

## Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat

### Gaswerkareal: Grundstückerwerb (Abstimmungsbotschaft)

#### 1. Worum es geht

Im Dezember 2016 hat der Gemeinderat den Kauf des Grundstücks Gaswerkareal Bern Gbbl.-Nr. 3/752 von Energie Wasser Bern (ewb) beschlossen. Am 6. September 2017 legte er dem Stadtrat den Bericht «Entwicklungs- und Planungsprozess; Bisherige Arbeiten und vorgesehene Planänderungsverfahren» vor und räumte ihm damit die Möglichkeit ein, in Form von Planungserklärungen Stellung zum Kauf und der Entwicklung des Gaswerkareals zu nehmen.

In der Zwischenzeit hat die Stadt mit ewb den Vertrag zum Kauf des Grundstücks Bern 3/752 verhandelt. Der Gemeinderat hat beschlossen, den Kaufvertrag zum Preis von Fr. 28 808 800.00 unter dem Vorbehalt der Zustimmung der zuständigen Organe abzuschliessen. Zum Kaufpreis für das Land dazu kommen die geltend gemachten Planerkosten von Losinger Marazzi AG in der Höhe von 1,6 Mio. Franken und diejenigen von ewb von Fr. 350 000.00. Insgesamt stimmen die Stimmberechtigten über einen Verpflichtungskredit von Fr. 30 758 800.00 ab.

Die Geschäfte «Kauf des Grundstücks» und «Planung» werden dem Stadtrat sowie den Stimmberechtigten getrennt zum Beschluss vorgelegt. Dies ermöglicht grösstmögliche Transparenz in den Entscheidungsprozessen. Nichtsdestotrotz werden der Stand der Planung und die Absichten des Gemeinderats für die Entwicklung des Areals zum besseren Verständnis unter Punkt 9 kurz dargelegt.

#### 2. Ausgangslage

Im Jahr 2011 initiierte ewb für das Gaswerkareal in Bern einen Entwicklungsprozess. Auslöser war eine Verfügung des Kantons Bern, die ewb als Eigentümerin verpflichtete, die Altlastensanierung einzelner Grundstücksbereiche in Angriff zu nehmen. ewb beabsichtigte die Altlastensanierung mit der Entwicklung eines Bauprojekts zu verknüpfen. Dazu schloss ewb mit der Losinger Marazzi AG eine Projektentwicklungsvereinbarung ab. Unter Führung der Losinger Marazzi AG und in Zusammenarbeit mit städtischen Fachstellen – namentlich dem Stadtplanungsamt, Immobilien Stadt Bern, Hochbau Stadt Bern, der Verkehrsplanung und Stadtgrün Bern – wurden planerische Vorarbeiten geleistet, die ihren Abschluss in einer 2014 durchgeführten Testplanung unter Beteiligung von in- und ausländischen Architektenteams fand.

Aufgrund zahlreicher Debatten und von Vorstössen des Stadtrats sowie nach einer breiten Auslegung beschloss der Gemeinderat im Dezember 2016, dass die Stadt die Federführung der Planung übernimmt und das Grundstück kauft. Die folgenden Gründe sprachen dafür: Die exklusive Zusammenarbeit mit einer externen Partnerin im Entwicklungsprozess hätte hohe politische Risiken beinhaltet und widerspräche dem Wettbewerbsgedanken im städtischen Planungs- und Bauwesen. Mit einem Kauf des Gaswerkareals durch den Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds) kann die Stadt den eingeleiteten Entwicklungsprozess nun alleine zu Ende führen. Die Stadt trägt dann zwar die Verantwortung und das Entwicklungsrisiko, wird im Gegenzug aber die Investierenden und Baurechtsnehmenden direkt bestimmen können. Mit dem Bericht «Entwicklungs- und Planungsprozess; Bisherige Arbeiten und vorgesehene Planänderungsverfahren» vom 31. August 2017 wurde

dem Stadtrat sodann die Möglichkeit zur Mitwirkung ermöglicht. Mit 14 Planungserklärungen hat der Stadtrat seine Entwicklungsabsichten an der Sitzung vom 25. Januar 2018 kundgetan.

Basierend auf den politischen Vorgaben des Stadtrats wurden die Planungsgrundlagen für die Arealentwicklung überarbeitet und das Kaufgeschäft des Areals mit den neuen Rahmenbedingungen initiiert. Der Kauf des Areals durch die Stadt erfolgt über den Fonds. Die für den Kauf relevanten stadt-rätlichen Planungserklärungen wurden bei der Aushandlung des Kaufvertrags berücksichtigt.

Das Planungsgeschäft (Umzonung des Areals) wird dem Stadtrat sowie den Stimmberechtigten zu einem späteren Zeitpunkt vorgelegt.

### **3. Eigentumsverhältnisse**

Das Grundstück Bern Gbbl.-Nr. 752 im Kreis 3 (Mattenhof/Weissenbühl) umfasst, nach einer für ewb unumgänglichen Abparzellierung der sogenannten Gasdruck-Reduzierstation (Eintrag Grundbuch 22. Mai 2018), eine Fläche von 56 006 m<sup>2</sup> und damit 433 m<sup>2</sup> weniger als vor der Abparzellierung. Das Grundstück ist mit den Gebäuden Sandrainstrasse 7c (Schopf), 15 (Gasmeisterhaus), 17 (Direktorenvilla), 17j (Werkstattgebäude), 33e (Schopf), 39a (Gastankstelle) und 39 (Feuerwehrlokal) bebaut. Im Gebäude Sandrainstrasse 25 befindet sich das Jugendzentrum Gaskessel, welches sich im Baurecht der Stadt befindet. Nach dem Kauf wird dieses zu einem Eigentümerinnenbaurecht. Im Norden grenzt das Areal an das Grundstück Bern 3/1081 (Ryff-Fabrik), das bereits im Besitz der Stadt ist. Im Westen ist es durch die Sandrainstrasse abgegrenzt. Auf der anderen Seite der Sandrainstrasse folgen verschiedene Grundstücke mit unterschiedlichen Eigentümerinnen und Eigentümern. Speziell zu erwähnen ist der Brückenkopf West der Monbijoubücke, da sich dieser im Planungssperimeter der Arealentwicklung befindet. Die Grundstücke sind teilweise im Besitz der Brückenkopf AG und teilweise im Besitz der Stadt, welche ihr Grundstück der Brückenkopf AG im Baurecht abgegeben hat. Im Rahmen der Sanierung der Monbijoubücke und der Entwicklung Gaswerkareal wird angestrebt, einen neuen Baurechtsvertrag abzuschliessen. In diesem wird der Unterhalt der Brücke, die gemeinsame Parkierung für die geplanten Überbauungen im Brückenkopf sowie die koordinierte Anordnung der Aufenthaltsbereiche und Spielplätze auf der Schwemmebene gemäss Artikel 15 des Baugesetzes des Kantons Bern vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0) neu geregelt.

Mit dem Erwerb des Grundstücks Bern 3/752 kann die Stadt eine gesamtheitliche Planung über die Schwemmebene durchführen. Nachfolgende Darstellung zeigt den Kaufperimeter sowie die weiteren Grundstücke im Besitz der Stadt Bern:

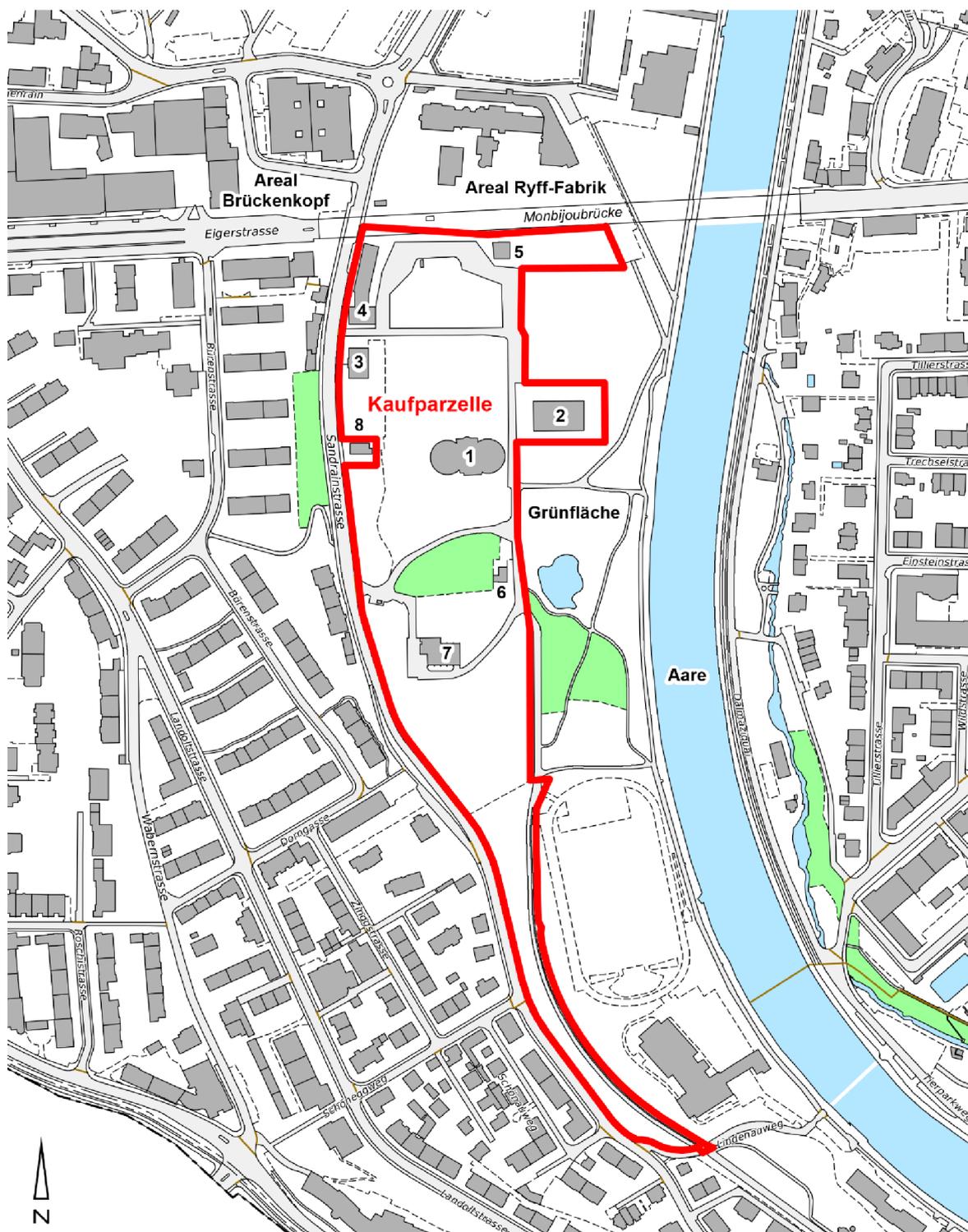


Abbildung 1: Rote Umrandung= Kaufperimeter (Gbbl.-Nr. 752 im Kreis 3); 1 = Gaskessel; 2 = Werkstattgebäude; 3 = Direktorenvilla; 4 = Gasmeisterhaus; 5 und 6 = Schopf; 7 = Feuerwehrlokal

#### 4. Planungsrechtliche Situation

##### 4.1. Aktuelle Zonierung

Das Grundstück Bern 3/752 weist insgesamt eine Grundfläche von 56 006 m<sup>2</sup> auf. Mit Ausnahme des Walds handelt es sich um bereits erschlossenes Bauland. Die Fläche teilt sich auf folgende Nutzungszonen auf:

- 10 122 m<sup>2</sup> in der Zone FA – Zone für öffentliche Nutzung A (Ausnützungsziffer 0.1)
- 30 659 m<sup>2</sup> in der Zone FB – Zone für öffentliche Nutzung B (Ausnützungsziffer 0.6)
- 10 452 m<sup>2</sup> in der Zone FC – Zone für öffentliche Nutzung C (Ausnützungsziffer 1.2)
- 2 384 m<sup>2</sup> in der SZB – Schutzzone B (Werkstattgebäude)
- 2 389 m<sup>2</sup> sind als übriges Gebiet – Wald ausgeschieden

Die bestehenden Zonen schränken aktuell die Art der Nutzung des Areals auf Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse ein. Der Gemeinderat kann zur besseren wirtschaftlichen Nutzung der Hauptanlagen Nebenbetriebe im Umfang von maximal einem Drittel des gesamten Bauvolumens gestatten, sofern Zweck und Funktion der Hauptanlagen nicht beeinträchtigt werden (Art. 24 Bauordnung der Stadt Bern vom 24. September 2006 [BO; SSSB 721.1]). Das zugelassene Mass der Nutzung beträgt auf dem Grundstück aktuell rund 32 000 m<sup>2</sup> Geschossfläche oberirdisch (GFo) plus das bereits vorhandene Werkstattgebäude in der Schutzzone. Damit ist das Mass der Nutzung bei weitem nicht ausgeschöpft. Das zonenrechtlich vorhandene Nutzungspotenzial widerspricht jedoch den aktuellen Entwicklungsabsichten des Gemeinderats und dem kantonalen Richtplan. Um die geplante Mischnutzung (Wohnen und Gewerbe) zu realisieren, eine Verdichtung des Areals zu ermöglichen und das Ziel der Siedlungsentwicklung nach innen zu erreichen, ist die Umzonung des Areals erforderlich.

#### 4.2. Kantonaler Richtplan und Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK)

Im kantonalen Richtplan ist das Gaswerkareal als «prioritäres Entwicklungsgebiet Wohnen aus kantonalen Sicht» mit dem Koordinationsstand Zwischenergebnis ausgewiesen. Der Kanton fördert die Umstrukturierung an zentralen und gut erschlossenen Lagen prioritär, um die Zielsetzung des haushalterischen Umgangs mit dem Boden zu erreichen. In der zweiten Generation des Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzepts (RGSK) Bern-Mittelland ist das Gaswerkareal ebenfalls als regionales Verdichtungs- und Umstrukturierungsgebiet ausgewiesen.

Die Entwicklungsabsichten des Gemeinderats sind demnach mit den übergeordneten raumplanerischen Strategien abgestimmt.

#### 4.3. Aaretalschutzzone und Aareraum Planung

Das Gaswerkareal befindet sich in der Aaretalschutzzone gemäss dem Bauklassenplan der Stadt Bern. Der Zweck des Aaretalschutzgebiets ist die Erhaltung der besonderen Schönheit der kleinmassstäblich überbauten sowie stark durchgrünter Aaretalhänge. Bei Neu- und in die Gebäudestruktur eingreifenden Umbauten sind mindestens zwei Drittel des unüberbauten Grundstückareals zu begrünen und auf der Talseite der Gebäude sind Bäume zu pflanzen. Bauten und Anlagen einschliesslich Stützmauern müssen sich bezüglich Gestaltung, Grösse und Farbgebung ins Landschaftsbild der Aaretalhänge einfügen. Diese Vorgaben müssen bei der Ausarbeitung der Gaswerkareal-Planung beachtet werden.

Die Aaretalschutzzone ist ein kommunales Landschafts- und Stadtbildschutzgebiet. Die Kompetenz zur Anpassung des Perimeters liegt bei der Stimmbevölkerung. Da das Gaswerkareal zwischen den relevanten Aaretalhängen liegt, ist eine «Ausstanzung» bzw. Entlassung des Planungs-Perimeters aus dem Schutzperimeter nicht möglich, ohne den Schutzgedanken als Ganzes zu gefährden. Im Vordergrund steht daher voraussichtlich die Sicherstellung des Schutzgedankens des Aaretalschutzperimeters mittels entsprechender Vorgaben in einer noch zu erlassenden ZPP und/oder Überbauungsordnung (ÜO). Für das Bauen innerhalb des Aaretalschutzperimeters erteilt das Regierungstatthalteramt Bern-Mittelland die Baubewilligung, da die Stadt Grundeigentümerin ist. Das Stadtplanungsamt als Planungsbehörde, das Amt für Gemeinden und Raumordnung als Genehmigungsbehörde für die Planung sowie das Regierungstatthalteramt Bern-Mittelland als Baubewilligungsbehörde sind folglich die Behörden, welche die Einhaltung des Schutzauftrags prüfen und die Interessensabwägung mit weiteren gesetzlichen und planerischen Vorgaben vornehmen.

Weiter ist das Gaswerkareal auch Teil der Aareraum Planung. Diese dient als verwaltungsanweisendes, städtisches Leitbild für die Themen Stadt- und Landschaftsbild sowie für die Nutzung des Aareraums. Die Aussagen zum Gaswerkareal in der Aareraum Planung widersprechen teilweise den untenstehend unter Ziffer 9.1 ausgeführten, zwischenzeitlich durch Stadtratsbeschlüsse konkretisierten Vorstellungen bezüglich des zukünftigen Nutzungsmasses auf dem Gaswerkareal. Insbesondere ist darin eine Verdichtung entlang der Sandrainstrasse, jedoch ohne weitergehende Überbauung der Schwemmebene vorgesehen. Die Ziele und Vorgaben der städtischen Aareraum Planung sind für die Gaswerkareal-Planung notwendigenfalls entsprechend den veränderten übergeordneten Vorgaben (insbesondere zur Siedlungsentwicklung nach innen) zu interpretieren bzw. durch entsprechende Beschlüsse über die zu erlassenden Planungsinstrumente zu aktualisieren. Dies unter grösstmöglicher Schonung bzw. Aufwertung der öffentlichen Freiräume.

Diese noch zu erlassenden ZPP und/oder Überbauungsordnung müssen die vorstehend erläuterten Vorgaben der Aaretalschutzzone und der Aareraum Planung weitgehend berücksichtigen, Planungsinstrumente sollen gleichzeitig jedoch auch möglichst eine den Planungsvorgaben des Stadtrats entsprechende Überbauung ermöglichen. Mit der Durchführung von qualitätssichernden Verfahren wird dabei sichergestellt, dass sich die Planungsinstrumente und die Bauprojekte sowohl an die lokalen Gegebenheiten als auch die gesetzlichen und planerischen Vorgaben anpassen.

Die Auslegung der Bauordnung der Stadt Bern sowie eine Interessensabwägung mit übergeordneten Planungsinstrumenten (RGSK, Kantonaler Richtplan) und Planungsinstrumenten der Stadt Bern (z.B. STEK 2016, Aareraum Planung) lassen somit einen Interpretationsspielraum offen, was auf dem Gaswerkareal realisiert werden kann. Die Entwicklungsabsichten des Gemeinderats sind im Grundsatz mit der Aaretalschutzzone und der mittels entsprechender Beschlüsse über die zu erlassenden Planungsinstrumente aktualisierten Aareraum Planung vereinbar. Die Vorgaben zum Aaretal- und Aareraumschutz könnten aber im Planerlass-, im Plangenehmigungs- oder in allfälligen Rechtsmittelverfahren möglicherweise eine Reduktion des maximal zulässigen Nutzungsmasses gegenüber den unter der nachfolgenden Ziffer 9.1 erläuterten Nutzungsvorstellungen notwendig machen bzw. bewirken, falls die zuständigen Gremien den kommunalen Schutzgedanken stärker als die übergeordneten Strategien der Siedlungsentwicklung nach innen gewichten.

#### *4.4. Denkmalschutz*

Ebenfalls Bestandteil des Kaufgeschäfts sind die bestehenden Gebäude auf dem Grundstück. Auf dem Gaswerkareal befinden sich verschiedene identitätsstiftende Bestandesbauten, die die industrielle Vergangenheit bezeugen. Die Direktorenvilla, das Werkstattgebäude sowie der alte Holzschopf am Waldrand sind schützenswerte Gebäude. Die Gaskessel sind als beachtenswert ohne rechtswirksame Einstufung inventarisiert. Der Schutzstatus wurde bei der Ermittlung des Kaufpreises (vgl. Kap.6) berücksichtigt.

## **5. Altlastensanierung**

Die Sanierungsverfügung des kantonalen Amtes für Wasser und Abfall (AWA) vom 3. Februar 2017 verpflichtet ewb, die Sanierung der sogenannten Kernzone (Priorität 1) bis Ende 2020 vorzunehmen (vgl. Abbildung 2). In Absprache mit dem AWA war ursprünglich geplant, die Sanierung mit der Realisierung der Überbauung des Gaswerkareals zeitlich und technisch abzustimmen, was nun nicht mehr möglich sein wird. Gegen den durch den Regierungsrat am 20. September 2018 erteilten Gesamtbauentscheid (Baubewilligung) für die Altlastensanierung wurde Beschwerde eingereicht. Die kantonale Direktion für Bau, Verkehr und Energie (BVE) hat die Beschwerde am 27. März 2019 abgewiesen, worauf die Beschwerde zum Verwaltungsgericht weitergezogen wurde. Wegen

des Beschwerdeverfahrens verzögert sich der Beginn der Sanierungsarbeiten. Sollte der mit Verfügung festgesetzte Termin für den Abschluss der Altlastensanierung deshalb nicht eingehalten werden können, wird ewb frühzeitig das Gespräch mit dem AWA suchen. Die Sanierungsarbeiten erfolgen auf Kosten von ewb. Dafür hat ewb in der Vergangenheit Rückstellungen in der Höhe von 20 Mio. Franken gebildet. Eine Totalsanierung des Areals ist gemäss der Verfügung des AWA nicht notwendig und wird als unverhältnismässig taxiert. Auf eine Sanierung der Teilgebiete, die in den Prioritäten 2 und 3 (vgl. Abbildung 2) eingeteilt wurden, kann deshalb nach Ansicht des AWA voraussichtlich verzichtet werden. Falls nach erfolgter Sanierung der Kernzone von diesen Gebieten aber weiterhin eine unzulässige Gefährdung des Grundwassers ausgeht, müsste der Standort neu beurteilt werden. Das Areal bleibt nach erfolgter Sanierung im Kataster der belasteten Standorte verzeichnet.

Stimmt der Souverän dem Kaufgeschäft zu, erfolgt der Übergang von Nutzen und Gefahr per 1. Januar 2021. Die Kosten bis zum Abschluss der Sanierungsarbeiten trägt in jedem Fall ewb, auch wenn diese Arbeiten wegen der Verzögerung bis zum Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung allenfalls länger dauern sollten.

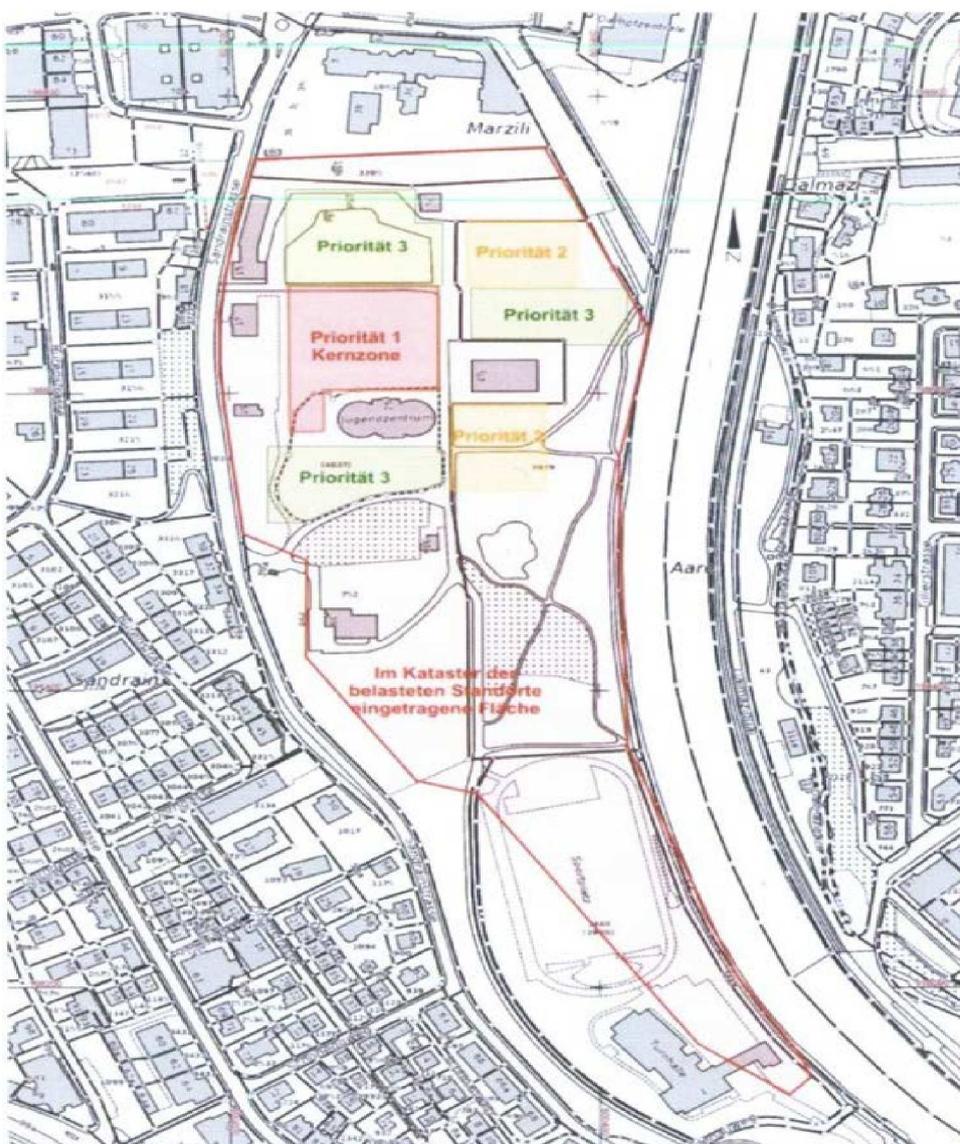


Abbildung 2: Übersicht ehemaliges Gaswerk mit Sanierungsflächen 1. – 3. Priorität auf den Grundstücken Bern Gbbl.-Nr. 3/752 und Bern Gbbl.-Nr. 3/3929 (Verwaltungsvermögen)

## 6. Herleitung des Kaufpreises

Das Vorgehen zur Landwertermittlung orientiert sich unter anderem am Bericht an den Stadtrat zum Entwicklungs- und Planungsprozess, den der Gemeinderat im September 2017 zuhanden der vorberatenden Kommission und des Stadtrats verabschiedet hat, worauf der Stadtrat am 25. Januar 2018 Planungserklärungen abgegeben hat.

Auf Seiten ewb entstehen insbesondere Kosten bei der Sanierung der Altlasten der Kernzone (Priorität 1), die auf 19,8 Mio. Franken geschätzt werden. Die Schätzung des Werts als Zone im öffentlichen Interesse FA\*, FB\*, FC\* und Schutzzone beträgt 4,52 Mio. Die Bestandesbauten sowie die angelaufenen Planungskosten bei ewb wurden in der Landwertermittlung ebenfalls berücksichtigt.

Gestützt auf eine externe Bewertung des Büros Fahrländer Partner Raumentwicklung (FPRE) Zürich/Bern, die von der Stadt zusammen mit ewb erstellt worden war, konnten der zukünftige Landwert und der Wert der Bestandesbauten bestimmt und die angemessene Entschädigung festgelegt werden.

Der Gemeinderat ist bei der Vergabe der Baufelder bisher von folgender Aufteilung ausgegangen:

- 50 % Vergabe an gemeinnützige Wohnbauträgerschaften,
- 25 % Stadt als Bauherrin,
- 25 % Vergabe an institutionelle Inverstörinnen und Investoren.

Der grosse Anteil von 75 % gemeinnützigem Wohnungsbau (davon ein Drittel städtischer Wohnungsbau) sowie die Vorgabe, beim Wohnungsbau kein Stockwerkeigentum zu errichten, wurden bei der Wertermittlung berücksichtigt. Der Kaufpreis wurde auf Fr. 26 358 800.00 für das Land sowie Fr. 2 450 000.00 für die Bestandesbauten festgelegt. Damit ergibt sich insgesamt ein Kaufpreis von Fr. 28 808 800.00 für Grundstück und Gebäude.

Der ausgehandelte Kaufpreis entspricht weder dem heutigen Wert des Areals von 4,52 Mio. Franken noch dem zukünftigen, sondern stellt eine Bewertung unter Berücksichtigung der Vorgaben der Planungserklärungen des Stadtrats sowie dem Resultat der Vorarbeiten durch die Losinger Marazzi AG dar. Aufgrund der Trennung zwischen Kauf- und Planungsgeschäft ist heute noch nicht klar, um welchen Landwert es sich effektiv handeln wird; der zukünftige Landwert kann deutlich höher oder tiefer ausfallen, da die Eckwerte der Planung bis und mit Volksabstimmung mit Unsicherheiten behaftet sind. Die Bewertung durch FPRE wurde auf der Basis von 50 000 m<sup>2</sup> GFo durchgeführt. Falls die Bevölkerung einer Umzonung mit einer höheren GFo zustimmt, ergäbe sich für den Fonds ein zusätzlicher Planungsmehrwert. Würde die Bevölkerung eine Umzonung jedoch ablehnen, entstünde zumindest vorübergehend ein Verlust für den Fonds. Ausgehend davon, dass ewb eine hundertprozentige Tochter der Stadt ist und der Fonds eine gemeindeeigene Unternehmung mit Sonderrechnung darstellt, entstünde für die Stadt insgesamt gesehen durch den Kauf kein zusätzliches finanzielles Risiko, da es sich lediglich um eine Umlagerung des Areals von ewb hin zum Fonds handelt. Die Kosten der Altlastensanierung bestehen so gesehen unabhängig vom Kaufentscheid und können nur durch eine Entwicklung gedeckt werden. Aus Sicht des Gemeinderats berücksichtigt der ausgehandelte Kaufpreis die Planungserklärung des Stadtrats vom 25. Januar 2018, wonach der Kaufpreis so festzulegen ist, dass ewb für ihre finanziellen Verpflichtungen (insbesondere Altlastensanierung und Abgeltung der Losinger Marazzi AG) angemessen entschädigt wird, der Planungsmehrwert ansonsten aber der Stadt zugutekommt.

## **7. Entschädigung der Vorleistungen an ewb (und die Losinger Marazzi AG)**

### *7.1. Kosten Workshop-Verfahren und Testplanung*

Mit Schreiben vom 28. November 2011 hat ewb dem Gemeinderat die Auslösung der Planung beantragt und ihn darüber orientiert, dass sie beabsichtigt, in Absprache mit der Liegenschaftsverwaltung (heute Immobilien Stadt Bern) eine Projektentwicklungsvereinbarung mit der Losinger Marazzi AG abzuschliessen und dass diesbezüglich auch Gespräche mit dem Stadtplanungsamt stattgefunden hätten. Mit öffentlicher Urkunde vom 8. Dezember 2011 wurde eine Vereinbarung zwischen ewb und der Losinger Marazzi AG geschlossen.

Für das Testplanungsverfahren schlossen die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ewb, der Fonds, die damalige Stadtbauten Bern und die Brückenkopf Bern AG mit dem Stadtplanungsamt am 4. September 2013 eine Planungsvereinbarung ab. Diese regelte die Rahmenbedingungen der Planung sowie die Kostentragung. Am 17. Dezember 2014 nahm der Gemeinderat Kenntnis vom Schlussbericht der Testplanung.

Die Kosten für das Workshop-Verfahren sowie der durch ewb zu tragende Anteil der Kosten für das Testplanungsverfahren wurden durch die Losinger Marazzi AG vorfinanziert, wie dies 2011 in der Projektentwicklervereinbarung festgehalten worden war. Basierend auf dieser Vereinbarung sind heute Forderungen der Losinger Marazzi AG an ewb im Umfang von Fr. 1 600 000.00 offen. Die Brückenkopf AG und der Fonds haben bereits ihren Kostenanteil an die Testplanung im Umfang von Fr. 135 834.00 zuhanden der Losinger Marazzi AG beglichen.

### *7.2. Kosten Vertiefungsphase und Phase Planerlassverfahren*

Mit dem Abschluss der Testplanung hat der Gemeinderat die Verwaltung beauftragt, eine «[...] Vertiefungsphase Planung» zu sechs Themen durchzuführen und ihm die Ergebnisse zu unterbreiten. Im Juni 2015 hat er vom Bericht über die Ergebnisse der Vertiefungsphase und den Grundsätzen des ausgearbeiteten Rahmenplans als Vorlage für das Planerlassverfahren Kenntnis genommen und folgende Aufträge erteilt: Erarbeitung einer Planungsvorlage inklusive Antrag auf Mitwirkung basierend auf den Grundsätzen des Rahmenplans vom 30. März 2015, Erarbeitung eines Mobilitätskonzepts, einer Entwicklungs- und Immobilienstrategie in Abstimmung mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern sowie eines Vorschlags für einen partizipativen Prozess zur Klärung und Sicherung des zukünftigen Standorts für das Jugend- und Kulturzentrum auf dem Areal.

Die Kosten der Vertiefungsphase wurden allesamt von den verschiedenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern getragen. Der Anteil an externen Kosten, die ewb in diesen zwei Phasen bezahlt hat, beträgt Fr. 350 000.00.

### *7.3. Entschädigung der Vorleistungen und Kaufpreis*

ewb macht im Zusammenhang mit dem Arealkauf insgesamt Fr. 1 950 000.00 für die geleisteten Planungsarbeiten geltend. Davon wurden – beziehungsweise auf den beurkundeten «Aufhebungsvertrag zur Projektentwicklungsvereinbarung betreffend Projektentwicklung Ehemaliges Gaswerk-Areal Bern (Sandrainstrasse), Bern 3-Grundbuchblatt Nr. 752» zwischen der Losinger Marazzi AG und ewb vom 12. März 2019 – von ewb Fr. 1 600 000.00 an die Losinger Marazzi AG vertraglich zugesichert für aufgelaufene Drittkosten, interne Kosten und den erarbeiteten Projektwert (Vorleistungen der Losinger Marazzi AG). Dazu kommen die unter Ziffer 7.2 erwähnten Ausgaben von ewb.

Kosten Losinger Marazzi AG gemäss notariell beglaubigtem Aufhebungsvertrag vom 12. März 2019	Fr. 1 600 000.00
Entschädigung vom Fonds an ewb für deren nachgewiesenen Auslagen gemäss Schreiben vom 12. März 2019	<u>Fr. 350 000.00</u>
<b>Total Forderung Planerleistungen</b>	<b>Fr. 1 950 000.00</b>

Mit den Kosten im Umfang von Fr. 28 808 800.00 für Land und Bestandesbauten sowie der Entschädigung der geleisteten Planerarbeiten (ewb, Losinger Marazzi AG) an ewb in der Höhe von Fr. 1 950 000.00 entsteht ein Kaufpreis von Fr. 30 758 800.00.

Die von der Losinger Marazzi AG geltend gemachten Kosten von 1,6 Mio. Franken schlüsseln sich im Detail wie folgt auf:

Losinger Marazzi AG:

- externe Kosten	Fr. 676 055.00
- interne Kosten	Fr. 676 512.00
- Abgeltung für entgangenen Entwicklungsgewinn	Fr. 400 000.00
- Bereits bezahlte Rechnungen (ISB, Brückenkopf AG)	Fr. - 135 834.00
- Rundung	Fr. - 16 733.00

Total Losinger Marazzi AG	Fr. 1 600 000.00
---------------------------	------------------

Der Verwaltungsrat von ewb hat sich vertraglich verpflichtet, der Losinger Marazzi AG 1,6 Mio. Franken für die Vorleistungen zu bezahlen. Neben den internen und externen Aufwänden weist die Losinger Marazzi AG einen Betrag von Fr. 400 000.00 aus als Abgeltung für den entgangenen Entwicklungsgewinn. Der Gemeinderat ist der Meinung, dass die geltend gemachten Kosten entschädigt werden sollen, auch wenn die Stadt dazu rechtlich nicht verpflichtet ist. Entsprechend wurden die 1,6 Mio. Franken in den Kaufpreis an ewb eingerechnet. Sollte dieser Betrag gekürzt werden, würde dies zu Lasten von ewb gehen, einer 100-Prozent-Tochter der Stadt.

Die Losinger Marazzi AG hat mit dem entwickelten Projekt unbestrittenermassen einen Mehrwert erarbeitet. Das Projekt wurde aus politischen Gründen gestoppt und die Rahmenbedingungen haben sich in der Zwischenzeit geändert, insbesondere durch den Entscheid des Gemeinderats, das Jugend- und Kulturzentrum Gaskessel an seinem heutigen Standort weiterzuführen. Aufbauend auf den früheren und aktuellen Arbeiten und Erkenntnissen kann die Stadt das Projekt nach dem Kauf weiterentwickeln. Der Gemeinderat erachtet es als angemessen und fair gegenüber ewb und der Losinger Marazzi AG, deren Aufwände wie vorgeschlagen zu begleichen und damit einen Schlussstrich zu ziehen.

## 8. Eckwerte des Kaufgeschäfts

Das Kaufgeschäft enthält neben der finanziellen Entschädigung weitere Eckwerte, die wie folgt zusammengefasst werden können:

### 8.1. Übergang Nutzen und Gefahr

Nutzen und Gefahr beginnen für die Käuferin am 1. Januar 2021. Findet die Volksabstimmung erst nach dem 1. Januar 2021 statt, beginnen für die Käuferin Nutzen und Gefahr 60 Tage nach Zustimmung des Kaufgeschäfts durch das Berner Stimmvolk.

### *8.2. Altlastensanierung*

ewb verpflichtet sich – unabhängig davon, ob Nutzen und Gefahr bereits auf die Käuferin übergegangen sind – auf eigene Kosten gemäss Sanierungsverfügung des AWA vorzugehen, die Kernzone (Arealteil mit Priorität 1) zu sanieren und dafür zu sorgen, dass der Terminplan – soweit an ihr liegend – eingehalten werden kann. Bei Verzögerungen, wie beispielsweise durch Einsprachen, bleibt die Zuständigkeit der Altlastensanierung bei ewb. Wenn die Sanierungsarbeiten für die Kernzone (Priorität 1) nicht termin- und vereinbarungsgemäss abgeschlossen werden können und sich dadurch die Bebauung verzögert, haftet ewb für den daraus resultierenden Verzögerungsschaden in dem im Kaufvertrag festgelegten Rahmen mit maximal Fr. 500 000.00. Der Verzögerungsschaden wird wie folgt begrenzt: «Die Haftung bezieht sich nur auf allfällige Mehrleistungen des Unternehmers in Bezug auf den entstandenen Schaden wegen der Verzögerung der Sanierung der Kernzone (Arealteil mit Priorität 1)».

### *8.3. Belastungen des Bodens*

Das Kaufobjekt bleibt auch nach erfolgter Sanierung weiterhin im Kataster der belasteten Standorte verzeichnet, da die Altlastensanierung nur im Bereich der Kernzone (Arealteil mit Priorität 1) erfolgt. Eine Sanierung des ganzen Areals ist nicht erforderlich. Weiterer Handlungsbedarf ergibt sich erst bei der konkreten Umnutzung bzw. Bebauung des Areals. Dabei können Bodenbelastungen zu Tage treten, die entweder zu einer grösserflächigen Sanierung oder zu Kosten für die Entsorgung als Sonderabfälle führen. Die Kosten einer allfälligen weiteren Altlastensanierung und die Mehrkosten bei der Entsorgung von belastetem Aushubmaterial werden je zur Hälfte durch ewb und die Stadt getragen, wobei der von ewb zu übernehmende Betrag auf maximal 5 Mio. Franken begrenzt ist. Das Mittragen der Kosten bzw. Mehrkosten durch ewb endet 15 Jahre nach Vertragsunterzeichnung. Nach Ablauf dieser Frist sind sämtliche Kosten durch die Stadt zu tragen.

### *8.4. Dienstbarkeiten*

Es bestehen Dienstbarkeiten von ewb für betriebsnotwendige Leitungssysteme. Sofern nötig und technisch realisierbar, ist ewb bereit, die Leitungssysteme zu verlegen. Diesbezüglich bestehen aber weder Kostenschätzungen noch Kostenschlüssel zur Übernahme möglich anfallender Kosten.

Im Verwaltungsvermögen der Stadt besteht bis 2037 ein Baurecht für den Betrieb des Jugendzentrums Gaskessel. ewb und die damaligen Stadtbauten Bern haben 2007 im Grundbuch eine Dienstbarkeit zu Lasten der Baurechtsparzelle eingetragen, in der die Kündigung des Baurechtsvertrags bei einer Zonenplanänderung geregelt wurde. Diese lautet wie folgt:

Bei einer Zonenplanänderung (Volksbeschluss) und einer damit verbundenen Aufhebung des Standorts des Jugendzentrums Gaskessel im Sandrain kann die jeweilige Grundeigentümerin diesen Baurechtsvertrag jeweils per Ende Jahr unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist innerhalb von jeweils fünf Jahren entschädigungslos kündigen.

Falls die Stadt das Areal nicht erwirbt und das Grundstück am Markt angeboten wird, ist der Weiterbetrieb des Jugendzentrums ab 2037 oder bei einer Zonenplanänderung gefährdet. Dies hängt von den Entwicklungsabsichten der jeweiligen Grundeigentümerin ab.

### *8.5. Mietverträge*

Die bestehenden Mietverhältnisse gehen auf die Käuferin über.

## 9. Stand der Planung und Entwicklungsabsichten

Der Gemeinderat verfolgt die Absicht, das Gaswerkareal zu entwickeln und zu verdichten. Auf dem Areal sollen die Ziele des Stadtentwicklungskonzepts (STEK) 2016 und der Wohnstrategie umgesetzt werden. Die notwendige Zonenplanänderung wird den Stimmberechtigten unabhängig vom Kaufgeschäft vorgelegt, da die Fragen betreffend Eigentumsverhältnissen sowie Art und Mass der Nutzung auf dem Areal unabhängig voneinander beantwortet werden können. Eine Trennung der Geschäfte eröffnet die Möglichkeit, die einzelnen komplexen Themen separat zu behandeln. Die Planungsabsicht wird, soweit bereits möglich, offengelegt. Die vorliegende Zusammenfassung gilt als Orientierung. Änderungen sind im Rahmen der weiteren Arealentwicklung und im Rahmen des Planänderungsverfahrens immer noch möglich.

### 9.1. Art und Mass der Nutzung

Das Grundstück Bern 3/752 ist aktuell der Zone für öffentliche Nutzungen (Vgl. Kap 4) zugewiesen, die sich für Nutzungen des Verwaltungsvermögens eignet. Der Gemeinderat hat im Rahmen seines Entscheids zum Verbleib des Gaskessels an seinem heutigen Standort als Vorgabe eine urbane Mischnutzung beschlossen. Im Vergleich zu anderen Wohnbauentwicklungen wird folglich ein höherer Nichtwohnanteil angestrebt, um möglichst konfliktarme Übergänge zum Jugendzentrum Gaskessel und zum stark frequentierten Aareraum sicherzustellen sowie dem Areal einen öffentlichen Charakter zu verleihen. Das Ziel ist zudem eine stark verdichtete Bauweise mit rund 50 000 – 80 000 m<sup>2</sup> GfO zu realisieren. Das konkrete Nutzungsmass wird im Rahmen der Qualitätssicherung nachgewiesen und mit der Abstimmung zur Zonenplanänderung durch die Bevölkerung abschliessend festgelegt.

### 9.2. Freiräume

Heute handelt es sich um ein mehrheitlich abgeäuntes Grundstück. Mit dem Erwerb wird das Ziel verfolgt, das Areal der Bevölkerung besser zugänglich zu machen. Damit kann der Bevölkerung mehr Freiraum als heute zur Verfügung gestellt werden. In einem partizipativen Verfahren wurden die Freiraumbedürfnisse der Bevölkerung erfasst. Der bestehende rohe und vielschichtige Charakter des Areals wird als Resultat dieses Prozesses in die Entwicklung aufgenommen und weitergeführt.

### 9.3. Naturwerte

Auf dem Areal befinden sich heute wichtige Naturwerte, deren Erhalt bzw. Ersatz gesetzlich geregelt ist. Die vorhandenen Naturwerte wurden kartiert und sind im aktuellen Stand der Planung berücksichtigt. Die Altlastensanierung sowie die spätere Arealtransformation führt unweigerlich dazu, dass ein Teil der vorhandenen Naturwerte verloren geht. Die Arealentwicklung orientiert sich am Stand der Naturwerte vor der Altlastensanierung. Mit Ersatzflächen und Ersatzmassnahmen wird sichergestellt, dass nach der Arealentwicklung mindestens gleich viele Naturwerte wie vor der Sanierung auf dem Areal vorhanden sind.

### 9.4. Jugendzentrum Gaskessel

In einem zweijährigen partizipativen Prozess wurde mit den jugendlichen Vorstandsmitgliedern des Gaskessels die Standortfrage erörtert. Insgesamt hat sich der bestehende Standort als die beste Option herausgestellt. Die Anforderungen an die direkte und weitere Nachbarschaft konnten gemeinsam definiert werden. Der Gemeinderat hat am 30. Januar 2019 entschieden, dass der Gaskessel am bestehenden Standort erhalten und weiterentwickelt wird.

### 9.5. *Mobilität*

Die Stadt beabsichtigt gemäss den Vorgaben des STEK 2016 ein autoarmes Quartier zu realisieren. Die Abstellplätze für die Fahrzeuge sollen im Brückenkopf konzentriert werden. Weitere zweckgebundene Abstellplätze können auf dem Areal realisiert werden, um beispielsweise für Menschen mit Mobilitätsbehinderungen den Zugang zum Areal zu erleichtern und um Sharing-Angebote zu fördern.

Damit das Mobilitätskonzept funktioniert, ist ein besserer Anschluss an den öffentlichen Verkehr unerlässlich. Verschiedene mögliche Varianten einer Direktanbindung an den Bahnhof Bern hat der Gemeinderat der Regionalkonferenz Bern-Mittelland (RKBM) vorgelegt. Sie wird voraussichtlich 2020 eine vertiefte Studie zur öV-Erschliessung erarbeiten und das Ergebnis ins Regionale Angebotskonzept 2026 - 2029 aufnehmen.

Weitere Bestandteile des Mobilitätskonzepts sind attraktive Infrastrukturen für den Fuss- und Veloverkehr gemäss Schlüsselmassnahme 3.1 des Richtplans Fussverkehr (Durchwegung Gaswerkareal) und Vorgaben des Masterplans Veloinfrastruktur.

### 9.6. *Mix Bauträgerschaft*

Im Bericht an den Stadtrat wurde folgender Mix der Bauträgerschaft vorgeschlagen und durch den Stadtrat bestätigt: 50 % gemeinnützige Bauträgerschaften, 25 % Eigenentwicklung durch die Stadt und 25 % institutionelle Bauträgerschaften.

Seit dem Stadtratsentscheid wurden mit dem Standortentscheid Gaskessel und der neuen Stossrichtung in Richtung Mischnutzung die Rahmenbedingungen geändert. Dies führt dazu, dass der Mix der Bauträgerschaft nach dem Wettbewerb noch einmal überprüft werden muss. Ein höherer Anteil an Gewerbeflächen stellt andere Anforderungen an die Bauträgerschaften.

Sowohl die Abgabe der Baufelder im Baurecht sowie die Realisierung eigener Bauten durch den Fonds liegt in der Zuständigkeit der Stimmbevölkerung und erfordert folglich weitere Volksabstimmungen. Die abschliessende Diskussion wird in diesem Rahmen geführt.

### 9.7. *Umzonung und qualitätssichernde Verfahren (ab 2020)*

Nach dem Volksentscheid zum Kauf des Grundstücks muss das Areal umgezont werden. Vorarbeiten zur Durchführung einer Umzonung sowie der qualitätssichernden Verfahren wurden bereits im Rahmen der bisherigen umfangreichen Planungsarbeiten geleistet. Der Volksentscheid zum Kauf des Grundstücks ist die Basis, um die weiteren Arbeiten auszulösen. Im Rahmen des Planänderungsverfahrens und der qualitätssichernden Verfahren bestehen verschiedene Möglichkeiten der Mitwirkung durch den Stadtrat und die Bevölkerung.

Die Umzonung wird durch einen weiteren Volksentscheid und die Genehmigung durch den Kanton abgeschlossen. Die abschliessende Diskussion zur Planungsvorlage wird in diesem Rahmen geführt.

#### 9.7.1. *Umnutzung Bestandesbauten*

Die denkmalgeschützten Bestandesbauten sollen langfristig erhalten bleiben. Sie sind für das Areal identitätsstiftend.

#### 9.7.2. *Natur- und Freiräume*

Für die Natur- und Freiräume bestehen bereits Grundlagen respektive Konzepte. Da neue Natur- und Freiräume schon heute zonenkonform möglich sind, sollen sie so weit möglich schon ab 2021 realisiert werden.

### 9.7.3. Impuls-, Test- und Zwischennutzungen

Mit dem Übergang von Nutzen und Schaden 2021 soll das Areal für die Bevölkerung geöffnet und zugänglich gemacht werden. Im Rahmen der bestehenden Zonierung (vgl. Ziff. 4.1) können sofort Nutzungen im öffentlichen Interesse bewilligt werden. Die Bevölkerung wird partizipativ einbezogen.

## 10. Chancen und Risiken

Wie in Ziffer 6 bereits erwähnt, entspricht der ausgehandelte Kaufpreis weder dem heutigen Wert des Areals noch dem zukünftigen. Die Kaufpreisbewertung wurde auf der Basis von 50 000 m<sup>2</sup> GFo gemäss Testplanung durchgeführt. Erst das zeitlich später angesetzte Planungsgeschäft wird zeigen, wie hoch der Landwert effektiv ist. Dieser heute noch unbekannt Wert birgt sowohl Chancen wie auch Risiken. Die Möglichkeit zur Umsetzung einer höheren GFo als 50 000 m<sup>2</sup> ergäbe die Chance zur Realisierung eines zusätzlichen Planungsmehrwerts. Würde das effektive Nutzungsmass jedoch unter das Mass der Testplanung fallen oder sich die Stimmberechtigten generell gegen eine Umzonung aussprechen, wäre das Land – jedenfalls bis zu einer neuen Abstimmung – zu teuer eingekauft, was als finanzielles Risiko bewertet werden muss.

Der Grossteil des finanziellen Risikos besteht jedoch für die Stadt unabhängig des vorliegenden Kaufgeschäfts. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse (ewb als hundertprozentige Tochter und Fonds als städtische Sonderrechnung) müssen die Kosten für die Altlastensanierung ohnehin von der öffentlichen Hand getragen werden. Risikobehaftet ist zudem die Altlastensanierung. Es besteht die Möglichkeit, dass beim Bau neuer Immobilien weitere Rückstände entsorgt werden müssen, was finanzielle Auswirkungen hätte.

Unabhängig von der finanziellen Betrachtung ergeben sich für die Stadt beim Erwerb des Gaswerkareals und der anschliessenden Annahme des Planungsgeschäfts jedoch grosse Chancen:

- Erst durch den Kauf des Gaswerkareals wäre die Stadt in der Lage, auf dessen Entwicklung im Sinne der sozialen Wohnbaupolitik Einfluss zu nehmen.
- Das Areal würde langfristig der Spekulation entzogen.
- Mit der Entwicklung des Gaswerkareals könnten Ziele der Wohnstrategie und des STEK 2016 erreicht und Wohn- und Gewerberäume zu attraktiven Mieten bereitgestellt werden.

## 11. Kosten

Der Erwerb des Grundstücks 3/752 belastet die Rechnung des Fonds mit Fr. 30 758 800.00. Die Kosten setzten sich folgendermassen zusammen:

- Entschädigung Land	Fr. 26 358 800.00
- Entschädigung Bestandesbauten	Fr. 2 450 000.00
- Entschädigung Vorleistungen ewb	Fr. 350 000.00
- Entschädigung Vorleistungen Losinger Marazzi AG	Fr. 1 600 000.00

*Kosten Total*

Fr. 30 758 800.00

=====

## Antrag

1. Der Stadtrat genehmigt die Vorlage betreffen Erwerb Grundstück Bern Gbbl.-Nr. 3/752 Gaswerkareal von Energie Wasser Bern.
2. Er genehmigt die Vorlage und beantragt den Stimmberechtigten folgende Beschlüsse:
  1. Die Stimmberechtigten der Stadt Bern genehmigen den Kauf des Grundstücks Bern Gbbl.-Nr. 3/752 (Gaswerkareal) von Energie Wasser Bern.
  2. Sie bewilligen für den Kauf des Grundstücks Bern Gbbl.-Nr. 3/752 (Gaswerkareal) einen Verpflichtungskredit von Fr. 30 758 800.00. Darin enthalten ist eine Entschädigung von Fr. 1 950 000.00 für planerische Vorarbeiten von Energie Wasser Bern und der Losinger Marazzi AG.
  3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.
3. Die Botschaft an die Stimmberechtigten wird genehmigt.

Bern, 11. September 2019

Der Gemeinderat

Beilagen:

- Entwurf Abstimmungsbotschaft
- Entwurf Kaufvertrag vom 5. Juli 2019

## Gaswerkareal: Grundstückserwerb

Die Fachbegriffe	<b>4</b>
Das Wichtigste auf einen Blick	<b>5</b>
Die Ausgangslage	<b>6</b>
Der Kaufvertrag	<b>9</b>
So geht es weiter	<b>12</b>
Das sagt der Stadtrat	<b>14</b>
Antrag und Abstimmungsfrage	<b>15</b>

# Die Fachbegriffe

## Energie Wasser Bern (ewb)

Energie Wasser Bern (ewb) ist ein selbstständiges öffentlich-rechtliches Unternehmen der Stadt Bern und erfüllt insbesondere Aufgaben im Bereich der Energieversorgung. Die Stadt Bern ist die alleinige Eignerin.

## Zone für öffentliche Nutzungen

Zonen für öffentliche Nutzungen sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt und müssen deshalb von privater Überbauung freigehalten werden.

## Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik

Die Liegenschaften des Finanzvermögens der Stadt Bern befinden sich grösstenteils 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. Will die Stadt ein Grundstück zulasten des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik erwerben, dessen Verkehrswert mehr als 10 Millionen Franken beträgt, befinden grundsätzlich die Stimmberechtigten darüber.

## Dienstbarkeiten

Eine Dienstbarkeit ist ein Recht, das der oder dem Begünstigten erlaubt, das Grundstück eines Dritten in einem bestimmten Umfang zu gebrauchen oder zu nutzen. Zu den Dienstbarkeiten gehören unter anderem Wegrechte, Leitungsrechte, Baubeschränkungen, Wohnrechte und Nutzniessungen.

## Vorkaufsrecht

Unter einem Vorkaufsrecht an einer Liegenschaft versteht man das Recht, in einen Kaufvertrag mit einem Dritten eintreten und die Liegenschaft zu den mit dem Dritten ausgehandelten Bedingungen erwerben zu können.

## Wohnungen mit Kostenmiete

Mit Wohnungen in Kostenmiete wird preisgünstiger Wohnraum zur Verfügung gestellt. Die Kostenmiete richtet sich ausschliesslich nach den tatsächlichen Kosten der vermietenden Partei. Veränderungen der Bodenpreise und Marktentwicklungen dürfen nicht berücksichtigt werden. Wohnungen mit Kostenmiete sind selbsttragend und nicht subventioniert.

I Innere Stadt

II Länggasse, Felsenau

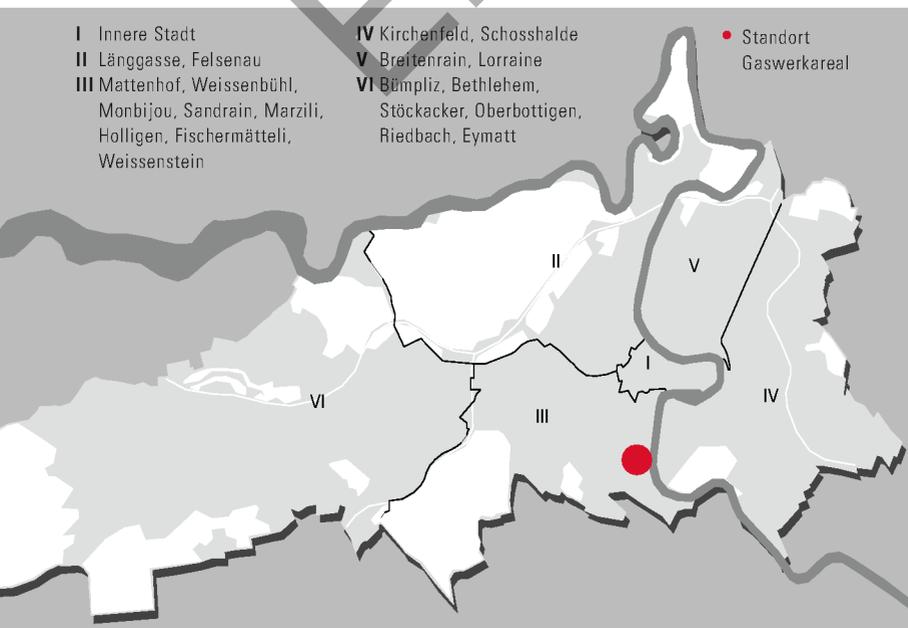
III Mattenhof, Weissenbühl,  
Monbijou, Sandrain, Marzili,  
Holligen, Fischermätteli,  
Weissenstein

IV Kirchenfeld, Schosshalde

V Breitenrain, Lorraine

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

• Standort  
Gaswerkareal



# Das Wichtigste auf einen Blick

**Die Stadt Bern will das Gaswerkareal entwickeln und darauf ein urbanes und vielseitig genutztes Quartier realisieren. Zu diesem Zweck muss sie in einem ersten Schritt die zentrumsnahe Industriebrache von Energie Wasser Bern erwerben. Mit dieser Vorlage befinden die Stimmberechtigten über das entsprechende Kaufgeschäft. Der vereinbarte Kaufpreis beträgt 30,76 Millionen Franken.**

Während rund neunzig Jahren wurde auf dem Berner Gaswerkareal aus Kohle Gas hergestellt. In den Siebzigerjahren mussten die Produktion eingestellt und die Anlagen zurückgebaut werden. Rund fünfzig Jahre später liegt das Areal weitgehend brach und wird als Lagerfläche und Parkplatz zwischengenutzt. Das Gelände ist mehrheitlich umzäunt und nicht öffentlich zugänglich.

## Arealentwicklung durch Stadt

Durch die intensive industrielle Nutzung in früheren Jahren ist der Boden des Gaswerkareals stark mit Schadstoffen belastet. Energie Wasser Bern (ewb) als Grundeigentümerin beabsichtigt zunächst, die Altlastensanierung mit einem Bauprojekt zu verbinden. Zu diesem Zweck schloss ewb mit der Losinger Marrazi AG eine Vereinbarung zur Projektentwicklung ab, was im Stadtrat auf Kritik stiess. Die Stadt will nun dieses wichtige Areal selbst entwickeln. Darauf soll ein vielfältig nutzbares Quartier mit neuen Wohnungen, Gewerbe, Kultur und öffentlichem Freiraum entstehen. Voraussetzung dafür ist, dass die Stadt das Areal von ewb erwirbt.

## Kaufvertrag zwischen Stadt und ewb

Mit dieser Vorlage befinden die Stimmberechtigten der Stadt Bern über den Erwerb des Grundstücks Gaswerkareal. Der zwischen ewb und der Stadt ausgehandelte Kaufvertrag regelt die Einzelheiten des Geschäfts. Der Kaufpreis beträgt insgesamt 30,76 Millionen Franken. Da-

rin enthalten ist nebst dem Preis für das Land und die Bestandesbauten auch eine Entschädigung von insgesamt 1,95 Millionen Franken für Planungsvorleistungen von ewb und der Losinger Marrazi AG. Weiter verpflichtet sich ewb, die Altlasten termingerecht und auf eigene Kosten zu sanieren.

## Spätere Umzonung nötig

Das Areal befindet sich in einer Zone für öffentliche Nutzungen. Will die Stadt darauf ein urbanes, vielseitig genutztes Quartier realisieren, bedarf es einer vorgängigen Zonenplanänderung. Darüber werden die Stimmberechtigten zu einem späteren Zeitpunkt befinden können. Die Stadt als neue Eigentümerin wird sodann die bauliche Entwicklung in die Wege leiten. Auch die Entscheide über eine allfällige Abgabe im Baurecht sowie über Investitionen der Stadt Bern fallen in die Zuständigkeit der Stimmberechtigten.

## Chancen und Risiken

Die Vorteile des Kaufgeschäfts liegen vor allem darin, dass die Stadt das Gaswerkareal nach ihren Vorstellungen entwickeln, mehrheitlich Wohnraum mit Kostenmiete schaffen und das Areal langfristig der Spekulation entziehen kann. Die Stadt übernimmt aber auch Risiken, denn der Kaufpreis für das Grundstück liegt über seinem aktuellen Wert. Der künftige Landwert ist noch ungewiss und hängt wesentlich davon ab, ob und wie das Land umgezont wird.



## Abstimmungsempfehlung des Stadtrats

Der Stadtrat empfiehlt den Stimmberechtigten, die Vorlage anzunehmen.

# Die Ausgangslage

**Der belastete Boden auf dem Gaswerkareal muss saniert werden. Energie Wasser Bern wollte die Altlastensanierung mit einem Bauprojekt verbinden. Die Projektvereinbarung mit einem privaten Bauunternehmen löste im Stadtrat jedoch Kritik aus. Nun will die Stadt Bern das Areal kaufen und selbst entwickeln.**

Das Gaswerkareal liegt im Berner Stadtteil Matenhof-Weissenbühl und erstreckt sich von der Sandrainstrasse bis zur Aare beziehungsweise von der Monbijoubücke bis zum Sportplatz Schönau. Das ehemalige Industrieareal blickt auf eine wechselvolle Geschichte zurück.

## Gas aus Steinkohle

Von 1876 bis 1967 war es Produktionsstandort von Gas für die städtische Energieversorgung. Im damaligen Ofenhaus wurde zerkleinerte Steinkohle auf 1400 Grad erhitzt. Dabei entstanden einerseits Koks – ein hochwertiger Brennstoff – und andererseits sogenanntes Kokereigas. Dieses wurde abgekühlt, gereinigt, in den Gasometern (Gaskesseln) zwischengespeichert und von dort ins Verteilnetz eingespeist. Die dafür benötigte Kohle wurde zuerst mit Pferdefuhrwerken, später mit Schiffen über die Aare und ab 1906 mit einer neu errichteten Gaswerkbahn zum Werk befördert.

## Ende der Produktion

Preisschwankungen, Lieferschwierigkeiten in den Kriegszeiten, steigende Produktionskosten und die Ablösung von Gas durch Strom respektive von Kohle durch Erdgas setzten der Berner Gasproduktion immer mehr zu. Durch den An-

schluss an das Ferngasnetz wurde Bern ab 1967 mit Gas aus Basel und ab 1972 mit Erdgas aus dem Ausland versorgt. Als Folge dieser Entwicklung stellte das Berner Gaswerk die Produktion ein. Es wurde geschlossen und zurückgebaut.

## Vom Industrieareal zur Industriebrache

Vom einstigen Gaswerk sind heute nur noch wenige Bauten erhalten – zum Beispiel das Werkstattgebäude, das Gasmeisterhaus, die Direktorenvilla und zwei Gasometerkuppeln (siehe Plan auf der übernächsten Seite). Letztere wurden in den frühen Siebzigerjahren umgebaut und bilden seither das Jugend- und Kulturzentrum Gaskessel. Ansonsten ist das ehemalige Industriegelände längst zur Brache geworden. Grosse Teile des Areals werden als Lagerfläche und Parkplatz zwischengenutzt oder stehen leer. Das Gelände ist mehrheitlich umzäunt und nicht für die Öffentlichkeit zugänglich. Teile des Areals sind zudem seit Sommer 2018 vom «Kollektiv Anstadt» besetzt. Mittlerweile besteht ein Zwischennutzungsvertrag bis 2020.

## Altlasten im Boden

Aufgrund der früheren industriellen Nutzung ist der Boden des Gaswerkareals mit Schadstoffen belastet. Probebohrungen haben gezeigt, dass



Die heutige Situation auf dem Gaswerkareal: Grosse Teile davon werden als Lagerfläche und Parkplatz zwischengenutzt oder liegen brach. Das Gelände ist mehrheitlich umzäunt und nicht für die Öffentlichkeit zugänglich. (Bild: Adrian Moser)

die Brache bis zu einer Tiefe von elf Metern mit Giftstoffen wie Arsen, Blei und Blausäure verseucht ist. Dies ist vor allem darauf zurückzuführen, dass bei der damaligen Gasproduktion unter anderem Teer entstand. Dieser versickerte über Jahrzehnte hinweg in grossen Mengen ins Erdreich. Eine Sanierung der Altlasten ist daher unumgänglich. Es ist davon auszugehen, dass dabei rund 35 000 Kubikmeter Material abgetragen und entsorgt werden müssen. Energie Wasser Bern (ewb; siehe Fachbegriffe) ist als Grundeigentümerin und Verursacherin der Schadstoffbelastung verpflichtet, die betroffenen Arealbereiche zu sanieren.

### Umstrittenes Vorgehen

ewb beabsichtigte zunächst, die Altlastensanierung mit der Entwicklung und Realisierung eines Bauprojekts zu verknüpfen. Zu diesem Zweck schloss ewb mit der Losinger Marazzi AG eine Vereinbarung zur Projektentwicklung ab. Unter der Führung der Losinger Marazzi AG und in Zusammenarbeit mit städtischen Fachstellen wurden in der Folge planerische Vorarbeiten geleistet. Insbesondere wurden 2014 eine Testplanung durchgeführt und deren Ergebnisse in einem Bericht festgehalten. Das exklusive Mandat der Losinger Marazzi AG und die von ihr geleitete Testplanung stiessen im Stadtrat auf Kritik und lösten zahlreiche parlamentarische Debatten und Vorstösse aus.

### Stadt will Areal selbst entwickeln

Nach einer breit abgestützten Auslegeordnung beschloss der Gemeinderat Ende 2016, das Gaswerkareal von ewb zu kaufen. Ausschlag-

gebend für diesen Entscheid war, dass die Stadt dadurch über die raumplanerischen Arbeiten hinaus Einfluss auf die Gestaltung und Nutzung des zentrumsnahen Areals nehmen kann. Sie kann den Arealentwicklungsprozess in eigener Verantwortung führen und die Baurechtsnehmenden bestimmen.

### Zone für öffentliche Nutzungen

Das Gaswerkareal ist hauptsächlich der Zone für öffentliche Nutzungen (siehe Fachbegriffe) zugewiesen, in der nur Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse zulässig sind. Soll darauf später ein urbanes Quartier mit Wohn- und Gewerbenutzung realisiert werden, bedarf es einer Zonenplanänderung. Über diese werden die Stimmberechtigten zu einem späteren Zeitpunkt zu befinden haben.

### Teil der Aaretalschutzzone

Das Gaswerkareal befindet sich in der Aaretalschutzzone. Diese bezweckt die Erhaltung der schönen und stark durchgrüneten Aaretalhänge. Bauten und Anlagen sollen sich bezüglich Gestaltung, Grösse und Farbgebung ins bestehende Landschaftsbild einfügen. Die Ziele des Aaretalschutzes werden im Rahmen der Interessenabwägung bei der künftigen Planung berücksichtigt. Zudem ist das Gaswerkareal Teil des städtischen Leitbilds Aareraumplanung. Dieses sieht eine Verdichtung nur entlang der Sandrainstrasse vor und muss allenfalls im Hinblick auf die Entwicklung des Areals aktualisiert werden.



Grundeigentümerin des Gaswerkareals ist ewb. Die Stadt will das Areal kaufen und entwickeln. Auf diese Weise kann sie über die raumplanerischen Arbeiten hinaus Einfluss auf die künftige Gestaltung und Nutzung nehmen.  
(Bild: Adrian Moser)



# Der Kaufvertrag

**Der Kauf des Grundstücks ist Voraussetzung dafür, dass die Stadt Bern das Gaswerkareal entwickeln kann. Der Kaufvertrag zwischen Energie Wasser Bern und der Stadt regelt die Bedingungen des Grundstückserwerbs – insbesondere den Kaufpreis sowie die Verantwortlichkeiten bei der Altlastensanierung.**

Seitens der Stadt soll der Kauf über den Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (siehe Fachbeurteilung) erfolgen. Verkaufsobjekt ist das ehemalige Gaswerkareal mit einer Grundfläche von rund 56 000 Quadratmetern (genauer Plan der Parzelle siehe gegenüberliegende Seite).

## Der Kaufpreis

Der mit Energie Wasser Bern (ewb) ausgehandelte Kaufpreis beträgt 30,76 Millionen Franken. Darin enthalten sind zunächst der Preis für das Land (Fr. 26 358 800.00) und der Preis für die Bestandesbauten (Fr. 2 450 000.00). Bei der Festlegung wurden der heutige Liegenschaftswert, die Ergebnisse der Testplanung von 2014, die von der Stadt angestrebte Nutzung und die durch ewb vorzunehmende Altlastensanierung berücksichtigt. Die Bewertung des Landes und der bestehenden Gebäude stützt sich auf eine Einschätzung des Büros Fahrländer Partner Raumentwicklung. Nebst dem Preis für Land und Bestandesbauten verlangt ewb auch eine Entschädigung für planerische Vorarbeiten, die ewb (Fr. 350 000.00) und die Losinger Marazzi AG (Fr. 1 600 000.00) geleistet haben. Die Stadt wird sich diese Vorarbeiten bei der weiteren Planung und Entwicklung zunutze machen können.

## Übergang von Nutzen und Gefahr

Gemäss Kaufvertrag kann die Stadt Bern das erworbene Grundstück ab dem 1. Januar 2021 frei nutzen. Gleichzeitig trägt sie ab diesem Zeitpunkt alle Risiken. Ausgenommen davon ist die anstehende Altlastensanierung (siehe nachfolgender Abschnitt).

## Altlastensanierung der Kernzone

Gestützt auf die Umweltschutzgesetzgebung sowie auf Anordnungen des kantonalen Amts für Abfall und Wasser (AWA) ist ewb verpflichtet,

die auf dem Areal bestehenden Altlasten zu sanieren und zu entsorgen. Die Sanierung beschränkt sich allerdings auf Teilgebiete des Areals. Eine Totalsanierung beurteilt das AWA als unverhältnismässig. Die am meisten betroffene Zone, die sogenannte Kernzone, ist gemäss Anordnung des AWA bis am 31. Dezember 2020 zu sanieren. Im Kaufvertrag verpflichtet sich ewb, die Altlastensanierung der Kernzone termingerecht und auf eigene Kosten vorzunehmen. Bei selbstverschuldeten Verzögerungen haftet ewb bis zu einem Betrag von 500 000 Franken für den daraus resultierenden Schaden. Die Baubewilligung für die Altlastensanierung ist bereits eingereicht. Wegen eines hängigen Beschwerdeverfahrens verzögern sich die Arbeiten jedoch. Die Kosten für die Sanierung der Altlasten werden auf 19,8 Millionen Franken geschätzt. Um Luftemissionen für das Quartier zu verhindern, werden die Sanierungsarbeiten unter einem Unterdruckzelt ausgeführt.

## Künftiger Landwert ungewiss

Die Entwicklung eines urbanen, vielfältig genutzten Quartiers mit Wohn- und Gewerbenutzung bedingt eine Umzonung des Areals (siehe Kapitel «Die Ausgangslage»). Die erforderlichen Anpassungen der raumplanerischen Grundlagen können den Stimmberechtigten jedoch erst zu einem späteren Zeitpunkt unterbreitet werden. Die Höhe des künftigen Landwerts ist somit noch mit Unsicherheiten behaftet. Für die Stadt besteht das Risiko, dass die Umzonung abgelehnt wird und sie das Areal nicht wie geplant entwickeln kann. Dann hätte sie dafür zum jetzigen Zeitpunkt einen zu hohen Kaufpreis bezahlt.

## Weitere Sanierungen möglich

Auch nach erfolgter Sanierung der Kernzone bleibt das Areal im kantonalen Kataster der belasteten Standorte verzeichnet. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass später wegen Gefährdung des Grundwassers weitere Teilgebiete saniert werden müssen. Die Kosten einer solchen zusätzlichen Altlastensanierung und die Mehrkosten für die Entsorgung von belastetem Aushubmaterial würden je zur Hälfte durch ewb und die Stadt getragen, wobei der von ewb zu übernehmende Betrag auf maximal 5 Millionen Franken begrenzt ist. Die Mitverantwortung von ewb für allfällige weitere Altlastensanierungen endet 15 Jahre nach der Vertragsunterzeichnung. Nach Ablauf dieser Frist hat die Stadt Bern sämtliche diesbezüglichen Kosten zu tragen.

### Reglementarisches Vorkaufsrecht

Die Stadt verfügt gestützt auf das Reglement Energie Wasser Bern über ein Vorkaufsrecht (siehe Fachbegriffe) an Grundstücken, die sie bei der Auslagerung auf ewb übertragen hat und die ewb nicht mehr für betriebliche Zwecke benötigt und daher veräussern will. Sollten die Stimmberechtigten den Grundstückerwerb ablehnen und ewb den Verkauf an einen Dritten in Betracht ziehen, wird die Stadt zu gegebenem Zeitpunkt über die Ausübung des Vorkaufsrechts zu befinden haben.

## Weitere Eckpunkte des Kaufvertrags

Durch das Areal führen verschiedene Leitungs-

systeme von ewb. Dafür bestehen Dienstbarkeiten (siehe Fachbegriffe). Sie bleiben damit für ewb auch nach dem Grundstückerwerb durch die Stadt zugänglich für Betrieb und Wartung. Auf dem Gelände befinden sich zudem zwei Erdgasbetankungsanlagen. Diese sollen demontiert und verlegt werden. Einzelne Bestandesbauten sind an Dritte vermietet. Der Kaufvertrag sieht vor, dass die bestehenden Mietverträge auf die Stadt übergehen. Schliesslich verpflichtet sich ewb im Zuge der Altlastensanierung eine Reihe von ökologischen Massnahmen für eine naturnahe Gestaltung des Areals umzusetzen.

### Grund für die Abstimmung

Die Stimmberechtigten der Stadt Bern befinden mit dieser Vorlage über den Kauf des Gaswerkareals. Das Kaufgeschäft gelangt zur Abstimmung, weil die Stimmberechtigten zuständig sind für den Entscheid über den Erwerb von Grundstücken zulasten des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik, wenn der Preis mehr als 10 Millionen Franken beträgt. Im Mai 2019 haben die Stimmberechtigten zwar einen Rahmenkredit von 60 Millionen Franken bewilligt, über den der Gemeinderat unter bestimmten Voraussetzungen Liegenschaften für günstigen Wohnraum erwerben kann. Grossareale oder unbebaute Flächen wie das Gaswerkareal werden jedoch nicht über den Rahmenkredit finanziert. Über solche Kaufgeschäfte befinden weiterhin die Stimmberechtigten.



Nur noch wenige Bauten des früheren Gasproduktionsstandorts sind auf dem heutigen Areal erhalten – zum Beispiel die ehemalige Direktorenvilla. (Bild: Adrian Moser)

### **Chancen und Risiken des Kaufgeschäfts**

- + Die Stadt kann eine grosse Landreserve erwerben, diese nach ihren Vorstellungen entwickeln, eine aktive Boden- und Wohnbaupolitik betreiben und das Areal langfristig der Spekulation entziehen.
- + Die Stadt kann zusätzliche Wohnungen mit Kostenmiete (siehe Fachbegriffe) sowie Gewerberaum schaffen. Dies entspricht den Zielen der Wohnstrategie und des Stadtentwicklungskonzepts 2016.
- + Die Stadt erwirbt eine langfristige Landreserve. Das finanzielle Risiko zeitlicher Verzögerungen ist aufgrund der historisch tiefen Zinsen zudem gering, sodass für die Stadt mittel- oder langfristig die Chance besteht, einen Entwicklungsgewinn zu erwirtschaften, wenn das Areal überbaut werden kann.
- Die für die Arealentwicklung notwendige Umzonung birgt aufgrund der sensiblen Lage Unsicherheiten und kann von den Stimmberechtigten abgelehnt werden.
- Obwohl die bestehenden Altlasten durch ewb saniert werden, besteht das Risiko, dass beim Bau neuer Immobilien weitere Altlasten saniert und entsorgt werden müssen.

### **Unternehmen der Stadt Bern**

Als Eigenerin ist die Stadt interessiert an einer gesunden finanziellen Entwicklung von ewb. Wird das vorliegende Kaufgeschäft abgelehnt, hätte ewb vorerst keinen Erlös aus dem Verkauf des Gaswerkareals, mit dem die 2020 vorzunehmende Altlastensanierung finanziert werden könnte. Das wäre nicht im Interesse der Stadt, weil sie über die jährliche Gewinnausschüttung direkt vom Erfolg oder vom allfälligen Misserfolg von ewb betroffen ist.

Entwurf

## So geht es weiter

**Nach Annahme des Kaufgeschäfts müssen in einem ersten Schritt die planungsrechtlichen Grundlagen für ein urbanes, vielseitig genutztes Quartier geschaffen werden. In einem zweiten Schritt folgt die bauliche Entwicklung des Areals. Über beides werden die Stimmberechtigten an der Urne befinden können.**

Nach dem Kauf des Gaswerkareals will die Stadt auf dem Grundstück ein vielfältig genutztes Quartier mit neuen Wohnungen, Gewerbe, Kultur und öffentlichem Freiraum realisieren. In diese Entwicklung miteinbezogen werden nebst der Kaufparzelle auch das städtische Areal Ryff-Fabrik, die benachbarten städtischen Grünflächen sowie das Areal Brückenkopf, welches der Brückenkopf Bern AG gehört (siehe dazu Plan im Kapitel «Die Ausgangslage»). Auf dem Gaswerkareal sollen vor allem Wohnungen mit Kostenmiete gebaut werden. Es ist vorgesehen, 50 Prozent der Baufelder an gemeinnützige Wohnbauträgerschaften zu vergeben. Auf weiteren 25 Prozent will die Stadt gemeinnützigen Wohnraum erstellen. Die restlichen 25 Prozent werden an institutionelle Investorinnen und Investoren vergeben. Wohneigentum ist nicht vorgesehen.

### Weitere Volksabstimmungen

In der heutigen Zone für öffentliche Nutzungen kann kein urbanes, vielseitig genutztes Quartier mit Wohn- und Gewerbenutzung realisiert werden, da ein solches Projekt nicht zonenkonform wäre. Die beabsichtigte Arealentwicklung setzt daher eine vorgängige Umzonung des Perimeters voraus. Die Zonenplanänderung wird den

Stimmberechtigten zu gegebener Zeit vorgelegt. Auch über die spätere Entwicklung des Areals durch Abgabe von Baufeldern im Baurecht beziehungsweise Realisierung von Bauten durch die Stadt werden sie in einer weiteren Abstimmung befinden können.

### Aaretal- und Denkmalschutz

Das Gaswerkareal befindet sich in der Aaretal-schutzzone. Bei der Entwicklung des Areals müssen die entsprechenden Vorgaben eingehalten werden (siehe entsprechender Kasten im Kapitel «Die Ausgangslage»). Die gesetzlich geschützten Naturwerte auf dem Gelände sind zu erhalten oder zu ersetzen. Ebenfalls zu berücksichtigen sind die Vorgaben des Denkmalschutzes. Die ehemalige Direktorenvilla, das Werkstattgebäude und der alte Schopf am Waldrand sind schützenswerte Gebäude.

### Gaskessel bleibt

Bereits geklärt ist die Zukunft des Jugend- und Kulturzentrums Gaskessel. Es kann an seinem bisherigen Standort bleiben und wird in die geplante Überbauung integriert. Bauliche und betriebliche Massnahmen sollen das Nebeneinander der verschiedenen Nutzungen auf dem Areal gewährleisten.



Das Jugend- und Kulturzentrum Gaskessel kann an seinem bisherigen Standort bleiben. Bauliche und betriebliche Massnahmen sollen das Nebeneinander der verschiedenen Nutzungen auf dem Areal gewährleisten. (Bild: ewb)

### **Potenzial für Zwischennutzungen**

Das Areal soll für die Bevölkerung geöffnet und zugänglich werden. Nach dem Kauf des Areals und erfolgter Altlastensanierung werden die einzelnen Flächen für vielseitige Zwischennutzungen ausgeschrieben. Aufgrund der geltenden Zonenordnung müssen diese im öffentlichen Interesse sein.

#### **Partizipation möglich**

Die Bernerinnen und Berner können nicht nur an der Urne mehrfach Stellung zur Zukunft des Gaswerkareals nehmen. Sie können auch die verschiedenen Möglichkeiten der Mitwirkung im Rahmen der Zonenplanänderung und der Arealentwicklung nutzen. Zudem werden sie bereits bei der Planung und Umsetzung der Zwischennutzungen einbezogen.

Entwurf

# 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 simulacra, 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.bern.ch/stadtrat/sitzungen](http://www.bern.ch/stadtrat/sitzungen).

# Antrag und Abstimmungsfrage

## Antrag des Stadtrats vom ...

1. Die Stimmberechtigten der Stadt Bern genehmigen den Kauf des Grundstücks Bern Gbbl.-Nr. 3/752 (Gaswerkareal) von Energie Wasser Bern.
2. Sie bewilligen für den Kauf des Grundstücks Bern Gbbl.-Nr. 3/752 (Gaswerkareal) einen Verpflichtungskredit von Fr. 30 758 800.00. Darin enthalten ist eine Entschädigung von Fr. 1 950 000.00 für planerische Vorarbeiten von Energie Wasser Bern und der Losinger Marazzi AG.

Der Stadtratspräsident:  
Philip Kohli

Die Ratssekretärin:  
Nadja Bischoff

## Abstimmungsfrage

Wollen Sie die Vorlage «Gaswerkareal: Grundstückserwerb» annehmen?

Haben Sie Fragen zur Vorlage?  
Auskunft erteilt das

Generalsekretariat der  
Direktion für Finanzen,  
Personal und Informatik  
Bundesgasse 33  
3011 Bern

Telefon: 031 321 65 76  
E-Mail: fpi@bern.ch

Entwurf

**Urschrift Nr.**

(kk)

## Kaufvertrag

**Frank Gurtner**, Notar des Kantons Bern, mit Büros in Bern (Monbijoustrasse 43) und Bern-Bümpliz (Morgenstrasse 70), eingetragen im Notariatsregister des Kantons Bern,

**beurkundet:**

Die

**Energie Wasser Bern**

(CHE-109.954.395), selbständige, autonome öffentlich-rechtliche Anstalt der Gemeinde Bern, mit Sitz in Bern, Monbijoustrasse 11, 3011 Bern, handelnd durch die kollektiv zu zweien zeichnungsberechtigten Daniel Schafer, von Bösinggen FR, in Niederönz, Mitglied der Geschäftsleitung, und Marcel Ottenkamp, von Bürchen VS, in Zofingen, Mitglied der Geschäftsleitung, hier vertreten durch Urs Möri, geb. 29. Januar 1961, von Ittigen BE und von Epsach BE, wohnhaft an der Neuhausweg 35, 3097 Liebefeld, gemäss Vollmacht vom [REDACTED], die im Original als **Beilage Nr. 1** mit der vorliegenden Urschrift aufbewahrt wird,

*hienach auch **ewb** oder **Verkäuferin** genannt*

sowie

die

**Einwohnergemeinde Bern, Fonds für die Boden- und Wohnbaupolitik**

(ZPV-Nr. 251219697), handelnd durch den Leiter der Immobilien Stadt Bern (ISB), Fernand Raval, geb. 1. Juli 1958, von Alle JU, wohnhaft an der Weyermattstrasse 5, 3360 Herzogenbuchsee, hier vertreten durch [REDACTED], gemäss Vollmacht vom [REDACTED], die im Original als **Beilage Nr. 2** mit der vorliegenden Urschrift aufbewahrt wird,

*hienach auch **EG Bern** oder **Käuferin** genannt*

**erklären:**

## 1. Eigentumsverhältnisse / Grundstückbeschreibung

ewb ist Alleineigentümerin des folgenden Grundstückes in der Gemeinde Bern:

### Bern 3 (Mattenhof/Weissenbühl) / 752

---

#### Grundstückbeschreibung

Gemeinde	351.3 Bern 3 (Mattenhof/Weissenbühl)
Grundstück-Nr	752
Grundstückkart	Liegenschaft
E-GRID	CH 65054 68735 01
Fläche	56'006 m <sup>2</sup> , AV93
Plan-Nr.	4295 4296 4315 4316 4336
Lagebezeichnung	Bern Marzili
Bodenbedeckung	Gebäude, 3570 m <sup>2</sup> Strasse, Weg, 7'556 m <sup>2</sup> Übrige befestigte Fläche, 20'749 m <sup>2</sup> Acker, Wiese, Weide, 5'072 m <sup>2</sup> Gartenanlage, 16'435 m <sup>2</sup> Übrige humusierte Fläche, 234 m <sup>2</sup> Geschlossener Wald, 2'390 m <sup>2</sup>
Gebäude / Bauten	Wohn-+Fabrikgebäude, Sandrainstrasse 15, 3007 Bern 686 m <sup>2</sup> Geometrisch auf 1 LIG / 0 SDR Trafostation, 10 m <sup>2</sup> Sandrainstrasse 15c, 3007 Bern Geometrisch auf 1 LIG / 0 SDR Bürogebäude, 292 m <sup>2</sup> Sandrainstrasse 17, 3007 Bern Geometrisch auf 1 LIG / 0 SDR Werkstatt, 751 m <sup>2</sup> Sandrainstrasse 17j, 3007 Bern Trafostation, 751 m <sup>2</sup> Geometrisch auf 1 LIG / 0 SDR Jugendzentrum Sandrainstrasse 25, 3007 Bern Gesamtfläche 1'153 m <sup>2</sup> (auf mehreren Grund- stücken) Geometrisch auf 1 LIG / 1 SDR (4037) Gebäude gehört zu BR 4037 ohne Gewähr Lagerhaus, 82 m <sup>2</sup> Sandrainstrasse 33e, 3007 Bern Geometrisch auf 1 LIG / 0 SDR Gasübernahmestation, Sandrainstrasse 39, 3007 Bern 451 m <sup>2</sup> Geometrisch auf 1 LIG / 0 SDR Gebäude/Bauten, 6 m <sup>2</sup> Sandrainstrasse 39a, 3007 Bern Geometrisch auf 1 LIG / 0 SDR Gebäude/Bauten, 10 m <sup>2</sup> Sandrainstrasse 39b, 3007 Bern (Einzelobjekt) Geometrisch auf 1 LIG / 0 SDR Werkstatt, 139 m <sup>2</sup> Sandrainstrasse 7c, 3007 Bern Geometrisch auf 1 LIG / 0 SDR
Anmerkungen amtl. Vermessung	
Bemerkungen	

---

## Dominierte Grundstücke

Keine

---

## Amtliche Bewertung

\* Amtlicher Wert CHF  
3'329'780

Ertragswert gemäss BGGB CHF

Gültig ab Steuerjahr  
2018

\* mit Ertragswertkomponenten

---

## Eigentum

Alleineigentum

Energie Wasser Bern, Bern (UID: CHE-109.954.395),

23.10.2002 003-2002/9242/0 Uebertragung  
12.02.2004 003-2004/1312/0 Firmaände-  
rung

---

## Anmerkungen

Keine

---

## Dienstbarkeiten

18.06.1930 030-II/5002	(L) Kanaldurchleitungsrecht ID.003-1997/010468 z.G. LIG Bern 3 (Mattenhof/Weissenbühl) 351.3/2405 z.G. LIG Bern 3 (Mattenhof/Weissenbühl) 351.3/2527 z.G. LIG Bern 3 (Mattenhof/Weissenbühl) 351.3/2528 z.G. LIG Bern 3 (Mattenhof/Weissenbühl) 351.3/2529
22.04.1952 030-IV/5693	(R) Ueberbaurecht für die Brückenpfeiler ID.003-1997/009646 z.L. LIG Bern 3 (Mattenhof/Weissenbühl) 351.3/1081
22.04.1952 030-IV/5693	(R) Abwasserdurchleitungsrecht ID.003-1997/009647 z.L. LIG Bern 3 (Mattenhof/Weissenbühl) 351.3/1081
07.08.1968 030-1968/2335/0	(L) Durchleitungsrecht für eine Rohrleitungsanlage ID.003-1999/013449 z.G. Gasverbund Mittelland AG, Arlesheim (UID: CHE-101.716.254)
12.01.1971 003-1971/190/0	(L) Kanalisationsdurchleitungsrecht ID.003-1999/013450 z.G. Einwohnergemeinde Köniz
04.07.2007 003-2007/5059/0	(L) SDR Baurecht, bis 31.12.2037 ID.003-2008/000485 z.G. SDR Bern 3 (Mattenhof/Weissenbühl) 351.3/4037
04.07.2007 003-2007/5059/0	(L) Fuss- und Fahrwegrecht ID.003-2008/000487 z.G. LIG Bern 3 (Mattenhof/Weissenbühl) 351.3/3929 z.G. SDR Bern 3 (Mattenhof/Weissenbühl) 351.3/4037
04.07.2007 003-2007/5059/0	(R) Fuss- und Fahrwegrecht ID.003-2008/000487 z.L. LIG Bern 3 (Mattenhof/Weissenbühl) 351.3/3929
04.07.2007 003-2007/5059/0	(L) Mitbenutzung der Leitungen ID.003-2008/000488 z.G. SDR Bern 3 (Mattenhof/Weissenbühl) 351.3/4037
04.07.2007 003-2007/5059/0	(R) Mitbenutzung der Leitungen ID.003-2008/000489 z.L. SDR Bern 3 (Mattenhof/Weissenbühl) 351.3/4037
04.07.2018 034-2018/8684/0	(L) Recht auf Bestand und Betrieb einer Transformatorstation und Durchleitungsrecht für das Leitungstrasse, übertragbar, mit Nebenleis-

		tungspflichtigen ID.034-2018/003829 z.G. Energie Wasser Bern, Bern (UID: CHE-109.954.395)
04.07.2018 2018/8685/0	034-	(L) Recht auf Bestand und Betrieb einer Transformatorstation und Durchleitungsrecht für die Leitungstrasseen, übertragbar, mit Nebenleistungspflichten ID.034-2018/003831 z.G. Energie Wasser Bern, Bern (UID: CHE-109.954.395)
04.07.2018 2018/8686/0	034-	(L) Durchleitungsrecht für Werkleitungen Gas, übertragbar, mit Nebenleistungspflichten ID.034-2018/003834 z.G. Energie Wasser Bern, Bern (UID: CHE-109.954.395)
04.07.2018 2018/8687/0	034-	(L) Durchleitungsrecht für die Leitungstrasseen, übertragbar, mit Nebenleistungspflichten ID.034-2018/003835 z.G. Energie Wasser Bern, Bern (UID: CHE-109.954.395)

---

## Grundlasten

Keine

---

## Vormerkungen

04.07.2007 2007/5059/0	003-	Vereinbarungen betreffend den Heimfall ID.003-2008/000486
---------------------------	------	---

---

## Pfandrechte

Keine

---

## Hängige Geschäfte

Geometergeschäfte 04.04.2019	bis	Keine
Grundbuchgeschäfte 03.04.2019	bis	Keine

---

## ÖREB-Kataster

### Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück betreffen

Kommunale Nutzungsplanung  
Kataster der belasteten Standorte  
Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen)  
Statische Waldgrenzen

### Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück nicht betreffen

Regionale Nutzungsplanung  
Kantonale Nutzungsplanung  
Baulinien Kantonsstrassen  
Projektierungszonen Nationalstrassen  
Projektierungszonen Eisenbahnanlagen  
Baulinien Eisenbahnanlagen  
Projektierungszonen Flughafenanlagen  
Baulinien Flughafenanlagen  
Sicherheitszonenplan  
Kataster der belasteten Standorte im Bereich der zivilen Flugplätze  
Kataster der belasteten Standorte im Bereich des öffentlichen Verkehrs  
Grundwasserschutzzonen  
Grundwasserschutzareale  
Kommunale Wald-Baulinien  
Regionale Wald-Baulinien  
Kantonale Wald-Baulinien  
Geschützte geologische Objekte regionaler Bedeutung  
Geschützte botanische Objekte regionaler Bedeutung  
Kantonale Naturschutzgebiete

### Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, zu denen noch keine Daten vorhanden sind

Baulinien Nationalstrassen  
Kataster der belasteten Standorte im Bereich des Militärs

## 2. **Vertragsobjekt**

Energie Wasser Bern verkauft der Einwohnergemeinde Bern (Fonds für die Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern) das hievor beschriebene Grundstück Bern 3-Grundbuchblatt Nr. 752.

## 3. **Volksabstimmung**

Der Kauf des Vertragsobjekts durch die EG Bern bedarf einer Volksabstimmung. Stimmt das Stimmvolk der EG Bern gegen den Kauf des Vertragsobjekts, fällt der vorliegende Vertrag entschädigungslos dahin.

## 4. **Kaufpreis**

Den Kaufpreis für das Vertragsobjekt haben die Parteien vereinbart und festgesetzt auf CHF 549.21/m<sup>2</sup> ausmachend für 56'006 m<sup>2</sup>

**CHF 30'758'800.00**

in Worten: Schweizerfranken dreissig Millionen siebenhundertachtundfünfzigtausendachthundert

## 5. **Kaufpreistilgung**

Die Käuferin verpflichtet sich, den gesamten Kaufpreis von CHF 30'758'800.00 valuta 31. Dezember 2020 auf das Klientengeldkonto IBAN CH32 0079 0016 9755 9504 9 bei der Berner Kantonalbank AG, Bern, lautend auf Notar Frank Gurtner, Bern, zu überweisen.

Findet die Volksabstimmung gemäss Ziffer 3. hiervor erst nach dem 31. Dezember 2020 statt, ist der Kaufpreis innert 60 Tagen nach Zustimmung durch das Stimmvolk der EG Bern zum Kauf des Vertragsobjekts auf das oben genannte Konto zu überweisen.

Der Notar ist verpflichtet, den gesamten Kaufpreis unverzüglich auf das Konto IBAN CH65 0483 5020 2033 8100 0 bei der CREDIT SUISSE AG, 3001 Bern, lautend auf Energie Wasser Bern, Bern, weiter zu überweisen.

Der Zahlungstermin ist ein Verfalltag. Die Käuferin hat ihre auf diesen Termin geschuldete Zahlung ohne weitere Aufforderung und ohne Rückbehalte, unter Ausschluss der Verrechnungseinsrede zu überweisen.

## 6. **Verzugsfolgen**

Sollte die Käuferin den Kaufpreis nicht rechtzeitig vergüten, so hat sie Verzugszinsen von 6% p.a. zu leisten.

## 7. **Anmeldung beim Grundbuchamt**

Die Parteien beauftragen den Notar, den vorliegenden Kaufvertrag erst zur grundbuchlichen Behandlung anzumelden, wenn der gesamte Kaufpreis bezahlt worden ist.

## 8. Nutzen und Gefahr

Nutzen und Gefahr am Vertragsobjekt beginnen der Käuferin am 1. Januar 2021. Findet die Volksabstimmung gemäss Ziffer 3. hiervor erst nach dem 1. Januar 2021 statt, beginnen der Käuferin Nutzen und Gefahr 60 Tage nach Zustimmung durch das Stimmvolk der EG Bern.

## 9. Altlastensanierung und Ökokonzept

Nach Einsichtnahme in einen das Vertragsobjekt betreffenden Auszug aus dem Kataster der belasteten Standorte des Kantons Bern stellen die Parteien fest, dass sich auf dem Vertragsobjekt ein in diesem Kataster eingetragener Standort befindet, welcher sanierungsbedürftig ist (**Beilage Nr. 3**). Auf dem Vertragsobjekt befindet sich ein Ablagerungsstandort (Nr. 03510035 Sandrain) und ein Betriebsstandort (Nr. 03510125 ehem. Gaswerk Bern).

Gemäss Art. 32d<sup>bis</sup> Abs. 3 des Umweltschutzgesetzes des Bundes (USG) ist für die Veräusserung des Vertragsobjekts eine Bewilligung der zuständigen Behörde erforderlich. Das Amt für Wasser und Abfall des Kantons Bern (AWA) hat die Bewilligung am \_\_\_\_\_ erteilt (**Beilage Nr. 4**).

Das Amt für Abwasser und Abfall des Kantons Bern (AWA) hat mit Schreiben an ewb vom 3. Februar 2017 eine Sanierungsverfügung erlassen, welche in Kopie als **Beilage Nr. 5** mit der vorliegenden Urschrift aufbewahrt wird. Die Sanierungsverfügung ist zwischenzeitlich in Rechtskraft erwachsen. Die Sanierungsverfügung definiert in Ziffer 2 (Seite 4 der Verfügung) die Sanierungsziele für die Kernzone (Arealteil mit Priorität 1). Die Verkäuferin verpflichtet sich – unabhängig davon, ob Nutzen und Gefahr bereits auf die Käuferin übergegangen ist – auf eigene Kosten gemäss Sanierungsverfügung (**Beilage Nr. 5**) vorzugehen, die Kernzone (Arealteil mit Priorität 1) zu sanieren und dafür zu sorgen, dass der Terminplan (= der grobe Zeitplan) – soweit an ihr liegend – eingehalten werden kann.

Die Kernzone (Arealteil mit Priorität 1) ist gemäss Sanierungsverfügung (**Beilage Nr. 5**) bis am 31. Dezember 2020 zu sanieren. Wenn die Sanierungsarbeiten für die Kernzone (Arealteil mit Priorität 1) bis am 31. Dezember 2020 nicht abgeschlossen sind und sich dadurch die Bebauung verzögert, haftet ewb der EG Bern für den daraus resultierenden Verzögerungsschaden für die Dauer von zehn Jahren seit Vertragsunterzeichnung. Der Verzögerungsschaden wird wie folgt begrenzt:

- die Haftung bezieht sich nur auf allfällige Mehrleistungen des Unternehmers in Bezug auf den entstandenen Sachschaden wegen der Verzögerung der Sanierung der Kernzone (Arealteil mit Priorität 1);
- die Haftsumme wird auf CHF 500'000.00 begrenzt.

Die Parteien haben Kenntnis davon, dass für das Vertragsobjekt ein sog. Ökokonzept erstellt wurde. Das Areal wurde kartographisch erfasst und es sind gewisse ökologische Massnahmen durchzuführen. Diese ökologischen Massnahmen können teilweise erst nach Abschluss der Altlastensanierung betreffend Kernzone durchgeführt werden. ewb verpflichtet sich – unabhängig davon, ob Nutzen und Gefahr bereits auf die Käuferin übergegangen ist – auf eigene Kosten die definierten ökologischen Massnahmen bis zu deren Abschluss umzusetzen. Nach Abschluss der ökologischen Massnahmen erfolgt zwischen ewb und Stadtgrün Bern eine gemeinsame Abnahme.

## 10. Belastungen des Bodens

Das Vertragsobjekt bleibt nach erfolgter Sanierung weiterhin im Kataster der belasteten Standorte verzeichnet.

«Ein Handlungsbedarf wird nur noch im Falle einer Umnutzung des Areals bestehen, bei der Auflagen in Bezug auf den Bodenaufbau, die Entwässerung und die Entsorgung des Aushubs erfüllt werden müssen. Vor der Realisierung eines Bauvorhabens muss mit projektspezifischen Abklärungen unter anderem die Belastung des Materials, das im Rahmen des Vorhabens ausgehoben wird, untersucht werden» (Zitat aus Sanierungsverfügung des Amts für Wasser und Abfall vom 3. Februar 2017, **Beilage Nr. 5**).

Da das Vertragsobjekt weiterhin im Kataster der belasteten Standorte eingetragen ist und nicht ausgeschlossen werden kann, dass nach Abschluss der Sanierung der Kernzone (Arealteil mit Priorität 1 gemäss **Beilage Nr. 5**) weitere Teilgebiete ausserhalb der Kernzone saniert werden müssen (insbesondere Arealteile mit Priorität 2 und 3 gemäss **Beilage Nr. 5**) oder eine allfällige Umnutzung des Areals Sanierungsfolgen hat bzw. belastetes Aushubmaterial gemäss den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen der Umwelt- und Abfallgesetzgebung separat zu entsorgen ist, vereinbaren die Parteien was folgt:

- die Kosten einer allfälligen weiteren Altlastensanierung und die Mehrkosten bei der Entsorgung von belastetem Aushubmaterial werden je zur Hälfte durch ewb und die EG Bern getragen, wobei der von ewb zu übernehmende Betrag auf maximal CHF 5 Millionen (in Worten: Schweizerfranken fünf Millionen) begrenzt ist;
- beide Parteien haben ein umfassendes Einsichtsrecht betreffend den mit den Sanierungs- und Mehrkosten zusammenhängenden Dokumenten;
- beide Parteien arbeiten bei allfälligen weiteren Altlastensanierungen zusammen und treffen die dafür notwendigen Entscheide gemeinsam;
- die Zusammenarbeit bei allfälligen weiteren Altlastensanierungen und die Mittragung der Kosten bzw. Mehrkosten durch ewb endet in 15 Jahren ab Vertragsunterzeichnung. Nach Ablauf dieser Frist sind sämtliche Kosten durch die EG Bern zu tragen.

## 11. Erdgas-Betankungsanlagen

Gemäss der von den Vertragsparteien am 21. Mai 2008 unterzeichneten Vereinbarung betreffend die Erdgas-Betankungsanlagen auf dem Gaswerkareal, welche in Kopie als **Beilage Nr. 6** mit dieser Urschrift aufbewahrt wird, erklärt sich ewb bereit, die Erdgas-Betankungsanlagen auf Anzeige der EG Bern zu demontieren und zu verlegen, sofern am Standort Gaswerkareal Gebäude oder Freizeitanlagen realisiert werden sollen.

Heute befinden sich noch zwei Erdgas-Betankungsanlagen auf dem Vertragsobjekt. Die Vereinbarung vom 21. Mai 2008 (**Beilage Nr. 6**) hat nach wie vor vollumfänglich Geltung. Sollten die Erdgas-Betankungsanlagen bis zum Übergang von Nutzen und Gefahr noch nicht demontiert sein, regeln die Parteien die Konditionen des Weiterbetriebs durch ewb für die Zeit bis zur Anzeige der Demontage durch die EG Bern mittels separater, einfach-schriftlicher Vereinbarung. Kommt innert sechs Monaten nach Übergang von Nutzen und Gefahr keine separate, einfach-schriftliche Vereinbarung zustande, sind die Erdgas-Betankungsanlagen innert weiteren 6 Monaten durch ewb auf eigene Kosten zu demontieren.

## 12. Gewährleistung

Die Käuferin kennt das Vertragsobjekt. Die Parteien schliessen jegliche Rechts- und Sachgewährleistungspflicht der Verkäuferin aus (Art. 192 ff., Art 197 ff und Art. 219 OR).

Bezüglich Sachmängel bedeutet dies, dass die Verkäuferin weder für offene, noch für verdeckte Mängel haftet, auch wenn diese erheblich oder unerwartet sind. Die Parteien schliessen zudem alle weiteren Haftungsansprüche und Rechtsbehelfe der Käuferin für Rechtsmängel und Sachmängel aus.

Diese Freizeichnung unterliegt den gesetzlichen Schranken. Die Parteien bestätigen, dass der Notar sie diesbezüglich über die verbleibende Haftung der Verkäuferin, insbesondere für arglistig verschwiegene Mängel und für erhebliche Verschlechterungen des Vertragsobjektes bis zum Gefahrübergang orientiert hat.

## 13. Dienstbarkeiten und Vormerkung

Die Käuferin bestätigt, dass der Notar sie über den wesentlichen Inhalt und die Bedeutung der im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeiten sowie der Vormerkung orientiert hat. Die Käuferin erklärt, dass ihr die Wortlaute der Dienstbarkeiten ausgehändigt worden sind.

## 14. Marchzählige Abrechnung

Über die öffentlichen und privaten Abgaben und Einnahmen erstellt die Verkäuferin nach Übergang von Nutzen und Gefahr eine marchzählige Abrechnung. Ein Saldo wird 30 Tage nach Vorliegen der Abrechnung fällig.

## 15. Mietverträge

Die Vertragsparteien nehmen zur Kenntnis, dass gemäss Art. 261 OR Mietverhältnisse auf die Käuferin übergehen.

Diese Mietverträge und die weiteren, schriftlichen Abmachungen mit den Mietern wurden der Käuferin vor Unterzeichnung des vorliegenden Kaufvertrages in Kopie übergeben. Spätestens per Übergang von Nutzen und Gefahr werden der Käuferin die Originale ausgehändigt. Es wurden keine Mietzinsdepots angelegt.

Die Verkäuferin bestätigt, dass keine mieterseitigen Investitionen oder diesbezügliche Abmachungen bestehen, welche nicht aus den der Käuferin übergebenen Unterlagen ersichtlich sind. Im Weiteren bestätigt die Verkäuferin, dass mit den Mietern keine Nebenabreden bestehen, welche nicht aus den ausgehändigten Unterlagen ersichtlich sind und bestätigt, dass im Zeitpunkt der Beurkundung betreffend das Vertragsobjekt keine mietrechtlichen Verfahren hängig sind.

Bezüglich der bestehenden Mietverhältnisse und der Mietzinseinnahmen wird auf den beiliegenden Mieterspiegel per \_\_\_\_\_ verwiesen, welcher durch die Verkäuferin unterzeichnet wurde. Der Mieterspiegel bildet integrierenden Bestandteil dieses Vertrages und wird als **Beilage Nr. 7** mit dieser Urschrift aufbewahrt.

Die Verkäuferin leistet keine Gewähr für den Weiterbestand der Mietverhältnisse, für die Bonität der Mieterschaft oder für künftigen Mietertrag.

Sind bis zum Übergang von Nutzen und Gefahr neue Mietverträge abzuschliessen, verpflichtet sich die Verkäuferin, die entsprechenden Mietverträge gemäss Art. 272a Abs. 1 lit. d OR auszugestalten, so dass die Erstreckung des Mietverhältnisses ausgeschlossen ist.

Die Verkäuferin versucht zudem bis zum Übergang von Nutzen und Gefahr – soweit möglich – die bestehenden Mietverträge so zu ergänzen, dass diese die Erstreckung gemäss Art. 272a Abs. 1 lit. d OR ausschliessen. Diese neuen Mietverträge sind der Käuferin vorgängig der Unterzeichnung zur Genehmigung zu unterbreiten.

## 16. **Versicherungen**

Rechte und Pflichten aus allfälligen für das Vertragsobjekt bestehenden Versicherungen gehen auf die Käuferin über (Art. 54 Abs. 1 VVG).

Die Käuferin kann den Übergang einer mit der Gebäudeversicherung des Kantons Bern bestehenden Versicherung für Feuer- und Elementarschäden (Grundversicherung) nicht ablehnen.

Die Käuferin kann den Übergang aller weiteren allfälligen Versicherungen (wie Wasserschaden, Gebäude-Haftpflicht, Zusatzversicherungen der Gebäudeversicherung des Kantons Bern) bis spätestens 30 Tage nach dem Eigentumsübergang ablehnen, und zwar durch eine schriftliche, an die jeweilige Versicherungsgesellschaft zu richtende Erklärung (Art. 54 Abs. 2 VVG). Die Käuferin nimmt zur Kenntnis, dass die Gebäude-Haftpflichtversicherung im vorliegenden Fall nicht übergeht.

Die Verkäuferin übergibt der Käuferin auf das Datum des Übergangs von Nutzen und Gefahr hin Kopien aller allenfalls bestehenden Versicherungspolicen.

## 17. **Hausinstallationskontrolle**

Gemäss Art. 5 der Niederspannungsverordnung (NIV) ist eine Kontrolle der elektrischen Hausinstallationen bei einer Handänderung zwingend, wenn kein Sicherheitsnachweis (SiNa) vorliegt, welcher nicht älter als 5 Jahre ist.

Die Verkäuferin ist zurzeit nicht im Besitz aller entsprechenden Sicherheitsnachweise. Sie wird entweder bestehende Sicherheitsnachweise, welche nicht älter als fünf Jahre sind, bis Nutzen- und Gefahrenübergang der Käuferin aushändigen, oder vor Nutzen- und Gefahrenübergang die Kontrolle und die Behebung allfälliger Mängel auf eigene Rechnung durchführen lassen und die neuen Sicherheitsnachweise der Käuferin vor Nutzen- und Gefahrenübergang übergeben.

## 18. **Anschlussgebühren, Grundeigentümerbeiträge**

Der Kaufpreis versteht sich für das Vertragsobjekt im heutigen Erschliessungszustand. Im Kaufpreis nicht inbegriffen sind sämtliche Grundeigentümerbeiträge und Anschlussgebühren für allfällige Bauvorhaben der Käuferin bzw. deren Rechtsnachfolgerin oder der Ersteller von Gebäuden auf dem Vertragsobjekt.

## 19. **Gesetzliche Pfandrechte**

Die Verkäuferin erklärt, dass sie bezahlt hat bzw. bezahlen wird:

- alle Steuern und öffentlich-rechtlichen Abgaben, bezogen auf die Zeit bis zum Übergang von Nutzen und Gefahr;

- sämtliche Rechnungen von Handwerkern, die im Auftrag der Verkäuferin für das Vertragsobjekt Arbeit geleistet oder Material geliefert haben.

Sollten wider Erwarten gesetzliche Pfandrechte geltend gemacht werden, so verpflichtet sich die Verkäuferin zur nachträglichen Bezahlung oder anderweitigen Sicherstellung der Forderungen.

## 20. Grundstückgewinnsteuern

### 20.1. Grundlagen

Die Parteien bestätigen, dass der Notar sie im Zusammenhang mit der Grundstückgewinnsteuer hingewiesen hat auf

- die Grundsätze der Grundstückgewinnsteuern gemäss bernischem Steuergesetz,
- die bei der Grundbuchanmeldung dieses Vertrags einzureichende Kurzdeklaration der Verkäuferin,
- das zur Sicherung der Grundstückgewinnsteuer zugunsten von Kanton, Einwohner- und Kirchgemeinde bestehende, gesetzliche Grundpfandrecht,
- das Recht der Käuferin, Sicherstellung für den voraussichtlichen Betrag dieser Steuer zu verlangen.

### 20.2. Verzicht auf Sicherstellung

Die Parteien haben Kenntnis vom Schreiben des ewb vom 10.04.2013, wonach Liegenschaften des ewb im Hoheitsgebiet der Stadt Bern der Grundstückgewinnsteuer nicht unterliegen. Die Parteien gehen deshalb davon aus, dass für ewb beim vorliegenden Verkauf keine Grundstückgewinnsteuerpflicht anfällt. Die EG Bern verzichtet deshalb auf eine Sicherstellung.

## 21. Schlussbestimmungen

### 21.1. Genehmigung

Die Genehmigung dieses Kaufvertrags durch das finanzkompetente Organ der EG Bern bleibt vorbehalten.

### 21.2. Eintragungsbewilligung

Die Vertragsparteien erteilen ihre Einwilligung zur Vornahme der hievor nachgesuchten Eintragungen und Änderungen im Grundbuch.

Mit der Anmeldung dieses Vertrages durch den Notar beim Grundbuchamt Bern-Mittelland gelten sämtliche in diesem Vertrag enthaltenen Bedingungen und Vorbehalte als erfüllt.

### 22.3. Kosten

Die gesamten Kosten dieses Kaufvertrages (Grundbuchamt und Notariat) werden von der Käuferin getragen, auch für den Fall, dass er dahinfällt.

### 22.4. Handänderungssteuern

Da es sich bei der Käuferin um eine öffentlich-rechtliche Körperschaft handelt, ist gemäss Art. 12 lit. a HG keine Handänderungssteuer geschuldet.

## 22.5. Ausfertigungen

Diese Urschrift ist für das Grundbuchamt Bern-Mittelland, die Verkäuferin und die Käuferin dreifach in Papierform auszufertigen.

### Schlussverbal

Der Notar liest diese Urkunde den ihm persönlich bekannten und handlungsfähigen Parteien vor. Hierauf erklären diese, die Urkunde enthalte den Ausdruck ihres Willens und unterzeichnen die Urschrift gemeinsam mit dem Notar.

Die Verurkundung vollzieht sich ohne Unterbrechung und in Anwesenheit aller Mitwirkenden im Büro des Notars in Bern, Monbijoustrasse 43, am [ ] .

D.d. [ ]

Die Parteien:

#### **Energie Wasser Bern**

Der Bevollmächtigte:

\_\_\_\_\_  
(Urs Möri)

#### **Einwohnergemeinde Bern**

**Fonds für die Boden- und Wohnbaupolitik**

Der/die Bevollmächtigte:

\_\_\_\_\_  
( [ ] )

Der Notar:

\_\_\_\_\_  
(Frank Gurtner)