

Monbijou-Areal von Energie Wasser Bern (ewb); Erwerb (Abstimmungsbotschaft)

1. Worum es geht

Energie Wasser Bern (ewb) plant, seinen Hauptsitz in den kommenden Jahren vom innerstädtischen Monbijou-Areal nach Bern Ausserholligen zu verlegen. Das Areal Ausserholligen VI (ewb/BLS-Areal) im kantonalen Premium Entwicklungsschwerpunkt (ESP) Ausserholligen soll zu einem dichten, gemischt genutzten und öffentlich zugänglichen Quartierbaustein entwickelt werden. Dafür braucht es eine Überbauungsordnung, welche dem Stadtrat parallel zu diesem Geschäft vorgelegt wird. In die Vorlage zur Überbauungsordnung ist zudem auch der Verzicht auf die Ausübung des Vorkaufsrechts der Stadt für die Grundstücke von ewb in Ausserholligen integriert. ewb plant, Bereiche seines Areals in Ausserholligen im Baurecht an Investierende abzugeben. Dieses Vorhaben löst das reglementarische Vorkausrecht der Stadt aus. Der Gemeinderat beantragt Stadtrat und Stimmberechtigten, auf dieses Vorkaufsrecht zu verzichten. Mit der Verlegung seines Hauptsitzes nach Ausserholligen wird der aktuelle Hauptsitz von ewb im Monbijou-Quartier frei. Die Stadt verfügt auch für diese Liegenschaften über ein Vorkaufsrecht im Sinne von Artikel 2 Absatz 2 des Reglements Energie Wasser Bern vom 15. März 2001 (ewb-Reglement; ewr; SSSB 741.1). Mit der Standortkonzentration von ewb im geplanten neuen Unternehmenshauptsitz im ESP Ausserholligen wird das zentral gelegene ewb-Areal im Monbijou frei. Der Gemeinderat beabsichtigt (im Gegensatz zum Vorhaben in Ausserholligen) für dieses Areal das Vorkaufsrecht der Stadt auszuüben und die entsprechenden Liegenschaften zu erwerben. Aufgrund des reglementarischen Vorkaufsrechts haben die beiden Parteien bereits früh das Gespräch gesucht und Verhandlungen aufgenommen.

Dem Stadtrat wird zuhanden der Stimmberechtigten der Kauf des Grundstücks beantragt. Der Kaufpreis für die ewb-Liegenschaften im Monbijou-Areal wurde auf 63 Mio. Franken festgesetzt.

2. Ausgangslage

Durch den Umzug von ewb in den ESP Ausserholligen werden verschiedene, heute noch durch ewb genutzte und in ihrem Eigentum stehende Liegenschaften an der Monbijoustrasse/Sulgeneckstrasse (Monbijoustrasse 11, 11a, 11d und Sulgeneckstrasse 18/22 und 20/20b) frei. Die Stadt will diese Büro- und Wohnliegenschaften zum Marktwert erwerben. Dies ist eine einmalige Möglichkeit, sich Grundeigentum an bester Lage zu sichern. Die Liegenschaften sollen dem Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds) zugewiesen werden.

Der heutige Standort von ewb im Monbijou-Quartier gehört zur erweiterten Zone des bahnhofsnahe Perimeters, was ihn zu einem attraktiven Bürostandort mit guter Erreichbarkeit macht. Die Entwicklungen im Rahmen des Projekts «Zukunft Bahnhof Bern» werden spürbaren Einfluss auf den Perimeter im Umfeld des Bahnhofs haben. Gemäss Gesamtverkehrsmodell des Kantons Bern (GVM) wird die Passantenfrequenz (Fahrgäste pro Tag) bis ins Jahr 2035 auf 406 000 Personen zunehmen (270 000 Personen im Jahr 2016). Diese werden in Zukunft, auch wegen des neuen RBS-Bahnhofs, in viel grösserer Zahl den neuen Bahnhofausgang Bubenbergrplatz nutzen. Für die Liegenschaften im Analyseperimeter bedeutet dies, dass sich die Wegzeit zum Bahnhof für Pendlerinnen und Pendler reduziert, und dass sich der Passantenstrom vom Hirschengraben der Monbijoustrasse entlang erhöht. Die Lage wird dadurch mittelfristig aufgewertet.

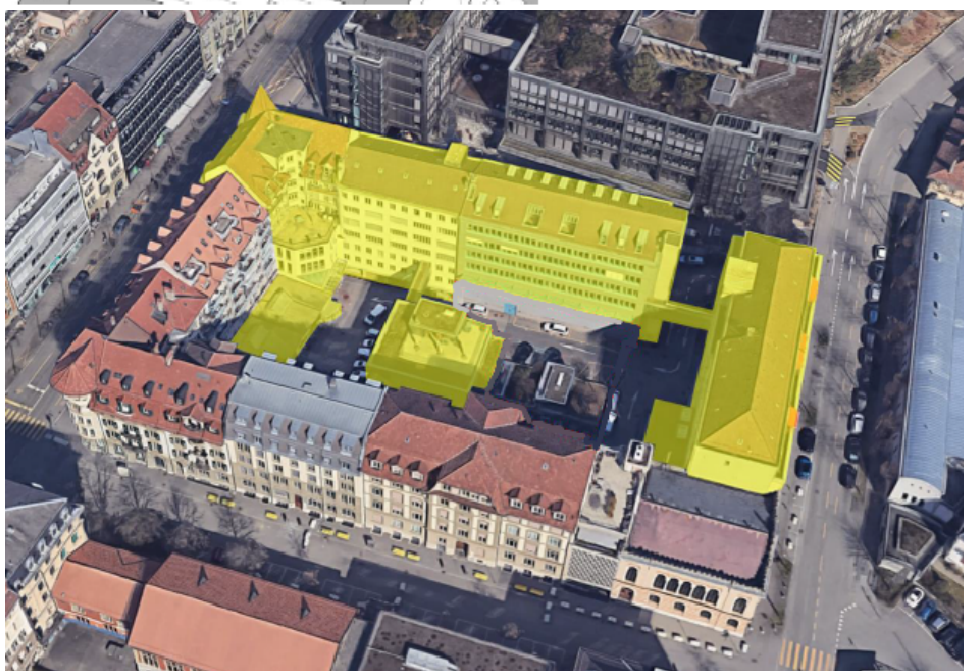
Die Parteien haben den Marktwert der Liegenschaften bestimmen lassen und darauf basierend einen Kaufrechtsvertrag mit Kaufpflicht ausgehandelt. Den entsprechenden Kaufrechtsvertrag haben die Parteien unter dem Vorbehalt der Zustimmung der zuständigen städtischen Genehmigungsorgane ausgehandelt.

Für den Erwerb von Wohnliegenschaften aus den Händen privater Verkäufer oder Verkäuferinnen steht dem Gemeinderat – legitimiert durch zwei Volksabstimmungen vom 14. Februar 2019 und vom 26. September 2021 – ein 60 Millionen-Rahmenkredit zur Verfügung. Die Anforderungen zur Inanspruchnahme des Rahmenkredits sind vorliegend nicht erfüllt, weshalb das Geschäft über einen separaten Verpflichtungskredit finanziert werden muss.

3. Kaufgegenstand mit Liegenschaftsbeschreibung



1. Monbijoustrasse 11
2. Monbijoustrasse 11a / 11d
3. Sulgeneckstrasse 18 / 22
4. Sulgeneckstrasse 20
5. Sulgeneckstrasse 20a
6. Sulgeneckstrasse 20b



Beim Kaufobjekt handelt sich um die Grundstücke Nr. 630/3 und 590/3 mit einer Grundstücksfläche von insgesamt 5 525 m². Das heterogene Ensemble umfasst diverse Gebäudeteile und Nutzungen mit einer Nutzfläche von rund 9 499 m². Die Gebäude stammen aus unterschiedlichen Baujahren zwischen 1903 und 1936. Die Gebäude an der Sulgeneckstrasse 18 und 22 sind denkmalpflegerisch als «schützenswert» eingestuft. Die Monbijoustrasse 11 wird als «erhaltenswert» klassifiziert. Der Zustand der Liegenschaften wurde im Rahmen der Potenzialanalyse durch Fahrländer Partner Raumentwicklung im Mai 2024 beurteilt. Die Gebäude an der Monbijoustrasse 11 sowie Monbijoustrasse 11 a / d befinden sich insgesamt in einem mittleren Zustand. Sie zeigen teilweise Abnutzungserscheinungen, sind jedoch insgesamt noch funktionstüchtig. Die Liegenschaft an der Sulgeneckstrasse 20 weist einen guten Zustand auf, mit nur geringen Gebrauchsspuren und keiner akuten Erneuerungsnotwendigkeit. Dagegen werden die Gebäude an der Sulgeneckstrasse 18 / 22

sowie an der Sulgeneckstrasse 20b als schlecht eingestuft, da deutliche Mängel vorhanden sind und verschiedene Bauteile am Ende ihrer Lebensdauer stehen. Das Kaufobjekt verfügt über einen bestehenden Fernwärmeanschluss.

Bei den Gebäuden auf dem Areal handelt es sich um Bestandsbauten, die heute mehrheitlich als Büroliegenschaften genutzt werden. Ein Teil der Fläche an der Monbijoustrasse 11 wird heute schon für Wohnzwecke genutzt; ebenfalls gibt es an der Monbijoustrasse 11d im fünften Obergeschoss zwei Mietwohnungen. Der derzeitige Wohnanteil beträgt etwa 14 %. Das Unterwerk an der Sulgeneckstrasse 20a mit seiner technischen Infrastruktur ist für ewb zur Erfüllung des reglementarischen Leistungsauftrags betriebsnotwendig; ein uneingeschränkter Zugang zum Areal wird daher auch in Zukunft jederzeit sicherzustellen sein.

Das gesamte Areal ist im Nutzungszonenplan der Dienstleistungszone zugeordnet. Diese ermöglicht Arbeitsnutzungen (inkl. Schulnutzungen) sowie Wohnnutzungen. Der zulässige Wohnanteil ist abhängig von der Lärmempfindlichkeitsstufe und beträgt mindestens 50 Prozent (Dienstleistungszone gemäss Artikel 22 der Bauordnung der Stadt Bern vom 24. September 2006 [BO; SSSB 721.1]). Das Areal bietet zonenrechtlich viel Nutzungsflexibilität: Es kann sowohl für Dienstleistungen oder Schulen genutzt werden als auch einen namhaften Anteil an Wohnraum beherbergen.

Die maximal zu realisierende Baumasse definiert sich über die Vorschriften der Bauklasse 5, die für das gesamte Areal gilt (Art. 44 ff. BO). Die Bauordnung setzt keine Ausnutzungsziffer fest. Massgeblich sind die einzuhaltenden Grenzabstände, Fassadenhöhen, Längen von Gebäuden und Geschosshöhen. Die bestehenden Gebäude auf dem Areal schöpfen die zulässige Baumasse an den Randbereichen allerdings praktisch vollständig aus. Gemäss aktuellem Wissensstand kann eine zusätzliche Verdichtung lediglich im Hofbereich erfolgen, sofern sie mit übergeordneten Anforderungen (z. B. gesetzlich vorgeschriebene Flächen für Spiel- und Aufenthalt, Stadtklima) vereinbar ist.

Im Kataster der belasteten Standorte sind zwei Teilflächen auf dem Areal vermerkt (im Bereich der Gebäudeadresse 11a). Die Standorte sind belastet (Benzin, Diesel/Heizöl sowie Kohlenwasserstoffe), es sind jedoch keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten.

Das Quartier Monbijou ist für Investitionen in Wohn- und Geschäftsimmobilien sowohl aktuell als auch künftig attraktiv. Die Marktmieten bewegen sich im Vergleich mit der gesamten Stadt Bern auf einem durchschnittlichen bis leicht überdurchschnittlichen Niveau.

4. Machbarkeitsstudie, Nutzungsmöglichkeiten und -varianten

Als Grundlage für eine mögliche Veräusserung hat ewb Fahrländer Partner Raumentwicklung damit beauftragt, eine Machbarkeitsstudie zu erarbeiten, um auf deren Basis eine Marktwertermittlung vorzunehmen. Für die Stadt hat Fahrländer Partner Raumentwicklung anhand einer Potenzialanalyse die Realisierungsmöglichkeit des Nutzungsszenarios geprüft und die entsprechende Kostenermittlung vorgenommen. Pro Liegenschaft wurde eine Einschätzung der Mikrolagequalität für Wohnen, Büro und Verkauf getätigt.

Unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Auflagen und der Beurteilung struktureller Möglichkeiten kommt Fahrländer Partner Raumentwicklung zu folgender Einschätzung: Als Folge der guten Mikro-Lagequalität wird im Vergleich mit anderen Nutzungen mit einem überdurchschnittlich hohen Ertragspotenzial bei den Wohnflächen gerechnet. Ebenfalls als Folge der guten Mikro-Lagequalität ist das Ertragspotenzial bei den Büroflächen im Vergleich mit anderen Nutzungen überdurchschnittlich hoch. Weil die Bestandsgebäude mehrheitlich bereits als Büroliegenschaften genutzt werden, sind auch die dafür notwendigen Investitionen gering. Zu den chancenreichen Ziel-

gruppen gehören u.a. öffentlichkeitsnahe Betriebe, deren Nachfrage nach geschossweise grösseren als auch kleineren Flächeneinheiten in der Regel relativ gross ist. Entsprechende Flächen können in der Struktur der Bestandsliegenschaften angeboten werden.

Auf der Basis der Machbarkeitsstudie ergeben sich erste Überlegungen zu konkreten Nutzungsmöglichkeiten und -varianten.

Wohnnutzungen

Im Gegensatz zum Gebäude Monbijoustrasse 11a/11d, das sich aufgrund seiner Struktur und der Gebäudeerschliessung nur bedingt für Wohnnutzung eignet, ist eine Wohnnutzung für das Gebäude Monbijoustrasse 11 gut denkbar. Aktuell erfolgt die Erschliessung über zwei Treppenhäuser. Der Einbau von Wohnungen im Gebäudeteil Monbijoustrasse 11a wäre vergleichsweise einfach zu ermöglichen. Beim Gebäudeteil Monbijoustrasse 11d liegen die Treppenhäuser peripher, die Aufteilung für Wohnungen würde damit erschwert bzw. das Angebot würde sich auf Kleinwohnungen mit einer inneren Korridorerschliessung beschränken.

Aufgrund von denkmalpflegerischen Auflagen dürfte ein Umbau des Gebäudes Sulgeneckstrasse 18/22 schwierig werden. Die Struktur und die Gebäudeerschliessung würden Wohnnutzungen im Grundsatz aber zulassen. Allerdings dürfte der Einbau von Aussenräumen mit grosser Wahrscheinlichkeit nicht bewilligungsfähig sein.

Aufgrund seiner Struktur und der Fassadenöffnungen und der eingeschränkten Besonnung eignet sich das Gebäude an der Sulgeneckstrasse 20 eher nicht für Wohnnutzungen.

Büronutzungen / Verwaltungsnutzungen

Ebenfalls wurde grob geprüft, inwiefern sich die Flächen des heutigen Standorts von ewb für eine Nutzung durch Teile der städtischen Verwaltung eignen würden. Grundsätzlich würde sich ein erheblicher Anteil der Flächen in den Liegenschaften Monbijoustrasse 11, 11a, 11d und Sulgeneckstrasse 18/22 und 20 für Verwaltungsnutzungen eignen. Eine gesamtheitliche Überprüfung der aktuellen städtischen Verwaltungsstandorte unter Einbezug dieser Liegenschaften wird nach erfolgtem Beschluss zum Kauf des Ensembles in Angriff genommen.

Schulnutzungen

Es wurden auch verschiedene Schulnutzungen geprüft. Für die Volksschule sind die Liegenschaften beziehungsweise insbesondere der Standort nicht geeignet. Dies vor allem wegen des fehlenden Aussenraumes. Für Schulraum von älteren Jugendlichen oder Erwachsenen, etwa im Rahmen einer Berufsschule, wären die Liegenschaften hingegen geeignet und der Aussenraum wäre weniger entscheidend.

Fazit

Welche Nutzungsszenarien nach Auszug von ewb umgesetzt werden, gilt es in den nächsten Jahren vertieft zu evaluieren. Sollte die Stadt mittelfristig keinen Eigenbedarf aufweisen, können die Flächen auf dem Markt oder an andere öffentliche Institutionen vermietet werden. Gleichzeitig können sie bei Bedarf als Reserve für das eigene Verwaltungsportfolio genutzt werden, um externe Zumietungen zu verhindern.

5. Marktwertermittlung

Die Marktwertermittlung, durchgeführt durch Fahrländer Partner Raumentwicklung, beinhaltet die Herleitung des Marktwerts aufgrund des «highest and best use»-Ansatzes. Als Ergebnis dabei entsteht ein Marktwert, der sich aus der bestmöglichen Nutzungsvariante eines unabhängigen Dritten ergibt. Der jeweilige Marktwert wurde basierend auf der Discounted Cashflow-Methode

(DCF) hergeleitet. Bei der DCF-Methode wird der aktuelle Marktwert einer Immobilie durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den heutigen Zeitpunkt diskontierten Nettoerträge bestimmt.

Die Ergebnisse der Marktmiete lagen je nach Szenario zwischen Fr. 60 246 000.00 und Fr. 65 825 000.00. Im Sinne einer partnerschaftlichen Lösung wurde der Verkaufspreis auf 63 Mio. Franken festgelegt; mit entsprechender Indexierung (Basis: Entwicklung Landesindex für Konsumentenpreise) auf den Zeitpunkt des Vollzugs (Eigentumsübergang).

6. Kaufrechtsvertrag mit Kaufpflicht

Den entsprechenden Kaufrechtsvertrag haben die Parteien unter dem Vorbehalt der Zustimmung der zuständigen Genehmigungsorgane ausgehandelt. Folgende Eckwerte wurden zwischen ewb und der Stadt Bern vereinbart:

Kaufobjekt	Betriebsgebäude an der Monbijoustrasse/Sulgeneckstrasse, 3014 Bern; Grundbuchblatt-Nrn. 590 und 630 / Bern 3, ausgenommen Gebäude 20a (Unterwerk Monbijou)
Verkäuferchaft	Energie Wasser Bern (ewb)
Kaufpreis	Fr. 63 000 000.00, indexiert ab April 2026
Dauer Kaufrecht	Ab Abschluss Kaufrechtsvertrag (Beurkundung) für 10 Jahre Verpflichtung der Parteien zu Verhandlungen über eine allfällige Verlängerung des Kaufrechts (Aufnahme Verhandlungen 12 Monate vor Ablauf des Kaufrechts)
Nutzen- und Schadenübergang	Eigentumsübertragung erfolgt nach Umzug von ewb Vorankündigungsfrist an die Stadt Bern: 12 Monate
Miet-, Pacht- sowie Dienstbarkeitsverträge	Die Käuferchaft übernimmt die bestehenden Vertragsverhältnisse
Dienstbarkeiten zugunsten Grundstück 20a (Betrieb ewb)	Überbaurecht Räume Unterwerk Nutzungsrecht für Räume der Schaltanlage, der Hauptverteilung sowie der Transformatorenstation Zugangs- und Zufahrtsrecht zu sämtlichen Anlagen inkl. Recht temporäre Installationen zur Wartung des Unterwerks (insb. Pneukran) Leistungsrechte für sämtliche elektrischen Leitungen, Leitungsstrassen, Erdungsleitungen sowie für die Werkleitungen Fernwärme und Wasser Für die bestehenden Anlagen notwendige Näher- und Grenzbaurechte
Altlasten im Boden	Die bestehende Betankungsanlage für Fahrzeuge bleibt ausser Betrieb, und es besteht für ewb keine Rückbaupflicht
Kostenbeteiligung Dokument Screening Bauschadstoffe (2025)	Verpflichtung der Verkäuferchaft (ewb), folgende Kosten bis zum nachfolgend genannten Pauschalbetrag zu tragen: - Kosten für allfällige behördlich angeordnete Sanierungs- und Überwachungsmassnahmen gemäss Altlastenverordnung sowie - Mehrkosten im Zusammenhang mit der allfälligen Entsorgung von Bauabfällen (Aushub, Bausubstanz, Betriebseinrichtungen, Auffüllungen, usw.), die auf Anweisung behördlicher Instanzen oder gesetzlicher Vorschriften einer speziellen Entsorgung bedürfen. Dazu gehören nicht

die Kosten im Zusammenhang mit dem bestehenden Katastereintrag (Tanks) – diese Kosten gehen ohne Maximalbetrag zulasten der Verkäuferschaft.

Die Verkäuferschaft ist verpflichtet, der Käuferschaft die vorgenannten Kosten bis zum Maximalbetrag von CHF 500 000.00 zu entschädigen. Die Käuferschaft benachrichtigt und zieht die Verkäuferschaft im Rahmen der Planung eines (Um-)Bauvorhabens mit ein, wenn eine Kostenübernahme im obengenannten Sinn zu erwarten ist.

Beide Parteien haben ein umfassendes Einsichtsrecht betreffend den mit den Sanierungs- und Mehrkosten zusammenhängenden Dokumenten.

Nach Ablauf der zehnjährigen Frist sind sämtliche Kosten durch die Einwohnergemeinde Bern zu tragen.

Gewinnbeteiligungsrecht

Partizipation Verkäuferschaft mit 50 % (Berechnungsgrundlage Absatz 4) ab Abschluss Kaufrechtsvertrag während 25 Jahren im Weiterveräußerungsfalle durch die Stadt Bern an Dritte.

Die Stadt sichert ewb die Unterstützung zu, um die für die Gewährleistung des Leistungsauftrags notwendige Infrastruktur, die auf dem Areal Monbijou verbleiben muss, in geeigneter Weise dinglich sichern zu lassen.

Der Verkauf steht unter dem Vorbehalt der Realisierung der Standortentwicklung mit dem neuen Hauptsitz von ewb im ESP Ausserholligen. Die dafür notwendige Vorlage (Erlass ÜO, Verzicht auf die Ausübung des städtischen Vorkaufsrechts auf die neu begründeten Baurechte von ewb) wird dem Stadtrat in einer separaten Vorlage gleichzeitig unterbreitet.

7. Finanzielle Auswirkungen

Mit dem Erwerb der Liegenschaften werden diese zum effektiven Kaufpreis in die Anlagebuchhaltung des Fonds aufgenommen. Eine Überprüfung mit allfälliger Auf- oder Abwertung erfolgt entweder anlässlich der periodischen Überprüfung der Anlagewerte gemäss dem fünfjährigen Bewertungsrythmus oder anlässlich der Entwicklung der Liegenschaften. Erfolgt die Umnutzung der Liegenschaften durch den Fonds, so werden diese mit der Genehmigung eines Projektkredits «at-cost» bewertet. Ab der Inbetriebnahme nach einer allfälligen Umnutzung erfolgt die Bewertung aufgrund der für den Fonds geltenden Bewertungsrichtlinien; eine Auf- oder Abwertung wird zu diesem Zeitpunkt vorgenommen. Bei einer Abgabe im Baurecht und in diesem Zusammenhang einem Verkauf der Bestandsbauten wird der Verkaufserlös zu einer entsprechenden Veränderung des Anlagewerts führen, und mit Beginn der Baurechtszinszahlung bzw. deren kapitalisiertem Wert bestimmt sich die Auf- oder Abwertung. Weiter käme das gemäss Kaufrechtsvertrag vereinbarte ewb-Gewinnbeteiligungsrecht zur Anwendung.

Da noch offen ist, was mit den Liegenschaften geschieht, sobald sie sich im Eigentum der Stadt resp. des Fonds befinden, können noch keine Aussagen zu den finanziellen Auswirkungen des Kaufgeschäfts auf die Rechnung des Fonds gemacht werden. Unabhängig von der noch zu definierenden Strategie kann damit gerechnet werden, dass die (Markt-) Landwerte an dieser zentralen und guten Lage mindestens erhalten bleiben.

8. Postulat Fraktion SP/JUSO (Lena Sorg/Johannes Wartenweiler, SP): Umzug des ewb-Hauptsitzes – Chance für neuen städtischen Wohnraum nutzen

Der Stadtrat hat die ursprüngliche Motion Fraktion SP/JUSO vom 16. Mai 2019 mit SRB 2022-516 vom 28. Oktober 2022 in ein Postulat umgewandelt und erheblich erklärt. Der Gemeinderat verabschiedete am 18. Oktober 2023 mit GRB 2023-1173 einen Antrag auf Fristverlängerung zur Vorlage des Prüfungsberichts bis Ende 2025 an den Stadtrat. Im Nachgang zur Verabschiedung des vorliegenden Geschäfts wird dem Gemeinderat der Prüfungsbericht zuhanden des Parlaments unterbreitet.

Im Postulat wird der Gemeinderat aufgefordert:

1. ... den anstehenden Auszug von ewb aus dem heutigen Hauptsitz in der Innenstadt und die Erarbeitung der Nachnutzungsstrategie von ewb eng zu begleiten;
2. ... die Liegenschaften an der Monbijoustrasse 11 und der Sulgeneckstrasse 18 (zumindest teilweise) von ewb zu erwerben;
3. ... aus den dort freiwerdenden Büroräumen, wenn immer möglich preisgünstigen Wohnraum zu schaffen.

Mit dem vorliegenden Geschäft werden die Punkte 1 und 2 erfüllt. Betreffend Punkt 3 wird das in den nächsten Jahren zu erstellende Nutzungskonzept aufzeigen, welche konkreten Nutzungen sich aus gesamtheitlicher Perspektive sinnvoll und wirtschaftlich umsetzen lassen.

9. Strategische Bedeutung des Kaufs

Die Eignung zur Büro- als auch Wohnnutzung schafft Synergiemöglichkeiten innerhalb des bestehenden städtischen Portfolios. Verbunden mit den optimalen Standortgegebenheiten und der Nähe zum Bahnhof Bern erachtet der Gemeinderat den Erwerb zum vereinbarten Verkaufspreis von 63 Mio. Franken als vorteilhaft (siehe auch Ausführungen dazu in den Ziffern 4 und 5). Der Erwerb von ähnlichen Liegenschaften an derart zentraler Lage und zum vergleichbaren Preis ist eine einmalige Chance, die sich kaum wiederholen wird. Der Erwerb dient der strategischen Sicherung von Grundeigentum, ermöglicht der Stadt ein quantitatives Wachstum an Landflächen und schafft Handlungsspielraum. Nicht zuletzt werden die Grundstücke im Monbijouquartier der Spekulation entzogen.

Die Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Bern ist hoch. Mit dem beantragten Erwerb der Liegenschaften ergeben sich Entwicklungsmöglichkeiten auch für die Realisierung von zusätzlichen Wohnungen. Innerhalb der aktuell gültigen Zonenplanbestimmungen könnte der Wohnanteil von heute ca. 14 % stark erhöht werden. Da es sich um eine Umnutzung der bestehenden Büronutzung handeln würde, wäre jedoch mit hohen Umbaukosten zu rechnen, was eine wirtschaftliche Realisierung von preisgünstigen Wohnungen wenig wahrscheinlich machen würde. Das in den nächsten Jahren zu erstellende Nutzungskonzept wird aufzeigen, welche konkreten Nutzungen sich aus gesamtheitlicher Perspektive sinnvoll und wirtschaftlich umsetzen lassen.

Erwirbt die Stadt die Liegenschaften nicht, kann davon ausgegangen werden, dass ewb diese in einem Bieterverfahren an die Meistbietenden verkauft. Die Stadt hätte dann keine Einflussmöglichkeit auf die Nutzung des Areals.

10. Auswirkungen auf das Klima

Gemäss Artikel 9 des Klimareglements der Stadt Bern vom 17. März 2022 (KR; SSSB 820.1) müssen sämtliche Vorlagen Ausführungen zu allfälligen Auswirkungen auf das Klima sowie zur Vereinbarkeit mit den Zielen des Klimareglements enthalten.

Das vorliegende Geschäft sieht den Erwerb mehrerer Liegenschaften vor. Der Erwerb stellt hinsichtlich des Klimas unmittelbar weder eine Verschlechterung noch eine Verbesserung dar. Im weiteren Verlauf der Lebensdauer der Baute müssen bauliche Investitionen getätigt werden. Beim Abwägen von Varianten wird die Vermeidung von grauen Emissionen gemäss dem Ziel «Verminderung der grauen Emissionen und des grauen Energieverbrauchs» einen hohen Stellenwert einnehmen (Art. 5 Abs. 2). Im Rahmen dieser Investitionen wird ausserdem ein Beitrag zur Erreichung von Artikel 4 Absatz 2 Buchstabe a und b KR (kontinuierliche Reduktion des Wärmeverbrauchs, Erhöhung der Energieeffizienz beim Wärme- und Stromverbrauch) geleistet werden. Ob die Erstellung von Photovoltaikanlagen auf den vorhandenen Dachflächen möglich sein wird, um zur Erreichung des Ziels «deutliche Steigerung des Anteils an erneuerbarer Energie am Gesamtenergieverbrauch» beizutragen (Art. 4 Abs. 2 lit. c KR), wird im Detail zu prüfen sein.

Sobald der Erwerb erfolgt ist, starten klimaverträgliche Projekte mit Massnahmenformulierungen, inklusive Terminierung und Umsetzung (PVA, etc.) entsprechend der Energie- und Klimastrategie 2035.

Antrag

- I. Der Stadtrat genehmigt die Vorlage betreffen Erwerb Grundstück Bern Gbbl.-Nr. 630/3 und 590/3.
- II. Er genehmigt die Vorlage und beantragt den Stimmberechtigten folgende Beschlüsse:
 1. Die Stimmberechtigten der Stadt Bern genehmigen einen Verpflichtungskredit für den Kauf der folgenden Grundstücke von Energie Wasser Bern:

- Bern Gbbl.-630/3 und 590/3, ausgenommen Gebäude 20a	Fr. 63 000 000.00
- zuzüglich geschätzte Kosten des Kaufrechts- vertrags mit Kaufpflicht, Notariatsgebühren, Grundbuchgebühren und Aufwendungen im Zusammenhang mit der Ausübung des Kaufrechtsvertrag mit Kaufpflicht	Fr 30 000.00
- Total Verpflichtungskredit	Fr. 63 030 000.00 =====
 - Einräumung eines Gewinnbeteiligungsrechtes zu Gunsten der Verkäuferin.
 2. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses und damit mit der Ausübung des entsprechenden Kaufrechts mit Kaufpflicht beauftragt.

- III. Die Botschaft an die Stimmberechtigten wird genehmigt.

Bern, 14. Januar 2026

Der Gemeinderat

Beilagen:

- Botschaft
- Kaufrechtsvertrag