Tramdepot Burgernziel: Abgabe im Baurecht

Die Fachbegriffe 4

Das Wichtigste auf einen Blick 5

Vom Tramdepot zur Bereicherung der Wohnstadt Bern 6

Das Bauprojekt 8

Das sagt der Stadtrat 10

Beschluss und Abstimmungsfrage 11

Entwurf

Die Fachbegriffe

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 die Vorraussetzungen für eine zeitgemässe, soziale und wirtschaftliche Wohnbaupolitik. Seine Liegenschaften werden durch Immobilien Stadt Bern bewirtschaftet.

Baurecht
Die Abgabe eines Grundstückes im Baurecht ermöglicht Dritten, dieses zu nutzen oder zu bebauen. Im Baurecht abgegebene Grundstücke bleiben im Eigentum der Baurechtsgebenden, die Baurechtsnehmenden leisten für die Nutzung einen Baurechtszins. Gilt das Baurecht während mindestens 30 Jahren, kann es im Grundbuch als Grundstück aufgenommen werden.

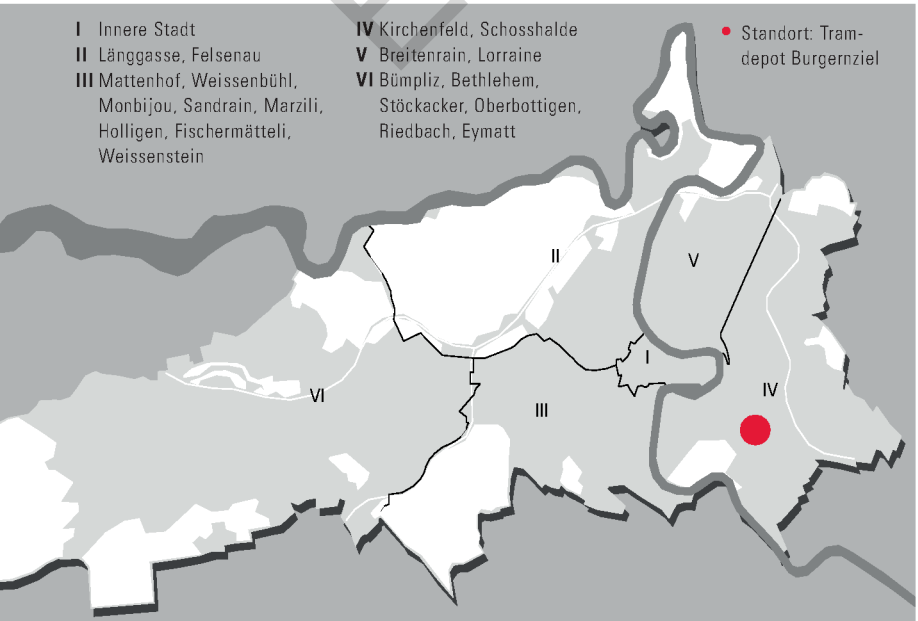
Projektwettbewerb
Mit diesem Verfahren werden einerseits überzeugende Projektlösungen, andererseits kompetente Partnerinnen und Partner für die Realisierung des Projekts gesucht.

GATT/WTO-Abkommen
Dieses Übereinkommen verlangt eine Gleichbehandlung aller Anbietenden (aus dem In- oder Ausland) und ist ab einer gewissen Höhe des Gesamtpreises eines Projekts anwendbar. Dem Übereinkommen unterstehen alle unterzeichnenden Länder. In der Schweiz sind auch die Kantone und Gemeinden daran gebunden, also auch die Stadt Bern.

MINERGIE
MINERGIE ist eine geschützte Marke für nachhaltiges Bauen. Das Label zertifiziert Bauten unter anderem in Bezug auf ökologisches Bauen, Energieeffizienz, Kühlungstechnik, Lärmschutz und Gesundheit. MINERGIE-ECO-Bauten erfüllen zusätzliche Anforderungen an eine gesunde und ökologische Bauweise.

2000-Watt-Gesellschaft
Diese Gesellschaft hat zum Ziel, den jährlichen Energieverbrauch pro Kopf kontinuierlich bis 2050 auf 3500 Watt respektive bis 2150 auf 2000 Watt Dauerleistung zu reduzieren und pro Kopf nicht mehr als eine Tonne Kohlendioxid zu verursachen.

Entwurf



Das Wichtigste auf einen Blick

Auf dem städtischen Areal des Tramdepots Burgernziel, welches BERNMOBIL nicht mehr für eigene Zwecke benötigt, sollen an zentraler und gut erschlossener Lage rund 100 Wohnungen und Dienstleistungsangebote entstehen. Dieses Projekt bietet Wohnungen für alle, ermöglicht einkaufen im Quartier und ist ökologisch und ökonomisch nachhaltig. Das Grundstück soll unter Auflagen im Baurecht abgegeben werden. Darüber befinden die Stimmberechtigten mit dieser Vorlage.

Die Stadt Bern soll dereinst Wohnraum für über 140'000 Menschen bieten, von Jung bis Alt und mit unterschiedlichen Ansprüchen und Bedürfnissen. Die Schaffung von Wohnungen ist ein erklärtes Ziel der städtischen Politik. Auf dem städtischen Areal des Tramdepots Burgernziel, das ungenutzt ist, seit BERNMOBIL an der Bolligenstrasse ein neues Tramdepot eröffnet hat, sollen nun an zentraler und gut erschlossener Lage rund 100 Wohnungen und Dienstleistungsangebote auf einer Gesamtfläche von rund 10'500 Quadratmetern entstehen.

Bauprojekt vermag zu überzeugen
Um den hohen städtebaulichen Anforderungen des Areals gerecht zu werden, führte der städtische Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (siehe «Fachbegriffe») 2012/2013 einen offenen Projektwettbewerb durch. Das Siegerprojekt «bärn ost» überzeugt nicht nur durch seine Architektur, sondern auch durch hohe Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit. Es entspricht den Anforderungen des Energiestandards MINERGIE-ECO (siehe «Fachbegriffe»).

Abgabe im Baurecht
Die Stadt will das Grundstück mit einem Marktwert von rund 16,7 Millionen Franken nicht verkaufen und auch nicht selbst als Bauherrin auftreten. Stattdessen soll das Land im Baurecht (siehe «Fachbegriffe») unter Auflagen an Investorinnen und Investoren abgegeben werden. So soll ein Drittel der Wohnfläche als gemeinnütziger Wohnraum genutzt werden. Der städtische Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik schätzt die Einnahmen aus dem Baurechtszins auf über 500'000 Franken pro Jahr.

Hohe Anforderungen
Die Investorinnen und Investoren verpflichten sich, das Bauprojekt gemäss dem Raumprogramm des Wettbewerbs und dessen Überarbeitungen auszuführen. Es ist vorgesehen, in dem Gebäude eine Basisstufe zu integrieren. Das Projekt Tramdepot Burgernziel (exklusive Grundstück an der Staufferstrasse) muss den Anforderungen des Labels 2000-Watt-Gesellschaft genügen. Ausserdem sind die Wünsche des Quartiers in Bezug auf öffentliche Räume angemessen in Betracht zu ziehen.

Baubeginn frühestens 2016
Falls die Stimmberechtigten zur Abgabe im Baurecht Ja sagen, kann die Ausschreibung des Areals an die Hand genommen werden. Nach heutigem Planungsstand kann frühestens 2016 mit dem Baubeginn gerechnet werden.

Entwurf

Abstimmungsempfehlung des Stadtrats
Der Stadtrat empfiehlt
den Stimmberechtigten, die Vorlage
anzunehmen.

Vom Tramdepot zur Bereicherung der Wohnstadt Bern

Die Zeit für den Betrieb eines Tramdepots am Burgernziel ist abgelaufen. Das vorgesehene Bauprojekt schafft Raum zum Wohnen und Arbeiten in der Stadt Bern. Damit das Projekt realisiert werden kann, müssen die Stimmberechtigten der Abgabe des Grundstücks im Baurecht zustimmen.

Seit über 100 Jahren betrieben die städtischen Verkehrsbetriebe – heute BERNMOBIL – auf dem Areal Thunstrasse 106 ein Tramdepot: das Tramdepot Burgernziel. Es genügte indes den heutigen stark gewachsenen Mobilitätsbedürfnissen nicht mehr. Beispielsweise sind im Laufe der Jahre die Trams immer länger geworden. 2011 wurde daher an der Bolligenstrasse ein neues Tramdepot eröffnet. Damit steht das in einer Dienstleistungszone liegende Areal Tramdepot Burgernziel frei für neue Nutzungen.

Entwicklung hin zu fertigem Bauprojekt

Das Areal wurde ab 2008 von BERNMOBIL abgelöst und schrittweise ins Vermögen des städtischen Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (kurz: Fonds) übertragen. Dieser beziffert den Marktwert des Grundstücks bei Verkauf auf rund 16,7 Millionen Franken. Die Betriebskommission des Fonds hielt fest, in welche Richtung sich das Tramdepot Burgernziel entwickeln soll, worauf 2012/2013 ein Architekturwettbewerb durchgeführt wurde. Dieses Verfahren unterlag dem GATT/WTO-Übereinkommen des öffentlichen Beschaffungswesens (siehe «Fachbegriffe») sowie den entsprechenden kantonalen und städtischen Bestimmungen. Der Wettbewerbsperimeter umfasste das Grundstück des alten Gebäudekomplexes des Tramdepots sowie die Grundstücke Nr. 1165 bis 1170 an der Staufferstrasse. Das aus dem Wettbewerb hervorgegangene Siegerprojekt «bärn ost» wird nun mit dem obsiegenden Architektenteam, den ds.architekten eth sia aus Basel und Bern, weiterbearbeitet.

Abgabe im Baurecht

Die Stadt wird das Areal weder selber bebauen noch verkaufen, sondern den gesamten Perimeter im Baurecht abgeben. Sie schätzt den Ertrag aus dem Baurechtszins auf über 500'000 Franken pro Jahr. Dies unter Berücksichtigung des gemeinnützigen Wohnbauanteils und reduzierter Ansätze für Geschäftsflächen zwecks Sicherstellung der Quartiernutzung. Die Stimmberechtigten befinden mit dieser Vorlage über die Abgabe des Geländes im Baurecht. Falls sie einer solchen zustimmen, wird das Gelände des Tramdepots Burgernziel ausgeschrieben. Nach heutigem Planungsstand kann frühestens im Frühjahr 2016 mit dem Baubeginn gerechnet werden. Es wird ein Drittel des künftigen Wohnraums auf dem Grundstück Tramdepot und auf den Grundstücken an der Staufferstrasse als gemeinnütziger Wohnraum genutzt werden. Die Grundstücke an der Staufferstrasse sind bereits heute im Baurecht an eine Baugenossenschaft mit gemeinnützigem Charakter abgegeben.

Entwurf



Das Tramdepot Burgernziel an der Thunstrasse 106 war während über 100 Jahren in Betrieb. Nun steht das Areal frei für die Schaffung von Wohnraum und Dienstleistungsangeboten.

Hohe Anforderungen

Die Investorinnen und Investoren müssen folgende Vorgaben erfüllen:

- Das Bauprojekt muss gemäss dem Raumprogramm des Wettbewerbs und dessen Überarbeitungen übernommen werden.
- Im Gebäude besteht die Möglichkeit, eine Basisstufe unterzubringen.
- Die Bedürfnisse des Quartiers in Bezug auf den öffentlichen Raum sind angemessen in Betracht zu ziehen.
- Bei der Vermietung der Dienstleistungsflächen sind die Alltagsbedürfnisse der Quartierbevölkerung zu berücksichtigen.
- Das Projekt Tramdepot Burgernziel (exklusive Grundstück an der Staufferstrasse) muss den Anforderungen des Labels 2000-Watt-Gesellschaft genügen. Der Standard MINERGIE-ECO wird erfüllt.
- Es muss ein Angebot für den Ankauf des Projekts gemacht werden (inklusive der aufgelaufenen Planungs- und Wettbewerbskosten).
- Es muss ein Angebot für den jährlichen Baurechtszins gemacht werden (inklusive Anteil gemeinnütziger Wohnungsbau).
- Es ist sicherzustellen, dass ein Teil der Wohnfläche durch eine gemeinnützige Wohnbauträgerschaft erstellt und in Kostenmiete vermietet wird.
- Der Standard der gemeinnützigen Wohnungen muss zwecks günstigen Mieten angepasst werden.

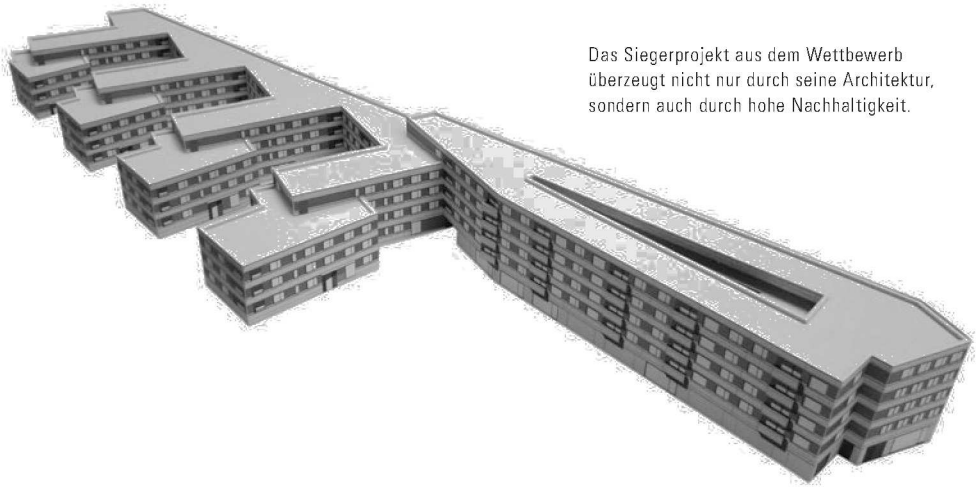
Ein Beitrag zur Wohnstadt Bern

In der Stadt Bern steht nicht beliebig viel Land für neue Wohnbauten zur Verfügung. Die Stadt will zur Schaffung von Wohnraum deshalb ein Schwergewicht auf die innere räumliche Stadtentwicklung und auf Umnutzungen bestehender Areale legen. Es ist ein Ziel, grosse Infrastrukturanlagen aus zentralen Gebieten an die Peripherie zu verlegen, um die Schaffung von Wohn- und Naherholungsraum an zentralen und gut erschlossenen Lagen möglich zu machen (zum Beispiel alte Kehrichtverwertungsanlage, alte Feuerwehrkaserne, Entsorgungshof Egelsee). Das Areal Tramdepot Burgernziel gehört auch zu diesen Gebieten.

Schlüsselgrundstück im Osten

Das Tramdepot-Areal ist durch seine Lage am östlichen Ende des Kirchenfeldquartiers und dank seiner aussergewöhnlich guten Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr (Stationen für drei Tram- und zwei Buslinien) ein Schlüsselgrundstück für den Stadtteil Kirchenfeld-Schosshalde.

Entwurf



Das Siegerprojekt aus dem Wettbewerb überzeugt nicht nur durch seine Architektur, sondern auch durch hohe Nachhaltigkeit.

Das Bauprojekt

Auf dem Areal des Tramdepots Burgernziel sollen ein Gebäude mit rund 100 Wohnungen und Platz für vielfältige Gewerberäume entstehen. Das Siegerprojekt des Wettbewerbs überzeugt durch seine Architektur, durch eine hohe Ausnützung und durch Nachhaltigkeit.

Die Überbauung besteht aus einer kammartigen Grossform, gebildet aus einem Riegel entlang der Thunstrasse, und vier Fingern in Richtung Staufferstrasse. Durch die komplexe Geometrie fügt sich das Gebäude respektvoll in den städtischen Kontext ein und ermöglicht ein grosses Mass an Privatheit für die einzelnen Wohnungen.

Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten

Das Siegerprojekt «bärn ost» sieht ein Gebäude mit 102 Wohnungen und rund 5000 Quadratmeter Bruttogeschossfläche für Geschäftsräumlichkeiten vor. Dies entspricht einem Nutzungsmix von 80 Prozent Wohnungsbau und 20 Prozent Dienstleistungsflächen. «bärn ost» überzeugte die Jury mit seiner den Verhältnissen optimal gerecht werdenden Architektur. Das Areal ist allseitig von Strassen begrenzt: Im Norden durch die stark belastete Thunstrasse, im Süden durch die verkehrsberuhigte Staufferstrasse, im Westen durch die Brunnadernstrasse und im Osten durch den Kalcheggweg. Dies nutzt das Projekt bei der Gestaltung der Aussenräume mit dem grossen Park- und Spielbereich und den drei Höfen, die gegen das ruhige südliche Quartier hin offen sind. Schliesslich erreicht «bärn ost» das in der Ausschreibung gesetzte Ziel hoher Wirtschaftlichkeit mit der höchsten Ausnützung und erfüllt die Kriterien der Nachhaltigkeit: Den Anforderungen von MINERGIE-ECO entsprechend wird ein optimaler Energiehaushalt gewährleistet.

Vielfältige Wohnformen möglich

Die von Hof zu Hof oder von Strasse zu Hof durchreichenden Wohnungen sind vielfältig nutzbar und zweckmässig aufgebaut. Sie ermöglichen verschiedene Haushaltsformen, vom Einpersonenhaushalt bis zur Wohngemeinschaft. Rund zwei Drittel der Wohnungen werden mit drei Zimmern und mehr ausgestaltet werden, der Rest sind kleinere Wohnungen. Flexibilität wird nicht über bauliche Massnahmen gesucht, sondern soll durch den vielfältigen Wohnungsmix und die verschiedenartigen Nutzbarkeiten der Wohnungen sichergestellt werden.

Vom Kleinbetrieb bis zum Restaurant

Entlang der Thunstrasse stehen für Geschäftsräumlichkeiten rund 5000 Quadratmeter Bruttogeschossfläche zur Verfügung. Die Gewerberäume lassen unterschiedliche Nutzungen zu.

Zahlen und Fakten zum Siegerprojekt

- Stadtteil IV;
- Grundstücksfläche: 10'500 Quadratmeter;
- Geschätzter Marktwert Grundstück: rund 16,7 Millionen Franken;
- Geschätzter Ertrag aus Baurechtszins: über 500'000 Franken pro Jahr;
- Geplanter Nutzungsmix: 80 Prozent der Fläche Wohnraum (rund 100 Wohnungen), 20 Prozent der Fläche Geschäftsräumlichkeiten.

Entwurf

Das Quartier hat mitgeredet

QUAV4 – die Quartierkommission des Stadtteils IV – wurde beim Projektwettbewerb beigezogen. Am Siegerprojekt lobte sie neben der hohen Wirtschaftlichkeit, welche das Projekt auch für Wohnbaugenossenschaften interessant mache, die Öffnung Richtung Staufferstrasse mit den Höfen, die gut vor dem Verkehr auf der Thunstrasse abschirmen. QUAV4 erhofft sich zudem, dass das Quartier durch die Gewerbefläche belebt wird.

Nachhaltigkeit

Das Projekt Tramdepot Burgernziel (exklusive Grundstück an der Staufferstrasse) muss den Anforderungen des Labels 2000-Watt-Gesellschaft genügen. Der Standard MINERGIE-ECO wird erfüllt. Ein reduziertes Angebot an Parkplätzen trägt der guten Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr Rechnung und vermindert auf diese Weise den Anteil am motorisierten Individualverkehr.

Entwurf

Die im Projekt vorgesehenen rund 100 Wohnungen sind gegen drei Höfe ausgerichtet, die gut abgeschirmt sind. Entlang der stark befahrenen Thunstrasse dagegen sind Geschäftsräumlichkeiten geplant.



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 aque 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.

Entwurf

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 ...

Die Stadt Bern stimmt der Abgabe des Perimeters Tramdepot Burgernziel (Bern Gbbl. Nr. 1000/4) im Baurecht zu. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt und ermächtigt, die Baurechtsverträge abzuschliessen.

Der Stadtratspräsident:
Claude Grosjean

Der Ratssekretär:
Daniel Weber

Abstimmungsfrage
Wollen Sie die Vorlage «Tramdepot Burgernziel: Abgabe im Baurecht» annehmen?

Entwurf

Haben Sie Fragen zur Vorlage?
Auskunft erteilt

Immobilien Stadt Bern
Schwanengasse 10
3011 Bern

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