



Medienkonferenz zum Beschluss des Gemeinderats zu den Vorlagen Viererfeld und Mittelfeld vom 23. Oktober 2015

REFERAT VON ALEXANDRE SCHMIDT, DIREKTOR FÜR FINANZEN, PERSONAL
UND INFORMATIK

Es gilt das gesprochene Wort

Sehr geehrte Damen und Herren

Gerne begrüsse auch ich Sie zur Medienkonferenz.

Ein solches Entwicklungsprojekt ist für eine Stadt eine seltene Chance; geradezu ein Geschenk. Ein neues Quartier zu schaffen, ist ein Generationenprojekt. Die Knetmasse ist nass. Wir können sie alle zusammen formen. Niemand kann seine Ideen alleine durchsetzen. Dies garantiert, dass sich nur die guten Ideen durchsetzen. Der Preis ist ein langer Prozess. Bis dieses Quartier steht, wird es seine Zeit brauchen.

Wir sprechen von zwei für die Abstimmung voneinander unabhängigen Vorlagen – einer für das Viererfeld und einer für das Mittelfeld, die natürlich einen engen Konnex haben.

Beide Vorlagen beinhalten jeweils ein Planungsgeschäft (PRD)

- beim Viererfeld die Einzonung,
- beim Mittelfeld eine Umzonung

und ein Finanzgeschäft (FPI).

- Beim Viererfeld kommt es als Teil der Vorlage zum Viererfeld vors Volk,
- beim Mittelfeld liegt es aufgrund des tieferen Betrags in der Kompetenz des Stadtrates.

Ich gehe nun auf die finanziellen Aspekte ein.

Das Mittelfeld gehört bereits der Stadt. Hier ist also kein Landhandel notwendig.

Das Viererfeld gehört heute dem Kanton Bern. Das Volk soll zustimmen, dass die Hälfte durch den städtischen Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik dem Kanton abgekauft wird; und zwar für 51,1 Millionen Franken.

Wir erwerben das Viererfeld also nicht zum Preis von Ackerland sondern zum Preis von Rohbauland. Der Kaufpreis beträgt 605 Fr./m². Das ist alles andere als ein überhöhter Kaufpreis. Denn er basiert auf der Annahme einer verbaubaren Bruttogeschossfläche von 100'000 m². Wir beantragen dem Stadtrat aber, verdichteter zu bauen, nämlich eine BGF von 140'000 m², was den bereits fairen Quadratmeterpreis in ein noch attraktiveres Licht stellt. Der Kauf des ganzen Viererfeldes hingegen hätte die Stadtkasse über Gebühr belastet. Mit dem Kanton konnten wir dazu eine gute Lösung finden: Die zweite Hälfte – die Freifläche – bleibt im Kantonsbesitz. Die Stadt erhält aber für 40 Jahre ein unentgeltliches Baurecht für Grünfläche. Für den Wohnungsbau soll das Land im Baurecht an verschiedene Bauträger abgegeben werden. Das wird später im Rahmen einer zweiten Abstimmung dem Volk vorgelegt werden.

Es geht um viel Geld. Aber die Rechnung geht für alle auf.

Finanztechnisch sind die beiden Vorlagen komplex, weil wir es mit mehreren Akteuren zu tun haben:

- dem Verkäufer, dem Kanton,
- dem Käufer, den Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik, welcher der Stadt gehört, der zudem der Stadt eine Mehrwertabgabe leisten muss
- dem Planer der Stadt, vertreten durch Gemeinde- und Stadtrat, der eine Mehrwertabgabe erhält
- und den heute nicht bekannten Baurechtsnehmern, die keinen Kaufpreis zu entrichten haben, sondern jährliche Baurechtszinsen wie Mieten fürs Land. Die Baurechtsnehmer werden die Wohnungen bauen und sich über Vermietungen refinanzieren.

Wer das ist, ist heute unbekannt.

- 50% der Wohnfläche sind für gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften reserviert und zwar für fünf Jahre ab dem Zeitpunkt, an dem wir die Investorenausschreibung durchführen. Genug Zeit für die Genossenschaften, sich zu entscheiden. Aber sollte es zu wenig Nachfrage geben, bliebe die weitere Entwicklung nicht blockiert.

- Die übrigen 50% sollen herkömmliche Investoren anziehen und den möglichen Mix an Eigentumsformen vervollständigen, in dem Mietwohnungen im mittleren Preissegment und Eigentumswohnungen angeboten werden.

Damit streben wir einen breiten Bevölkerungsmix an, der ungefähr dem Schnitt der Stadt Bern entspricht.

Alle Aufwendungen werden dem finanzkompetenten Organ vorgelegt. Dazu gehört der Landerwerb (nur beim Viererfeld), die Mehrwertabgeltung sowie die Planungs- und Entwicklungskosten. Neben effektiven Ausgaben ist mit der Mehrwertabgeltung ein Beitrag enthalten, welchen die Stadt der Stadt zahlt, sozusagen von einem «Hosensack» in den anderen.

Der Kredit ist nicht einfach eine «Konsumausgabe». Alle Kosten werden in Form von Baurechtszinsen auf die Baurechtnehmer überwält. Die Kredite, die wir dem Stadtrat und dem Volk vorlegen, werden wir langfristig also wieder mitsamt einer Rendite zurückbezahlt bekommen.

Es wird dann weitere Erschliessungs- und Infrastrukturkosten geben. Diese liegen im Detail erst mit den nächsten Planungsschritten vor. Diese Ausgaben werden wir dem Stimmvolk in einer separaten Kreditvorlage unterbreiten. Für den Haushalt der Stadt Bern werden Infrastrukturkosten zur Erneuerung der bestehenden Wege und Strassen sowie zur Erstellung von Schulbauten und -anlagen anfallen. Das sind normale Ausgaben für die Bevölkerung, die auch in andern Quartieren durch die Stadtkasse bezahlt werden. Alle übrigen Erschliessungskosten werden ebenfalls auf die Baurechtnehmer, respektive den Fonds überwält.

Inwieweit sich die Entwicklung des neuen Stadtquartiers auf die Steuereinnahmen auswirken wird, ist schwer zu beziffern. Als Faustregel gilt, in Neubauten ziehen überdurchschnittliche Steuerzahler ein, umso mehr, wenn diese als Eigentumswohnungen angeboten werden.

Finanziell zahlt sich dies über die Dauer des Baurechts aus. Wir wollen eine langfristige Rendite von 3,5%. Dies ist angemessen und alles andere als Profitmaximierung. Wenn man für den ganzen Kanton denkt, ist dies umso mehr ein wirtschaftlicher Gewinn, als dass hier Menschen einziehen werden, die sonst anderswo weniger zentral wohnen würden. An solchen Standorten sind Arealentwicklungskosten höher.

Es gibt zwei Vorlagen, je eine zum Mittelfeld und zum Viererfeld. Die beiden Geschäfte gehen nun in die beiden zuständigen Kommissionen – in die Planungskommission und die Finanzkommission, danach in den Stadtrat.

Die Vorlagen kommen frühestens am 28. Februar 2015 vors Volk. Das Volk stimmt über die Beschlüsse des Stadtrats ab mit einer Ausnahme. Der Verpflichtungskredit Mittelfeld von 7,4 Millionen Franken liegt, wie bereits erwähnt, gemäss Fondsreglement in der Kompetenz des Stadtrates und muss dem Volk also nicht vorgelegt werden.

Wie schon bei andern Arealen (Wankdorf City oder Stöckacker) werden Volk und Behörden in mehrere Etappen über die Entwicklung befinden und damit steuern können.

Der weitere Fahrplan zum Vierer- und Mittelfeld bei einem positiven Entscheid sieht wie folgt aus:

2016	Kauf der Hälfte des Viererfelds vom Kanton
2017	städtebaulicher Wettbewerb Viererfeld-Mittelfeld
2018	Masterplan und Vertiefungsstudien
2018	Volksabstimmung zur Abgabe im Baurecht
2018	Investorenvergabeverfahren
ab 2019	Projektwettbewerbe öffentlicher Raum und private Bauvorhaben; Abschluss Baurechtsverträge
ab 2020	Bauprojekte
ab 2021	Realisierung in Etappen
ab 2023	Bezug erste Etappe

Bisher waren das Vierer- und das Mittelfeld in erster Linie Planungsgeschäfte. Nach der Abstimmung werden die Geschäfte an den Fonds übergehen.

Ich freue mich, den weiteren Planungsprozess steuern zu dürfen. Denn wir haben hier ein spannendes Projekt, das Bern prägen wird.

Ich danke herzlich für Ihre Aufmerksamkeit.