

Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat

Gaswerkareal: Grundstückerwerb (Abstimmungsbotschaft)

1. Worum es geht

Im Dezember 2016 hat der Gemeinderat den Kauf des Grundstücks Gaswerkareal Bern Gbbl.-Nr. 3/752 von Energie Wasser Bern (ewb) beschlossen. Am 6. September 2017 legte er dem Stadtrat den Bericht «Entwicklungs- und Planungsprozess; Bisherige Arbeiten und vorgesehene Planänderungsverfahren» vor und räumte ihm damit die Möglichkeit ein, in Form von Planungserklärungen Stellung zum Kauf und der Entwicklung des Gaswerkareals zu nehmen.

In der Zwischenzeit hat die Stadt mit ewb den Vertrag zum Kauf des Grundstücks Bern 3/752 verhandelt. Der Gemeinderat hat beschlossen, den Kaufvertrag zum Preis von Fr. 28 808 800.00 unter dem Vorbehalt der Zustimmung der zuständigen Organe abzuschliessen. Zum Kaufpreis für das Land dazu kommen die geltend gemachten Planerkosten von Losinger Marazzi AG in der Höhe von 1,6 Mio. Franken und diejenigen von ewb von Fr. 350 000.00. Insgesamt stimmen die Stimmberechtigten über einen Verpflichtungskredit von Fr. 30 758 800.00 ab.

Die Geschäfte «Kauf des Grundstücks» und «Planung» werden dem Stadtrat sowie den Stimmberechtigten getrennt zum Beschluss vorgelegt. Dies ermöglicht grösstmögliche Transparenz in den Entscheidungsprozessen. Nichtsdestotrotz werden der Stand der Planung und die Absichten des Gemeinderats für die Entwicklung des Areals zum besseren Verständnis unter Punkt 9 kurz dargelegt.

2. Ausgangslage

Im Jahr 2011 initiierte ewb für das Gaswerkareal in Bern einen Entwicklungsprozess. Auslöser war eine Verfügung des Kantons Bern, die ewb als Eigentümerin verpflichtete, die Altlastensanierung einzelner Grundstücksbereiche in Angriff zu nehmen. ewb beabsichtigte die Altlastensanierung mit der Entwicklung eines Bauprojekts zu verknüpfen. Dazu schloss ewb mit der Losinger Marazzi AG eine Projektentwicklungsvereinbarung ab. Unter Führung der Losinger Marazzi AG und in Zusammenarbeit mit städtischen Fachstellen – namentlich dem Stadtplanungsamt, Immobilien Stadt Bern, Hochbau Stadt Bern, der Verkehrsplanung und Stadtgrün Bern – wurden planerische Vorarbeiten geleistet, die ihren Abschluss in einer 2014 durchgeführten Testplanung unter Beteiligung von in- und ausländischen Architektenteams fand.

Aufgrund zahlreicher Debatten und von Vorstössen des Stadtrats sowie nach einer breiten Auslegung beschloss der Gemeinderat im Dezember 2016, dass die Stadt die Federführung der Planung übernimmt und das Grundstück kauft. Die folgenden Gründe sprachen dafür: Die exklusive Zusammenarbeit mit einer externen Partnerin im Entwicklungsprozess hätte hohe politische Risiken beinhaltet und widerspräche dem Wettbewerbsgedanken im städtischen Planungs- und Bauwesen. Mit einem Kauf des Gaswerkareals durch den Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds) kann die Stadt den eingeleiteten Entwicklungsprozess nun alleine zu Ende führen. Die Stadt trägt dann zwar die Verantwortung und das Entwicklungsrisiko, wird im Gegenzug aber die Investierenden und Baurechtsnehmenden direkt bestimmen können. Mit dem Bericht «Entwicklungs- und Planungsprozess; Bisherige Arbeiten und vorgesehene Planänderungsverfahren» vom 31. August 2017 wurde

dem Stadtrat sodann die Möglichkeit zur Mitwirkung ermöglicht. Mit 14 Planungserklärungen hat der Stadtrat seine Entwicklungsabsichten an der Sitzung vom 25. Januar 2018 kundgetan.

Basierend auf den politischen Vorgaben des Stadtrats wurden die Planungsgrundlagen für die Arealentwicklung überarbeitet und das Kaufgeschäft des Areals mit den neuen Rahmenbedingungen initiiert. Der Kauf des Areals durch die Stadt erfolgt über den Fonds. Die für den Kauf relevanten stadt-rätlichen Planungserklärungen wurden bei der Aushandlung des Kaufvertrags berücksichtigt.

Das Planungsgeschäft (Umzonung des Areals) wird dem Stadtrat sowie den Stimmberechtigten zu einem späteren Zeitpunkt vorgelegt.

3. Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück Bern Gbbl.-Nr. 752 im Kreis 3 (Mattenhof/Weissenbühl) umfasst, nach einer für ewb unumgänglichen Abparzellierung der sogenannten Gasdruck-Reduzierstation (Eintrag Grundbuch 22. Mai 2018), eine Fläche von 56 006 m² und damit 433 m² weniger als vor der Abparzellierung. Das Grundstück ist mit den Gebäuden Sandrainstrasse 7c (Schopf), 15 (Gasmeisterhaus), 17 (Direktorenvilla), 17j (Werkstattgebäude), 33e (Schopf), 39a (Gastankstelle) und 39 (Feuerwehrlokal) bebaut. Im Gebäude Sandrainstrasse 25 befindet sich das Jugendzentrum Gaskessel, welches sich im Baurecht der Stadt befindet. Nach dem Kauf wird dieses zu einem Eigentümerinnenbaurecht. Im Norden grenzt das Areal an das Grundstück Bern 3/1081 (Ryff-Fabrik), das bereits im Besitz der Stadt ist. Im Westen ist es durch die Sandrainstrasse abgegrenzt. Auf der anderen Seite der Sandrainstrasse folgen verschiedene Grundstücke mit unterschiedlichen Eigentümerinnen und Eigentümern. Speziell zu erwähnen ist der Brückenkopf West der Monbijoubücke, da sich dieser im Planungssperimeter der Arealentwicklung befindet. Die Grundstücke sind teilweise im Besitz der Brückenkopf AG und teilweise im Besitz der Stadt, welche ihr Grundstück der Brückenkopf AG im Baurecht abgegeben hat. Im Rahmen der Sanierung der Monbijoubücke und der Entwicklung Gaswerkareal wird angestrebt, einen neuen Baurechtsvertrag abzuschliessen. In diesem wird der Unterhalt der Brücke, die gemeinsame Parkierung für die geplanten Überbauungen im Brückenkopf sowie die koordinierte Anordnung der Aufenthaltsbereiche und Spielplätze auf der Schwemmebene gemäss Artikel 15 des Baugesetzes des Kantons Bern vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0) neu geregelt.

Mit dem Erwerb des Grundstücks Bern 3/752 kann die Stadt eine gesamtheitliche Planung über die Schwemmebene durchführen. Nachfolgende Darstellung zeigt den Kaufperimeter sowie die weiteren Grundstücke im Besitz der Stadt Bern:

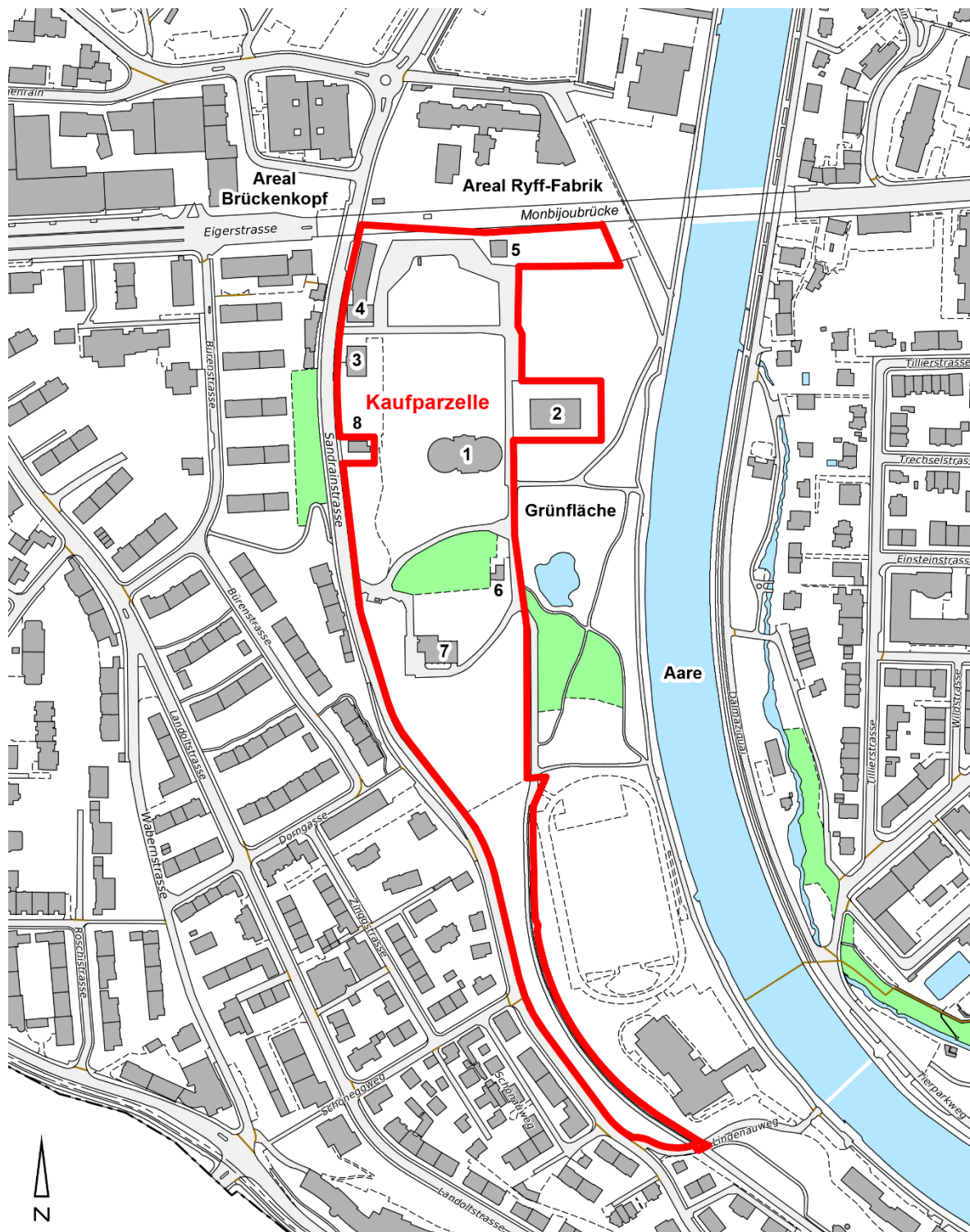


Abbildung 1: Rote Umrandung= Kaufperimeter (Gbbl.-Nr. 752 im Kreis 3); 1 = Gaskessel; 2 = Werkstattgebäude; 3 = Direktorenvilla; 4 = Gasmeisterhaus; 5 und 6 = Schopf; 7 = Feuerwehrlokal

4. Planungsrechtliche Situation

4.1. Aktuelle Zonierung

Das Grundstück Bern 3/752 weist insgesamt eine Grundfläche von 56 006 m² auf. Mit Ausnahme des Walds handelt es sich um bereits erschlossenes Bauland. Die Fläche teilt sich auf folgende Nutzungszonen auf:

- 10 122 m² in der Zone FA – Zone für öffentliche Nutzung A (Ausnützungsziffer 0.1)
- 30 659 m² in der Zone FB – Zone für öffentliche Nutzung B (Ausnützungsziffer 0.6)
- 10 452 m² in der Zone FC – Zone für öffentliche Nutzung C (Ausnützungsziffer 1.2)
- 2 384 m² in der SZB – Schutzzone B (Werkstattgebäude)
- 2 389 m² sind als übriges Gebiet – Wald ausgeschieden

Die bestehenden Zonen schränken aktuell die Art der Nutzung des Areals auf Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse ein. Der Gemeinderat kann zur besseren wirtschaftlichen Nutzung der Hauptanlagen Nebenbetriebe im Umfang von maximal einem Drittel des gesamten Bauvolumens gestatten, sofern Zweck und Funktion der Hauptanlagen nicht beeinträchtigt werden (Art. 24 Bauordnung der Stadt Bern vom 24. September 2006 [BO; SSSB 721.1]). Das zugelassene Mass der Nutzung beträgt auf dem Grundstück aktuell rund 32 000 m² Geschossfläche oberirdisch (GFo) plus das bereits vorhandene Werkstattgebäude in der Schutzzone. Damit ist das Mass der Nutzung bei weitem nicht ausgeschöpft. Das zonenrechtlich vorhandene Nutzungspotenzial widerspricht jedoch den aktuellen Entwicklungsabsichten des Gemeinderats und dem kantonalen Richtplan. Um die geplante Mischnutzung (Wohnen und Gewerbe) zu realisieren, eine Verdichtung des Areals zu ermöglichen und das Ziel der Siedlungsentwicklung nach innen zu erreichen, ist die Umzonung des Areals erforderlich.

4.2. Kantonaler Richtplan und Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK)

Im kantonalen Richtplan ist das Gaswerkareal als «prioritäres Entwicklungsgebiet Wohnen aus kantonalen Sicht» mit dem Koordinationsstand Zwischenergebnis ausgewiesen. Der Kanton fördert die Umstrukturierung an zentralen und gut erschlossenen Lagen prioritär, um die Zielsetzung des haushalterischen Umgangs mit dem Boden zu erreichen. In der zweiten Generation des Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzepts (RGSK) Bern-Mittelland ist das Gaswerkareal ebenfalls als regionales Verdichtungs- und Umstrukturierungsgebiet ausgewiesen.

Die Entwicklungsabsichten des Gemeinderats sind demnach mit den übergeordneten raumplanerischen Strategien abgestimmt.

4.3. Aaretalschutzzone und Aareraum Planung

Das Gaswerkareal befindet sich in der Aaretalschutzzone gemäss dem Bauklassenplan der Stadt Bern. Der Zweck des Aaretalschutzgebiets ist die Erhaltung der besonderen Schönheit der kleinsmassstäblich überbauten sowie stark durchgrünten Aaretalhänge. Bei Neu- und in die Gebäudestruktur eingreifenden Umbauten sind mindestens zwei Drittel des unüberbauten Grundstückareals zu begrünen und auf der Talseite der Gebäude sind Bäume zu pflanzen. Bauten und Anlagen einschliesslich Stützmauern müssen sich bezüglich Gestaltung, Grösse und Farbgebung ins Landschaftsbild der Aaretalhänge einfügen. Diese Vorgaben müssen bei der Ausarbeitung der Gaswerkareal-Planung beachtet werden.

Die Aaretalschutzzone ist ein kommunales Landschafts- und Stadtbildschutzgebiet. Die Kompetenz zur Anpassung des Perimeters liegt bei der Stimmbevölkerung. Da das Gaswerkareal zwischen den relevanten Aaretalhängen liegt, ist eine «Ausstanzung» bzw. Entlassung des Planungs-Perimeters aus dem Schutzperimeter nicht möglich, ohne den Schutzgedanken als Ganzes zu gefährden. Im Vordergrund steht daher voraussichtlich die Sicherstellung des Schutzgedankens des Aaretalschutzperimeters mittels entsprechender Vorgaben in einer noch zu erlassenden ZPP und/oder Überbauungsordnung (ÜO). Für das Bauen innerhalb des Aaretalschutzperimeters erteilt das Regierungstatthalteramt Bern-Mittelland die Baubewilligung, da die Stadt Grundeigentümerin ist. Das Stadtplanungsamt als Planungsbehörde, das Amt für Gemeinden und Raumordnung als Genehmigungsbehörde für die Planung sowie das Regierungstatthalteramt Bern-Mittelland als Baubewilligungsbehörde sind folglich die Behörden, welche die Einhaltung des Schutzauftrags prüfen und die Interessensabwägung mit weiteren gesetzlichen und planerischen Vorgaben vornehmen.

Weiter ist das Gaswerkareal auch Teil der Aareraum Planung. Diese dient als verwaltungsanweisendes, städtisches Leitbild für die Themen Stadt- und Landschaftsbild sowie für die Nutzung des Aareraums. Die Aussagen zum Gaswerkareal in der Aareraum Planung widersprechen teilweise den untenstehend unter Ziffer 9.1 ausgeführten, zwischenzeitlich durch Stadtratsbeschlüsse konkretisierten Vorstellungen bezüglich des zukünftigen Nutzungsmasses auf dem Gaswerkareal. Insbesondere ist darin eine Verdichtung entlang der Sandrainstrasse, jedoch ohne weitergehende Überbauung der Schwemmebene vorgesehen. Die Ziele und Vorgaben der städtischen Aareraum Planung sind für die Gaswerkareal-Planung notwendigenfalls entsprechend den veränderten übergeordneten Vorgaben (insbesondere zur Siedlungsentwicklung nach innen) zu interpretieren bzw. durch entsprechende Beschlüsse über die zu erlassenden Planungsinstrumente zu aktualisieren. Dies unter grösstmöglicher Schonung bzw. Aufwertung der öffentlichen Freiräume.

Diese noch zu erlassenden ZPP und/oder Überbauungsordnung müssen die vorstehend erläuterten Vorgaben der Aaretalschutzzone und der Aareraum Planung weitgehend berücksichtigen, Planungsinstrumente sollen gleichzeitig jedoch auch möglichst eine den Planungsvorgaben des Stadtrats entsprechende Überbauung ermöglichen. Mit der Durchführung von qualitätssichernden Verfahren wird dabei sichergestellt, dass sich die Planungsinstrumente und die Bauprojekte sowohl an die lokalen Gegebenheiten als auch die gesetzlichen und planerischen Vorgaben anpassen.

Die Auslegung der Bauordnung der Stadt Bern sowie eine Interessensabwägung mit übergeordneten Planungsinstrumenten (RGSK, Kantonaler Richtplan) und Planungsinstrumenten der Stadt Bern (z.B. STEK 2016, Aareraum Planung) lassen somit einen Interpretationsspielraum offen, was auf dem Gaswerkareal realisiert werden kann. Die Entwicklungsabsichten des Gemeinderats sind im Grundsatz mit der Aaretalschutzzone und der mittels entsprechender Beschlüsse über die zu erlassenden Planungsinstrumente aktualisierten Aareraum Planung vereinbar. Die Vorgaben zum Aaretal- und Aareraumschutz könnten aber im Planerlass-, im Plangenehmigungs- oder in allfälligen Rechtsmittelverfahren möglicherweise eine Reduktion des maximal zulässigen Nutzungsmasses gegenüber den unter der nachfolgenden Ziffer 9.1 erläuterten Nutzungsvorstellungen notwendig machen bzw. bewirken, falls die zuständigen Gremien den kommunalen Schutzgedanken stärker als die übergeordneten Strategien der Siedlungsentwicklung nach innen gewichten.

4.4. Denkmalschutz

Ebenfalls Bestandteil des Kaufgeschäfts sind die bestehenden Gebäude auf dem Grundstück. Auf dem Gaswerkareal befinden sich verschiedene identitätsstiftende Bestandesbauten, die die industrielle Vergangenheit bezeugen. Die Direktorenvilla, das Werkstattgebäude sowie der alte Holzschopf am Waldrand sind schützenswerte Gebäude. Die Gaskessel sind als beachtenswert ohne rechtswirksame Einstufung inventarisiert. Der Schutzstatus wurde bei der Ermittlung des Kaufpreises (vgl. Kap.6) berücksichtigt.

5. Altlastensanierung

Die Sanierungsverfügung des kantonalen Amtes für Wasser und Abfall (AWA) vom 3. Februar 2017 verpflichtet ewb, die Sanierung der sogenannten Kernzone (Priorität 1) bis Ende 2020 vorzunehmen (vgl. Abbildung 2). In Absprache mit dem AWA war ursprünglich geplant, die Sanierung mit der Realisierung der Überbauung des Gaswerkareals zeitlich und technisch abzustimmen, was nun nicht mehr möglich sein wird. Gegen den durch den Regierungsstatthalter am 20. September 2018 erteilten Gesamtbauentscheid (Baubewilligung) für die Altlastensanierung wurde Beschwerde eingereicht. Die kantonale Direktion für Bau, Verkehr und Energie (BVE) hat die Beschwerde am 27. März 2019 abgewiesen, worauf die Beschwerde zum Verwaltungsgericht weitergezogen wurde. Wegen

des Beschwerdeverfahrens verzögert sich der Beginn der Sanierungsarbeiten. Sollte der mit Verfügung festgesetzte Termin für den Abschluss der Altlastensanierung deshalb nicht eingehalten werden können, wird ewb frühzeitig das Gespräch mit dem AWA suchen. Die Sanierungsarbeiten erfolgen auf Kosten von ewb. Dafür hat ewb in der Vergangenheit Rückstellungen in der Höhe von 20 Mio. Franken gebildet. Eine Totalsanierung des Areals ist gemäss der Verfügung des AWA nicht notwendig und wird als unverhältnismässig taxiert. Auf eine Sanierung der Teilgebiete, die in den Prioritäten 2 und 3 (vgl. Abbildung 2) eingeteilt wurden, kann deshalb nach Ansicht des AWA voraussichtlich verzichtet werden. Falls nach erfolgter Sanierung der Kernzone von diesen Gebieten aber weiterhin eine unzulässige Gefährdung des Grundwassers ausgeht, müsste der Standort neu beurteilt werden. Das Areal bleibt nach erfolgter Sanierung im Kataster der belasteten Standorte verzeichnet.

Stimmt der Souverän dem Kaufgeschäft zu, erfolgt der Übergang von Nutzen und Gefahr per 1. Januar 2021. Die Kosten bis zum Abschluss der Sanierungsarbeiten trägt in jedem Fall ewb, auch wenn diese Arbeiten wegen der Verzögerung bis zum Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung allenfalls länger dauern sollten.

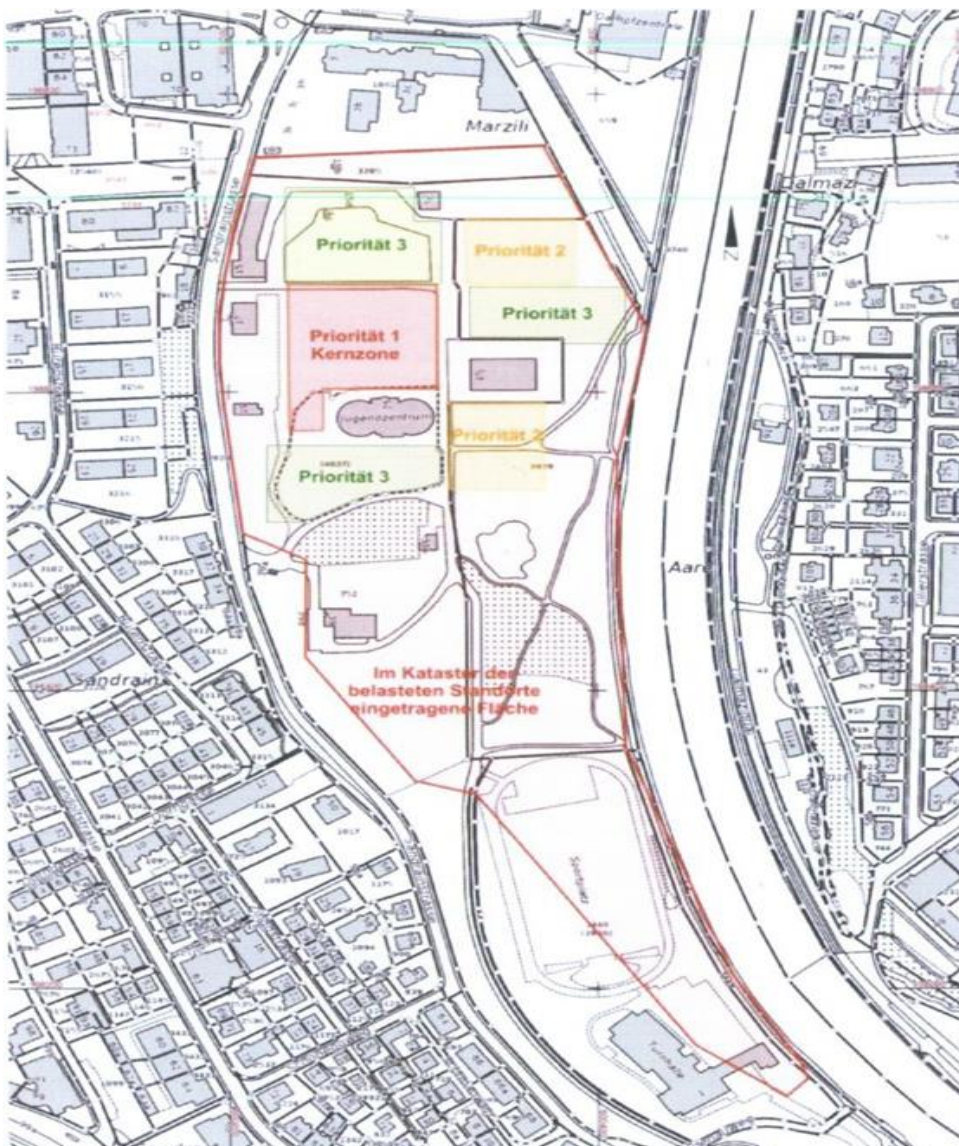


Abbildung 2: Übersicht ehemaliges Gaswerk mit Sanierungsflächen 1. – 3. Priorität auf den Grundstücken Bern Gbbl.-Nr. 3/752 und Bern Gbbl.-Nr. 3/3929 (Verwaltungsvermögen)

6. Herleitung des Kaufpreises

Das Vorgehen zur Landwertermittlung orientiert sich unter anderem am Bericht an den Stadtrat zum Entwicklungs- und Planungsprozess, den der Gemeinderat im September 2017 zuhanden der vorberatenden Kommission und des Stadtrats verabschiedet hat, worauf der Stadtrat am 25. Januar 2018 Planungserklärungen abgegeben hat.

Auf Seiten ewb entstehen insbesondere Kosten bei der Sanierung der Altlasten der Kernzone (Priorität 1), die auf 19,8 Mio. Franken geschätzt werden. Die Schätzung des Werts als Zone im öffentlichen Interesse FA*, FB*, FC* und Schutzzone beträgt 4,52 Mio. Die Bestandesbauten sowie die angelaufenen Planungskosten bei ewb wurden in der Landwertermittlung ebenfalls berücksichtigt.

Gestützt auf eine externe Bewertung des Büros Fahrländer Partner Raumentwicklung (FPRE) Zürich/Bern, die von der Stadt zusammen mit ewb erstellt worden war, konnten der zukünftige Landwert und der Wert der Bestandesbauten bestimmt und die angemessene Entschädigung festgelegt werden.

Der Gemeinderat ist bei der Vergabe der Baufelder bisher von folgender Aufteilung ausgegangen:

- 50 % Vergabe an gemeinnützige Wohnbauträgerschaften,
- 25 % Stadt als Bauherrin,
- 25 % Vergabe an institutionelle Inverstörinnen und Investoren.

Der grosse Anteil von 75 % gemeinnützigem Wohnungsbau (davon ein Drittel städtischer Wohnungsbau) sowie die Vorgabe, beim Wohnungsbau kein Stockwerkeigentum zu errichten, wurden bei der Wertermittlung berücksichtigt. Der Kaufpreis wurde auf Fr. 26 358 800.00 für das Land sowie Fr. 2 450 000.00 für die Bestandesbauten festgelegt. Damit ergibt sich insgesamt ein Kaufpreis von Fr. 28 808 800.00 für Grundstück und Gebäude.

Der ausgehandelte Kaufpreis entspricht weder dem heutigen Wert des Areals von 4,52 Mio. Franken noch dem zukünftigen, sondern stellt eine Bewertung unter Berücksichtigung der Vorgaben der Planungserklärungen des Stadtrats sowie dem Resultat der Vorarbeiten durch die Losinger Marazzi AG dar. Aufgrund der Trennung zwischen Kauf- und Planungsgeschäft ist heute noch nicht klar, um welchen Landwert es sich effektiv handeln wird; der zukünftige Landwert kann deutlich höher oder tiefer ausfallen, da die Eckwerte der Planung bis und mit Volksabstimmung mit Unsicherheiten behaftet sind. Die Bewertung durch FPRE wurde auf der Basis von 50 000 m² GFo durchgeführt. Falls die Bevölkerung einer Umzonung mit einer höheren GFo zustimmt, ergäbe sich für den Fonds ein zusätzlicher Planungsmehrwert. Würde die Bevölkerung eine Umzonung jedoch ablehnen, entstünde zumindest vorübergehend ein Verlust für den Fonds. Ausgehend davon, dass ewb eine hundertprozentige Tochter der Stadt ist und der Fonds eine gemeindeeigene Unternehmung mit Sonderrechnung darstellt, entstünde für die Stadt insgesamt gesehen durch den Kauf kein zusätzliches finanzielles Risiko, da es sich lediglich um eine Umlagerung des Areals von ewb hin zum Fonds handelt. Die Kosten der Altlastensanierung bestehen so gesehen unabhängig vom Kaufentscheid und können nur durch eine Entwicklung gedeckt werden. Aus Sicht des Gemeinderats berücksichtigt der ausgehandelte Kaufpreis die Planungserklärung des Stadtrats vom 25. Januar 2018, wonach der Kaufpreis so festzulegen ist, dass ewb für ihre finanziellen Verpflichtungen (insbesondere Altlastensanierung und Abgeltung der Losinger Marazzi AG) angemessen entschädigt wird, der Planungsmehrwert ansonsten aber der Stadt zugutekommt.

7. Entschädigung der Vorleistungen an ewb (und die Losinger Marazzi AG)

7.1. Kosten Workshop-Verfahren und Testplanung

Mit Schreiben vom 28. November 2011 hat ewb dem Gemeinderat die Auslösung der Planung beantragt und ihn darüber orientiert, dass sie beabsichtigt, in Absprache mit der Liegenschaftsverwaltung (heute Immobilien Stadt Bern) eine Projektentwicklungsvereinbarung mit der Losinger Marazzi AG abzuschliessen und dass diesbezüglich auch Gespräche mit dem Stadtplanungsamt stattgefunden hätten. Mit öffentlicher Urkunde vom 8. Dezember 2011 wurde eine Vereinbarung zwischen ewb und der Losinger Marazzi AG geschlossen.

Für das Testplanungsverfahren schlossen die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ewb, der Fonds, die damalige Stadtbauten Bern und die Brückenkopf Bern AG mit dem Stadtplanungsamt am 4. September 2013 eine Planungsvereinbarung ab. Diese regelte die Rahmenbedingungen der Planung sowie die Kostentragung. Am 17. Dezember 2014 nahm der Gemeinderat Kenntnis vom Schlussbericht der Testplanung.

Die Kosten für das Workshop-Verfahren sowie der durch ewb zu tragende Anteil der Kosten für das Testplanungsverfahren wurden durch die Losinger Marazzi AG vorfinanziert, wie dies 2011 in der Projektentwicklervereinbarung festgehalten worden war. Basierend auf dieser Vereinbarung sind heute Forderungen der Losinger Marazzi AG an ewb im Umfang von Fr. 1 600 000.00 offen. Die Brückenkopf AG und der Fonds haben bereits ihren Kostenanteil an die Testplanung im Umfang von Fr. 135 834.00 zuhanden der Losinger Marazzi AG beglichen.

7.2. Kosten Vertiefungsphase und Phase Planerlassverfahren

Mit dem Abschluss der Testplanung hat der Gemeinderat die Verwaltung beauftragt, eine «[...] Vertiefungsphase Planung» zu sechs Themen durchzuführen und ihm die Ergebnisse zu unterbreiten. Im Juni 2015 hat er vom Bericht über die Ergebnisse der Vertiefungsphase und den Grundsätzen des ausgearbeiteten Rahmenplans als Vorlage für das Planerlassverfahren Kenntnis genommen und folgende Aufträge erteilt: Erarbeitung einer Planungsvorlage inklusive Antrag auf Mitwirkung basierend auf den Grundsätzen des Rahmenplans vom 30. März 2015, Erarbeitung eines Mobilitätskonzepts, einer Entwicklungs- und Immobilienstrategie in Abstimmung mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern sowie eines Vorschlags für einen partizipativen Prozess zur Klärung und Sicherung des zukünftigen Standorts für das Jugend- und Kulturzentrum auf dem Areal.

Die Kosten der Vertiefungsphase wurden allesamt von den verschiedenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern getragen. Der Anteil an externen Kosten, die ewb in diesen zwei Phasen bezahlt hat, beträgt Fr. 350 000.00.

7.3. Entschädigung der Vorleistungen und Kaufpreis

ewb macht im Zusammenhang mit dem Arealkauf insgesamt Fr. 1 950 000.00 für die geleisteten Planungsarbeiten geltend. Davon wurden – bezugnehmend auf den beurkundeten «Aufhebungsvertrag zur Projektentwicklungsvereinbarung betreffend Projektentwicklung Ehemaliges Gaswerk-Areal Bern (Sandrainstrasse), Bern 3-Grundbuchblatt Nr. 752» zwischen der Losinger Marazzi AG und ewb vom 12. März 2019 – von ewb Fr. 1 600 000.00 an die Losinger Marazzi AG vertraglich zugesichert für aufgelaufene Drittkosten, interne Kosten und den erarbeiteten Projektwert (Vorleistungen der Losinger Marazzi AG). Dazu kommen die unter Ziffer 7.2 erwähnten Ausgaben von ewb.

Kosten Losinger Marazzi AG gemäss notariell beglaubigtem Aufhebungsvertrag vom 12. März 2019	Fr. 1 600 000.00
Entschädigung vom Fonds an ewb für deren nachgewiesenen Auslagen gemäss Schreiben vom 12. März 2019	<u>Fr. 350 000.00</u>
Total Forderung Planerleistungen	Fr. 1 950 000.00

Mit den Kosten im Umfang von Fr. 28 808 800.00 für Land und Bestandesbauten sowie der Entschädigung der geleisteten Planerarbeiten (ewb, Losinger Marazzi AG) an ewb in der Höhe von Fr. 1 950 000.00 entsteht ein Kaufpreis von Fr. 30 758 800.00.

Die von der Losinger Marazzi AG geltend gemachten Kosten von 1,6 Mio. Franken schlüsseln sich im Detail wie folgt auf:

Losinger Marazzi AG:

- externe Kosten	Fr. 676 055.00
- interne Kosten	Fr. 676 512.00
- Abgeltung für entgangenen Entwicklungsgewinn	Fr. 400 000.00
- Bereits bezahlte Rechnungen (ISB, Brückenkopf AG)	Fr. - 135 834.00
- Rundung	Fr. - 16 733.00

Total Losinger Marazzi AG	Fr. 1 600 000.00
---------------------------	------------------

Der Verwaltungsrat von ewb hat sich vertraglich verpflichtet, der Losinger Marazzi AG 1,6 Mio. Franken für die Vorleistungen zu bezahlen. Neben den internen und externen Aufwänden weist die Losinger Marazzi AG einen Betrag von Fr. 400 000.00 aus als Abgeltung für den entgangenen Entwicklungsgewinn. Der Gemeinderat ist der Meinung, dass die geltend gemachten Kosten entschädigt werden sollen, auch wenn die Stadt dazu rechtlich nicht verpflichtet ist. Entsprechend wurden die 1,6 Mio. Franken in den Kaufpreis an ewb eingerechnet. Sollte dieser Betrag gekürzt werden, würde dies zu Lasten von ewb gehen, einer 100-Prozent-Tochter der Stadt.

Die Losinger Marazzi AG hat mit dem entwickelten Projekt unbestrittenermassen einen Mehrwert erarbeitet. Das Projekt wurde aus politischen Gründen gestoppt und die Rahmenbedingungen haben sich in der Zwischenzeit geändert, insbesondere durch den Entscheid des Gemeinderats, das Jugend- und Kulturzentrum Gaskessel an seinem heutigen Standort weiterzuführen. Aufbauend auf den früheren und aktuellen Arbeiten und Erkenntnissen kann die Stadt das Projekt nach dem Kauf weiterentwickeln. Der Gemeinderat erachtet es als angemessen und fair gegenüber ewb und der Losinger Marazzi AG, deren Aufwände wie vorgeschlagen zu begleichen und damit einen Schlussstrich zu ziehen.

8. Eckwerte des Kaufgeschäfts

Das Kaufgeschäft enthält neben der finanziellen Entschädigung weitere Eckwerte, die wie folgt zusammengefasst werden können:

8.1. Übergang Nutzen und Gefahr

Nutzen und Gefahr beginnen für die Käuferin am 1. Januar 2021. Findet die Volksabstimmung erst nach dem 1. Januar 2021 statt, beginnen für die Käuferin Nutzen und Gefahr 60 Tage nach Zustimmung des Kaufgeschäfts durch das Berner Stimmvolk.

8.2. Altlastensanierung

ewb verpflichtet sich – unabhängig davon, ob Nutzen und Gefahr bereits auf die Käuferin übergegangen sind – auf eigene Kosten gemäss Sanierungsverfügung des AWA vorzugehen, die Kernzone (Arealteil mit Priorität 1) zu sanieren und dafür zu sorgen, dass der Terminplan – soweit an ihr liegend – eingehalten werden kann. Bei Verzögerungen, wie beispielsweise durch Einsprachen, bleibt die Zuständigkeit der Altlastensanierung bei ewb. Wenn die Sanierungsarbeiten für die Kernzone (Priorität 1) nicht termin- und vereinbarungsgemäss abgeschlossen werden können und sich dadurch die Bebauung verzögert, haftet ewb für den daraus resultierenden Verzögerungsschaden in dem im Kaufvertrag festgelegten Rahmen mit maximal Fr. 500 000.00. Der Verzögerungsschaden wird wie folgt begrenzt: «Die Haftung bezieht sich nur auf allfällige Mehrleistungen des Unternehmers in Bezug auf den entstandenen Schaden wegen der Verzögerung der Sanierung der Kernzone (Arealteil mit Priorität 1)».

8.3. Belastungen des Bodens

Das Kaufobjekt bleibt auch nach erfolgter Sanierung weiterhin im Kataster der belasteten Standorte verzeichnet, da die Altlastensanierung nur im Bereich der Kernzone (Arealteil mit Priorität 1) erfolgt. Eine Sanierung des ganzen Areals ist nicht erforderlich. Weiterer Handlungsbedarf ergibt sich erst bei der konkreten Umnutzung bzw. Bebauung des Areals. Dabei können Bodenbelastungen zu Tage treten, die entweder zu einer grösserflächigen Sanierung oder zu Kosten für die Entsorgung als Sonderabfälle führen. Die Kosten einer allfälligen weiteren Altlastensanierung und die Mehrkosten bei der Entsorgung von belastetem Aushubmaterial werden je zur Hälfte durch ewb und die Stadt getragen, wobei der von ewb zu übernehmende Betrag auf maximal 5 Mio. Franken begrenzt ist. Das Mittragen der Kosten bzw. Mehrkosten durch ewb endet 15 Jahre nach Vertragsunterzeichnung. Nach Ablauf dieser Frist sind sämtliche Kosten durch die Stadt zu tragen.

8.4. Dienstbarkeiten

Es bestehen Dienstbarkeiten von ewb für betriebsnotwendige Leitungssysteme. Sofern nötig und technisch realisierbar, ist ewb bereit, die Leitungssysteme zu verlegen. Diesbezüglich bestehen aber weder Kostenschätzungen noch Kostenschlüssel zur Übernahme möglich anfallender Kosten.

Im Verwaltungsvermögen der Stadt besteht bis 2037 ein Baurecht für den Betrieb des Jugendzentrums Gaskessel. ewb und die damaligen Stadtbauten Bern haben 2007 im Grundbuch eine Dienstbarkeit zu Lasten der Baurechtsparzelle eingetragen, in der die Kündigung des Baurechtsvertrags bei einer Zonenplanänderung geregelt wurde. Diese lautet wie folgt:

Bei einer Zonenplanänderung (Volksbeschluss) und einer damit verbundenen Aufhebung des Standorts des Jugendzentrums Gaskessel im Sandrain kann die jeweilige Grundeigentümerin diesen Baurechtsvertrag jeweils per Ende Jahr unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist innerhalb von jeweils fünf Jahren entschädigungslos kündigen.

Falls die Stadt das Areal nicht erwirbt und das Grundstück am Markt angeboten wird, ist der Weiterbetrieb des Jugendzentrums ab 2037 oder bei einer Zonenplanänderung gefährdet. Dies hängt von den Entwicklungsabsichten der jeweiligen Grundeigentümerin ab.

8.5. Mietverträge

Die bestehenden Mietverhältnisse gehen auf die Käuferin über.

9. Stand der Planung und Entwicklungsabsichten

Der Gemeinderat verfolgt die Absicht, das Gaswerkareal zu entwickeln und zu verdichten. Auf dem Areal sollen die Ziele des Stadtentwicklungskonzepts (STEK) 2016 und der Wohnstrategie umgesetzt werden. Die notwendige Zonenplanänderung wird den Stimmberechtigten unabhängig vom Kaufgeschäft vorgelegt, da die Fragen betreffend Eigentumsverhältnissen sowie Art und Mass der Nutzung auf dem Areal unabhängig voneinander beantwortet werden können. Eine Trennung der Geschäfte eröffnet die Möglichkeit, die einzelnen komplexen Themen separat zu behandeln. Die Planungsabsicht wird, soweit bereits möglich, offengelegt. Die vorliegende Zusammenfassung gilt als Orientierung. Änderungen sind im Rahmen der weiteren Arealentwicklung und im Rahmen des Planänderungsverfahrens immer noch möglich.

9.1. Art und Mass der Nutzung

Das Grundstück Bern 3/752 ist aktuell der Zone für öffentliche Nutzungen (Vgl. Kap 4) zugewiesen, die sich für Nutzungen des Verwaltungsvermögens eignet. Der Gemeinderat hat im Rahmen seines Entscheids zum Verbleib des Gaskessels an seinem heutigen Standort als Vorgabe eine urbane Mischnutzung beschlossen. Im Vergleich zu anderen Wohnbauentwicklungen wird folglich ein höherer Nichtwohnanteil angestrebt, um möglichst konfliktarme Übergänge zum Jugendzentrum Gaskessel und zum stark frequentierten Aareraum sicherzustellen sowie dem Areal einen öffentlichen Charakter zu verleihen. Das Ziel ist zudem eine stark verdichtete Bauweise mit rund 50 000 – 80 000 m² GFo zu realisieren. Das konkrete Nutzungsmass wird im Rahmen der Qualitätssicherung nachgewiesen und mit der Abstimmung zur Zonenplanänderung durch die Bevölkerung abschliessend festgelegt.

9.2. Freiräume

Heute handelt es sich um ein mehrheitlich abgeäuntes Grundstück. Mit dem Erwerb wird das Ziel verfolgt, das Areal der Bevölkerung besser zugänglich zu machen. Damit kann der Bevölkerung mehr Freiraum als heute zur Verfügung gestellt werden. In einem partizipativen Verfahren wurden die Freiraumbedürfnisse der Bevölkerung erfasst. Der bestehende rohe und vielschichtige Charakter des Areals wird als Resultat dieses Prozesses in die Entwicklung aufgenommen und weitergeführt.

9.3. Naturwerte

Auf dem Areal befinden sich heute wichtige Naturwerte, deren Erhalt bzw. Ersatz gesetzlich geregelt ist. Die vorhandenen Naturwerte wurden kartiert und sind im aktuellen Stand der Planung berücksichtigt. Die Altlastensanierung sowie die spätere Arealtransformation führt unweigerlich dazu, dass ein Teil der vorhandenen Naturwerte verloren geht. Die Arealentwicklung orientiert sich am Stand der Naturwerte vor der Altlastensanierung. Mit Ersatzflächen und Ersatzmassnahmen wird sichergestellt, dass nach der Arealentwicklung mindestens gleich viele Naturwerte wie vor der Sanierung auf dem Areal vorhanden sind.

9.4. Jugendzentrum Gaskessel

In einem zweijährigen partizipativen Prozess wurde mit den jugendlichen Vorstandsmitgliedern des Gaskessels die Standortfrage erörtert. Insgesamt hat sich der bestehende Standort als die beste Option herausgestellt. Die Anforderungen an die direkte und weitere Nachbarschaft konnten gemeinsam definiert werden. Der Gemeinderat hat am 30. Januar 2019 entschieden, dass der Gaskessel am bestehenden Standort erhalten und weiterentwickelt wird.

9.5. *Mobilität*

Die Stadt beabsichtigt gemäss den Vorgaben des STEK 2016 ein autoarmes Quartier zu realisieren. Die Abstellplätze für die Fahrzeuge sollen im Brückenkopf konzentriert werden. Weitere zweckgebundene Abstellplätze können auf dem Areal realisiert werden, um beispielsweise für Menschen mit Mobilitätsbehinderungen den Zugang zum Areal zu erleichtern und um Sharing-Angebote zu fördern.

Damit das Mobilitätskonzept funktioniert, ist ein besserer Anschluss an den öffentlichen Verkehr unerlässlich. Verschiedene mögliche Varianten einer Direktanbindung an den Bahnhof Bern hat der Gemeinderat der Regionalkonferenz Bern-Mittelland (RKBM) vorgelegt. Sie wird voraussichtlich 2020 eine vertiefte Studie zur öV-Erschliessung erarbeiten und das Ergebnis ins Regionale Angebotskonzept 2026 - 2029 aufnehmen.

Weitere Bestandteile des Mobilitätskonzepts sind attraktive Infrastrukturen für den Fuss- und Veloverkehr gemäss Schlüsselmassnahme 3.1 des Richtplans Fussverkehr (Durchwegung Gaswerkareal) und Vorgaben des Masterplans Veloinfrastruktur.

9.6. *Mix Bauträgerschaft*

Im Bericht an den Stadtrat wurde folgender Mix der Bauträgerschaft vorgeschlagen und durch den Stadtrat bestätigt: 50 % gemeinnützige Bauträgerschaften, 25 % Eigenentwicklung durch die Stadt und 25 % institutionelle Bauträgerschaften.

Seit dem Stadtratsentscheid wurden mit dem Standortentscheid Gaskessel und der neuen Stossrichtung in Richtung Mischnutzung die Rahmenbedingungen geändert. Dies führt dazu, dass der Mix der Bauträgerschaft nach dem Wettbewerb noch einmal überprüft werden muss. Ein höherer Anteil an Gewerbeflächen stellt andere Anforderungen an die Bauträgerschaften.

Sowohl die Abgabe der Baufelder im Baurecht sowie die Realisierung eigener Bauten durch den Fonds liegt in der Zuständigkeit der Stimmbevölkerung und erfordert folglich weitere Volksabstimmungen. Die abschliessende Diskussion wird in diesem Rahmen geführt.

9.7. *Umzonung und qualitätssichernde Verfahren (ab 2020)*

Nach dem Volksentscheid zum Kauf des Grundstücks muss das Areal umgezont werden. Vorarbeiten zur Durchführung einer Umzonung sowie der qualitätssichernden Verfahren wurden bereits im Rahmen der bisherigen umfangreichen Planungsarbeiten geleistet. Der Volksentscheid zum Kauf des Grundstücks ist die Basis, um die weiteren Arbeiten auszulösen. Im Rahmen des Planänderungsverfahrens und der qualitätssichernden Verfahren bestehen verschiedene Möglichkeiten der Mitwirkung durch den Stadtrat und die Bevölkerung.

Die Umzonung wird durch einen weiteren Volksentscheid und die Genehmigung durch den Kanton abgeschlossen. Die abschliessende Diskussion zur Planungsvorlage wird in diesem Rahmen geführt.

9.7.1. *Umnutzung Bestandesbauten*

Die denkmalgeschützten Bestandesbauten sollen langfristig erhalten bleiben. Sie sind für das Areal identitätsstiftend.

9.7.2. *Natur- und Freiräume*

Für die Natur- und Freiräume bestehen bereits Grundlagen respektive Konzepte. Da neue Natur- und Freiräume schon heute zonenkonform möglich sind, sollen sie so weit möglich schon ab 2021 realisiert werden.

9.7.3. Impuls-, Test- und Zwischennutzungen

Mit dem Übergang von Nutzen und Schaden 2021 soll das Areal für die Bevölkerung geöffnet und zugänglich gemacht werden. Im Rahmen der bestehenden Zonierung (vgl. Ziff. 4.1) können sofort Nutzungen im öffentlichen Interesse bewilligt werden. Die Bevölkerung wird partizipativ einbezogen.

10. Chancen und Risiken

Wie in Ziffer 6 bereits erwähnt, entspricht der ausgehandelte Kaufpreis weder dem heutigen Wert des Areals noch dem zukünftigen. Die Kaufpreisbewertung wurde auf der Basis von 50 000 m² GfO gemäss Testplanung durchgeführt. Erst das zeitlich später angesetzte Planungsgeschäft wird zeigen, wie hoch der Landwert effektiv ist. Dieser heute noch unbekannt Wert birgt sowohl Chancen wie auch Risiken. Die Möglichkeit zur Umsetzung einer höheren GfO als 50 000 m² ergäbe die Chance zur Realisierung eines zusätzlichen Planungsmehrwerts. Würde das effektive Nutzungsmass jedoch unter das Mass der Testplanung fallen oder sich die Stimmberechtigten generell gegen eine Umzonung aussprechen, wäre das Land – jedenfalls bis zu einer neuen Abstimmung – zu teuer eingekauft, was als finanzielles Risiko bewertet werden muss.

Der Grossteil des finanziellen Risikos besteht jedoch für die Stadt unabhängig des vorliegenden Kaufgeschäfts. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse (ewb als hundertprozentige Tochter und Fonds als städtische Sonderrechnung) müssen die Kosten für die Altlastensanierung ohnehin von der öffentlichen Hand getragen werden. Risikobehaftet ist zudem die Altlastensanierung. Es besteht die Möglichkeit, dass beim Bau neuer Immobilien weitere Rückstände entsorgt werden müssen, was finanzielle Auswirkungen hätte.

Unabhängig von der finanziellen Betrachtung ergeben sich für die Stadt beim Erwerb des Gaswerkareals und der anschliessenden Annahme des Planungsgeschäfts jedoch grosse Chancen:

- Erst durch den Kauf des Gaswerkareals wäre die Stadt in der Lage, auf dessen Entwicklung im Sinne der sozialen Wohnbaupolitik Einfluss zu nehmen.
- Das Areal würde langfristig der Spekulation entzogen.
- Mit der Entwicklung des Gaswerkareals könnten Ziele der Wohnstrategie und des STEK 2016 erreicht und Wohn- und Gewerberäume zu attraktiven Mieten bereitgestellt werden.

11. Kosten

Der Erwerb des Grundstücks 3/752 belastet die Rechnung des Fonds mit Fr. 30 758 800.00. Die Kosten setzten sich folgendermassen zusammen:

- Entschädigung Land	Fr. 26 358 800.00
- Entschädigung Bestandesbauten	Fr. 2 450 000.00
- Entschädigung Vorleistungen ewb	Fr. 350 000.00
- Entschädigung Vorleistungen Losinger Marazzi AG	Fr. 1 600 000.00

<i>Kosten Total</i>	<i>Fr. 30 758 800.00</i>
	=====

Antrag

1. Der Stadtrat genehmigt die Vorlage betreffen Erwerb Grundstück Bern Gbbl.-Nr. 3/752 Gaswerkareal von Energie Wasser Bern.
2. Er genehmigt die Vorlage und beantragt den Stimmberechtigten folgende Beschlüsse:
 1. Die Stimmberechtigten der Stadt Bern genehmigen den Kauf des Grundstücks Bern Gbbl.-Nr. 3/752 (Gaswerkareal) von Energie Wasser Bern.
 2. Sie bewilligen für den Kauf des Grundstücks Bern Gbbl.-Nr. 3/752 (Gaswerkareal) einen Verpflichtungskredit von Fr. 30 758 800.00. Darin enthalten ist eine Entschädigung von Fr. 1 950 000.00 für planerische Vorarbeiten von Energie Wasser Bern und der Losinger Marazzi AG.
 3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.
3. Die Botschaft an die Stimmberechtigten wird genehmigt.

Bern, 11. September 2019

Der Gemeinderat

Beilagen:

- Entwurf Abstimmungsbotschaft
- Entwurf Kaufvertrag vom 5. Juli 2019