



## Botschaft des Stadtrats an die Stimmberechtigten

### Gemeindeabstimmung vom 5. Juni 2016

---

Teilrevision des Reglements über die politischen Rechte: Finanzierung der anerkannten Quartierorganisationen

---

Ersatzneubau Volksschule Stapfenacker: Baukredit

---

Viererfeld: Zonenplan und Kredit für Grundstückserwerb und Arealentwicklung

---

Zonenplan Mittelfeld

---

Gesamtsanierung Volksschule Lorraine: Baukredit

---

Weiterentwicklung WankdorfCity: Abgabe von Land im Baurecht und Kreditaufstockung

---

05. 06. 2016

**3**



Teilrevision des Reglements über die politischen Rechte: Finanzierung der anerkannten Quartierorganisationen

**13**



Ersatzneubau Volksschule  
Stapfenacker: Baukredit

**25**



Vierfeld: Zonenplan und Kredit für  
Grundstückserwerb und Arealentwicklung

**41**



Zonenplan Mittelfeld

**55**

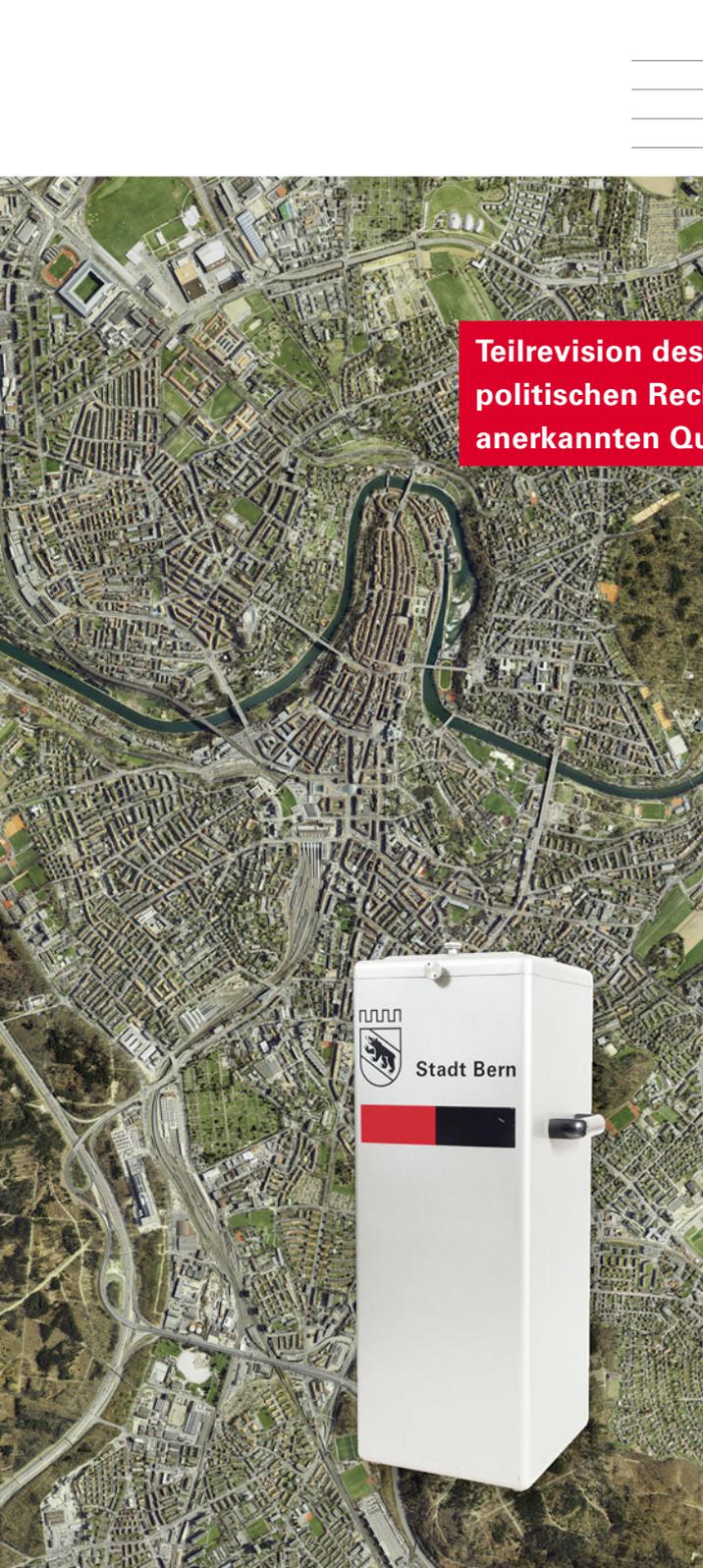


Gesamtanierung Volksschule  
Lorraine: Baukredit

**67**



Weiterentwicklung WankdorfCity: Abgabe von  
Land im Baurecht und Kreditaufstockung



## Teilrevision des Reglements über die politischen Rechte: Finanzierung der anerkannten Quartierorganisationen

Die Quartierorganisationen	<b>4</b>
Das Wichtigste auf einen Blick	<b>5</b>
Die Ausgangslage	<b>6</b>
Die neue Regelung	<b>8</b>
Das sagt der Stadtrat	<b>10</b>
Beschluss und Abstimmungsfrage	<b>11</b>

# Die Quartierorganisationen als Stimmen ihrer Stadtteile

Die Mitwirkung der Quartiere hat in der Stadt Bern eine grosse Bedeutung. Eine zentrale Rolle kommt dabei den Quartierorganisationen zu, die vom Gemeinderat offiziell als Vertretung ihrer Stadtteile anerkannt werden. Als Dachorganisationen der einzelnen Stadtteile bündeln sie die Wünsche und Anliegen der Bevölkerung und der Vereine und bringen diese gegenüber Gemeinderat und Stadtverwaltung ein.

Will der Gemeinderat beispielsweise ein Planungs- oder Bauvorhaben angehen, holt er regelmässig auch die Meinung der Bevölkerung in den betroffenen Stadtteilen ein. Um den Puls des Quartiers möglichst repräsentativ zu fühlen, wendet er sich an die anerkannten Quartierorganisationen. Sie sind die übergeordneten Gremien der Parteien, Vereine und Gruppierungen im jeweiligen Stadtteil und damit die prädestinierten Ansprechpartnerinnen in quartierspezifischen Belangen.

Die Quartierorganisationen müssen ein politisch möglichst breites Spektrum abdecken, damit die Stimmen aller Parteien vertreten sind. Eine breite Vertretung aller Meinungen ist Voraussetzung dafür, dass die Quartierorganisation vom Ge-

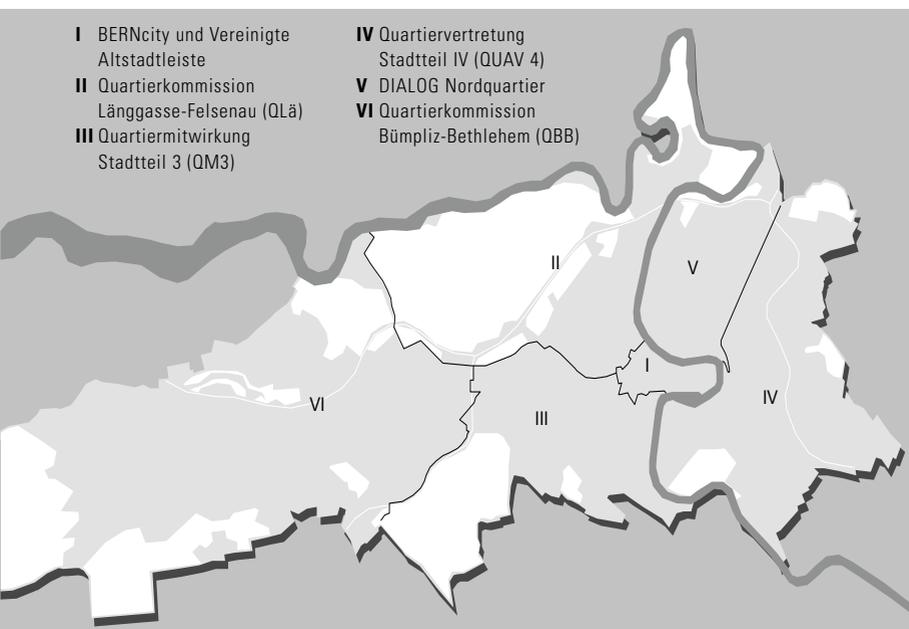
meinderat als Vertretung eines Stadtteils anerkannt wird. Daneben sollen die Quartierorganisationen aber auch offen sein für alle anderen Vereine und Gruppierungen des Stadtteils. Die Quartierorganisationen müssen sich als Verein konstituieren. In allen anderen Belangen der Organisation sind sie weitgehend frei.

Die Stadt Bern unterstützt die Quartierorganisationen finanziell. Gemäss Gesetz kann sie maximal 300 000 Franken pro Jahr für alle anerkannten Organisationen sprechen. In Bern gibt es fünf anerkannte Quartierkommissionen (siehe Plan unten). Sie entsprechen den jeweiligen Stadtteilen.

Die beiden Organisationen der Inneren Stadt (BERNcity und die Vereinigten Altstadtleiste) sind finanziell unabhängig und daher keine Quartierkommissionen im eigentlichen Sinn. Die Vereinigten Altstadtleiste sind der Zusammenschluss der fünf Leiste der Unteren Altstadt, quasi das Sprachrohr der Altstadt unterhalb des Zytglogge. Sie sind ihrerseits Kollektivmitglied von BERNcity, dem übergeordneten Gremium der ganzen Innenstadt.

- I** BERNcity und Vereinigte Altstadtleiste
- II** Quartierkommission Länggasse-Felsenau (QLä)
- III** Quartiermitwirkung Stadtteil 3 (QM3)

- IV** Quartiervertretung Stadtteil IV (QUAV 4)
- V** DIALOG Nordquartier
- VI** Quartierkommission Bümpliz-Bethlehem (QBB)



# Das Wichtigste auf einen Blick

**Die Stadt Bern will die Subventionen an die anerkannten Quartierorganisationen leicht erhöhen. Diese Massnahme soll den wichtigen Dachorganisationen und Sprachrohren der einzelnen Stadtteile ermöglichen, ihre Aufgaben weiterhin professionell wahrzunehmen. Mit dieser Vorlage befinden die Stimmberechtigten über die entsprechende Änderung des Reglements über die politischen Rechte.**

Die als repräsentativ anerkannten Quartierorganisationen nehmen im gesellschaftlichen und politischen Leben der Stadt Bern eine wichtige Rolle ein: Sie bringen die Anliegen und Wünsche der Quartierbevölkerung bei den städtischen Behörden ein und vertreten als Dachorganisation der Parteien, Vereine und Gruppierungen die Interessen der jeweiligen Stadtteile.

## Subventionen seit 2004 plafoniert

Damit die anerkannten Quartierorganisationen diese wichtige Aufgabe kompetent ausführen können, werden sie von der Stadt finanziell unterstützt. Jede Organisation erhält pro Jahr einen Sockelbeitrag von 8 000 Franken. Hinzu kommt ein Kopfbeitrag pro Einwohnerin und Einwohner. Auf diese Weise wird die Grösse des Quartiers abgebildet. Insgesamt kann die Stadt Bern für alle Quartierorganisationen maximal 300 000 Franken pro Jahr sprechen. Diese Subventionsregelung gilt seit 2004 und ist im Reglement über die politischen Rechte festgehalten.

## Bedürfnis nach Professionalisierung

Der Grossteil der Arbeit in den Quartierorganisationen erfolgt ehrenamtlich. Damit der Betrieb fachlich und administrativ sichergestellt ist, bedarf es professionell geführter Geschäftsstellen. Die hierzu notwendigen Pensen betragen je nach Quartier rund 30 bis 50 Stellenprozent. Das Bedürfnis der Bevölkerung nach Mitsprache ist in den letzten Jahren gestiegen. Dadurch haben

auch die Aufgaben und Aktivitäten der Quartierorganisationen stetig zugenommen. Eine weitere Professionalisierung der Organisationen drängt sich daher auf und ist unbestritten. Eine solche würde allerdings mehr finanzielle Unterstützung bedingen. Gemäss heutiger Regelung sind die dafür zur Verfügung stehenden Mittel jedoch plafoniert.

## Mehr finanzielle Mittel

Eine Parlamentariergruppe nahm diese Ausgangslage zum Anlass, eine Verbesserung der bestehenden Subventionierung anzuregen. In einer Interfraktionellen Motion forderte sie eine «anforderungsgerechte Finanzierung der anerkannten Quartierorganisationen» und damit eine Teilrevision des Reglements über die politischen Rechte, welche die städtischen Subventionen für die Quartierorganisationen an die Teuerung anpasst und die anforderungsgerechte Entlohnung der Geschäftsführenden ermöglicht.

## Leicht höhere Subventionen

Diesem parlamentarischen Vorstoss entsprechend will die Stadt Bern den Subventionsbetrag an die Quartierorganisationen neu von 300 000 auf 330 000 Franken pro Jahr erhöhen. Zudem soll künftig der Stadtrat bis zu einer Höchstgrenze von 400 000 Franken über den Gesamtbetrag der Subventionen bestimmen. Mit dieser Vorlage befinden die Stimmberechtigten über die nötige Reglementsänderung.



## Abstimmungsempfehlung des Stadtrats

Der Stadtrat empfiehlt den Stimmberechtigten, die Vorlage anzunehmen.

# Die Ausgangslage

**Das Bedürfnis der Bevölkerung nach Mitsprache ist in den letzten Jahren gestiegen. Dadurch haben auch die Aufgaben und Aktivitäten der Quartierorganisationen zugenommen. Um ihre wichtige Funktion weiterhin kompetent und bürgernah wahrnehmen zu können, brauchen sie mehr finanzielle Mittel.**

Die anerkannten städtischen Quartierorganisationen, welche die Mitwirkung der Quartierbevölkerung in den einzelnen Stadtteilen koordinieren, werden von der Stadt Bern seit längerem finanziell unterstützt. Im Jahr 2004 wurde diese Subventionierung auf eine neue gesetzliche Grundlage gestellt: Die Voraussetzungen und die Grundzüge der Bemessung und Ausrichtung der Beitragszahlungen sind seither im Reglement über die politischen Rechte geordnet. Ebenfalls reglementarisch vorgesehen ist eine Plafonierung der Beiträge, mit welchen die Quartierorganisationen insgesamt unterstützt werden. Das Reglement über die politischen Rechte sieht eine absolute Limite von jährlich 300 000 Franken vor. Dieser Plafond kann heute nur von den Stimmberechtigten abgeändert werden.

## **Fünf Organisationen haben Anspruch**

Zuständig für die Festlegung der Höhe der Subventionen im Einzelfall ist der Gemeinderat. In der Verordnung über die politischen Rechte legte er fest, dass jede Quartierorganisation pro Jahr einen Sockelbetrag von 8 000 Franken zugesprochen erhält. Darüber hinaus wird ein Betrag pro Einwohnerin beziehungsweise pro

Einwohner des Stadtteils zugesprochen, wobei der effektive Bedarf der einzelnen Organisationen mitberücksichtigt wird. Aktuell liegt dieser Pro-Kopf-Beitrag bei 1.99 Franken. Anspruchsberechtigt sind gegenwärtig die fünf Quartierorganisationen der Stadtteile II-VI (siehe Plan Seite 4). Im Stadtteil I (Innere Stadt) hat sich bis heute keine Organisation formiert, welche die Voraussetzungen erfüllt, um als repräsentative Organisation im Sinne des Reglements über die politischen Rechte anerkannt zu werden.

## **Bedürfnis nach Professionalisierung**

Der Grossteil der Arbeit in den Quartierorganisationen erfolgt ehrenamtlich durch die Delegierten der Mitgliedervereine. Damit sich diese auf ihre Funktion als lokale Sachverständige konzentrieren können und der Betrieb der Quartierorganisationen fachlich wie administrativ sichergestellt ist, sind professionell geführte Geschäftsstellen unabdingbar. Die hierzu notwendigen Pensen betragen je nach Quartier 30 bis 50 Stellenprozent. Die Quartierorganisationen sind heute hinsichtlich der Organisation ihrer Geschäftsführung auf einem unterschiedlichen Stand. Das Bedürfnis nach einer Professionalisierung ist jedoch unbestritten, zudem ist eine



Beispiel einer professionell geführten Quartierorganisation: QM3 – Geschäftsstelle der Quartiermitwirkung des Stadtteils III (Mattenhof-Weissenbühl) im Holligenquartier.

gewisse Vereinheitlichung der Standards anzustreben. Die entsprechenden strukturellen Veränderungen sind entweder bereits erfolgt oder im Gange.

### **Gute Strukturen benötigen Mittel**

Dem gegenüber steht die heutige Regelung der Finanzierung. Die zur Verfügung stehenden Mittel sind laut Reglement über die politischen Rechte auf 300 000 Franken plafoniert. Nachkredite sind explizit ausgeschlossen. Es besteht auch keine Möglichkeit, diesen Betrag an die Teuerung anzupassen. Der angestrebte Zustand, dass alle Quartierorganisationen über eine angemessen entlohnte Geschäftsführung verfügen, ist mit den heute zur Verfügung stehenden Mitteln nicht mehr erreichbar. Da der Plafond ausgeschöpft ist, führen die steigenden Ansprüche der einzelnen Quartierorganisationen zu einer Reduktion der Mittel bei den heute bereits professionell geführten Organisationen (QBB, QM3 und DIALOG Nordquartier). Das heisst, gut funktionierende Strukturen müssten allenfalls abgebaut werden. Stadtverwaltung und Gemeinderat haben aber ein Interesse an einem guten Austausch mit den repräsentativen Vertretungen der Stadtquartiere.

### **Erhöhung der Subventionen**

Dieser Handlungsbedarf wurde erkannt. Ende 2012 wurde im Stadtrat eine Interfraktionelle Motion eingereicht. Sie forderte eine «anforderungsgerechte Finanzierung der anerkannten Quartierorganisationen» und beauftragte den Gemeinderat, eine Teilrevision des Reglements

über die politischen Rechte auszuarbeiten, welche die Anpassung der städtischen Subventionen an die Quartierorganisationen an die Teuerung und die anforderungsgerechte Entlohnung der Geschäftsführerinnen und Geschäftsführer ermöglicht.

### **Änderung der Zuständigkeit**

Nicht explizit in der Motion erwähnt, aber in der Stadtratsdebatte zur Erheblicherklärung ausdrücklich gefordert wurde, dass mit der vorliegenden Teilrevision auch die Zuständigkeit zur Anpassung des Subventionsrahmens geändert werde. Gemäss geltendem Recht ist es so, dass über jede Änderung des Reglements über die politischen Rechte – und damit auch über jede Anpassung der Obergrenze der jährlich an die Quartierorganisationen ausschüttbaren Mittel – die Stimmberechtigten an der Urne entscheiden. Zur Vereinfachung wird vorgeschlagen, dass künftig der Stadtrat bis zu einer Höchstgrenze von insgesamt 400 000 Franken pro Jahr den Subventionsrahmen in eigener Kompetenz anpassen kann, sofern er die Voraussetzungen dafür als erfüllt betrachtet. Rechtlich ist eine solche Kompetenzdelegation zulässig. Soll der Subventionsrahmen über die Höchstgrenze von 400 000 Franken angehoben werden, wären weiterhin die Stimmberechtigten zuständig.



Intensive Mitarbeit erwünscht: Quartierbewohnerinnen und Quartierbewohner engagieren sich bei der Mitwirkung in einem Planungsverfahren.

# Die neue Regelung

**Mit dieser Vorlage wird der Subventionsbetrag an die Quartierorganisationen von 300 000 auf 330 000 Franken pro Jahr erhöht. Damit können die Teuerung ausgeglichen und die Arbeit in den Organisationen anforderungsgerecht entlohnt werden. Neu kann der Stadtrat den Maximalbetrag der Subventionen anpassen.**

Die Stadt Bern will die bestehende Maximalsubventionierung an die Quartierorganisationen um 10 Prozent auf 330 000 Franken anheben. Damit würden einerseits die Teuerung ausgeglichen und andererseits die ausschüttbaren Mittel an die Quartierorganisationen auch real vermehrt. Die Stadt Bern ist sich bewusst, dass es sich dabei um eine eher moderate Erhöhung handelt. Es muss allerdings berücksichtigt werden, dass der aktuelle Spardruck die Stadt zwingt, andernorts Leistungen abzubauen, weshalb der Spielraum begrenzt ist. Unbestritten ist, dass die Teuerung ausgeglichen und mit einer gewissen realen Erhöhung des Subventionsdeckels der erfolgten Professionalisierung der Quartierorganisationen Rechnung getragen werden soll.

## Finanzierung der Kernaufgaben

Mit der Anhebung des Subventionsdachs würde an der grundsätzlichen Idee der finanziellen Unterstützung der Quartierorganisationen nichts geändert. Gemäss den gesetzlichen Grundlagen im Reglement über die politischen Rechte werden die Quartierorganisationen von der Stadt subventioniert, soweit deren eigene Mittel nicht ausreichen, um ihre Kerntätigkeiten zu finanzie-

ren. Dazu gehören insbesondere die Mitwirkung der Quartierbevölkerung und die Information der Quartierbevölkerung zu stadtteilspezifischen Vorhaben sowie Aktivitäten der städtischen Behörden. Quartierbezogene Aktivitäten und Projekte, die vorwiegend der Förderung des Kontakts und des Austauschs von Informationen dienen (zum Beispiel Quartierfeste), sind in erster Linie durch die Quartierorganisationen selbst zu bestreiten.

## Stadtrat bestimmt Höhe der Subvention

Die Zuständigkeit für die Abänderung des Subventionsrahmens lag bisher bei den Stimmberechtigten. Dies hat eher formale Gründe, ist aber nicht zwingend und angesichts des Betrags, um den es geht, eher unüblich. Aus diesem Grund würde es einer sachgerechten Vereinfachung entsprechen, wenn künftig bis zu einer bestimmten Höchstgrenze der Stadtrat über die Anpassung der Maximalsubventionen entscheiden würde. Mit der vorliegenden Teilrevision des Reglements über die politischen Rechte wird vorgeschlagen, dass künftig der Stadtrat den Gesamtrahmen der Subventionen in eigener Zuständigkeit mit Beschluss bis zu einem Maximalbetrag von 400 000 Franken



Beispiel eines Projekts unter Mitwirkung des Stadtteils VI (Bümpliz-Bethlehem): Spielplatz auf dem Gelände der Schulanlage Höhe.

ausweiten kann. Soll der Gesamtbetrag der Subventionen über diese Höchstgrenze von 400 000 Franken angehoben werden, sind weiterhin die Stimmberechtigten zuständig für die nötige Reglementsanpassung.

Gemeinderat und Stadtrat schlagen den Stimmberechtigten folgende, im Gesetzestext rot markierte Änderungen von Artikel 92 des Reglements über die politischen Rechte vor:

### **Reglement über die politischen Rechte vom 16. Mai 2004**

#### **Artikel 92** Voraussetzungen und Höhe

- 1 (1. Teil unverändert) Der Gemeinderat bestimmt die Höhe der entsprechenden Beiträge. Die Beiträge an sämtliche Quartierorganisationen zusammen betragen höchstens **Fr. 330 000** im Jahr. Nachkredite sind ausgeschlossen. **Der Stadtrat kann den Gesamtbetrag der Subventionen durch Beschluss bis zu einer Höchstgrenze von Fr. 400 000 pro Jahr erhöhen.**
- 2 Gesuche um Subventionen sind bis spätestens 15. Dezember des betreffenden Jahres begründet **an den Gemeinderat zu richten**. Dem Gesuch beizulegen sind: (Rest unverändert).

### **Interne Organisationsänderung**

Wegen einer internen Organisationsänderung muss auch Artikel 92 Absatz 2 des Reglements über die politischen Rechte geringfügig angepasst werden: Bisher waren Gesuche um Subventionen bei der Stadtkanzlei einzureichen. Neu ist dafür die Präsidialdirektion zuständig, welche die Gesuche zuhanden des Gemeinderats entgegennimmt. Aus diesem Grund ist die Stadtkanzlei in Artikel 92 Absatz 2 zu streichen. Auf die Subventionen hat dies keine Auswirkungen.



Beispiel eines Projekts unter Mitwirkung des Stadtteils II (Länggasse-Felsenau): Verkehrsberuhigungspfosten an der Mittelstrasse.

# Das sagt der Stadtrat

## Argumente aus der Stadtratsdebatte

### Für die Vorlage

+ Es ist wichtig, dass die Quartierkommissionen genügend finanzielle Mittel bekommen, um ihre Arbeit zu professionalisieren. Nur so kann die Mitwirkung in den Quartieren gewährleistet und sichergestellt werden, dass die Bewohnerinnen und Bewohner bei der Gestaltung ihres Umfelds einbezogen werden.

---

+ Die Erhöhung des städtischen Beitrags an die Quartierorganisationen um 30 000 Franken ist bescheiden und trägt den finanziellen Rahmenbedingungen der Stadt Rechnung.

---

+ Nach 10 Jahren drängt sich eine Anpassung des städtischen Beitrags an die Quartierorganisationen auf. Eine angemessene Unterstützung der Quartierarbeit ermöglicht eine breite Diskussion und fördert die Entwicklung des Quartiers und die Partizipation der Bevölkerung.

---

+ Das Reglement sieht neu vor, dass der Stadtrat künftig Beitragserhöhungen bis zur Höchstgrenze von 400 000 Franken selber beschliessen kann. Dies erweitert den Handlungsspielraum und verhindert, dass für jede Erhöhung eine Volksabstimmung notwendig ist.

---

### Gegen die Vorlage

- Das Eigenkapital der Quartierorganisationen wird als beträchtlich eingestuft, deshalb ist es nicht notwendig, den städtischen Beitrag zu erhöhen. Die Quartierarbeit soll in erster Linie von der Bevölkerung und nicht von übermässig subventionierten Quartierkommissionen getragen werden.

---

- Eine Professionalisierung der Quartierkommissionen bedingt eine entsprechende demokratische Kontrolle. Im Reglement fehlen aber klare Bestimmungen zur Aufsicht. Auf die Schaffung von Aufsichtsgremien und eine klare Regelung der Verantwortlichkeiten wird verzichtet.

---

- Die vorgesehene Erhöhung der Beitragsobergrenze auf 400 000 Franken ist weder sinnvoll noch notwendig. Auch künftige Anpassungen des städtischen Beitrags sollten durch die Stimmberechtigten beschlossen werden.

---



### Abstimmungsergebnis im Stadtrat

44 Ja  
21 Nein  
0 Enthaltungen

Die vollständigen Protokolle der Stadtratssitzungen vom 07.05.2015 und vom 04.02.2016 sind einsehbar unter [www.ris.bern.ch/sitzungen.aspx](http://www.ris.bern.ch/sitzungen.aspx)

# Beschluss und Abstimmungsfrage

## Beschluss des Stadtrats vom 4. Februar 2016

Der Stadtrat beschliesst die Änderung von Artikel 92 Absatz 1 und 2 des Reglements vom 16. Mai 2004 über die politischen Rechte.

Der Stadtratspräsident:  
Thomas Göttin

Der Ratssekretär:  
Daniel Weber

## Abstimmungsfrage

Wollen Sie die Teilrevision des Reglements über die politischen Rechte (anforderungsgerechte Finanzierung der anerkannten Quartierorganisationen) annehmen?

Haben Sie Fragen zur Vorlage?  
Auskunft erteilt die

Stadtkanzlei  
Erlacherhof  
Junkerngasse 47  
3000 Bern 8

Telefon: 031 321 62 10  
E-Mail: stadtkanzlei@bern.ch





## Ersatzneubau Volksschule Stapfenacker: Baukredit

Die Fachbegriffe	<b>14</b>
Das Wichtigste auf einen Blick	<b>15</b>
Die Ausgangslage	<b>16</b>
Das Projekt	<b>18</b>
Kosten und Finanzierung	<b>22</b>
Das sagt der Stadtrat	<b>23</b>
Beschluss und Abstimmungsfrage	<b>24</b>

# Die Fachbegriffe

## Geschossfläche (GF)

Die Geschossfläche eines Gebäudes ist die Summe aller Flächen, die der jeweiligen Nutzung (etwa für Wohnungen oder das Gewerbe) dienen. Sie wird aus den Aussenabmessungen der einzelnen Geschosse ermittelt.

## MINERGIE

MINERGIE ist eine geschützte Marke für nachhaltiges Bauen, welche Bauten in Bezug auf Energieeffizienz zertifiziert. Der Standard MINERGIE-P bezeichnet und qualifiziert Bauten, die einen noch tieferen Energieverbrauch als MINERGIE anstreben. An MINERGIE-ECO-Bauten oder MINERGIE-P-ECO-Bauten werden zusätzliche Anforderungen punkto Nachhaltigkeit und Gesundheit gestellt: beispielsweise ökologisches Bauen, eine klimaschonende Kühlungstechnik und Lärmschutz.

## Asbestprodukte

Obschon das Einbauen von Asbest seit mehr als 15 Jahren verboten ist, gibt es in Fassaden, Wänden, Böden oder Decken noch Asbestaltlasten. Sie müssen bei Umbauarbeiten berücksichtigt werden. Bei unsachgemässer Bear-

beitung kann die Asbestfaser in die Lunge gelangen und zu schweren Erkrankungen führen.

## Polychlorierte Biphenyle (PCB)

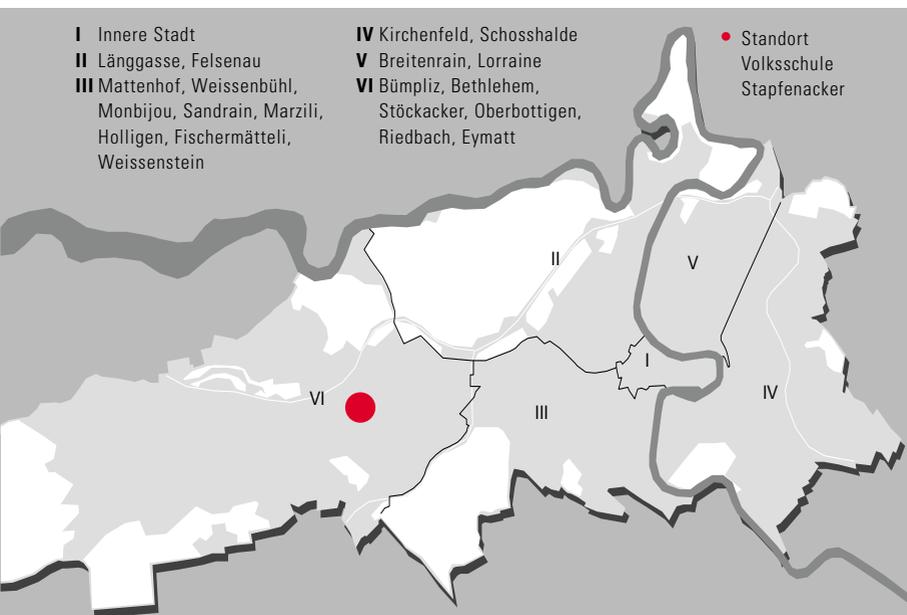
PCB gehören zu den synthetisch hergestellten Substanzgemischen. Es sind Schadstoffe, die schlecht abbaubar sind und sich in der Nahrungskette anreichern. PCB wurden zur Isolation in Kondensatoren und Transformatoren, in Hydrauliköl, aber auch in Lacken, Harzen, Kunststoffen, Druckerfarben und Fugendichtungsmassen verwendet.

## Baukostenplan (BKP)

Für die Erstellung von Kostenvoranschlägen, die Vergabe von Arbeiten an Handwerker und die Bauabrechnung erfassen Architekten und Generalunternehmer alle anfallenden Kosten für ein Bauprojekt im sogenannten Baukostenplan. Er ist in neun Hauptgruppen unterteilt und deckt alle am Bau vorkommenden Arbeitsbereiche ab.

## Anlagekosten

Die Anlagekosten sind die Gesamtkosten eines Bauprojekts ohne Kostendachzuschlag von 10 Prozent für Kostenungenauigkeiten.



# Das Wichtigste auf einen Blick

**Die Volksschule Stapfenacker wurde 1967 mit einem Provisorium am Winterfeldweg 15 ergänzt. Das als vorübergehende Schulraumerweiterung gedachte Gebäude weist nach fünfzig Jahren erhebliche bauliche und betriebliche Mängel auf und soll durch einen Neubau ersetzt werden. Gleichzeitig sollen Anpassungen am Hauptgebäude vorgenommen werden. Die Stimmberechtigten befinden sich mit dieser Vorlage über den Baukredit im Umfang von 16,565 Millionen Franken.**

Das Primarschulhaus Stapfenacker im Stadtteil VI wurde in den 1930er-Jahren erbaut. Das Hauptgebäude befindet sich an der Brünnenstrasse 40. Um mehr Schulraum zu schaffen, wurde die Schulanlage Mitte der 1960er-Jahre kurzfristig mit einem zusätzlichen Schulgebäude ergänzt.

## Handlungsbedarf gegeben

Dieses Provisorium am Winterfeldweg 15 ist mittlerweile 50-jährig, wurde nie saniert und weist erhebliche betriebliche und bauliche Mängel auf, die den Schulbetrieb mehr und mehr beeinträchtigen: Die Baustruktur ist schlecht, der Energieverbrauch hoch. Das Gebäude ist schadstoffbelastet und entspricht bezüglich Hindernisfreiheit und Brandschutz nicht mehr den Vorgaben. Zudem fehlt es an Gruppenräumen.

## Provisorium weicht Ersatzneubau

Das bestehende Provisorium soll deshalb abgerissen und durch ein neues, eigenständiges Gebäude ersetzt werden, das sich städtebaulich in die bestehende Anlage einfügt. Dieses Gebäude wird das Raumangebot und die betrieblichen Abläufe der Volksschule Stapfenacker verbessern und damit wieder für eine angenehme Lernumgebung für die Schülerinnen und Schüler sowie für die Lehrpersonen sorgen.

## Zusätzlicher Schulraum

Der Ersatzneubau ist als dreigeschossiger Massivbau aus Stahlbeton konzipiert. Er bietet Platz

für die Basisstufe, die Tagesschule, die Primarstufe sowie für Gruppenräume, Fachräume und Arbeitsbereiche für die Lehrerinnen und Lehrer. Das neue Schulgebäude soll energetisch vorbildlich nach MINERGIE-P-ECO-Standard umgesetzt werden. Der heute wenig genutzte Aussenraum westlich des Sportplatzes wird umgestaltet und aufgewertet. Mit dem geplanten Neubau entsteht zusätzlicher Schulraum für die Volksschule Stapfenacker. Dieser ermöglicht es, den Schulbetrieb im neuen Gebäude zu konzentrieren und Unterstufenklassen aus umliegenden Schulhäusern zu integrieren.

## Massnahmen am Bestandesbau

Im Zuge der Bauarbeiten werden auch am bestehenden Schulhaus einige bauliche Massnahmen vorgenommen. So werden zum Beispiel in allen Trakten Gruppenräume geschaffen. Auch das zentrale, veraltete Heizsystem im Hauptgebäude wird sinnvoll aufgerüstet und angepasst. Es wird künftig den gesamten Wärmebedarf der Schulanlage decken.

## Baukredit zur Genehmigung

Für den Ersatzneubau der Volksschule Stapfenacker sowie die baulichen Massnahmen am Bestandesbau wird den Stimmberechtigten der Stadt Bern ein Baukredit von 16,565 Millionen Franken beantragt.



## Abstimmungsempfehlung des Stadtrats

Der Stadtrat empfiehlt den Stimmberechtigten, die Vorlage anzunehmen.

# Die Ausgangslage

**Das Schulgebäude am Winterfeldweg 15 genügt heutigen Ansprüchen an ein modernes Lernumfeld nicht mehr. Seine Baustruktur ist schlecht, der Energieverbrauch hoch. Zudem ist das Gebäude schadstoffbelastet und entspricht bezüglich Hindernisfreiheit und Brandschutz nicht mehr den heutigen Vorgaben.**

Das Primarschulhaus Stapfenacker wurde 1930 bis 1931 durch den bedeutenden Berner Architekten Karl Indermühle erbaut. Sein Sohn Peter Indermühle erweiterte die Anlage 1947 mit einem dritten Klassentrakt.

## Das schützenswerte Hauptgebäude

Die Schulanlage ist konsequent im Stil des «Neuen Bauens» gestaltet und gilt als eine der frühesten Schulbauten ihrer Art in der Schweiz. Sie wird in der Fachliteratur als ein «hervorragendes Beispiel der Schweizer Moderne» gewürdigt. Das Gebäude ist im kantonalen Bauinventar als schützenswert eingestuft. Auch der Aussenraum ist von denkmalpflegerischem Interesse. Das Hauptgebäude an der Brünnenstrasse 40 wurde in den Jahren 1991 bis 1995 umfassend erneuert. Dabei wurden sämtliche Räume im Sinne des Originalzustands aufwändig renoviert, die Unterrichtsräume mit modernen technischen Hilfsmitteln ausgestattet und die Haustechnikanlagen weitgehend saniert. Noch ausstehend und dringend nötig ist eine Sanierung des Heizsystems: Die Anlage besteht aus einem Zweistoffbrenner Gas/Heizöl, einer Luft/Wasser-Wärmepumpe und einem Blockheizkraftwerk. Sie ist veraltet und hat teilweise das Ende ihrer Lebensdauer erreicht.

## Das sanierungsbedürftige Provisorium

1967 wurde die bestehende Schulanlage mit einem Provisorium am Winterfeldweg 15 ergänzt. Dieses Gebäude wurde als kurzfristige Schulraumerweiterung für die Volksschule Stapfenacker erstellt und ist denkmalpflegerisch nicht von Bedeutung. Das Provisorium wurde noch nie saniert und weist nach fünfzig Jahren nicht nur betriebliche, sondern auch erhebliche bauliche Mängel auf. Die Tragstruktur des Gebäudes besteht aus einem Raster aus Stahlstützen und Stahlträgern. Die Innen- und Aussenwände sind mit Leichtbauplatten oder Kalksandstein ausgefüllt. Bedingt durch diese einfache Bauweise ist der Energieverbrauch des Gebäudes entsprechend hoch und erfüllt in keiner Weise die heutigen Standards. Eine 2014 durchgeführte Schadstoffuntersuchung förderte zudem Asbestprodukte sowie Polychlorierte Biphenyle (PCB) zutage (siehe Fachbegriffe Seite 14). Die nötigen Sofortmassnahmen wurden getroffen. Bei einer Sanierung, aber auch bei einem Rückbau, müssen diese Schadstoffe sorgfältig demontiert und entsorgt werden. Nicht zuletzt entspricht das Gebäude auch nicht mehr den heutigen Anforderungen und Vorschriften an die Hindernisfreiheit und den Brandschutz.



Das Schulgebäude am Winterfeldweg 15 wurde vor rund 50 Jahren erstellt. Es wurde noch nie saniert und weist mittlerweile erhebliche bauliche und betriebliche Mängel auf (im Bild ist der Eingangsbereich zu sehen).

## Ersatzneubau als beste Lösung

Eine Sanierung des Gebäudes hätte erhebliche bauliche Eingriffe bis in die Tragstruktur zur Folge. Die Baukosten wären deshalb annähernd so hoch wie die Kosten für einen Neubau. Auch nach einer Sanierung würde das Gebäude jedoch nicht alle Anforderungen an ein modernes Lernumfeld erfüllen. Beispielsweise könnte das geforderte Raumangebot für die Stapfenackerschule nicht vollständig abgedeckt werden. Vor diesem Hintergrund entschied die Stadt, das Gebäude nicht zu sanieren, sondern vollständig mit einem Neubau zu ersetzen.

## Schulbetrieb konzentrieren

Der geplante Ersatzneubau am Winterfeldweg 15 bietet einerseits ein attraktives und zeitgemässes Lernumfeld und schafft andererseits mehr Schulraum für die Volksschule Stapfenacker. Dieser zusätzliche Raum ermöglicht es, den Schulbetrieb zu konzentrieren und Unterstufenklassen aus den umliegenden Schulen Winterhalde und Fellerstock zu integrieren. Künftig sollen im Schulhaus Stapfenacker Schülerinnen und Schüler der gesamten Volksschule im Alter von 4 bis 16 Jahren unterrichtet wer-

den. Die neu integrierten Unterstufenklassen und Kindergärten sollen zu Basisstufen kombiniert werden. Der Ersatzneubau schafft auch Platz für den Werkunterricht. Dadurch können zwei Pavillons an der Brünnenstrasse 15 anderweitig genutzt werden. Durch die geplante Zusammenlegung im Ersatzneubau können die Gebäude Fellerstock an der Abendstrasse 37 und Winterhalde am Winterfeldweg 52 sowie zwei Pavillons an der Brünnenstrasse 15 einer neuen Nutzung zugeführt oder zurückgebaut werden.

## Mehrjahrgangsklassen

Im Schulhaus Stapfenacker werden zurzeit Jugendliche der Mittel- und Oberstufe unterrichtet. Aktuell bestehen drei 5./6. Klassen und vier 7.–9. Klassen. Organisiert ist der Unterricht in Mehrjahrgangsklassen, auf der Sekundarstufe I kombiniert mit dem Schulmodell 4 (Modell Twann). In diesem Modell besuchen die Schülerinnen und Schüler unabhängig von ihrem Leistungsniveau den gesamten Unterricht in einer gemeinsamen Klasse.



Die Schulanlage Stapfenacker (hier im Bild das Hauptgebäude an der Brünnenstrasse 40) wurde zu Beginn der 1930er-Jahre erbaut. Das Gebäude ist im kantonalen Bauinventar als schützenswert eingestuft.

# Das Projekt

**Das vorliegende Bauprojekt optimiert das Raumangebot und die betrieblichen Abläufe der Volksschule Stapfenacker. Der geplante Neubau ergänzt zudem die städtebaulich bedeutende Schulanlage sinnvoll und entspricht energietechnisch dem Gebäudestandard MINERGIE-P-ECO.**

Am Standort des abzubrechenden Provisoriums wird ein neues, eigenständiges Gebäude in die Flucht der bestehenden Wohnbauten eingefügt. Mit dieser städtebaulichen Platzierung des Gebäudes werden der baukulturell bedeutende Bestand und die wertvollen Aussenanlagen sinnvoll ergänzt. Das Gebäude schliesst den Innenhof als Baukörper ab und bildet zudem den Übergang zum südlichen Sportplatz (siehe Übersichtsplan Seite 21).

## Das Siegerprojekt

Für den Ersatzneubau wurde 2013 ein Projektwettbewerb ausgeschrieben. Das Projekt «karl» der spaceshop Architekten GmbH aus Biel überzeugte die Jury am meisten und wurde in der Folge zum Bauprojekt weiterentwickelt. Es hat sich bis zum heutigen Planungsstand nur unwesentlich verändert.

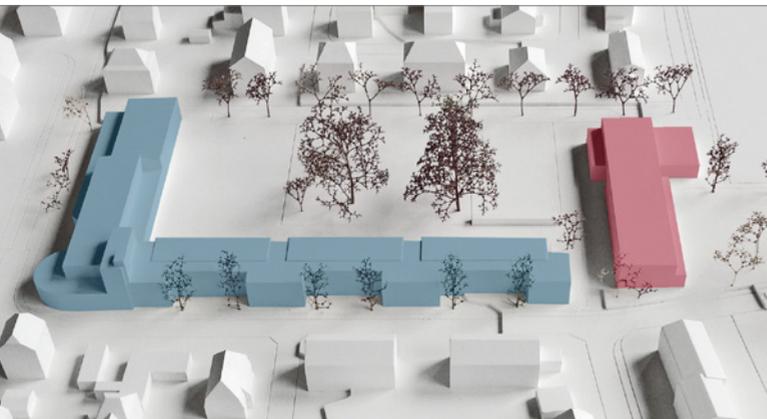
## Ersatzneubau auf drei Geschossen

In Anlehnung an die bestehenden Bauten ist der dreigeschossige Ersatzneubau als Massivbau konzipiert. Dieser beinhaltet im Erdgeschoss drei Basisstufen und die Tagesschule. Im Obergeschoss befinden sich die Primarstufe sowie

Räumlichkeiten für Gestalten und Lehrerarbeitsplätze. Das Untergeschoss ist für Werkräume sowie für Nebenräume wie Lager und Technik vorgesehen. Das Erdgeschoss besteht aus zwei Baukörpern, der Tagesschule auf der Ostseite und den drei Basisstufen auf der Westseite. Zwischen den beiden Körpern öffnet sich ein Durchgang zum südseitigen Sportplatz. Über dem Erdgeschoss spannt sich das brückenähnliche Obergeschoss, das die beiden Baukörper verbindet. Basisstufe, Tagesschule sowie Ober- und Untergeschoss verfügen über eigene Zugänge. Die Räume im Obergeschoss orientieren sich nach Süden und sind nordseitig über einen grosszügigen Korridor erschlossen.

## Angenehme Lernumgebung

Analog zum Altbau sind auch beim Ersatzneubau die Räume im Untergeschoss durch Lichthöfe mit Tageslicht versorgt. Das neue Gebäude ist als Massivbau aus Stahlbeton konzipiert. Die Tragstruktur ist nach aussen mit einer Wärmedämmung umhüllt. Die Glasfronten werden mit einer Fensterkonstruktion aus Holz und Metall mit Isolierverglasung ausgeführt. Im Innenraum wird der intensiven Beanspruchung Rechnung getragen, indem einfache und zweckmässige



Die Volksschule Stapfenacker im Modell. Der Ersatzneubau am Winterfeldweg (rot markiert) ergänzt die bestehende Schulanlage an der Brünenstrasse 40 (blau markiert) optimal.

Materialien verwendet werden. Eine sorgfältige Gestaltung und die ausgewählten Materialien bieten Gewähr für eine angenehme Lernumgebung und für ein unterhaltsames und langlebige Gebäude.

### Die Kennzahlen des Projekts

Baubeginn: August 2016

Bauende: Oktober 2018

Geschossfläche: 2 416 Quadratmeter

Gebäudevolumen: 9 820 Kubikmeter

Anlagekosten: 15,245 Millionen Franken  
(inklusive Projektierungskredit von  
2,95 Millionen Franken)

Baukredit: 16,565 Millionen Franken  
(inklusive Kostendachzuschlag von 1,32 Mil-  
lionen Franken)

Bauherrenvertretung: Hochbau Stadt Bern

### Energetisch vorbildlich

Der geplante Neubau entspricht dem Gebäudestandard MINERGIE-P-ECO (siehe Fachbegriffe Seite 14). Die Wärmeabnahme für den Neubau erfolgt über eine neu erstellte Fernleitung ab der bestehenden Heizzentrale im Hauptgebäude der Schulanlage Stapfenacker. Auf dem Flachdach soll eine 352 Quadratmeter grosse Photovoltaikanlage entstehen. Sie ist Bedingung für den MINERGIE-P-Standard und wird von Energie Wasser Bern finanziert.

### Massnahmen am Bestandesbau

Im Zuge der geplanten Bauarbeiten werden auch am bestehenden Schulgebäude einige bauliche Massnahmen vorgenommen. So sollen

in diesem Bereich zum Beispiel Gruppenräume geschaffen werden. Pro Trakt und Geschoss wird ein Klassenzimmer zugunsten von zwei solchen Räumen aufgehoben. Die Gruppenräume werden mit Möbeln räumlich geteilt. Dies berücksichtigt die Vorgaben der Denkmalpflege und erlaubt eine flexible Raumnutzung.

### Zentrales Heizsystem aufrüsten

Das Provisorium am Winterfeldweg 15 wird zurzeit mit einer autonomen Heizung betrieben. Künftig soll das zentrale Heizsystem an der Brünnenstrasse 40 den gesamten Wärmebedarf der Schulanlage decken. Zu diesem Zweck muss das veraltete System ökologisch und wirtschaftlich sinnvoll aufrüstet und angepasst werden. Dafür sollen insbesondere die Steuerung erneuert und der Öltank stillgelegt werden. Geheizt wird künftig mit einem Blockheizkraftwerk. Das ist ein Gasmotor, der Strom produziert. Mit der Abwärme wird das Warmwasser aufbereitet.

### Aussenraum umgestalten

Die heute wenig genutzte Aussenfläche mit dem ehemaligen Schulgarten westlich des Sportplatzes wird umgestaltet und aufgewertet. Sie dient künftig den drei Basisstufen im Erdgeschoss als geschützter Aussenraum. Der vorgesehene Fussweg verläuft zwischen dem Aussenraum der Basisstufe und dem nach Süden verlegten Biotop. Die restliche Aussenfläche der Anlage soll möglichst wenig verändert werden. Die im Erdgeschoss untergebrachte Tagesschule orientiert sich zum bestehenden Aussenraum



So wird der Ersatzneubau aussehen: Visualisierungsbild des künftigen Innenhofs mit der Fassade Nordost.

im Innenhof der Schulanlage. Dieser wird in einzelnen Bereichen aufgewertet, sonst aber so weit wie möglich im heutigen Zustand belassen. Der Aussenraum wird insgesamt naturnah gestaltet und soll die Bedürfnisse der Kinder erfüllen.

### **Sicherheit gewährleistet**

Im Rahmen des Bauprojekts wurden das Schularaial und die umliegenden Zugangswege bezüglich Verkehrssicherheit überprüft. Der Hauptzugang zur Schulanlage Stapfenacker befindet sich an der Brünnenstrasse, ein Nebenzugang am Winterfeldweg. Beide Strassen haben eine Tempolimit von 30 Stundenkilometern. Direkt vor dem Hauptzugang befindet sich eine Bushaltestelle mit Sicherheitselementen. In naher Umgebung sind alle Strassen mit Trottoirs versehen. Der unmittelbar angrenzende Bahnübergang ist mit einer Personenunterführung ausgestattet. Während des Schulbetriebs sind die Kinder der Basisstufe in einem separaten Aussenbereich, der ihren Bedürfnissen entspricht. Der umzäunte Bereich verhindert, dass die Kinder der Basisstufe unkontrolliert auf den Winterfeldweg gelangen können.

### **Schulbetrieb optimieren**

Mit der Rückführung der Aussenstandorte Winterhalde und Fellerstock sowie der Brünnenpavillons in die Schulanlage Stapfenacker wird der Schulbetrieb optimiert. Künftig können sämtliche Schulstufen in allen Fächern am gleichen Standort unterrichtet werden. Das Schulhaus Stapfenacker verfügt heute über eine Einfach-

turnhalle im Hauptgebäude sowie eine Gymnastikhalle im Provisorium und nutzt die Turnhalle im Fellergut. Durch den Abbruch des Provisoriums fällt die Gymnastikhalle weg. Die unmittelbar in der Nähe gelegene Turnhalle der neuen Volksschule Brünnen steht als Ersatz zur Verfügung und deckt zusammen mit den bestehenden Turnhallen die Bedürfnisse des Schulbetriebs vollumfänglich ab.

### **Platz für Tagesschule**

Die Tagesschule im Ersatzneubau kann künftig 70 Schülerinnen und Schüler aufnehmen und ist mit einer Produktionsküche für die Zubereitung von bis zu 70 Mahlzeiten ausgestattet.

### **Nutzen des Projekts**

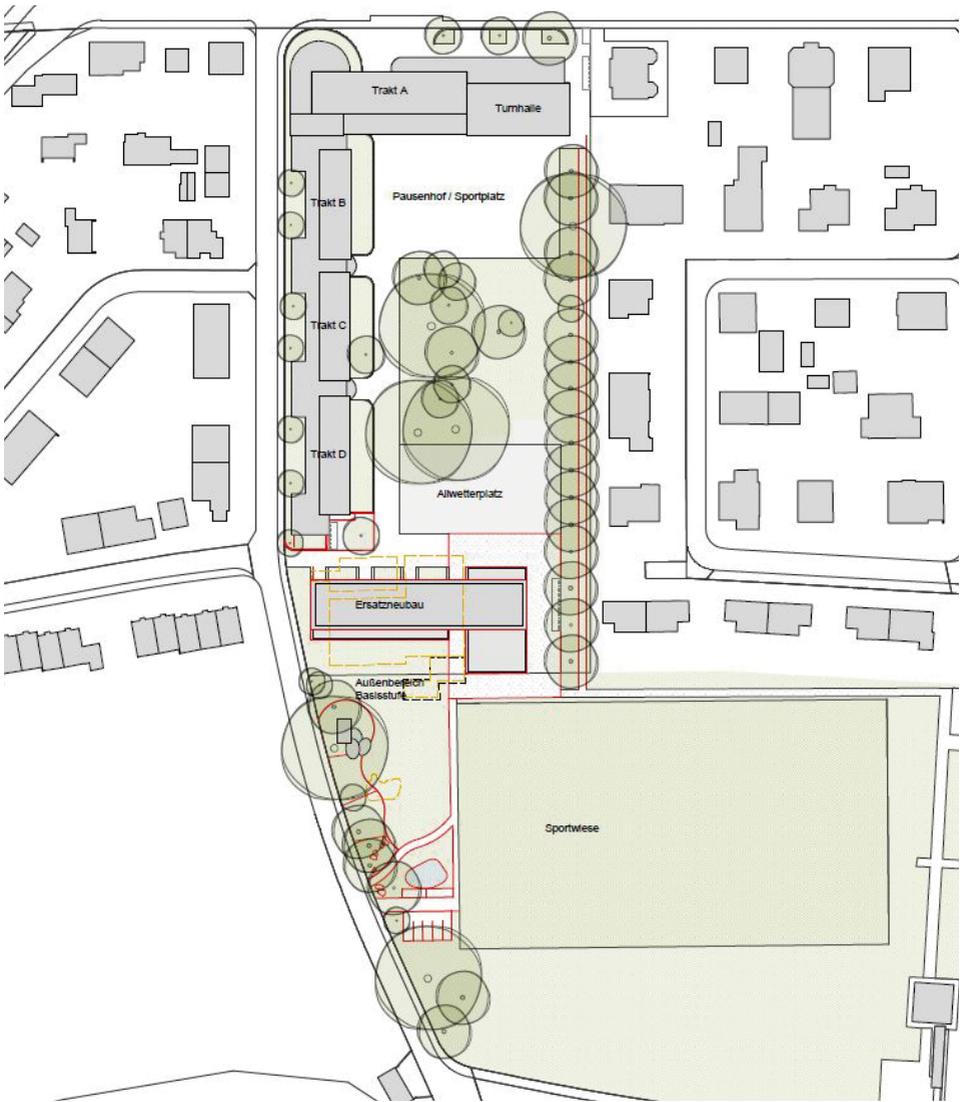
Mit dem vorliegenden Bauprojekt wird zum einen das Raumangebot der Volksschule Stapfenacker optimiert. Zum anderen können durch die Integration der Aussenstandorte auch die betrieblichen Abläufe verbessert werden. Die qualitativ hochstehende städtebauliche Lösung ergänzt das bestehende Baudenkmal sinnvoll. Mit dem Ersatzneubau werden zudem energetisch vorbildliche Gebäudestandards eingehalten.

### **Nutzungsplanung angepasst**

Die für die Realisierung des Ersatzneubaus nötige Anpassung der Nutzungsplanung – die Verschiebung der Baulinie und die Änderung der Zonenvorschrift – wurde bereits beschlossen und vom kantonalen Amt für Gemeinden und Raumordnung genehmigt.



So wird der Ersatzneubau im Innern aussehen: Visualisierungsbild mit den künftigen Unterrichtsräumen.



Die Schulanlage Stapfenacker im Detail: die bestehenden Schultrakte, der Pausenhof, der Allwetterplatz, der Ersatzneubau, der Außenbereich der Basisstufe sowie die Sportwiese.

# Kosten und Finanzierung

Die Anlagekosten für den Ersatzneubau am Winterfeldweg 15 belaufen sich gemäss Baukostenplan auf 15,245 Millionen Franken. Hinzu kommt ein Kostendachzuschlag von 1,32 Millionen Franken. Somit beträgt der Baukredit insgesamt 16,565 Millionen Franken.

Die nachfolgende Tabelle zeigt, wie sich die Baukosten für den Ersatzneubau der Volksschule Stapfenacker und die Anpassungen am Hauptgebäude auf die Kostenpositionen gemäss Baukostenplan verteilen. Im Baukredit ist der Projektierungskredit von 2,95 Millionen Franken eingerechnet. Die Kosten für die baulichen Massnahmen an der bestehenden Schulanlage betragen 1,77 Millionen Franken.

Der Vergleich mit ähnlichen Bauprojekten zeigt, dass sich die Kosten für den Ersatzneubau und die Sanierung der Volksschule Stapfenacker in einem gut vertretbaren Rahmen bewegen. Mit dem Gebäudestandard MINERGIE-P-ECO lassen sich die Betriebs- und Heizkosten künftig tief halten. Zudem können dank dem Ersatzneubau einige Aussenstandorte der Schule aufgehoben und dadurch Raumkosten eingespart werden.

## Baukosten (gemäss Baukostenplan BKP)

		Fr.
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	1 555 000.00
BKP 2	Gebäude	9 295 000.00
BKP 3	Betriebseinrichtungen	285 000.00
BKP 4	Umgebungsarbeiten	1 520 000.00
BKP 5	Baunebenkosten (inklusive Honorare und Reserven)	2 100 000.00
BKP 9	Ausstattung	490 000.00
<b>Total Anlagekosten</b>		<b>15 245 000.00</b>
Kostendachzuschlag	(10 Prozent auf BKP 1–4 und BKP 9)	1 320 000.00
<b>Baukredit (Kostendach)</b>		<b>16 565 000.00</b>

# Das sagt der Stadtrat

## Argumente aus der Stadtratsdebatte

### Für die Vorlage

+ Durch die Erstellung eines Neubaus im Stapfenacker wird das Raumangebot für die Schülerinnen und Schüler optimiert. Es entstehen moderne Schulräume, die den heutigen pädagogischen Ansprüchen gerecht werden und den Kindern ein zeitgemässes Lernumfeld bieten.

---

+ Der Ergänzungsbau bietet Platz für drei Basisstufen. So wird es künftig für die Kinder im Schulhaus Stapfenacker möglich sein, ihrem Entwicklungsstand entsprechend zu lernen und im individuellen Tempo den Übergang vom Kindergarten zur Schule zu machen.

---

+ Die Ausstattung mit einer Produktionsküche ermöglicht es, dass die Tagesschulkinder auch in Zukunft frisch zubereitetes Essen geniessen können und ein wichtiges Element der Tagesschule im Stapfenacker erhalten bleibt.

---

+ Mit der Sanierung und der Erstellung des Neubaus werden Altlasten entsorgt und energetisch deutliche Verbesserungen erreicht. Aus ökologischer Sicht ist insbesondere die Installation einer Photovoltaikanlage auf dem Dach des neuen Schulgebäudes begrüssenswert.

---

### Gegen die Vorlage

- Die Erstellung eines Neubaus im Stapfenacker ist nicht notwendig und mit 16,5 Millionen Franken zu teuer. Die Auflagen im energetischen Bereich sind zu hoch und verursachen unverhältnismässig hohe Kosten.

---



### Abstimmungsergebnis im Stadtrat

68 Ja  
2 Nein  
0 Enthaltungen

Das vollständige Protokoll der Stadtratssitzung vom 18.02.2016 ist einsehbar unter [www.ris.bern.ch/sitzungen.aspx](http://www.ris.bern.ch/sitzungen.aspx)

# Beschluss und Abstimmungsfrage

## **Beschluss des Stadtrats vom 18. Februar 2016**

1. Für die Ausführung des Projekts Ersatzneubau Volksschule Stapfenacker wird ein Baukredit von Fr. 16 565 000.00 zulasten der Investitionsrechnung, Konto PB08-047, bewilligt. Der Projektierungskredit von Fr. 2 950 000.00 ist im Baukredit enthalten.
2. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Der Stadtratspräsident:  
Thomas Göttin

Der Ratssekretär:  
Daniel Weber

## **Abstimmungsfrage**

Wollen Sie die Vorlage «Ersatzneubau Volksschule Stapfenacker: Baukredit» annehmen?

Haben Sie Fragen zur Vorlage?  
Auskunft erteilt

Hochbau Stadt Bern  
Bundesgasse 33  
3011 Bern

Telefon: 031 321 66 11  
E-Mail: hochbau@bern.ch



## Vierfeld: Zonenplan und Kredit für Grundstückserwerb und Arealentwicklung

Die Fachbegriffe	<b>26</b>
Das Wichtigste auf einen Blick	<b>27</b>
Die Ausgangslage	<b>28</b>
Die Inhalte der Planung	<b>30</b>
Der Zonenplan	<b>33</b>
Die Vorschriften zum Zonenplan	<b>34</b>
Der Grundstückserwerb	<b>36</b>
Die Arealentwicklung	<b>37</b>
Kosten und Finanzierung	<b>38</b>
Das sagt der Stadtrat	<b>39</b>
Beschluss und Abstimmungsfrage	<b>40</b>

# Die Fachbegriffe

## Landwirtschaftszone

Sie ist für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau bestimmt. Es sind grundsätzlich nur zonenkonforme Bauten und Anlagen gestattet (zum Beispiel Ökonomiegebäude oder Stallungen).

## Wohnzone (W), gemischte Wohnzone (WG)

Die Wohnzone dient dem Wohnen sowie nicht störenden Arbeitsnutzungen (zum Beispiel Büros, Quartierläden oder Hotels). In der Wohnzone (W) dürfen nicht störende Arbeitsnutzungen bis zu 10 Prozent der Bruttogeschossfläche ausmachen, in der gemischten Wohnzone (WG) bis zu 50 Prozent.

## Zone mit Planungspflicht (ZPP)

Sie soll der Gemeinde vermehrten Einfluss auf die Gestaltung besonders empfindlicher oder für die Ortsentwicklung wichtiger Gebiete verschaffen. Die Überbauung einer ZPP setzt eine Überbauungsordnung oder die Durchführung eines Projektwettbewerbs nach anerkannten Verfahrensregeln, namentlich nach SIA-Vorschriften, voraus. Die ZPP wird von den Stimmberechtigten beschlossen und legt den Rahmen der künftigen Nutzung fest. Die Anschlussplanung liegt in der Kompetenz des Gemeinderats.

## Zone für öffentliche Nutzungen

Die Zone für öffentliche Nutzungen (Freifläche FA\*) umfasst Grundstücke für stark durchgrünte

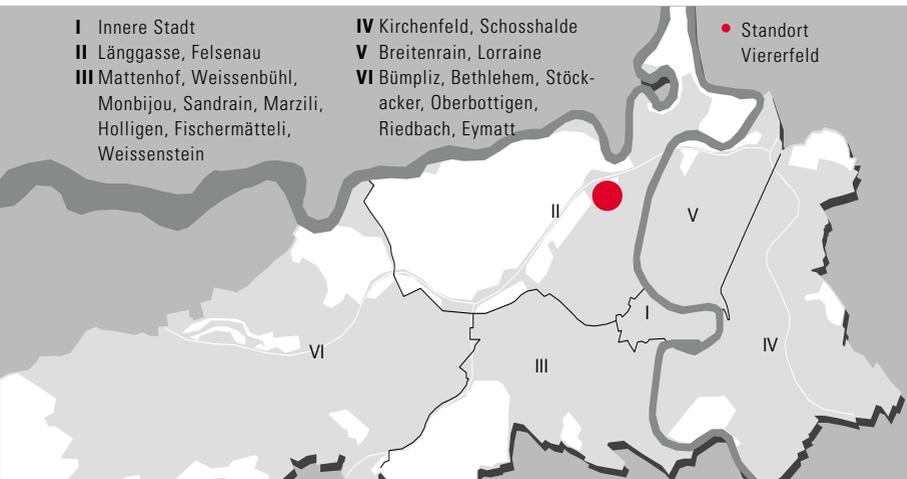
Anlagen und beinhaltet Gebietsteile, die für Bauten und Anlagen im allgemeinen Interesse benötigt werden und daher von privater Überbauung freigehalten werden müssen.

## 2000-Watt-Gesellschaft

Diese Gesellschaft hat zum Ziel, den jährlichen Energieverbrauch pro Kopf stetig bis ins Jahr 2050 auf 3500 Watt respektive bis zum Jahr 2150 auf 2000 Watt Dauerleistung zu reduzieren und pro Person nicht mehr als eine Tonne Kohlendioxid zu verursachen. In Zukunft sollen mindestens drei Viertel der konsumierten Energie aus erneuerbaren, ein Viertel aus fossilen Energien stammen. Mit dem Label für 2000-Watt-Areale werden Siedlungsgebiete ausgezeichnet, die einen nachhaltigen Umgang mit Ressourcen für die Erstellung der Gebäude, deren Betrieb und Erneuerung und die durch den Betrieb verursachte Mobilität nachweisen können.

## Gemeinnütziger Wohnungsbau

Gemeinnütziger Wohnungsbau wird von Wohnbauträgern realisiert und betrieben, die als gemeinnützig im Sinne von Artikel 37 der eidgenössischen Wohnraumförderungsverordnung anerkannt sind. Diese Trägerschaften wenden das Prinzip der Kostenmiete an. Sie können unterschiedliche Rechtsformen aufweisen und als Genossenschaft, Aktiengesellschaft, Stiftung, Verein oder anders organisiert sein.



## Das Wichtigste auf einen Blick

**Die Stadt Bern will auf dem Viererfeld und dem benachbarten Mittelfeld ein neues, attraktives Stadtquartier schaffen. Zu diesem Zweck müssen unter anderem das Areal Viererfeld eingezont und ein Teil des Grundstücks vom Kanton erworben werden. Über die Zonenplanänderung sowie über den Kredit für den Grundstückskauf und die Arealentwicklung befinden die Stimmberechtigten mit dieser Vorlage. Über die Vorlage Mittelfeld stimmen sie parallel dazu ab.**

Bern braucht dringend mehr Wohnraum. Im Stadtteil II (Länggasse-Felsenau) ist die Situation besonders prekär: Hier konnte das Wohnungsangebot in den letzten Jahren mangels Bauland kaum mehr vergrössert werden. In der Zeit von 1995 bis 2013 ist dieser Stadtteil nur um 142 Wohnungen gewachsen.

### Zentrumsnahe Lage nutzen

Die Stadt sucht daher seit Jahren nach Baumöglichkeiten. Zur Diskussion stehen dabei immer wieder das Viererfeld und das benachbarte Mittelfeld. Aufgrund ihrer zentrumsnahen und gut erschlossenen Lage eignen sich die beiden Areale besonders gut für den Wohnungsbau.

### Areal Viererfeld einzonen

Diese guten Voraussetzungen will die Stadt Bern nutzen und auf dem Viererfeld und dem Mittelfeld ein neues, attraktives Stadtquartier für rund 3 000 Menschen schaffen. Um das Vorhaben realisieren zu können, muss unter anderem das Areal Viererfeld eingezont werden. Es befindet sich aktuell in der Landwirtschaftszone. Neu soll es einer Wohnzone (W), einer gemischten Wohnzone (WG), einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) und einer Zone für öffentliche Nutzungen (Freifläche FA\*) zugeordnet werden (siehe Kapitel «Fachbegriffe» gegenüber).

### Wohnraum schaffen

Der Zonenplan Viererfeld mit seinen Vorschriften schafft die nötigen Rahmenbedingungen für ein

sozial und altersmässig durchmischtes Wohnquartier für rund 2 400 Menschen. Es soll so dicht und bodensparend wie möglich bebaut und energetisch vorbildlich realisiert werden. Rund die Hälfte des Viererfelds bleibt weiterhin grün und steht für Spiel und Naherholung zur Verfügung.

### Grundstück erwerben

Das Viererfeld befindet sich im Eigentum des Kantons Bern. Um das geplante Quartier selber entwickeln zu können, will die Stadt die den Wohnzonen W und WG sowie der ZPP zugewiesenen Teilflächen des Grundstücks – rund die Hälfte – vom Kanton erwerben. Der Kaufpreis beträgt rund 51,1 Millionen Franken. Den verbleibenden, der Freifläche FA\* zugewiesenen Teil des Grundstücks wird die Stadt unentgeltlich im Baurecht vom Kanton übernehmen.

### Über Zonenplan und Kredit abstimmen

Die Stimmberechtigten der Stadt Bern befinden mit dieser Vorlage sowohl über den Zonenplan Viererfeld als auch über den Kredit für den Grundstückserwerb und die Arealentwicklung. Sobald das Areal eingezont und im Eigentum beziehungsweise Baurecht der Stadt Bern ist, wird die Stadt das Areal gezielt weiterentwickeln und zur Baureife führen. Über die nötigen Kredite für Erschliessungs- und Infrastrukturanlagen sowie über eine allfällige Abgabe der Fläche im Baurecht entscheiden die Stimmberechtigten zu einem späteren Zeitpunkt.



### Abstimmungsempfehlung des Stadtrats

Der Stadtrat empfiehlt den Stimmberechtigten, die Vorlage anzunehmen.

# Die Ausgangslage

**Sowohl Viererfeld als auch Mittelfeld sind unbebaute, gut erschlossene und zentrumsnahe Areale. Auf ihnen soll ein lebendiges und vielfältiges Stadtquartier entstehen. Damit könnte zumindest teilweise der dringend benötigte zusätzliche Wohnraum in der Stadt Bern geschaffen werden.**

Die Idee, im Gebiet des Vierer- und Mittelfelds Wohnungen zu bauen, ist in Bern nicht neu. Bereits 2004 erarbeitete die Stadt die Planungsvorlage «Viererfeld zum Wohnen» und unterbreitete sie den Stimmberechtigten. Die Vorlage wurde damals knapp verworfen.

## Fehlende Wohnungen

Seither konnte die Wohn- und Lebensqualität im Stadtteil II (Länggasse-Felsenau) weiter aufgewertet werden. Zum einen mit den flankierenden Massnahmen zum Neufeldtunnel und mit der neuen Begegnungszone an der Mittelstrasse, zum anderen mit einer verbesserten Verkehrslenkung und -beruhigung. Entsprechend begehrt sind mittlerweile Wohnungen in der Länggasse. Dies umso mehr, als die Wohnbautätigkeit in diesem Stadtteil in den letzten Jahren gering blieb. Mangels Baulandreserven konnte das Wohnungsangebot kaum vergrössert werden. Die letzten grösseren Wohnbauprojekte wurden auf dem Von Roll-Areal und an der Engehaldenstrasse realisiert.

## Attraktiver Standort

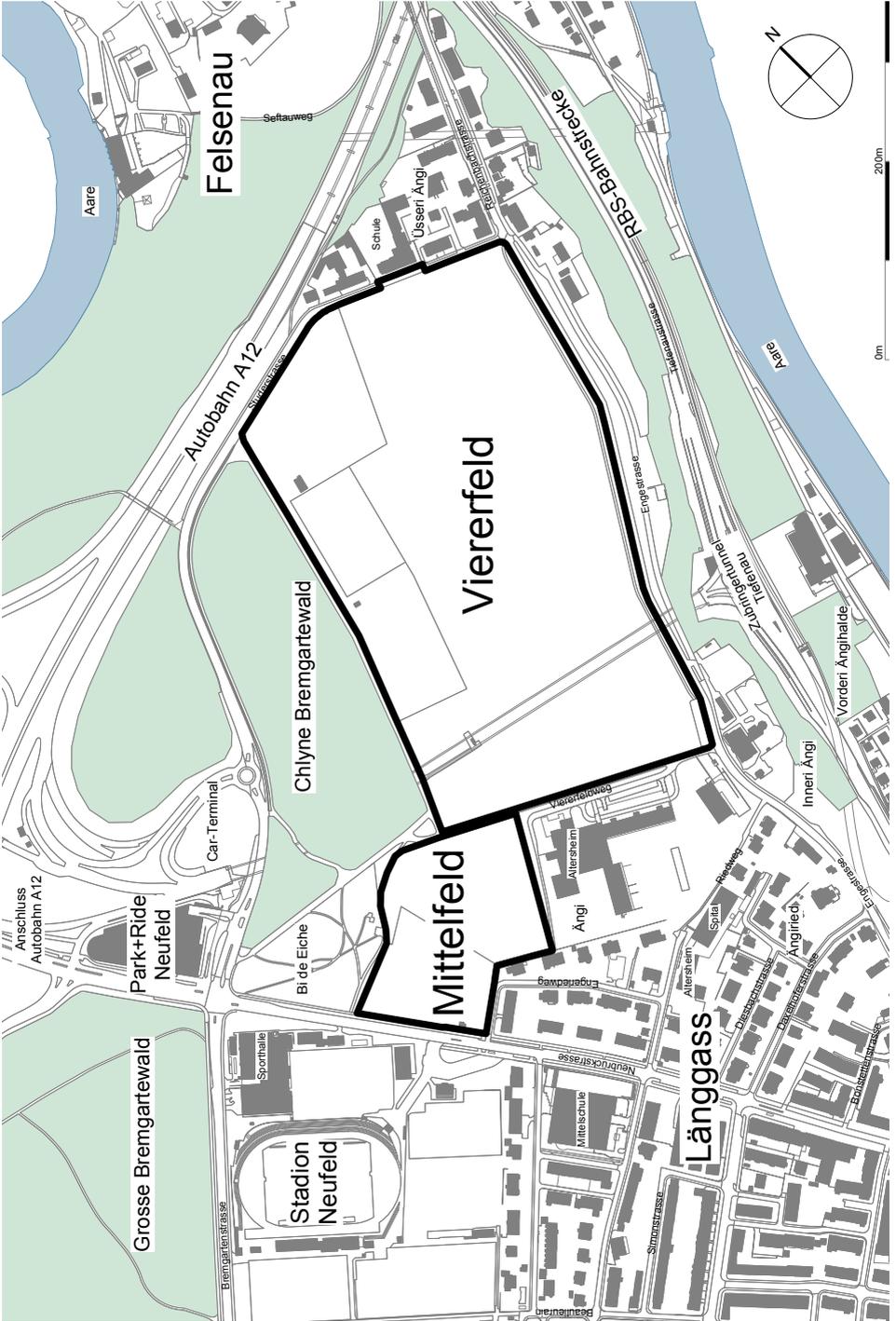
Das Viererfeld ist zentrumsnah gelegen und gut erschlossen. Gemeinsam mit dem benachbarten Mittelfeld ist es daher besonders gut geeignet für den Bau neuer Wohnungen. Bereits der Quartierplan für den Stadtteil II von 2001

weist Teile des Viererfelds und des Mittelfelds als Neubaugebiete aus. Im regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept Bern-Mittelland von 2012 ist das Viererfeld als Vorranggebiet für eine regionale Siedlungserweiterung ausgewiesen. Vor diesem Hintergrund wurde in der Folge ein sorgfältiger Planungsprozess eingeleitet, in dessen Verlauf eine Testplanung sowie drei Runde Tische stattfanden und ein städtebauliches Konzept erarbeitet wurde.

## Bern braucht mehr Wohnraum

In der Stadt Bern mangelt es an Wohnraum. Dies nicht zuletzt deshalb, weil die Stadt ein bedeutender Arbeitsort ist. Viele Berufspendlerinnen und -pendler möchten in Bern wohnen. Die Nachfrage nach Wohnungen ist entsprechend gross. Die bestehenden Bauzonenreserven und Verdichtungsvorhaben wie Warmbächli und Stöckacker Süd decken die Nachfrage nach Wohnungen nur etwa bis 2020. Das geplante Stadtquartier auf dem Vierer- und Mittelfeld soll sicherstellen, dass dem späteren Bedarf an Wohnungen Rechnung getragen werden kann. Entsprechend bedeutend ist das Bauvorhaben für die Stadt Bern.

Der Übersichtsplan auf der gegenüberliegenden Seite zeigt die beiden Areale Viererfeld und Mittelfeld im Stadtteil II (Länggasse-Felsenau). Auf ihnen soll ein neues Stadtquartier für rund 3 000 Menschen entstehen.



# Die Inhalte der Planung

**Voraussetzung für die Realisierung des Stadtquartiers ist ein neuer Zonenplan für das Areal Viererfeld. Dieses befindet sich in der Landwirtschaftszone. Neu soll es einer Wohnzone, einer gemischten Wohnzone, einer Zone mit Planungspflicht und einer Zone für öffentliche Nutzungen zugeordnet werden.**

Der Wirkungsbereich der Planung umfasst das Viererfeld mit einem Abschnitt der Studerstrasse vor dem Schulhaus Enge. Das Areal umfasst eine Fläche von rund 162 000 Quadratmetern. Der Zonenplan Viererfeld beinhaltet die Einzonung des Areals von der Landwirtschaftszone zur einen Hälfte in die Zone für öffentliche Nutzungen (Freifläche FA\*) und zur anderen Hälfte in die Wohnzone (W), die gemischte Wohnzone (WG) und eine Zone mit Planungspflicht (ZPP). Die Planung ist eingebettet in und abgestimmt auf die Planungen der Hinteren Länggasse und des benachbarten Mittelfelds.

## **Lebendiges Wohnquartier mit hoher Nutzungsdichte**

Der Zonenplan Viererfeld mit seinen Vorschriften schafft die nötigen Rahmenbedingungen für den Bau eines attraktiven, sozial und altersmässig durchmischten Wohnquartiers mit rund 910 Wohnungen für 2 400 Menschen. Angestrebt wird eine Mischung verschiedenster Wohnsegmente und Bauträgerschaften für unterschiedliche Haushaltsgrössen und Lebensformen. Neben Wohnungen sind auf dem Viererfeld auch Arbeits-, Versorgungs- und Schulnutzungen vorgesehen. Rund die Hälfte des Viererfelds soll

zudem weiterhin grün bleiben und für Spiel und Naherholung zur Verfügung stehen. Das neue Stadtquartier soll so dicht und bodensparend wie möglich bebaut werden. Auf diese Weise wird bewusst der Zersiedelung entgegen gewirkt. Die Planung ermöglicht daher mindestens 140 000 Quadratmeter oberirdische Geschossfläche.

### **Kennzahlen Areal Viererfeld**

Wohnungen: rund 910

Einwohnerinnen/Einwohner: 2 400

Arbeitsplätze: 600

Maximale Gebäudehöhe: 23,5 Meter

Grundstücksfläche (GSF): 162 700 Quadratmeter

Siedlungsfläche: rund 50 Prozent der GSF

Fläche Stadtteilpark: rund 50 Prozent der GSF

### **Rund 910 neue Wohnungen**

In den Wohnzonen W und WG sollen vor allem neue Wohnungen entstehen. Nicht störende Arbeitsnutzungen sind im Umfang von 20 000 Quadratmetern der oberirdischen Geschossfläche gestattet. Hier gilt die Bauklasse 6. Das heisst: Es sind bis zu sechsgeschossige Bauten



Das neue Stadtquartier auf dem Viererfeld soll so dicht und bodensparend wie möglich gebaut werden.

mit zusätzlichem Attikageschoss gestattet, was eine maximale Gesamthöhe von 23,5 Meter ergibt. Der minimale Bauabstand zum geschützten Baumbestand an der Engestrasse und am Viererfeldweg beträgt 15 Meter. Die Abgrenzung des Aaretalschutzgebiets entlang der Engestrasse wird entsprechend angepasst. Die Hälfte der Wohnfläche in der Wohnzone und der gemischten Wohnzone ist für gemeinnützige Wohnbauträger reserviert, was den Bau von rund 450 Wohnungen ermöglicht. Fünf Jahre ab den Investorenausschreibungen entfällt dieser Vorrang. Damit soll vermieden werden, dass die Quartierentwicklung blockiert wird.

### **Zone mit Planungspflicht in der Äusseren Enge**

Die ZPP in der Äusseren Enge bezweckt eine Verdichtung mit öffentlichen und privaten Bauten und Anlagen im allgemeinen Interesse und ist für Schul- und Arbeitsnutzungen sowie für die quartierbezogene Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs bestimmt. Die ZPP umfasst bis zu 10 000 Quadratmeter oberirdische Geschossfläche, die zulässige Gesamthöhe beträgt hier 15 Meter. Der Aussenraum ist öffentlich zugänglich.

### **Attraktive Grünräume**

Rund die Hälfte des Viererfelds wird der Freifläche FA\* zugewiesen. Die Fläche dient als allgemein benutzbarer Park, für Spiel- und Sportanlagen sowie für Familiengärten und ökologische Ausgleichsflächen. Eingeschossige Bauten im allgemeinen öffentlichen Interesse wie Garde-roben, Gartenhäuser und Gemeinschaftseinrichtungen sind im Umfang von maximal 3 500 Quadratmetern oberirdische Geschossfläche gestattet. Dieser Grünraum wird nicht nur den Bewohnerinnen und Bewohnern, sondern auch der Bevölkerung aus den angrenzenden Quartieren und der übrigen Stadtbevölkerung zugutekommen. Die historische Baumallee entlang der Engestrasse bleibt erhalten.

### **Neue Zufahrten**

Die Erschliessung des Viererfelds für Motorfahrzeuge erfolgt vorwiegend von der Studerstrasse

aus Richtung Neufeld. Für die Bauten südlich des Neufeldtunnels ist die Zufahrt von der Engestrasse gestattet. Die heutige Studerstrasse wird auf der Höhe des Schulhauses Enge unterbrochen und vom motorisierten Individualverkehr entlastet. Die Durchfahrt ist nur für Berechtigte gestattet. Eine parallel dazu verlaufende, neue Studerstrasse sichert die Verbindung zwischen dem Neufeld und der Engestrasse. Attraktive Fuss- und Radwege führen zu den Haltestellen des öffentlichen Verkehrs und entlang der Engestrasse. Auf der Engestrasse ist eine zusätzliche Bushaltestelle vorgesehen und in der Äusseren Enge die Option für eine Buswendemöglichkeit sichergestellt.

### **Reduziertes Parkplatzangebot**

In den Zonen W und WG sind maximal 0,5 Abstellplätze pro Wohnung vorgesehen. Für Fahrräder ist ein Abstellplatz pro Zimmer zu erstellen. Damit wird dem Trend zum Verzicht auf das eigene Motorfahrzeug und dem Anteil autoloser Haushalte in der Stadt Bern Rechnung getragen. Die Abstellplätze für Motorfahrzeuge werden in maximal drei gemeinschaftlichen Parkierungsanlagen angeordnet. Davon ausgenommen sind Parkplätze für Menschen mit einer Behinderung, für Carsharing, Besucherinnen und Besucher oder Güterumschlag.

### **Energetisch vorbildlich**

Die Wärmeversorgung in den Zonen W und WG sowie in der ZPP hat gemäss den Zonenvorschriften und in Übereinstimmung mit dem Energierichtplan der Stadt Bern zu mindestens 70 Prozent mit erneuerbarer Energie zu erfolgen. Um eine Arealentwicklung nach den Vorgaben der 2000-Watt-Gesellschaft (siehe Kapitel «Fachbegriffe» Seite 26) zu erfüllen, wird der Anteil erneuerbarer Energie in der Wärmeversorgung voraussichtlich grösser als 70 Prozent sein müssen. Soweit Flachdächer für Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen genutzt werden, müssen sie nicht begrünt werden. Mit der Realisierung der Überbauung werden als Lärmschutzmassnahmen auf der Engestrasse Tempo 30 eingeführt und die Lärmschutzwand entlang der Nationalstrasse A1 verlängert.

## Vorgaben Raumplanungsgesetz

Das Viererfeld ist mit Ausnahme des Sportplatzes und der Familiengärten als sogenannte Fruchtfolgefläche (als bestes Landwirtschaftsland) im entsprechenden kantonalen Inventar eingetragen. Eine Einzonung setzt deshalb ein übergeordnetes Interesse und den Nachweis einer dichten Überbauung mit einer hohen Siedlungsqualität voraus. Die Planung Viererfeld erfüllt diese Voraussetzungen. Seit Inkrafttreten der Teilrevision des Raumplanungsgesetzes am 1. Mai 2014 und bis zur Genehmigung des neuen kantonalen Richtplans sind Neueinzonungen zudem nur ausnahmsweise zulässig. Eine Ausnahme ist beispielsweise möglich, wenn eine Einzonung dringend und von kantonalen Bedeutung ist, sofern gleichzeitig eine gleich grosse Fläche für eine allfällige Rückzonung planungsrechtlich gesichert wird. Der Gemeinderat hat zu diesem Zweck auf der Manuelmatte und beim Zentrum Paul Klee Planungszonen erlassen. Nach dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) sowie dem Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) ist damit auch die Voraussetzung für eine ausnahmsweise Einzonung vor Inkrafttreten des kantonalen Richtplans erfüllt.

## Mitwirkung, Vorprüfung und öffentliche Auflage

Die öffentliche Mitwirkung fand Ende 2013 statt. Sie zeigte, dass die grosse Mehrheit der Parteien und Organisationen ein weiteres moderates Bevölkerungswachstum begrüsst und das neue Stadtquartier sowie den neuen Stadtteilpark unterstützt. Im Juli 2014 schloss das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) die Vorprüfung des Zonenplans Viererfeld ab und stellte eine Genehmigung der Planung in Aussicht. Die öffentliche Auflage fand im Juni 2015 statt. In dieser Zeit gingen 61 Einsprachen ein. Mit den Einsprecherinnen und Einsprechern konnte keine Einigung erzielt werden. Bei Annahme der Vorlage durch die Stimmberechtigten wird das AGR im Rahmen des Genehmigungsverfahrens über die hängigen Einsprachen entscheiden.



Das Viererfeld eignet sich aufgrund seiner zentrumsnahen und gut erschlossenen Lage besonders gut für den Bau eines neuen Stadtquartiers.

# Der Zonenplan

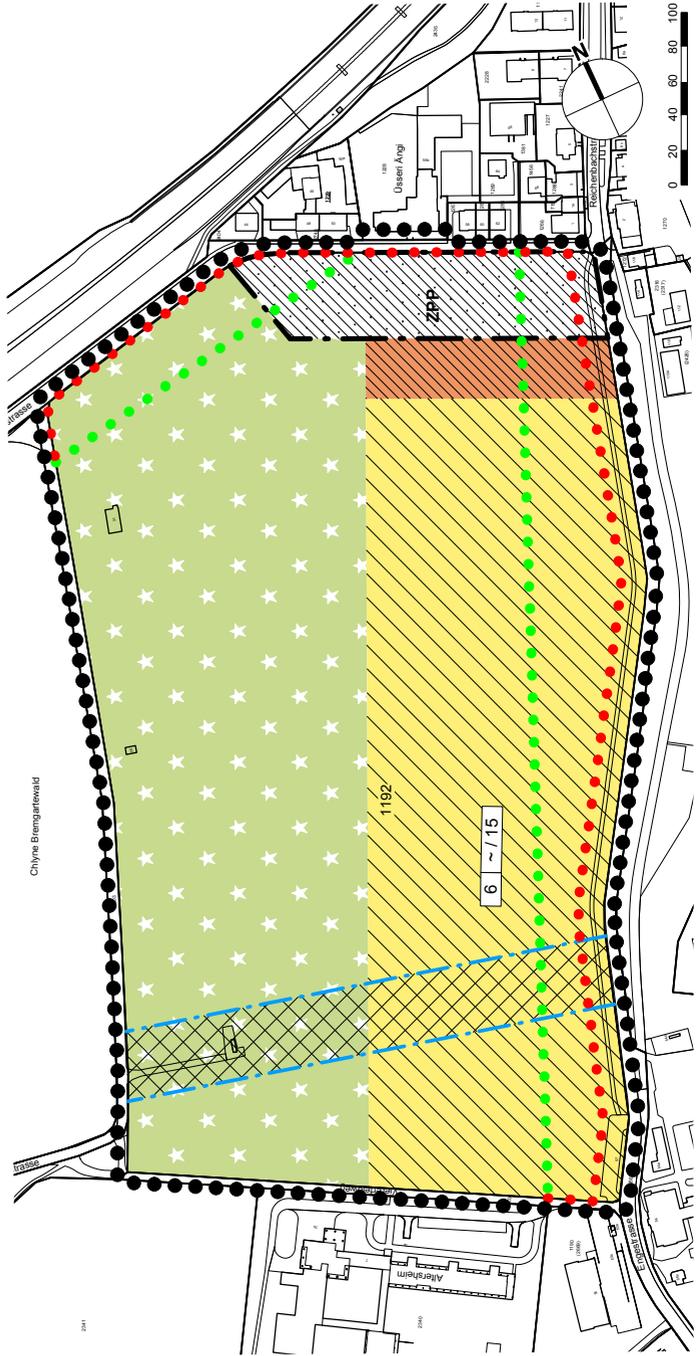
## Festlegungen

-  Wirkungsbereich
-  Wohnzone (W)
-  Wohnzone gemischt (WG)
-  Bauklasse / Gebäudelänge, Gebäudetiefe
-  Zone mit Planungspflicht (ZPP)

-  Zone für private Bauten und Anlagen im allgemeinen Interesse A (FA\*)
-  Lärmempfindlichkeitsstufe ES II
-  Lärmempfindlichkeitsstufe ES III
-  Abgrenzung des Aaretalschutzgebiets

## Hinweise

-  Eidgenössische Baulinien und Zone mit eingeschränkter Nutzung gemäss Bundesgesetz und Verordnung über Nationalstrassen
-  Aufgehobene Abgrenzung des Aaretalschutzgebiets



# Die Vorschriften zum Zonenplan

## 1. Allgemein

### Artikel 1 Wirkungsbereich

Der Zonenplan gilt für das im Plan umrandete Gebiet.

### Artikel 2 Verhältnis zur Grundordnung

Der Zonenplan geht der baurechtlichen Grundordnung der Stadt Bern (Bauordnung vom 15. Juni 2006, Nutzungszonenplan vom 8. Juni 1975, Lärmempfindlichkeitsstufenplan vom 14. November 1997 und Bauklassenplan vom 6. Dezember 1987 mit zugehörigen Vorschriften) vor. Ergänzend gelten die Vorschriften der Grundordnung sowie die Begriffe und Definitionen nach BMBV.

## 2. Änderungen zur Grundordnung

### Artikel 3 Wohnzone W und gemischte Wohnzone WG

- 1 Die Zonen W und WG dienen dem Wohnen und nicht störenden Arbeitsnutzungen. Hotel-, Büro- und Dienstleistungsnutzungen sind bis 20 000 Quadratmeter der oberirdischen Geschossfläche zulässig. Ladengeschäfte und Gaststätten, die den örtlichen Bedürfnissen dienen, sind gestattet. Die Hälfte der anrechenbaren Wohnfläche ist für den gemeinnützigen Wohnungsbau während 5 Jahren ab Investorenausschreibungen reserviert.
- 2 Die Bauklasse mit der maximalen Gebäudelänge und -tiefe bestimmt das Mass der zulässigen baulichen Nutzung abschliessend. Es gilt die Gestaltungsfreiheit nach Art. 75 kantonales Baugesetz für die Bauweise und Gebäudehöhe sowie die Grenz- und Gebäudeabstände. Die zulässigen Gesamthöhen für Gebäude mit 2 bis 6 Vollgeschossen inklusive Attikageschoss betragen 11,5 Meter, 14,5 Meter, 17,5 Meter, 20,5 Meter und 23,5 Meter. Das Attikage-

schoss kann in der Bauklasse 6 auf jenen Seiten fassadenbündig angeordnet werden, an denen die Beschattungstoleranzen gemäss Art. 22 der kantonalen Bauverordnung eingehalten sind.

### Artikel 4 Zone mit Planungspflicht ZPP

- 1 Die ZPP bezweckt eine Verdichtung mit öffentlichen und privaten Bauten und Anlagen im allgemeinen Interesse. Sie ist für Schul- und Arbeitsnutzungen sowie für die quartierbezogene Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs bestimmt. Wohnnutzungen und Gaststätten sind zulässig.
- 2 Der Planungswert beträgt 10 000 Quadratmeter oberirdische Geschossfläche. Die Verkaufsflächen des Detailhandels dürfen 1 000 Quadratmeter Geschossfläche nicht überschreiten.
- 3 Die zulässige Gesamthöhe beträgt 15 Meter. Die Geschosshöhe innerhalb der zulässigen Gesamthöhe ist frei. Die arealinternen Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Gebäudelängen und -tiefen richten sich nach den Bedürfnissen einer zweckmässigen Überbauung. Der Aussenraum ist öffentlich zugänglich und gegen die Engstrasse als Platz mit publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen zu gestalten.

### Artikel 5 Zone FA\*

- 1 Die FA\* dient als allgemein benutzbarer Park, für Spiel- und Sportanlagen sowie für Familiengärten und ökologische Ausgleichsflächen. Daneben sind eingeschossige Bauten im allgemeinen öffentlichen Interesse wie Garderoben, Gartenhäuser, Gemeinschaftseinrichtung und dergleichen gestattet.
- 2 Das Nutzungsmass ist auf maximal 3 500 Quadratmeter oberirdische Geschossfläche beschränkt.

### 3. Ergänzende Überbauungsvorschriften

#### Artikel 6 Verkehrserschliessung

- 1 Die Erschliessung für Motorfahrzeuge hat über die Studerstrasse Richtung Neufeld zu erfolgen. Für Bauten südlich des Neufeldtunnels ist die Zufahrt von der Engestrasse gestattet.
- 2 Die Studerstrasse wird auf der Höhe des Schulhauses Enge für den motorisierten Individualverkehr unterbrochen. Die Durchfahrt ist nur für Berechtigte gestattet.
- 3 Attraktive Fuss- und Radwege zu den Haltestellen des öffentlichen Verkehrs und entlang der Engestrasse sind zu gewährleisten.
- 4 An der Ecke Studerstrasse/Engestrasse ist die Option für eine Buswendemöglichkeit sicherzustellen.

#### Artikel 7 Abstellplätze

- 1 Pro Wohnung dürfen maximal 0,5 Parkplätze für Motorfahrzeuge erstellt werden. Dieser Wert muss bei jedem Bauvorhaben/Baugesuch nachgewiesen werden. Im Rahmen der Baugesuche ist nachzuweisen, dass die Anforderungen gemäss Art. 54a BauV erfüllt werden. Für Fahrräder ist ein Abstellplatz pro Zimmer zu erstellen.
- 2 Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind in maximal drei gemeinschaftlichen Parkieranlagen anzuordnen. Davon ausgenommen sind Behindertenparkplätze, Parkplätze für Carsharing, Besucherinnen und Besucher, Güterumschlag und dergleichen.

#### Artikel 8 Bauabstände

- 1 Der minimale unter- und oberirdische Bauabstand zum Baubestand an der Engestrasse und am Viererfeldweg beträgt 15 Meter ab Stammmitte. Abweichungen für die Verkehrserschliessung sind gestattet.

- 2 Gegenüber der Zone FA\* und von der ZPP zur Zone WG ist ein Bauabstand von mindestens 6 Meter einzuhalten.

#### Artikel 9 Lärmschutz

Zum Schutz vor übermässigem Lärm der Autobahn A1 sind für lärmempfindliche Nutzungen geeignete Massnahmen zu treffen, mit denen die Planungswerte der im Zonenplan festgelegten Empfindlichkeitsstufen eingehalten werden können. Die einzuhaltenden Schallpegeldifferenzen in dB(A) betragen:

#### Wohn-, Schulräume und dergleichen

	Tag	Nacht
Nationalstrasse A1 ES III	32	35
Nationalstrasse A1 ES II	37	40

#### Übrige lärmempfindliche Nutzungen

	Tag	Nacht
Nationalstrasse A1 ES III	27	30
Nationalstrasse A1 ES II	32	35

#### Artikel 10 Wärmeversorgung

Die Versorgung für Raumheizung und Warmwasser in den Zonen W und WG sowie der ZPP hat mit mindestens 70 Prozent erneuerbarer Energie zu erfolgen. Soweit Flachdächer für Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen genutzt werden, müssen sie nicht begrünt werden.

#### Artikel 11 Realisierung

Das vom Gemeinderat am 14. Oktober 2015 beschlossene städtebauliche Konzept ist mit den Leitlinien wegweisend für die Wettbewerbsverfahren. Bei etappenweiser Realisierung muss nachgewiesen werden, dass sich die Überbauung mit den wesentlichen Gestaltungsmerkmalen zweckmässig in das städtebauliche Konzept einfügt.

# Der Grundstückserwerb

**Das Grundstück Viererfeld befindet sich im Eigentum des Kantons Bern. Um das geplante Quartier entwickeln zu können, will die Stadt einen Teil des Grundstücks kaufen und die restliche Fläche unentgeltlich im Baurecht vom Kanton Bern übernehmen. Voraussetzung für den Kauf ist die Annahme der Vorlage Viererfeld durch die Stimmberechtigten.**

Das Grundstück Viererfeld mit einer Fläche von 162 692 Quadratmetern gehört dem Kanton Bern. Um die Entwicklung des neuen Quartiers zu ermöglichen, will die Stadt über den städtischen Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik eine Teilfläche von 84 482 Quadratmetern vom Kanton kaufen. Die Restfläche von 78 210 Quadratmetern soll der Stadt künftig im Baurecht für öffentliche Nutzungen zur Verfügung stehen. Mit dem Kanton wurden zu diesem Zweck ein Kaufrechts- sowie ein Baurechtsvertrag abgeschlossen.

## **Erwerb einer Teilfläche**

Für die Teilfläche von 84 482 Quadratmetern, die den Wohnzonen W und WG sowie der Zone mit Planungspflicht zugewiesen wird und überbaut werden soll, hat der Kanton Bern der Stadt unentgeltlich ein Kaufrecht eingeräumt. Demnach ist die Stadt Bern berechtigt, diese Teilfläche zu einem Kaufpreis von rund 51,1 Millionen Franken zu erwerben. Der Kaufpreis entspricht einem Quadratmeterpreis von 605 Franken und berücksichtigt einerseits den noch unerschlossenen Zustand und andererseits den Grundstückswert nach der geplanten Einzonung. Die Stadt kann das Kaufrecht nur ausüben, wenn die Stimmberechtigten der Vorlage Viererfeld zustimmen und damit auch den Kredit für den Erwerb der zu überbauenden Teilfläche bewilligen. Lehnen sie die Vorlage Viererfeld ab, entfällt das Kaufrecht und wird der Kanton der Stadt die bereits geleistete Kaufpreisanzahlung von 500 000 Franken zurückerstatten.

## **Restfläche im Baurecht**

Für den Teil des Viererfelds, welcher der Freifläche FA\* zugewiesen werden soll (78 210 Quadratmeter), räumt der Kanton der Stadt unentgeltlich ein Baurecht ein, sofern die Stimmberechtigten der Vorlage Viererfeld zustimmen. Das Baurecht gilt für 40 Jahre (bis am 1. Dezember 2054). Die auf dem Grundstück stehenden Gebäude (Studerstrasse 29 und 31) werden der Stadt ohne Entschädigung überlassen.

## **Ausgleich des Planungsmehrwerts**

Durch die Einzonung des Areals Viererfeld erfährt dieses eine Wertsteigerung, die im Kaufpreis an den Kanton nur teilweise berücksichtigt ist. Zum Ausgleich dieses Mehrwerts wird daher ein Betrag von voraussichtlich 9,4 Millionen Franken aus dem Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Finanzvermögen) in den allgemeinen Gemeindehaushalt (Verwaltungsvermögen) übertragen. Diese Entnahme aus dem Fonds ist im beantragten Kredit ebenfalls enthalten (siehe Kapitel «Kosten und Finanzierung»).

## **Baurecht**

Die Abgabe eines Grundstücks im Baurecht ermöglicht Dritten, dieses im Rahmen der geltenden Zonenordnung zu nutzen und zu bebauen. Im Baurecht abgegebene Grundstücke bleiben im Eigentum der Baurechtsgebenden, je nach Baurechtsvertrag leisten die Baurechtsnehmenden für die Nutzung einen Baurechtszins. Für die vom Kanton im Baurecht erworbene Fläche hat die Stadt keinen Zins zu zahlen.

# Die Arealentwicklung

**Sobald das Areal Viererfeld eingezont und die Fläche zu Eigentum beziehungsweise im Baurecht an die Stadt Bern übergegangen ist, wird die Stadt das Areal in qualitätssichernden Wettbewerbsverfahren gezielt weiterentwickeln und mögliche Investorinnen und Investoren suchen.**

Das Viererfeld wird nach dessen Erwerb durch die Stadt beziehungsweise nach der Einräumung des Baurechts dem Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern zugewiesen (sogenanntes Finanz- oder Anlagevermögen). Dieser wird das Areal weiterentwickeln und dabei sicherstellen, dass die Überbauung mindestens nach dem SIA-Effizienzpfad Energie (Merkblatt 2040) realisiert wird. Auf Veranlassung des Stadtrats wird zudem zu prüfen sein, ob und unter welchen Bedingungen sogar eine Zertifizierung als 2000-Watt-Areal erreicht werden kann. Eine entsprechende Erhöhung der Energiestandards könnte möglicherweise eine Reduktion der auf 9,4 Millionen Franken veranschlagten Ausgleichsleistung für den Planungsmehrwert zur Folge haben.

## **Entwicklungsplanung und qualitätssichernde Verfahren**

Auf der Basis der bereits vorliegenden Markt- und Wirtschaftlichkeitsstudien werden als Grundlage für die qualitätssichernden Verfahren in interdisziplinären Teams konkrete Nutzungskonzepte erarbeitet. Anschliessend ist vorgesehen, ein zweistufiges Wettbewerbsverfahren durchzuführen und auf diese Weise die Qualität der Bauvorhaben sicherzustellen. In einem ersten Schritt wird ein städtebaulicher Ideenwettbewerb für die beiden Areale Viererfeld und Mittelfeld durchgeführt. Daraus resultiert der

Masterplan, der das Gesamtbild des neuen Quartiers verbindlich definiert. In einem zweiten Schritt finden Projektwettbewerbe für Erschliessungsanlagen und öffentliche Plätze sowie für die privaten Bauten statt. Die Kosten der Arealentwicklung sind im Kredit, der den Stimmberechtigten beantragt wird, enthalten (siehe Kapitel «Kosten und Finanzierung»).

## **Erschliessungs- und Infrastrukturanlagen**

Die Kosten für die zu erstellenden Erschliessungs- und Infrastrukturanlagen (Strassen, Ver- und Entsorgung sowie Grünanlagen) können im heutigen Zeitpunkt noch nicht zuverlässig genug abgeschätzt werden. Genaue Kostenkalkulationen sind erst möglich, wenn die Resultate aus den qualitätssichernden Verfahren vorliegen. Die Stimmberechtigten werden daher zu gegebener Zeit separat über eine entsprechende Kreditvorlage zu befinden haben.

## **Investorensuche**

Die Stadt plant, die Baufelder nicht selber zu bebauen, sondern im Baurecht an Investorinnen und Investoren abzugeben. 50 Prozent der Wohnfläche in den Wohnzonen W und WG sind dabei während fünf Jahren ab Investorenausschreibungen für den gemeinnützigen Wohnungsbau reserviert. Über die Abgabe im Baurecht werden die Stimmberechtigten zu einem späteren Zeitpunkt befinden.

# Kosten und Finanzierung

**Die Kosten für den Erwerb der zu überbauenden Teilfläche, für den Ausgleich des Planungsmehrwerts und für die Entwicklungsplanung sowie die qualitätssichernden Verfahren belaufen sich auf 64,41 Millionen Franken. Sie gehen zu Lasten des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern.**

Der Kaufpreis für den Erwerb der den Wohnzonen W und WG sowie der Zone mit Planungspflicht zugewiesenen Teilfläche beläuft sich auf rund 51,1 Millionen Franken. Die Kosten für die weitere Entwicklung des Viererfelds und die qualitätssichernden Verfahren werden gesamthaft auf 3,4 Millionen Franken geschätzt. Hinzu kommen bereits aufgelaufene Planungskosten von 510 000 Franken. Diese Kosten werden vom städtischen Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik getragen. Für die Kosten der zu erstellenden Erschliessungs- und Infrastrukturanlagen wird den Stimmberechtigten zu einem späteren Zeitpunkt ein Kredit beantragt.

## **Ausgleich des Planungsmehrwerts**

Im Verpflichtungskredit enthalten ist auch ein Betrag von 9,4 Millionen Franken, der zum Ausgleich der durch die Einzonung bedingten Wertsteigerung des Grundstücks aus dem Fonds für

Boden- und Wohnbaupolitik in den allgemeinen Gemeindehaushalt übertragen wird. Dieser Betrag könnte sich eventuell durch die angestrebte Zertifizierung als 2000-Watt-Areal verringern. Die in den allgemeinen Gemeindehaushalt übertragenen Mittel können später für durch die Stadt zu erstellende Infrastrukturanlagen, für den öffentlichen Raum und für Grünanlagen verwendet werden.

## **Wirtschaftlichkeit gegeben**

Durch den Kauf der zu überbauenden Teilfläche und deren anschliessende Entwicklung entstehen der Stadt (Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik) hohe Kosten. Berechnungen von Fachleuten zeigen, dass über das ganze Areal auch bei einem Anteil von 50 Prozent an gemeinnützigem Wohnungsbau ein Entwicklungsgewinn resultieren wird und eine genügende Rendite erzielt werden kann.

## **Übersicht Zusammensetzung Verpflichtungskredit (in Franken)**

Aufgelaufene Planungskosten	510 000.00
Kosten Grundstückserwerb	51 100 000.00
Ausgleich für Planungsmehrwert	9 400 000.00
Kosten für qualitätssichernde Verfahren	2 400 000.00
Kosten Entwicklungsplanung	1 000 000.00
<b>Total Verpflichtungskredit</b>	<b>64 410 000.00</b>

# Das sagt der Stadtrat

## Argumente aus der Stadtratsdebatte

### Für die Vorlage

+ Die Bebauung des Viererfelds ist eine Chance für die Stadtentwicklung. Die vorliegende Planung sieht den Bau eines dichten urbanen Quartiers mit einer Parkanlage vor, die auch für die Bevölkerung zugänglich sein wird. Die Schaffung von Wohnraum an einer gut erschlossenen Lage ist ökologisch sinnvoll, denn sie trägt zur Verkürzung der Verkehrswege bei.

---

+ Der Zonenplan und die beabsichtigte Arealentwicklung im Viererfeld sind das Resultat eines breit abgestützten Partizipationsprozesses. Die Planung dient auch den Interessen der lokalen Wirtschaft, indem sie ein Investitionsvolumen von mehreren hundert Millionen Franken schafft und Arbeitsplätze in der Region sichert.

---

+ Der festgelegte Anteil von 50 Prozent gemeinnützigem Wohnungsbau stellt sicher, dass die Mieten der neu erstellten Wohnungen langfristig bezahlbar bleiben. Es ist wichtig, dass mehr bezahlbare Wohnungen in der Stadt gebaut werden.

---

+ Im städtischen Umfeld zeichnet sich ein Trend zum autoarmen Wohnen ab. Die Festlegung eines maximalen Anteils von 0,5 Parkplätzen pro Wohnung ist deshalb vernünftig und angemessen. Es macht keinen Sinn, Parkplätze zu bauen und damit die Wohnungspreise in die Höhe zu treiben, wenn keine Nachfrage besteht.

---

### Gegen die Vorlage

- Die vorliegende Planung ist mit zu vielen Auflagen und Vorschriften verbunden. Der hohe Anteil an gemeinnützigem Wohnungen und die rigiden Vorschriften hinsichtlich der Parkplätze werden sich negativ auf das Interesse der Investoren und von möglichen Bewohnerinnen und Bewohnern auswirken.

---

- Grüne Lungen innerhalb der Stadt wie das Viererfeld sind wichtiger denn je für das Klima und für die Lebensqualität, deshalb dürfen sie nicht verbaut werden. Der geplante Park zwischen Waldgebiet und Häusern ist ein ungenügender Ersatz für das heute unbebaute Feld.

---

- Es besteht keine Notwendigkeit für eine Überbauung auf dem Viererfeld. Stattdessen sollte sich die Stadt auf die Realisierung von Bauprojekten in besser geeigneter Lage konzentrieren. Neuen Wohnraum gewinnt man am besten durch die kluge Umnutzung von bestehenden und nicht durch die Überbauung von grünen Flächen.

---

- Der Anteil von 50 Prozent gemeinnützigem Wohnungsbau wird nicht dazu führen, dass bezahlbarer Wohnraum auf dem betreffenden Areal geschaffen wird. Es ist vielmehr zu erwarten, dass im Viererfeld teure und für durchschnittliche Familien nicht bezahlbare Wohnungen entstehen.

---



### Abstimmungsergebnis im Stadtrat

40 Ja  
28 Nein  
1 Enthaltung

Das vollständige Protokoll der Stadtratssitzung vom 03.03.2016 ist einsehbar unter [www.ris.bern.ch/sitzungen.aspx](http://www.ris.bern.ch/sitzungen.aspx)

# Beschluss und Abstimmungsfrage

## Beschluss des Stadtrats vom 3. März 2016

1. Die Stadt Bern erlässt den Zonenplan Viererfeld mit zugehörigen Vorschriften (Plan Nr. 1322 / 2 vom 29. April 2015). Die bisherige Zonenordnung im Planungsgebiet wird aufgehoben.
2. Die Stadt Bern stimmt dem Erwerb einer Teilfläche von 84 482 m<sup>2</sup> des Grundstücks Bern Gbbl.-Nr. 1192/II vom Kanton Bern zu. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.
3. Die Stadt Bern bewilligt einen Verpflichtungskredit von Fr. 64 410 000.00 für den Grundstückserwerb, den Ausgleich des Planungsmehrwerts sowie für die Planungs- und Entwicklungskosten zulasten der Investitionsrechnung des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik.

Der Stadtratspräsident:  
Thomas Göttin

Die Stv. Ratssekretärin:  
Liliane Minder

## Abstimmungsfrage

Wollen Sie die Vorlage «Viererfeld: Zonenplan und Kredit für Grundstückserwerb und Arealentwicklung» annehmen?

Haben Sie Fragen zur Vorlage?

Auskunft erteilt das

Stadtplanungsamt  
Zieglerstrasse 62  
Postfach  
3001 Bern  
Telefon: 031 321 70 10  
E-Mail: [stadtplanungsamt@bern.ch](mailto:stadtplanungsamt@bern.ch)

Der Originalplan mit Unterlagen kann in den letzten 30 Tagen vor der Abstimmung auf der Baustelle, Bundesgasse 38 (Parterre), oder beim Stadtplanungsamt eingesehen werden.



## Zonenplan Mittelfeld

Die Fachbegriffe	<b>42</b>
Das Wichtigste auf einen Blick	<b>43</b>
Die Ausgangslage	<b>44</b>
Die Inhalte der Planung	<b>46</b>
Der Zonenplan	<b>49</b>
Die Vorschriften zum Zonenplan	<b>50</b>
Die weiteren Schritte	<b>52</b>
Das sagt der Stadtrat	<b>53</b>
Beschluss und Abstimmungsfrage	<b>54</b>

# Die Fachbegriffe

## Zone mit Planungspflicht (ZPP)

Die Zone mit Planungspflicht (ZPP) soll der Gemeinde vermehrten Einfluss auf die Gestaltung besonders empfindlicher oder für die Ortsentwicklung wichtiger Gebiete verschaffen. Die Überbauung einer ZPP setzt eine Überbauungsordnung oder die Durchführung eines Projektwettbewerb nach anerkannten Verfahrensregeln, namentlich nach SIA-Vorschriften, voraus. Die ZPP wird von den Stimmberechtigten beschlossen und legt den Rahmen der künftigen Nutzung fest. Die Anschlussplanung liegt in der Kompetenz des Gemeinderats.

## Zone für öffentliche Nutzungen

Die Zone für öffentliche Nutzungen (Freifläche FB) umfasst Grundstücke, die für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse benötigt werden und daher von privater Überbauung freigehalten werden müssen. Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse sind solche, die vorwiegend der Allgemeinheit dienen – zum Beispiel Schulhäuser, Sportanlagen oder Bäder.

## Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik

Die Liegenschaften des Finanzvermögens der Stadt Bern befinden sich zum grössten Teil im Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik. Als städtische Sonderrechnung schafft er bestmögliche Voraussetzungen für eine zeitgemässe, soziale

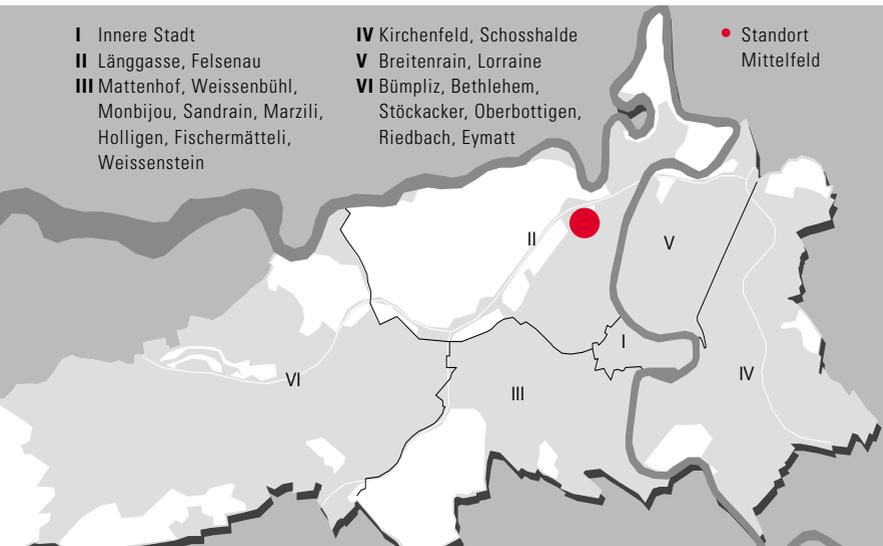
und wirtschaftliche Wohnbaupolitik. Seine Liegenschaften werden durch Immobilien Stadt Bern bewirtschaftet.

## 2000-Watt-Gesellschaft

Diese Gesellschaft hat zum Ziel, den jährlichen Energieverbrauch pro Kopf stetig bis ins Jahr 2050 auf 3500 Watt respektive bis zum Jahr 2150 auf 2000 Watt Dauerleistung zu reduzieren und pro Person nicht mehr als eine Tonne Kohlendioxid zu verursachen. In Zukunft sollen mindestens drei Viertel der konsumierten Energie aus erneuerbaren, ein Viertel aus fossilen Energien stammen. Mit dem Label für 2000-Watt-Areale werden Siedlungsgebiete ausgezeichnet, die einen nachhaltigen Umgang mit Ressourcen für die Erstellung der Gebäude, deren Betrieb und Erneuerung und die durch den Betrieb verursachte Mobilität nachweisen können.

## Gemeinnütziger Wohnungsbau

Gemeinnütziger Wohnungsbau wird von Wohnbauträgern realisiert und betrieben, die als gemeinnützig im Sinne von Artikel 37 der eidgenössischen Wohnraumförderungsverordnung anerkannt sind. Diese Trägerschaften wenden das Prinzip der Kostenmiete an. Sie können unterschiedliche Rechtsformen aufweisen und als Genossenschaft, Aktiengesellschaft, Stiftung, Verein oder anders organisiert sein.



## Das Wichtigste auf einen Blick

**Die Stadt Bern will auf dem Mittelfeld und dem benachbarten Viererfeld ein neues, attraktives Stadtquartier schaffen. Zu diesem Zweck muss unter anderem das Areal Mittelfeld umgezont werden. Die Stimmberechtigten befinden mit dieser Vorlage über den entsprechenden Zonenplan. Über die Vorlage Viererfeld stimmen sie parallel dazu ab.**

Bern braucht dringend mehr Wohnraum. Im Stadtteil II (Länggasse-Felsenau) ist die Situation besonders prekär: Hier konnte das Wohnungsangebot in den letzten Jahren mangels Baulandreserven kaum mehr vergrössert werden. In der Zeit von 1995 bis 2013 ist dieser Stadtteil nur um 142 Wohnungen gewachsen. Gar keine Erweiterung erfuhr das öffentlich nutzbare Angebot an Freiflächen.

### Zentrumsnahe Lage nutzen

Die Stadt sucht daher seit Jahren nach Baumöglichkeiten. Zur Diskussion standen dabei immer wieder das Mittelfeld und das benachbarte Viererfeld. Aufgrund ihrer zentrumsnahen und gut erschlossenen Lage eignen sich die beiden Areale besonders gut für eine Siedlungserweiterung.

### Areal Mittelfeld umzonen

Diese guten Voraussetzungen will die Stadt Bern nutzen und auf dem Mittelfeld und dem Viererfeld ein neues, attraktives Stadtquartier für rund 3 000 Menschen schaffen. Um das Vorhaben realisieren zu können, muss unter anderem das Areal Mittelfeld umgezont werden. Es befindet sich aktuell in der Zone für öffentliche Nutzungen (Freifläche FB). Neu soll es einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) zugeordnet werden (siehe «Fachbegriffe» gegenüber), welche die Realisierung eines Wohnquartiers mit öffentlichen und privaten Bauten und Anlagen im allgemeinen Interesse bezweckt.

### Wohnraum schaffen

Der Zonenplan Mittelfeld mit seinen Vorschriften schafft die nötigen Rahmenbedingungen für den Bau eines lebendigen, sozial und altersmässig durchmischten Wohnquartiers für 500 bis 600 Menschen und mit rund 150 Arbeitsplätzen. Zwei Drittel des Mittelfelds werden für die Überbauung genutzt, ein Drittel bleibt als vielfältig nutzbarer Stadteilpark mit Familiengärten und öffentlichem Kinderspielplatz grün. Um eine Zersiedlung zu verhindern, soll das neue Stadtquartier so dicht und bodensparend wie möglich bebaut werden. Es soll zudem energetisch vorbildlich realisiert werden.

### Über Zonenplan abstimmen

Die Stimmberechtigten befinden mit dieser Vorlage über den Zonenplan Mittelfeld. Das Areal Mittelfeld befindet sich im Eigentum der Stadt Bern (Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik). Stimmen die Stimmberechtigten der Umzonung des Mittelfelds in eine Zone mit Planungspflicht zu, wird die Stadt das Areal gezielt weiterentwickeln und zur Baureife führen. Über den Kredit für die Erschliessungs- und die Infrastrukturkosten wird das finanzkompetente Organ zu einem späteren Zeitpunkt zu befinden haben. Auch über eine allfällige Abgabe der Fläche im Baurecht an Investorinnen und Investoren entscheiden die Stimmberechtigten erst zu gegebener Zeit.



### Abstimmungsempfehlung des Stadtrats

Der Stadtrat empfiehlt den Stimmberechtigten, die Vorlage anzunehmen.

# Die Ausgangslage

**Sowohl Mittelfeld als auch Viererfeld sind unbebaute, gut erschlossene und zentrumsnahe Areale. Auf ihnen soll ein lebendiges und vielfältiges Stadtquartier mit einem Stadtteilpark entstehen. Damit könnte zumindest teilweise der dringend benötigte zusätzliche Wohnraum in der Stadt Bern geschaffen werden.**

Die Idee, im Gebiet des Mittel- und Viererfelds Wohnungen zu bauen, ist in Bern nicht neu. Bereits 2004 erarbeitete die Stadt die Planungsvorlage «Viererfeld zum Wohnen» und unterbreitete sie den Stimmberechtigten. Die Vorlage wurde damals knapp verworfen.

## Fehlende Wohnungen

Seither konnte die Wohn- und Lebensqualität im Stadtteil II (Länggasse-Felsenau) weiter aufgewertet werden. Zum einen mit den flankierenden Massnahmen zum Neufeldtunnel und mit der neuen Begegnungszone an der Mittelstrasse, zum anderen mit einer verbesserten Verkehrslenkung und -beruhigung. Entsprechend begehrt sind mittlerweile Wohnungen in der Länggasse. Dies umso mehr, als die Wohnbautätigkeit in diesem Stadtteil in den letzten Jahren gering blieb. Mangels Baulandreserven konnte das Wohnungsangebot kaum vergrössert werden. Die letzten grösseren Wohnbauprojekte wurden auf dem Von Roll-Areal und an der Engehaldenstrasse realisiert.

## Attraktiver Standort

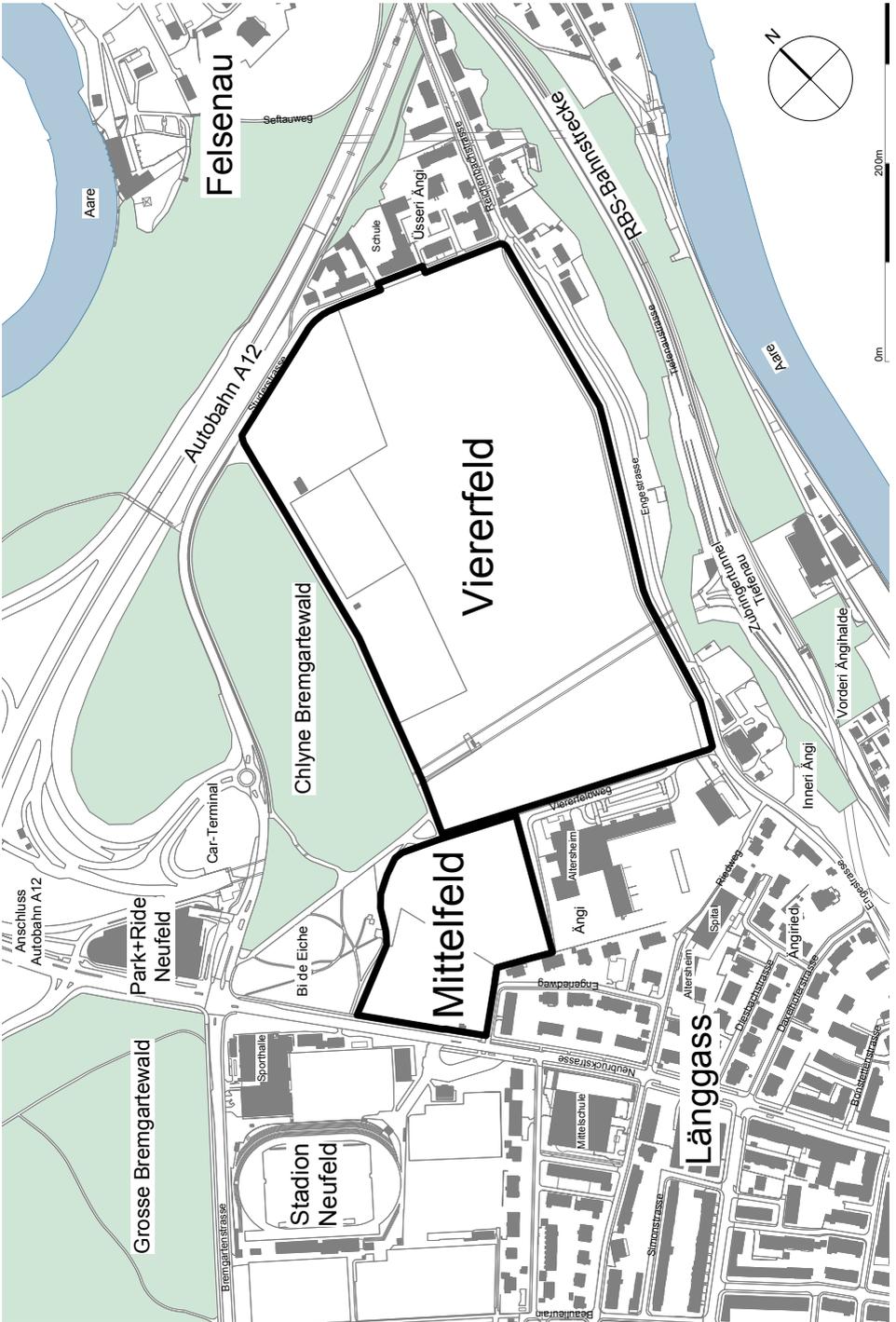
Das Mittelfeld ist zentrumsnah gelegen, gut erschlossen und befindet sich im Eigentum der Stadt Bern. Gemeinsam mit dem benachbarten Viererfeld ist diese Fläche daher besonders gut geeignet für den Bau neuer Wohnungen. Bereits

der Quartierplan für den Stadtteil II von 2001 weist Teile des Mittelfelds und des Viererfelds als Neubaugebiete aus. Vor diesem Hintergrund wurde in der Folge ein sorgfältiger Planungsprozess eingeleitet, in dessen Verlauf eine Testplanung sowie drei Runde Tische stattfanden und ein städtebauliches Konzept erarbeitet wurde.

## Bern braucht mehr Wohnraum

In der Stadt Bern mangelt es an Wohnraum. Dies nicht zuletzt deshalb, weil die Stadt ein bedeutender Arbeitsort ist. Viele Berufspendlerinnen und -pendler möchten in Bern wohnen. Die Nachfrage nach Wohnungen ist entsprechend gross. Die bestehenden Bauzonenreserven und Verdichtungsvorhaben wie Warmbächli und Stöckacker Süd decken die Nachfrage nach Wohnungen nur etwa bis 2020. Das geplante Stadtquartier auf dem Vierer- und Mittelfeld soll sicherstellen, dass auch dem späteren Bedarf an Wohnungen Rechnung getragen werden kann. Entsprechend bedeutend ist das Bauvorhaben für die Stadt Bern.

Der Übersichtsplan auf der gegenüberliegenden Seite zeigt die beiden Areale Mittelfeld und Viererfeld im Stadtteil II (Länggasse-Felsenau). Auf ihnen soll ein neues Stadtquartier für rund 3 000 Menschen entstehen.



# Die Inhalte der Planung

**Voraussetzung für die Realisierung eines Wohnquartiers auf dem Mittelfeld ist die Umzonung des Areals. Dieses befindet sich aktuell in der Zone für öffentliche Nutzungen (Freifläche FB). Neu soll es einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) zugewiesen werden.**

Der Zonenplan Mittelfeld ist eingebettet in und abgestimmt auf die Planungen der Hinteren Länggasse und des benachbarten Viererfelds. Der Wirkungsbereich der Planung umfasst das Areal Mittelfeld mit einer Fläche von rund 27 900 Quadratmetern und beinhaltet seine Umzonung von der Freifläche FB in eine Zone mit Planungspflicht (ZPP). Beim Areal Mittelfeld handelt es sich um eine bereits erschlossene Bauzone.

## **Lebendiges und vielfältiges Quartier**

Der Zonenplan Mittelfeld mit seinen Vorschriften schafft die nötigen Rahmenbedingungen für den Bau eines attraktiven, sozial und altersmässig durchmischten Wohnquartiers für 500 bis 600 Menschen. Neben Wohnungen soll das neue Quartier auch öffentliche und private Bauten und Anlagen umfassen, welche einem allgemeinen Interesse entsprechen. Gestattet sind insbesondere Alters-, Sport- und Schulangebote.

## **Hochhäuser möglich**

Das neue Stadtquartier soll so dicht und bodensparend wie möglich bebaut werden. Auf diese

Weise wird bewusst der Zersiedelung entgegengewirkt. Die Planung ermöglicht daher 35 000 Quadratmeter oberirdische Geschossfläche, wobei auf einer Fläche von maximal 7 000 Quadratmetern Arbeitsnutzungen zulässig sind. Die maximale Gesamthöhe der Gebäude beträgt unter Berücksichtigung der Höhe des benachbarten Hochhauses Bürgerheim 50 Meter. Innerhalb dieser Gesamthöhe ist die Geschosshöhe frei wählbar. Gemäss Zonenplan hat die Überbauung einen Abstand von 15 Metern zum geschützten Baumbestand an der Neubrückstrasse und am Viererfeldweg einzuhalten. Gegenüber der Wohnzone und dem Parkwald nördlich des Mittelfelds beträgt der Bauabstand mindestens 20 Meter. Der architektonischen Qualität der Bauten und der räumlichen Durchlässigkeit der Überbauung ist besondere Beachtung zu schenken.

## **Gemeinnütziger Wohnungsbau**

Mindestens die Hälfte der anrechenbaren Wohnfläche ist für den gemeinnützigen Wohnungsbau reserviert. Fünf Jahre ab den Investorenausschreibungen entfällt dieser Vorrang.



Das Mittelfeld eignet sich aufgrund seiner zentrumsnahen und gut erschlossenen Lage besonders für den Bau eines neuen Stadtquartiers.

### **Attraktiver Stadtteilpark**

Ein Drittel oder rund 9 300 Quadratmeter der Grundstücksfläche sind für einen öffentlichen Stadtteilpark mit Familiengärten und öffentlichem Kinderspielplatz reserviert. Dieser Grünraum wird nicht nur den Bewohnerinnen und Bewohnern, sondern auch der Bevölkerung aus den angrenzenden Quartieren zugutekommen.

#### **Kennzahlen Areal Mittelfeld**

Wohnungen: 190 bis 230

Einwohnerinnen/Einwohner: 500 bis 600

Arbeitsplätze: 140 bis 160

Maximale Gebäudehöhe: 50 Meter

Grundstücksfläche (GSF): 27 900 Quadratmeter

Siedlungsfläche: zwei Drittel der GSF

Fläche Stadtteilpark: ein Drittel der GSF

### **Reduziertes Parkplatzangebot**

Die Erschliessung des Mittelfelds für Motorfahrzeuge erfolgt von der Neubrückestrasse aus. Attraktive Fuss- und Radwege zur Haltestelle des öffentlichen Verkehrs an der Neubrückestrasse und zum Vierfeld sind vorgesehen. Auf dem Areal Mittelfeld ist eine motorfahrzeugarme Wohnüberbauung mit maximal 0,3 Parkplätzen pro Wohnung geplant. Der reduzierte Bedarf an Abstellplätzen und deren dauerhafte Sicherung und Kontrolle sind von der späteren Bauherrschaft im Rahmen des Baugesuchs explizit nachzuweisen. In der Zahl enthalten sind die Behindertenparkplätze, Parkplätze für Carsharing, für Besucherinnen und Besucher sowie für den Güterumschlag. Die Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind in einer einzigen gemeinschaftlichen Parkierungsanlage anzuordnen.

### **Mit oder ohne Schwimmhalle**

Das Mittelfeld gilt als möglicher Standort für eine neue städtische Schwimmhalle. Dieser Umstand wurde in der Testplanung zum Areal Mittelfeld berücksichtigt. Sie zeigte auf, dass die Entwicklung des Areals im Rahmen der angestrebten Dichte mit oder ohne Schwimmhalle möglich ist. Würde die Schwimmhalle auf dem Mittelfeld gebaut, stünde allerdings weniger Wohnbaufläche zur Verfügung. Der Entscheid für den definitiven Standort der Schwimmhalle steht noch aus.

### **Energetisch vorbildlich**

Gemäss den Vorschriften des Zonenplans Mittelfeld soll die Versorgung für Raumheizung und Warmwasser zu 90 Prozent durch erneuerbare Energie erfolgen. Wird auf dem Areal eine Schwimmhalle erstellt, erfolgt die Wärmeversorgung gemäss den Vorschriften und in Übereinstimmung mit dem Energierichtplan der Stadt Bern zu mindestens 70 Prozent durch erneuerbare Energie. Soweit Flachdächer für Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen genutzt werden, müssen sie nicht begrünt werden. Im Weiteren gelten die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe (ES) II nach der Lärm-schutz-Verordnung (LSV).

### **Pflichten des Grundeigentümers**

Das Areal Mittelfeld gehört der Stadt Bern und befindet sich im Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Finanzvermögen). Der Fonds wird nach der Umzonung des Areals ein mehrstufiges Wettbewerbsverfahren nach SIA-Vorschriften durchführen und sicherstellen, dass das Areal nach den baulichen Vorgaben der 2000-Watt-Gesellschaft entwickelt wird. Weiter wird als Ausgleich für den durch die Umzonung bedingten Planungsmehrwert ein Betrag von rund 6,7 Millionen Franken aus dem Fonds (Finanzvermögen) in den allgemeinen Gemeindehaushalt (Verwaltungsvermögen) übertragen. Schliesslich schreiben die Zonenvorschriften vor, dass mindestens 50 Prozent der Wohnfläche während fünf Jahren ab den Investorenausschreibungen gemeinnützigen Wohnbauträgern zur Verfügung zu stellen sind.

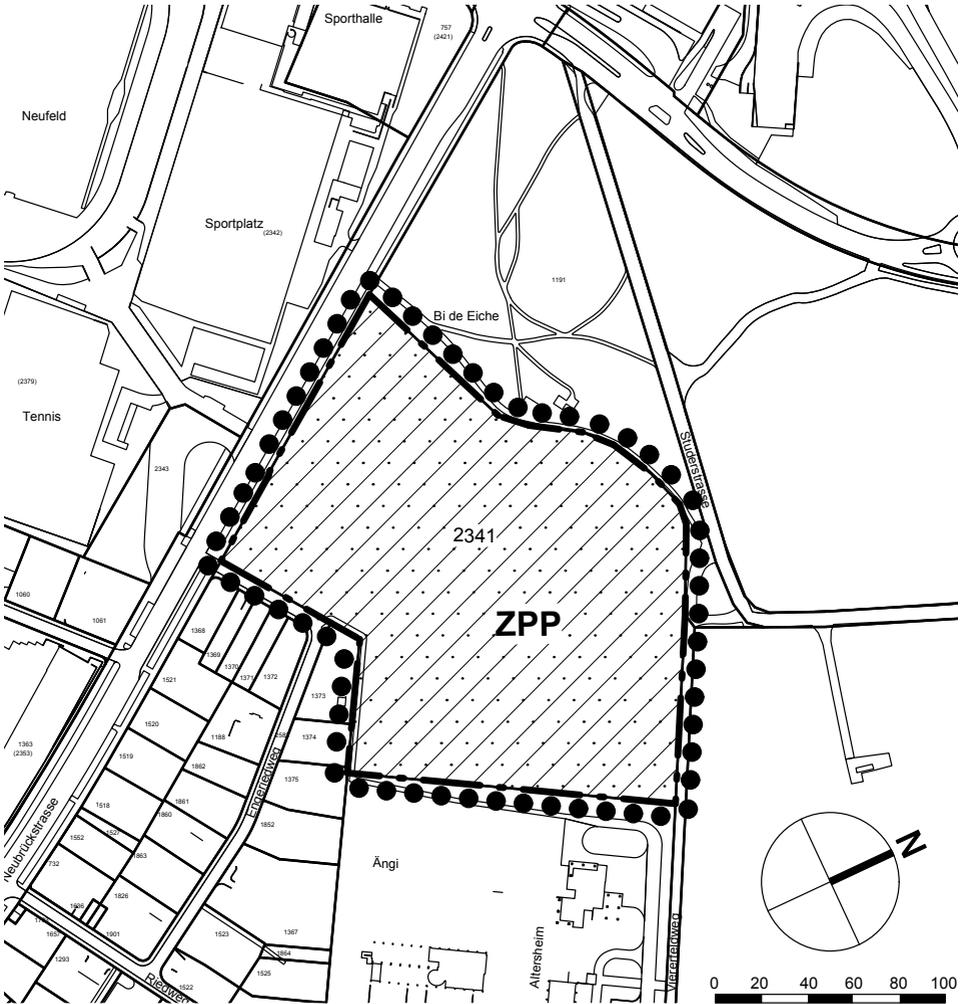
### **Mitwirkung, Vorprüfung und öffentliche Auflage**

Die öffentliche Mitwirkung fand Ende 2013 statt. Sie zeigte, dass die grosse Mehrheit der Parteien und Organisationen ein weiteres moderates Bevölkerungswachstum begrüsst und das neue Stadtquartier sowie den neuen Stadtteilpark unterstützt. Im Juli 2014 schloss das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) die Vorprüfung des Zonenplans Mittelfeld ab und stellte eine Genehmigung der Planung in Aussicht. Die öffentliche Auflage fand im Juni 2015 statt. In dieser Zeit gingen 46 Einsprachen ein. Mit den Einsprecherinnen und Einsprechern konnte keine Einigung erzielt werden. Bei Annahme der Vorlage durch die Stimmberechtigten wird das AGR im Rahmen des Genehmigungsverfahrens über die hängigen Einsprachen entscheiden.



Das neue Stadtquartier auf dem Mittelfeld soll so dicht und bodensparend wie möglich gebaut werden.

# Der Zonenplan



## Legende

### Festlegungen



Wirkungsbereich



Zone mit Planungspflicht (ZPP)



Lärmempfindlichkeitsstufe ES II

# Die Vorschriften zum Zonenplan

## 1. Allgemein

### Artikel 1 Wirkungsbereich

Der Zonenplan gilt für das im Plan umrandete Gebiet.

### Artikel 2 Verhältnis zur Grundordnung

Der Zonenplan geht der baurechtlichen Grundordnung der Stadt Bern (Bauordnung vom 15. Juni 2006, Nutzungszonenplan vom 8. Juni 1975, Lärmempfindlichkeitsstufenplan vom 14. November 1997 und Bauklassenplan vom 6. Dezember 1987 mit zugehörigen Vorschriften) vor. Ergänzend gelten die Vorschriften der Grundordnung sowie die Begriffe und Definitionen nach BMBV.

## 2. Änderungen zur Grundordnung

### Artikel 3 Zone mit Planungspflicht ZPP

- 1 Die ZPP bezweckt die Realisierung eines Wohnquartiers mit öffentlichen und privaten Bauten und Anlagen im allgemeinen Interesse. Neben dem Wohnen sind Alters-, Sport- und Schullnutzungen gestattet. Ein Drittel der anrechenbaren Grundstücksfläche ist für einen allgemein benützbaren Park mit Familiengärten und öffentlichem Spielplatz vorbehalten. Mindestens die Hälfte der anrechenbaren Wohnfläche ist für den gemeinnützigen Wohnungsbau während fünf Jahren ab Investorenausschreibung reserviert.
- 2 Der Planungswert beträgt 35 000 Quadratmeter oberirdische Geschossfläche. Für Arbeitsnutzungen sind insgesamt 7 000 Quadratmeter oberirdische Geschossfläche zulässig.
- 3 Die zulässige Gesamthöhe beträgt 50 Meter ohne Beschränkung der Geschoszahl. Die Beschattungstoleranzen für höhere Häuser und Hochhäuser gemäss Art. 22 der kantonalen Bauverordnung sind einzuhalten. Die

arealinternen Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Gebäudelängen und -tiefen richten sich nach den Bedürfnissen einer zweckmässigen Überbauung. Der architektonischen Qualität der Bauten und der räumlichen Durchlässigkeit der Überbauung ist besondere Beachtung zu schenken. Der Aussenraum ist öffentlich zugänglich und begrünt zu gestalten.

## 3. Ergänzende Überbauungsvorschriften

### Artikel 4 Verkehrserschliessung

- 1 Die Erschliessung für Motorfahrzeuge hat von der Neubrückestrasse aus zu erfolgen.
- 2 Attraktive Fuss- und Radwege zur Haltestelle des öffentlichen Verkehrs an der Neubrückestrasse und zum Viererfeld sind zu gewährleisten.

### Artikel 5 Abstellplätze

- 1 Pro Wohnung dürfen maximal 0,3 Parkplätze für Motorfahrzeuge erstellt werden. Dieser Wert muss bei jedem Bauvorhaben/Baugesuch nachgewiesen werden. Im Rahmen der Baugesuche ist nachzuweisen, dass die Anforderungen gemäss Art. 54a BauV erfüllt werden. Darin enthalten ist eine angemessene Zahl von Parkplätzen für Besucherinnen und Besucher, Menschen mit Behinderung, Notfalldienste, Güterumschlag und dergleichen. Für Fahrräder ist ein Abstellplatz pro Zimmer zu erstellen.
- 2 Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind in einer einzigen gemeinschaftlichen Parkierungsanlage anzuordnen. Davon ausgenommen sind Behindertenparkplätze, Parkplätze für Carsharing, Besucherinnen und Besucher, Güterumschlag und dergleichen.

#### Artikel 6 Bauabstände

- 1 Der minimale unter- und oberirdische Bauabstand zum Baumbestand am Viererfeldweg und an der Neubrückstrasse beträgt 15 Meter ab Stammmitte. Abweichungen für die Verkehrserschliessung sind gestattet.
- 2 Gegenüber der Wohnzone W und der Zone FA\* ist ein Bauabstand von mindestens 20 Metern einzuhalten. Gegenüber der Zone FC\* ist der Grenzanbau gestattet.

#### Artikel 7 Lärmschutz

Es gelten die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe ES II nach der Lärmschutz-Verordnung (LSV).

#### Artikel 8 Wärmeversorgung

Die Versorgung für Raumheizung und Warmwasser hat zu 90 Prozent, mit Schwimmbhalle zu mindestens 70 Prozent erneuerbarer Energie zu erfolgen. Soweit Flachdächer für Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen genutzt werden, müssen sie nicht begrünt werden.

#### Artikel 9 Realisierung

Das vom Gemeinderat am 14. Oktober 2015 beschlossene städtebauliche Konzept ist mit den Leitlinien wegweisend für die Wettbewerbsverfahren. Bei etappenweiser Realisierung muss nachgewiesen werden, dass sich die Überbauung mit den wesentlichen Gestaltungsmerkmalen zweckmässig in das städtebauliche Konzept einfügt.

# Die weiteren Schritte

**Sobald das Areal Mittelfeld umgezont ist, wird es die Stadt Bern in qualitäts-sichernden Wettbewerbsverfahren gezielt und nach den Vorgaben der 2000-Watt-Gesellschaft weiterentwickeln sowie mögliche Investorinnen und Investoren suchen.**

Das Mittelfeld steht im Eigentum der Stadt Bern und ist dem städtischen Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik zugewiesen (sog. Finanz- oder Anlagevermögen). Dieser wird das Areal nach dessen Umzonung weiterentwickeln und dabei sicherstellen, dass die Überbauung nach dem SIA-Effizienzpfad Energie (Merkblatt 2040) realisiert wird. Auf Veranlassung des Stadtrats wird zudem zu prüfen sein, ob und unter welchen Bedingungen sogar eine Zertifizierung als 2000-Watt-Areal erreicht werden kann. Eine entsprechende Erhöhung der Energiestandards könnte möglicherweise eine Reduktion der Ausgleichsleistung für den Planungsmehrwert zur Folge haben.

## **Entwicklungsplanung und qualitäts-sichernde Verfahren**

Auf der Basis der bereits vorliegenden Markt- und Wirtschaftlichkeitsstudien werden als Grundlage für die qualitätssichernden Verfahren in interdisziplinären Teams konkrete Nutzungskonzepte erarbeitet. Anschliessend ist vorgesehen, ein zweistufiges Wettbewerbsverfahren durchzuführen und auf diese Weise die Qualität der Bauvorhaben sicherzustellen. In einem ersten Schritt wird ein städtebaulicher Ideenwettbewerb für die beiden Areale Viererfeld und Mittelfeld durchgeführt. Daraus resultiert der Masterplan, der das Gesamtbild des neuen Quartiers verbindlich definiert. In einem zweiten Schritt finden Projektwettbewerbe für Erschlies-

sungsanlagen und öffentliche Plätze sowie für die privaten Bauten statt. Für die entsprechenden Planungs- und Entwicklungskosten hat der Stadtrat bereits einen Kredit bewilligt.

## **Erschliessungs- und Infrastrukturanlagen**

Die Kosten für die zu erstellenden Erschliessungs- und Infrastrukturanlagen (Strassen, Ver- und Entsorgung sowie Grünanlagen) können im heutigen Zeitpunkt noch nicht zuverlässig genug abgeschätzt werden. Genaue Kostenkalkulationen sind erst möglich, wenn die Resultate aus den qualitätssichernden Verfahren vorliegen. Die Stimmberechtigten werden daher zu gegebener Zeit separat über eine entsprechende Kreditvorlage zu befinden haben.

## **Investorensuche**

Die Stadt plant, die Baufelder nicht selber zu bebauen, sondern im Baurecht an Investorinnen und Investoren abzugeben. Dabei sind mindestens 50 Prozent der anrechenbaren Wohnfläche gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften zur Verfügung zu stellen. Die anderen 50 Prozent der Wohnfläche sind für Mietwohnungen nach Marktmiete und für Eigentumswohnungen vorgesehen. Über die Abgabe des Mittelfelds im Baurecht werden die Stimmberechtigten ebenfalls zu einem späteren Zeitpunkt befinden. Über das ganze Areal wird eine genügende Rendite erzielt werden, sodass die Wirtschaftlichkeit gegeben ist.

# Das sagt der Stadtrat

## Argumente aus der Stadtratsdebatte

### Für die Vorlage

+ Die Bebauung des Mittelfelds ist eine Chance für die Stadtentwicklung. Die vorliegende Planung sieht den Bau eines dichten urbanen Quartiers mit einer Parkanlage vor, die auch für die Bevölkerung zugänglich sein wird. Die Schaffung von Wohnraum in einer gut erschlossenen Lage ist ökologisch sinnvoll, denn sie trägt zur Verkürzung der Verkehrswege bei.

---

+ Der vorliegende Zonenplan und die beabsichtigte Arealentwicklung sind das Resultat eines breit abgestützten Partizipationsprozesses. Die Planung dient auch den Interessen der lokalen Wirtschaft, indem sie ein Investitionsvolumen von mehreren hundert Millionen Franken schafft und Arbeitsplätze in der Region sichert.

---

+ Der festgelegte Anteil von 50 Prozent gemeinnützigem Wohnungsbau stellt sicher, dass die Mieten der neu erstellten Wohnungen langfristig bezahlbar bleiben. Es ist wichtig, dass mehr bezahlbare Wohnungen in der Stadt gebaut werden.

---

+ Im städtischen Umfeld zeichnet sich ein Trend zum autoarmen Wohnen ab. Die Festlegung eines maximalen Anteils von 0,3 Parkplätzen pro Wohnung ist deshalb vernünftig und angemessen. Es macht keinen Sinn, Parkplätze zu bauen und damit die Wohnungspreise in die Höhe zu treiben, wenn keine Nachfrage besteht.

---

### Gegen die Vorlage

- Die vorliegende Planung ist mit zu vielen Auflagen und Vorschriften verbunden. Der hohe Anteil an gemeinnützigem Wohnungen und die rigiden Vorschriften hinsichtlich der Parkplätze werden sich negativ auf das Interesse der Investoren und von möglichen Bewohnerinnen und Bewohnern auswirken.

---

- Grüne Lungen innerhalb der Stadt wie das Mittelfeld sind wichtiger denn je für das Klima und für die Lebensqualität, deshalb dürfen sie nicht verbaut werden. Der geplante Park zwischen Waldgebiet und Häusern ist ein ungenügender Ersatz für das heute unbebaute Feld.

---

- Es besteht keine Notwendigkeit für eine Überbauung auf dem Mittelfeld. Stattdessen sollte sich die Stadt auf die Realisierung von Bauprojekten in besser geeigneter Lage konzentrieren. Neuen Wohnraum gewinnt man am besten durch die kluge Umnutzung von bestehenden und nicht durch die Überbauung von grünen Flächen.

---

- Der Anteil von 50 Prozent gemeinnützigem Wohnungsbau wird nicht dazu führen, dass bezahlbarer Wohnraum auf dem betreffenden Areal geschaffen wird. Es ist vielmehr zu erwarten, dass im Mittelfeld teure und für durchschnittliche Familien nicht bezahlbare Wohnungen entstehen.

---



### Abstimmungsergebnis im Stadtrat

41 Ja  
26 Nein  
1 Enthaltung

Das vollständige Protokoll der Stadtratssitzung vom 03.03.2016 ist einsehbar unter [www.ris.bern.ch/sitzungen.aspx](http://www.ris.bern.ch/sitzungen.aspx)

# Beschluss und Abstimmungsfrage

## Beschluss des Stadtrats vom 3. März 2016

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

Der Stadtratspräsident:  
Thomas Göttin

Die Stv. Ratssekretärin:  
Liliane Minder

## Abstimmungsfrage

Wollen Sie die Vorlage «Zonenplan Mittelfeld» annehmen?

Haben Sie Fragen zur Vorlage?

Auskunft erteilt das

Stadtplanungsamt  
Zieglerstrasse 62  
Postfach  
3001 Bern  
Telefon: 031 321 70 10  
E-Mail: [stadtplanungsamt@bern.ch](mailto:stadtplanungsamt@bern.ch)

Der Originalplan mit Unterlagen kann in den letzten 30 Tagen vor der Abstimmung auf der Baustelle, Bundesgasse 38 (Parterre), oder beim Stadtplanungsamt eingesehen werden.



## Gesamtsanierung Volksschule Lorraine: Baukredit

Die Fachbegriffe	<b>56</b>
Das Wichtigste auf einen Blick	<b>57</b>
Die Ausgangslage	<b>58</b>
Das Projekt	<b>60</b>
Kosten und Finanzierung	<b>64</b>
Das sagt der Stadtrat	<b>65</b>
Beschluss und Abstimmungsfrage	<b>66</b>

# Die Fachbegriffe

## MINERGIE-ECO

MINERGIE ist eine geschützte Marke für nachhaltiges Bauen, welche Bauten in Bezug auf Energieeffizienz zertifiziert. An MINERGIE-ECO-Bauten werden zusätzliche Anforderungen punkto Nachhaltigkeit und Gesundheit gestellt. So wird beispielsweise Wert gelegt auf eine umweltfreundliche und ressourcenschonende Herstellung der Baustoffe, auf Materialien mit möglichst wenig Schadstoffen, auf einfach trennbare Verbundstoffe und Konstruktionen sowie auf geringen Heiz-, Wärme- und Energieverbrauch.

## Baukostenplan (BKP)

Für die Erstellung von Kostenvoranschlägen, die Vergabe von Arbeiten an Handwerker und die Bauabrechnung erfassen Architekten und Generalunternehmer alle anfallenden Kosten für ein Bauprojekt im sogenannten Baukostenplan. Er ist in neun Hauptgruppen unterteilt und deckt alle am Bau vorkommenden Arbeitsbereiche ab.

## Anlagekosten

Die Anlagekosten sind die Gesamtkosten eines Bauprojekts ohne Kostendachzuschlag für Kostenungenauigkeiten von in der Regel rund 10 Prozent.

## Produktionsküche

In einer Produktionsküche werden Mahlzeiten von Grund auf hergestellt und zubereitet. Diese werden dann vor Ort ausgegeben oder an eine Regenerationsküche weiterverteilt.

## Regenerationsküche

In einer Regenerationsküche werden keine Speisen hergestellt und zubereitet. Die Mahlzeiten werden vielmehr vorgefertigt und gekühlt von einer Produktionsküche angeliefert und erst vor Ort in der Regenerationsküche aufgewärmt und aufgetischt.

**I** Innere Stadt

**II** Länggasse, Felsenau

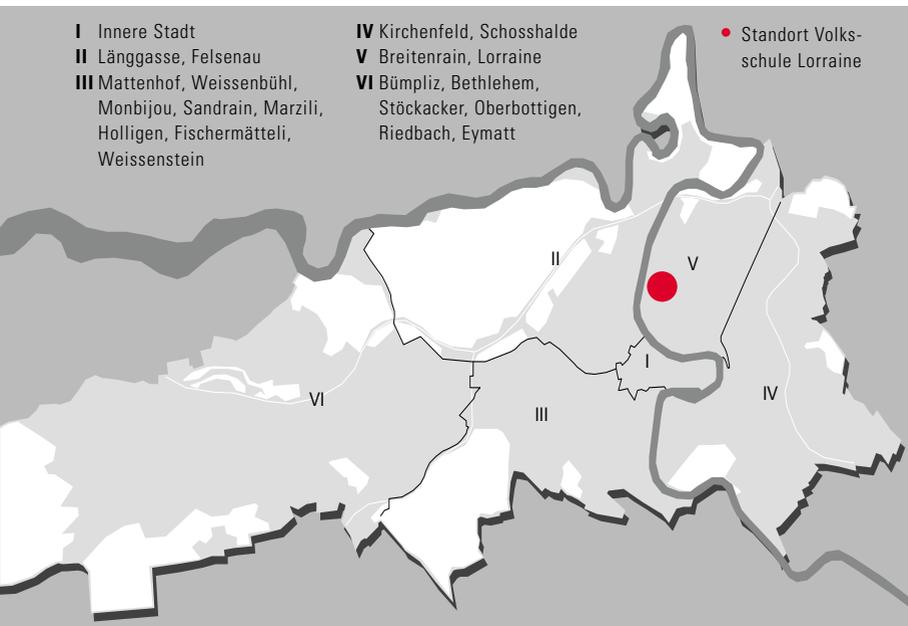
**III** Mattenhof, Weissenbühl,  
Monbijou, Sandrain, Marzili,  
Holligen, Fischermätteli,  
Weissenstein

**IV** Kirchenfeld, Schosshalde

**V** Breitenrain, Lorraine

**VI** Bümpliz, Bethlehem,  
Stöckacker, Oberbottigen,  
Riedbach, Eymatt

• Standort Volksschule Lorraine



# Das Wichtigste auf einen Blick

**Das Schulhaus Lorraine muss saniert werden. Die Haustechnik ist veraltet, die Innenräume und Einrichtungen sind abgenutzt und die Schulräume genügen nicht mehr den heutigen pädagogischen Anforderungen. Eine Gesamtanierung soll wieder ein anregendes und kindergerechtes Lernumfeld schaffen. Die Stimmberechtigten befinden mit dieser Vorlage über den entsprechenden Baukredit von 14,4 Millionen Franken.**

Das Schulhaus an der Lorrainestrasse 33 wurde vor über 130 Jahren gebaut. Es war damals eines der ersten Berner Schulhäuser ausserhalb der Altstadt. Die Schulanlage wurde zu einem späteren Zeitpunkt erweitert, danach mit einer Turnhalle ergänzt und verschiedentlich teilsaniert oder umgebaut. Vor fünf Jahren wurde im Dachgeschoss ein Mehrzweckraum eingebaut.

## In schlechtem Zustand

Trotz all dieser baulichen Massnahmen ist das Schulhaus Lorraine mittlerweile altersbedingt sanierungsbedürftig. Das zeigt sich beim Gang durch die Schulzimmer und Korridore des Hauptgebäudes, aber auch beim Blick in die kleine Turnhalle, in den Verbindungstrakt oder auf den Pausenplatz. Überall besteht Handlungsbedarf.

## Kein anregendes Lernumfeld

Die Schulzimmer sind nicht nur in einem schlechten Zustand, sondern entsprechen auch nicht mehr den heutigen Anforderungen an modernen Schulunterricht. Insbesondere fehlen im Schulhaus Lorraine Gruppenräume, was den individualisierten Unterricht und die Arbeit in kleinen Lerngruppen erschwert. Zudem ist der Aussenraum des Schulhauses eher nüchtern gestaltet. Er ist mehrheitlich asphaltiert und bietet nur ein paar wenige Spielmöglichkeiten.

## Gezielte Aufwertung

Eine Gesamtanierung soll die Schulanlage Lorraine bautechnisch und energetisch auf den

neuesten Stand bringen und wieder ein attraktives Lernumfeld schaffen. Dazu werden das Schulhaus und die Turnhalle aufgewertet, die Statik des Gebäudes verbessert, die Haustechnik ersetzt, die Raumsituation optimiert und der Aussenraum attraktiver gestaltet. Die sanierte Schulanlage wird den Standard «MINERGIE-ECO 2011 für Erneuerungen» erfüllen.

## Erhaltenswerte Bausubstanz

Schulhaus und Turnhalle sind im kantonalen Bauinventar als schützenswert eingestuft. Der Aussenraum ist von denkmalpflegerischem Interesse. Daher wird die wertvolle Bausubstanz des Lorraineschulhauses bei der Gesamtanierung weitgehend beibehalten.

## Schulbetrieb gewährleistet

Die Bauarbeiten beginnen voraussichtlich im August 2016 und dauern rund ein Jahr. Während der Bauarbeiten wird der Schulbetrieb im Lorraineschulhaus eingestellt. Die Schülerinnen und Schüler besuchen den Unterricht in dieser Zeit an anderen Standorten, wobei grosser Wert auf die Schulwegsicherheit gelegt wird.

## Baukredit zur Genehmigung

Für die Gesamtanierung der Volksschule Lorraine wird den Stimmberechtigten der Stadt Bern ein Baukredit von 14,4 Millionen Franken beantragt. Darin eingeschlossen ist ein Projektiertungskredit von 1,8 Millionen Franken.



## Abstimmungsempfehlung des Stadtrats

Der Stadtrat empfiehlt den Stimmberechtigten, die Vorlage anzunehmen.

# Die Ausgangslage

**Die Schulanlage Lorraine wurde 1880 erbaut. Damals war sie eines der ersten Schulhäuser ausserhalb der Altstadt. Nun ist das schützenswerte Gebäude altersbedingt sanierungsbedürftig. Gebäudetechnik sowie Innenausbau sind veraltet und die Schulräume entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen an modernen Unterricht.**

Zur Schulanlage an der Lorrainestrasse 33 gehören der dreigeschossige Hauptbau, die Turnhalle und der Aussenraum. Das Schulgebäude wurde 1913 nördlich und südlich erweitert, 1933 wurde auf der Westseite eine Turnhalle erstellt. Diese ist durch einen vorgelagerten Geräteraum mit dem Hauptgebäude verbunden. Schulhaus und Turnhalle sind im kantonalen Bauinventar als schützenswert eingestuft. Der Aussenraum ist von denkmalflegerischem Interesse.

## Grosser Sanierungsbedarf

Die Schulanlage wurde in unregelmässigen Abständen teilweise saniert und umgebaut. 2010 wurde im Zuge der Dachsanierung nach einem Brandfall im Dachgeschoss ein Mehrzweckraum eingebaut. Altersbedingt müssen nun folgende Anlageteile saniert werden: das Flachdach zwischen Hauptgebäude und Turnhalle, die Wärmeverteilung, die sanitären und elektrischen Anlagen, die inneren Oberflächen und Einrichtungen sowie die Fenster. Zudem muss die gesamte Anlage den heutigen gesetzlichen Anforderungen in Bezug auf Brandschutz, Energieverbrauch, Absturzsicherung, Hygiene und Hindernisfreiheit angepasst werden.

## Fehlende Gruppenräume

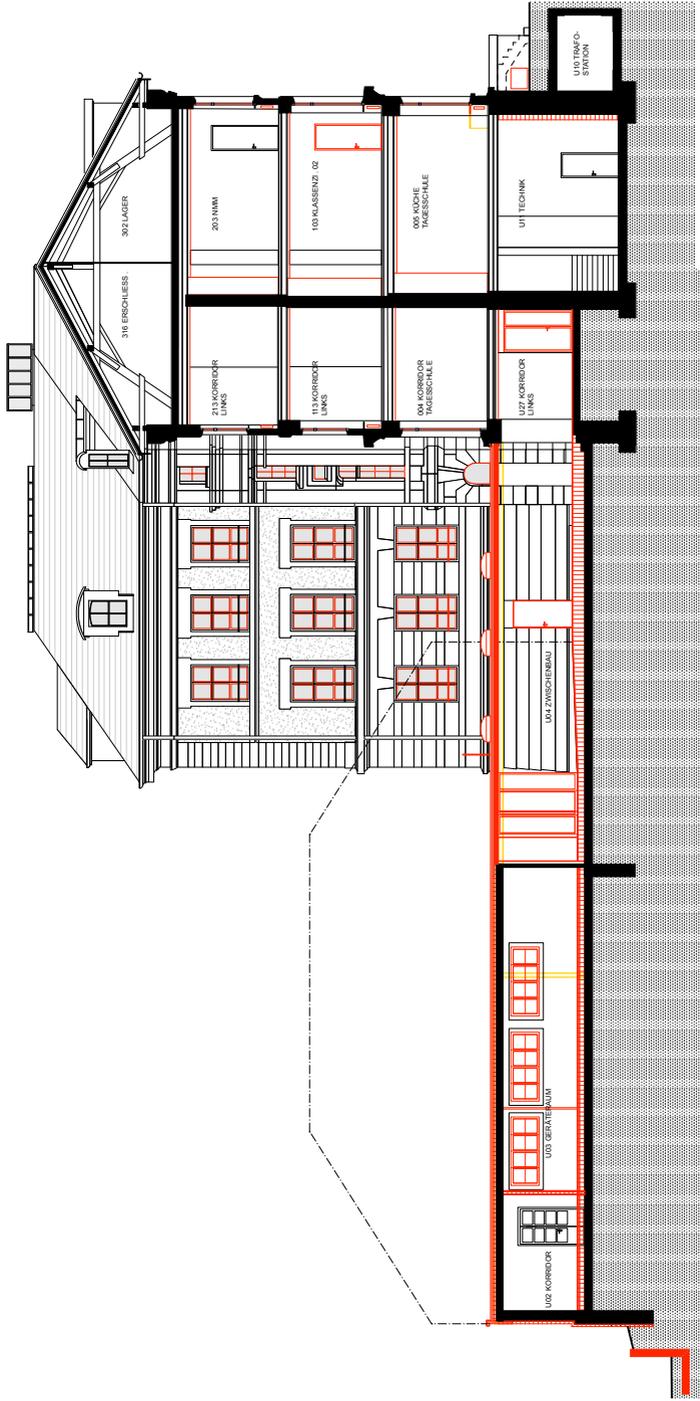
Im Schulhaus befinden sich acht Unterrichtsräume für die 3. bis 9. Klassen, der Kindergarten, die Tagesschule, Spezial- und Nebenräume, der Mehrzweckraum im Dachgeschoss sowie die Wohnung für die Hauswirtschaft. Das heutige Raumangebot genügt zwar flächenmässig den bestehenden Standards, die Räume entsprechen jedoch nicht mehr den modernen Unterrichtsanforderungen. Insbesondere fehlen Gruppenräume für den individualisierten Unterricht und für das Lernen in der Kleingruppe.

## Nüchterner Aussenraum

Der Aussenplatz besteht zurzeit mehrheitlich aus einem versiegelten Asphaltbelag und bietet ein paar wenige Spielmöglichkeiten. Unter anderem sind ein Basketballplatz, ein Pingpong-tisch und ein Fussballfeld vorhanden. Im nördlichen Teil befindet sich ein kleiner Platz mit Holzschnitzeln und Spielgeräten für die Schülerinnen und Schüler der Unterstufe. Um ein anregendes Umfeld zu schaffen, muss auch der Aussenraum umgestaltet werden.



Das Lorraineschulhaus wurde 1880 erbaut und soll einer Gesamtanierung unterzogen werden. Auf dem Bild ist die Fassade des dreigeschossigen Hauptgebäudes mit dem Eingangsbereich zu sehen.



Das Lorraineschulhaus in der Schnittperspektive mit Blick Richtung Norden. Im rechten Bereich des Bildes ist das Hauptgebäude zu sehen, vorwiegend im linken Bereich sind Geräteraum und Verbindungstrakt zwischen Hauptgebäude und Turnhalle ersichtlich. Mit Strichlinie angedeutet ist der Umriss der Turnhalle, welche südlich an Geräteraum und Verbindungstrakt grenzt und damit im Rücken des Betrachters liegt.

# Das Projekt

**Mit der geplanten Gesamtsanierung sollen Schulhaus und Turnhalle aufgewertet, die Statik des Gebäudes verbessert, die Haustechnik ersetzt, die Raumsituation optimiert und der Aussenraum attraktiver gestaltet werden. Bei allen Arbeiten wird den Vorgaben des Denkmalschutzes Rechnung getragen.**

Die denkmalpflegerisch wertvolle Bausubstanz des Lorraineschulhauses wird bei der Gesamtsanierung weitgehend beibehalten. Beispielsweise werden die neuen Gruppenräume jeweils zwischen zwei Klassenzimmer platziert und mit neuen Türen verbunden. Die Toiletten- und Garderobenanlagen werden saniert und wo nötig ergänzt. Neu werden für die Lehrpersonen separate Toiletten geschaffen. Beim Haupttreppenhaus wird ein rollstuhlgängiger Lift eingebaut. Die zugemauerten Fenster an der Westfassade werden wieder geöffnet.

## Die Kennzahlen des Projekts

Baubeginn: August 2016

Bauende: Sommer/Herbst 2017

Anlagekosten: 13,025 Millionen Franken  
(inklusive Projektierungskredit von 1,8 Millionen Franken)

Baukredit: 14,4 Millionen Franken  
(inklusive Kostendachzuschlag von 1,375 Millionen Franken)

Bauherrenvertretung: Hochbau Stadt Bern

## Verbesserte Statik

Um den statischen Vorgaben zu entsprechen, müssen im Hauptbau Verstärkungen im Deckenbereich vorgenommen werden. Zur Gewährleistung der Erdbebensicherheit sind zusätzlich Verstärkungen der Balkenkonstruktion erforderlich. Zudem müssen die Natursteinelemente im Treppenhausbereich mit den Decken verbunden werden. Weitere statisch wichtige Baumassnahmen sind der Lifteinbau, das Erstellen neuer Bodenplatten im nicht unterkellerten Bereich des Hauptgebäudes, Verstärkungen im Dachgeschoss für die Lüftungsanlagen sowie kleinere Massnahmen bei neuen Wand- und Deckendurchbrüchen.

## Aufgewertete Turnhalle

Boden, Wände und Dach der Turnhalle werden wärmeisoliert und aufgewertet. Aus Brandschutzgründen wird die Täferdecke entfernt, sodass die Balken sichtbar werden. Beheizt wird neu über Deckenheizpaneele, die Lüftung erfolgt über eine automatische Fenstersteuerung. Die Akustik wird mit Holzelementen verbessert, der Boden erhält einen zeitgemässen Sportbelag, neue Storen sorgen für den Wärmeschutz und die Nachtauskühlung erfolgt über die gesteuerten Fenster.



Die Innenräume des Schulgebäudes Lorraine sind in einem schlechten Zustand. Bei der Gesamtsanierung werden alle Oberflächen ergänzt und aufgefrischt. Die Unterrichtsräume werden mit neuer Beleuchtung und zeitgemässer Unterrichtselektronik ausgestattet.

### **Optimierter Verbindungstrakt**

Die Verbindung zwischen Schulhaus und Turnhalle wird umgestaltet und rollstuhlgängig gemacht. Erreicht wird dies mit dem Einbau von Rampen statt der bestehenden Treppen und mit dem Rückbau von störenden Schrankelementen. In diesem Bereich des Schulhauses wird die Originalfassade wieder sichtbar sein. Der nicht beheizte Zwischenraum ist neu mit Glas- und Metallfronten abgegrenzt.

### **Aufgefrischte Innenräume**

Alle Oberflächen werden gemäss einem abgestimmten Farb- und Materialkonzept ergänzt und aufgefrischt. Die Wandbrunnen in den Korridoren bleiben als Zeitzeugen bestehen. Die Unterrichtsräume werden mit neuer Beleuchtung und geeigneter Unterrichtselektronik ausgestattet. Gipslochplatten an den Decken verbessern die Raumakustik, in den Klassenzimmern werden neue Lavabos installiert.

### **Räumliche Optimierung**

Um die betriebliche Situation im Schulhaus zu verbessern, werden die Nutzungen der Räume neu verteilt. Im Zuge davon werden die beiden bisherigen Hauswartteams der Volksschule Lorraine und der Volksschule Wylergut zusammengeführt. Der neue Hausdienstleiter wird künftig in der Dienstwohnung der Volksschule Wylergut wohnen. Somit kann die Dienstwohnung im Lorraineschulhaus aufgehoben und zur Tagesschule mit Regenerationsküche umgenutzt werden. Die neuen Gruppenräume sollen immer von jeweils zwei Klassen genutzt werden können. Daher werden sie bei der Sanierung – ausser bei

der Basisstufe – baulich nicht unterteilt, erhalten aber eine direkte Verbindung zu den unmittelbar benachbarten Klassenzimmern. So entstehen klassenübergreifende Arbeitsräume, die vielfältig genutzt werden können. Mit der Neuorganisation der Räume kann ein zusätzliches Klassenzimmer geschaffen werden.

### **Regenerationsküche geplant**

Bis anhin verfügt die Tagesschule Lorraine über eine Produktionsküche, in der bis zum Sommer 2015 täglich durchschnittlich 48 Mahlzeiten gekocht wurden. Durch die Pensionierung einer Köchin und wegen der unsicheren zukünftigen Entwicklung des Mahlzeitenkonzepts in den städtischen Schulen wurde auf ein Teil-Catering umgestellt. Das heisst, dass nur noch zweimal wöchentlich rund 40 Mahlzeiten in der schuleigenen Küche hergestellt und an den restlichen Tagen warme Mahlzeiten angeliefert wurden. Im Breitenrain-Quartier gibt es bereits eine Produktionsküche der städtischen Kindertagesstätte Breitenrain, die künftig den Bedarf an Mahlzeiten abdecken kann. Auch die direkt gegenüber gelegene Kindertagesstätte Lorraine bezieht ihre Mahlzeiten aus dieser Produktionsküche. Dadurch kann die Anlieferung gemeinsam organisiert werden. Beim Bau einer Regenerationsküche entstehen Kosteneinsparungen von rund 200 000 Franken gegenüber einer Produktionsküche.

### **Neue Haustechnik**

Die Heizungs-, Lüftungs-, Sanitär- und Elektroanlagen werden vollständig ersetzt. Neu wird

das Schulhaus mechanisch belüftet und entlüftet. Die Lüftungsanlage verfügt über eine Wärmerückgewinnung. Die Wärmeerzeugung erfolgt mit der bestehenden Gasheizung und einer neuen Luft-Wasser-Wärmepumpe. Unterstützt wird diese durch eine thermische Solaranlage zur Produktion von Warmwasser. Sie wird auf dem Dach der Turnhalle montiert. Im Schulhaus werden sämtliche Fenster saniert und mit neuen Gläsern ausgerüstet. Die Gebäudehülle wird, wo denkmalpflegerisch möglich, wärmegeklämt. Schulhaus und Turnhalle erfüllen nach der Gesamtsanierung den Standard «MINERGIE-ECO 2011 für Erneuerungen». Dieser Standard erfüllt etwas weniger strenge Vorgaben als der Standard MINERGIE-ECO (siehe dazu Fachbegriffe Seite 56).

### **Keine Photovoltaikanlage**

Die Solarstrategie der Stadt Bern sieht vor, alle geeigneten Dachflächen städtischer Immobilien im Verwaltungsvermögen für die Stromproduktion zu nutzen. Dazu sollen auf den Dachflächen Photovoltaikanlagen installiert werden. Bei der Sanierung der Volksschule Lorraine wird darauf verzichtet. Eine Beurteilung durch Energie Wasser Bern (ewb) ergab, dass eine effiziente und ökologische Realisierung einer Photovoltaikanlage aufgrund der ungünstigen Ost-West-Ausrichtung, der vielen Aufbauten in unregelmässigen Abständen, der Gebäudehöhe, der Dachhaut (Ziegeldach) und der denkmalpflegerischen Vorgaben sehr schwer zu erreichen ist.

### **Attraktiverer Aussenraum**

Der Haupteingang des Schulhauses wird offen und einladend gestaltet. Eine Pflasterungwertet den Eingangsbereich auf. Südlich des Hauptgebäudes wird ein Unterstand für Velos und Container erstellt. Neu sind 44 gedeckte Veloparkplätze vorgesehen. Drei Autoparkplätze sind entlang der Jurastrasse geplant. Ein Parkplatz für Menschen mit einer Behinderung sowie ein Parkplatz für die Anlieferung werden parallel zur Nordfassade auf dem Pausenplatz markiert. Zudem entsteht zwischen Unterstand und Schulhaus ein neuer Verbindungsweg. Die Umgebungsmauer wird saniert und eine neue Überdachung entlang der Lorrainestrasse dient als wettergeschützter Pausenplatz.

### **Wellenförmiger Pausenplatz**

Zudem wird nördlich der Turnhalle ein Sportfeld für Ballspiele erstellt. Der asphaltierte Pausenplatz wird neu in Wellenform modelliert. Dieser Bereich kann mit verschiedensten Rollfahrzeugen wie Fahrrädern, Skateboards, Mini-Rollern oder Inline-Skates befahren werden und schafft eine zusätzliche, attraktive Spielmöglichkeit. Im nördlichen Teil der Parzelle entsteht ein bepflanzter Bereich mit Bäumen, Sträuchern und Grasflächen. Unter dem Blätterdach befinden sich diverse Spielgeräte, Klettergerüste und Spielhäuser. Vorgesehen sind auch ein Wasserspiel und Holzelemente zum Sitzen. Die abwechslungsreich gestalteten Aussenräume bieten der Schule und dem Quartier viele Anregungen für Unterricht und Freizeit.



Auch die kleine Turnhalle der Schulanlage Lorraine (auf dem Bild ist nur das Turnhallendach im Anschluss an den Verbindungstrakt zu sehen) ist sanierungsbedürftig. Boden, Wände und Dach werden bei der Gesamtsanierung wärmeisoliert und aufgewertet. Auch die Akustik wird verbessert.

## **Geregelter Schulbetrieb**

Die Sanierung erfolgt in einer einzigen Bauetappe. Der Schulbetrieb im Lorraineschulhaus wird in dieser Zeit eingestellt. Während der Bauarbeiten besuchen die Schülerinnen und Schüler den Unterricht in der Schulanlage Enge. Diese befindet sich auf der gegenüberliegenden Seite der Aare. Grosser Wert wird auf die Schulwegsicherheit gelegt. Unter anderem wird ein Schülertransport organisiert. Der Kindergarten und die Tagesschule können während der Bauzeit in den Liegenschaften am Randweg 15 und an der Lorrainestrasse 84 untergebracht werden. Beide Liegenschaften liegen in unmittelbarer Nähe des Schulhauses Lorraine.

Die Schulanlage Lorraine aus der Vogelperspektive mit Blick in Richtung Stadtzentrum. Im Vordergrund und rechts vom Gebäude ist der Aussenraum zu sehen. Er wird mit der Gesamtsanierung aufgewertet.



# Kosten und Finanzierung

Die Anlagekosten für die Gesamtsanierung der Volksschule Lorraine belaufen sich gemäss Baukostenplan auf 13,025 Millionen Franken. Hinzu kommt ein Kostendachzuschlag von 1,375 Millionen Franken. Somit beträgt der Baukredit insgesamt 14,4 Millionen Franken.

Die nachfolgende Tabelle zeigt, wie sich die Baukosten für die Gesamtsanierung der Volksschule Lorraine auf die Kostenpositionen gemäss Baukostenplan verteilen. Im Baukredit ist der Projektierungskredit von 1,8 Millionen Franken eingerechnet. Der Vergleich mit ähnlichen Bauprojekten zeigt, dass die Kosten für die Gesamtsanierung der Volksschule Lorraine unter dem

Durchschnitt liegen. Die Heiz- und Betriebskosten ändern sich gegenüber den bisherigen Kosten nicht. Die voraussichtlichen Folgekosten pro Jahr betragen rund 100 000 Franken und beinhalten zusätzliche Raumkosten sowie Kosten für die Amortisation von Möblierung und Ausstattung.

## Baukosten (gemäss Baukostenplan BKP)

		Fr.
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	428 000.00
BKP 2	Gebäude	8 758 000.00
BKP 4	Umgebungsarbeiten	1 071 000.00
BKP 5	Baunebenkosten (inklusive Honorare und Reserven)	2 310 000.00
BKP 9	Ausstattung	458 000.00
<b>Total Anlagekosten</b>		<b>13 025 000.00</b>
Kostendachzuschlag		1 375 000.00
<b>Baukredit (Kostendach)</b>		<b>14 400 000.00</b>

# Das sagt der Stadtrat

## Argumente aus der Stadtratsdebatte

### Für die Vorlage

+ Der Aussenraum der Schulanlage Lorraine wird im Rahmen der Gesamtsanierung aufgewertet und kindergerecht umgestaltet. Dies macht die Anlage für das ganze Quartier attraktiver.

---

+ Durch die Sanierung erhalten die Kinder des Lorraineschulhauses ein modernes, anregendes und zeitgemässes Lernumfeld. Die Anordnung der neuen Gruppenräume zwischen den bestehenden Klassenzimmern ermöglicht eine flexible Nutzung und stellt sicher, dass der Schulraum neuen Bedürfnissen angepasst werden kann.

---

+ Mit der Sanierung wird das Schulgebäude energietechnisch aufgewertet. Das Schulhaus erfüllt nach dem Umbau den MINERGIE-Standard für Erneuerungen und ist hinsichtlich der Energienutzung auf dem neusten Stand.

---

+ Es ist sinnvoll, dass die Stadt in die Schulinfrastruktur investiert und dafür sorgt, dass genügend Schulraum in bestmöglicher Qualität zur Verfügung steht. Damit bleibt Bern eine attraktive Stadt für junge Familien.

---

### Gegen die Vorlage

- Die Kosten für die Sanierung der Schulanlage Lorraine sind zu hoch. Die angestrebte Erfüllung des MINERGIE-Standards führt zu einer Erhöhung der Kosten, die sich die Stadt nicht leisten kann.

---

- Der Bedarf nach zusätzlichem Schulraum ist teilweise hausgemacht. Es ist nicht notwendig, dass jeder Klasse neben dem Klassenraum noch eine Vielzahl von weiteren Räumlichkeiten zur Verfügung steht.

---



### Abstimmungsergebnis im Stadtrat

52 Ja  
4 Nein  
2 Enthaltungen

Das vollständige Protokoll der Stadtratssitzung vom 17.03.2016 ist einsehbar unter [www.ris.bern.ch/sitzungen.aspx](http://www.ris.bern.ch/sitzungen.aspx)

# Beschluss und Abstimmungsfrage

## Beschluss des Stadtrats vom 17. März 2016

1. Für die Gesamtsanierung der Volksschule Lorraine wird ein Baukredit von Fr. 14 400 000.00 zulasten der Investitionsrechnung, Konto PB09-001, und unter Anrechnung des Projektierungskredits von Fr. 1 800 000.00 bewilligt.
2. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Der Stadtratspräsident:  
Thomas Göttin

Der Ratssekretär:  
Daniel Weber

## Abstimmungsfrage

Wollen Sie die Vorlage «Gesamtsanierung Volksschule Lorraine: Baukredit» annehmen?

Haben Sie Fragen zur Vorlage?  
Auskunft erteilt

Hochbau Stadt Bern  
Bundesgasse 33  
3011 Bern

Telefon: 031 321 66 11  
E-Mail: hochbau@bern.ch

## Weiterentwicklung WankdorfCity: Abgabe von Land im Baurecht und Kreditaufstockung

Die Fachbegriffe	<b>68</b>
Das Wichtigste auf einen Blick	<b>69</b>
Die bisherige Entwicklung	<b>70</b>
Übersicht über den Perimeter WankdorfCity	<b>72</b>
Die weitere Entwicklung	<b>74</b>
Die Abgabe im Baurecht	<b>76</b>
Die Erhöhung des Kredits	<b>77</b>
Das sagt der Stadtrat	<b>79</b>
Beschluss und Abstimmungsfrage	<b>80</b>



# Die Fachbegriffe

## Baurecht

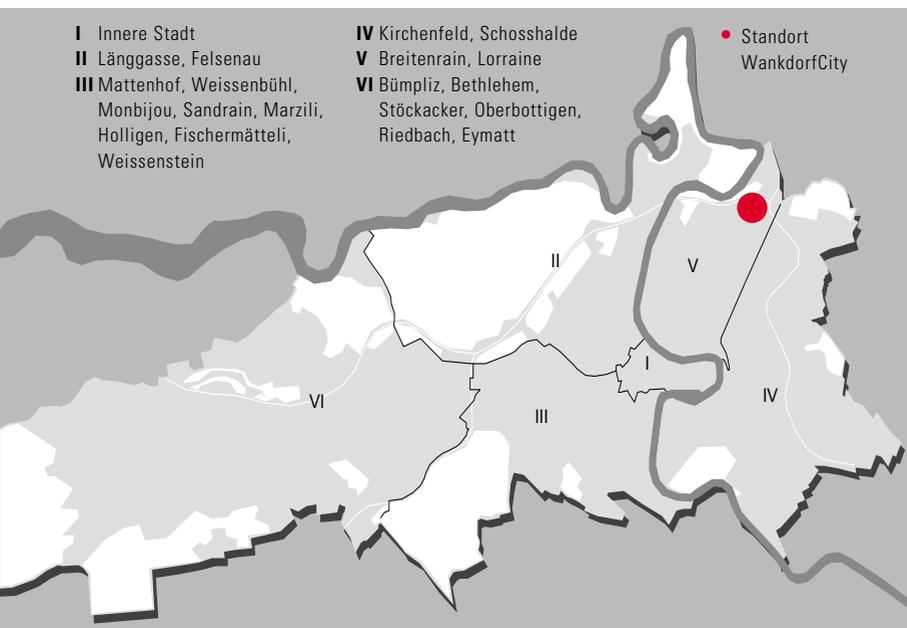
Die Abgabe eines Grundstücks im Baurecht ermöglicht Dritten, dieses im Rahmen der geltenden Zonenordnung zu nutzen und zu bebauen. Im Baurecht abgegebene Grundstücke bleiben im Eigentum der Baurechtsgebenden, je nach Baurechtsvertrag leisten die Baurechtsnehmenden für die Nutzung einen Baurechtszins.

## Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern

Die Liegenschaften des Finanzvermögens der Stadt Bern befinden sich zum grössten Teil im Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik. Als städtische Sonderrechnung schafft er bestmögliche Voraussetzungen für eine zeitgemässe, soziale und wirtschaftliche Wohnbaupolitik. Seine Liegenschaften werden durch Immobilien Stadt Bern bewirtschaftet.

## Bruttogeschossfläche (BGF)

Diese Fläche ist die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen, die dem Wohnen und dem Gewerbe dienen. Darin eingerechnet sind die Mauer- und Wandquerschnitte. Nicht an die BGF angerechnet werden unter anderem Keller- und Dachräume (sofern sie keine Wohnräume sind), zur Wohnung gehörende Galerien, Heiz- und Tankräume, Räume für Energiespeicher, Waschküchen oder Gemeinschaftsräume in Mehrfamilienhäusern.



# Das Wichtigste auf einen Blick

**Im Nordosten der Stadt Bern entsteht der neue Quartierteil WankdorfCity. In einer ersten Bauphase entwickelte die Stadt im westlichen, ihr gehörenden Arealteil ein Dienstleistungszentrum. Dieses soll nun östlich angrenzend ergänzt werden, wobei auch andere Nutzungen vorgesehen sind. Die Stimmberechtigten befinden mit dieser Vorlage über die Abgabe von drei Baubereichen im Baurecht sowie über die Aufstockung des Investitionskredits.**

Die Stadt Bern als Grundeigentümerin entwickelt und vermarktet den ihr gehörenden Teil des Areals WankdorfCity in mehreren Schritten. Der erste Entwicklungsschritt steht kurz vor dem Abschluss. Auf dem ehemaligen Schlachthofareal ist ein neues Dienstleistungszentrum mit rund 4 500 Arbeitsplätzen entstanden. Unter anderem befinden sich hier die neuen Konzernsitze der SBB und der Schweizerischen Post. Drei Gebäude sind bereits fertiggestellt. Ein weiteres befindet sich in der Endphase der Realisierung. Auch die zugehörigen Erschliessungsanlagen sowie grosse Teile des Aussenraums, darunter der Rosalia-Wenger-Platz, sind bereits fertiggestellt. Für die Entwicklungs- und Infrastrukturkosten haben die Stimmberechtigten bisher einen Kredit von 46,44 Millionen Franken bewilligt.

## Drei weitere Baufelder

Nun soll WankdorfCity in östlicher Richtung erweitert und damit die Entwicklung des der Stadt gehörenden Arealteils abgeschlossen werden. Zu diesem Zweck werden drei zusätzliche Baufelder im Baurecht an interessierte Investorinnen und Investoren abgegeben. Auf einem Baubereich will die SBB ein Betriebsgebäude erstellen, in dem sie ihre IT konzentriert. Auf den beiden anderen Baufeldern plant die Schweizerische Mobiliar Asset Management AG (Mobiliar) einen städtebaulich interessanten Nutzungsmix. Unter anderem sollen rund 150

Wohnungen, ein Hotel, Restaurants, Bars, Einkaufsläden sowie ein Fitnesszentrum entstehen.

## Abgabe im Baurecht

Wie bereits die Baufelder im Westen des Perimeters will die Stadt auch die Baubereiche auf dem östlich angrenzenden Arealteil im Baurecht abgeben. Diese Strategie ermöglicht ihr, langfristig Einfluss auf die Stadtentwicklung zu nehmen und von attraktiven Baurechtszinsen zu profitieren. Mit den beiden Investorinnen SBB und Mobiliar wurden bereits entsprechende Reservationsvereinbarungen getroffen. Für den Entscheid über die Abgabe der Grundstücke im Baurecht sind aber die Stimmberechtigten zuständig.

## Erhöhung des Investitionskredits

Die drei noch zu vergebenden Baubereiche sollen vollständig erschlossen und in baureifem Zustand an die Bauberechtigten abgegeben werden. Die dafür nötigen Investitionen werden durch die Stadt Bern als Grundeigentümerin getätigt. Es geht dabei um den Rückbau der bestehenden Bauten, um die Sanierung von Altlasten sowie um Infrastrukturarbeiten. Hierfür muss der bewilligte Investitionskredit um 7,82 Millionen Franken auf insgesamt 54,26 Millionen Franken erhöht werden. Auch über diese Kreditaufstockung befinden die Stimmberechtigten mit dieser Vorlage.



## Abstimmungsempfehlung des Stadtrats

Der Stadtrat empfiehlt den Stimmberechtigten, die Vorlage anzunehmen.

# Die bisherige Entwicklung

**Der erste Entwicklungsschritt von WankdorfCity steht kurz vor dem Abschluss. Auf dem ehemaligen Schlachthofareal ist ein neues Dienstleistungszentrum mit rund 4 500 Arbeitsplätzen entstanden. Unter anderem befinden sich hier die neuen Konzernsitze der SBB und der Post.**

Vor rund 20 Jahren wurden die Grundlagen für den neuen Entwicklungsschwerpunkt (ESP) Bern-Wankdorf im Norden der Stadt Bern geschaffen. Damals erarbeiteten Stadt und Kanton Bern zusammen mit den Gemeinden Ittigen und Ostermundigen, der BERNEXPO AG und der SBB eine umfassende Gemeinschaftsplanung für das Quartier Bern-Wankdorf. Daraus entstand in der Folge die kommunale Richtplanung für dieses Gebiet. Der Perimeter umfasst im Wesentlichen zwei grosse Entwicklungszonen: den Erlebnis- und Sportstandort rund um den Guisanplatz mit Eisstadion, Ausstellungshallen, Fussballstadion und Hotels sowie den Wirtschaftsstandort rund um das ehemalige Schlachthofareal, heute bekannt unter dem Begriff WankdorfCity.

## ESP konkretisiert sich

Mit dem Bau der S-Bahn-Station Wankdorf erfolgte ein erster wichtiger Impuls für den neuen Entwicklungsschwerpunkt Bern-Wankdorf. Die von den Behörden geführte Planergemeinschaft wurde um die grössten Grundeigentümer im Planungsperimeter erweitert. Fortan waren neben Stadt, Kanton und SBB auch die Burgergemeinde Bern und der Bund, vertreten durch das

Bundesamt für Rüstung (armasuisse), miteinbezogen. Mittlerweile wurden im Entwicklungsschwerpunkt Bern-Wankdorf zahlreiche Projekte realisiert, so zum Beispiel das Stade de Suisse, die neue Ausstellungshalle auf dem Gelände der BERNEXPO, zwei neue Hotels am Guisanplatz, der Wankdorfkreisel, das Bildungszentrum für Wirtschaft und Dienstleistung sowie das Zentrum für medizinische Bildung. Zudem wurde die Tramlinie 9 bis zur S-Bahn-Station Wankdorf verlängert.

## Neues Dienstleistungszentrum

Viel getan hat sich auch auf dem Areal nördlich der S-Bahn-Station Wankdorf. Hier entsteht unter dem Namen WankdorfCity Schritt für Schritt ein neuer Quartierteil. Der erste Entwicklungsschritt des Areals steht kurz vor dem Abschluss. Auf einer Bruttogeschossfläche von 90 000 Quadratmetern wurden vier der fünf definierten Baubereiche bebaut, wobei die Stadt Bern als Grundeigentümerin diese im Baurecht an interessierte Investorinnen und Investoren abgegeben hat. Inzwischen haben SBB und Post in drei Gebäuden bereits ihre neuen Konzernsitze errichtet. Rund 3 400 Angestellte haben ihre Arbeitstätigkeit in WankdorfCity aufgenommen.



In WankdorfCity ist ein neues Dienstleistungszentrum mit rund 4 500 Arbeitsplätzen entstanden. Auf dem Bild zu sehen ist der neue Konzernsitz der SBB mit der charakteristischen Uhr.

Der Bau des vierten Gebäudes befindet sich zurzeit in der Endphase. Es gehört der Credit Suisse AG, Immobilienfonds CS REF Green Property, und wird in der zweiten Hälfte 2016 vollständig bezugsbereit sein. Hauptmieterinnen dieses Gebäudes sind die Krankenkasse KPT sowie die Losinger Marazzi AG, welche ihren Hauptsitz von der Gemeinde Köniz in die Stadt Bern verlegen wird. Im vierten Gebäude werden weitere rund 1 100 Angestellte ihrer Arbeit nachgehen. Insgesamt bietet das neue Dienstleistungszentrum somit 4 500 Arbeitsplätze.

### **Die bisherige Entwicklung auf einen Blick**

Bruttogeschossfläche (BGF):

90 000 Quadratmeter

Grundeigentümerin: Stadt Bern, vertreten durch Immobilien Stadt Bern

Anzahl neue Gebäude: vier

Art der Nutzung: Dienstleistung

Nutzerinnen: SBB, Post, KPT,

Losinger Marazzi AG

Neue Arbeitsplätze: 4 500

Baubeginn: 2011

Vollständig bezugsbereit: zweite Hälfte 2016

### **Erschliessungs- und Aussenraumarbeiten**

Die Stadt hat die Baufelder im westlichen Teil des Areals den Investorinnen und Investoren in erschlossenem Zustand übergeben. Hierzu hat sie die öffentlichen Detailerschliessungsstrassen und -plätze, die Werkleitungen und die öffentlich zugänglichen Aussenräume erstellt. Zu den bereits fertiggestellten Aussenräumen ge-

hört insbesondere der Rosalia-Wenger-Platz, der das Zentrum des neuen Quartierteils ist. Wegen fortbestehender Baurechte noch nicht realisiert sind der Park und der Grünraum ganz im Westen des Perimeters von WankdorfCity. Die hierfür nötigen finanziellen Mittel sind allerdings bereits bewilligt und bleiben reserviert.

### **Bisherige Gemeindeabstimmungen**

Die Stimmberechtigten der Stadt Bern haben bereits viermal Stellung zur Entwicklung von WankdorfCity genommen:

- In der Abstimmung vom 9. Februar 2003 hiessen sie die Zonenplanänderung und die Überbauungsordnung Umfeld S-Bahn-Stationen Wankdorf gut.

- In der Abstimmung vom 30. November 2003 stimmten sie der Entwidmung und Übertragung des Schlachthofareals vom Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen der Stadt Bern zu.

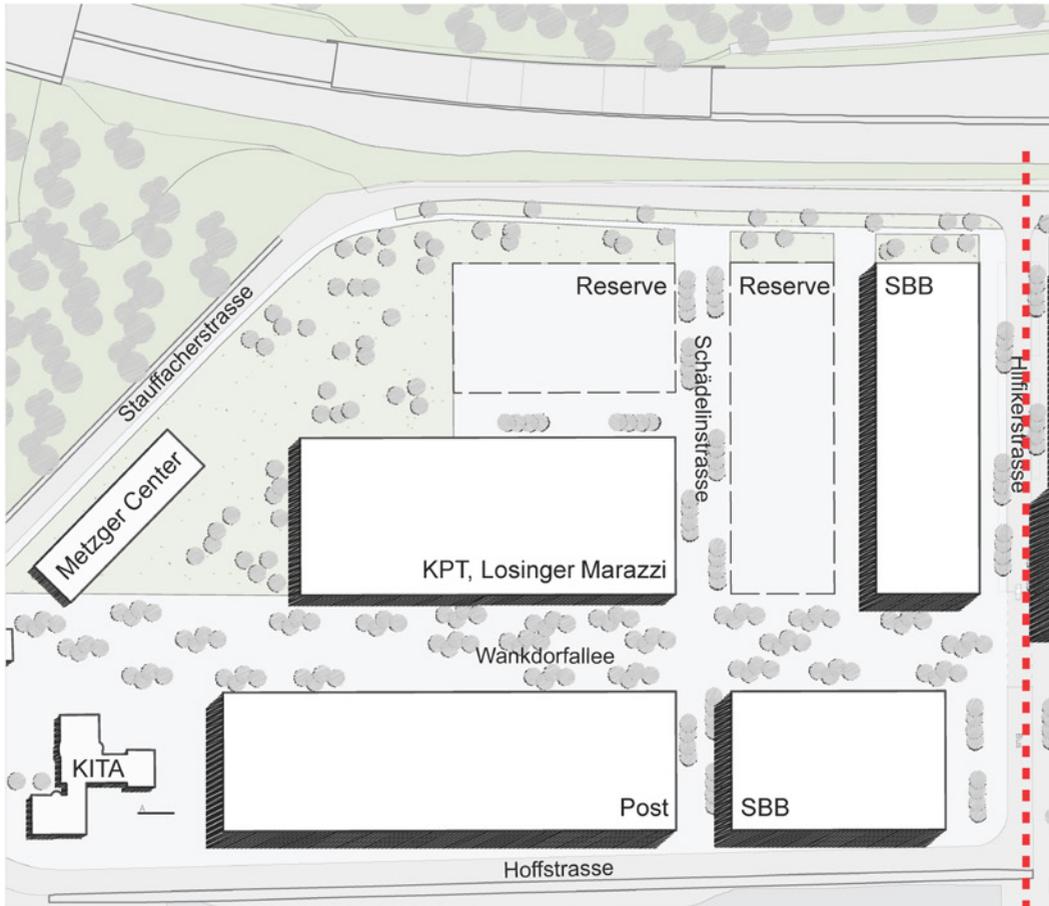
- In der Abstimmung vom 25. September 2005 sprachen sie einen ersten Kredit von 20,8 Millionen Franken für die Arealentwicklung und genehmigten die Abgabe der Baubereiche im westlichen Arealteil (ehemaliges Schlachthofareal) im Baurecht.

- In der Abstimmung vom 26. September 2010 bewilligten sie eine Kreditaufstockung von 25,64 Millionen Franken auf insgesamt 46,44 Millionen Franken für Erschliessungs- und Aussenraumarbeiten.



Das Areal WankdorfCity mit Blick Richtung Süden: Das Bild zeigt die vier neu entstandenen Gebäude, gleich daran anschliessend den noch zu überbauenden Arealteil. Im Vordergrund ist die Autobahn zu sehen, südlich der Gebäude liegt die S-Bahn-Station Wankdorf.

# Übersicht über den Perimeter WankdorfCity

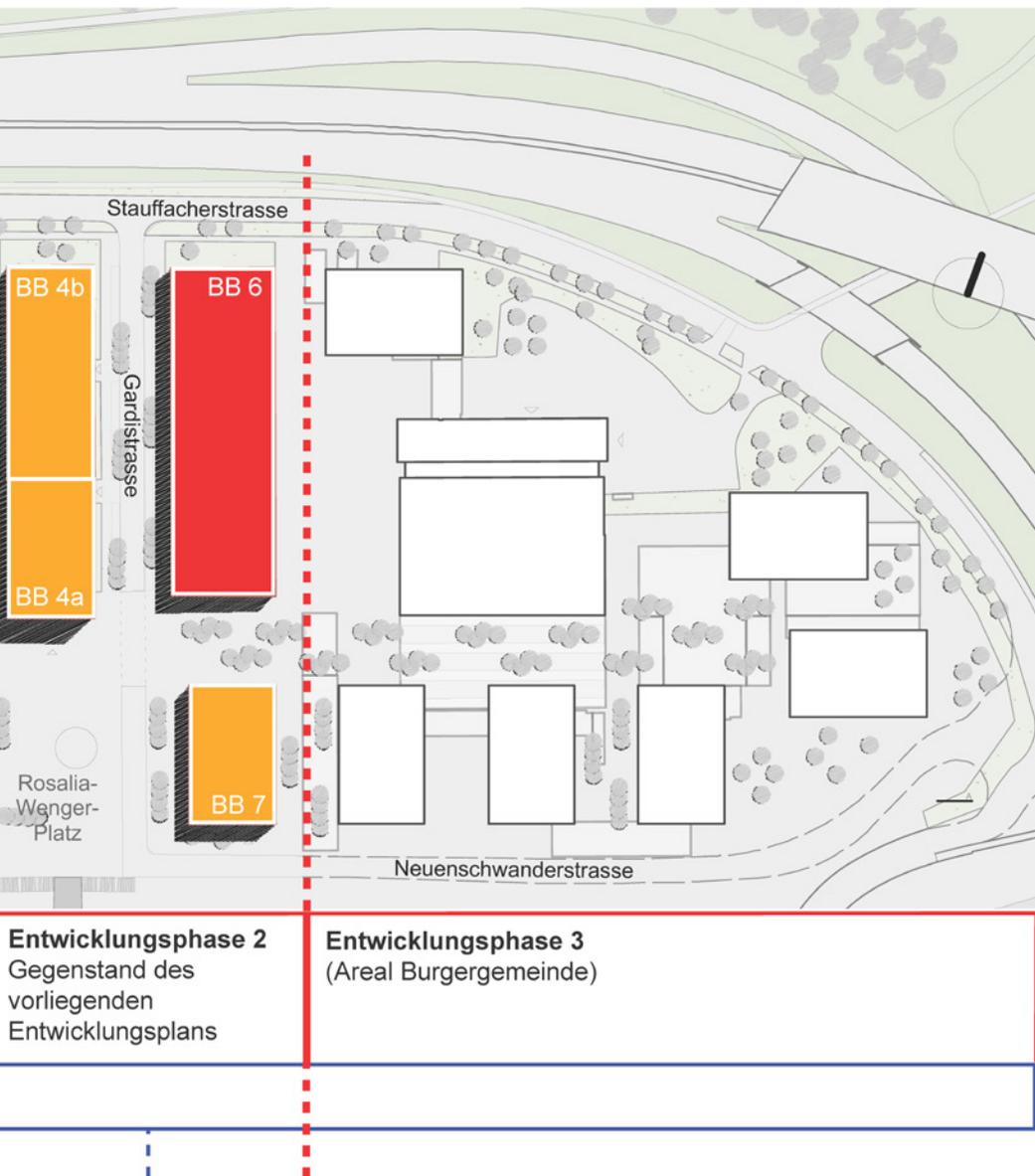


## Entwicklungsphase 1

Gegenstand des  
Entwicklungsplans 1 (Jahr 2008)

**Masterplan 2** vom 28. August 2012

**Masterplan 1 Wankdorf Nord** vom 25. November 2005  
(Stauffacherstrasse 80 bis 128), abgelöst durch Masterplan 2



Dieser Plan zeigt die drei Arealteile des Gesamtperimeters WankdorfCity. Links (Entwicklungsphase 1) befinden sich die vier bereits bebauten Baubereiche mit den Gebäuden, die von SBB, Post, KPT und Losinger Marazzi AG genutzt werden. In der Mitte (Entwicklungsphase 2) sind die drei Baubereiche ersichtlich, die neu im Baurecht abgegeben werden sollen. Grundeigentümerin beider Arealteile ist die Stadt Bern. Der Arealteil rechts (Entwicklungsphase 3) gehört der Burgergemeinde Bern. Er wird aufgrund von noch bestehenden Baurechten erst zu einem späteren Zeitpunkt entwickelt. Quelle: Grundlage Masterplan WankdorfCity, «RykartARCHITEKTEN AG, BüroB».

# Die weitere Entwicklung

**Für die Weiterentwicklung von WankdorfCity werden drei zusätzliche Baubereiche im Baurecht an Investorinnen und Investoren abgegeben. Auf einem Baufeld sind Büroräumlichkeiten, auf den beiden anderen rund 150 Wohnungen, ein Hotel, Restaurants, Bars, Läden sowie ein Fitnesszentrum geplant.**

Nachdem der erste Entwicklungsschritt so gut wie abgeschlossen ist, soll WankdorfCity in östlicher Richtung erweitert werden. 2012 wurde zu diesem Zweck unter der Federführung der Stadt gemeinsam mit der Burgergemeinde Bern als angrenzende Grundeigentümerin ein entsprechender Masterplan ausgearbeitet. Dieser sieht vor, neben weiteren Dienstleistungs- und Publikumsnutzungen auch Wohnungen und ein Hotel zu realisieren.

## **Drei Baubereiche zu vergeben**

Insgesamt wurden für die abschliessende Entwicklung des städtischen Arealteils entlang der Gardistrasse drei weitere Baubereiche mit einer Bruttogeschossfläche (BGF) von gesamthaft 49 200 Quadratmetern ausgeschrieben. Diese will die Stadt Bern als Grundeigentümerin wiederum im Baurecht an Investorinnen und Investoren zur Bebauung abgeben. In der Folge wurde für zwei Baubereiche (BB4a/4b und BB7, insgesamt 26 600 Quadratmeter BGF, siehe Übersicht auf Seiten 72 und 73) ein Bieterverfahren durchgeführt. Den Zuschlag erhielt die Mobilbar mit dem Konzept «Berner für Bern»,

das einen attraktiven Nutzungsmix versprach und mit der Grundidee überzeugte, verschiedene Berner Institutionen und Akteure zusammenzubringen und ins Gesamtkonzept zu integrieren. Eine wichtige Rolle beim Entscheid spielten auch der hohe Wohnanteil (13 300 Quadratmeter BGF) und die vorgesehene breite Segmentierung des Wohnangebots. Der verbleibende dritte Baubereich (BB6, siehe Übersicht auf Seiten 72 und 73) war bereits 2012 für die SBB reserviert worden. Sie will an dieser Stelle ein zentrales IT-Betriebsgebäude bauen. Die Reservationen für Mobilbar und SBB sind unter Vorbehalt der Zustimmung der Stimmberechtigten zur Abgabe im Baurecht erfolgt.

## **Das Areal der Burgergemeinde**

Der östlich an die nun zu vergebenden Baubereiche angrenzende Arealteil gehört der Burgergemeinde Bern. Die darauf lastenden Baurechte bestehen noch bis nach 2030, weshalb die Entwicklung dieses Teilperimeters erst zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen kann.



Das Areal WankdorfCity mit Blick Richtung Westen: Das Bild zeigt die vier neuen, in einem ersten Schritt entstandenen Gebäude sowie im Vordergrund den noch unbebauten Arealteil mit dem bereits fertiggestellten Rosalia-Wenger-Platz.

## Konkretisierung mittels Entwicklungsplan

In einem nächsten Schritt wurde unter städtischer Führung der Entwicklungsplan erarbeitet. Er konkretisiert die Inhalte des Masterplans und definiert zum Beispiel Versorgung und Entsorgung, Aussenraumnutzung sowie städtebauliche Aspekte einschliesslich der Nutzung näher. So sieht er unter anderem vor, dass im Rahmen der Nutzungsmischung auch urbanes Wohnen erwünscht ist. WankdorfCity soll sich zu einem charakteristischen und eigenständigen neuen Quartierteil entwickeln, der einladend und vielfältig gestaltet sein soll.

### Die weitere Entwicklung auf einen Blick

Bruttogeschossfläche (BGF):  
49 200 Quadratmeter  
Grundeigentümerin: Stadt Bern, vertreten durch Immobilien Stadt Bern  
Investorinnen und Investoren im Baurecht: SBB und Mobiliar  
Art der Nutzung: Wohnen, Gastgewerbe, Dienstleistung  
Neue Wohnungen: 150 (13 300 Quadratmeter BGF)  
Neue Arbeitsplätze: rund 1 900  
Baubeginn: voraussichtlich Frühjahr 2017  
Bauende: voraussichtlich 2019  
Zusätzliches Verkehrsaufkommen:  
820 Fahrten

## Interessanter Nutzungsmix

Der Entwicklungsplan bildete die Grundlage für die Projektwettbewerbe, welche die Investorinnen und Investoren unter Mitwirkung der Stadt durchführten. Das Wettbewerbsverfahren der Mobiliar ist bereits abgeschlossen. Das Siegerprojekt heisst TRIO von GWJARCHITEKTUR, Bern und ASTOC, Köln. Basierend auf dem Konzept «Berner für Bern» aus der Investorenausschreibung sind nebst 150 Wohnungen auch ein Hotel sowie Restaurants, Bars, Läden und ein Fitnesszentrum geplant. Der Projektwettbewerb der SBB ist noch nicht abgeschlossen. Die Resultate werden Mitte 2016 erwartet.

### Hochhaus geplant

Die 2003 von den Stimmberechtigten der Stadt Bern angenommene Überbauungsordnung Umfeld S-Bahn-Stationen Wankdorf regelt die maximale Höhe der Gebäude im Perimeter. Auf dem Baufeld 4a ist ein 14-geschossiges Gebäude möglich und von der Investorin auch vorgesehen (siehe Abbildung auf Seite 76).

# Die Abgabe im Baurecht

**Die drei Baubereiche entlang der Gardistrasse sollen im Baurecht an Investorinnen und Investoren abgegeben werden. Diese Strategie hat sich bereits beim ersten Entwicklungsschritt bewährt. Die Stadt kann so langfristig Einfluss auf die Stadtentwicklung nehmen und von Baurechtszinsen profitieren.**

Auch bei der Weiterentwicklung von WankdorfCity will die Stadt Bern die Baubereiche im Baurecht an interessierte Investorinnen und Investoren abgeben. Die entsprechenden Reservationsvereinbarungen mit der Mobilair und der SBB sind abgeschlossen. Mit der Abgabe im Baurecht hat die Stadt bereits bei den Baubereichen im westlichen Arealteil gute Erfahrungen gemacht. Diese Strategie ermöglicht ihr, nachhaltig und generationenübergreifend Einfluss auf die Stadtentwicklung zu nehmen und zudem von einem attraktiven Baurechtszins zu profitieren.

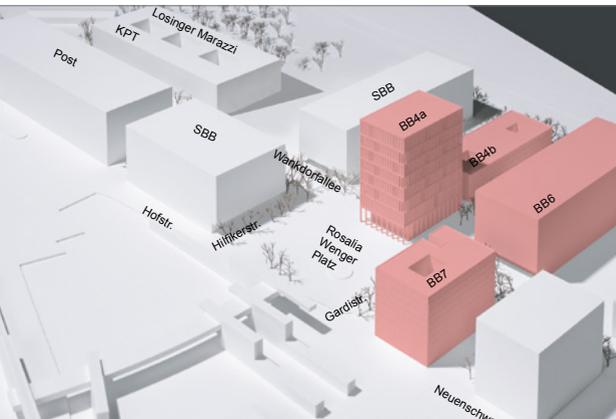
## Gute Konditionen

Die gute Erschliessung von WankdorfCity mit dem öffentlichen Verkehr und der attraktive Nutzungsmix haben der Stadt die erwarteten guten Konditionen für die Abgabe der Baufelder im Baurecht eingebracht. Die im Rahmen der Reservationsvereinbarungen ausgehandelten Baurechtszinse für die im Baurecht abzugebenden

Baubereiche belaufen sich auf insgesamt rund 1,7 Millionen Franken pro Jahr. Zusätzlich leisten die Bauberechtigten – genau wie diejenigen der bereits bebauten Baubereiche – für den Betrieb und den Unterhalt der öffentlich zugänglichen Räume in der Wankdorfallee (siehe Plan unten) sowie für die Grünfläche im westlichen Arealteil eine jährliche Pauschalentschädigung von rund 100 000 Franken.

## Die Stimmberechtigten entscheiden

Der Entscheid über die Abgabe von städtischem Land im Baurecht fällt ab einem kapitalisierten Wert der Baurechte von 10 Millionen Franken in die Zuständigkeit der Stimmberechtigten. Die bereits abgeschlossenen Reservationsvereinbarungen, in denen die Eckpunkte der noch abzuschliessenden Baurechtsverträge ausgehandelt wurden, gelten damit nur unter dem Vorbehalt, dass die Stimmberechtigten der Abgabe der Baubereiche im Baurecht zustimmen.



Das Modellfoto zeigt rot markiert die drei noch zu bebauenden Baubereiche von WankdorfCity mit einer Bruttogeschosfläche von insgesamt 49 200 Quadratmetern. Die Stadt Bern will die Baubereiche an Investorinnen und Investoren abgeben. Foto: Stefanie Däumler, «GWJARCHITEKTUR/ASTOC».

# Die Erhöhung des Kredits

**Für die abschliessende Entwicklung des städtischen Arealteils werden Gebäude zurückgebaut, Altlasten saniert und Infrastrukturanlagen erstellt. Die Kosten belaufen sich auf rund 11 Millionen Franken. Hierfür wird den Stimmberechtigten eine Aufstockung des bereits bewilligten Kredits um 7,82 Millionen Franken beantragt.**

Die Stadt will die drei Baubereiche entlang der Gardistrasse in vollständig erschlossenem und baureifem Zustand an die bauberechtigten InvestorInnen SBB und Mobilair abgeben. Dies hat den Vorteil, dass sie höhere Baurechtszinse erzielen kann und der öffentlich zugängliche Aussenraum im Eigentum der Stadt Bern verbleibt.

## Rückbau, Sanierung und Infrastruktur

Damit die Baubereiche in erschlossenem und baureifem Zustand übergeben werden können, hat die Stadt Bern als Grundeigentümerin die nötigen Investitionen zu erbringen. Zunächst müssen die bestehenden Altbauten zurückgebaut und der schadstoffbelastete Boden abgetragen werden. Bodenuntersuchungen ergaben, dass aufgrund einer alten Deponie auf dem Areal mit belastetem Material zu rechnen ist, das entsorgt werden muss. Die Kosten für den Rückbau und die Altlastensanierung sind mit 2,1 Millionen Franken veranschlagt. Weiter müssen eine ganze Reihe von Erschliessungs- und Umgebungsarbeiten ausgeführt werden. So gilt es beispielsweise, eine zusätzliche Erschliessungsstrasse zu bauen, die Werkleitungen für Abwasser, Wasser, Gas und Strom zu verlegen und in der unmittelbaren Umgebung der Baube-

reiche Mauern, Treppen und Grünflächen zu erstellen. Die Kosten für diese Arbeiten werden voraussichtlich 4,4 Millionen Franken betragen. Hinzu kommen Honorare für Planerarbeiten im Umfang von 1,7 Millionen Franken, eine Ausgleichsleistung für den Planungsmehrwert (siehe Kasten) und eine Reserve für Unvorhergesehenes. Insgesamt belaufen sich die Investitionskosten auf 11,1 Millionen Franken. Sie werden vom Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern getragen.

## Ausgleich des Planungsmehrwerts

Durch die Zonenplanänderung im Jahre 2003 erfuhr auch der städtische Arealteil von WankdorfCity eine Wertsteigerung. Zum Ausgleich dieses Mehrwerts wurde für den ersten Entwicklungsschritt ein Betrag von 6,3 Millionen Franken aus dem Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Finanzvermögen) in den steuerfinanzierten Haushalt der Gemeinde (Verwaltungsvermögen) übertragen. Für das im Rahmen der Weiterentwicklung zu realisierende zusätzliche Nutzungspotential wird wiederum ein Betrag als Ausgleich des Mehrwerts übertragen. Er beläuft sich voraussichtlich auf 2,1 Millionen Franken.



Mit dieser Vorlage wird den Stimmberechtigten der Stadt Bern eine Krediterhöhung von 7,82 Millionen Franken beantragt. Wird diese gutgeheissen, erhöhen sich die voraussichtlichen Investitionskosten von 46,44 Millionen Franken auf 54,26 Millionen Franken.

### **Bewilligter Kredit muss erhöht werden**

Der 2005 gesprochene und 2010 aufgestockte Kredit von insgesamt 46,44 Millionen Franken für die bisherigen Entwicklungs- und Infrastrukturkosten wurde um 3,28 Millionen Franken nicht ausgeschöpft. Grund hierfür sind namentlich günstigere Arbeitsvergaben, vermehrte Eigenleistungen der Liegenschaftsverwaltung beziehungsweise von Immobilien Stadt Bern und eine erfolgreiche Zwischennutzung der Baubereiche (zum Beispiel Eventhalle «Ewigi Liebi»). Die verbleibenden 3,28 Millionen Franken können an die Kosten für die abschliessenden Entwicklungsarbeiten angerechnet werden, sodass der bereits bewilligte Kredit nur um 7,82 Millionen Franken erhöht werden muss. Mit dieser Vorlage wird den Stimmberechtigten der Stadt Bern daher eine Krediterhöhung von 7,82 Millionen Franken beantragt. Wird diese gutgeheissen, erhöhen sich die gesprochenen Investitionskosten von 46,44 Millionen Franken auf 54,26 Millionen Franken.

### **Wirtschaftlichkeit gegeben**

Unter Berücksichtigung der Buchwerte der im Eigentum der Stadt Bern stehenden Grundstücke auf dem Areal WankdorfCity sowie der geleisteten Heimfallsentschädigungen (Entschädigungen für die Rücknahme der im Bau recht erstellten Gebäude) ergeben sich damit Anlagekosten von rund 73,07 Millionen Franken.

Diesen Anlagekosten stehen die bereits heute für die überbauten Baubereiche realisierten Baurechtszinse von 2,97 Millionen Franken pro Jahr gegenüber. Die drei Baufelder, die Gegenstand dieser Vorlage sind, werden künftig zusätzliche Baurechtszinse von 1,7 Millionen Franken pro Jahr einbringen. Damit kann für den städtischen Arealteil von WankdorfCity eine gute Wirtschaftlichkeit ausgewiesen werden.

### **Übersicht über die Kosten**

Die Tabelle unten zeigt, wie sich die Kosten für die abschliessende Entwicklung des städtischen Teils von WankdorfCity auf die verschiedenen Kostenpositionen verteilen.

### **Die Kosten der Weiterentwicklung von WankdorfCity (in Franken)**

Rückbau / Altlasten / Schadstoffe	2 100 000.00
Umgebungsarbeiten / Vorbereitungsarbeiten	4 400 000.00
Mehrwertausgleich	2 100 000.00
Honorare	1 700 000.00
Unvorhergesehenes	800 000.00
<b>Total Kosten Weiterentwicklung</b>	<b>11 100 000.00</b>
Nicht ausgeschöpfter Kredit aus der bisherigen Entwicklung	-3 280 000.00
<b>Nötige Kreditaufstockung</b>	<b>7 820 000.00</b>

# Das sagt der Stadtrat

## Argumente aus der Stadtratsdebatte

### Für die Vorlage

+ WankdorfCity ist für die Stadt Bern in wirtschaftlicher und finanzieller Hinsicht ein erfreuliches Projekt. Die Abgabe des Bodens im Baurecht garantiert, dass auch künftige Generationen von regelmässigen Einnahmen in Form von Baurechtszinsen profitieren werden.

---

+ Dank der Ansiedlung verschiedener Unternehmen im Areal WankdorfCity wird eine grosse Anzahl von zusätzlichen Arbeitsplätzen entstehen. Dies bringt neue Steuereinnahmen und stärkt die Stadt Bern als Wirtschafts- und Wissensstandort.

---

+ Ein maximaler Anteil von 50 Prozent Wohnnutzung und der Verzicht auf die Schaffung von Familienwohnungen sind angesichts der Lage des Areals zwischen Autobahn und Bahngeleisen sinnvoll. Stadtentwicklung besteht nicht nur aus Wohnungsbau, sondern schafft auch Raum für Dienstleistungen und Gewerbe.

---

+ Durch die Erstellung von zusätzlichen Restaurants, Bars und Einkaufsmöglichkeiten wird dem Quartier neues Leben eingehaucht. Damit wird der Grundstein für die Entstehung einer attraktiven urbanen Siedlung gelegt.

---

### Gegen die Vorlage

- Auf dem Areal WankdorfCity werden zu wenige Wohnungen erstellt. Der geplante Anteil von maximal 50 Prozent Wohnnutzung auf den einzelnen Baufeldern ist angesichts des steigenden Bedarfs an städtischem Wohnraum viel zu gering, zumal in der ersten Etappe keine einzige Wohnung gebaut worden ist.

---

- Die Stadt Bern hat als Baurechtsgeberin die Möglichkeit, auf ihrem Land eine vorbildliche und nachhaltige Stadtentwicklung umzusetzen. Diese Chance wurde mit WankdorfCity verpasst. Die Konzentration auf die Schaffung von Arbeitsplätzen birgt die Gefahr, dass statt eines lebendigen Quartiers eine Dienstleistungswüste entsteht.

---

- Ein wichtiger Eckpfeiler der Entwicklung eines Quartiers mit hoher Lebensqualität ist die Anbindung an die benachbarten Quartiere. Die gegenwärtige Situation ist unbefriedigend, da der bestehende Übergang über die Bahngeleise den Anforderungen hinsichtlich der Erschliessung nicht genügt.

---



### Abstimmungsergebnis im Stadtrat

55 Ja  
5 Nein  
3 Enthaltungen

Das vollständige Protokoll der Stadtratssitzung vom 17.03.2016 ist einsehbar unter [www.ris.bern.ch/sitzungen.aspx](http://www.ris.bern.ch/sitzungen.aspx)

# Beschluss und Abstimmungsfrage

## Beschluss des Stadtrats vom 17. März 2016

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. 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.

3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Der Stadtratspräsident:  
Thomas Göttin

Der Ratssekretär:  
Daniel Weber

### **Abstimmungsfrage**

Wollen Sie die Vorlage «Weiterentwicklung WankdorfCity: Abgabe von Land im Baurecht und Kreditaufstockung» annehmen?

Haben Sie Fragen zur Vorlage?

Auskunft erteilt

Immobilien Stadt Bern  
Bundesgasse 33  
3011 Bern

Telefon: 031 321 60 60  
E-Mail: immobilien@bern.ch