

Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat**ZPP Mingerstrasse: Teil der Bodenparzelle Bern Gbbl.-Nr. 3653/4, Vordere Allmend; Genehmigung Abgabe im Baurecht und Verkauf des Einstellhal-
lengeschosses im 2. UG (Abstimmungsbotschaft)****1. Worum es geht**

Die Zone mit Planungspflicht (ZPP) Mingerstrasse ist eingebettet in die grossräumige Planung für den Entwicklungsschwerpunkt (ESP) Bern-Wankdorf und abgestimmt mit dem realisierten Projekt für die Erneuerung der PostFinance-Arena. Mit der geplanten baulichen Verdichtung kann der Standort von sport- und veranstaltungsbezogenen Nutzungen sinnvoll ergänzt und städtebaulich stark aufgewertet werden. Die vorgesehene Überbauung schafft zusammen mit der erneuerten PostFinance-Arena und dem davor liegenden Platz ein völlig neues und zukunftsweisendes Image des Orts. Nachdem die Stimmberechtigten den Zonenplan ZPP Mingerstrasse am 30. November 2008 angenommen haben, konnte die Projekterarbeitung in Angriff genommen werden. Der Perimeter ZPP Mingerstrasse soll nun im Baurecht abgegeben und das bereits für die zukünftige Nutzerin/den zukünftigen Nutzer gebaute und vom Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds) vorfinanzierte Einstellhalengeschoss verkauft werden.

2. Ausgangslage*2.1 Volksvorlage Zonenplan ZPP Mingerstrasse*

Die Stimmberechtigten der Stadt Bern haben am 30. November 2008 die Volksvorlage Zonenplan ZPP Mingerstrasse mit 93,5 % Ja-Stimmen angenommen.

Die damals erlassenen Vorschriften zur ZPP Mingerstrasse legen unter anderem Folgendes fest:

Art und Mass der Nutzung	Der Perimeter ZPP Mingerstrasse umfasst 6 600 m ² Bauland. Büro- und Dienstleistungsnutzung, Hotels und Gaststätten sind gestattet. Das zulässige Nutzungsmass beträgt maximal 15 000 m ² Bruttogeschossfläche.
Gestaltungsgrundsätze	Die maximale Gebäudehöhe beträgt 55 Meter. Die Geschosszahl innerhalb der zulässigen Gebäudehöhe ist frei. Der Aussenraum ist öffentlich zugänglich und nach Möglichkeit begrünt zu gestalten.
Erschliessung und Parkierung	Die Abstellplätze sind unterirdisch anzuordnen. Die Erschliessung hat über die bestehende Zu- und Ausfahrt der Einstellhalle der Einstellhalle Wankdorf-Allmend AG (EWAG) auf Seite der Bolligenstrasse zu erfolgen.

Die geplanten Nutzungen können mit der Kapazität der heutigen Bolligenstrasse erschlossen werden. Die Umweltbelastung liegt unter den Grenzwerten der Umweltschutzgesetzgebung. Die öffentliche Infrastruktur im Hinblick auf die Ver- und Entsorgung ist ausreichend vorhan-

den. Die Erschliessung erfolgt gemäss der Verordnung von Energie Wasser Bern vom 2. März 2006 (Elektrizitätsverordnung; EV). Die Anforderungen der kantonalen Lärmschutzverordnung vom 14. Oktober 2009 (KSLV; BSG 824.761) können durch Massnahmen am Gebäude eingehalten werden.

2.2 Infrastrukturvertrag

Zwischen dem Fonds als Grundeigentümer, den bestehenden Baurechtnehmerinnen Einstellhalle Wankdorf-Allmend AG (EWAG)/Curlingbahn Allmend AG (CBA) und SPS Immobilien AG sowie zwischen Energie Wasser Bern (ewb) und der Stadt Bern ist noch vor der erwähnten Volksabstimmung ein Infrastrukturvertrag abgeschlossen worden. Darin wird unter anderem festgehalten, dass für das vorgesehene Projekt ein Projektwettbewerb auf Einladung nach den Regeln des Schweizerischen Architekten- und Ingenieurvereins (SIA) durchzuführen sei. Das Siegerprojekt sollte als Grundlage für das Baugesuch dienen. Ferner hat sich der Fonds darin verpflichtet, den Mehrwert, der sich aus der Umzonung des Perimeters ergibt, an die hoheitliche Stadt abzuliefern. Die Wertsteigerung infolge Erhöhung der Bruttogeschossfläche und der Schaffung von Büro- bzw. Dienstleistungsnutzung wurde im Infrastrukturvertrag auf Fr. 191.10 pro m² Bruttogeschossfläche festgelegt. Gemäss den Richtlinien der Stadt Bern beträgt der Anteil zum Ausgleich des Mehrwerts in Entwicklungsschwerpunktgebieten 25 %. Somit schuldet der Fonds der Stadt eine Abgeltung in der Höhe von Fr. 47.75 pro m² Bruttogeschossfläche, was bei voller Ausnutzung der maximal möglichen Bruttogeschossfläche von 15 000 m² einen Betrag von Fr. 716 250.00 ergibt. Die Entschädigung ist innert 30 Tagen nach Bezugsbereitschaft zu bezahlen.

2.3 Exklusivvereinbarung

Im Jahre 2008 haben die HRS AG (ehemals Hauser Rutishauser Suter AG, heute HSR Real Estate AG) wie auch die Marazzi Generalunternehmung AG bei der Direktion für Finanzen, Personal und Informatik (FPI) verschiedentlich ihr Interesse bezüglich der Planung und der Projektentwicklung für den Perimeter der ZPP Mingerstrasse angemeldet. Die Liegenschaftsverwaltung hielt damals fest, dass sie weder an die HRS AG noch an die Marazzi Generalunternehmung gebunden sei. Die HRS AG hatte jedoch mit der Sanierung und Erweiterung des Eisstadions ein grosses Engagement an den Tag gelegt, war zur Risikoübernahme bereit (Garantieerklärung Fertigstellung zur Eishockey-WM 2009) und konnte die Synergien vor Ort optimal nutzen. Die Schweizerische Post teilte mit Schreiben vom 31. Januar 2008 ebenfalls ihr Interesse an der ZPP Mingerstrasse mit und zwar in der Funktion als Endnutzerin.

Im März 2008 beauftragte der Gemeinderat die Direktion für Finanzen, Personal und Informatik (Liegenschaftsverwaltung) mit der HRS AG Verhandlungen betreffend Abschluss einer zeitlich befristeten Exklusivitätsvereinbarung für die ZPP Mingerstrasse zu führen. Im September 2008 konnte eine entsprechende Vereinbarung zwischen den Parteien HRS AG als Projektentwicklerin, der Schweizerische Post als zukünftige Nutzerin und der Stadt Bern befristet bis am 31. März 2010 abgeschlossen werden. Die HRS AG erhielt damit das Recht, ein Projekt ausschliesslich für die Bedürfnisse der Post zu entwickeln mit dem Ziel, dass der Fonds den Perimeter ZPP Mingerstrasse an eine Investorin/Endnutzerin resp. einen Investor/Endnutzer im Baurecht übertragen kann. Sämtliche Verpflichtungen aus dem Infrastrukturvertrag ZPP Mingerstrasse wurden mittels der Exklusivitätsvereinbarung der HRS AG und der Schweizerischen Post zur Erfüllung überbunden. Davon ausgenommen sind die bereits erwähnten Leistungen des Fonds bezüglich Ablieferung des Mehrwerts infolge der Umzonung des Perimeters.

Die Exklusivität für die Projektentwicklung entschädigte die HRS AG dem Fonds mit pauschal Fr. 100 000.00. Wird das Projekt realisiert, verbleibt dieses Geld beim Fonds. Sollten die Vertragsverhandlungen jedoch aus Gründen, welche der Grundeigentümer zu verantworten hat, nicht bis zum Ablauf der Befristung vom 31. März 2010 abgeschlossen werden können, erhält die HRS AG die Fr. 100 000.00 zurück. Sollten die Vertragsverhandlungen aus Gründen, welche die HRS AG zu verantworten hat, nicht bis zur gleichen Frist abgeschlossen werden können, schuldet die HRS AG dem Fonds eine Reservationsgebühr von Fr. 20 000.00 je Monat (ab 1. August 2008) bis zu einem Maximalbetrag von Fr. 350 000.00. Hierbei würden die bereits geleisteten Fr. 100 000.00 angerechnet.

2.4 Wettbewerb

Mit dem Abschluss des Infrastrukturvertrags, der Annahme der Volksvorlage ZPP Mingerstrasse sowie dem Abschluss der Exklusivitätsvereinbarung war der Weg geebnet, mit der Planung des Projektwettbewerbs fortzufahren.

Wie im Infrastrukturvertrag festgehalten, stellte die Planungsbehörde in Aussicht, auf den Erlass einer Überbauungsordnung (UeO) zu verzichten, wenn das Projekt anhand eines Wettbewerbs gemäss Artikel 93 Absatz 1 Buchstabe b des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0) ermittelt wird und die Festlegungen des Zonenplans ZPP Mingerstrasse enthält. Vorgesehen war ein Projektwettbewerb auf Einladung (mindestens acht Teilnehmende) nach den Grundsätzen der Ordnung des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA). Das Wettbewerbsprogramm war mit den zuständigen Behörden abzustimmen und zusammen mit dem Preisgericht vom Gemeinderat genehmigen zu lassen.

Im Zeitraum von November 2008 bis Mai 2009 führte die HRS AG den gemäss Infrastrukturvertrag festgelegten und mit Abschluss der Exklusivitätsvereinbarung überbundenen Projektwettbewerb mit dem Ziel durch, einen Neubau für die Schweizerische Post beziehungsweise deren Konzernbereich PostFinance erstellen zu können. Aus dem Projektwettbewerb sollte ein Hochhausbau mit einer Höhe von maximal 55 Metern und einer Bruttogeschossfläche bis zu 15 000 m² hervorgehen. Die Vorgaben der PostFinance sahen die Realisation von mindestens 1 000 Arbeitsplätzen vor. Das Projekt sollte den Vorstellungen der PostFinance entsprechen und die Vorgaben der ZPP-Vorschriften erfüllen.

Der Wettbewerb wurde nach Artikel 8 der SIA-Ordnung 142 im Einladungsverfahren mit 14 Teams durchgeführt.

3. Das Siegerprojekt „IGOR“

„IGOR“, das Siegerprojekt des Projektwettbewerbs, wurde vom Büro B Architekten und Planer AG und Overhage & Roggo Architekten in Bern entwickelt. Das im Projekt vorgesehene Hochhaus soll der PostFinance als neuer Hauptsitz dienen.

Zitat aus Jurybericht vom Juni 2009:

„Die städteräumliche Antwort an dieser doch wenig determinierten Lage wird über einen podiumsähnlichen Sockelbau, der den öffentlichen Platz räumlich begrenzt, und einem Hochhaus mit grosser Signalwirkung gelöst. Diese Strategie ermöglicht eine prägnante Platzierung am Ort. Im Westen formt sich der Sockel zu einer grosszügigen Eingangsrampe. Im Osten verjüngt er sich dem Geländeverlauf entsprechend stark und findet eine gute Überleitung zur PostFinance-Arena. Das Siegerprojekt „IGOR“ überzeugt sowohl durch die städteräumliche präzise Setzung von Sockel und Hochhaus und die schöne Situierung der Konferenzräume

als auch durch eine für die PostFinance optimale und flexible Typologie der Bürogeschosse. Auch die gewählte Gebäudestruktur und -konstruktion bieten eine gute Ausgangslage für eine kostenmässig wirtschaftliche Lösung. Das Projekt überzeugt auf allen Ebenen und hat die Kraft und Ausstrahlung, die Rolle eines Identitätsträgers für den neuen Hauptsitz der PostFinance zu übernehmen.“

Der Fahrplan für die Weiterentwicklung des Projekts sieht wie folgt aus:

- Baueingabe Dezember 2009
- Baubewilligung im Frühjahr/Sommer 2010
- Baubeginn nach positivem Volksentscheid
- Fertigstellung im Jahr 2013

4. Finanzielles/Wirtschaftlichkeit

4.1 Baurechtsweise Abgabe ZPP Mingerstrasse

Ziel der Stadt ist es, den bestmöglichen Erlös bzw. Baurechtszins zu erreichen und gleichzeitig eine qualitativ gute Überbauung sicherzustellen. Angestrebt wird eine marktkonforme Verzinsung des geschätzten Landwerts (Perimeter ZPP Mingerstrasse) von 11,3 Mio. Franken (Kapitalisierung des mutmasslichen Baurechtszinses über 80 Jahre).

Heute wird auf dem Gesamtperimeter Bern Gbbl.-Nr. 3653/4 bei 41 765 m² Parzellenhalt mit den bestehenden Baurechten (EWAG/CBA, SPS Immobilien AG) ein Baurechtszins von Fr. 312 704.00 pro Jahr erwirtschaftet. Zukünftig, inklusive der baurechtsweisen Abgabe des Perimeters ZPP Mingerstrasse, kann auf dem gleichen Perimeter mit zusätzlichen Baurechtszinseinnahmen von rund 0,5 Mio. Franken gerechnet werden. Der Perimeter wird damit ertragsmässig stark aufgewertet

Mit der baurechtsweisen Abgabe wird sich der Buchwert der Fondsparzelle Bern Gbbl.-Nr. 3653/4 in etwa wie folgt verändern:

- Buchwert per 31. Dezember 2008	Fr.	6 448 143.00
- Aufwertung Bodenparzelle durch Abgabe im Baurecht ¹	Fr.	<u>11 600 000.00</u>
- Buchwert nach Abgabe im Baurecht	Fr.	18 048 143.00
		=====

4.2 Verkauf Einstellhalle, 2. Untergeschoss

Die Realisierung des Einstellhallengeschosses, angrenzend an die bestehende Halle der Einstellhalle Wankdorf-Allmend AG, ist im Zusammenhang mit der ZPP Mingerstrasse sowie mit der Sanierung des Eisstadions mit Mantelnutzung geplant worden. Der Fonds und abschliessend der Gemeinderat haben für den Erwerb des 2. Untergeschosses einen Kredit von 3,1 Mio. Franken genehmigt. Das Einstellhallengeschoss ist inzwischen erstellt worden, und die 125 Parkplätze konnten bereits zur Hockey-WM 2009 in Betrieb genommen werden. Das Geschoss soll im Zusammenhang mit der baurechtsweisen Abgabe an den Investor des Hochhauses verkauft werden. Der Verkaufspreis ist noch Gegenstand von Verhandlungen, richtet sich jedoch im Minimum nach den folgenden Erstellungskosten:

¹ Landwert bei 4.50 % Kapitalisierung

- Kredit für die Erstellungskosten	Fr. 3 100 000.00
- Nachkredit für die Mehrkosten (für Mehrwertsteuer)	Fr. 235 600.00
- Kredit für den Einkauf Benützung EH EWAG	Fr. 275 000.00
- Kredit für die Abgeltung wegfallender Parkplätze infolge Mauerdurchbruch EH EWAG	Fr. 100 000.00
- Total Erstellungskosten	Fr. 3 710 600.00
	=====

5. Finanzkompetenz

Gemäss Artikel 6 des Reglements vom 20. Mai 1984 über die Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern (Fondsreglement; FRBW; SSSB 854.1) gelten für die finanziellen Verpflichtungen des Fonds für die Boden- und Wohnbaupolitik die folgenden Kompetenzen:

- Betriebskommission bis 2 Mio. Franken
- Gemeinderat bis 5 Mio. Franken
- Stadtrat bis 10 Mio. Franken
- Volksabstimmung ab 10 Mio. Franken

Die baurechtsweise Abgabe der Landfläche ZPP Mingerstrasse im Wert von geschätzten Fr. 11 300 000.00² zuzüglich Erlös aus dem Verkauf des Einstellhallengeschosses von Fr. 3 710 600.00 und des Ausgleichs des Mehrwerts von Fr. 716 250.00 gemäss Infrastrukturvertrag fällt somit in die abschliessende Kompetenz der Stimmberechtigten.

Gegenstand der Volksabstimmung ist ein Grundsatzentscheid der Stimmberechtigten, den Perimeter der ZPP Mingerstrasse im Baurecht abzugeben und das Einstellhallengeschoss an eine Investorin/einen Investor zu verkaufen. Der Gemeinderat soll durch die Stimmberechtigten ermächtigt werden, die entsprechenden Verträge abzuschliessen. Mit diesem Vorgehen lassen sich die Interessen der Stadt Bern als Grundeigentümerin am besten wahren. Der Gemeinderat wird beauftragt, den bestmöglichen Erlös anzustreben.

6. Noch zu tätige Vorarbeiten

Das Planungsgebiet ZPP Mingerstrasse umfasst einen unüberbauten Teil der Parzelle Bern Gbbl.-Nr. 3653/4 im Bereich der Mingerstrasse. Die genannte Parzelle steht im Eigentum der Stadt Bern (Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik). Der Perimeter der ZPP Mingerstrasse als Teil des genannten Fondsgrundstücks wird von den folgenden heute bestehenden Baurechten überlappt:

Parzelle	Baurechtsnehmer	Vertragsdauer	Bemerkung
4293-3/4	Einstellhalle Wankdorf-Allmend AG	bis 31.12.2078	Stockwerkeigentum
4293-4/4	Curlingbahn Allmend AG		
3730/4	SPS Immobilien AG	bis 31.08.2087	PostFinance-Arena

Vor Erteilung der Baubewilligung für den geplanten Hauptsitz der PostFinance muss mit den genannten Partnerinnen eine vertragliche und grundbuchamtliche Lösung der Überlappungsproblematik gefunden werden. Alle betroffenen Parteien haben seinerzeit mit Unterzeichnung

² Landwert bei 4.50 % Kapitalisierung über 80 Jahre

des Infrastrukturvertrags Kenntnis von der Planung ZPP Mingerstrasse genommen. Ausserdem war allen beteiligten Parteien bekannt, dass die Planung im ESP Bern-Wankdorf früher oder später zu Veränderungen und Anpassungen bestehender Verträge führen würde. Erste Vertragsentwürfe vom mit der Ausarbeitung der Verträge beauftragten Notar liegen inzwischen vor.

Da das Siegerprojekt vorsieht, die bestehende Einstellhalleneinfahrt (Baurecht EWAG) zu überbauen, musste auch hier ein Konsens gefunden werden. Für die Beurteilung der Situation bildete das vorliegende Siegerprojekt die Basis. Zwischen den betroffenen Parteien EWAG und HRS AG konnte diesbezüglich eine Lösung in Form einer finanziellen Entschädigung für die Mitbenutzung bestehender Bauteile sowie anderer im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben anstehender Fragen wie unter anderem der Baustelleninstallation gefunden werden.

Zum heutigen Zeitpunkt kann davon ausgegangen werden, dass die noch zu tätigen Vorarbeiten die beantragten Geschäfte (baurechtsweise Abgabe und Verkauf Einstellhallengeschoss) nicht beeinflussen werden.

7. Auswirkungen bei Ablehnung der Vorlage

Ein Nein zum vorliegenden Geschäft würde die Entwicklung der ZPP Mingerstrasse um längere Zeit zurückwerfen. Als Alternative zur Abgabe im Baurecht könnte der Fonds auch selber bauen. Für den entsprechenden Kredit (rund 55 Mio. Franken) müsste eine neue Vorlage ausgearbeitet und wiederum den Stimmberechtigten vorgelegt werden. Ungewiss ist, was für einen Einfluss eine zeitliche Verzögerung auf die Zusammenarbeit mit der PostFinance hätte. Es ist zu befürchten, dass ein Nein in der Volksabstimmung von den Verantwortlichen des Unternehmens als ein Nein gegen den Standort der PostFinance interpretiert werden würde. Wenn die PostFinance sich nach einem neuen Standort ausserhalb der Stadt umsehen würde, anstatt am Projekt „IGOR“ festzuhalten, wäre dies ein herber Verlust für den Wirtschaftsstandort Bern. Hinzu kommt, dass die Stadt Bern die von der HRS AG für die Reservation des Perimeters geleisteten Fr. 100 000.00 gemäss der Vereinbarung vom 19. September 2008 zurück zu erstatten hätte.

Antrag

- I. Der Stadtrat genehmigt die Vorlage betreffend ZPP Mingerstrasse: Teil der Bodenparzelle Bern Gbbl.-Nr. 3653/4, Vordere Allmend; Genehmigung Abgabe im Baurecht und Verkauf des Einstellhallengeschosses im 2. UG. Vorbehalten bleiben Änderungen, die sich bei der Ausführung als notwendig erweisen und die den Gesamtcharakter des Vorhabens nicht verändern.
- II. Den Stimmberechtigten wird der folgende Antrag zum Beschluss unterbreitet:
 1. Die Stadt Bern stimmt der Abgabe eines Teils der Bodenparzelle Bern-Grundbuchblatt Nr. 3653/IV, Vordere Allmend, ZPP Mingerstrasse im Baurecht und dem Verkauf des Einstellhallengeschosses im 2. Untergeschoss derselben Bodenparzelle zu.
 2. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt und ermächtigt, den Baurechtsvertrag abzuschliessen und die Einstellhalle zu verkaufen.

III. Die Botschaft an die Stimmberechtigten wird genehmigt.

Bern, 3. Februar 2010

Der Gemeinderat

Beilage:
Entwurf Abstimmungsbotschaft