

Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat

Weiterentwicklung WankdorfCity: Abgabe von Land im Baurecht und Kreditaufstockung (Abstimmungsbotschaft)

1. Worum es geht

Der grösste und bedeutendste kantonale Entwicklungsschwerpunkt (ESP) liegt im Norden Berns. Die Stadt trägt mit WankdorfCity innerhalb des Teilgebiets B1 „Umfeld S-Bahn Station“ viel zur erfolgreichen Umsetzung der im Richtplan ESP Wankdorf formulierten Ziele bei. Nach dem Abschluss einer ersten Bauetappe mit Konzernsitzen der Post, der SBB sowie der Krankenkasse KPT und Losinger Marazzi soll den Stimmberechtigten nun die Abgabe im Baurecht der restlichen Baufelder auf dem städtischen Areal von WankdorfCity beantragt werden, womit der ganze städtische Teil von WankdorfCity neuen Nutzungen zugeführt werden wird. Damit wird sich die Bevölkerung zum 5. Mal seit 2003 zu WankdorfCity äussern können. Zudem soll den Stimmberechtigten für die nötigen Rückbauten, die Altlastensanierung und die Infrastrukturanlagen hinsichtlich der Überbauung der restlichen Baufelder eine planmässige Kreditaufstockung von 46,44 Mio. Franken um 7,82 Mio. Franken auf total 54,26 Mio. Franken vorgelegt werden. Diesen Kosten stehen namhafte Baurechtszinsen gegenüber: Zu den Baurechtszinsen über 2,97 Mio. Franken der bestehenden Baurechte (90 000 m² Bruttogeschossfläche [BGF]) kommen für die neuen Baurechte über rund 49 200 m² BGF 1,7 Mio. Franken hinzu, was jährliche Baurechtszinseinnahmen von total rund 4,67 Mio. Franken für den gesamten städtischen Teil von WankdorfCity ergibt.

2. Ausgangslage: Bisherige Meilensteine bei der Entwicklung von WankdorfCity

Vor rund 20 Jahren haben Stadt und Kanton zusammen mit den Gemeinden Ittigen und Ostermündigen, der BEA Bern Expo und den SBB in einer visionären Gemeinschaftsplanung Konzepte zur künftigen Nutzung, Gestaltung und zum Verkehrsregime für den Stadtteil Bern-Wankdorf erarbeitet. Daraus ist die kommunale Richtplanung für den Entwicklungsschwerpunkt (ESP) Bern Wankdorf entstanden, die am 4. Dezember 1996 vom Gemeinderat beschlossen und am 12. Dezember 1996 von allen Planungspartnerinnen und -partnern unterzeichnet worden ist. Ziel und Zweck der ESP Richtplanungen im Kanton Bern war die Schaffung eines dynamischen Planungsinstruments, welches immer wieder an neue Erkenntnissen und Entwicklungen angepasst werden soll.

Mit dem Bau der S-Bahn-Station Wankdorf und den damit verbundenen gestalterischen Anpassungen ihres Umfelds erfolgte eine erste Konkretisierung der Umsetzung für das zukunftssträchtige Areal als Erlebnis- und Sportstandort (Guisanplatz) sowie als Wirtschaftsstandort (Schermen, Wankdorffeld- und Stauffacherstrasse, heute WankdorfCity). Die von den Behörden geführte Planergemeinschaft wurde alsdann um die grössten Grundeigentümer im Planungssperimeter erweitert, sodass neben Stadt, Kanton und den SBB auch die Burgergemeinde Bern und der Bund, vertreten durch das Bundesamt für Rüstung (armasuisse), einbezogen wurden. Um dem Prinzip einer nachhaltigen Entwicklung mit einem breiten Nutzungsspektrum gerecht zu werden, wurde der gesamte Perimeter in elf Teilgebiete mit mittel- und langfristigen Nutzungspotenzialen aufgeteilt und Nutzungsprofile unter Berücksichtigung einer städtebaulichen Vielfalt und der Erhaltung von Grün- und Lebensräumen definiert.

Für den ersten Schritt der Entwicklung von WankdorfCity, welcher die Areale westlich der Hilfikerstrasse (frühere Schädelinstrasse) beinhaltet, wurden insgesamt fünf neue Baubereiche (BB) definiert, die in Form von Baurechten am Markt angeboten wurden. Der Richtplan gab dafür 90 000 m² BGF und vier der fünf neuen Baubereiche zur Bebauung frei, die dann auch realisiert werden konnten. Der erste Entwicklungsschritt mit 90 000 m² BGF wird von Bürogebäuden (Konzernsitze) der SBB und der Post geprägt, welche auch bereits bezogen und in Betrieb sind. In der Endphase befindet sich das Projekt „Twist again“, welches in der Zwischenzeit vom Immobilienfonds CS REF Green Property der Crédit Suisse erworben worden ist und im Frühjahr 2016 bezugsbereit sein wird. Damit haben heute ca. 3 400 Mitarbeitende der Post und der SBB ihre Arbeitstätigkeit in WankdorfCity aufgenommen. Hauptmieterin im Gebäude „Twist again“ ist die Krankenkasse KPT, welche aus dem Breitfeld hinzieht, sowie die Losinger Marazzi, welche ihren Hauptsitz von der Gemeinde Köniz in die Stadt verlegen wird.

Plangemäss wurde nach der Vergabe der 90 000 m² BGF im Jahr 2011 mit der Masterplanung für die nächsten Entwicklungsschritte begonnen. Nach der Masterplanung im 2012 und der Investorenausschreibung im 2013/2014 wurde das verbleibende Nutzungspotenzial von 20 000 m² BGF im ersten Entwicklungsperimeter und der Baubereich 6 im noch zu bebauenden Perimeter mit einem Potenzial von rund 22 600 m² BGF an die SBB für die Planung eines Betriebsgebäudes und weiterer Dienstleistungsflächen reserviert. Im Sommer 2014 erteilte der Gemeinderat für die verbleibenden Nutzungspotenziale von rund 26 600 m² BGF den Zuschlag für die Reservation und weitere Entwicklungsplanung mit der Stadt an die Schweizerische Mobiliar Asset Management.

Dem vorliegenden Geschäft liegen die folgenden vier Gemeindeabstimmungen zu WankdorfCity zugrunde:

- *Gemeindeabstimmung vom 9. Februar 2003: ESP Bern-Wankdorf*
Mit der Zonenplanänderung und der Überbauungsordnung Umfeld S-Bahn-Stationen Wankdorf haben die Stimmberechtigten Ja zum neuen Wirtschafts- und Erlebnisstandort Wankdorf gesagt.
- *Gemeindeabstimmung vom 30. November 2003: Vermögensübertragung Schlachthof-Areal*
Entwurmung und Vermögensübertragung vom Verwaltungsvermögen in das Finanzvermögen und Zuweisung in den Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern (Fonds).
- *Gemeindeabstimmung vom 25. September 2005: Schlachthof (Stauffacherstrasse 80 - 98); Kredit und Abgabe von Land im Baurecht*
Sprechung eines ersten Kredits über 20,8 Mio. Franken für Infrastrukturleistungen, Abbrucharbeiten und Altlastenentsorgungen sowie Zins- und Vermarktungskosten.
- *Gemeindeabstimmung vom 26. September 2010: Finanzierung der öffentlichen Räume im WankdorfCity; Kreditaufstockung*
Die Kreditaufstockung um 25,64 Mio. Franken von 20,8 Mio. Franken auf 46,44 Mio. Franken diente der Realisierung der aufgrund des Resultats aus dem qualitätssichernden Verfahren hervorgegangenen Aussenraum- und Erschliessungsgestaltung den ersten Entwicklungsschritt von WankdorfCity mit 90 000 m² BGF. Die Finanzierung erfolgt über die rückfliessenden Baurechtszinsen unter in Aussichtstellung eines Entwicklungsgewinns von rund 11,76 Mio. Franken. Bereits umschrieben und angekündigt wurde die Überbauung der restlichen Baufelder mit 41 000 m² BGF.

Erklärtes und im Richtplan auch vorgesehene Ziel in WankdorfCity ist die Überbauung des ganzen Perimeters der Stadt und der Burgergemeinde. Für den städtischen Teil musste ein Vorgehen in mehreren Schritten gewählt werden, da einerseits nicht von Beginn weg abgeschätzt werden konnte, ob

die Vermarktung eines derart grossen Areals erfolgreich sein würde und andererseits noch offen war, wann allenfalls die noch durch Baurechte belasteten Baufelder vorzeitig an die Stadt heimfallen würden. Jetzt kann die Entwicklung des ganzen städtischen Perimeters abgeschlossen werden. Hinsichtlich dieses letzten Schritts wurden bereits Vorleistungen erbracht, die in den bisherigen gesprochenen Krediten enthalten waren. So wurden insbesondere Teile des Aussenraums realisiert und Entwicklungs- sowie Vermarktungsaktivitäten durchgeführt. Der neue Rosalia-Wenger-Platz kann seine Funktion als quartierprägendes Element erst erfüllen, wenn auch die übrigen Baufelder überbaut werden. Für die nun noch auszulösenden Arbeiten wird deswegen eine weitere planmässige Kreditaufstockung beantragt.

3. Zweiter und abschliessender Entwicklungsschritt von WankdorfCity

3.1 Ausgangslage

Zur Weiterentwicklung von WankdorfCity östlich der Hilfikerstrasse - frühere Schädelinstrasse, deren Lage nach Westen verschoben wurde - ist unter der Federführung der Stadt zusammen mit der Burgergemeinde Bern als angrenzende Grundeigentümerin im Jahr 2012 in einem qualifizierten Workshopverfahren ein Masterplan ausgearbeitet worden. Dieser sah vor, neben weiteren Dienstleistungsnutzungen und publikumswirksamen Nutzungen auch Wohnungen und ein Hotel zu realisieren. Im Unterschied zu einem behördenverbindlichen Richtplan gemäss Raumplanungsgesetz vermittelt der Masterplan die Ziele und den gemeinsamen Willen der am Planungsprozess Beteiligten.

Im November 2012 hat der Gemeinderat den Masterplan genehmigt und die Direktion für Finanzen, Personal und Informatik (FPI) mit der Umsetzung der vorgesehenen weiteren Arealentwicklung und Vermarktung beauftragt.

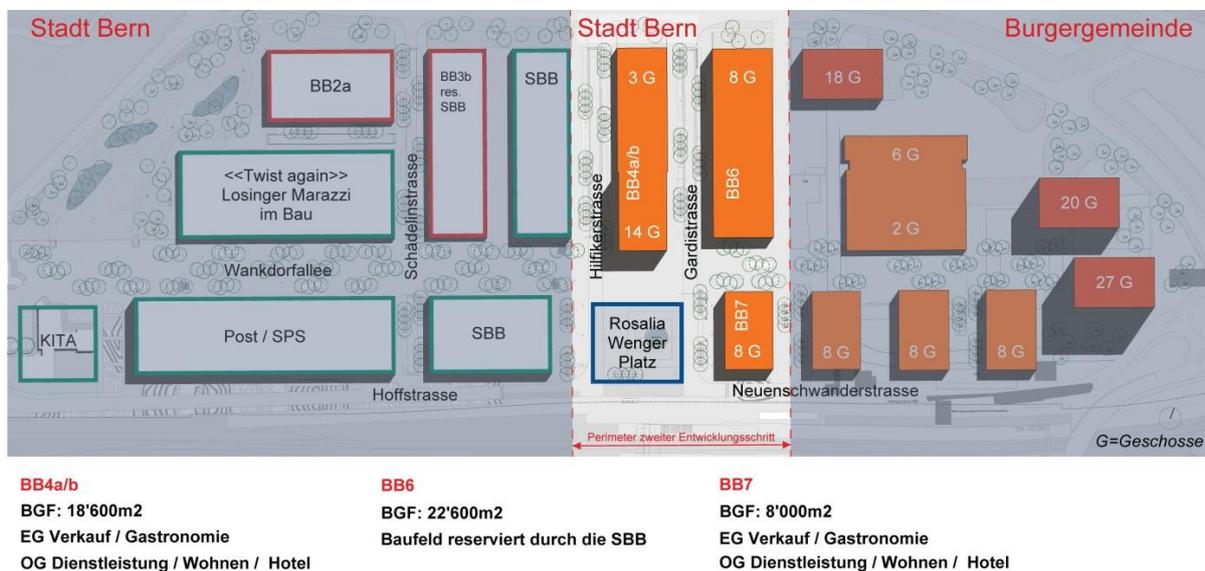


Abbildung 1: Perimeter Überbauungsordnung „Umfeld S-Bahn-Stationen Wankdorf“

WankdorfCity soll sich im Hinblick auf eine Durchmischung auf der Basis des Masterplans östlich der Hilfikerstrasse weiterentwickeln und möglichst nahtlos an die Überbauung westlich der Hilfikerstrasse anschliessen. Der Rosalia-Wenger-Platz mit wichtiger Ankunfts- und Zentrumsfunktion und als zentrales verbindendes Element von WankdorfCity ist hierfür bereits fertiggestellt. Für die Quartierentwicklung sind die zusätzlichen publikumswirksamen Nutzungen sowie der neue Wohnanteil entscheidend.

Die in der vorstehenden Grafik ausgeschiedenen Baufelder BB4a/b (BGF 18 600 m²) sowie BB7 (BGF 8 000 m²) waren denn auch Bestandteil der im 2013 durchgeführten Investorenausschreibung (vgl. Ziffer 3.2) der verbleibenden Baufelder des städtischen Anteils in WankdorfCity. Angestrebt wurden Nutzungen in den Bereichen Dienstleistung, Büro, Gastronomie/Hotel und aufgrund einer erhöhten Nachfrage und der besseren Standortgunst gegenüber den bereits überbauten Baufeldern auch Wohnen (bis zu 50 % der BGF kann zu Wohnzwecken ausgeschieden werden). In den Abstimmungen vom 9. Februar 2003 (Zonenplan und Überbauungsordnung) und vom 25. September 2005 (Abgabe im Baurecht) wurde das Areal allerdings immer nur als „Baugebiet für künftige Geschäfts-, Dienstleistungs- und Gewerbebezonen“ zur Abstimmung gebracht. Nicht Bestandteil der Ausschreibung war das Baufeld BB6, welches durch die SBB bereits reserviert war, jedoch in die weitere Entwicklungsplanung mit den qualitätssichernden Massnahmen einbezogen werden soll.

3.2 Investorenausschreibung

Unter der Federführung der FPI hat die damalige Liegenschaftsverwaltung (heute Immobilien Stadt Bern) im Herbst 2013 zusammen mit dem Stadtplanungsamt und der Abteilung Stadtentwicklung (heute Wohnbauförderung) auf der Basis des Masterplans für die Realisierung des bereits in der Volksvorlage vom 26. September 2010 aufgezeigten Entwicklungspotenzials und der angekündigten Weiterentwicklung im damaligen Stadtratsvortrag (S. 8 f. Vortrag 01.000449/Reg. 63/-00) ein zweistufiges Bieterverfahren für Investorinnen und Investoren durchgeführt. Dabei wurden die folgenden Nutzungen verlangt:

Im Erdgeschoss sowie im 1. Obergeschoss - insbesondere entlang der Wankdorfallée - waren Nutzungen mit Publikumsverkehr anzuordnen. Darüber waren neben hochwertigen Büroarbeitsplätzen aufgrund der guten Verkehrslage auch ein Hotel und im Hochhaus auch Wohnnutzungen einzuplanen. Der Wohnungsanteil darf in dieser Zone gemäss der Bauordnung der Stadt bis 50 % betragen. Eine möglichst hohe Wohnungsquote wurde gewünscht und war eines der Vergabekriterien.

Alle in der zweiten Angebotsrunde verbleibenden sechs Anbietenden hatten sich vertieft mit dem Entwicklungspotenzial und den städtischen Vorgaben auseinandergesetzt. Insbesondere die zur ersten Phase geforderten publikumswirksamen Nutzungen und die damit verbundene Weiterentwicklung hin zu einem lebendigen Stadtquartier erwiesen sich als anspruchsvoll. Dies galt ebenfalls für den Umgang mit denjenigen Lagen, die sich für Wohnen eignen. Die skizzierten Lösungsansätze aller Anbieter erfüllten die städtischen Vorgaben.

Die drei Erstrangierten vermochten sowohl in der Formulierung des Nutzungsprofils und der Arealorganisation, bei der Beurteilung der Wirtschaftlichkeit sowie in den persönlichen Präsentationen zu überzeugen. Alle Anbietenden sind zudem mit einer mehrköpfigen Delegation erschienen und haben konkrete Nutzende und Betreibende präsentiert, wobei der Endinvestor einzig beim obsiegenden Angebot der Schweizerischen Mobiliar Asset Management bereits feststand. Dies und das überzeugende Konzept mit dem attraktiven Nutzungsmix „Berner für Bern“ verhalf diesem Angebot zum ersten Platz und zur Empfehlung der Betriebskommission des Fonds an den Gemeinderat.

Der Gemeinderat beschloss im Juni 2014 dem Antrag der Betriebskommission des Fonds zu folgen und den Zuschlag für einen bedeutenden Teil der noch zu realisierenden Nutzungsfläche (26 600 m² BGF) an die Schweizerische Mobiliar Asset Management mit ihrem Entwickler und Totalunternehmer Losinger Marazzi zu erteilen. Für das verbleibende Baufeld wurde mit der SBB bereits im Jahr 2012 eine Reservationsvereinbarung abgeschlossen. Beide Reservationsvereinbarungen erfolgten unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch das finanzkompetente Organ, weil noch nicht feststand, ob dies das Volk sein würde.

Das Angebot der Mobiliar Asset Management vom April 2014 überzeugte mit der Grundidee, verschiedene Berner Institutionen und Akteure (Kursaal Bern, Verein Berner Studenten Logierhaus [VBSL], Migros Aare, SCB Future, Losinger Marazzi AG, Die Mobiliar) zusammenzubringen und ins Gesamtkonzept zu integrieren. Der bewusst gewählte Nutzungsmix soll zu einem belebten und vernetzten Quartier beitragen. Dabei spielt der hohe Wohnanteil von 50 % auf den beiden Baufeldern BB4a und BB7 eine wichtige Rolle. Mit der breiten Segmentierung des Wohnangebots (Urbanes Wohnen, studentisches Wohnen, Familienwohnungen und Longstay Apartments) wird dem Anspruch an eine Durchmischung und Belebung des Quartiers Rechnung getragen. Es werden Einkaufsgelegenheiten und Freizeitangebote geschaffen für all jene, die im Quartier wohnen und in der Nähe arbeiten. Ausstellerinnen und Ausstellern von Bernexpo und Sportfunktionären des Stade de Suisse sowie der PostFinance-Arena wie auch Dritten wird ein gut erreichbares Hotel zur Verfügung stehen.

Gemäss den unter Vorbehalt des finanzkompetenten Organs abgeschlossenen Reservationsvereinbarungen mit der Schweizerische Mobiliar Asset Management AG und den SBB (Grundstück bildete nicht Bestandteil der Ausschreibung) belaufen sich die Baurechtszinse für den nun noch zu realisierenden Teil von WankdorfCity zugunsten der Stadt auf rund 1,7 Mio. Franken pro Jahr.

Aus wohnbaupolitischer Sicht hervorzuheben ist die Zusammenarbeit mit dem VBSL, welcher günstigen Wohnraum für Studierende in der Stadt Bern anbietet. Die Nachfrage nach studentischem Wohnraum in der Stadt ist seit Jahren ungebrochen hoch. Die Nähe zur Innenstadt und zu den Bildungseinrichtungen, die gute Erschliessung mit dem ÖV sowie das urbane Umfeld machen WankdorfCity zu einem sehr geeigneten Standort für ein studentisches Wohnbauprojekt.

3.3 Qualitätssichernde Verfahren

In einem nächsten Schritt wurde unter städtischer Führung der Entwicklungsplan für die abschliessende Entwicklung erarbeitet. Dieser konkretisiert soweit erforderlich die Inhalte des Masterplans. Er definiert die Rahmenbedingungen wie zum Beispiel die Detailerschliessung, die Ver- und Entsorgung, die Aussenraumnutzung einschliesslich der Spielplatzanlagen und die städtebaulichen Aspekte einschliesslich der Nutzungen, welche die Projektentwickelnden im Rahmen ihrer qualitätssichernden Verfahren berücksichtigen müssen. Dabei haben die Leitideen, wie sie im ersten Entwicklungsplan formuliert wurden, nach wie vor ihre Gültigkeit. Demnach soll sich WankdorfCity letztlich zu einem charakteristischen, eigenständigen neuen Quartierteil nördlich der S-Bahn-Stationen Wankdorf entwickeln. Die Aussenraumstruktur soll einen urbanen Massstab erhalten, mit übersichtlichen, komfortablen und sicheren Plätzen und Strassenzügen, ergänzt mit öffentlich zugänglichen Grünräumen. Die Nutzungsdurchmischung ist offen zu gestalten, mit publikumswirksamen Nutzungen im Erdgeschoss. WankdorfCity soll einladend, spannend, vielfältig und durchlässig werden.

Der Entwicklungsplan bildet zudem die Grundlage der Projektwettbewerbe nach der SIA Ordnung 142, welche die Schweizerische Mobiliar Asset Management AG und die SBB gemäss der Reservationsvereinbarung unter Mitwirkung der Stadt ausführten. Für die Baufelder BB4 und BB7 hat die Jury das Projekt TRIO der GWJARCHITEKTUR/ASTOC in Bern zur Weiterbearbeitung und Ausführung empfohlen, welches insbesondere in der Erschliessung sowie der Grundrissgestaltung und Anordnung der einzelnen Wohnungen zu den übrigen Nutzungen überzeugte. Bei der SBB ist erst die Präqualifikation des zweistufigen Gesamtleistungswettbewerbs abgeschlossen.

4. Abgabe im Baurecht

Bei der Abgabe im Baurecht bestimmen sich gemäss Artikel 143 Buchstabe c der Gemeindeordnung der Stadt Bern vom 3. Dezember 1998 (GO; SSSB 101.1) bei beschränkten dinglichen Rechten, wie beispielsweise der Baurechtsdienstbarkeit, die Finanzkompetenzen nach dem kapitalisierten Wert der

jährlich wiederkehrenden Leistung. Gemäss Artikel 6 des Reglements vom 20. Mai 1984 über die Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern (Fondsreglement, FRBW; SSSB 854.1) fällt die Erteilung von Baurechten ab einem (Kapital-)Wert von 10 Mio. Franken in die Zuständigkeit der Stimmberechtigten.

Im Jahr 2005 haben die Stimmberechtigten einer Abgabe des Schlachthof-Areals im Baurecht zugestimmt. Mit den heute bereits realisierten 90 000 m² BGF resultieren für den Fonds jährliche Baurechtszinse von rund 2,97 Mio. Franken, womit sich die bisherige Entwicklung von WankdorfCity finanziell gelohnt hat.

Die bisher bestehenden Baurechte mit dem Paritätischen Sozialfonds des Hoch- und Tiefbaugewerbes des Kantons Bern (Paricenter) und der Vetrotech Saint-Gobain (International) AG (Grundstücke Gbbl.-Nrn 2703, 2704, 2706 und 2802) konnten in der Zwischenzeit vorzeitig abgelöst bzw. zurückgenommen werden. Vorliegend wird als abschliessender Entwicklungsschritt für den städtischen Teil von WankdorfCity die erneute Abgabe der entsprechenden Grundstücke im Baurecht beantragt. Nach dem Heimfall der Baurechte bedarf die erneute Abgabe wiederum der Zustimmung des finanzkompetenten Organs. Weil der kapitalisierte Wert der Baurechte an den in Frage stehenden Flächen über 10 Mio. Franken beträgt, sind vorliegend die Stimmberechtigten zuständig für den Entscheid.

Die nun beantragte (neuerliche) Abgabe im Baurecht schliesst nahtlos an die von den Stimmberechtigten am 25. September 2005 zusammen mit dem ersten Kredit für die Infrastrukturen und den Rückbau des Schlachthof-Areals gutgeheissenen und mit der Kreditaufstockung für die Realisierung der öffentlichen Räume vom 26. September 2010 bestätigten Baurechtsabgabe an. Die äusserst gute öffentliche Verkehrserschliessung im Umfeld von WankdorfCity und das attraktive Nutzungsangebot hat der Stadt das erwartete sehr gute Auslobungsergebnis gebracht. Die in den abgeschlossenen Reservationsvereinbarungen mit der Schweizerische Mobiliar Asset Management AG und den SBB unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Stimmberechtigten vereinbarten Baurechtszinse belaufen sich auf Total rund 1,7 Mio. Franken jährlich. Zusätzlich leisten die Bauberechtigten wie jene der bereits erstellten Gebäude für den Betrieb und Unterhalt sowohl der öffentlich zugänglichen Räume in der Wankdorfallée als auch der Grünfläche im westlichen Arealteil (Vermögen des Fonds) eine jährliche Pauschalentschädigung von rund Fr. 100 000.00.

5. Finanzielles/Wirtschaftlichkeit

5.1 Kostenpositionen für Rückbau, Altlasten und Infrastrukturanlagen

Der Aussenraum von WankdorfCity mit dem Rosalia-Wenger-Platz, den Bushaltestellen bei der S-Bahn-Station und eines Teils der Gardistrasse wird bis im Frühjahr 2016 fertiggestellt und in Betrieb genommen werden. Einzig der Park und der Grünraum im westlichen Teil, die im Kredit von 46,44 Mio. Franken ebenfalls enthalten sind, sind wegen dem bis 2024 bestehenden Baurechtsvertrags mit dem Metzgercenter (Vertriebsstelle des Metzgerverbandes nach dem Cash und Carry-Prinzip) noch nicht fertig gestellt. Die nun zu sprechende Kreditaufstockung besteht aus folgenden Kostenpositionen:

a. Rückbau Altbauten und Altlastensanierung

Die auf den noch zu überbauenden Baufeldern stehenden Altbauten müssen zuerst rückgebaut und bestehende Schadstoffbelastungen im Boden und in den Gebäuden nach dem Bundesgesetz vom 7. Oktober 1983 über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG; SR 814.01) entsorgt werden. Nachdem für die Baurechte des Paricenters und der Vetrotech vorzeitig der Heimfall ausgelöst werden konnte, hat die Betriebskommission des Fonds im Rahmen ihrer Finanzkompetenzen für den

Rückbau bereits einen Kredit von Fr. 850 000.00 gesprochen, welcher im bisherigen Gesamtkredit verbucht worden ist.

Das Vetrotechareal ist inzwischen zurückgebaut, wogegen das Paricenter und die Mietliegenschaft an der Stauffacherstrasse 126 aufgrund ihrer guten Vermietbarkeit erst mit Vorliegen der Baubewilligung für die Neubauten zurückgebaut werden sollen. Bei den getätigten Rückbauten wurden auch Bodenuntersuchungen gemacht. Diese haben ergeben, dass mit Altlasten gerechnet werden muss, weil belastetes Material zum Vorschein kam, welches auf durch die Stadt verursachte Deponierückstände aus der Zeit vor der Baurechtsabgabe im Jahr 1955 zurückzuführen ist. Die Kosten für die notwendigen Sanierungsmassnahmen werden auf 2,1 Mio. Franken veranschlagt, exklusive die Planerhonorare, die in einer separaten Position in der Tabelle zu den Kostenpositionen unter Ziffer 5.3 zusammengefasst sind. Darin enthalten sind die Rückbaukosten der vorgenannten noch vermieteten Gebäude, welche noch nicht beantragt worden sind.

b. Weitere benötigte Infrastruktur

Die Master- und Entwicklungsplanung zeigt auf, welche Erschliessungs- und Aussenraumarbeiten (Werkleitungen, Umgebung und Detailerschliessung) für die Abgabe im Baurecht noch notwendig sind. Wie bei der bereits erfolgten Überbauung, sollen diese Kosten, welche mit 4,4 Mio. Franken exklusive die Planerhonorare veranschlagt sind, vom Fonds übernommen werden, der die Investition mit den rückfliessenden Baurechtszinsen finanziert und in Wert setzt. Die Hauptpositionen sind: Strassenbau (zusätzliche Stichstrasse an der Grenze zum Grundstück der Burgergemeinde), Werkleitungen wie Kanalisation, Strassenentwässerung, Wasser- und Gasleitungen, EW-Leitungen, Swisscom und Cablecom sowie die Umgebungsarbeiten zu den neuen Baurechtsgrundstücken mit den Mauern, Treppen und Grünflächen. Erneut wird in einer Planungsvereinbarung der Kostenteiler für die Erstellung der erforderlichen Kanalisation (Abwasser), der Strassenentwässerung, der Wasser-, Gas- und Elektroversorgung sowie sämtlicher für die Erschliessung des Areals erforderlichen Kommunikationsleitungen zwischen dem Fonds, dem Tiefbauamt der Stadt Bern (TAB) und Energie Wasser Bern (ewb) festgelegt. Wie oben unter Ziffer 4 erwähnt, werden die künftigen Bauträger für die öffentlich zugänglichen aber im Fondsvermögen verbleibenden Räume eine Pauschalentschädigung an den Unterhalt und Betrieb über die Baurechtszinspflicht leisten. Für die Erschliessungsanlagen (Strassen, Plätze und Bäume), welche der Fonds wegen des höheren Baurechtszinses für erschlossene Grundstücke selber erstellt und der hoheitlichen Stadt zu übergeben hat, ist für die Betriebsfolgekosten vom Tiefbauamt (TAB) und Stadtgrün Bern (SGB) zu gegebener Zeit eine Erhöhung des Unterhaltsbudgets zu beantragen.

5.2. Mehrwertabgeltung

In der Kreditvorlage vom 25. September 2005 und damit im heutigen Gesamtkredit von 46,44 Mio. Franken bereits enthalten, ist die gemäss Infrastrukturvertrag vom 17. Juli 2002 durch den Fonds zu leistende Mehrwertabgeltung von 6,3 Mio. Franken, welche damals noch auf 120 000 m² BGF ausgelegt war (Fr. 52.50 pro m² / BGF; indexiert). Diese Mehrwertabgeltung wird als Ausgleich für den durch die Umzonung bedingten Planungsmehrwert aus dem Fonds (Finanzvermögen) in den allgemeinen Gemeindehaushalt (Verwaltungsvermögen) übertragen. Mit der Mehrwertabgeltung erfolgt die Öffnung der Spezialfinanzierung Planungsmehrwertabschöpfung.

Mit der Richtplanrevision im Jahr 2010 wurde der Stadt auf ihrem Arealteil ein Nutzungspotenzial von total 159 200 m² BGF zugestanden. Die Realisierbarkeit dieses Potenzials konnte mit der Masterplanung und dann auch mit dem Bericht Lagebeurteilung Richtplan ESP Wankdorf vom 26. August 2015 bestätigt werden. Davon sind rund 155 000 m² BGF mehrwertabgeltungspflichtig (159 200 m² BGF abzüglich 4 000 m² BGF der denkmalpflegerisch geschützten Bestandesbauten an der Stauffacherstrasse 80/82). In der Rolle als Eigentümerversreter hat sich der Fonds mit dem Gemeinderat darauf verständigt, die indexierte Entschädigung jeweils pro Baubereich nach Erteilung der baupolizeilichen

Bezugsbewilligung zu leisten. Es bedarf demnach einer Kreditaufstockung für das Restpotenzial von 35 000 m² BGF von geschätzten 2,1 Mio. Franken.

5.3. Kostenzusammenstellung

Der bisher gesprochene Gesamtkredit ist ohne den separaten Rückbaukredit für das Vetrotech-Areal um über 4 Mio. Franken noch nicht ausgeschöpft worden. Dies in erster Linie deshalb, weil bereits bei der Vergabe der Arbeiten ein Submissionserfolg erzielt werden konnte, die Entwicklungs- und Vermarktungskosten wegen vermehrten Eigenleistungen der LV bzw. ISB tiefer zu stehen kamen und zudem eine erfolgreiche Zwischennutzung realisiert wurde. Weiter ist bereits heute absehbar, dass ein Teil der bisher vorgesehenen Parkanlage für die bau- und planungsrechtliche Sicherstellung der für die Wohnungen der zweiten Entwicklungsphase bereitzustellenden Spielflächen benötigt wird. Diese Spielflächen werden in der Erstellung kostengünstiger sein als die übrige Aussenraumgestaltung in WankdorfCity.

Da die Realisierung der um die Spielfläche reduzierten Parkanlage erst nach Ablauf des Baurechts des Metzgercenters - also frühestens im Jahr 2024 - erfolgen kann, wurde mit dem Finanzinspektorat vereinbart, die Kreditabrechnung WankdorfCity schrittweise abzurechnen und korrekterweise auch den bereits gesprochenen separaten Kredit für den Rückbau mit dem Hauptkredit zu vereinigen. Eine erste Zwischenabrechnung ist nach Fertigstellung der öffentlichen Räume bis und mit Rosalia-Wenger-Platz im Sommer 2016 geplant. Eine zweite soll dann nach Abschluss der noch anstehenden Arbeiten in den Jahren 2018/2019 erfolgen. Der Abschluss bildet dann die Schlussabrechnung nach dem Rückbau des Metzgercenters und der Fertigstellung der Parkanlage in den Jahren 2024/2025. Basierend auf der Kostenzusammenstellung der Vorlage vom 26. September 2010 ergibt sich folgende Gesamtübersicht, wobei die Planerhonorare jeweils separat ausgewiesen sind:

Kostenpositionen	Kredite	Ausschöpfung Kredit Total 30.09.2015	Kostenprognose
Abbruch / Altlastenentsorgung	3'400'000.00	4'106'209.00	4'106'209.00
Zinskosten, Vermarktung, Grundbuchkosten etc.	1'600'000.00	1'594'991.70	1'594'991.70
Kostenbeitrag an Infrastrukturmassnahmen 1. Etappe	3'100'000.00	3'095'000.00	3'095'000.00
Mehrwertabschöpfung (max. 120'000 m ² BGF; indexiert)	6'300'000.00	1'906'902.40	6'430'000.00
Ablösung Gewerbebeschränkung (einmalig an Bürgergemeinde)	2'850'000.00	2'834'251.00	2'834'251.00
Umgebungsarbeiten inkl. Vorbereitungsarbeiten	18'380'000.00	12'429'341.57	16'550'000.00
Nebenkosten	500'000.00	162'305.60	300'000.00
Unvorhergesehenes (ca. 15%)	3'160'000.00	1'022'668.45	1'800'000.00
Honorare	5'950'000.00	4'357'707.25	5'700'000.00
Entwicklungs-/Vermarktungskosten	1'200'000.00	628'774.55	750'000.00
Total Kredit 2005 und 2010	46'440'000.00	32'138'151.52	43'160'451.70
Rückbaukredit Vetrotech-Areal Betriebskommission	850'000.00	in Hauptkredit überführt	
Nicht ausgeschöpfter Kredit (gerundet)			3'280'000.00
2. Entwicklungsschritt			
Rückbau / Altlasten / Schadstoffe Phase II			2'100'000.00
Umgebungsarbeiten / Vorbereitungsarbeiten WaCl II			4'400'000.00
Mehrwertabschöpfung (max. 35'000 m ² BGF; indexiert)			2'100'000.00
Honorare			1'700'000.00
Unvorhergesehenes			800'000.00
Total 2. Entwicklungsschritt			11'100'000.00
Kreditaufstockung 2016 (gerundet)	7'820'000.00		7'820'000.00
Total Kredit	54'260'000.00		

Abbildung 2: Kosten WankdorfCity

Für die weiteren Arbeiten wird demnach eine Kreditaufstockung von gerundet Fr. 7 820 000.00 beantragt. Damit können die Erschliessungs- und Infrastrukturanlagen inklusive der öffentlichen Räume auf dem städtischen Arealteil in WankdorfCity fertiggestellt werden. Die Erschliessung des gesamten Perimeters der Überbauungsordnung „Umfeld S-Bahn-Stationen Wankdorf“ - also inklusive den anschliessenden Grundstücken der Burgergemeinde mit einem Nutzungspotenzial von dereinst 100 000 m² BGF - ist damit aber noch nicht abgeschlossen. Es verbleibt die östliche Erschliessungstangente (Neuenschwanderstrasse) vom Rosalia-Wenger-Platz in die Stauffacherstrasse, deren Fertigstellung erst mit der Bebauung des Bürgerareals, auf welchem noch Baurechte bis nach 2030 lasten, geplant ist. Zur Hauptsache werden damit die Grundstücke der Burgergemeinde erschlossen, weshalb die Kostentragung dannzumal grösstenteils durch diese erfolgen wird.

5.4. Wirtschaftlichkeit

Mit der Kreditaufstockung um 7,82 Mio. Franken würden sich die durch die Stimmberechtigten gesprochenen Investitionskosten von 46,44 Mio. auf 54,26 Mio. Franken erhöhen. Zuzüglich der Buchwerte sämtlicher Grundstücke sowie der Abschreibung der Heimfallsentschädigungen für die Gebäude der Baurechte Vetrotech und Paricenter ergeben sich neu totale Anlagekosten von rund 73,07 Mio. Franken.

Diesen Anlagekosten stehen heute bereits realisierte jährliche Baurechtszinse von rund 2,97 Mio. Franken für 90 000 m² BGF gegenüber. Werden die angebotenen Baurechtszinse von rund 1,7 Mio. Franken für 49 200 m² BGF für die noch zu überbauenden Baufelder dereinst realisiert, ergeben sich für WankdorfCity jährliche Baurechtszinsen von rund 4,67 Mio. Franken. Darin noch nicht enthalten sind die Baurechtszinse für das verbleibende Nutzungspotenzial von 20 000 m² BGF (10 000 m² auf dem Baubereich BB2a - welches die SBB für ein Betriebsgebäude reservierten, nun aber wieder zurückgaben, sowie 10 000 m² Nutzungsreserve der SBB auf dem Baubereich BB3b) und die anfallende Heimfallsentschädigung für das bis 2024 laufende Baurecht des Metzgercenters.

Aufgrund des in der Stadt bereits eingeführten harmonisierten Rechnungslegungsmodells 2 (HRM2), wird es dem Fonds möglich sein, diese Wertsteigerung - welche der Differenz der Anlagekosten zum Marktwert bei Abgabe im Baurecht entspricht - direkt über die Erfolgsrechnung zu verbuchen und zugunsten einer Äufnung des Erneuerungsfonds als Entwicklungsgewinn abzuschöpfen. Damit kann nach Abschluss der Arealentwicklung eine ausgezeichnete Wirtschaftlichkeit ausgewiesen und realisiert werden.

Die Wirtschaftlichkeit des gesamten städtischen Teils von WankdorfCity zeigt sich in der Übersicht (Werte in Franken) approximativ wie folgt*:

Anlagekosten für bereits realisierten Teil gemäss Botschaft 2010		54'240'000
Anlagekosten noch zu realisierender Teil:		
Buchwert der noch zu überbauenden Grundstücke (nur Boden)	3'131'303	
Heimfallsentschädigungen vorzeitig heimfallende Baurechte (Gebäude)	4'600'000	
nicht ausgeschöpfter Kredit	3'280'000	
beantragte Kreditaufstockung 2016	7'820'000	18'831'303
Total Anlagekosten		73'070'000
Landwert des bereits realisierten Teils gemäss Botschaft 2010	90'000 m ² BGF	66'000'000
Landwert des noch zu realisierenden Teils von WankdorfCity	49'200 m ² BGF	37'500'000
Entwicklungsgewinn total		30'430'000

Abbildung 3: Wirtschaftlichkeit

*Der Landwert nach der Entwicklung entspricht dem zu 4,5 % kapitalisierten Baurechtszins.

5.5. Finanzierung

Für die Stadt ist es vorteilhafter, die einzelnen Baurechtsgrundstücke, wie im bereits überbauten Teil, in vollständig erschlossenem und baureifem Zustand abzugeben und dafür höhere Baurechtszinse realisieren zu können. Der öffentlich zugängliche Aussenraum verbleibt dabei im Eigentum der Stadt. Die erforderlichen Investitionen für den Rückbau (inklusive Altlastensanierung) und die Infrastrukturanlagen (Detailerschliessung, Werkleitungen, Grünflächen und Aussenanlagen) müssen daher durch die Grundeigentümerin (Stadt Bern, Fonds) erbracht werden. Der gesamte verfügbare Kredit beläuft sich heute auf 46,44 Mio. Franken (20,8 Mio. Franken Kredit 2005 und 25,64 Mio. Franken Kreditaufstockung 2010) und soll jetzt um 7,82 Mio. Franken auf total 54,26 Mio. Franken aufgestockt werden. Refinanziert werden diese Ausgaben mit den durch die Bauberechtigten zu leistenden Baurechtszinsen. Das gleiche gilt für den Unterhalt des teilweise beim Fonds verbleibenden Aussenraums, da dieser in den Baurechtsverträgen kostenmässig berücksichtigt und mit einem Zuschlag von Fr. 2.00 pro Quadratmeter BGF und Jahr über den Baurechtszins abgegolten wird. Dieser Aufwand fällt somit im steuerfinanzierten Haushalt nicht an.

Diejenigen Kosten für die öffentlichen Räume, welche zum Zeitpunkt des Kreditantrags an die Stimmberechtigten vom 26. September 2010 bereits einschätzbar waren, müssen mit der jetzigen Vorlage nicht mehr beantragt werden. Dagegen sind alle Kosten, die sich aufgrund des Masterplans vom 28. August 2012 und dem Entwicklungsplan vom 28. Juli 2015 ergeben werden, Bestandteil der vorliegenden Aufstockung des bisherigen Kredits zur Fertigstellung des städtischen Arealteils.

6. Weiteres Vorgehen bei Annahme/Ablehnung des Antrags

Wenn die Stimmberechtigten die Vorlage WandorfCity: Weitere Entwicklung; Abgabe von Land im Baurecht und Kreditaufstockung annehmen und damit der Abgabe der verbleibenden Baufelder im Baurecht und der erneuten Krediterhöhung zustimmen, wird es möglich sein, den städtischen Teil des neuen Stadtquartiers WankdorfCity plangemäss fertigzustellen.

Bei Annahme der Vorlage durch die Stimmberechtigten werden die konkreten Baurechtsverhandlungen aufgenommen und bis im Herbst 2016 zum Abschluss gebracht. Die Realisierung der Hochbauten obliegt den Bauberechtigten; diejenige der Fertigstellung der öffentlichen Räume und der zusätzlichen Infrastruktur der Stadt. Mit dem Bezug der Büro- und Wohnbauten kann im besten Fall ab 2018/2019 gerechnet werden.

Stimmen die Stimmberechtigten der Baurechtsabgabe nicht zu und bestätigen damit die vorangehenden Beschlüsse nicht, müssten Alternativen geprüft werden wie die Realisierung durch die Stadt selbst mit einem entsprechenden Bau- und Bewirtschaftungsrisiko oder der Landverkauf an Investorinnen und Investoren.

7. Finanzkompetenzen

Die Bestimmung des finanzkompetenten Organs zur Baurechtsabgabe richtet sich, wie bereits erwähnt, vorliegend nach Artikel 6 des Fondsreglements. Für Verpflichtungen ab 10 Mio. Franken liegt die Zuständigkeit bei den Berner Stimmberechtigten. Der Vertragswert der abzugebenden Baurechte übersteigt den Schwellenwert und ein Ausgabenbeschluss für eine Kreditaufstockung eines von den Stimmberechtigten gesprochenen Kredits bedarf ebenfalls deren Genehmigung.

Antrag

1. Der Stadtrat genehmigt die Vorlage des Gemeinderats an den Stadtrat betreffend Weiterentwicklung WankdorfCity: Abgabe von Land im Baurecht und Kreditaufstockung (Abstimmungsbotschaft).
2. Er empfiehlt der Gemeinde mit ... Ja- gegen ... Nein-Stimmen bei .. Enthaltungen den folgenden Beschluss zur Annahme:
 - 2.1. Die Stadt Bern stimmt der Abgabe der Baubereiche 4a/4b, 6 und 7 auf dem städtischen Areal von WankdorfCity (Grundstücke Gbbl.-Nrn 2703, 2704, 2706 und 2802; Stauffacherstrasse 122 - 128) im Baurecht zu.
 - 2.2. Der von den Stimmberechtigten am 25. September 2005 bewilligte Kredit von Fr. 20 800 000.00 zulasten der Investitionsrechnung des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik, der am 26. September 2010 um Fr. 25 640 000.00 auf Fr. 46 440 000.00 aufgestockt wurde, wird für die abschliessende Entwicklung des städtischen Teils von WankdorfCity (Rückbau, Altlastensanierung, Infrastrukturanlagen und Ausgleich des Planungsmehrwerts) um Fr. 7 820 000.00 auf total Fr. 54 260 000.00 erhöht.
 - 2.3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.
3. Die Botschaft an die Stimmberechtigten wird genehmigt.

Bern, 3. Februar 2016

Der Gemeinderat