

**Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat**

**Wohnüberbauung Reichenbachstrasse 118: Baukredit (Abstimmungsbot-schaft)**

**1. Worum es geht**

Der Gemeinderat unterbreitet dem Stadtrat zuhanden der Stimmberechtigten die Kreditvorlage für den Bau der Wohnüberbauung an der Reichenbachstrasse 118 in Bern. Das Areal der ehemaligen Krankenpflegeschule Engeried gehört zum Entwicklungsschwerpunkt Engehalbinsel. Gebaut werden total 104 Wohnungen. Ein Fünftel davon wird als «Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien» (GüWR) realisiert, die restlichen Wohnungen werden preisgünstig sein. In einer verkehrssarmen Siedlung mit grosszügigen Freiflächen und Aussenräumen wird eine Wohnsiedlung mit einem hohen Anteil an Familienwohnungen errichtet. Öffentlich zugängliche Quartiernutzungen und offene parkähnliche Wegverbindungen sorgen für eine gute Einbindung in das Quartier. Die Überbauung zeichnet sich vom Städtebau bis hin zu den Wohnungen durch eine hohe Qualität aus. Mit der 2 000-Watt-Areal Zertifizierung, einem hohen Energieautarkiegrad und einem fortschrittlichen E-Mobilitätskonzept soll an der Reichenbachstrasse 118 nach der bereits erfolgreichen Realisierung der Überbauung Stöckacker Süd ein weiteres Vorzeigeprojekt der Stadt Bern gebaut werden.

**2. Ausgangslage**

Die Berner Kantonsregierung hat 2004 beschlossen, die verschiedenen kantonalen Pflegefachschulen zu einem Berner Bildungszentrum Pflege in Bern-Ausserholligen zusammenzuführen. Mit Eröffnung des neuen Bildungszentrums im Herbst 2011 wurde deshalb die Krankenpflegeschule Engeried an der Reichenbachstrasse 118 aufgelöst. In einer vom Gemeinderat in Auftrag gegebenen Machbarkeitsstudie wurden verschiedene Entwicklungsszenarien für das Areal geprüft (u.a. Sanierung und Umbau der bestehenden Gebäude, Rückbau und Neubebauung des Areals, Nutzung als Schul- und Wohnheim). Aufgrund der sanierungsbedürftigen Bausubstanz, welche ein geringes Nutzungspotenzial hat und sich nicht für familiengerechtes Wohnen eignet, entschied der Gemeinderat 2010 einen Neubau mit Wohnnutzung weiterzuverfolgen.

Seit Jahren ist der Wohnungsbau ein Schwerpunkt der Politik und der öffentlichen Diskussion in der Stadt Bern. Die Wohnbaupolitik hat für den Gemeinderat demnach auch in Zukunft eine grosse Bedeutung. Mit seiner Wohnstrategie, die der Gemeinderat dem Stadtrat im April 2019 zur Kenntnis gebracht hat (SRB 2019-247), will der Gemeinderat gezielt dort handeln, wo der Markt nicht spielt. Das Erstellen eines breiten Wohnungsangebots sowie von langfristig bezahlbaren Familienwohnungen sind wichtige Ziele des Gemeinderats. Um diese Ziele zu erreichen, will der Gemeinderat verstärkt mit genossenschaftlichen Bauträgerschaften zusammenarbeiten und dort, wo es sich anbietet, vermehrt selber bauen, wie aktuell an der Reichenbachstrasse 118.

Seit Auszug der Krankenpflegeschule werden die bestehenden Gebäude von einem Durchgangszentrum für Asylsuchende (bis Ende August 2019; Nachnutzungen sind initiiert) sowie durch Asylwohnungen, eine Tagesschule, eine Bibliothek und einen Kinderzirkus zwischengenutzt.

Das Areal befindet sich in der Mitte der Engehalbinsel rund drei Kilometer vom Stadtzentrum entfernt und grenzt direkt an den Reichenbachwald. Damit auf der Parzelle Reichenbachstrasse 118 ein Wohnbauprojekt realisiert werden kann, war eine Zonenplanänderung nötig. Am 30. Juni 2016 bereinigte und genehmigte der Stadtrat die Botschaft zum Zonenplan Reichenbachstrasse 118 und unterbreitete diese den Stimmberechtigten zur Abstimmung. Die wesentlichen Inhaltspunkte des gültigen Zonenplans sind:

- Im Planungssperimeter müssen/dürfen minimal 11 500 m<sup>2</sup> und maximal 12 500 m<sup>2</sup> oberirdische Geschossfläche (GFo) realisiert werden.
- Die gesamte dem Wohnen dienende Geschossfläche ist dem preisgünstigen oder gemeinnützigen Mietwohnungsbau vorbehalten.
- Die Anzahl Abstellplätze für Motofahrzeuge beträgt 0,5 Abstellplätze pro Wohnung. Erlaubt sind zusätzliche, ausschliesslich für Behinderte reservierte Abstellplätze.
- Pro Zimmer ist mindestens ein Fahrradabstellplatz vorzusehen. Mindestens 50 % davon müssen gedeckt sein.

Mit Beschluss zum Zonenplan beauftragte der Stadtrat den Gemeinderat zudem sicherzustellen, dass mindestens 20 % der Wohnungen als kostengünstige Wohnungen mit niedrigem Ausbaustandard erstellt werden. Diese Wohnungen werden im Segment GÜWR vermietet werden.

Am 25. September 2016 hat das Berner Stimmvolk den Zonenplan Reichenbachstrasse 118 mit 79,94 % Ja-Stimmen klar angenommen.

Im November 2016 wurde der Projektwettbewerb für die Wohnüberbauung Reichenbachstrasse 118 ausgeschrieben. Die Jury – nebst den Sach- und Fachpreisrichterinnen und -richtern bestehend aus Expertinnen und Experten aus den Bereichen Nachhaltigkeit, Bauökonomie sowie einer Vertretung aus der Quartierorganisation – hat sich einstimmig für das Projekt «milet» des Berner Architekturbüros Büro B Architekten AG für die Weiterbearbeitung entschieden. Im Dezember 2017 hat die Betriebskommission des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds Immobilien Stadt Bern (ISB) mit der weiteren Planung inkl. Baueingabe und Ausschreibungsplanung beauftragt.

Die Empfehlungen der Jury wurden aufgenommen und in das Projekt eingearbeitet, so dass dieses im November 2018 einen bewilligungsreifen Stand mit entsprechendem Kostenvorschlag erlangte. Bei der Vorstellung vor der Wettbewerbsjury im Dezember 2018 lobte diese die konsequente Weiterbearbeitung und genehmigte das Projekt einstimmig. An drei verschiedenen Informationsanlässen wurden Nachbarschaft, Quartiervertretungen und über Veranstaltungen des Quartierleists auch die Öffentlichkeit über das geplante Bauvorhaben informiert.

Im Mai 2019 hat die Betriebskommission des Fonds für die Ausführung des Bauprojekts Reichenbachstrasse 118 einen Kredit von 57,1 Mio. Franken zu Lasten der Investitionsrechnung des Fonds bewilligt. Der Gemeinderat bestätigte den Entscheid der Betriebskommission und genehmigte seinerseits den Kredit mit der Verabschiedung des vorliegenden Geschäfts an den Stadtrat.

Das Geschäft liegt in der abschliessenden Kompetenz der Stimmberechtigten und soll diesen am 17. Mai 2020 zum Beschluss vorgelegt werden.

### 3. Das Bauprojekt

Der Fonds verfolgt mit dem Neubau an der Reichenbachstrasse 118 das Ziel, am Entwicklungsschwerpunkt Engehalbinsel eine ökologische, langfristig wirtschaftliche und sozial nachhaltige Siedlung unter Einhaltung der Zielkriterien der 2 000-Watt-Areale zu erstellen.

Hinsichtlich der städtischen Wohnstrategie ist die Umsetzung folgender Massnahmen geplant:

- Massnahme 1.3) Aneignung von privaten und halbprivaten Aussenräume durch die Bewohnerschaft
- Massnahme 2.1) Bereitstellen von Möglichkeiten für innovative und integrative Wohnformen
- Massnahme 3.2) Erstellen von Wohnraum im Segment GüWR
- Massnahme 4.4) Erstellen von hindernisfreiem Wohnraum u.a. für AHV- und IV-Rentnerinnen und -Rentner
- Massnahme 5.1) Beteiligung der Mieterschaft

#### 3.1 Architektur und Raumprogramm

Das Siegerprojekt «milet» des Generalplanerteams unter der Leitung von Büro B Architekten aus Bern schlägt vier Bauten vor, die um eine gemeinsame Mitte angeordnet sind und sich an der rechtwinkligen Struktur des bestehenden Quartiers orientieren. Das Projekt zeichnet sich durch die konsequente Umsetzung der gewählten Strategie des Weiterbauens aus. Die unterschiedliche Höhenentwicklung der Bauvolumen zwischen vier und sieben Geschossen vervollständigt auf einfachste Art die Typologie des bestehenden Wohnheims. Trotz höherer Dichte integrieren sich die neuen Bauvolumen mit grösster Selbstverständlichkeit in die vorhandene Situation. Entsprechend der städtebaulichen Idee orientiert sich der architektonische Ausdruck am Vorhandenen. So wird die Architektur des Wohnheims Rossfeld weiterentwickelt. Mit der gewählten Materialisierung aus Betonelementen und Faserzementtafeln entsteht ein stimmiges Gesamtensemble.

Sämtliche der 104 Wohneinheiten sollen dereinst in Kostenmiete abgegeben werden, 23 % davon als «Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien» (GüWR). Ein Gemeinschaftsraum für das gesamte Quartier, eine Gewerbefläche (z.B. für einen Laden mit Bistro) sowie ein E-Bike-Raum für die Bewohnenden stärken den öffentlichen Charakter und den Austausch im Quartier. Die öffentlichen Nutzungen machen zusammen einen Anteil von ca. 4 % der oberirdischen Geschossfläche aus; gemäss ZPP wären 10 % möglich.

Die Erschliessung aller Nutzungen erfolgt ausschliesslich über einen klar gefassten und abwechslungsreich gestalteten Hofraum. Die vier vorgesehenen Gebäude beherbergen eine Gesamtgeschossfläche von 16 878 m<sup>2</sup> und ein Gebäudevolumen von 51 862 m<sup>3</sup>. Die Hauptnutzfläche von 8 904 m<sup>2</sup> entspricht im Durchschnitt 86 m<sup>2</sup> pro Wohnung. Der vielseitige Wohnungsmix sieht Wohnungen mit 2 ½ bis 5 ½ Zimmern vor, wobei Familienwohnungen mit 4 und mehr Zimmern einen überdurchschnittlichen Anteil von mehr als 50 % ausmachen. Die Wohnungsgrundrisse sind sehr sorgfältig gestaltet. Unabhängig der Situation und Ausrichtung werden ausschliesslich Grundrisse über die gesamte Gebäudetiefe angeboten, was ein «Durchwohnen» ermöglicht. Die Wohnungen im Segment GüWR sind alle im gleichen Gebäudeteil angeordnet und unterscheiden sich von den anderen Wohnungen bezüglich Wohnflächen, Erschliessung und Gebäudetiefe.

Die mittige Konzentration der Zugänge und die grossen Eingangshallen ermöglichen die gewünschten Betätigungs- und Begegnungsmöglichkeiten. Das Wohnumfeld ist derart ausgestaltet, dass Aufenthaltsorte für alle Generationen zur Verfügung stehen. Das gemeinschaftliche Zentrum um den Hofraum ist zurückhaltend möbliert und dadurch multifunktional.

Die vier geplanten Gebäude umfassten zu Beginn der Planung nebst Gewerbe- und Gemeinschaftsflächen sowie ca. 100 Wohnungen zusätzlich eine Bibliothek, eine Basisstufenklasse sowie eine Tagesschule. Die Stadt konnte inzwischen das Gebäudeensemble der Kirchgemeinde Matthäus an der Reichenbachstrasse 110, 112 und 114 bestehend aus Kirche, Sakristei, Gemeinde- und Pfarrhaus im Baurecht erwerben. Die ursprünglich an der Reichenbachstrasse 118 geplante Schul- und Bibliotheksnutzung kann dorthin verschoben werden. Zirka 10 % der oberirdischen Geschossfläche der Überbauung Reichenbachstrasse 118, die im Wettbewerbsprogramm noch für die Basisstufe, die Tagesschule und die Bibliothek vorgesehen waren, können nun für Wohn- oder andere öffentliche Zwecke verwendet werden.

### 3.2 Energie

Die 2 000-W-Areal Erstzertifizierung ist bereits mit der Erteilung des Labels «2 000-Watt-Areal in Entwicklung» erfolgt. Die Labelübergabe wird vom Bundesamt für Energie im Herbst 2019 vorgenommen.

Die Wärmeerzeugung mit Erdsonden und Wärmepumpe in Kombination mit einer leistungsstarken Photovoltaik (PV)-Anlage sorgt für eine Energiegewinnung mit geringen Betriebskosten und hohem Autarkiegrad. Der Zusammenschluss zum Energieverbrauch mit Einbezug aller Wohnungen trägt dazu bei, dass der Eigenstromverbrauch gegenüber der gelieferten Energie erhöht und dadurch der Bezug aus dem Netz reduziert wird. Um den Autarkiegrad und den Eigenenergieverbrauch noch weiter zu erhöhen, wird die örtlich erzeugte Energie so weit wie möglich lokal gespeichert. Mit zusätzlichen Massnahmen wie Batteriespeicherungen zur Deckung des Allgemeinstroms und E-Mobilität wird Solarstrom gespeichert und der Strombezug ab dem öffentlichen Netz nochmals verringert.

In einer Machbarkeitsstudie wurde untersucht, ob sich die Überbauung als Plusenergiequartier (PEQ) realisieren lässt. Ein PEQ produziert gesamthaft über das Jahr hinweg mehr Energie als es verbraucht. Die Machbarkeitsstudie hat ergeben, dass sich ein PEQ-Quartier infolge des nicht optimalen Verhältnisses der Energiebezugsfläche zur Dachfläche, welche die Grösse der PV-Anlage bestimmt, nicht realisieren lässt. Hingegen ist es möglich, die beiden niedrigeren der vier Gebäude mit einer ertragsoptimierten PV-Anlage als Plusenergiehäuser zu realisieren.

Im Gegensatz zur geprüften Variante Holzschnitzelanlage und aufgrund der derzeitigen Nichtrealisierbarkeit eines Fernwärmenetzes weist die Erdwärmennutzung mit Wärmepumpen die langfristig beste ökologische und ökonomische Bilanz auf, insbesondere, wenn sie mit Ökostrom aus der eigenen PV-Anlage betrieben wird. Zwei unabhängige Sondenfelder mit unterschiedlicher Bohrtiefe erwiesen sich als effizienteste Anordnung und erlauben es der Stadt, sich dazu zusätzliches Wissen für künftige Projekte anzueignen.

Mittels Contracting soll Energie Wasser Bern (ewb) den Betrieb der Strom- und Heizanlagen inkl. Monitoring sowie für das E-Mobilitäts-Angebot übernehmen.

### 3.3 Mobilität/Parkierung

Das Areal ist heute nicht optimal an den öffentlichen Verkehr angeschlossen. Der Gemeinderat hat deshalb der Regionalkonferenz Bern- Mittelland (RKBM) beantragt, eine Studie zur Verbesserung des öV-Angebots in diesem Gebiet durchzuführen. Die RKBM plant, diese Studie 2021 durchzuführen. Da noch keine Vorschläge für ein neues Angebotskonzept vorliegen, geht die heutige Planung vom Status Quo aus.

Gemäss ZPP ist die Anzahl der Autoabstellplätze pro Wohnung auf 0,5 zu beschränken. Den öffentlichen Nutzungen und der energetischen Gesamtlösung wird eine hohe Priorität eingeräumt. Der dafür benötigte Platzbedarf führt zu einer weiteren Reduktion von Parkplätzen, von 0,5 auf

0,32 Parkplätze pro Wohnung. Diese Reduktion bietet gleichzeitig die Chance, die umweltfreundliche Form des autoarmen Wohnens noch deutlicher umzusetzen. Ein hauseigenes Mobilitätsangebot mit E-Cars, E-Bikes und E-Cargo-Bikes stellt die klimafreundliche Fortbewegung der Bewohnenden sicher. Das Mobilitätskonzept, in welchem auch die Parkierung geregelt wird, wird als verbindlicher Teil des Baugesuchs eingereicht. Insgesamt stehen für die 104 Wohneinheiten 39 arealbezogene PKW-Parkplätze zur Verfügung. Davon sind drei Parkplätze Menschen mit einer Gehbehinderung vorbehalten, einer ist ein Gewerbe-Parkplatz und zwei sind für das E-Car-Sharing reserviert (optional erweiterbar auf total sechs). Auf der Nachbarparzelle des Kinderhauses Matthäus (SRB 2018-576 vom 6. Dezember 2018) sind drei weitere Besucherparkplätze sowie eine öffentliche Mobility-Station vorgesehen. Die definitive Anordnung wird auf die Planung des benachbarten Projektes «Kinderhaus Matthäus» abgestimmt.

Für die Velofahrenden wird die von der ZPP geforderte Anzahl Veloabstellplätze sehr gut erreicht. Mit 83 % gedeckten Stellplätzen werden die Vorgaben der ZPP (50 % gedeckt) bei weitem übertroffen. Ein speziell für die Bewohnenden erstellter ebenerdiger E-Velo Raum fördert den Umstieg vom Auto aufs Velo.

### 3.4 Aussenraum

Gemäss Stadtratsbeschluss wird bei der Gestaltung des Aussenraums die Methode des Pilotprojekts «Biodiversität im urbanen Siedlungsraum» angewendet. Das städtische Biodiversitätskonzept liefert die Basis für eine Stadtentwicklung, die zusätzlich zur Schaffung von Wohnraum auch Lebensräume für Tiere und Pflanzen erhält und so gleichzeitig eine hohe Lebensqualität im Quartier sicherstellt. Die Umsetzung an der Reichenbachstrasse 118 sieht fassadenbegrünte Gebäude vor, umgeben von extensiv genutzten Blumenwiesen, durch die sich ein unbefestigtes Wegnetz entlang einheimischer standortgerechter Einzelbäume webt. Dadurch werden nicht nur die geforderten unversiegelten Flächen sichergestellt, sondern auch die ökologische Vernetzung ohne feste Barrieren über die Parzellengrenzen hinweg. Die Aussenraumgestaltung der Wohnüberbauung und des geplanten, angrenzenden Schulareals (Reichenbachstrasse 110, 112, 114) sollten aufeinander abgestimmt werden.

### 3.5 Hindernisfreies Bauen

Die Gebäude entsprechen der SIA-Norm 500 «Hindernisfreies Bauen». Alle Wohnungen können von Menschen mit Gehbehinderungen bewohnt werden und sind in diesem Sinne altersgerecht geplant. Eine einfache, klar erkennbare Grundstruktur der Gebäude erleichtert zudem Bewohnerinnen und Besuchern mit Wahrnehmungs- und Sehproblemen die Orientierung. Auch die Aussenräume sind, in Abstimmung mit der Stiftung Rossfeld (Kompetenzzentrum für Menschen mit körperlicher Behinderung) hindernisfrei gestaltet. Dadurch werden neue parzellenübergreifende Wegverbindungen geschaffen und der Hof als Begegnungsort gestärkt.

### 3.6 Partizipation

Die Massnahmen der städtischen Wohnstrategie 1.3) Aneignung und 5.1) Beteiligung Mieterschaft werden umgesetzt. Der Aussenraum wird gemäss der Methode des Pilotprojekts «Biodiversität im urbanen Siedlungsraum» mit hohem Einbezug der Mieterschaft geplant und realisiert. Zudem erhalten die Bewohnenden einen Gemeinschaftsraum, den sie sowohl für den Eigengebrauch nutzen können, der aber auch mit Anlässen für das Quartier zu einem wichtigen nachbarschaftlichen Treffpunkt werden soll. Ein intensiver Austausch mit den Quartierorganisationen sorgt bereits heute dafür, dass die Bedürfnisse optimal aufeinander abgestimmt werden.

#### 4. Baukosten

Als Grundlage für das vorliegende Projekt gilt nachfolgender Kostenvoranschlag (KV) vom 29. März 2019, erarbeitet vom Generalplaner, Büro B, Bern. Die Kosten sind inklusive 7,7 % MwSt. gerechnet, die Kostengenauigkeit beträgt +/- 10 %.

BKP	Arbeitsgattung		Total pro BKP inkl. MwSt
0	Grundstück	Fr.	1 178 360.00
1	Vorbereitungsarbeiten	Fr.	1 660 519.00
2	Gebäude (inkl. Honorare)	Fr.	45 630 723.00
3	Betriebseinrichtungen	Fr.	612 711.00
4	Umgebung	Fr.	1 901 380.00
5	Baunebenkosten	Fr.	3 874 180.00
8	Reserve	Fr.	2 117 127.00
9	Ausstattung	Fr.	125 000.00
<b>Total Baukosten (gerundet)</b>		<b>Fr.</b>	<b>57 100 000.00</b>

Im Baukredit ist der Projektierungskredit in Höhe von 4,99 Mio. Franken eingerechnet.

Die genannten Kosten unter Position 3 Betriebseinrichtungen gliedern sich auf in folgende Beträge zur Umsetzung der Energieautarkie und des Mobilitätskonzepts:

- Batteriespeicher	Fr. 168 224.00
- Gemeinschaftsgefrieranlage	Fr. 164 345.00
- <u>Massnahmen Mobilität (ohne Fahrzeuge)</u>	<u>Fr. 280 142.00</u>
Total	Fr. 612 711.00

Zur Subventionierung von günstigem Wohnraum und zur Förderung von Innovationen wird der jährliche Bilanzüberschuss des Fonds unter anderem in ein Innovations- und ein Subventionskonto unterteilt. Die Kosten für die Umsetzung der Energieautarkie und des Mobilitätskonzepts werden dem Bilanzüberschuss respektive dem bestehenden Innovationskonto belastet werden.

In BKP 0 (Grundstück) sind die Kosten der Mehrwertabschöpfung aufgeführt. Diese basieren auf der maximal zulässigen oberirdischen Geschossfläche (GFo) sowie dem Anteil für preisgünstigen respektive gemeinnützigen Wohnungsbau. Gemäss Ziffer 4.4 der Mehrwertvereinbarung zwischen der Einwohnergemeinde Bern und dem Fonds ist die Mehrwertabgabe proportional zu kürzen, falls der Anteil an preisgünstigem oder gemeinnützigem Wohnraum nach Unterzeichnung der Mehrwertvereinbarung erhöht und rechtskräftig wird. Zudem ist die Mehrwertvereinbarung gemäss deren Ziffer 11.4 an geänderte Verhältnisse anzupassen, sofern der öffentlich aufgelegte Zonenplan Reichenbachstrasse 118 in wesentlichen Punkten zum Nachteil des Fonds erheblich geändert oder andere zusätzliche Festlegungen im Verfahren eingefügt werden. Da sowohl der Anteil an preisgünstigem/gemeinnützigem Wohnraum als auch das zulässige Nutzungsmass erhöht wurden, war die Mehrwertvereinbarung an die neue Ausgangslage anzupassen. Der Gemeinderat genehmigte im April 2019 einen Nachtrag zur bestehenden Mehrwertvereinbarung. Entsprechend den städtischen Richtlinien über den Ausgleich von Planungs- und Ausnahmehöhen ist neu eine Abgeltung von Fr. 1 178 360.00 geschuldet, ursprünglich waren dies Fr. 1 544 020.00

#### 4.1 Kostenkennwerte im Vergleich

Die SIA Norm 416 bildet die Berechnungsgrundlage für Flächen und Volumen von Gebäuden. Anhand der standardisierten Flächen und Volumen lassen sich mittels gängigen Kostenplaninstrumenten vereinfachte Kostenvergleiche zwischen Gebäuden erstellen.

Im Vergleich zur bereits realisierten Wohnüberbauung Stöckacker Süd fallen die Kostenkennwerte der Reichenbachstrasse 118 höher aus. Gründe dafür sind:

- *Kleinere Wohnungen:* Mit weniger Hauptnutzfläche (HNF) pro Wohnung steigt der flächenbezogene Installationsanteil.
- *Verhältnis der HNF zur Geschossfläche (GF):* Infolge kleinerer Wohnungen und konsequenter 2-Spanner-Erschliessung (2 Wohnungen pro Geschoss und Treppenhaus) erhöht sich der Anteil der Erschliessungsfläche. Der verhältnismässig hohe Erschliessungsanteil steht in direktem Zusammenhang mit den durchgesteckten Wohnräumen, die integrierter Bestandteil des Wettbewerbsprojekts waren.
- *Marktpreise:* In den vergangenen Jahren konnten Vergaben v.a. im Bereich der Haustechnik meist unter den oft auf Richtofferten basierenden KV-Summen vergeben werden. Das Potenzial der Vergabeerfolge ist im vorliegenden KV nicht berücksichtigt.

#### A Baukosten inkl. MwSt.

BKP	Arbeitsgattung		Reichenbachstrasse	Stöckacker Süd
0	Grundstück	Fr.	1'178'360.00	1'637'247.00
1	Vorbereitungsarbeiten	Fr.	1'660'519.00	2'152'496.00
<b>2</b>	<b>Gebäude*</b>	Fr.	<b>45'630'723.00</b>	<b>57'390'310.00</b>
3	Betriebseinrichtungen	Fr.	612'711.00	1'560'695.00
4	Umgebung	Fr.	1'901'380.00	2'514'036.00
5	Baunebenkosten	Fr.	3'874'180.00	3'920'098.00
8	Reserve	Fr.	2'117'127.00	0.00
9	Ausstattung	Fr.	125'000.00	0.00
Total		Fr.	57'100'000.00	69'174'882.00

\* Betrag inkl. Honorare und MwSt., exkl. Fördergelder

#### B Kennzahlen

Art		Reichenbachstrasse	Stöckacker Süd
Geschossfläche (GF) SIA 416	m <sup>2</sup>	16'878.00	24'339.00
Hauptnutzfläche (HNF) SIA 416	m <sup>2</sup>	8'904.00	14'176.00
Gebäudevolumen (GV) SIA 416	m <sup>3</sup>	51'862.00	73'384.00
Anzahl Wohnungen	Stk.	104.00	146.00

#### C Kennwerte

Art		Reichenbachstrasse	Stöckacker Süd
Kennwert Fr./m <sup>2</sup> GF*	m <sup>2</sup>	2'704.00	2'358.00
Kennwert Fr./m <sup>2</sup> HNF*	m <sup>2</sup>	5'125.00	4'048.00
Kennwert Fr./m <sup>3</sup> GV*	m <sup>3</sup>	880.00	782.00

\* Basis: Betrag BKP2 aus Tabelle A inkl. Honorare und MwSt., exkl. Fördergelder

## 5. Wirtschaftlichkeit

Die Beurteilung der Wirtschaftlichkeit beruht auf der Grundlage, dass gemäss ZPP die gesamte Wohnnutzung dem preisgünstigen respektive gemeinnützigen Mietwohnungsbau vorbehalten ist. Die Mietzinse sind als Kostenmiete auszugestalten und werden sich sowohl bei der ersten Festlegung als auch bei späteren Anpassungen nicht am Markt orientieren. Als Kostenmietzinse richten sie sich einzig nach den effektiv anfallenden Wohnungskosten. Dies hat Konsequenzen auf den Wert (Anlagewert) der Liegenschaft, der mittels einer branchenüblichen Bewertungsmethode ermittelt wird. Diese berücksichtigt in der Regel das Marktpotenzial des Mietzinses. Bei der Liegenschaft Reichenbachstrasse 118 wird nicht der Mietzins mit dem Marktpotential berücksichtigt, sondern das tiefere Ertragspotential der Kostenmiete. Weil das Ertragspotential bei der Kostenmiete tiefer ist als bei der Marktmiete resultiert selbstredend ein tieferer Anlagewert.

Die Kostenmiete für die Reichenbachstrasse 118 wurde auf der Basis der Anlagekostenlimiten des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO) ermittelt.

### 5.1 Herleitung Anlagekosten und Landwert

Als Basis für die Herleitung der maximalen Kostenmiete für alle Wohneinheiten dienen die Anlagekostenlimiten des BWO für die Stadt Bern ([www.bwo.admin.ch](http://www.bwo.admin.ch)). Die Anlagekosten setzen sich, gemäss Artikel 12 der Verordnung vom 26. November 2003 (Wohnraumförderungsverordnung; WFV; SR 842.1), aus den Grundstückskosten (Landwert beim Baurecht) und den Erstellungs- bzw. Erwerbskosten zusammen. Unter Berücksichtigung des Wohnungsspiegels sowie des Zuschlags für ein 2 000-Watt-Areal belaufen sich die maximal zulässigen Anlagekosten (inkl. Land) auf rund 57,5 Mio. Franken.

Für die Berechnung der zulässigen Mieten der Wohnungen aufgrund der Anlagekostenlimiten dürfen die Erstellungskosten um die Kosten für die Einstellhalle, für die gewerblichen Nutzungen sowie für den Abbruch inkl. Beseitigung der Altlasten bereinigt werden. Die zu berücksichtigenden Erstellungskosten – bezogen nur auf die Wohneinheiten – belaufen sich so auf rund 50,8 Mio. Franken. Unter Berücksichtigung der Einhaltung der Anlagekostenlimiten ergibt sich ein Landwert von 6,76 Mio. Franken (siehe Tabelle unten).

<b>Anlagekosten Berechnungen</b>	<b>in Fr.</b>
Total Anlagekosten inkl. Land mit vorliegendem Wohnungsspiegel	52'300'000.00
10 % Zuschlag 2000 Watt-Gesellschaft	5'230'000.00
<b>Total Anlagekosten inkl. Land inkl. Zuschlag</b>	<b>57'530'000.00</b>
Erstellungskosten Wohnanteil gemäss Schätzung April 2019	50'773'948.00
<b>Landanteil der Anlagekosten</b>	<b>6'756'052.00</b>
Grundstücksgrösse in m <sup>2</sup>	8'117.00
Landwert pro m <sup>2</sup>	832.00

### 5.2 Herleitung Mieterträge

Die maximale Anfangsmietsumme pro Jahr, welche gemäss der Herleitung über die Anlagekostenlimiten für die Wohnungen verlangt werden könnte, beläuft sich für alle 104 Wohnungen auf netto rund 1,95 Mio. Franken jährlich. Gemäss Beschluss der Betriebskommission des Fonds werden Mietzinse verlangt, welche bis zu rund Fr. 350 000.00 tiefer sind als bei der zulässigen Kostenmiete gemäss den Richtlinien des BWO. Die konkrete Festlegung der Mieterträge basiert auf dem «Berner Modell», das bei der Kalkulation der Mietzinsen für städtische Wohnungen zur Anwendung kommt. Mit Hilfe eines Rasters werden nach diesem Berechnungsmodell die Lagequalität sowie die Komfortstufe von Wohnungen mit jeweils fünf Stufen bewertet. Die Einzelheiten sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Ansätze	Berner Modell	
Erläuterung	übliche Kalkulation der Mietzinse für Vermietung von Wohnungen des Fonds	
Mietzinsansatz pro m <sup>2</sup> und Jahr*	Fr.	223.00
monatl. Mietzins 4-Zi-Wohnung 96 m <sup>2</sup> netto	Fr.	1'767.00
monatl. Mietzins 5-Zi-Wohnung 114 m <sup>2</sup> netto	Fr.	2'116.00
Cluster-Einheit	Fr./Monat/Zimmer	660.00
Parkplätze	Fr./Monat	120.00
Total Mietzinse Wohneinheiten ohne GüWR Rabatt	Fr.	1'969'995.00
<b>Total Mietzinse Überbauung ohne GüWR Rabatt</b>	<b>Fr.</b>	<b>2'048'885.00</b>
GüWR** Rabatte total	Fr.	96'459.00
<b>Total Mietzinse Wohnungen inkl. Rabatt GüWR</b>	<b>Fr.</b>	<b>1'873'536.00</b>
<b>Total Mietzinserträge Überbauung inkl. Rabatt GüWR</b>	<b>Fr.</b>	<b>1'952'426.00</b>

\*1-Zi-Whg.+ Fr. 10; 2-Zi-Whg. + Fr. 5; > 4-Zi-Whg. - Fr. 5

\*\*Rabatte für günstige Wohnungen mit Vermietungskriterien (GüWR)

Als GüWR-Wohnungen werden die vom Fonds subventionierten Wohnungen bezeichnet. Sie stehen Mieterinnen und Mietern zur Verfügung, die klar definierte Kriterien, insbesondere hinsichtlich Einkommen und Vermögen, erfüllen müssen. Die Mietzinse von GüWR-Wohnungen werden mittels unterschiedlich hoher Rabatte auf eine definierte Limite verringert. Der Mietzins einer 4-Zimmer-GüWR-Wohnung darf beispielsweise netto nur maximal Fr. 1 100.00 pro Monat betragen. Je halbes Zimmer werden Fr. 100.00 zu den Mietzinslimiten dazugerechnet (4.5 Zi-Whg. = Fr. 1 200.00). Die in der obenstehenden Tabelle aufgeführten GüWR-Rabatte gelangen bei 23 % der Wohnungen mit 2.5 bis 5.5-Zimmern zur Anwendung. Die städtische Subventionierung beträgt gemäss der Anzahl und Grösse der vorgesehenen GüWR-Wohnungen pro Jahr insgesamt Fr. 96 459.00.

23 % GüWR-Wohnungen – der Stadtrat hat mindestens 20 % gefordert – entsprechen an der Reichenbachstrasse insgesamt 24 Wohnungen mit 2.5 bis 5.5-Zimmern. Die Tabelle zeigt die Einheiten im Überblick. Die Rabattangaben sind pro Wohneinheit aufgeführt:

Wohnungstyp	Anzahl	HNF m2	Mietzins/Monat*	Rabatt/Monat*
			nach Abzug Rabatt Fr.	Berner Modell Fr.
2.5 Zi-Whg.	2	51	800.00	190.00
3.5 Zi-Whg.	12	64-74	1'000.00	398.00
4.5-Zi-Whg.	8	86	1'200.00	398.00
5.5-Zi-Whg.	2	97	1'400.00	385.00
<b>total</b>	<b>24</b>	<b>1'817</b>		
<b>Total GüWR-Rabatt pro Jahr</b>				<b>96'459.00</b>

\* je Wohneinheit

Die GüWR-Wohnungen sind gleich ausgebaut wie alle anderen Wohnungen, weisen aber eine geringere Wohnfläche auf. Die eingesetzten Mietzinse entsprechen den üblichen Mietzinslimiten im Segment GüWR.

### 5.3 Fazit Wirtschaftlichkeit

Die folgende Tabelle zeigt die Wirtschaftlichkeit unter Einbezug der Mietzinsgestaltung nach «Berner Modell» auf. Auf Basis dieser Erträge kann heute der künftige Anlagewert nach der Realisie-

rung ermittelt werden, welcher bei rund 58 Mio. Franken liegt. Die bis dahin aufgelaufenen Kosten (Buchwert plus Erstellungskosten) betragen rund 60,9 Mio. Franken.

<b>Übersicht Rentabilität</b>		<b>Berner Modell</b>
Erträge (GüWR-Rabatte nicht berücksichtigt)	Fr.	2'048'885.00
<b>Geschätzter Anlagewert nach Realisierung</b>	<b>Fr.</b>	<b>58'049'000.00</b>
Bruttorendite		3.51%
Nettorendite		2.05%
<b>Kosten per März 2019</b>		
Buchwerte per 31.12.2015	Fr.	3'834'760.00
Erstellungskosten total	Fr.	57'100'000.00
<b>Total Kosten</b>	<b>Fr.</b>	<b>60'934'760.00</b>
Entnahme Innovationskonto für Energiemassnahmen	Fr.	-620'000.00
Kostenüberschuss total	Fr.	<b>-2'265'760.00</b>
<b>Entnahme aus Subventionskonto zur Deckung Kostenüberschuss</b>	<b>Fr.</b>	<b>2'265'760.00</b>

Die Betriebskommission des Fonds und anschliessend der Gemeinderat haben die Umsetzung nach «Berner Modell» genehmigt. Für einen Neubau ist das Mietzinsniveau gemäss «Berner Modell» als preisgünstig zu bezeichnen. Der künftige Wert der Liegenschaft berechnet sich auf der Grundlage der Mieterträge und wird heute auf rund 58 Mio. Franken geschätzt. Als Folge davon gibt es eine Differenz zwischen den Gesamtkosten und dem geschätzten Anlagewert. Nebst einer Entnahme aus dem Innovationskonto für die freiwilligen zusätzlichen Energiemassnahmen resultiert ein Kostenüberschuss von rund 2,27 Mio. Franken. Die Betriebskommission des Fonds und anschliessend der Gemeinderat haben zugestimmt, diesen Kostenüberschuss als Marktwertanpassung über die Erfolgsrechnung zu verbuchen und dem Bilanzüberschuss respektive dem Subventionskonto des Fonds zu belasten.

Der Gemeinderat weist darauf hin, dass mit dem Ausschreibungsverfahren die definitiven Erstellungskosten auch unter den Kostenvoranschlägen liegen könnten. Auch wird der Jahresmietertrag noch kleinere Veränderungen erfahren hinsichtlich der Vermietung der Gewerbeflächen, da beim aktuellen Stand des Projekts noch Unsicherheiten bezüglich der Ertragsschätzung dieser Flächen bestehen. Bei günstiger Entwicklung dieser beiden Parameter wird sich der Kostenüberschuss verringern lassen.

## 6. Strategische Bedeutung

Der Bau von günstigem Wohnraum ist ein Schwerpunkt der städtischen Politik. Der Gemeinderat möchte dort tätig werden, wo der Markt nicht oder nur wenig spielt. Mit dem Projekt Reichenbachstrasse 118 verhält sich der Gemeinderat ziel- und strategiekonform. So hat sich der Gemeinderat in seinen aktuellen Legislaturrichtlinien 2017 – 2020 mit Legislaturziel 4 die Vorgabe gegeben, wieder vermehrt selber bauen zu wollen, um u.a. genügend Wohnraum und vielfältiges Wohnen für unterschiedliche Bedürfnisse schaffen zu können, denn die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum bleibt hoch. Mit dem Bau der Wohnungen an der Reichenbachstrasse 118 können zudem diverse Ziele der Wohnstrategie erfüllt werden. So kann die Stadt ihren Anteil an preisgünstigen Wohnungen erhöhen, ihr Wohnungsportfolio erweitern, die Anzahl Wohnungen im Segment GüWR) erhöhen und die Bevölkerung aktiv an der Entwicklung, Gestaltung und Belebung der Wohnüberbauung Reichenbachstrasse 118 mitgestalten lassen.

## 7. Beiträge Dritter

Allfällige Subventionen und Förderbeiträge sind noch nicht definitiv zugesichert und sind daher bis dato von den Baukosten nicht abgezogen. Für die beiden Plus-Energiehäuser können beim Kanton total ca. Fr. 500 000.00 beantragt werden.

## 8. Termine

Baukreditantrag/Abstimmungsbotschaft an Stadtrat	Ende 2019/Anfang 2020
Volksabstimmung Baukredit	Mai 2020
voraussichtliche Rückbauarbeiten	August 2020
voraussichtlicher Baubeginn	Dezember 2020
voraussichtliche Fertigstellung	Frühjahr 2023

## Antrag

1. Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Vortrag des Gemeinderats betreffend Wohnüberbauung Reichenbachstrasse 118; Baukredit (Abstimmungsbotschaft).
2. Er genehmigt die Vorlage und beantragt den Stimmberechtigten folgende Beschlüsse:
  - 2.1. Für die Wohnüberbauung Reichenbachstrasse 118 wird ein Baukredit in der Höhe von Fr. 57 100 000.00 zu Lasten der Investitionsrechnung des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Konto 86000674) bewilligt. Der Projektierungskredit von Fr. 4 990 000.00 ist im Baukredit enthalten.
  - 2.2. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.
3. Die Botschaft an die Stimmberechtigten wird genehmigt.

Bern, 6. November 2019

Der Gemeinderat

Beilage:  
Entwurf Abstimmungsbotschaft