

Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat

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

1. Worum es geht

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

2. Ausgangslage: Bisherige Meilensteine bei der Entwicklung von WankdorfCity

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Zweiter und abschliessender Entwicklungsschritt von WankdorfCity

3.1 Ausgangslage

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

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

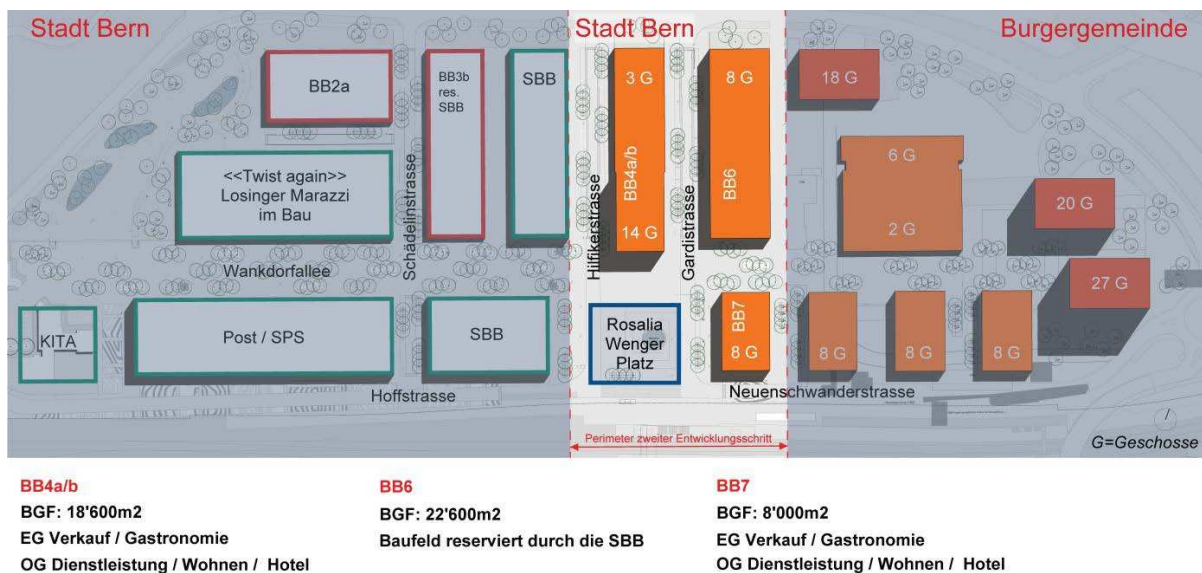


Abbildung 1: Perimeter Überbauungsordnung „Umfeld S-Bahn-Stationen Wankdorf“

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

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

3.2 Investorenausschreibung

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

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

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

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

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

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

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

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

3.3 Qualitätssichernde Verfahren

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

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

4. Abgabe im Baurecht

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

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

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

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

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

5. Finanzielles/Wirtschaftlichkeit

5.1 Kostenpositionen für Rückbau, Altlasten und Infrastrukturanlagen

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

a. Rückbau Altbauten und Altlastensanierung

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

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

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

b. Weitere benötigte Infrastruktur

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

5.2. Mehrwertabgeltung

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

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

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

5.3. Kostenzusammenstellung

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

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

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

Abbildung 2: Kosten WankdorfCity

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

5.4. Wirtschaftlichkeit

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

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

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

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

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

Abbildung 3: Wirtschaftlichkeit

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

5.5. Finanzierung

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

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

6. Weiteres Vorgehen bei Annahme/Ablehnung des Antrags

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

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

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

7. Finanzkompetenzen

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

Antrag

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

Bern, 3. Februar 2016

Der Gemeinderat

Weiterentwicklung WankdorfCity: Abgabe von Land im Baurecht und Kreditaufstockung

Die Fachbegriffe	4
Das Wichtigste auf einen Blick	5
Die bisherige Entwicklung	6
Übersicht über den Perimeter WankdorfCity	8
Die weitere Entwicklung	10
Die Abgabe im Baurecht	12
Die Erhöhung des Kredits	13
Das sagt der Stadtrat	15
Beschluss und Abstimmungsfrage	16

Die Fachbegriffe

Baurecht

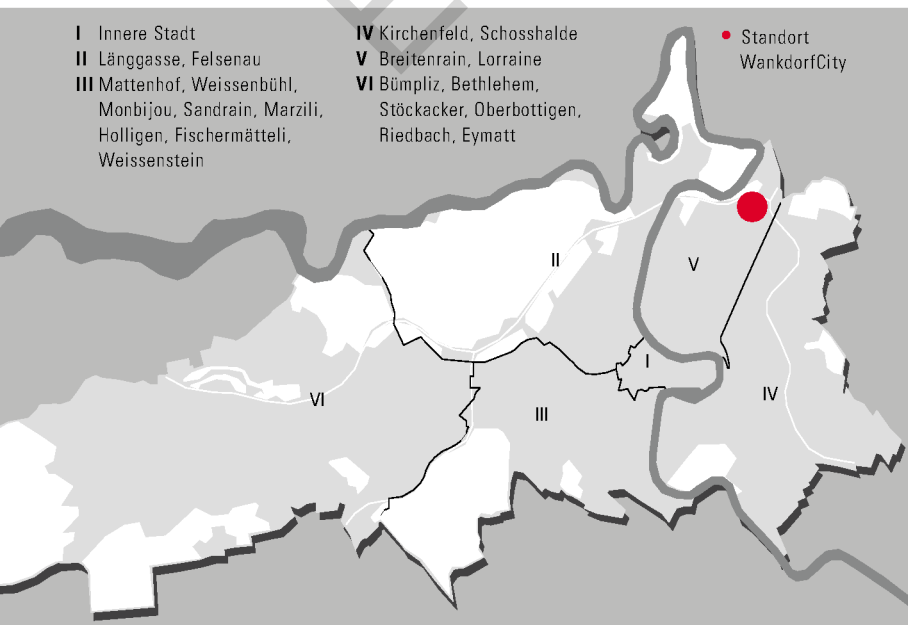
Die Abgabe eines Grundstücks im Baurecht ermöglicht Dritten, dieses im Rahmen der geltenden Zonenordnung zu nutzen und zu bebauen. Im Baurecht abgegebene Grundstücke bleiben im Eigentum der Baurechtsgebenden, je nach Baurechtsvertrag leisten die Baurechtsnehmenden für die Nutzung einen Baurechtszins.

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 Bürgergemeinde 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 im Frühjahr 2016 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:

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

Neue Arbeitsplätze: 4 500

Baubeginn: 2011

Bauende: Frühjahr 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 Detailschliessungsstrassen 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.

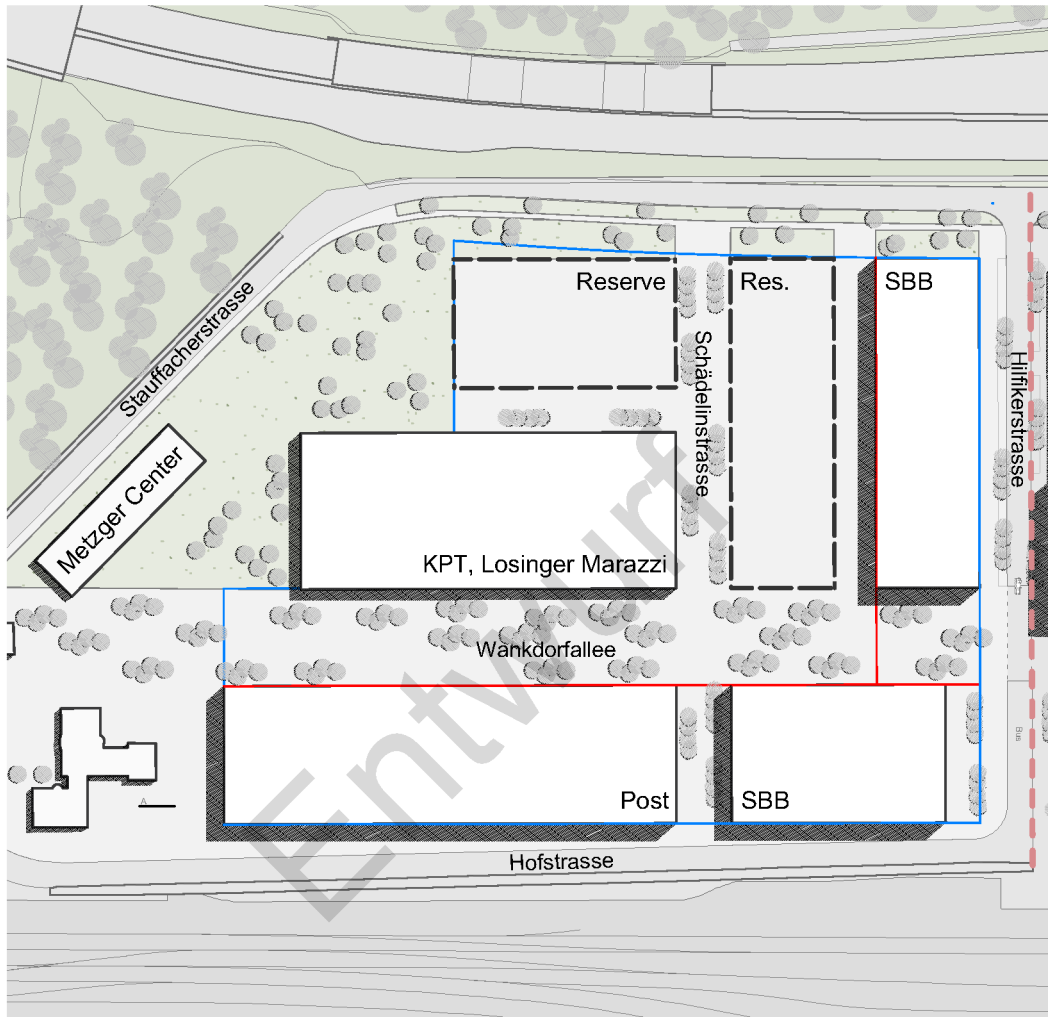
- In der Abstimmung vom 25. September 2005 sprachen sie einen ersten Kredit von 20,8 Millionen Franken für die Arealentwicklung und genehmigten die Abgabe der Baubereiche im westlichen Arealteil (ehemaliges Schlachthofareal) im Baurecht.

- 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.

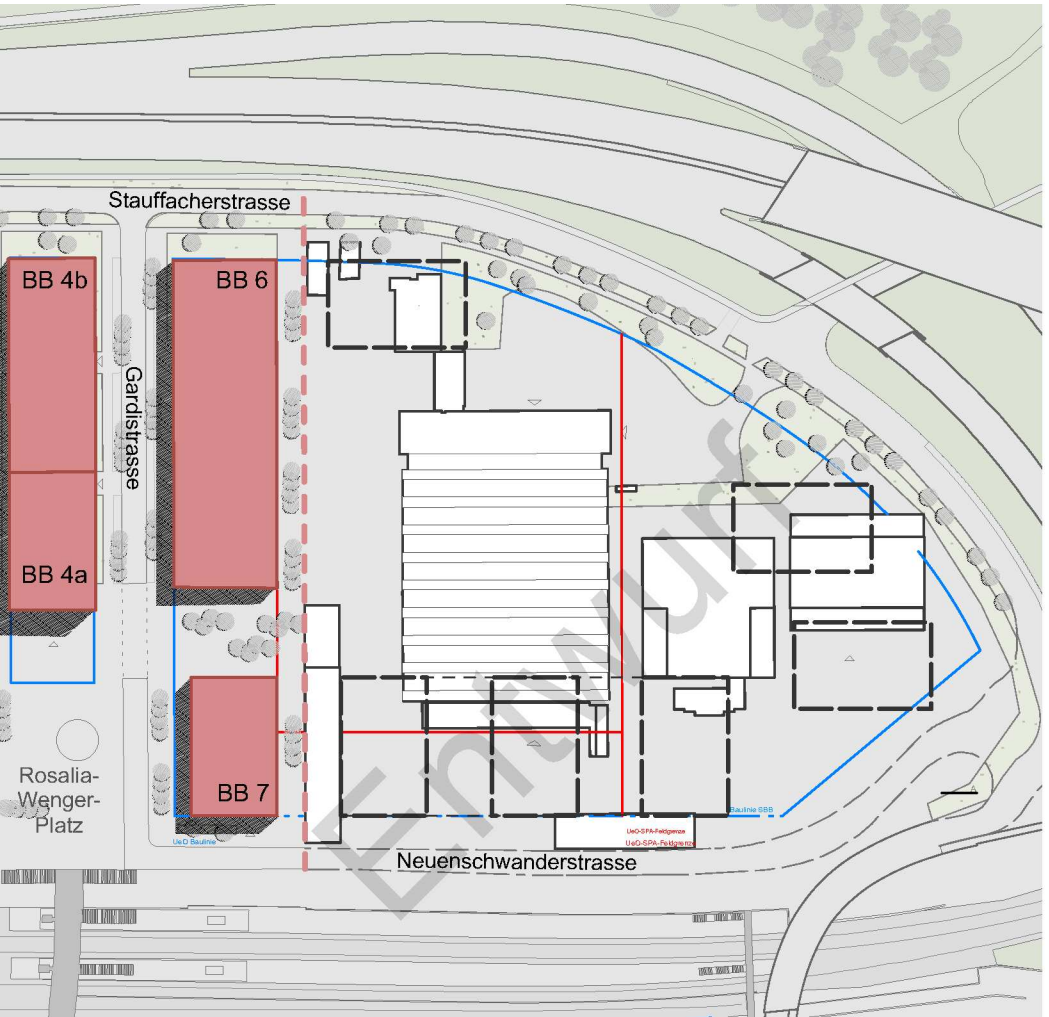


Das Areal WankdorfCity mit Blick gegen Süden: Das Bild zeigt die vier neu entstandenen Gebäude, gleich daran anschliessend den noch zu überbauenden Arealteil. Im Vordergrund ist die Autobahn zu sehen, südlich der Gebäude liegt die S-Bahn-Station Wankdorf.

Übersicht über den Perimeter WankdorfCity



Dieser Plan zeigt die drei Arealteile des Gesamtperimeters WankdorfCity. Links befinden sich die vier bereits bebauten Baubereiche mit den Gebäuden, die von SBB, Post, KPT und Losinger Marazzi genutzt werden. In der Mitte sind drei weitere Baubereiche ersichtlich (rot markiert), die neu im Baurecht abgegeben werden sollen. Grundeigentümerin beider Arealteile ist die Stadt Bern. Der Arealteil rechts gehört der Burgergemeinde Bern. Er wird aufgrund von noch bestehenden Baurechten erst zu einem späteren Zeitpunkt entwickelt. Quelle: 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 Bürgergemeinde 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 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, siehe Übersicht auf Seiten 8 und 9) 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 von 50 Prozent und die vorgesehene breite Segmentierung des Wohnangebots. Der verbleibende dritte Baubereich (BB6, siehe Übersicht auf Seiten 8 und 9) 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.

Die weitere Entwicklung auf einen Blick

Bruttogeschossfläche:
49 200 Quadratmeter
Grundeigentümerin: Stadt Bern, vertreten durch Immobilien Stadt Bern
Investorinnen und Investoren im Baurecht: SBB und Mobilbar
Anzahl neue Gebäude: vier
Art der Nutzung: Wohnen, Gastgewerbe, Dienstleistung
Neue Wohnungen: 150
Neue Arbeitsplätze: rund 1 900
Baubeginn: voraussichtlich Frühjahr 2017
Bauende: voraussichtlich 2019



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.

Bis zu 50 Prozent Wohnnutzung möglich

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 in Übereinstimmung mit der geltenden Zonenordnung bis zu 50 Prozent der Bruttogeschossfläche für Wohnraum ausgeschieden werden sollen. WankdorfCity soll sich zu einem charakteristischen und eigenständigen neuen Quartierteil entwickeln, der einladend und vielfältig gestaltet sein soll.

Interessanter Nutzungsmix

Der Entwicklungsplan bildete die Grundlage für die Projektwettbewerbe, welche die Investorinnen und Investoren unter Mitwirkung der Stadt durchführten. Das Wettbewerbsverfahren der Mobilien 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 12).

Das Areal der Burgergemeinde

Der westlich an die nun zu vergehenden 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.

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 Wankdorf-City 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.

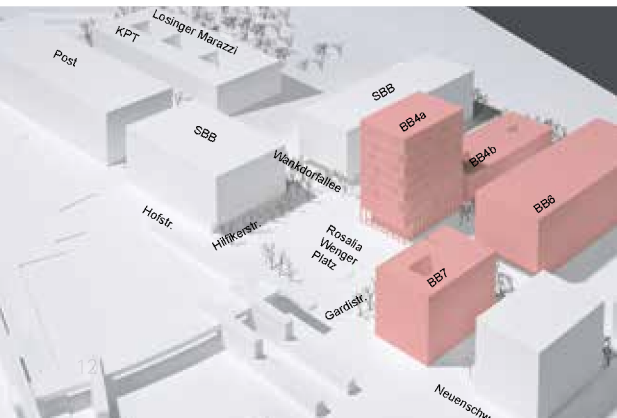
Gute Konditionen

Die gute Erschliessung von Wankdorf-City 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 Wankdorf-City mit einer Bruttogeschosfläche von insgesamt 49 200 Quadratmetern. Die Stadt Bern will die Baubereiche an Investorinnen und Investoren abgeben. Foto: Stefanie Daumüller, «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 Mobiliar 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 Baubereiche

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 Infrastrukturtkosten 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
Total Kosten Weiterentwicklung	11 100 000.00
Nicht ausgeschöpfter Kredit aus der bisherigen Entwicklung	-3 280 000.00
Nötige Kreditaufstockung	7 820 000.00

Das sagt der Stadtrat

Argumente aus der Stadtratsdebatte

Für die Vorlage

+ Minores deum Asterigem colunt. Horum omnium audacissimi sunt minores, propterea quod a cultu atque humanitate conclavis.

+ Magistrorum longissime absunt minimeque ad eos magistri saepe commeant atque ea, quae ad erudiendos animos pertinent, important proximique sunt maioribus, qui ante portas in angulo fumatorum et sub tecto vitreo stant, quibuscum continenter bellum gerunt.

+ Qua de causa septani quoque reliquos minores virtute praecedunt, quod fere cotidianis proeliis cum ceteris contendunt, cum aut suis finibus eos prohibent aut ipsi in eorum finibus bellum gerunt.

+ Huius sunt plurima simulacra, hunc et omnium inventorem artium ferunt, hunc Latinitatis ducem. Post hunc Obeligem et Miraculigem. Horum in verba iurant atque dictis eorum libentissime utuntur, velut delirant isti Romani vel non cogito, ergo in schola sum.

+ Leibnitii Schola est omnis divisa in partes tres, quarum unam incolunt maiores, tertiam qui lingua magistri docti, ceterorum vexatore.

Gegen die Vorlage

- Zept hunc Obeligem et Miraculigem. Horum in verba iurant atque dictis eorum libentissime utuntur, velu da Romani vel non cogito, ergo in schola sum. Leibnitii Schola sunt est partes tres.

- Vera de causa septani quoque reliquos minores virtute praecedunt, quod fere cotidianis proeliis cum ceteris contendunt, cum aut suis finibus eos prohibent aut ipsi in eorum finibus bellum gerunt. Huius simullacra, hunc et omnium inventorem artium ferunt, hunc Latinitatis ducem. Post hunc Obeligem et Miraculigem. Horum in ver iurant aqae dictis libentissime utuntur, velut delirant isti.

- Leibnitii Schola est omnis divisa in partes tres, quarum unam incolunt maiores, tertiam qui lingua magistri docti, ceterorum vexatore.



Abstimmungsergebnis im Stadtrat

- x Ja
- x Nein
- x Enthaltungen

Das vollständige Protokoll der Stadtratssitzung vom XX. XX. XXXX ist einsehbar unter www.ris.bern.ch/sitzungen.aspx

Beschluss und Abstimmungsfrage

Beschluss des Stadtrats vom ...

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 insgesamt 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