.1), Naturerlebnisse zu ermöglichen (Ziel 6.2) und die Umweltbildung in Kindergarten und Schulen zu unterstützen (Ziel 6.3).

Abbildung 8: Sicht auf Gewächshäuser



Plantagenähnliche Kulturen, Folientunnels oder unkonventionelle Festzäune kommen im gesamten Perimeter des Parks aus gartendenkmalpflegerischen Gründen nicht in Frage. Indessen kann für den geschützten Anbau von Gemüse oder Blumen eine Zusammenarbeit mit Stadtgrün Bern gesucht werden.

Die Waldfläche im Parkareal (Elfenauhölzli, entlang der Aare) sind nicht Teil der Pachtfläche, da die Waldpflege auf die hohe Qualität der Parkanlage Rücksicht nehmen muss. Dafür ist deshalb Stadtgrün Bern zuständig.

6.3 Zusammenarbeit

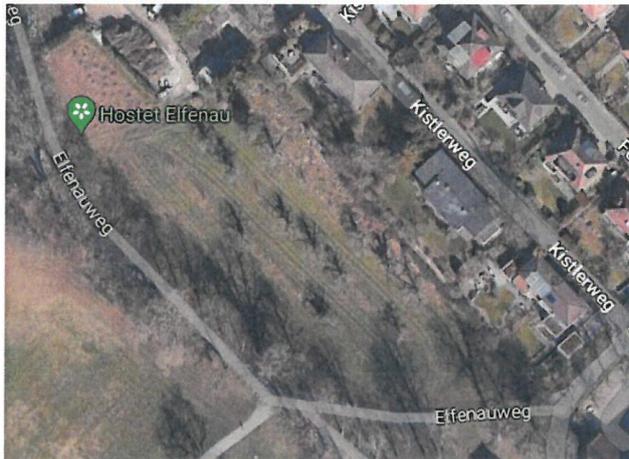
Der Landwirtschaftsbetrieb Elfenau erbringt heute eine Reihe von Leistungen für **Stadtgrün Bern** im Zusammenhang mit dem Betriebsstandort in der öffentlichen Parkanlage Elfenau. Die entsprechende Entschädigung gilt als Abgeltung für die erbrachten Leistungen in Folge der Freizeitnutzung. Welche Arbeiten erbracht werden, ist zwischen Stadtgrün Bern und der neuen Pächterschaft zu verhandeln.

Weitere Kooperationen mit Stadtgrün Bern sind möglich bei

- Produktion von Gemüse und Kräuter unter Glas
- Beeren und Obst
- Pflegearbeiten im Park
- Allgemeine Holzerarbeiten
- Inanspruchnahme der Dienstleistungen der Werkstätten
- Lernveranstaltungen

<https://www.bern.ch/politik-und-verwaltung/stadtverwaltung/tvs/stadtgrun-bern>

Abbildung 9: Hostet Efenau



Die **IG Efenau** ist eine Interessengemeinschaft von Einwohner*innen aus dem Quartier. Ebenfalls tätig ist die **Quartiervertretung Stadtteil IV** (QUAV4), welche sich für mehr Lebensqualität im Quartier und für ein lebendiges Quartier einsetzt. Zusammen haben die IG Efenau sowie das QUAV4 in ihrem Betriebskonzept „Stadtbauernhof“ Wünsche an die Leistungen des Landwirtschaftsbetriebes Efenau formuliert.

Immobilien Stadt Bern hat mit der Gruppe Efenau Hostet zurzeit eine befristete Terrainmiete für einen kleineren Teil der Hostet auf Parzelle 1164/4,

den sogenannten Permakulturgarten, vereinbart. Eine allfällige Zusammenarbeit mit der IG Efenau hängt von den Nutzungsvorstellungen der künftigen Pächterschaft ab und muss direkt zwischen der IG Efenau sowie der neuen Pächterschaft geklärt werden. <https://www.ig-elfenau.ch/>

Bereits heute besteht eine Zusammenarbeit des Landwirtschaftsbetriebes mit den **Kindertagesstätten Murifeld** im Bereich „Waldkita“ und „Lernort“. Eine Fortführung dieser Angebote in Zusammenarbeit mit der künftigen Pächterschaft ist erwünscht. Unter Umständen kann diese gar intensiviert werden. Eine neue Verortung der Waldkita mit seinem Aussenraum auf dem Betrieb sollte bei einer allfälligen Weiterführung abgeklärt werden, wozu das Gespräch mit den Kindertagesstätten Murifeld zu suchen ist. <https://www.kitamurifeld.ch/>

Die Stadt würde es begrüßen, wenn der künftige Landwirtschaftsbetrieb vermehrt die Funktion eines **Lernorts** übernimmt. Angebote (eigenständig oder in Kooperation mit Partnerorganisationen) im Bereich Bildung würden sich anbieten. Informationen für die Bevölkerung sind in diesem publikumsintensiven Parkareal auch erwünscht.

Abbildung 10: Kleine Orangerie



Das **Parkcafé Efenau** in der Orangerie wird zwischen April und Oktober betrieben. Der Betrieb steht in der Verantwortung von Stadtgrün Bern, welche ein Vertragsverhältnis mit dem Trägerverein Parkcafé Orangerie Efenau hat. Die Stadt Bern möchte klären, welches Potential das Parkcafé Efenau aufweist. Für den Landwirtschaftsbetrieb könnte eine Zusammenarbeit mit dem Parkcafé interessant sein. <http://parkcafe-elfenau.ch/>

Der **Elfenauladen** ist ein selbständiger Quartierladen, der sich für den Verkauf von Hofprodukten anbieten könnte. Eine weitere Möglichkeit wäre der Verkauf von Produkten über das Parkcafé, allerdings verbunden mit dem Nachteil eines auf das Sommerhalbjahr beschränkten Betriebes. Nach wie vor ist aber auch ein eigener Hofladen in der Nähe der Betriebsgebäude möglich. <https://www.elfenauladen.ch/>

Es liegt im Ermessen der Interessenten ein ihren Bedürfnissen und Vorstellungen entsprechendes Konzept zu präsentieren. Neben der Landwirtschaft sind ergänzende Angebote im Bereich Ernährung, Verkauf und Schule etc. erwünscht.

7 Eine reizvolle Aufgabe

7.1 Ausgangslage

Die erfolgreiche Verpachtung eines landwirtschaftlichen Betriebes wie die Elfenau, mitten in einem von urbanen Ansprüchen belegten Raum, ist eine komplexe Aufgabe. Es muss eine Pächterschaft gefunden werden, welche die landwirtschaftlichen Nachteile des Standorts als betriebliche Vorteile bespielt, sonst sind weitere Nutzungskonflikte unausweichlich. Darum wird eine öffentliche Ausschreibung vorgenommen mit dem Ziel, eine Pächterschaft zu finden, welche die Anliegen der Stadt, der Öffentlichkeit und des Quartiers möglichst gut umsetzen kann und will.

Die Transformation der Landwirtschaft zu mehr Ökologie und Klimafreundlichkeit und die Übernahme von sozialen Aufgaben geht heute auch von urbanen Gebieten aus. Darum soll eine möglichst nachhaltige Bewirtschaftung angestrebt werden. Das heisst: Pächter*innen mit innovativen Konzepten für eine ökologische Landwirtschaft und Ideen für einen lebendigen und vielfältigen Betrieb im städtischen Umfeld sind erwünscht.

7.2 Der Veranstalter und seine Zielsetzungen

Veranstalter der vorliegenden Ausschreibung ist:

Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik

Vertreten durch Immobilien Stadt Bern

Bundesgasse 33

3011 Bern

bioelfenau@bern.ch

Mit dieser Ausschreibung verfolgt der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik nachstehende Zielsetzungen:

1. Der Landwirtschaftsbetrieb soll erhalten bleiben und durch eine fachlich kompetente Pächterschaft vollumfänglich bewirtschaftet werden.
2. Der Hof soll in allen Belangen nachhaltig und kostendeckend wirtschaften. Dies beinhaltet die Umstellung auf eine Landwirtschaft nach den Richtlinien von Bio Suisse oder noch höhere Ökolabels.
3. Der Betrieb soll sich harmonisch in die Parkanlage Elfenau einfügen und deren Vielfalt und Potenzial, Ausstrahlung und Naherholungswert behutsam weiterentwickeln. Zudem soll er einen Beitrag an ein besseres Stadtklima leisten.
4. Mit vielfältigen Angeboten und Leistungen soll er einen Mehrwert für die Stadtbevölkerung generieren und ihr sowie der interessierten Kundschaft die Urproduktion auf direktem Weg näherbringen. Der Betrieb soll Angebote (eigene oder in Partnerschaft) im Bereich Bildung bereitstellen.
5. In Zusammenarbeit mit anderen Akteur*innen in der Umgebung sollen Synergien und ein gemeinsames Ganzes geschaffen werden.

Der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik, vertreten durch Immobilien Stadt Bern, ist Eigentümer des Hofs und will diesen langfristig (Pachtperioden von mindestens 12 Jahren mit Verlängerungsmöglichkeit) an eine*n ausgewählte*n Bewirtschafter*in bzw. ein Bewirtschafter*innen-Team verpachten. Er ist im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten bereit, für die Sicherstellung einer allfällig notwendig werdenden Fremdfinanzierung von wertvermehrenden Investitionen an Bauten Hand zu bieten (langfristige Darlehen, Bürgschaften, Baurechte, u.a.). Die hierfür abzuschliessenden Verträge sind durch die zuständigen kantonalen Instanzen zu genehmigen.

7.3 Erwartungen an die Bewirtschafter*innen

Der Eigentümer, Veranstalter und künftige Verpächter freut sich auf Bewirtschafter*innen, welche:

- fachliche Kompetenz im biologischen Anbau mitbringen
- mit Begeisterung an die komplexe Aufgabe herangehen
- sich zutrauen, ein vielfältiges Angebot an Produkten und Leistungen zu entwickeln und den Kund*innen und der Bevölkerung anzubieten
- mit diversen Akteur*innen und der Öffentlichkeit offen kommunizieren und kooperieren können
- ein langfristiges Engagement im Auftrag der Stadt Bern einzugehen bereit sind

Sie sollen den Betrieb im Sinne der obengenannten Ziele langfristig, kooperativ, verantwortungsbewusst und eigenständig führen. Es sind eine ganze Reihe von verschiedenen Betriebskonzepten denkbar, weshalb für die zu erbringenden Angebote und Leistungen im Rahmen dieser Ausschreibung keine detaillierten Vorgaben gemacht werden.

Die Stadt Bern erwartet, dass sich der/die Bewirtschafter*in bzw. das Bewirtschafter*innen-Team als gemeinnützige Betriebsgesellschaft organisiert, weil dadurch die Abhängigkeit von Einzelpersonen reduziert wird, die für eine langfristige Verpachtung unerlässliche personelle Flexibilität entsteht und die Altersvorsorge der angestellten Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen garantiert ist. Als Pächterin wird somit eine Betriebs-GmbH oder Betriebs-AG vorausgesetzt. Dazu wird ein Statutenentwurf für die Endauswahl zur Verfügung gestellt.

8.3 Unterlagen

Der Veranstalter stellt den interessierten Personen bzw. Teams folgende Unterlagen zur Verfügung:

A Vorauswahl

- Keine weiteren Unterlagen

B Teilnahme Schlussrunde 3-4 Teams (zusätzliche Unterlagen)

- Parkpfliegewerk Elfenau, 2009
- Arealstrategie Elfenau, 2020
- Synthesebericht der Testplanung, 2022
- «Die schillernde Elfenau-Kaskade», Narrativ von Dr. Raimund Rodewald, Stiftung Landschaftsschutz Schweiz
(Dieses Narrativ vermittelt unverbindliche und nicht abschliessende Entwicklungsideen, welche in Absprache und Zusammenarbeit mit Stadtgrün Bern und Immobilien Stadt Bern nach Bedarf umgesetzt werden können.)
- Pachtvertrag, Oktober 2004 mit Eckwerten für eine künftige Pacht
- Ertragswertschätzung 2008 mit Aktualisierung 2014
- Übersichtsplan
- Pläne Wohnhaus
- Statutenentwurf Betriebs-GmbH
- Weitere Unterlagen auf Wunsch

8.4 Zu erbringende Leistungen

Die sich bewerbenden Personen oder Teams haben nachfolgende Unterlagen elektronisch termingerecht einzureichen an bioelfenau@bern.ch.

A Vorauswahl

Ein Dokument im Format A4, enthaltend:

- Vorstellung der beteiligten Personen mit besonderen fachlichen Eignungen/Erfahrungen für die Aufgabe sowie ihre Lebensläufe (im Anhang)
- Motivationsschreiben
- Darlegung der eigenen Ziele und Entwicklungsideen

B Teilnahme (3-4 Teams)

- Betriebskonzept mit Geschäfts-/Business-/Betriebsplanung
- Organisationsform und Organisationsstruktur
- Erwartete Rahmenbedingungen (für Pacht und für allfällige Investitionen)
- Finanzierungsnachweis (für Erwerb Pachtkapital)

An der Zwischenbesprechung sind die Zielvorstellungen mit dem geplanten Betriebskonzept, die innere Organisation und die erwarteten Rahmenbedingungen mit den offenen Fragen zu präsentieren.

8.5 Beurteilungsgremium

Das Beurteilungsgremium ist wie folgt zusammengesetzt:

Mitglieder mit Stimmrecht

Alicia Germann	Immobilien Stadt Bern
Markus Lehmann	Immobilien Stadt Bern
Christoph Schärer	Stadtgrün Bern
Reto Moosmann	Generalsekretariat der BSS
Hélène von Aesch	Quartierverein Stadtteil 4
Bertrand Volken	IG Elfenau

Mitglieder ohne Stimmrecht

Martin Ott	Verein Fintan Fünf
Martin Graf	Gradec GmbH

8.6 Beurteilungskriterien

Eignungskriterien

Es können nur fristgerecht und vollständig eingereichte Unterlagen bewertet werden. Zudem müssen Interessentinnen und Interessenten Fachkompetenz im Biolandbau sowie Voraussetzungen für die Direktzahlungsberechtigung mitbringen. Die Bewirtschaftungsideen bzw. -konzepte müssen von einer landwirtschaftlichen Nutzung als zentralem Standbein ausgehen.

Tabelle 4: Zuschlagskriterien Vorauswahl

Kriterium		Elemente
1	Personen/Team	Kompetenz, Ausbildung und Erfahrung, Zusammensetzung und Wirkung als Gruppe, Kommunikationsfähigkeit
2	Motivation	Interesse an und Bewusstsein für die Aufgabe, Bereitschaft zur Umsetzung und Kooperation, Ausdauer und Verbindlichkeit
3	Ziele / Ideen	Zielkonformität, Vielseitigkeit, Innovation, Qualität, Kooperation mit dem Umfeld, Nachhaltigkeitswirkung
4	Präsentation	Authentizität, Überzeugungskraft
5	Umsetzbarkeit	Aussichten auf die Realisierbarkeit, Tragfähigkeit, Nutzen für Stadt und Tragbarkeit

In der Schlussrunde werden in erster Linie die vorgelegten Betriebskonzepte aufgrund nachstehender Kriterien beurteilt.

Tabelle 5: Zuschlagskriterien Schlussrunde

Kriterium		Elemente
1	Landschaft/ Ästhetik	Stärkt den Raum, deren Biodiversität und Naherholungsqualität
2	Landwirtschaft	Standortgerechtigkeit, Kreislaufwirtschaft, Vielseitigkeit, Innovation, Qualität Biolandbau, Beitrag für Stadt und Bevölkerung, Tragbarkeit
3	Zusammenarbeit	Synergien mit Partner*innen, Breite und Umfang der Angebotsqualität, Attraktivität Parkareal
4	Nachhaltigkeit	Ökologische, soziale und wirtschaftliche Wirkungen
5	Präsentation	Authentizität, Überzeugungskraft
5	Umsetzbarkeit	Realisierbarkeit, Wirkung, Nutzen, Tragfähigkeit, Tragbarkeit, Kapitalbedarf und Realisierungsrisiken

8.7 Weitere Bestimmungen

Mit der Teilnahme an der Ausschreibung mittels eigener Eingabe anerkennen die Bewerber*innen das vorliegende Ausschreibungsprogramm. Für die Schlussrunde werden nur Personen oder Teams zugelassen, welche sich schriftlich verpflichten, den Pachtvertrag für die erste Pachtdauer von 12 Jahren einzugehen.

Bewerber*innen werden ausgeschlossen, wenn sie

- die vorgegebenen Termine nicht wahrnehmen und Fristen nicht einhalten
- unvollständige Unterlagen einreichen
- keine Aussicht auf Direktzahlungsberechtigung haben

9 Termine und Fristen

Es sind folgende Termine und Fristen einzuhalten:

Öffentliche Ausschreibung	Ende Mai 2023
Anmeldung für Besichtigung mit Angabe von Vornamen und Namen der Teilnehmenden an bioelfenau@bern.ch	14.06.2023 12:00 Uhr
Begehung mit interessierten Bewerber*innen	19.06.2023
Eingabe von Fragen durch Bewerber*innen an bioelfenau@bern.ch	30.06.2023
Beantwortung der Fragen durch Beurteilungsgremium	14.07.2023
Vorauswahl	
Eingaben Vorauswahl durch Bewerber*innen elektronisch an bioelfenau@bern.ch oder per Post (Posteingang 01.09.2023/ 12:00 Uhr)	01.09.2023
Kommunikation Ergebnis 1. Vorauswahl	06.10.2023
Eingabe der Präsentation der Bewerber*innen elektronisch an bioelfenau@bern.ch oder per Post (Posteingang 20.10.2023/ 12:00 Uhr)	20.10.2023
Auswahl geeignete Bewerber*innen	31.10.2023
Endauswahl	
Zwischenbesprechung mit den einzelnen Bewerber*innen	08.12.2023
Definitive Eingabe der 3-4 Bewerber*innen	01.03.2024
Auswahl des Gewinnerteams durch das Vergabegremium	10.04.2024

10 Genehmigung durch Beurteilungsgremium

Das vorliegende Ausschreibungsprogramm wurde vom Beurteilungsgremium genehmigt:
Bern, 15. Mai 2023

Mitglieder des Beurteilungsgremiums:

Alicia Germann



Markus Lehmann



Christoph Schärer



Reto Moosmann



Hélène von Aesch



Bertrand Volken



Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Grundkonzeption des Parkes aus dem frühen 19. Jahrhundert	4
Abbildung 2: Manuelmatte in der Parkanlage Elfenau	10
Abbildung 3: Arrondierte Pachtflächen des Betriebes Elfenau	11
Abbildung 4: Parzelle Wyssloch	12
Abbildung 5: Milchraum	13
Abbildung 6: Liegenschaften Elfenau	13
Abbildung 7: Übersichtsplan der Betriebsgebäude	15
Abbildung 8: Sicht auf Gewächshäuser	16
Abbildung 9: Hostet Elfenau	17
Abbildung 10: Kleine Orangerie	17
Abbildung 11: Zeitplan für das Verfahren	20

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Übersicht über die Pachtflächen	11
Tabelle 2: Eckdaten des Betriebes (Stand 2022)	12
Tabelle 3: Ergebnisse der Wirtschaftlichkeitsberechnung	14
Tabelle 4: Zuschlagskriterien Vorauswahl	22
Tabelle 5: Zuschlagskriterien Schlussrunde	23

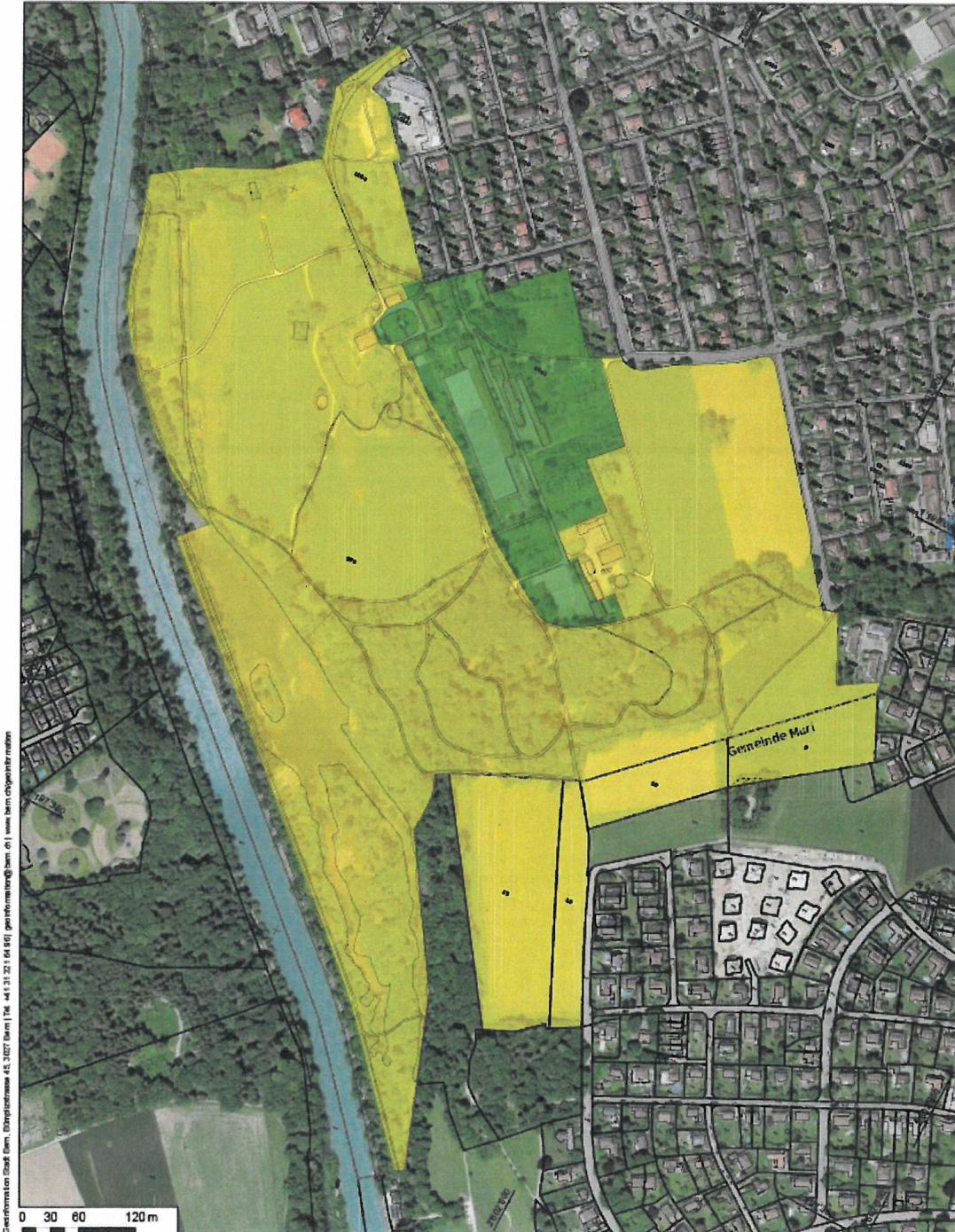
Anhang

Anhang I

- A Übersichtsplan
- B Pläne Wohnraum
- C Zeitplan des Verfahrens

A Übersichtsplan

Gemeinde Bern | Kreis 4
Situationsplan



Gemeinde Bern, Dürrenmattstrasse 45, 3007 Bern | Tel. +41 31 321 64 60 | geodaten@bern.ch | www.bern.ch/geodaten



Grundstücke mit unterstrichenen Nummern sind noch nicht rechtskräftig.
Legende: www.cadastre.ch/legende
Quelle: Geodaten Stadt Bern

12.07.2022

B Pläne Wohnraum

