

Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat**Abgabe des Areals Tramdepot Burgernziel (Bern Gbbl.-Nr. 1000/4) im Baurecht (Abstimmungsbotschaft)****1. Worum es geht**

Infrastrukturanlagen sind für die Ver- und Entsorgung der Stadt unverzichtbar. Ohne Kehrichtverwertungsanlage (KVA), Feuerwehrcasernen, Tramdepots, Werkhöfe oder Entsorgungshöfe kann eine Stadt nicht funktionieren. Viele dieser Einrichtungen standen und stehen teilweise noch mitten im bewohnten Gebiet. Sie belasten an ihren Standorten mit ihren Emissionen das gesamte nähere Umfeld. Diese Beeinträchtigung der Wohn- und Lebensqualität der Anwohnenden widerspricht den Zielen zur Förderung der Wohnstadt Bern.

Der Gemeinderat verfolgt das Ziel, Infrastrukturanlagen zu erneuern und sie dabei an peripheren Lagen anzusiedeln, womit attraktive Grundstücke an zentraler Lage frei werden. In der Stadt Bern steht nicht beliebig Land für neue Wohnbauten zur Verfügung. Der Gemeinderat möchte deshalb ein Schwergewicht auf die innere räumliche Stadtentwicklung und die Ausschöpfung des bestehenden Potenzials für Umnutzungen legen. Das Areal Tramdepot Burgernziel gilt als ein solches Schwergewicht.

Das Areal des Tramdepots Burgernziel wurde bis zum Bezug des neuen Tramdepots an der Bolligenstrasse durch BERNMOBIL als Tramdepot inklusive Wendeschleife genutzt. Im Jahr 2008 wurde das Grundstück zur Arealentwicklung durch die damalige Liegenschaftsverwaltung (heute Immobilien Stadt Bern [ISB]) vom Verwaltungs- in das Finanzvermögen (Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik [Fonds]) übertragen. Die zuständige Betriebskommission des Fonds hat im Dezember 2011 die geplante Entwicklung des Areals Tramdepot Burgernziel verabschiedet. Zu einem späteren Zeitpunkt legte die Betriebskommission zudem fest, dass nach der Durchführung des qualitätssichernden Verfahrens das Areal an eine institutionelle Bauträgerin oder einen institutionellen Bauträger im Baurecht abzugeben sei. Daraufhin wurde im Jahr 2012 ein Architekturwettbewerb durchgeführt. Als der Wettbewerb bereits im vollen Gange war, wurden im Stadtrat zwei, für die Umsetzung des Projekts relevante, politische Forderungen erheblich erklärt. Namentlich waren dies:

- Dringliche Motion Fraktion SP/JUSO 12.000217 (12/174): Preisgünstiges Wohnen und neues Quartierzentrum im Osten Berns,
- Dringliche Motion Fraktion GB/JA! 12.000218 (12/175): Preisgünstigen, nachhaltigen und gemeinnützigen Wohnungsbau im Kirchenfeld.

Im August 2013 hat die Betriebskommission des Fonds einem Kredit für die Erarbeitung des Vorprojekts auf Basis des Siegerprojekts zugestimmt. Weiter wurde festgehalten, dass den politischen Vorstössen zu folgen sei, welche a) in der Wohnzone die Abgabe eines Drittels der Wohnnutzung an eine gemeinnützige Wohnbauträgerin oder einen gemeinnützigen Wohnbauträger verlangt, b) für Kleinunternehmen und Quartiernutzungen tragbare Quadratmeterpreise festzuschreiben sind und die Erdgeschossflächen den Alltagsbedürfnissen des Quartiers zugutekommen und c) die Umsetzung der 2000-Watt-Gesellschaft vorsieht. Zudem wurde entschieden, dass die Ausschreibung und Abgabe des Areals an die Investierenden erst nach erfolgter Volksabstimmung vorzunehmen sei.

Mit vorliegendem Antrag beantragt der Gemeinderat dem Stadtrat zuhanden der Stimmberechtigten die Abgabe des Areals des Tramdepots Burgernziel im Baurecht. Es können Wohnungen für alle entstehen, Einkauf im Quartier wird ermöglicht sowie eine verdichtete Bauweise gewährleistet Nachhaltigkeit.

2. Ausgangslage

Im Jahr 2000 beauftragte der Gemeinderat die damalige Direktion für Planung, Verkehr und Tiefbau, Standorte planerisch auf ihre Eignung für ein neues Tramdepot hin zu prüfen. Abgeklärt wurden die Standorte „Saali“ und „Bolligenstrasse“. Aus betrieblichen und verkehrstechnischen Gründen fiel die Wahl auf den Standort „Bolligenstrasse“.

Gestützt auf die Vermögensausscheidung im Jahr 2001 vereinbarten die Stadt und BERNMOBIL den Baurechtsvertrag für das Tramdepot Burgernziel. Vereinbart wurde unter anderem, dass bei Änderung des Nutzungszwecks (namentlich Bezug eines neuen Tramdepots), die Bauten vorzeitig heimfallen und dass sich die Stadt als Baurechtsgeberin dabei „[...] angemessen an den Kosten einer Realersatzlösung betreffend neues Tramdepot“ zu beteiligen hat.

Im Dezember 2006 erteilte der Gemeinderat den Auftrag, die Neubewertung des Areals Burgernziel in Hinblick auf einen neuen Standort für ein Tramdepot vorzubereiten. Aufgrund des Baus eines neuen Tramdepots an der Bolligenstrasse und der damit verbundenen Umnutzung eines an einem attraktiven Standort liegenden Grundstücks wurde im November 2008 beschlossen, das Grundstück Gbbl.-Nr. 1000/IV in das Vermögen des Fonds zu übertragen.

Aufgrund der vorgesehenen Umnutzung wurde das Grundstück neu bewertet. Gemäss Gemeinde-ratsbeschluss vom 19. November 2008 leistete der Fonds aus dem Bewertungsgewinn einerseits BERNMOBIL einen Interessenbeitrag von Fr. 4 500 000.00 an die Erstellung des neuen Tramdepots Bolligenstrasse und andererseits einen Zusatzzins von Fr. 2 196 806.00 an die Stadt.

Im Baurechtsvertrag, datiert vom 26. Oktober 2004, ist dies wie folgt geregelt: „Die Parteien vereinbaren, dass bei Aufhebung des heutigen Verwendungszwecks der Liegenschaft Bern, Grundbuchblatt Nr. 1000, Kreis 4, Thunstrasse (Tramdepot), dieses Baurecht vorzeitig heimfällt. Die Baurechtsberechtigte ist diesfalls verpflichtet, der Grundeigentümerin das Baurecht spätestens bei Bezugsbereitschaft des neuen Tramdepots zu räumen und sofort zurück zu übertragen. Die Grundeigentümerin ist gleichfalls verpflichtet, das Baurecht auf erstes Begehren der Baurechtsberechtigten zurück zu nehmen.“

Basis für die Ausrichtung des Interessensbeitrags und des Buchgewinns bildete ein externes Verkehrswertgutachten. Dieses wies per Stichtag 17. September 2007 folgenden Wert aus:

Landwert brutto (baureif, mängelfrei)	Fr.	16 749 282.00
Kosten BKP 0 + 1 (Altlasten/Rückbau /Vorbereitungsarbeiten) ./.	Fr.	3 154 000.00
Projektentwicklung/Bauherrenkosten/Risiko ./.	Fr.	<u>3 460 000.00</u>
Landwert netto (vor Wartefrist, Mehr-/Mindernutzen etc.)	Fr.	10 135 282.00

Diese Berechnungen gehen davon aus, dass die Abgabe des Grundstücks zu Marktbedingungen erfolgen kann.

3. Berücksichtigung der überwiesenen Motionen im Projekt

Die Dringliche Motion Fraktion SP/JUSO 12.000217 (12/174): *Preisgünstiges Wohnen und neues Quartierzentrum im Osten Berns* verlangt, dass mindestens ein Drittel der Wohnnutzung als gemeinnütziger Wohnraum erstellt und betrieben wird. Besonders Wohneinheiten für Familien stehen dabei im Fokus. Der Baurechtszins ist entsprechend anzupassen. Weiter wird verlangt, dass im Erdgeschoss entlang der Thunstrasse Quartierläden angesiedelt werden sollen und dass tragbare Mietzinse angewandt werden.

Obwohl die Motion erst verabschiedet wurde, als der Architekturwettbewerb bereits im Gange war, konnte bei der Überarbeitung des Siegerprojekts eine vertretbare Lösung zur Anordnung des gemeinschaftlichen Teils gefunden werden. Es wird angestrebt, die beiden Wohnformen klar zu gliedern; der Standard der gemeinnützigen Wohnungen ist den günstigeren Mieten angepasst. Im westlichen Teil der Überbauung können die geforderten Familienwohnungen in einem guten Mix mit kleineren Wohnungen angeboten werden. Der geforderte Anteil von mindestens einem Drittel der Wohnnutzung als gemeinnützigen Wohnraum kann zusammen mit den bereits vorhandenen Wohnungen an der Staufferstrasse erfüllt werden. Diese Wohnungen befinden sich heute noch im Baurecht der Baugenossenschaft Karl Staufferstrasse. Das städtische Baurecht läuft bis 2020. Gemäss Statuten hat die Baugenossenschaft Karl Staufferstrasse einen gemeinnützigen Charakter. Diese Bauten waren im Übrigen Bestandteil des Wettbewerbsperimeters. Das Siegerprojekt sieht diesen Arealteil weiterhin als Solitär (heute 1 200 m² Wohnnutzung). Der Gemeinderat will das Grundstück an der Staufferstrasse auch im Falle eines Neubaus nach dem Heimfall im Jahr 2020 einer gemeinnützigen Wohnbauträgerschaft zur Verfügung stellen (siehe Antrag III).

Im Sockelbereich entlang der Thunstrasse sind Dienstleistungsflächen für verschiedene Nutzungen in den Plänen ausgeschieden. Denkbar sind kleine bis mittlere Detailhandelsgeschäfte wie Metzgereien, Bäckereien, etc. Die Zone lässt jedoch auch eine Büronutzung zu. Ebenfalls sind Flächenutzungen für die medizinische Versorgung oder Spitex-Organisationen denkbar. Das Anliegen der Motion kann insofern erfüllt werden, als dass bei der Baurechtszinsfestlegung für die Geschäftsflächen mit einem reduzierten Ansatz gerechnet wird, was die Anzahl Mietinteressierte erhöhen sollte. Die Motion wird somit erfüllt.

Die Dringliche Motion Fraktion GB/JA! 12.000218 (12/175): *Preisgünstigen, nachhaltigen und gemeinnützigen Wohnungsbau im Kirchenfeld* erwartet im Dienstleistungsteil die Sicherstellung der Alltagsversorgung im Quartier. Der Mehrverkehr soll möglichst klein gehalten werden und die Siedlung soll nach den Vorgaben der 2000-Watt Gesellschaft gebaut werden.

Im Bereich entlang der Thunstrasse bieten sich Möglichkeiten, um Verkaufsgeschäfte für den täglichen Bedarf des Quartiers anzusiedeln, was durch den reduzierten Ansatz bei der Baurechtszinsfestlegung erreicht werden sollte.

Das Siegerprojekt weist ca. 2 000 m² mehr Wohnnutzung aus als das zweitrangierte Projekt. Dies ist als positiv für das Wohnungsangebot zu werten, wirkt sich jedoch hinsichtlich Energieeffizienz eher negativ aus. Das Areal am Tramdepot Burgernziel (exklusive Grundstück an der Staufferstrasse) muss den Anforderungen des Labels 2000-Watt Gesellschaft genügen.

4. Grundstücksdaten

4.1 Grunddaten

Stadtkreis		IV
Gbbl.-Nr.		1000
Grundstücksfläche	m ²	10 533
(Grundstücksfläche 1165/66/67/68/69/70)	m ²	1 517
- Baurecht Staufferstrasse		
Gesamte Grundstücksfläche	m ²	12 050
Nutzungszone Thunstrasse		Dienstleistung (D)
Nutzungszone Staufferstrasse		Wohnzone (W)
Bauklassen		Bauklassen 3 und 4
Objektinventar Denkmalpflege		Gebäude nicht schützenswert
Objektinventar Denkmalpflege		Gebäude 116 in Gebäudegruppe G
Altlasten		wenig Belastung
Amtlicher Wert Gbbl.-Nr. 1000	Fr.	2 716 500.00
Buchwert Gbbl.-Nr. 1000 per 31.12.2008	Fr.	156 322.35
Marktwert Gbbl.-Nr. 1000 baureif per 31.12.2008	Fr.	16 750 000.00

4.2 Übertragung in den Fonds

Die Parzelle 1000 Kreis 4 wurde in zwei Schritten in das Fondsvermögen übertragen. Der erste Schritt erfolgte mit der Auszahlung von Fr. 3 815 294.00 an BERNMOBIL per 31. Dezember 2008. Die zweite Aufwertung fand nach dem Wegzug von BERNMOBIL ins neue Tramdepot „Bolligenstrasse“ per 31. Dezember 2011 statt. Das Baurecht mit BERNMOBIL fiel per 30. Juni 2014 an den Fonds heim und löste damit die Restzahlung aus. Der Aufhebungsvertrag wurde am 16. Dezember 2013 öffentlich beurkundet.

5. Rückbau der Gebäude auf dem Areal des Tramdepots

Gemäss dem Baurechtsvertrag zwischen BERNMOBIL und der Stadt vom 26. Oktober 2004 fällt das Baurecht vorzeitig heim, wenn der Verwendungszweck als Tramdepot nicht mehr erfüllt wird. Der Heimfall erfolgte per 1. Juli 2014. Die Kosten für den Rückbau sind durch die Stadt zu übernehmen. Mit den bestehenden Mietenden wurden ab 1. Juli 2014 Mietverträge bis zum Rückbau der Gebäude abgeschlossen. Dasselbe gilt für allfällige neue Mieterinnen und Mieter für die Zwischennutzphase. Der Rückbau der auf dem Areal heute noch stehenden Gebäude ist frühestens ab 2016 geplant.

6. Projektwettbewerb als Grundlage für die Abgabe im Baurecht

6.1 Arealentwicklung

Die Arealentwicklung wurde mit einem Workshop unter externer Fachleitung sowie Vertretenden des Gemeinderats, des Stadtplanungsamts und der damaligen Liegenschaftsverwaltung (heute Immobilien Stadt Bern) im Mai 2009 gestartet. Aus diesem Workshop resultierten folgende drei Hauptzielsetzungen punkto Nutzung für die zukünftige Arealüberbauung:

- grösstmöglicher Wohnnutzungsanteil;
- kein grosser Retailer, dafür kommerzielle Nutzungen für die Quartiersversorgung;
- hohe Dichte (urbanes Bauen); Freiflächen auf das vom Baugesetz geforderte Minimum auslegen.

Die Parzelle 1000/IV befindet sich in der Dienstleistungszone (D), Wohnnutzungen sind in folgendem Rahmen zulässig:

- bis 50 Prozent der Bruttogeschossfläche in allen Fällen;
- bis 100 Prozent der Bruttogeschossfläche, sofern das Gebäude in der Lärmempfindlichkeitsstufe II liegt und die Grenzabstände der entsprechenden Wohnzonen eingehalten werden.

Über die Ermittlung des Nutzungspotenzials wurde geprüft, ob eine Überbauung des Areals in der bestehenden Grundordnung (Dienstleistungszone) gegenüber einer allfällig neuen Überbauungsordnung eine geringere Ausnutzung ergibt. Die Machbarkeitsstudie hat gezeigt, dass in der Grundordnung eine maximale Ausnutzung erreicht werden kann und die Errichtung einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) oder eine Überbauungsordnung (UeO) keine Mehrnutzung generieren würde.

6.2 Architektenwettbewerb nach SIA Ordnung 142

Der Wettbewerbsperimeter für die künftige Überbauung umfasste das Grundstück Bern-Gbbl.-Nr. 1000 im Kreis 4 (Grundstückfläche 10 533 m²), auf welchem der alte Gebäudekomplex des Tramdepots steht sowie die Grundstücke Bern Gbbl.-Nrn. 1165, 1166, 1167, 1168, 1189 und 1170 an der Staufferstrasse (Grundstückfläche 1 517 m²).

Auf dem Areal des Tramdepots Burgernziel soll eine - der grossen Standortgunst angemessene - qualitativ hochstehende Wohnüberbauung entstehen. Die Überbauung ist ökologisch und energetisch vorbildlich zu planen, gemäss Wettbewerbsprogramm dient der Minergie-Standard auch als Richtlinie. Der Projektwettbewerb im offenen Verfahren wurde im Juni 2012 gestartet. 49 Architekturbüros aus dem In- und Ausland haben fristgerecht ihre Arbeiten eingereicht. Den Wettbewerb hat das Büro ds.architekten eth sia aus Basel und Bern mit dem Projekt „bärn ost“ gewonnen. Das Projekt hat neben einer überzeugenden Architektur mit der höchsten Ausnutzung überzeugt.

6.3 Das Siegerprojekt „bärn ost“ (Auszug aus Jurybericht)

Mit dem Siegerprojekt „bärn ost“ und dessen Vorschlag eines einzigen, differenzierten Gebäudekomplexes wird das Gebiet des Tramdepotareals in seiner ganzen Ausdehnung neu besetzt. Dabei werden sämtliche Richtungen der umgebenden städtebaulichen Situation aufgenommen. Das dem Strassengeviert des Perimeters innewohnende Potenzial wurde erkannt und in vorteilhafter Weise ausgeschöpft. Bemerkenswert ist die gut abgestimmte Hierarchie der Aussenräume. Sie umfasst die Boulevard-Situation an der Thunstrasse mit dem Schwerpunkt am Burgernziel sowie den gut gestalteten grossen Park- und Spielbereich. Die kleineren, ebenfalls ansprechend gestalteten Platzbereiche an der Staufferstrasse und die privaten, einfach aber wirkungsvoll bepflanzten Wohnhöfe wussten zu überzeugen. Die Gewerberäume sind richtig situiert. Die Grössen der einzelnen zusammenhängenden Flächen bewegen sich in einem Rahmen, welcher unterschiedliche Nutzungen von Kleinbetrieben bis zum Grossverteiler zulässt, wodurch eine gute Vermietbarkeit angenommen werden darf. Das reichhaltige Wohnungsangebot deckt die Bedürfnisse eines grossen Spektrums für verschiedene Haushaltsformen vom Einpersonenhaushalt über Familien bis zur Wohngemeinschaft ab. Die generell attraktiv situierten und innenräumlich ansprechenden, von Hof zu Hof oder von Strasse zu Hof durchreichenden, teilweise aus Eckpositionen besetzenden Wohnungen sind vielfältig nutzbar und zweckmässig aufgebaut.

Die wichtigsten Eckdaten des Siegerprojekts:

Anzahl Wohnungen gesamt	St.	102
Anzahl 2-Zimmerwohnungen	St.	29
Anzahl 3-Zimmerwohnungen	St.	40
Anzahl 4-Zimmerwohnungen	St.	17
Anzahl 5-Zimmerwohnungen	St.	8
Anzahl andere Wohnungen	St.	8
Bruttogeschossfläche Wohnen	m ²	13 375
Bruttogeschossfläche Dienstleistung	m ²	4 988
Bruttogeschossfläche Total	m ²	18 363
Einstellhallenplätze Autos	St.	149
Abstellplätze Velos	St.	393
Geschätzte Baukosten (+/- 25 %)	Fr.	72 Mio.

6.4 Überarbeitung des Projekts

Gemäss der am 30. August 2012 erheblich erklärten Motion „Preisgünstiges Wohnen und neues Quartierzentrum im Osten Berns“ soll in der Wohnzone mindestens ein Drittel der Wohnnutzung als gemeinnütziger Wohnraum erstellt und betrieben werden. Die Zielvorgabe des überarbeiteten Siegerprojekts geht neu von einer totalen Wohnfläche (inklusive bestehende Wohnbauten an der Staufferstrasse) von 16 200 m² Bruttogeschossfläche aus. Demnach beträgt die dem gemeinnützigen Wohnraum verbleibende Bruttogeschossfläche mindestens 5 400 m².

Seit dem Frühjahr 2013 ist das Siegerteam, ds.architekten begleitet durch einen Ausschuss der Jury mit der Überarbeitung des Siegerprojekts beschäftigt. Da bei der Wettbewerbsausschreibung noch nicht bekannt war, dass mindestens ein Drittel der Wohnfläche an eine gemeinnützige Wohnbauträgerin oder einen gemeinnützigen Wohnbauträger abgegeben werden soll, benötigte das Projekt eine Überarbeitung. Es geht einzig um die Frage, wie eine sinnvolle Abgrenzung und Aufteilung für zwei verschiedene Typen von Anlegerinnen und Anlegern gefunden werden kann. Da der gemeinnützige Wohnungsbau preisgünstigen Wohnraum zum Ziel hat, wird davon ausgegangen, dass gemeinnützige Wohnbauträger sich bei der Erstellung an die Kostenlimiten des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO) halten. Dies wird am ehesten dadurch erreicht, wenn der Ausbaustandard und die Wohnungsgrösse diesen Vorgaben angepasst werden. Die Wohnungsgrössen sind beim Siegerprojekt aufgrund der eigenen Struktur mit vier gegen Süden gerichteten Flügeln kaum veränderbar. Viele Wohnungen haben von zwei oder drei Seiten Belichtung und können daher nicht abgeändert werden. Die Forderung der Motion „Preisgünstiges Wohnen und neues Quartierzentrum im Osten Berns“, mindestens einen Drittel gemeinnützige Wohnnutzung, insbesondere grössere Wohneinheiten für Familien zu realisieren, kann jedoch durch Platzierung dieser Wohnungen im westlichen Teil und unter Einbezug der Wohnungen an der Staufferstrasse erfüllt werden.

Das Bauprojekt stützt sich zu den Parkplätzen auf die neuen Vorgaben des Kantons ab, diese verlangen mindestens 0,5 Parkplätze pro Wohnung. Dies bedeutet, dass für den Wohnenteil 51 und für den Geschäftsteil 41 Parkplätze zu bauen sind. Gegenüber dem Wettbewerbsprojekt kann eine Reduktion um 57 Parkplätze resultieren. Dies ist auf die Überarbeitung des Projekts und die neuen Vorgaben des Kantons zu den Parkplätzen zurückzuführen.

6.5 Abgabe des Siegerprojekts an eine Anlegerin oder einen Anleger im Baurecht

Die Strategie des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik sieht vor, städtischen Boden nach Möglichkeit nicht zu veräussern, sondern im Baurecht abzugeben. Für die Berechnung des Baurechts-

zinses dient der Wert der Bodenparzelle als Grundlage. Bei den Berechnungen im Jahr 2007 ergab sich ein Landwert von mindestens 10 Mio. Franken, was eine Volksabstimmung nach sich zieht.

Das Bauprojekt wird bei der Abgabe an ausgewählte Investierende soweit fortgeschritten sein, dass diese das Baugesuch einreichen können. Die vom Fonds vorfinanzierten Leistungen sind durch die Investierenden zu entgelten.

a) Abgabebedingungen

Die Voraussetzungen, welche die Bauträgerinnen und Bauträger unabhängig vom gewählten Vorgehen erfüllen müssen, um in Vertragsverhandlungen mit der Stadt treten zu können, sind:

- Übernahme des Bauprojekts gemäss revidiertem Raumprogramm des Wettbewerbs, welches einen möglichen Nutzungsmix von 80 % Wohnflächen (davon mindestens 33 % gemeinnütziger Wohnungsbau) und 20 % Dienstleistungsflächen vorsieht; dabei sind die Wünsche des Quartiers in Bezug auf öffentliche Räume zu prüfen. Das von der hoheitlichen Stadt angemeldete Bedürfnis nach einer Basisstufe ist zu erfüllen. Weiter ist zu prüfen, ob mit einem Stadtteilbüro die Bedürfnisse bezüglich Unterstützung in den Bereichen Soziokultur und Gemeinwesenarbeit an diesem Standort aufgenommen werden könnten.
- Erfüllung des Standards bezüglich Energie/nachhaltiges Bauen (Zielvereinbarung) analog MINERGIE-ECO.
- Angebot für Ankauf des Projekts (aufgelaufene Planungs- und Wettbewerbskosten).
- Angebot jährlicher Baurechtszins für nicht gemeinnützigen Anteil.
- Angebot jährlicher Baurechtszins für gemeinnützigen Anteil.

Das Auswahlverfahren wird transparent erfolgen und die Zuschlagskriterien werden klar definiert. Das Angebot „Ankauf des Bauprojekts“ und das Angebot „Höhe des jährlichen Baurechtszinses“ werden von Bedeutung sein. Der Gemeinderat favorisiert dabei eine Investorenausschreibung, welche die Auflage enthält, mindestens einen Drittel der Wohnnutzung einer gemeinnützigen Wohnbauträgerschaft abzugeben. Alternativ besteht die Möglichkeit, dass die Investorin oder der Investor zusammen mit einer gemeinnützigen Wohnbauträgerin oder einem gemeinnützigen Wohnbauträger als Bietergemeinschaft auftritt.

Als gemeinnützig gelten Wohnbauträgerschaften, die nicht gewinnstrebig sind und ihre Tätigkeit auf die Deckung des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum ausrichten. Gemäss Artikel 37 Absatz 1 der Verordnung über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungsverordnung, WFV; SR 842.1) gilt eine Trägerschaft als gemeinnützig, wenn diese in ihren Statuten festschreibt, dauerhaft den Bedarf an Wohnraum zu tragbaren finanziellen Bedingungen zu decken, Dividenden von höchstens 6 % auf dem einbezahlten Kapital auszuschütten, die Ausrichtung von Tantiemen zu verbieten und bei der Auflösung der Gesellschaft, Genossenschaft oder Stiftung nur den Nominalwert des einbezahlten Kapitals zurückzuerstatten und den verbleibenden Teil des Vermögens zweckgebunden dem preisgünstigen Wohnungsbau zuzuwenden.

Im Baurechtsvertrag sollen für den gemeinnützigen Wohnanteil im Wesentlichen folgende Vorgaben festgehalten werden:

- Es ist preisgünstiger Wohnraum gemäss den Kostenlimiten des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO) für Mietwohnungen zu erstellen (Verordnung des BWO über die Kostenlimiten und Darlehensbeträge für Miet- und Eigentumsobjekte; SR 842.4)
- Die Wohnungen sind dauerhaft nach Kostenmiete zu vermieten.
- Gemäss Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz ist Wohnraum für alle Bevölkerungskreise anzubieten. Zu berücksichtigen sind insbesondere Haushalte, die auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind.

- Die Wohnungen sind in der Regel an Personen mit Hauptwohnsitz in der Stadt Bern zu vergeben.
- Bei der Erst- und Weitervermietung von Wohnungen ist auf eine angemessene Belegung zu achten.

b) Verfahren

Das Areal soll öffentlich in einem zweistufigen Bieterverfahren ausgeschrieben werden. Dies schliesst ein selektives Verfahren nicht aus, da die Zweistufigkeit einen Ausschluss für die zweite Runde zulässt. Verlangt wird die Erfüllung der oben unter Ziff. 6.5 aufgeführten Bedingungen. Die Bandbreite für den Baurechtszins für die gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften liegt bei rund 16 - 20 % der Anlagekostenlimiten gemäss BWO und kann in absoluten Zahlen je nach Verzinsungsrate einen jährlichen Baurechtszins zwischen Fr. 18.00 und Fr. 24.00 pro Quadratmeter anrechenbare Geschossfläche (Bruttogeschossfläche) ergeben. Unter Berücksichtigung des gemeinnützigen Wohnbauteils und reduzierte Ansätze für Geschäftsflächen wird für das Areal ein Baurechtszins von über Fr. 500 000.00 erwartet. Den Zuschlag erhält u.a. das nachhaltigste Angebot, d.h. dasjenige, bei welchem die drei Nachhaltigkeitsdimensionen *Umwelt*, *Gesellschaft* und *Wirtschaft* am besten berücksichtigt werden.

7. Strategische Bedeutung

7.1 Strategie Bern 2020 und Stadtentwicklungskonzept

Die Wohnbaupolitik ist für den Gemeinderat von grosser Bedeutung. Gemäss seiner Strategie Bern 2020 soll die Stadt dereinst Wohnraum für über 140 000 Menschen bieten und über genügend Wohnraum für alle Einkommens- und Altersgruppen verfügen.

Im Jahre 1995 wurde mit dem Stadtentwicklungskonzept (STEK) eine wichtige Leitlinie für politische und planerische Entscheide für die Nutzung, Erschliessung und Gestaltung der Bauzonen in der Stadt Bern geschaffen. Ausserhalb der Arbeitsschwerpunkte soll gemäss STEK '95 an allen anderen Standorten mit Entwicklungspotenzial das Wohnen erste Priorität haben. Diese Zielsetzung wurde 2004 ergänzt mit einem Konzept zur Verlagerung von Infrastrukturanlagen zugunsten der Wohnstadt Bern.

7.2 Quartierplanung Stadtteil IV

In der Quartierplanung wird einer Wohnüberbauung auf dem Perimeter des heutigen Tramdepotareals und den angrenzenden Liegenschaften an der Staufferstrasse eine hohe Bedeutung für die angestrebte Entwicklung des Stadtteils IV zugesprochen.

Nachstehend einige der Ziele für den Stadtteil IV (zitiert aus Quartierplan Stadtteil IV vom Dezember 2012):

- Schaffung von günstigen Voraussetzungen, um Gesundheit und Wohlbefinden der Wohnenden und Arbeitenden sowie ihr Zusammenleben zu fördern;
- das Gewährleisten der Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen;
- die Berücksichtigung unterschiedlicher Lebens-, Wohn-, Erwerbs- und wirtschaftlichen Betriebsformen;
- das Ermöglichen von städtebaulichen Wandlungen und Anpassungen an neue Erfordernisse unter frühzeitigem Einbezug der betroffenen Bevölkerung;
- Förderung der Qualitäten des Wohnumfelds sowie des öffentlichen Aussenraums, namentlich durch die Reduktion des motorisierten Individualverkehrs.

7.3 Strategie des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik

Die Entwicklung des Perimeters, verbunden mit dem vorzeitigen Heimfall des Grundstücks Gbbl.-Nr. 1000/4 von BERNMOBIL und der anschliessenden baurechtsweisen Abgabe des ganzen Perimeters durch den Fonds, entspricht der Gesamtstrategie des Fonds.

Ebenfalls soll der Baurechtszins einer angemessenen Verzinsung der Baurechtsliegenschaft (Bodenparzelle) entsprechen. Ausserdem kann der Fonds mit der baurechtsweisen Abgabe über die Ausgestaltung der Baurechtsverträge in sozialer, architektonischer und städtebaulicher Hinsicht Einfluss auf die zukünftige Nutzung nehmen; dies als nicht minder zu gewichtende Ergänzung zur Einflussnahme auf die qualitätssichernden Massnahmen mit dem bereits durchgeführten Wettbewerb.

8. Finanzkompetenzen

8.1 Kompetenzordnung

Gemäss Artikel 6 Absatz 1 des Reglements über die Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern (Fondsreglement, FRBW; SSSB 854.1) gelten für die finanziellen Verpflichtungen des Fonds die folgenden Kompetenzen:

- bis 2 Mio. Franken die Betriebskommission;
- bis 5 Mio. Franken der Gemeinderat;
- bis 10 Mio. Franken der Stadtrat;
- darüber die Gemeinde.

8.2 Zuweisung

Die Abgabe eines Grundstücks im Baurecht, dessen Landwert 10 Mio. Franken übersteigt, fällt demnach in die abschliessende Kompetenz der Stimmberechtigten. Gegenstand der Volksabstimmung ist der Grundsatzentscheid der Stimmberechtigten, das Areal des alten Tramdepots am Burgernziel im Baurecht abzugeben. Der Gemeinderat soll durch die Stimmberechtigten ermächtigt werden, die entsprechenden Baurechtsverträge zu gegebener Zeit abzuschliessen.

9. Auswirkungen bei Ablehnung der Vorlage

Bei einer Ablehnung der Vorlage könnte die geplante Realisierung von rund 100 Wohnungen und rund 4 900 m² Fläche für Dienstleistungsangebote nicht umgesetzt werden. Die Stadt würde sodann entweder das Grundstück verkaufen oder eine Kreditvorlage für die Bebauung erarbeiten. Dies würde zu einer Verzögerung führen; dem Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik würden wichtige Einnahmen aus dem Baurecht entgehen.

10. Vorgesehene Termine

Erarbeitung Vorprojekt und Bauprojekt	April 2014 bis April 2015
Volksabstimmung Abgabe Baurecht (Landwert > 10 Mio. Franken)	14. Juni 2015
Ausschreibung für Anlegerinnen und Anleger	ab Juni 2015
Übergabe Bauprojekt an Anlegerin oder Anleger	Herbst 2015
Ausführungsplanung/Baueingabe	ab 2016
Bauphase (Rück- und Neubau)	2016 – 2018

Antrag

- I. Der Stadtrat genehmigt die Vorlage betreffend Abgabe des Areals Tramdepot Burgernziel (Bern Gbbl.-Nr. 1000/4) im Baurecht.
- II. Den Stimmberechtigten wird der folgende Antrag zum Beschluss unterbreitet:
 1. Die Stadt stimmt der Abgabe des Areals Tramdepot Burgernziel (Bern Gbbl.-Nr. 1000/4) im Baurecht zu.
 2. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt und ermächtigt, zu gegebener Zeit die Baurechtsverträge abzuschliessen.
- III. Der Gemeinderat wird beauftragt, dafür zu sorgen, dass das Grundstück an der Staufferstrasse auch nach 2020 einer gemeinnützigen Wohnbauträgerschaft abgegeben wird.
- IV. Die Botschaft an die Stimmberechtigten wird genehmigt.

Bern, 17. Februar 2015

Der Gemeinderat

Beilage:

- Entwurf Abstimmungsbotschaft