

Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat**Überbauungsordnung Obermatt/Wangenmatt: Gemeindeanteil an den Erschliessungskosten; Krediterhöhung****1. Worum es geht**

Am 26. November 2000 genehmigten die Stimmberechtigten der Stadt Bern die Überbauungsordnung Obermatt/Wangenmatt. Zuvor hatte der Stadtrat mit SRB 307 vom 7. September 2000 einen Kredit von Fr. 700 000.00 für den Gemeindeanteil an den Erschliessungskosten (Fusswegverbindungen, Umgestaltung Moosbach/Stadtbach, Grünflächen) bewilligt.

Die Überbauungsordnung Obermatt/Wangenmatt betrifft das Gebiet zwischen Hallmattstrasse, Rehhagstrasse und der Gemeindegrenze zu Köniz. Sie sieht vor, an der Hallmattstrasse die bereits überbauten Parzellen sowie ein Baufeld in der Industrie- und Gewerbezone zu belassen und die dahinter liegende Fläche teils der Wohnzone, teils der gemischten Wohnzone zuzuweisen.

Ende Mai 2002 beschloss der Gemeinderat, den Moosbach und den Stadtbach gemäss der genehmigten Planung Obermatt/Wangenmatt umzugestalten. Diese Umgestaltung, die Bauten auf dem Baufeld 7 sowie die Korrektur der Hallmattstrasse und des Autobahnanschlusses Bern-Niederwangen sind abgeschlossen. Auf dem Baufeld 8 entsteht zurzeit die Mehrfamilienhaus-Überbauung Hüsliackerstrasse 1-23. Auf den benachbarten Baufeldern 9 und 10 soll ein Alters- und Kulturzentrum gebaut werden.

Zwischen den Baufeldern sind Detailerschliessungsanlagen vorgesehen, welche gemäss Baugesetz (Art. 109 Ziff. 2 BauG) nach der Erstellung durch die Grundeigentümer zu Eigentum und Unterhalt an die Gemeinde übergehen. Ein erstes Teilstück der Hüsliackerstrasse ist bereits durch die privaten Grundeigentümer gebaut und durch die Stadt übernommen worden. Dies gilt ebenso für ein Teilstück des Ziegeleiwegs.

Das vorliegende Geschäft hat seinen Ursprung in einer Vereinbarung mehrerer Grundeigentümer, darunter auch die Stadt selber. Diese Vereinbarung regelt, wer für die Projektierung und Erstellung der weiteren Detailerschliessung zuständig ist und wer gemäss Artikel 112 BauG welche Kosten zu tragen hat. Laut der Vereinbarung hat die Stadt Bern einen Kostenanteil von rund Fr. 100 000.00 zu tragen. Dafür ist eine Erhöhung des im Jahre 2000 durch den Stadtrat gesprochenen Kredits notwendig. Der Gemeinderat hat die Vereinbarung gleichzeitig mit der Verabschiedung des vorliegenden Vortrags genehmigt.

Ebenfalls Gegenstand dieser Vereinbarung sind Vorleistungen der Stadt im Umfang von rund Fr. 220 000.00. Es handelt sich dabei um Kunstbauten (Brücke Hüsliackerstrasse und Fussgängersteg Hüsliackerstrasse), welche die Stadt im Rahmen der Arbeiten zur Umgestaltung bzw. Renaturierung des Moosbachs und des Stadtbachs realisierte. Diese Vorleistungen werden der Stadt von den übrigen Vertragsparteien vollumfänglich zurückerstattet. Das Bruttoprinzip erfordert indessen die Einrechnung der Vorleistungen in die beantragte Krediterhöhung. Der Gemeinderat beantragt dem Stadtrat deshalb, den mit SRB 307 vom 7. September 2000 bewilligten Kredit um insgesamt Fr. 320 000.00 auf Fr. 1 020 000.00 zu erhöhen.

2. Überblick über den Realisierungsstand

Das Baugebiet der Überbauungsordnung Obermatt/Wangenmatt gliedert sich in zehn Baufelder. Der Realisierungsstand präsentiert sich im Einzelnen wie folgt:

Baufelder 1, 4 und 5:

Diese Baufelder waren bereits vor Erlass der Überbauungsordnung grösstenteils überbaut.

Baufeld 2:

Unter dem westlichen Teil dieses (ebenfalls bereits zuvor überbauten) Baufelds hat die Gemeinde Köniz ihr Regenwasserrückhaltebecken realisiert.

Baufeld 3:

Auf dem westlichen unüberbauten Teil ist noch kein Vorhaben bekannt.

Baufeld 6:

Wird zurzeit als Autoabstellplatz genutzt, ein künftiges Vorhaben ist nicht bekannt.

Baufeld 7:

Die Überbauungen sind abgeschlossen (Vaucher AG, AMAG Automobil- und Motoren AG; Porsche Zentrum Bern). Vorgängig wurde - gemäss Artikel 8 Absatz 4 der Vorschriften zur Überbauungsordnung (UeV) Obermatt/Wangenmatt - auf Kosten der Liegenschaftsverwaltung der Stadt Bern als Grundeigentümerin die Umlegung bzw. Renaturierung des Moosbachs und des Stadtbachs realisiert.

Auf Kosten der Stadt wurden entlang der Gemeindegrenze zu Köniz und entlang des Stadtbachs die neuen Fusswegverbindungen gebaut (Art. 10 Abs.1 UeV).

Als Detailerschliessung der nördlich des Stadtbachs liegenden Baufelder erstellte die Stadt als Vorleistung die Kunstbauten über den Stadtbach (Brücke und Fussgängersteg Hüsliackerstrasse).

Der im Grünflächenbereich liegende Stadtbach, bachabwärts von Baufeld 7, wurde auf Kosten der Stadt renaturiert. Als Basiserschliessung (Ziegeleiweg) wurde gleichzeitig die neue Fusswegverbindung (Velo erlaubt) zwischen der Jöggiackerstrasse und der Gemeindegrenze Köniz realisiert.

Baufeld 8:

Auf diesem Baufeld entsteht die Mehrfamilienhaus-Überbauung Hüsliackerstrasse 1-23 mit Autoeinstellhalle. Die ersten Wohnungen sollen im Frühjahr 2009 zum Bezug bereit sein.

Baufelder 9 und 10:

Hier soll ein Alters- und Kulturzentrum gebaut werden.

Die Bauherrschaften der Baufelder 8, 9 und 10 haben entlang der Autobahn A12 auf eigene Kosten eine Lärmschutzwand erstellt (Art. 11, Abs. 4, UeV).

3. Vereinbarung über die Verteilung der Erstellungskosten der Detailerschliessungsstrasse

Gegenstand dieser Vereinbarung sind die Baufelder 2, 3, 8, 9 und 10. Dieses Gebiet soll durch eine Detailerschliessungsstrasse erschlossen und mit neuen Fusswegverbindungen zwischen der Rehhagstrasse und dem Stadtbach versehen werden. Die vom Gemeinderat gleichzeitig mit dem vorliegenden Vortrag genehmigte Vereinbarung betrifft folgende Parteien (Grundeigentümer):

- Losinger Construction AG/SA, Köniz, als Vertreterin der Grundeigentümerin Pensionskasse des Bundes, PUBLICA;
- DTW AG für Wohneigentum, Wilen b. Wil;
- Private Grundeigentümerin, Bern;
- Einwohnergemeinde Köniz;
- Stadt Bern.

Gemäss dem durch die oben erwähnten Parteien unterzeichneten Kostenteiler betragen die Gesamtkosten für die Erschliessung Fr. 785 000.00. Davon entfallen Fr. 565 000.00 auf Strassen und Fusswege und Fr. 220 000.00 auf die unter Ziffer 1 erwähnten Vorleistungen der Stadt.

Die Stadt hat aufgrund dieser Vereinbarung einen Kostenanteil von Fr. 100 000.00 zu übernehmen. Grund: Die heute bestehende Erschliessung der Baufelder 2 und 3 über die Rehhagstrasse wird künftig gemäss den Bestimmungen der Überbauungsordnung zu einem öffentlichen Fuss- und Veloweg umfunktioniert. Aufgrund der gesetzlichen Wiederherstellungspflicht muss die Stadt dafür sorgen, dass die überbauten Parzellen der Baufelder 2 und 3 einen neuen Strassenanschluss erhalten. Diese Pflicht wird durch den Bau der Detailerschliessungsstrasse zur Hüsliackerstrasse erfüllt.

Im Rahmen der Arbeiten zur Umgestaltung bzw. Renaturierung des Moosbachs und des Stadtbachs war es notwendig, dass die Brücke Hüsliackerstrasse und der Fussgängersteg Hüsliackerstrasse als Vorleistung durch die Stadt erstellt und finanziert wurden. Die Brücke Hüsliackerstrasse diente der Stadt vor allem als Zugang für die Renaturierungsarbeiten an der zweiten Teilstrecke des Stadtbachs. Zudem konnte so auf einen späteren baulichen Eingriff im Gewässer- bzw. Grünbereich verzichtet werden. Für die Baufelder 8, 9 und 10 diente sie als Anreiz (Erschliessung) für die künftigen Investoren.

Die Kosten für diese Vorleistung der Stadt (Kunstabauten) betragen Fr. 220 000.00. Diese Kosten werden der Stadt von den übrigen Vertragsparteien vollumfänglich zurückerstattet. Die Rückvergütungen für die Vorleistungen der Stadt sind mit der Genehmigung der Vereinbarung durch den Gemeinderat fällig geworden und den Parteien in Rechnung gestellt worden.

4. Zusammenstellung der Kosten

Bisher bewilligter Kredit SRB 307 vom 7. September 2000	Fr.	700 000.00
Kostenanteil der Stadt gemäss Vereinbarung (Ziff. 3)	Fr.	100 000.00
Vorleistungen der Stadt (Kunstabauten)	Fr.	220 000.00
Total Kredit inkl. MwSt.	Fr.	1 020.000.00
Beantragte Krediterhöhung total	Fr.	320 000.00

5. Finanzierung

1.

5.1. Vorleistungen

Die Vorleistungen der Stadt im Umfang von Fr. 220 000.00 werden gemäss der Vereinbarung (vgl. Ziff. 3) durch die Parteien vollumfänglich zurück erstattet.

5.2. Stadtanteil an die Erschliessungsstrasse

Gemäss Infrastrukturvertrag zum Grundstück Wangenstrasse 86 - 96 vom 19. Januar 1994 wurden Fr. 297 500.00 in eine Spezialfinanzierung eingelegt. Der Vertrag sah vor, dass die Planungsmehrwertabgeltung primär für die Finanzierung der Tangentialbuslinie Bümpliz–Hohliebi (Linie Nr. 27) und sekundär für allgemeine städtische Infrastruktureinrichtungen im Quartier zu verwenden sei.

Die erwähnte Tangentialbuslinie wurde in der Folge vollumfänglich anderweitig finanziert. Nach früher getätigten Entnahmen stehen in der betreffenden Spezialfinanzierung heute noch Fr. 202 500.00 für Infrastrukturanlagen im Quartier zur Verfügung. Der Kostenanteil der Stadt Bern von Fr. 100 000.00 an diese ausschliesslich der Öffentlichkeit dienende Erschliessungsstrasse soll deshalb aus dieser Einlage finanziert werden. Der Gemeinderat hat dieser Entnahme gleichzeitig mit der Verabschiedung des vorliegenden Vortrags zugestimmt.

6. Folgekosten

6.1. Kapitalfolgekosten (Nettoaufwand)

2.

Investition	1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr	10. Jahr
Restbuchwert	100 000.00	90 000.00	81 000.00	38 740.00
Abschreibung 10%	10 000.00	9 000.00	8 100.00	3 875.00
Zins 3.42%	3 420.00	3 080.00	2 770.00	1 325.00
Kapitalfolgekosten	13 420.00	12 080.00	10 870.00	5 200.00

6.2. Betriebsfolgekosten

Der Stadt erwachsen aus der Krediterhöhung keine zusätzlichen Kosten für Betrieb und Unterhalt.

7. Beiträge Dritter

Der beantragte Gesamtkredit ist praktisch vollumfänglich durch Beiträge Dritter bzw. Rückerstattungen für die Vorleistungen der Stadt gedeckt:

- Aus Infrastrukturverträgen mit Mehrwertabschöpfungen sind bis jetzt (Stand Ende November 2008) Beiträge von total Fr. 421 800.00 eingegangen. Ob noch weitere Beiträge, hauptsächlich aus Mehrwertabschöpfungen, zu einem späteren Zeitpunkt zu erwarten sind, steht noch nicht fest. Auf den betreffenden Baufeldern sind zurzeit keine Pläne für bauliche Veränderungen bekannt.
- An die Umgestaltung des Stadtbachs haben Bund und Kanton Subventionsbeiträge von Fr. 370 773.75 geleistet.

- Mit der Genehmigung der unter Ziffer 3 beschriebenen Vereinbarung sind Rückerstattungen für Vorleistungen der Stadt im Umfang von Fr. 220 000.00 fällig geworden.

8. Werterhalt und Mehrwert

	Walterhalt	Mehrwert
Stadtanteil an die Erschliessungstrasse	60%	40%

Der Mehrwert der Erschliessungsstrasse ergibt sich aus den Anpassungen ans bestehende Strassennetz. Der Werterhalt bezieht sich auf die Arbeiten am bereits bestehenden Strassenstück.

Antrag

1. Die Krediterhöhung für die Überbauungsordnung Obermatt/Wangenmatt: Gemeindeanteil an den Erschliessungskosten wird genehmigt. Vorbehalten bleiben Änderungen, die sich bei der Ausführung als richtig erweisen und den Gesamtcharakter des Vorhabens nicht verändern.
2. Für die Ausführung wird der zulasten der Investitionsrechnung, Konto I510-034, bewilligte Kredit von Fr. 700 000.00 um Fr. 320 000.00 auf total Fr. 1 020 000.00 erhöht. Beiträge Dritter werden zu Abschreibungszwecken verwendet.
3. Der Gemeinderat wird beauftragt, diesen Beschluss zu vollziehen.

Bern, 14. Januar 2009

Der Gemeinderat