

Zonenplan und Arealentwicklung Mittelfeld (Abstimmungsbotschaft)

1. Worum es geht

Die Vorlage Mittelfeld ist mit der Planung auf dem Viererfeld abgestimmt und ermöglicht die Schaffung eines attraktiven, neuen Stadtquartiers auf dem Mittelfeld. Der Zonenplan Mittelfeld beinhaltet die Umzonung der Zone für öffentliche Nutzungen (Zone FB) in die Zone mit Planungspflicht (ZPP) mit zugehörigen Vorschriften. Demnach werden zwei Drittel des Mittelfelds für die Überbauung genutzt und ein Drittel als vielfältig nutzbarer Stadteilpark grün bleiben. Den Zonenplan beschliessen die Stimmberechtigten.

2. Ausgangslage

Die Berner Stimmberechtigten lehnten 2004 die Planungsvorlage „Viererfeld zum Wohnen“ (das Mittelfeld war Bestandteil dieser Vorlage) knapp ab. Hauptgrund der Ablehnung war eine unheilige Allianz von Partikularinteressen. Die von den Stimmberechtigten 2002 beschlossenen Massnahmen zur Verkehrslenkung Verkehrsentslastung und -beruhigung sowie für den Lärmschutz im Stadtteil Länggasse-Felsenau wurden inzwischen realisiert oder stehen unmittelbar vor der Ausführung. Mit den zwingenden flankierenden Massnahmen zum Neufeldtunnel und der neuen Begegnungszone in der Mittelstrasse konnte die Wohn- und Lebensqualität in der Länggasse deutlich erhöht werden. Demgegenüber steht die geringe Wohnbautätigkeit im Stadtteil mangels Bauland. Von 1995 – bis 2013 betrug der Reinzuwachs insgesamt nur 142 Wohnungen. Gar keine Veränderung beziehungsweise Verbesserung erfuhr das öffentlich nutzbare Freiflächenangebot.

Das Mittelfeld (GBBl.-Nr. 2341/II) ist zentrumsnah gelegen und gehört der Stadt Bern. Hier bietet sich die Möglichkeit, ein attraktives, dichtes Stadtquartier zu schaffen und den ausgewiesenen Bedarf an zusätzlichem Wohnraum zumindest teilweise zu decken. Bereits der Quartierplan für den Stadtteil Länggasse-Felsenau von 2001 weist das Mittelfeld als Neubaugebiet mit Grünfläche aus.

3. Planungsziele

Auf dem Mittelfeld und dem benachbarten Viererfeld soll ein attraktives, dichtes Stadtquartier mit eigener Identität und einer starken Ausstrahlung entstehen. Das Wohnungsangebot richtet sich einerseits mit marktüblichen Miet- und Eigentumswohnungen an eine mittelständische Bewohnerschaft. Zugleich sorgt der gemeinnützige Wohnungsbau für eine soziale Durchmischung. Das Angebot fokussiert auf grössere Haushalte und unterschiedliche Haushalts- und Lebensformen. Daneben sind auch Arbeitsnutzungen und Einrichtungen für ältere Menschen vorgesehen. Die Option einer 50m-Schwimmhalle ist berücksichtigt. Ein Teil des Mittelfelds soll weiterhin grün bleiben und für Spiel und Naherholung zur Verfügung stehen. Auf dem Mittelfeld soll es nach wie vor Familiengärten geben. Dank der zentralen Lage und der guten Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr kann das Wohnungsangebot autoarm oder sogar autofrei angeboten werden. Die Wärmeversorgung beruht im Wesentlichen auf erneuerbarer Energie.

4. Einleitung des Planungsprozesses

Die erste Phase des Planungsprozesses war geprägt durch das Testen von Entwicklungsvorstellungen mittels Varianten und einen intensiven Meinungsaustausch. Die Testplanung mit

externen Fachleuten diente dazu, die Nutzungsvorstellungen und die städtebaulichen Muster für das Mittelfeld und das benachbarte Viererfeld zu überprüfen und unterschiedliche räumliche Konzeptansätze zu skizzieren. Am 24. April, 25. Juni und 18. November 2013 wurde unter Leitung des Stadtpräsidenten an drei Runden Tischen über die Planungsziele und Zwischenergebnisse diskutiert. Teilgenommen haben rund 20 Vertreterinnen und Vertreter der Stadtratsfraktionen sowie diverse Interessengruppen und Quartierorganisationen. In den Diskussionen konnten die Vor- und Nachteile der Varianten abgewogen werden. In der Folge wurden die Konzeptvarianten in Form von Konzeptentwürfen optimiert und schliesslich auf ein städtebauliches Konzept mit und ohne die Option einer 50m-Schwimmhalle eingegrenzt.

5. Planungsergebnisse

Der Wirkungsbereich der Planung umfasst das Mittelfeld und beinhaltet die Umzonung der Zone im öffentlichen Interesse (Freifläche FB) in die Zone mit Planungspflicht (ZPP) mit zugehörigen Vorschriften.

Die ZPP bezweckt die Realisierung eines Wohnquartiers mit öffentlichen und privaten Bauten und Anlagen im allgemeinen Interesse, namentlich für Sport- und Schulnutzungen sowie Einrichtungen für ältere Menschen. Ein Drittel der anrechenbaren Grundstücksfläche ist für einen allgemein benutzbaren Stadtteilpark mit Familiengärten und öffentlichem Kinderspielplatz vorbehalten. Der Planungswert beträgt 35 000 m² oberirdische Geschossfläche. Davon können maximal 7 000 m² für das Arbeiten genutzt werden. Die zulässige Gesamthöhe beträgt in Anlehnung an das Hochhaus vom Bürgerheim 50 m. Innerhalb dieser Gesamthöhe ist die Geschosszahl frei.

Die ausgeprägte Höhenentwicklung auf dem Mittelfeld ermöglicht sowohl eine besonders haushälterische Bodennutzung als auch eine räumliche Durchlässigkeit zwischen der Hinteren Länggasse und dem Viererfeld. Der minimale Bauabstand zum Baubestand am Viererfeldweg und an der Neubrückestrasse beträgt 15 m. Gegenüber der angrenzenden Wohnzone und Zone FA* ist ein Bauabstand von mindestens 20 m einzuhalten. Die Wärmeversorgung ist zu 90 % durch erneuerbare Energie vorgesehen. Wird eine Schwimmhalle erstellt, hat die Wärmeversorgung gemäss dem Energierichtplan der Stadt Bern mit mindestens 70 % erneuerbarer Energie zu erfolgen. Soweit Flachdächer für Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen genutzt werden, müssen diese nicht begrünt werden.

Das städtebauliche Konzept mit den Leitlinien dient als wegleitende Grundlage für das nachfolgende Wettbewerbsverfahren. Die Zonenvorschriften und die vertraglich gesicherte Wettbewerbspflicht gewährleisten einen grossen Spielraum in der Projektentwicklung und späteren Aufteilung des Baugebiets auf die verschiedenen Trägerschaften. Grundlagen für die spätere Realisierung der Bauten und Anlagen bilden somit der Zonenplan mit den zugehörigen Vorschriften sowie die Ergebnisse aus den qualitätssichernden Verfahren.

Kennzahlen:

Oberirdische Geschossflächen in ZPP	35 000 m ²
Oberirdische Geschossflächenziffer	1,8 – 2,4
Gesamthöhe	max. 50 m
Wohnungen	ca. 190* – 230
Einwohnerinnen und Einwohner	ca. 500* – 600
Arbeitsplätze	ca. 160* – 140

* mit Option Schwimmhalle

6. Mobilitätskonzept

Die Erschliessung des Mittelfelds für Motorfahrzeuge erfolgt von der Neubrückestrasse aus. Attraktive Fuss- und Radwege zur Haltestelle des öffentlichen Verkehrs an der Neubrückestrasse und zum Viererfeld werden gewährleistet. Die Parkplatzbemessung richtet sich nach Artikel 54a der kantonalen Bauverordnung und orientiert sich an Bewohnerinnen und Bewohnern, die sehr wenige oder keine Motorfahrzeuge besitzen. Der reduzierte Bedarf an Abstellplätzen für das Wohnen und die dauerhafte Sicherung und die Kontrolle sind von der Bauherrschaft durch ein Mobilitätskonzept im Rahmen des Baugesuchs nachzuweisen. Auf jeden Fall sind Behindertenparkplätze, Parkplätze für Carsharing, Besucherinnen und Besucher, Güterumschlag und dergleichen bereit zu stellen. Für Fahrräder ist ein Abstellplatz pro Zimmer zu erstellen. Die Nutzung des P&R Neufeld durch die Besucherinnen und Besucher einer allfälligen Schwimmhalle ist grundsätzlich möglich. Eine minimale Anzahl von bewirtschafteten Parkplätzen für eine allfällige Schwimmhalle im Mittelfeld ist jedoch erforderlich.

7. Mehrwertabgeltung

Zwischen dem Gemeinderat und dem Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds), der in der Rolle des Grundeigentümers ist, ist eine Mehrwertvereinbarung abgeschlossen worden. Darin ist unter anderem festgehalten, dass mehrstufige Wettbewerbsverfahren nach der SIA-Ordnung durchgeführt werden und die Überbauungen zur Erreichung des baulichen Ziels der 2000-Watt-Gesellschaft nach den Vorgaben SIA-Effizienzpfad Energie 2040 zu realisieren sind. Ferner hat sich der Fonds mit dem Gemeinderat darauf verständigt, der hoheitlichen Stadt einen Ausgleich des Planungsmehrwerts infolge der Nutzungsänderung zu entrichten. Die Mittel werden in erster Linie für die durch die Stadt zu erstellende Infrastrukturanlagen und für den öffentlichen Raum und das Stadtgrün im Mittelfeld verwendet. Die Kosten für die Wettbewerbsverfahren werden mit einem Pauschalbetrag von Fr. 400 000.00 an die Ausgleichsleistung angerechnet.

8. Mitwirkung, Vorprüfung und öffentliche Auflage

a) Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung fand vom 16. November bis 16. Dezember 2013 statt. Zum Planungsentwurf haben sich 9 Parteien und 37 Organisationen und Firmen geäußert. Ferner haben 42 Privatpersonen, mehrheitlich aus dem Stadtteil Länggasse-Felsenau, einen Mitwirkungsbeitrag eingereicht. Die grosse Mehrheit der Parteien und Organisationen begrüsst ein weiteres moderates Bevölkerungswachstum und unterstützt das neue Stadtquartier und den Stadtteilpark. Eine Partei, vier Organisationen und die Mehrheit der mitwirkenden Privatpersonen lehnen eine Teilüberbauung des Mittelfelds grundsätzlich ab.

b) Vorprüfung

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) hat die Vorprüfung des Zonenplans Mittelfeld mit Bericht vom 8. Juli 2014 abgeschlossen. Es hält in der Gesamtwürdigung zusammenfassend fest, dass es der Stadt in einem intensiven Planungsprozess gelungen sei, ein breit abgestütztes Bebauungs- und Freiraumkonzept auf dem Mittelfeld zu entwickeln. Die Umzonung des Mittelfelds sei gestützt auf das neue Raumplanungsgesetz möglich. Die heutige Freifläche FB stelle eine Bauzone dar, welche einer neuen Nutzung zugeführt werde. Damit werde die Bauzone nicht erweitert. Die Genehmigung der Planung Mittelfeld ist in Aussicht gestellt.

c) Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage fand vom 3. Juni bis 3. Juli 2015 statt. In dieser Zeit gingen 46 Einsprachen und verschiedene Rechtsverwahrungen ein. 8 Einsprachen stammen von Parteien und Organisationen, darunter eine Sammeleinsprache mit 1029 Unterschriften.

Die Einsprechenden machen hauptsächlich geltend, dass

- die Planung widerrechtlich sei, da sie die Zielsetzungen des geltenden Raumplanungsgesetzes verletze;
- das Mittelfeld als einzigartiges Naherholungsgebiet ungeschmälert erhalten werden müsse;
- die geplante Überbauung zum Verlust des Familiengartenareals auf dem Mittelfeld führe;
- die überwiesene Motion des Stadtrats, welche 50 % gemeinnützige Bauträgerschaften auch auf dem Mittelfeld vorsieht, Rechnung getragen werden solle;
- keine wichtigen Gründe vorlägen, die den Bau von Hochhäusern auf dem Mittelfeld erlauben würde und für die Erstellung von Hochhäusern zwingend eine Überbauungsordnung erforderlich sei;
- die Parkplatzbemessung für Motorfahrzeuge auf mindestens 0,75 – 1 Abstellplatz pro Wohnung zu erhöhen bzw. auf maximal 0,1 Abstellplatz pro Wohnung zu reduzieren sei.

Den Einsprachen ist entgegenzuhalten, dass

- das Mittelfeld, welches heute der Zone für öffentliche Nutzungen (Zone FB) zugewiesen ist, nicht dem Planungsmoratorium gemäss Raumplanungsgesetz untersteht und die Einzonung den Zielen des neuen Raumplanungsgesetzes, die Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität nach innen zu lenken, entspricht;
- ein Drittel der Grundstücksfläche auf dem Mittelfeld künftig für einen allgemein benützbaeren Stadtteilpark mit Familiengärten und öffentlichem Spielplatz vorbehalten ist;
- der Ersatz des heutigen Familiengartenareals auf dem Mittelfeld und Viererfeld zonen- und baurechtlich sichergestellt wird;
- die Motion betreffend Anteil gemeinnütziger Bauträgerschaften bei der Arealentwicklung auch ohne Festlegung im Zonenplan bindend ist, da das Areal der Stadt gehört und es sich hier um eine Umzonung von Bauland handelt;
- die Erstellung von Hochhäusern sowohl eine besonders haushälterische Bodennutzung als auch eine räumliche Durchlässigkeit zwischen der Hinteren Länggasse sowie dem Viererfeld ermöglicht und mit den Leitlinien des regionalen Hochhauskonzepts übereinstimmt;
- die Parkplatzbemessung für Motorfahrzeuge nach der kantonalen Bauverordnung der überwiesenen Motion des Stadtrats entspricht, welche autoarmes Wohnen verlangt.

Mit den Einsprecherinnen und Einsprechern konnte keine Einigung erzielt werden. Der Gemeinderat wird bei Annahme der Vorlage durch die Stimmberechtigten dem AGR die Abweisung der aufrechterhaltenen Einsprachen beantragen. Das AGR wird über die Einsprachen entscheiden.

9. Arealentwicklung nach Annahme der Vorlage

a) Übergeordnete Ziele

Die übergeordneten Ziele der Arealentwicklung, welche sowohl für das Viererfeld als auch für das Mittelfeld gelten, lauten wie folgt:

- Schaffung eines dichten, lebendigen Stadtquartiers für rund 3 000 Einwohnerinnen und Einwohner mit öffentlicher Infrastruktur gemäss den Vorgaben für 2000-Watt-Areale;

- Schaffung von rund 750 Arbeitsplätzen (v.a. Dienstleistungen, Quartiersversorgung, Hotel);
- Schaffung eines attraktiven Stadtteilparks für die Quartierbevölkerung der Länggasse-Felsenau;
- Abgabe des zur Überbauung vorgesehen Teils des Mittelfelds im Baurecht an unterschiedliche Investierende (die Hälfte davon an gemeinnützige Wohnbauträgerschaften), welche je einen angemessenen rentierenden Baurechtszins zu den üblichen Konditionen zugunsten des Fonds entrichten. Das Finanzvermögen ist gemäss übergeordnetem Recht sicher anzulegen, d.h. es hat eine genügende Rendite zu erzielen, die den Erhalt des Vermögens sicherstellt. Über die Abgabe im Baurecht werden dereinst die Stimmberechtigten zu befinden haben.

Die Entwicklung des Areals erfüllt den politischen Auftrag zur Siedlungsentwicklung an zentralen Lagen, der aus den übergeordneten Raumplanungsinstrumenten hervorgeht.

Das Gebiet Vierer- und Mittelfeld geniesst regionale Bedeutung und ermöglicht aus regionaler und kantonaler Sicht ein ressourcenschonendes Bevölkerungswachstum. Das Areal wird nach den Vorgaben für 2000-Watt-Areale entwickelt. Das bedeutet, dass die wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Ziele gleichwertig berücksichtigt und im Sinne der 2000-Watt-Gesellschaft umgesetzt werden.

b) Nachhaltige Entwicklung aus Sicht Gesellschaft und Umwelt

Dem Trend der Reurbanisierung, also der Rückkehr aus der Agglomeration in einen gut erschlossenen städtischen Lebensraum, wird mit der Entwicklung des innerstädtischen Gebiets begegnet. Die bietet die Chance, den Pendlerverkehr aus der Region zu reduzieren. Es werden die Voraussetzungen für eine gesellschaftlich durchmischte Bewohnerschaft und vielfältige Nutzungen geschaffen. Die zulässigen Dienstleistungs- und Gewerbeflächen ermöglichen gemischte Bauten und ein belebtes Quartier mit Wohn-, Arbeits- und Gewerbenutzungen. Dank diesem angestrebten vielschichtigen Nutzungs- und Versorgungsangebot können Wege verkürzt und Mobilitätskosten reduziert werden.

Das neue Quartier eignet sich grundsätzlich für alle Menschen, die ein städtisches Wohnumfeld schätzen und die Nähe zum Stadtzentrum suchen. Im Mittelfeld ist die Realisierung von Wohnhochhäusern bis 50 Meter angedacht. Diese Wohnform mit Aussicht auf Stadt und Alpen ist für diverse Bevölkerungsgruppen und dabei besonders für erwerbstätige, urban orientierte Personen sowie für ältere Leute attraktiv. Es wird eine hohe soziodemographische Durchmischung angestrebt, indem nebst den Kleinwohnungen auch Grosswohnungen inkl. Spezialwohnformen wie sogenannte Clusterwohnungen (Kombination von gemeinschaftlichen und privaten Räumen) angeboten werden sollen. Das vielseitige Angebot wird erreicht, indem verschiedene Investorentypen auf der Basis der vorgegebenen Konzepte und Planungen Siedlungsteile realisieren werden. Dabei werden gemäss den politischen Forderungen auch im Mittelfeld 50 % der anrechenbaren Wohnfläche, welche für den Wohnungsbau zur Verfügung steht, für den gemeinnützigen Wohnungsbau reserviert. Das heisst, in diesem Segment werden sich die Mieten langfristig etwa 20 % unter den üblichen Marktmieten bewegen. Vorgesehen sind zudem Mietwohnungen im mittleren Marktpreissegment und Eigentumswohnungen.

c) Nachhaltige Entwicklung aus Sicht der Wirtschaftlichkeit

Aus wirtschaftlicher Optik profitiert die Stadt in erster Linie von den Mieterträgen oder Baurechtszinsen – falls eine Abgabe im Baurecht dereinst vom Volk beschlossen wird – sowie dem Zuzug von Steuerzahlenden. Indirekte Kosteneinsparungen ergeben sich durch die Vermeidung von externen Kosten, wenn die Bevölkerungsentwicklung innerhalb der Stadt stattfindet und weniger Menschen in die Stadt pendeln. Mit dem urbanen Quartier wird ein gutes Kosten-Nutzen-Verhältnis

erwirtschaftet, denn die Entwicklungskosten an dieser gut erschlossenen Lage sind deutlich geringer als an einer periphereren Lage am Siedlungsrand. Weil die Stadt Grundeigentümerin ist und die Entwicklung selber steuern und umsetzen kann, wird zudem ein Entwicklungsgewinn nach Abzug aller Kosten erwartet, mit welchem der bestehende Erneuerungs-, Innovations- und Subventionsfonds im Vermögen des Fonds geüffnet werden kann.

10. Entwicklungsphasen

Am Anfang jeder Immobilienentwicklung steht die Frage, welche Nutzungen für welche Zielgruppen mit welchen Mitteln in welcher Form und Zeit und zu welchen Bedingungen dereinst angeboten werden sollen. Zu ihrer Beantwortung wurden Analysen und Szenarien erarbeitet. Sie sind Grundlage für die Strategiebildung der Gebietsentwicklung und für nachgelagert zu erarbeitende konkrete Nutzungskonzepte inklusive Leitbild und Marktpositionierung. Parallel dazu wurden die Entwicklungsmöglichkeiten mit qualitätssichernden Verfahrensarten aufgezeigt.

Zur Lösungsfindung und Erarbeitung dieser komplexen, voneinander abhängigen Aufgabestellungen wurden interne und externe Fachleute beigezogen. Dies wird auch für die Umsetzung nach der Volksabstimmung notwendig sein und eine interdisziplinär zusammengestellte Projektorganisation erfordern. Einzukaufende Leistungen unterstehen dabei dem öffentlichen Beschaffungsrecht und müssen je nach Höhe der Summe in einem Submissionsverfahren über die Fachstelle Beschaffungswesen ausgelobt werden.

a) Übersicht Phasen und Teilprojekte

Angelehnt an die SIA-Ordnung „Leistungsmodell 112“ gliedert sich die Projektentwicklung der Areale Viererfeld und Mittelfeld in folgende Phasen:

Phasen	Themen	Teilprojekte	Terminplan ¹ (ca.)
Phase 1	Strategische Planung	<ul style="list-style-type: none"> - Erarbeitung Planungsvorlage - Mehrwertabschöpfungsvereinbarung - Markt- und Machbarkeitsstudien - Bodenuntersuchungen - Wirtschaftlichkeitsberechnungen 	Bis Genehmigung der Planungsvorlage durch den Kanton ca. Sommer 2016
Phase 2.1	Qualitätssicherung 1	<ul style="list-style-type: none"> - Städtebaulicher Wettbewerb Viererfeld / Mittelfeld 	2017
Phase 2.2	Vorstudien	<ul style="list-style-type: none"> - Masterplan - Infrastrukturvertrag mit Detailerschließungsplan - Detaillierte Nutzungskonzepte 	2018
Phase 2.3	<ul style="list-style-type: none"> - Bestimmung Bau-trägerschaft - Investorensuche 	<ul style="list-style-type: none"> - Entscheid über Abgabe im Baurecht - Ausschreibung für Investoren und gemeinnützige Wohnbauträger - Reservations- und Planungsvereinbarungen 	Volksabstimmung nach Abschluss Phase 2.2. im 2018
Phase 2.4	<ul style="list-style-type: none"> - Qualitätssicherung 2 - Abschluss Bau-rechtsverträge 	<ul style="list-style-type: none"> - Projektwettbewerbe - Abschluss Baurechtsverträge 	ab 2019
Phasen 3+4	Projektierung/ Ausschreibung	<ul style="list-style-type: none"> - Bauprojekt - Ausführungsplanung - Baubewilligungsverfahren 	ab 2020
Phase 5	Realisierung	<ul style="list-style-type: none"> - Infrastruktur - Abschluss und Genehmigung Baurechtsverträge - Baufelder in Etappen 	ab 2021
Phase 6	Bewirtschaftung	<ul style="list-style-type: none"> - Betrieb durch Bauberechtigte 	ab 2023

b) Qualitätssicherung (Phasen 2.1, 2.2 und 2.4)

Städtebaulicher Wettbewerb

In einem ersten Schritt wird ein selektiver städtebaulicher Wettbewerb gemeinsam für die beiden Areale Viererfeld und Mittelfeld durchgeführt. Nebst einem stadträumlichen Konzept für die Anordnung der verschiedenen Nutzungen (Wohnen, Arbeiten, Schule, Sport) sind auch die öffentlichen Plätze und Erschliessungen sowie der Stadtteilpark mit Spielplätzen und Familiengärten Gegenstand der Aufgabe. Das vom Gemeinderat gemäss Artikel 11 der Zonenvorschriften beschlossene städtebauliche Konzept mit den Leitlinien ist für das Wettbewerbsverfahren wegweisende Grundlage.

¹ Dies ist eine approximative Einschätzung eines möglichen zeitlichen Ablaufs und hängt auch wesentlich vom Resultat aus den Phasen 2.1 und 2.2 sowie der Etappierung ab.

Masterplan/Vorstudien

Das Siegerteam aus dem städtebaulichen Wettbewerb wird mit der Erarbeitung eines Masterplans für das Vierer- und Mittelfeld sowie allenfalls für die Projektierung eines Wohnbaufeldes beauftragt. Damit werden die wesentlichen räumlichen, gestalterischen, funktionalen und nutzungsmässigen Rahmenbedingungen festgelegt. Der Masterplan wird durch den Gemeinderat genehmigt.

Projektwettbewerbe für die öffentlichen Bauten und Anlagen

Auf der Grundlage des Masterplans werden für das Mittelfeld durch den Fonds anschliessend offene oder selektive Projektwettbewerbe für die Erschliessungsanlagen und die öffentlichen Plätze innerhalb der Wohnzone und der ZPP durchgeführt. Gleichzeitig und weil aus Sicht der Verfahrens- und Qualitätssicherung nicht trennbar, wird auch der Stadtteilpark sowie die Schul- und Sportanlagen Teil der Wettbewerbsausschreibung sein.

Abgabe im Baurecht / Investorensuche

Erst nach Vorliegen des Resultates aus den qualitätssichernden Verfahren für die öffentlichen Räume kann die Programmierung der Projektwettbewerbe auf den einzelnen Baufeldern erfolgen. Dabei ist es sinnvoll, die künftigen Bauträger/Investierenden bereits zu kennen, damit diese in das qualitätssichernde Verfahren eingebunden werden können oder was die Regel ist, selber als Veranstalter auftreten. In ihrer Immobilienstrategie sieht der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik neben der eigenen Entwicklung auch die Abgabe von Grundstücken im Baurecht vor. Demnach erfolgt hier der Entscheid über die Abgabe im Baurecht, der bei dieser Arealgrösse in die Zuständigkeit der Stimmberechtigten fällt.

Projektwettbewerbe der Bauträgerschaften

Auf der Grundlage des Masterplans haben die künftigen Bauträgerschaften für ihre Bauvorhaben im Mittelfeld Projektwettbewerbe gemäss SIA Ordnung 142 durchzuführen. Die Planung geht für die Bauträgerschaften derzeit vom Nutzungsspektrum Wohnen, Alterszentrum, Gewerbe und Dienstleistung aus.

c) Phasen 3-6: Projektierung bis Bewirtschaftung

Die Phasen 3, Projektierung der Bauten bis 6, Bewirtschaftung, liegen grossmehrheitlich in der Verantwortung der zukünftigen Bauträgerschaften. Es wird mit einem Baubeginn ab ca. 2021 gerechnet. Die nötigen Infrastrukturbauten werden im selben Zeitraum gemäss den unter Ziffer 11 folgenden Ausführungen vom Fonds bzw. der Stadt im Detail geplant und realisiert.

11. Investitionsbedarf

Der Investitionsbedarf umfasst die zu leistende Mehrwertabgeltung, die Planungs- und Entwicklungskosten sowie die Grundeigentümerbeiträge für die Infrastruktur- und Erschliessungskosten zur Bereitstellung baureifer Baufelder.

a) Mehrwertabgeltung

Gemäss Artikel 2 der Richtlinien vom 16. Dezember 2009 betreffend den Ausgleich von Planungs- und Ausnahmemehrwerten (Planungsmehrwertrichtlinien; SSSB 720.22) bemisst sich der Planungsmehrwert nach der Differenz des Verkehrswerts des Grundstücks vor und nach der Planungsmassnahme. Im Mittelfeld besteht die hauptsächliche Planungsmassnahme in der Umzonung von der Freifläche FB in eine Zone mit Planungspflicht ZPP. Unter Berücksichtigung der teilweisen Rückzonung beträgt die geschuldete Ausgleichsleistung bei Anrechnung einer Pauschale für die Wettbewerbe von Fr. 400 000.00 zulasten des Fonds netto Fr. 6 764 286.00.

b) Kosten für qualitätssichernde Verfahren

Im Rahmen der in Anrechnung an die Ausgleichsleistung geschätzten Verfahrenskosten von 0.4 Mio. Franken wird der Fonds einen städtebaulichen Wettbewerb und den Masterplan für das Mittelfeld durchführen. Ebenfalls im Pauschalbetrag enthalten sind die anschliessenden Projektwettbewerbe der öffentlichen Hand für die öffentlichen Erschliessungsanlagen und Plätze. Dagegen sind die Kosten für die qualitätssichernden Verfahren für den Stadtteilpark im Mittelfeld und für eine allfällige 50m Schwimmhalle in separaten Geschäften zu beantragen. Diese Kosten trägt das Verwaltungsvermögen und somit der steuerfinanzierte Haushalt. Die dafür notwendigen Kredite sind dem finanzkompetenten Organ separat vorzulegen.².

c) Entwicklungskosten

Die Entwicklungskosten nach Annahme der Planung umfassen im Wesentlichen interne und externe Kosten für die Ausarbeitung von detaillierten Nutzungskonzepten, Kostenkalkulationen, Studien zu Verkehr und Umwelt, allfälligen weiteren Immobilien- und Rechtsgutachten, externe Projekttunterstützung sowie die Kommunikation. Anhand von Erfahrungswerten und Referenzen werden diese Kosten für das Mittelfeld auf 0.25 Mio. Franken geschätzt.

Die Kosten für die beabsichtigte Abgabe im Baurecht (Investorenausschreibung, Grundstückskosten wie Verträge, Grundbuch, Notariat, Vermessung u.a.) werden auf rund 0.5 Mio. Franken geschätzt. Diese sind vom Volk jedoch erst mit der Abgabe im Baurecht zu genehmigen.

d) Infrastruktur- und Erschliessungskosten

Auf Basis des städtebaulichen Konzeptes aus der Testplanung wurde das mutmassliche Investitionsvolumen für die gesamte Infrastruktur (Strassen, Ver- und Entsorgung sowie Grünanlagen) für das Mittelfeld geschätzt. Die Kosten wurden modulweise auf der Preisbasis der Einheitspreise und Erfahrungswerte der letzten Jahre ermittelt und weisen eine noch hohe Ungenauigkeit aus. Die für die Stadt anfallenden Infrastruktur- und Erschliessungskosten für das Mittelfeld wurden in folgende Kostenpositionen aufgeteilt:

Basiserschliessung

Zur Basiserschliessung gehören die Erschliessungsstrasse Mittelfeld Ost sowie eine geplante Fuss- und Radwegverbindung. Gemäss Artikel 112 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0) können maximal 80 % dieser Kosten auf einen privaten Bauherrn, in diesem Fall dem Fonds, überwält werden. Demzufolge werden maximal 80 % der Kosten vom Fonds getragen, minimal 20 % gehen zulasten der Spezialfinanzierung Planungsmehrwertabschöpfung.

Detailerschliessung

Die Detailerschliessung umfasst die neue Erschliessungsstrasse Mittelfeld Ost. Gemäss Artikel 112 BauG können die gesamten Detailerschliessungskosten dem Grundeigentümer überwält werden und gehen somit zulasten des Fonds. Dasselbe gilt für die allfällig anfallenden sogenannten Bauherrenlasten, also Bodenverunreinigung, welche nicht sanierungspflichtig sind und damit unter die Technische Verordnung über Abfälle vom 10. Dezember 1990 (TVA; SR 814.600) fallen. Diese werden erst bei einer Bebauung als Sonderabfälle speziell zu entsorgen sein.

² Hat die Nutzung öffentlich-rechtlichen Charakter, erfolgt diese über das Verwaltungsvermögen und somit über den steuerfinanzierten Haushalt. Kredite für die Nutzbarkeit inklusive deren Folgekosten sind dann separat zu beantragen.

Gebührenfinanzierte Werke

Die grundsätzlich gebührenfinanzierten Werke wie die Ableitung des Schmutzwassers, des Reinwassers, die Quartierentsorgungsstelle und die Grunderschliessung Elektro, Wasser, Fernwärme werden vom Fonds vorfinanziert und über die Einnahmen der Anschlussgebühren, welche die zukünftigen Bauherrschaften bezahlen, zurückerstattet. Falls der Fonds selber baut, wird der vorfinanzierte Teil an die Anschlussgebühren angerechnet.

Stadtteilpark/Grünräume

Die Realisierung des Stadtteilparks kann nur bei Annahme der Planungsvorlage Viererfeld mit dem Landerwerb vom Kanton erfolgen. Aber auch ohne Stadtteilpark sollen auf dem Mittelfeld öffentliche Grünräume geschaffen werden. Für diese müssen zunächst diverse Abbrüche erfolgen sowie der belastete Oberboden abgetragen und entsorgt werden sowie Ersatzstandorte für aufzuhebende Familiengärten, eine Bepflanzung mit Bäumen und ein zusätzlicher Spielplatz sowie eine öffentliche WC-Anlage erstellt werden. Diese Kosten sollen über die *Spezialfinanzierung Planungsmehrwertabschöpfung* finanziert werden, sind vom Verwaltungsvermögen separat zu beantragen und belasten den steuerfinanzierten Haushalt nicht, sofern die Entnahme aus der *Spezialfinanzierung Planungsmehrwertabschöpfung* vom finanzkompetenten Organ beschlossen wird.

Kostenverteiler

Die gesamten Kosten für diese Erschliessungs- und Infrastrukturbauten werden auf rund 4.7 Mio. Franken (Varianz von +/- 50 %³) beziffert. Die folgende Übersichtstabelle zeigt den vorgesehenen Kostenverteiler pro Kostenposition. Auf dieser Basis wird erwartet, dass der Anteil des Fonds an den Erschliessungs- und Infrastrukturkosten ca. 4.0 Mio. Franken betragen wird.

Kostenposition	Kostenverteiler				
	Fonds	Gebühren/Sonderrechnung Abwasser	Mehrwertabgeltung Viererfeld Mittelfeld	Spezialfinanzierung Planungsmehrwert	Steuerfinanzierter Haushalt
Basiserschliessung	max. 80 % refinanziert			min. 20 %	
Detailerschliessung	100 % refinanziert				
Gebührenfinanzierte Werke	100 %	refinanziert			
Stadtteilpark/Grünräume				min. 75 %	max. 25 %

Auf dieser Basis wird im weiteren Entwicklungsprozess unter den beteiligten Parteien Stadt, handelnd durch Tiefbauamt, Stadtgrün Bern und Immobilien Stadt Bern sowie Energie Wasser Bern (ewb) eine Planungsvereinbarung (Infrastrukturvertrag) gemäss Artikel 106 ff. Baugesetz abgeschlossen, welche die Details des dargelegten Kostenteilers regelt. Bereits heute lässt sich sagen, dass zulasten des steuerfinanzierten Haushaltes im Mittelfeld keine Infrastrukturkosten anfallen werden, sofern – wie ausgeführt – der Entnahme aus der *Spezialfinanzierung Planungsmehrwertabschöpfung* dereinst bei den Kreditvorlagen zugestimmt wird. Ausserdem können die gesam-

³ Die Varianz ist so zu verstehen, dass die Kosten – welche von Fachspezialisten detailliert kalkuliert wurden – auf einem möglichen Bebauungsszenario beruhen, welches unter Umständen nach Vorliegen der Resultate aus den qualitätssichernden Verfahren anders aussehen kann. Die hier vorliegenden Zahlen sind aber auch im Vergleich mit abgerechneten Kosten aus anderen Arealüberbauungen wie Brünnen-Nord oder WankdorfCity realistisch und müssen dies im Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit auch sein.

ten Investitionen vom Fonds über künftige Mieterträge oder bei Abgabe im Baurecht über die Baurechtszinse vollumfänglich in Wert gesetzt werden.

Eine detailliertere Kostenberechnung kann erst nach Vorliegen des städtebaulichen Wettbewerbs bzw. der Projektwettbewerbe für die Parkanlage und die öffentliche Erschliessung erfolgen. Sobald die detaillierten Erschliessungs- und Infrastrukturkosten bekannt sind, werden diese dem finanzkompetenten Organ in einer separaten Kreditvorlage unterbreitet.

e) Weitere Folgekosten

Die unmittelbaren Folgekosten umfassen den Unterhalt des Stadtteilparks und der öffentlichen Erschliessung, welche zulasten der Erfolgsrechnung gehen werden. Es wird zurzeit mit einem Aufwand von jährlich rund Fr. 80 000.00 gerechnet. Diese Kosten fallen nach der Realisierung der Überbauung bzw. der Infrastrukturanlagen insbesondere bei Stadtgrün Bern und dem Tiefbauamt an und können nicht im Rahmen des vorhandenen Budgets abgedeckt werden. Sie sind demzufolge nach 2020 im integrierten Aufgaben- und Finanzplan (IAFP) zu berücksichtigen. Dabei ist eine klare Kostenteilung zwischen dem Baubereich und dem öffentlichen Stadtteilpark zu beachten. Es ist vorgesehen, die Finanzierung der Unterhaltskosten spätestens im Rahmen der Baukreditvorlage im Detail zu klären und dem Stadtrat zur Genehmigung vorzulegen. Die Folgekosten gehen demnach zu 100 % zulasten des steuerfinanzierten Haushalts.

12. Wirtschaftlichkeit

Gestützt auf die erheblich erklärte Interfraktionelle Motion Fraktion GB/JA!, SP (Stéphanie Penher, GB / Rithy Chheng, SP) betreffend gemeinnützige Wohnungen auf dem Mittel- und Viererfeld sollen auf dem Mittelfeld 50 % gemeinnützige Wohnungen erstellt werden und damit 17 % mehr als dies die vom Stimmvolk angenommene Wohninitiative fordert. Durch die Mehrwertabgeltung an die hoheitliche Stadt sowie die Entwicklung bis zur Baureife entstehen dem Fonds Kosten. Berechnungen der zuständigen Fachleute zeigen, dass auch bei einem Anteil von 50 % gemeinnützigem Wohnungsbau mit den zu erwartenden Baurechtszinsen auf dem Areal noch ein Entwicklungsgewinn resultieren wird, was unabdingbar ist, da es sich um Finanzvermögen handelt. Wenn dem Parlament und den Stimmberechtigten dereinst die Vorlage zur Abgabe des Areals im Baurecht unterbreitet wird, wird eine detaillierte Wirtschaftlichkeitsberechnung vorgelegt werden können.

13. Finanzkompetenzen

Mit der vorliegenden Planungs- und Kreditvorlage wird es möglich sein, das Mittelfeld, welches bereits der Stadt gehört, der dringend benötigten Wohnnutzung zuzuführen. Aufgrund der zentralen Lage lässt sich so aus regionaler wie auch kantonaler Sicht ein ressourcenschonendes Bevölkerungswachstum realisieren, welches den übergeordneten nachhaltigen Raumplanungszielen entspricht.

Die Kreditvorlage setzt sich im Detail wie folgt zusammen:

Verpflichtungskredit		
Abgeltung Planungsmehrwert gerundet	Fr.	6 770 000.00
Kosten qualitätssichernde Verfahren Phase 2.1 und 2.2	Fr.	400 000.00
Entwicklungskosten bis zum Festlegen der Bauträgerschaft	Fr.	250 000.00
Total Verpflichtungskredit	Fr.	7 420 000.00

Änderungen der baurechtlichen Grundordnung bedürfen in der Stadt Bern der Zustimmung der Gemeinde. Die Bestimmung des finanzkompetenten Organs für die finanziellen Verpflichtungen richtet sich vorliegend nach Artikel 6 des Reglements vom 20. Mai 1984 über die Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern (Fondsreglement; SSSB 854.1). Danach ist ab einer Verpflichtung zwischen 5.0 Franken und 10.0 Mio. Franken der Stadtrat und ab 10 Mio. Franken die Gemeinde zuständig.

Antrag

1. Der Stadtrat genehmigt die Vorlage Zonenplan und Arealentwicklung Mittelfeld.
2. Der Stadtrat empfiehlt der Gemeinde mit ... Ja- gegen ... Nein-Stimmen bei .. Enthaltungen den folgenden Beschluss zur Annahme:

Die Stadt Bern erlässt den Zonenplan Mittelfeld mit zugehörigen Vorschriften (Plan Nr. 1322 / 3 vom 29. April 2015). Die bisherige Zonenordnung im Planungsgebiet wird aufgehoben.

3. Der Stadtrat bewilligt einen Verpflichtungskredit von Fr. 7 420 000.00 für die Mehrwertabgeltung und für die nachfolgenden Planungs- und Entwicklungskosten zulasten der Investitionsrechnung des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik.
4. Der Stadtrat nimmt Kenntnis von den geschätzten Infrastruktur-, Erschliessungs- und weiteren Folgekosten für die Arealentwicklung Mittelfeld, von der Wirtschaftlichkeit derselben, sowie der beabsichtigten Abgabe im Baurecht. Die dafür notwendigen Kredite werden der Gemeinde nach Vorliegen des Resultats aus dem qualitätssichernden Verfahren zur Genehmigung unterbreitet.
5. Die Botschaft an die Stimmberechtigten wird genehmigt.

Bern, Datum GRS

Der Gemeinderat

Beilage:
Abstimmungsbotschaft