2019.FPI.000126

Entwicklung Viererfeld/Mittelfeld; Abgabe einer Landfläche im Baurecht an die Pensionskasse der Technischen Verbände (Baustein O51)

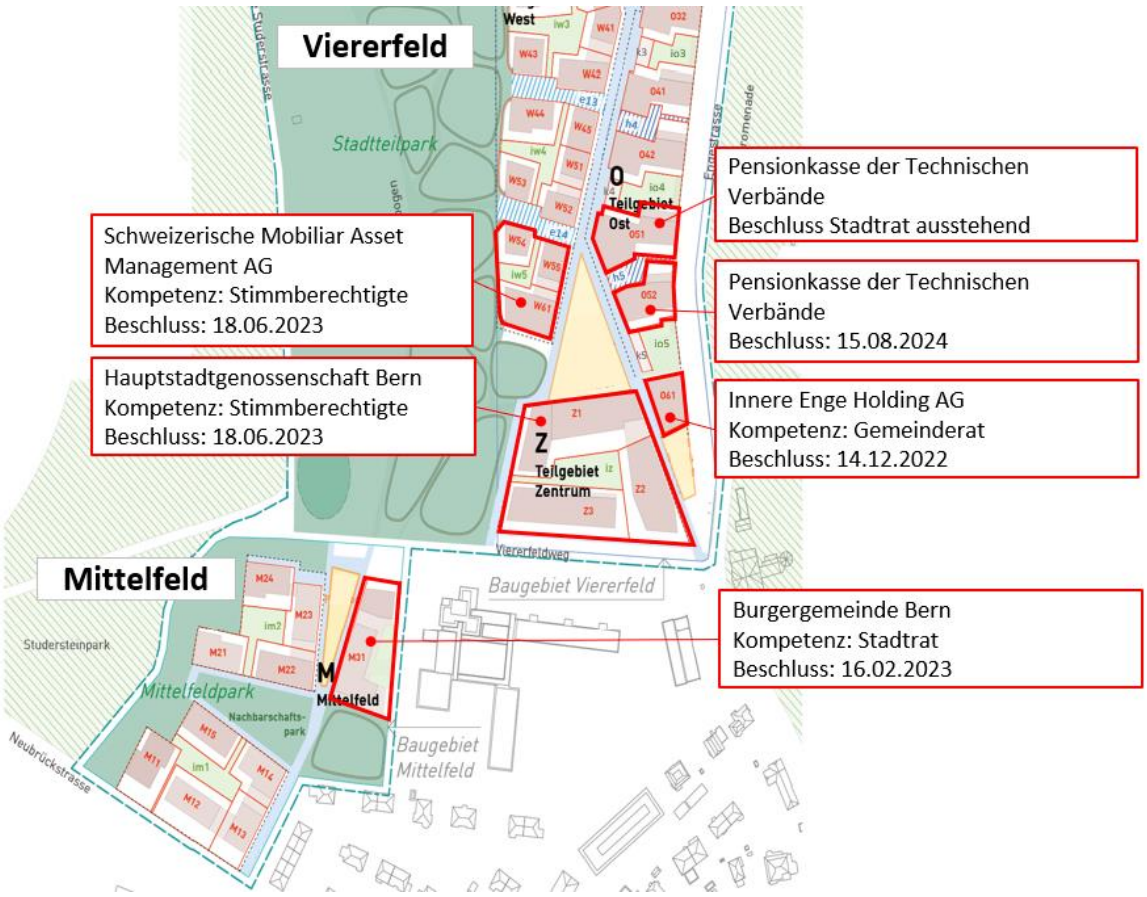
1. Worum es geht

Am 16. Februar 2023 hat der Stadtrat mit SRB 2023-80 vom Bericht des Gemeinderats betreffend Viererfeld/Mittelfeld: Abgabe von Land im Baurecht erste Etappe (Abstimmungsbotschaft) Kenntnis genommen und die in seiner Kompetenz liegenden Abgaben im Baurecht an die Personalvorsorgekasse der Stadt Bern (Baustein O51), an die Pensionskasse der Berner Kantonalbank (Baustein O52) sowie an die Burgergemeinde Bern genehmigt und den Gemeinderat ermächtigt, zu gegebener Zeit die Baurechtsverträge abzuschliessen.

Nachdem die Pensionskasse der Berner Kantonalbank im Sommer 2023 mitteilte, dass sie auf den Erwerb des Baurechts für den Baustein O52 verzichtet, wurde das Baurecht ausgeschrieben und eine neue Baurechtsnehmerin – die Pensionskasse der Technischen Verbände (PTV) mit Sitz in Bern – ausgewählt. Mit SRB 2024-380 vom 15. August 2024 genehmigte der Stadtrat die Baurechtsabgabe des Bausteins O52 an die Pensionskasse der Technischen Verbände (PTV).

Die Personalvorsorgekasse der Stadt Bern (PVK) hat am 30. November 2024 im Austausch mit der Stadt beschlossen, sich aus dem Entwicklungsprozess Viererfeld/Mittelfeld (Baustein O51) zurückzuziehen. Der Rückzug erfolgte nach eingehender Prüfung und basiert auf der Feststellung, dass die Realisierung eines Projekts auf dem Viererfeld nicht mehr im Einklang mit den Zielsetzungen der PVK steht. Insbesondere haben sich die wirtschaftlichen und finanziellen Rahmenbedingungen seit Projektbeginn geändert, wodurch die Prioritäten der PVK heute bei der Sanierung von Immobilien im bestehenden Portfolio liegen.

Vorliegend wird dem Stadtrat beantragt, der Pensionskasse der Technischen Verbände (PTV) – zusätzlich zur bereits genehmigten Baurechtsabgabe für den Baustein O52 – das Baurecht für den Baustein O51 zu übertragen.



Übersichtsplan; Bausteine / Bauträgerschaften

2. Abgabe Baustein O51

2.1 Allgemeines

Die im Zonenplan festgelegte Bestimmung, wonach im Viererfeld 50 Prozent und im Mittelfeld mindestens 50 Prozent der anrechenbaren Wohnfläche für gemeinnützigen Wohnungsbau während fünf Jahren ab Investorenausschreibung reserviert ist, ist in jeder Etappe einzuhalten und wurde/wird in der ersten Etappe entsprechend umgesetzt. Mit dem Rückzug der (marktorientierten) PVK der Stadt Bern soll die Vergabe des Baurechts für den Baustein O51 unverändert an eine marktorientierte Baurechtsnehmerin erfolgen.

Der Baustein O51 umfasst eine Grundstücksfläche von 1'723 m^2, die realisierbare oberirdische Geschossfläche beträgt 7'200 m^2 (aktueller Planungsrichtwert).

Die Wahl der Bauträgerschaft für den Baustein O51 (und alle weiteren) erfolgte durch einen vom Gemeinderat eingesetzten Vergabeausschuss.

2.2 Wahl und Zuschlag

Ein Engagement auf dem Viererfeld/Mittelfeld ist für die Bauträgerschaften der ersten Bauetappe mit beträchtlichem zeitlichem und finanziellem Aufwand verbunden und setzt die nötige Erfahrung für komplexe Entwicklungen voraus. Die Ausschreibung im Dezember 2023 für den Baustein O52 hat gezeigt, dass nur wenig Bauträgerschaften ein solches Engagement eingehen möchten (es gingen damals insgesamt drei Bewerbungen ein). Aufgrund dieser Erfahrungen und zur Schonung städtischer Ressourcen hat der Gemeinderat entschieden, den freiwerdenden Baustein O51 nicht öffentlich auszuschreiben. In der Folge wurden mit ausgewählten Bauträgerschaften der ersten Etappe Sondierungsgespräche betreffend Übernahme des Bausteins O51 geführt.
Mit der PTV wurde eine Investorin gefunden, welche über die nötigen Kapazitäten verfügt. Sie hat sich bereits bei der öffentlichen Ausschreibung für den benachbarten Baustein O52 im Februar

2024 erfolgreich durchgesetzt, profitiert so von den bisherigen Erfahrungen und kann diese in die nachfolgende Projektentwicklung einbringen.

2.3 Kurzportrait der Baurechtsnehmerin

Die PTV, ansässig in Bern, verantwortet die berufliche Vorsorge der angeschlossenen Verbandsmitglieder (Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein [SIA], Verband der Ingenieur*innen und Architekt*innen [Swiss Engineering STV UTS ATS], Bund Schweizer Architektinnen und Architekten [BSA], Verband freierwerbender Schweizer Architekten [FSAI] und Schweizerische Vereinigung Beratender Ingenieurunternehmungen (suisse.ing, ehemals USIC]). Direkte Immobilienanlagen und die damit erwirtschafteten Mieterträge bilden einen wichtigen Bestandteil in der Anlagestrategie zur langfristigen Sicherung der auszurichtenden Rentenleistungen. Das Portfolio umfasst mehr als 1 300 Mietwohnungen und einzelne Gewerbeliegenschaften. Die PTV führt oder begleitet mit regionalen Partnerinnen und Partnern sämtliche Tätigkeiten in der Wertschöpfungskette (Erwerb/Verkauf von Liegenschaften, Projektentwicklung, Sanierung, Bewirtschaftung und Facility-Management). Das Vermietungsangebot wird auf die Marktbedürfnisse ausgerichtet und soll qualitativ hochstehenden Ansprüchen genügen.

2.4 Bestimmung des finanzkompetenten Organs für die Abgabe im Baurecht

Artikel 6 des Reglements vom 20. Mai 1984 über die Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern (Fondsreglement; FRBW; SSSB 854.1) und Artikel 143 der Gemeindeordnung der Stadt Bern vom 3. Dezember 1998 (GO; SSSB 101.1) regeln die Zuständigkeiten bei Grundstückgeschäften. Relevant ist bei beschränkten dinglichen Rechten mit jährlich wiederkehrenden Leistungen gemäss Artikel 143 Buchstabe c GO der kapitalisierte Wert. Gemäss Artikel 6 Absatz 1 FRBW sind bis 2 Mio. Franken die Betriebskommission des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds), bis 5 Mio. Franken der Gemeinderat, ab 5 Mio. bis 10 Mio. Franken der Stadtrat und ab 10 Mio. Franken die Stimmberechtigten für entsprechende Beschlüsse zuständig.

Für die Bestimmung des finanzkompetenten Organs wurde bei der Abgabe des Bausteins O51 der Barwert der voraussichtlich erzielbaren Baurechtszinseinnahmen unter Berücksichtigung eines Zinssatzes von 3 Prozent und einer Baurechtsdauer von 80 Jahren berechnet. Die entsprechenden Baurechtszinseinnahmen beim Baustein O51 können zurzeit noch nicht abschliessend beziffert werden, jedoch wird damit gerechnet, dass der Barwert wie bei der PVK über 5 Mio. Franken betragen wird und somit in der Kompetenz des Stadtrats liegt.

2.5 Eignung und Pflichten der Baurechtsnehmerin

Alle Baurechte auf dem Viererfeld/Mittelfeld werden ausschliesslich an Endinvestierende abgegeben. Als solche wird die PTV mit Abschluss eines Baurechtsvertrags zwingend Mitglied einer noch zu gründenden Infrastrukturgesellschaft/-genossenschaft, die Eigentümerin/Konzessionsnehmerin der privaten gemeinschaftlichen Anlagen ist (z.B. Einstellhallen, Quartiercenter mit Servicefunktionen, Wohngassen) und zuständig sein wird für deren Nutzung und Betrieb. Zusammen mit den übrigen Baurechtsnehmenden muss der Bau und Betrieb der gemeinschaftlichen Infrastrukturanlagen finanziert werden. Teile der gemeinschaftlichen Anlagen müssen bereits in der ersten Etappe erstellt werden. Damit deren Finanzierung gewährleistet ist, wird der Fonds diese soweit nötig vorfinanzieren.

2.6 *Eckwerte zum Baurecht*

Zur Abgabe von städtischem Land im Baurecht hat der Gemeinderat im Jahr 2017 für gemeinnützige und marktorientierte Wohnbauträgerschaften Musterbaurechtsverträge genehmigt. Diese Musterbaurechtsverträge gelangen grundsätzlich auch bei der Quartierentwicklung Viererfeld/Mittelfeld zur Anwendung. Der Musterbaurechtsvertrag für marktorientierte Wohnbauträgerschaften legt die Eckpunkte für den Abschluss des Baurechtsvertrages mit der Bauträgerschaft PTV fest. Die definitive Festlegung der Baurechtszinshöhe für den Baustein O51 wird unter Berücksichtigung der Auf-

lagen gemäss der abgeschlossenen Reservationsvereinbarung im Rahmen der Verhandlungen zum Abschluss des Baurechtsvertrags erfolgen.

Der Baurechtsvertrag wird für eine Dauer von 80 Jahren abgeschlossen. Wie bei den übrigen marktorientierten Bauträgerschaften wird eine Anpassung des Baurechtszinses alle fünf Jahre unter vollständiger Berücksichtigung des Landesindexes für Konsumentenpreise (LIK) vereinbart werden. Die Heimfallsentschädigung, mit welcher bei Ablauf des Baurechts der Baurechtsnehmerin oder dem Baurechtsnehmer die Gebäude entschädigt werden, wird 90 Prozent vom Marktwert betragen.

3. Weiteres Vorgehen

Die Bauträgerschaften der ersten Etappe inkl. der PTV erarbeiteten für ihre jeweiligen Bausteine die sogenannten Detailkonzepte (Machbarkeitsstudie), welche im November 2024 von den Fachleuten aus den jeweiligen Teilprojekten geprüft und im Dezember 2024 dem Qualitätsgremium, dem Vergabeausschuss, der Projektleitung sowie Fachexpert*innen präsentiert wurden. Der daraus resultierende Prüfbericht wurde vom Vergabeausschuss Ende Januar 2025 verabschiedet und dient als Grundlage für Projektoptimierungen und die weiteren Projektierungsarbeiten. Mit der Übernahme des Bausteins O51 übernimmt die Bauträgerin die bisher erfolgte Planung (Detailkonzept) inkl. den aus dem Prüfbericht zum Detailkonzept festgehaltenen Auflagen, Empfehlungen und Ausnahmeregelungen, sowie das bisher beauftragte Planungsteam für die weiteren Planungsschritte. Die Bauarbeiten der Wohnbauten werden voraussichtlich ab 2030 starten.

4. Prüfung der Vorlage auf Klimaverträglichkeit

Gemäss Artikel 9 des Reglements vom 17. März 2022 über Klimaschutz (Klimareglement; KR; SSSB 820.1), das am 1. September 2022 in Kraft getreten ist, müssen sämtliche Vorlagen Ausführungen zu allfälligen Auswirkungen auf das Klima sowie zur Vereinbarkeit mit den Zielen des Reglements enthalten.

Die Abgabe im Baurecht hat weder positive noch negative Auswirkungen aufs Klima. Bereits 2016 haben die Stimmberechtigten entschieden, dass das Vierer- und Mittelfeld überbaut werden sollen. Die Baurechtsnehmenden werden weitgehende Vorgaben hinsichtlich Energie, Mobilität, Vermeidung grauer Energie etc. zu erfüllen haben, die ihnen mittels Koordinationsplan privatrechtlich überbunden werden. Damit kann das neue Quartier dereinst einen Beitrag leisten, den Energieverbrauch pro Kopf zu senken.

Antrag

1. Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Bericht des Gemeinderats betreffend Entwicklung Viererfeld/Mittelfeld; Abgabe einer Landfläche im Baurecht an die Pensionskasse der Technischen Verbände (Baustein O51).

2. Er genehmigt die Abgabe des Bausteins O51 im Baurecht an die Pensionskasse der Technischen Verbände und ermächtigt den Gemeinderat, zu gegebener Zeit den Baurechtsvertrag abzuschliessen.

Bern, 2. April 2025

Der Gemeinderat