

Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat

Parkanlage Holligen Nord; Projektierungskredit

1. Worum es geht

Das Berner Stimmvolk hat am 15. Mai 2011 die Überbauungsordnung Holligen angenommen und damit einer Aufhebung des Familiengartenareals Mutachstrasse zugunsten einer Wohnzone und einer Freifläche FA für die öffentliche Parkanlage Holligen Nord zugestimmt. Hierfür führte der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik, vertreten durch Immobilien Stadt Bern, zusammen mit dem Stadtplanungsamt im Jahr 2017 einen kombinierten Wettbewerb (Investoren- und Projektwettbewerb) durch. Das Projekt «Huebergass» ging als Siegerprojekt hervor.

Auf der Grundlage von «Huebergass» soll nun das Projekt Parkanlage Holligen Nord ausgearbeitet werden. Für die Projektierung bzw. weitere Vertiefung des Siegerprojekts bis und mit Baueingabe wird dem Stadtrat vorliegend ein Projektierungskredit in der Höhe von Fr. 530 000.00 beantragt. In dieser Summe enthalten ist auch der Kredit für die Aufhebung des Familiengartenareals Mutachstrasse in der Höhe von Fr. 232 000.00, welcher der Gemeinderat am 10. Mai 2017 bereits genehmigt hat und in den vorliegenden Projektierungskredit aufzunehmen ist.

2. Ausgangslage und Zielsetzung

Die im Wettbewerb formulierten Anforderungen an die neue Parkanlage beruhten auf einem 2012 mit dem Quartier bzw. der Bevölkerung partizipativ erarbeiteten Nutzungskonzept Parkanlage Holligen Nord, welches unter der Federführung des Stadtplanungsamts erstellt wurde. Das im Herbst 2017 ermittelte, den vielfältigen Ansprüchen optimal entsprechende Siegerprojekt «Huebergass» wurde dem Quartier und der interessierten Öffentlichkeit im Anschluss an das Wettbewerbsverfahren bereits vorgestellt. Gleichzeitig mit der Projektierung der Wohnüberbauung durch die gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft «Wir sind Stadtgarten» soll nun 2018 unter der Federführung von Stadtgrün Bern die Parkanlage bis und mit Baueingabe weiterbearbeitet werden. Die Bauarbeiten für die Parkanlage hängen von den Abschlussarbeiten der Wohnüberbauung ab und beginnen voraussichtlich 2020/2021. Für die Ausführungsphase wird nach Vorliegen des Bauprojekts «Parkanlage» Anfang 2019 ein weiterer Kreditantrag gestellt.

3. Konzeption der Parkanlage

Die neue Parkanlage Holligen Nord wird ein Park für alle und entsprechend Nutzungsmöglichkeiten für Jung und Alt bieten. Die Topografie und der Baumbestand sind massgebend für die Gestaltung der Anlage. Sie teilen den Park auf natürliche Weise in drei Teile ein. Jeder Teil wird in unterschiedlichen Formen Spiel, Sport, Begegnung und Erholung ermöglichen: Im Anschluss an die Huberstrasse entsteht eine allmendartige Rasenfläche. An der tiefsten Stelle wird eine Wasserfläche angelegt. Unter den grossen Bäumen im Bereich des heutigen Spielplatzes wird ein Hartplatz für unterschiedlichste Nutzungen gebaut. Der neue Stadtteilspielplatz (vgl. Spielplatzplanung der Stadt Bern) wird Teil der Parkanlage sein. Weitere Einzelheiten sind dem Jurybericht *Wohnsiedlung Mutachstrasse und Stadtteilpark Holligen Nord, Bern* vom 28. Juni 2017 zu entnehmen.

4. Ersatzstandorte für die Familiengartenparzellen

Im Hinblick auf die Aufhebung des Familiengartenareals Mutachstrasse hat der Gemeinderat per Beschluss vom 25. September 2010 Ersatzstandorte an der Könizstrasse sowie im Bottigenmoos vorgesehen. Da letztgenanntes Areal noch nicht realisiert ist, hat Stadtgrün Bern vorsorglich Ersatzparzellen auf bestehenden Familiengartenarealen in der Nähe bereitgestellt, welche nun für interessierte Pächterinnen und Pächter zur Verfügung stehen. Da die gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft mit einem Baubeginn ab 2019 rechnet, wurde den Pächterinnen und Pächtern bereits auf Ende der Pflanzsaison 2018 gekündigt. Anschliessend wird das gesamte Terrain im Winter 2018/2019 durch Stadtgrün Bern geräumt, so dass das Gelände ab 2019 für den Baustart der Wohnüberbauung bereit ist.

5. Zwischennutzungen bis Baubeginn

Für die Bauzeit der Wohnüberbauung und die Phase der Terrainerschliessung werden in Koordination mit der gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft und Vertretenden des Quartiers sinnvolle Formen von Zwischennutzungen gesucht.

6. Umwidmungen der freiwerdenden Parzellen

Auf Basis der Überbauungsordnung Holligen, des Wettbewerbsprojekts und der noch zu erarbeitenden Bauprojekte für die Wohnüberbauung und die Parkanlage wird 2018 die Parzellierung des ehemaligen Familiengartenareals durch Immobilien Stadt Bern und Stadtgrün Bern festgelegt. Ebenfalls wird die künftige Parzelle der Parkanlage vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen übertragen. Gleichzeitig mit der Übertragung des Vermögens wird auch die Grundeigentümerversammlung und damit die Verantwortung für die Parkanlage von Immobilien Stadt Bern an Stadtgrün Bern übertragen.

Der Zeitpunkt sowie das genaue Verfahren der Umwidmung der zukünftig zur Parkanlage gehörenden Strassenparzelle Mutachstrasse zwischen dem Sportplatz San Siro und der allmendartigen Freifläche vor der Wohnüberbauung wird Stadtgrün Bern im Zuge der weiteren Ausarbeitung des Bauprogramms gemeinsam mit dem Tiefbauamt Bern festlegen. Ziel ist es, dass sowohl die Strasse mit den dazugehörenden Parkplätzen wie auch der noch in Betrieb stehende Quartiersspielplatz so lange wie möglich betrieben werden können und erst kurz vor Baubeginn der Parkanlage aufgehoben werden.

7. Kommunikation und Mitwirkung der Bevölkerung

Für die von der Räumung betroffenen und bereits angeschriebenen Pächterinnen und Pächter des Familiengartenareals Mutachstrasse führt Stadtgrün Bern Anfang 2018 eine Informationsveranstaltung durch. Der Familiengärtner-Verband und der Familiengarten-Verein Bern Südwest wurden ebenfalls informiert. Der Einbezug des Quartiers bzw. der zukünftigen Nutzergruppen wird innerhalb der Projektorganisation durch die Steuergruppe «Mitwirkung Park» sichergestellt. Die darin involvierten Vertretungen aus Quartier und Verwaltung stellen im weiteren Prozess eine ausgewogene Zusammensetzung der Mitwirkenden sowie eine phasengerechte Form der Mitwirkung sicher.

8. Termine

Für die Projektierungsphase (vorliegender Kreditantrag) gelten folgende Termine:

Frühling 2018	Auftragserteilungen an Planungsbüros
1. Halbjahr 2018	weitere Mitwirkung der Bevölkerung; vertiefte Grundlagenbeschaffung
Sommer 2018	voraussichtliche Genehmigung des Projektierungskredits durch Stadtrat
2. Halbjahr 2018	Erarbeitung Bauprojekt
1. Halbjahr 2019	Einreichung Baugesuch

Für die Ausführungsphase sind folgende Termine vorgesehen:

Winter 2018/19	Verabschiedung Baukredit durch Gemeinderat zuhanden des Stadtrats
1. Halbjahr 2019	Ausschreibung Bauarbeiten
Sommer 2019	voraussichtliche Genehmigung des Baukredits durch Stadtrat
Ende 2019	voraussichtliche Baubewilligung; Ausführungsplanung
ab 2020	Arbeitsvergaben; voraussichtlicher Baubeginn (in Abhängigkeit vom Baufortschritt der gemeinnützigen Wohnüberbauung)

9. Gesamtkosten und Finanzierung

Im Projektwettbewerb für die Parkanlage Holligen Nord wurde ein Gesamtkostendach von rund 3,0 Mio. Franken veranschlagt, welches von den Verfassern des Siegerprojekts «Huebergass» eingehalten werden konnte. Für die Aufhebung bzw. Schlussräumung des Familiengartenareals Mutachstrasse hat der Gemeinderat bereits einen Kredit in der Höhe von Fr. 232 000.00 bewilligt. Gesamthaft betragen die Kosten für den Neubau der Parkanlage Holligen Nord sowie für die Aufhebung der Familiengärten voraussichtlich rund 3,232 Mio. Franken.

Für die Finanzierung der Parkanlage Holligen Nord wird gemäss dem Bericht vom 24. November 2010 zur Planung Holligen (4.3 Auswirkungen der Planung; S. 31) eine Entnahme aus der Spezialfinanzierung «Abgeltung der Planungsmehrwerte» beantragt werden. Dafür wurde ein entsprechender Betrag von 3,0 Mio. Franken reserviert.

Die Direktion für Tiefbau, Verkehr und Stadtgrün (Stadtgrün Bern) beantragt den Kredit für die Räumung des Familiengartenareals sowie für die Projektierung und Ausführung der Parkanlage Holligen Nord in drei Tranchen: Die erste Kredittranche von Fr. 232 000.00 für die Aufhebung bzw. Schlussräumung des Familiengartenareals wurde vom Gemeinderat am 10. Mai 2017 bereits bewilligt (Konto I5200130, Finanzierung zu Lasten der MIP). Die zweite Kredittranche von Fr. 298 000.00 für die Projektierung (Spezialfinanzierung «Abgeltung der Planungsmehrwerte») wird mit vorliegendem Antrag und die dritte abschliessend für die Ausführung (ebenfalls Spezialfinanzierung «Abgeltung der Planungsmehrwerte») beantragt.

Im vorliegenden Kreditantrag bzw. der zweiten Kredittranche sind die bereits durch den Gemeinderat genehmigten Kosten für die Aufhebung des Familiengartenareals Mutachstrasse von Fr. 232 000.00 enthalten, womit die Kreditsumme der zweiten Tranche gesamthaft Fr. 530 000.00 beträgt.

10. Kostenzusammenstellung Projektierungskredit (kumuliert)**Aufhebung Familiengartenareal Mutachstrasse**

bewilligter Ausführungskredit gem. GRB 2017-690 vom 10. Mai 2017 Fr. 232 000.00

Total zu Lasten der Investitionsrechnung

Konto I52000130 Fr. 232 000.00

Projektierung Parkanlage Holligen Nord

Auf Basis des von Stadtgrün Bern überprüften Wettbewerbsprojekts ist mit folgenden Projektierungskosten bis und mit Baueingabe zu rechnen:

Projektierungshonorare inkl. Nebenkosten	Fr.	215 000.00
Grundlagenarbeit (Terrainaufnahmen und -untersuchungen)	Fr.	25 000.00
Gebühren, Verfahrenskosten	Fr.	10 000.00
Unvorhergesehenes (ca. 10 %)	Fr.	25 000.00
Mehrwertsteuer 7.7 %	Fr.	20 000.00
KIÖR-Beitrag (1 % der Gesamtkosten)	Fr.	3 000.00

Total zu Lasten der Spezialfinanzierung

«Abgeltungen der Planungsmehrwerte» Fr. 298 000.00

Total Projektierungskredit (kumuliert) Fr. 530 000.00

Der noch nicht bewilligte Projektierungskredit in der Höhe von Fr. 298 000.00 für die Erstellung der Parkanlage Holligen Nord soll vollumfänglich aus der Spezialfinanzierung «Abgeltung der Planungsmehrwerte» finanziert werden. Gestützt auf Artikel 2, Absatz 2 des Planungsabgeltungsreglements (PMWR; SSSB 720.21) hat das nach der Gemeindeordnung der Stadt Bern für den Kreditbeschluss zuständige Organ die Entnahme zu bewilligen. Da die Zustimmung zum Gesamtkredit in die Zuständigkeit des Stadtrats fällt, obliegt es auch ihm, die Entnahme aus der Spezialfinanzierung zu bewilligen. Der Betrag wird dem Investitionsbetrag angerechnet.

11. Folgekosten

Investition	1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr	40. Jahr
Anschaffungs-/ Restbuchwert	232 000.00	226 200.00	220 400.00	5 800.00
Abschreibung 2.5%	5 800.00	5 800.00	5 800.00	5 800.00
Zins 1.43%	3 320.00	3 235.00	3 150.00	85.00
Kapitalfolgekosten	9 120.00	9 035.00	8 950.00	5 885.00

Die Kapitalfolgekosten beziehen sich lediglich auf den bereits durch den Gemeinderat bewilligten Ausführungskredit von Fr. 232 000.00. Da der hier vorliegende Projektierungskredit von Fr. 298 000.00 vollumfänglich über die Spezialfinanzierung Planungsmehrwertabschöpfung finanziert wird, ergeben sich dafür keine Kapitalfolgekosten.

Antrag

1. Der Stadtrat bewilligt für die Parkanlage Holligen Nord einen Projektierungskredit von Fr. 530 000.00 zu Lasten der Investitionsrechnung I5200151 (Kostenstelle 520100, PG 520200).
2. Er beschliesst, einen Betrag von Fr. 298 000.00 aus der Spezialfinanzierung Konto Nr. 1500/29300500 betreffend «Planungsmehrwertabschöpfung altrechtlich» zu entnehmen. Dieser Beitrag wird dem Investitionsbetrag angerechnet und nur der Nettoinvestitionsbetrag wird aktiviert.
3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses beauftragt.

Bern, 4. April 2018

Der Gemeinderat