Viererfeld/Mittelfeld: Abgabe von Land im Baurecht und Verpflichtungskredite

Die Fachbegriffe 4

Das Wichtigste in Kürze 5

Die Ausgangslage 6

Die Abgabe im Baurecht 9

Die Verpflichtungskredite 11

Das sagt der Stadtrat 14

Antrag und Abstimmungsfrage 15

Entwurf

Die Fachbegriffe

Gemeinnütziger Wohnungsbau
Gemeinnütziger Wohnungsbau wird von Wohnbauträgerschaften realisiert und betrieben, die ohne Gewinnabsichten wirtschaften. Ihre Wohnungen sind langfristig preisgünstig, wobei die Mietzinse nach dem Prinzip der Kostenmiete festgelegt werden. Die Mietzinse richten sich dabei nur nach den effektiven Kosten der Vermieterin oder des Vermieters. Wohnungen in Kostenmiete sind selbsttragend.

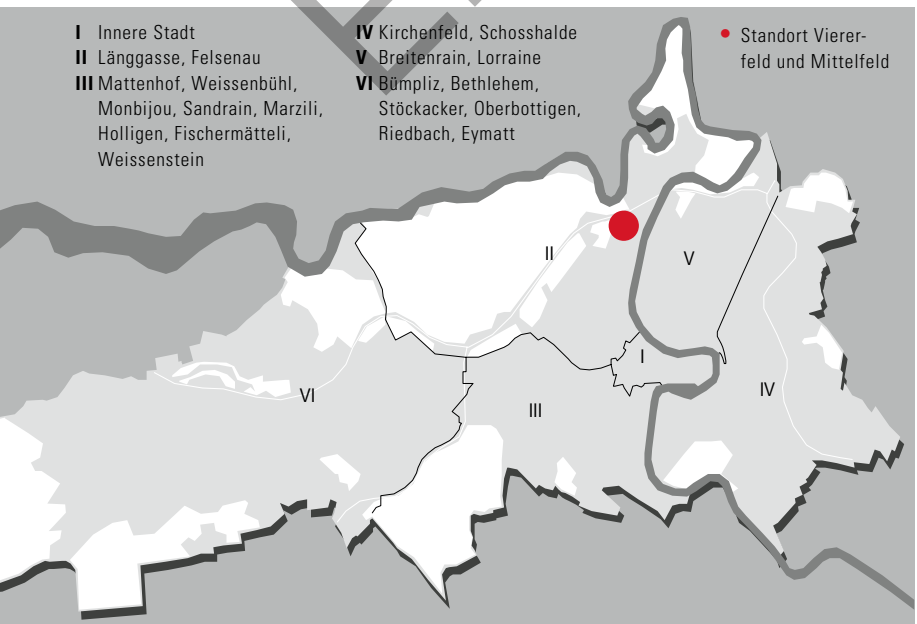
Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik
Die Liegenschaften des Finanzvermögens der Stadt Bern befinden sich grösstenteils im Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik. Er hat namentlich zur Aufgabe, Grundstücke für den Wohnungsbau zu erwerben, den Wohnungsbau zu fördern und durch Teilnahme am Boden- und Wohnungsmarkt Spekulation und Preissteigerung zu bekämpfen. Er wird als Gemeindeunternehmen mit Sonderrechnung (siehe unten) durch eine Betriebskommission geführt und muss eine nachhaltige Rendite abwerfen.

Baurecht
Die Abgabe eines Grundstücks im Baurecht ermöglicht es Dritten, dieses im Rahmen der geltenden Zonenordnung zu nutzen und zu bebauen. Im Baurecht abgegebene Grundstücke bleiben im Eigentum der Baurechtsgebenden. Die Baurechtsnehmenden leisten für die Nutzung einen Baurechtszins. Nach Ablauf einer im Baurechtsvertrag festgelegten Dauer und falls dieser nicht verlängert wird, gehen die Gebäude auf dem Grundstück in das Eigentum der Baurechtsgebenden über. Die Baurechtsnehmenden erhalten für die errichteten Bauten eine im Baurechtsvertrag geregelte Entschädigung.

Allgemeiner Haushalt
Der Allgemeine Haushalt der Stadt Bern umfasst die Globalbudgets aller Dienststellen der Stadtverwaltung. Er wird vorwiegend über die Steuern finanziert.

Sonderrechnungen
Die Stadt Bern führt mehrere Sonderrechnungen. Sie werden unabhängig vom Allgemeinen Haushalt (siehe oben) geführt. Über Gebühren finanziert werden die beiden Sonderrechnungen Stadtentwässerung und Entsorgung + Recycling. In diese dürfen keine Steuergelder fliessen.

Entwurf



Das Wichtigste in Kürze

Auf dem Viererfeld und dem Mittelfeld ist der Bau eines neuen Quartiers geplant. Mit dieser Vorlage soll der Gemeinderat die Kompetenz erhalten, Parzellen im Baurecht abgeben zu können. Zudem befinden die Stimmberechtigten über Mittel von insgesamt rund 124,6 Millionen Franken für den Bau von Strassen und anderer Infrastruktur sowie für die weitere Arealentwicklung.

In der Stadt Bern besteht ein Mangel an Wohnraum. Auf dem Viererfeld und dem benachbarten Mittelfeld im Stadtteil Länggasse-Felsenau soll deshalb ein neues Quartier gebaut werden. Das Areal ist zentrumsnah und gut erschlossen. Geplant ist ein urbanes und ökologisches Quartier mit insgesamt rund 1140 Wohnungen, einem Stadtteilpark sowie dem Ersatz der derzeit bestehenden Familiengärten.

Neue Zonenpläne und Kredite
Im Jahr 2016 nahmen die Stimmberechtigten die Zonenpläne Viererfeld und Mittelfeld an. Mit diesen wurden die für das neue Quartier nötigen Ein- und Umzonungen vorgenommen und planungsrechtliche Vorschriften erlassen. Zudem nahmen die Stimmberechtigten einen Kredit in der Höhe von 64,4 Millionen Franken für den Landerwerb auf dem Viererfeld sowie für die dortige weitere Planung an. Der Stadtrat seinerseits beschloss einen Kredit über 7,4 Millionen Franken für die Entwicklung des Mittelfelds.

Wettbewerb und Masterplan
In der Folge führte die Stadt Bern einen städtebaulichen Wettbewerb durch. Auf der Grundlage des Siegerprojekts wurde ein Masterplan erstellt. Dieser dient als Leitdokument für die weitere Entwicklung des Areals. Er legt unter anderem fest, wo die Wohnbauten, die öffentlichen Quartierplätze und der Stadtteilpark platziert werden sollen.

Abgabe im Baurecht
Die Bauparzellen des neuen Stadtquartiers sollen nicht verkauft, sondern im Baurecht abgegeben werden. Damit kann die Stadt direkt Einfluss auf die Entwicklung nehmen und von Baurechtszinsen profitieren. Die Baurechtsnehmenden der verschiedenen geplanten Bauetappen werden mehrheitlich mittels eines öffentlichen Evaluationsverfahrens ausgewählt.

Kompetenzübertragung an Gemeinderat
Über die Abgabe von Land im Baurecht, dessen Wert über fünf Millionen Franken liegt, befindet grundsätzlich der Stadtrat. Bei einem Wert über zehn Millionen Franken entscheiden die Stimmberechtigten. Mit dieser Vorlage soll dem Gemeinderat die Kompetenz übertragen werden, alle Baurechtsverträge für das Viererfeld und das Mittelfeld abschliessen zu können. Eine solche Kompetenzübertragung hat unter anderem den Vorteil, dass eine zügige Realisierung der Bauvorhaben sichergestellt werden kann.

Verpflichtungskredite
Für das neue Quartier muss die Stadt Strassen, Grünraum, Abwasserleitungen und andere Infrastruktur erstellen. Auch sind finanzielle Mittel für die weitere Planung nötig. Den Stimmberechtigten werden deshalb mehrere Verpflichtungskredite von insgesamt rund 124,6 Millionen Franken sowie eine Entnahme aus der Spezialfinanzierung Abgeltungen der Planungsmehrwerte von 19,7 Millionen Franken beantragt.

Entwurf

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

Die Ausgangslage

Auf dem Viererfeld und dem Mittelfeld soll ein urbanes und ökologisches Stadtquartier gebaut werden. Mit der Annahme der entsprechenden Zonenpläne im Jahr 2016 wurden die planungsrechtlichen Grundlagen dafür geschaffen. Bisher wurden für das neue Quartier finanzielle Mittel von 71,8 Millionen Franken bewilligt.

In der Stadt Bern gibt es nur wenig leer stehende Wohnungen. Trotz reger Bautätigkeit besteht noch immer ein Mangel an Wohnraum. Insbesondere die Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen ist seit Jahren unverändert hoch.

Neues Stadtquartier

Auf dem Viererfeld und dem angrenzenden Mittelfeld in der hinteren Länggasse soll deshalb ein neues Quartier mit insgesamt rund 1140 Wohnungen für 3000 Menschen gebaut werden. Aufgrund der zentrumsnahen und gut erschlossenen Lage eignet sich das Gebiet besonders gut für den Wohnungsbau. Geplant ist ein Quartier mit Pioniercharakter: Es soll urban und architektonisch vielfältig sein. Vorgesehen sind auch gemeinschaftliche Anlagen sowie Platz für neue Wohnformen und Arbeitsnutzungen. Hinzu kommen ein grosser Stadtteilpark und Stadtgärten, die als Ersatz für die vorhandenen Familiengärten vorgesehen sind. Auch ökologisch soll die Wohnüberbauung eine Vorbildrolle einnehmen (siehe Abschnitt «Ökologische Massnahmen» auf der übernächsten Seite).

Zonenpläne angenommen

Die planungsrechtlichen Grundlagen für den Bau des neuen Quartiers wurden in der Volksabstimmung vom 5. Juni 2016 geschaffen. Die Stimmberechtigten nahmen damals die Zonenpläne Viererfeld und Mittelfeld an. Nebst den nötigen Ein- und Umzonungen wurden verschiedene Vorschriften erlassen: So sind beispielsweise auf dem Viererfeld die Hälfte der Wohnungen und auf dem Mittelfeld mindestens die Hälfte der Wohnungen dem gemeinnützigen Wohnungsbau (siehe Fachbegriffe) vorbehalten.

Kredite für Landkauf und Arealentwicklung

Gleichzeitig stimmten die Stimmberechtigten einem Verpflichtungskredit in der Höhe von 64,4 Millionen Franken zu. Damit konnte die Stadt Bern vom Kanton das benötigte Bauland auf dem Viererfeld erwerben und erste Planungsarbeiten aufnehmen. Das Mittelfeld befand sich bereits im Besitz der Stadt Bern, ein Grundstückkauf war somit nicht nötig. Im März 2016 hatte der Stadtrat einen Verpflichtungskredit in der Höhe von 7,4 Millionen Franken für die weitere Planung und Entwicklung auf dem Mittelfeld beschlossen. Beide Kredite von insgesamt 71,8 Millionen Franken gingen zulasten des städtischen Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (siehe Fachbegriffe). Von den Krediten sind 16,2 Millionen Franken bestimmt für die Spezialfinanzierung Abgeltungen der Planungsmehrwerte (siehe Kapitel «Die Verpflichtungskredite»).

Städtebaulicher Wettbewerb

In der Folge führte die Stadt Bern einen städtebaulichen Wettbewerb mit den Aufgaben «Städtebau», «Stadtteilpark» und «Wohnen» durch. Gesucht wurden Gestaltungsvorschläge für ein attraktives, dichtes und durchmischtes Stadtquartier. In den Teilen «Städtebau» und «Stadtteilpark» gewann ein interdisziplinäres Planungsteam mit dem Projekt «VIF!». Im Teil «Wohnen» wurden sieben Eingaben prämiert, darunter auch eine Wohnidee aus dem Projekt «VIF!». Unter der Federführung der Stadt wurde durch das Siegerteam inzwischen ein Masterplan für das gesamte Areal Viererfeld/Mittelfeld erstellt.

Entwurf



Perimeter Viererfeld/Mittelfeld
Flächen Abgabe im Baurecht

Entwurf

Masterplan als Leitdokument
Der Masterplan ist das Leitdokument zur Entwicklung und Umsetzung der neuen Wohnüberbauung. Er legt wichtige Zielbilder fest: So definiert er auf dem Areal unter anderem insgesamt 46 Baufelder. Weiter ist im Masterplan der Bau von sechs öffentlichen Quartierplätzen und drei unterirdischen Einstellhallen vorgesehen.

Ökologische Massnahmen
Ebenfalls schon bestimmt sind verschiedene Massnahmen, um den Ansprüchen an eine ökologische Wohnüberbauung zu genügen: Beispielsweise soll das neue Stadtquartier ans Fernwärmenetz von Energie Wasser Bern (ewb) angeschlossen werden. Die Dachflächen sind zu begrünen und grundsätzlich mit Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen zu bestücken. Für Velos sind rund 7000 Abstellplätze geplant, davon rund 2500 im Aussenraum. Eine ressourcenschonende Bauweise wird angestrebt. Im Weiteren müssen die Wohnhäuser so angeordnet werden, dass die Luft zwischen Bremgartenwald und Aaretal zirkulieren kann und dadurch die Temperaturen im Sommer weniger hoch steigen. Auch sollen die Quartierplätze stark begrünt werden.

Bebauung in Etappen
Aufgrund der Grösse des neuen Stadtquartiers soll dieses in Etappen gebaut werden. Sofern sich keine Verzögerungen ergeben, ist geplant, ab dem Jahr 2026 mit der ersten Bauetappe für rund 350 Wohnungen auf dem Viererfeld zu beginnen. Nach heutigem Stand sind insgesamt vier bis sechs Bauetappen vorgesehen.

Neue Schulanlage Viererfeld
Damit genügend Schulraum zur Verfügung steht, soll einerseits das Schulhaus Enge saniert und künftig wieder als Quartierschule genutzt werden. Andererseits soll dem Schulhaus Enge gegenüber, am nördlichen Rand des Viererfelds, eine neue Schulanlage mit Sportanlagen gebaut werden. Sowohl für die Sanierung der Volksschule Enge als auch für die geplante Volksschule Viererfeld und die Sportanlagen werden den Stimmberechtigten zu einem späteren Zeitpunkt zwei separate Baukredite zur Abstimmung vorgelegt.

Abgabe im Baurecht
Die Stadt Bern veräussert in der Regel kein Land. Stattdessen gibt sie es im Baurecht (siehe Fachbegriffe) ab. Dieses Vorgehen ermöglicht es der Stadt, langfristig auf die Stadtentwicklung Einfluss zu nehmen und von jährlichen Baurechtszinsen zu profitieren. Auch auf dem Viererfeld/Mittelfeld will die Stadt deshalb auf diese Weise verfahren.

Noch keine Mittel für Infrastruktur
Die bisher bewilligten Kredite enthielten noch keine Mittel für die Erstellung der Infrastruktur wie neue Strassen und Wege, die Kanalisation oder neue Entsorgungsstellen. Auch die Gestaltung des Stadtteilparks und der Stadtgärten wurde in den bisher gesprochenen Krediten noch nicht berücksichtigt. Diese Vorhaben müssen von der Stadt Bern finanziert werden, weshalb es zusätzliche Kredite für die Projektierung und Realisierung braucht.

Entwurf



Die südliche Hälfte des Viererfelds soll mit Wohnhäusern bebaut werden. In der nördlich gelegenen Hälfte sind Stadtgärten und ein Stadtteilpark vorgesehen. Die Visualisierung zeigt das städtebauliche Siegerprojekt «VIF!».

Die Abgabe im Baurecht

Es ist geplant, die Bauparzellen auf dem Viererfeld und dem Mittelfeld im Baurecht abzugeben. Mit dieser Vorlage soll der Gemeinderat ermächtigt werden, zu gegebener Zeit die entsprechenden Verträge abzuschliessen. Als Vorlage dienen bereits bestehende Musterbaurechtsverträge der Stadt Bern.

Die Bauparzellen für das neue Stadtquartier auf dem Viererfeld und dem Mittelfeld sollen nicht verkauft, sondern im Baurecht abgegeben werden. Die Stadt als Baurechtsgeberin, handelnd durch den Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik, behält das Land somit im Eigentum, räumt aber Dritten das Recht ein, es zu bebauen. Für die erste Bauetappe von rund 350 Wohnungen gibt es bereits interessierte Baurechtsnehmende (siehe Kasten). Für die weiteren Etappen sollen diese mittels öffentlicher Evaluationsverfahren bestimmt werden.

Baurechte nur an Endinvestierende

Grundsätzlich werden Baurechte nur an Endinvestierende abgegeben, welche die Wohnhäuser nicht – beispielsweise zu Profitzwecken – weiterverkaufen wollen. Die Stadt Bern hält sich zudem die Möglichkeit offen, eines oder mehrere Bauvorhaben unter den Bedingungen des gemeinnützigen Wohnungsbaus selbst zu realisieren.

Baurechtsverträge

Für die Abgabe von Land im Baurecht bestehen seitens der Stadt Musterbaurechtsverträge. Für die definitiven Baurechtsverträge für das Viererfeld/Mittelfeld werden verschiedene zusätzliche Eckwerte festgelegt. So sind unter anderem die Zielbilder des Masterplans (siehe Kapitel «Die Ausgangslage») richtungsweisend für jedes Bauvorhaben. Weiter werden die Baurechtsnehmenden Mitglied einer noch zu gründenden Infrastrukturgesellschaft oder -genossenschaft sein müssen. Diese wird Eigentümerin von gemeinschaftlichen Plätzen und Anlagen wie beispielsweise den unterirdischen Einstellhallen und wird diese finanzieren sowie später betreiben. Generell wird ein Baurechtsvertrag erst abgeschlossen, wenn für ein bestimmtes Bauvorhaben eine Baubewilligung vorliegt.

Baurechtsnehmende der ersten Etappe

Einerseits soll die Hauptstadtgenossenschaft, ein Zusammenschluss von rund dreissig lokalen und regionalen gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften, rund die Hälfte der Wohnungen der ersten Etappe als gemeinnützige Wohnungen erstellen. Andererseits ist vorgesehen, dass marktorientierte Investorinnen (Pensionskasse der Berner Kantonalbank, Personalvorsorgekasse der Stadt Bern und Schweizerische Mobiliar Asset Management AG) bauen. Mit diesen vier potenziellen Baurechtsnehmenden hat die Stadt Bern Vereinbarungen zur Zusammenarbeit abgeschlossen. Weiter ist vorgesehen, dass auch die Burgergemeinde in der ersten Etappe baut.

Gemeinnützige Wohnbauträgerschaften

Gemeinnützige Wohnbauträgerschaften werden im Vergleich zu marktorientierten Investierenden vorteilhaftere Baurechtskonditionen erhalten. Im Gegenzug sind bestimmte Vorgaben zu erfüllen. Insbesondere müssen die Wohnungen von gemeinnützigen Trägerschaften nach dem Prinzip der Kostenmiete (siehe Fachbegriff «Gemeinnütziger Wohnungsbau») vermietet werden. Weiter sind unter anderem Vorgaben zur Einkommenssituation der Mietenden sowie zur minimalen Belegung einer Wohnung zu erfüllen.

Kompetenzübertragung an Gemeinderat

Liegt der Marktwert einer Landfläche über fünf Millionen Franken, entscheidet der Stadtrat über die Abgabe im Baurecht. Liegt er über zehn Millionen Franken, entscheiden die Stimmberech-

Entwurf

tigten. Das ist im Reglement über die Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern (Fondsreglement) festgelegt. Mit dieser Vorlage soll eine Kompetenzübertragung an den Gemeinderat erfolgen. Dieser soll zu gegebener Zeit die entsprechenden Baurechtsverträge für Bauparzellen auf dem Viererfeld und dem Mittelfeld abschliessen können. Ein solches Vorgehen wurde bereits bei anderen Überbauungen gewählt – beispielsweise bei der Wohnüberbauung Holliger auf dem Areal der ehemaligen Kehrichtverbrennungsanlage – und hat sich bewährt. Ein Vorteil der Kompetenzübertragung an den Gemeinderat liegt in der Planungssicherheit für die künftigen Baurechtsnehmenden. Auch kann damit eine zügige Realisierung der Bauvorhaben sichergestellt werden.

Entwurf

Die Verpflichtungskredite

Um die nötige Infrastruktur zu erstellen und die Entwicklung des neuen Quartiers voranzutreiben, muss die Stadt Bern zusätzlich rund 124,6 Millionen Franken investieren. Diese finanziellen Mittel sollen durch mehrere Verpflichtungskredite bereitgestellt werden.

Für die Realisierung des neuen Stadtquartiers Viererfeld/Mittelfeld rechnet die Stadt Bern mit eigenen Investitionen von insgesamt rund 196,4 Millionen Franken. Davon wurden 71,8 Millionen Franken für den Grundstückerwerb auf dem Viererfeld sowie Entwicklungskosten bereits bewilligt (siehe Kapitel «Die Ausgangslage»). Den Stimmberechtigten werden mit dieser Vorlage somit Kredite für zusätzliche finanzielle Mittel in der Höhe von rund 124,6 Millionen Franken beantragt.

Strassen, Plätze und Grünräume
Für den Bau von Infrastruktur wird mit Kosten von 88,2 Millionen Franken gerechnet. Für das neue Stadtquartier müssen neue Strassen und Plätze erstellt werden. Hinzu kommt der Bau von Abwasserleitungen und öffentlichen Entsorgungsstellen. Im Betrag enthalten sind auch die Kosten für die Erstellung des Stadtteilparks, der Stadtgärten und aller weiteren öffentlichen Grünräume.

Bodensanierung
Da der Boden des Areals mit Schadstoffen belastet ist, muss dieser vor Beginn der Bauarbeiten saniert werden. Bei den Schadstoffen handelt es sich um polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), die entstehen, wenn organisches Material verbrannt wird. Die Kosten für die Massnahmen zur Bodensanierung belaufen sich auf 8,8 Millionen Franken und sind in den oben genannten Infrastrukturkosten von 88,2 Millionen Franken enthalten.

Reserven
Weil die beantragten Kredite für die Infrastrukturmassnahmen auf dem Projektstand gemäss Masterplan (siehe Kapitel «Die Ausgangslage») basieren, ist die Kostenschätzung entsprechend unpräzis; die Ungenauigkeit der Schätzung liegt zwischen 25 und 30 Prozent. In den beantragten Krediten sind deshalb zusätzlich 22,8 Millionen Franken Reserve budgetiert.

Entwicklungsmassnahmen
Für Entwicklungsmassnahmen sind 19,8 Millionen Franken vorgesehen. Unter Entwicklungsmassnahmen fallen alle Leistungen, die zur Steuerung, Koordination und Kommunikation im weiteren Projektverlauf erbracht werden müssen. Auch die Kosten für Studien, Bodensondierungen oder Rechtsgutachten sind hier miteinberechnet.

Mehrkosten abdecken
Mit den neuen Krediten sollen auch die Mehrkosten von knapp 2 Millionen Franken aufgefangen werden, die bereits angefallen, aber nicht durch die bisherigen Kredite abgedeckt sind. Es handelt sich hierbei um höhere Planungskosten im Umfang von rund 1,2 Millionen Franken. Hinzu kommen Mehrkosten für den Grundstückerwerb Viererfeld von 760 000 Franken. Bedingt durch die Teuerung lag der Kaufpreis beim Erwerb höher als ursprünglich festgelegt.

Vorfinanzierung für Dritte
Vorgesehen ist weiter, dass der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik Gemeinschaftsanlagen in der Höhe von 8 Millionen Franken vorfinanziert. Dies ist nötig, weil ein Teil der Kosten zu einem Zeitpunkt anfällt, in dem die Infrastrukturgesellschaft oder -genossenschaft (siehe Kapitel «Die Abgabe im Baurecht») noch nicht über genügend Mittel verfügt. Die Regelung der Rückzahlung wird in Verträgen zwischen der Stadt und der noch zu gründenden Infrastrukturgesellschaft oder -genossenschaft festgelegt.

Entwurf

Ausgleich Planungsmehrwert
Mit der Umzonung des Viererfelds und des Mittelfelds erfuhr das Areal eine Wertsteigerung. Einen Teil von derart entstandenen Mehrwerten (sogenannter Planungsmehrwert) müssen die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer an die Gemeinde abgeben. Der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik, in dessen Vermögen sich das Areal Viererfeld/Mittelfeld befindet, muss der Stadt Bern deshalb eine sogenannte Planungsmehrwertabgabe im Umfang von 16,2 Millionen Franken entrichten. Der Betrag soll vollumfänglich in die Realisierung des neuen Stadtquartiers zurückfliessen. Zusätzlich sollen weitere 3,5 Millionen Franken aus der Spezialfinanzierung Abgeltungen der Planungsmehrwerte in das Projekt fliessen. Die Stimmberechtigten befinden deshalb über eine Entnahme von insgesamt knapp 19,7 Millionen Franken aus der Spezialfinanzierung.

Mehrere Verpflichtungskredite
Die finanziellen Mittel von insgesamt rund 124,6 Millionen Franken sollen durch mehrere Verpflichtungskredite bereitgestellt werden:
- Für Infrastruktur- und Entwicklungsmassnahmen wird auf den bereits gesprochenen Verpflichtungskrediten (siehe Kapitel «Die Ausgangslage») zulasten der Sonderrechnung (siehe Fachbegriffe) Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik eine Krediterhöhung von 74,1 Millionen Franken beantragt.
- Für die Erschliessungsanlagen wie Strassen und Wege wird ein Verpflichtungskredit zu-

Entwurf

Verpflichtungskredite gemäss Beschlüssen vom März und Juni 2016	**Fr.**
Grundstückerwerb Viererfeld	51 100 000.00
Ausgleich Planungsmehrwert Viererfeld und Mittelfeld	16 170 000.00
Qualitätssicherndes Verfahren und Entwicklungskosten Viererfeld und Mittelfeld	4 560 000.00
Total	**71 830 000.00**

Neue finanzielle Mittel	**Fr.**
Infrastrukturmassnahmen	88 180 000.00
Reserven (25,9 % der Kosten der Infrastrukturmassnahmen)	22 810 000.00
Entwicklungsmassnahmen	19 780 000.00
Mehrkosten Landerwerb und zusätzliche bisherige Planungskosten	1 990 000.00
Vorinvestitionen für Infrastrukturgesellschaft/-genossenschaft	8 000 000.00
Abzug Ausgleich Planungsmehrwert Viererfeld und Mittelfeld	- 16 170 000.00
Total	**124 590 000.00**

Gesamtinvestition Stadt Bern	**196 420 000.00**

lasten des Allgemeinen Haushalts (siehe Fachbegriffe) in der Höhe von 3,4 Millionen Franken beantragt.
- Für den Stadtteilpark und die anderen öffentlichen Grünräume wird ein Verpflichtungs-kredit zulasten des Allgemeinen Haushalts in der Höhe von 26,1 Millionen Franken beantragt.
- Für die Entwässerungsanlagen wie Abwasserleitungen wird ein Verpflichtungskredit von 20,7 Millionen Franken zulasten der Sonderrechnung Stadtentwässerung beantragt.
- Für die öffentlichen Entsorgungsanlagen wird ein Verpflichtungskredit von 380 000 Franken zulasten der Sonderrechnung Entsorgung + Recycling beantragt.

Folgekosten für die Stadt

Die jährlichen Unterhalts- und Betriebskosten zulasten des Allgemeinen Haushalts für den Stadtteilpark sowie die weiteren öffentlichen Grünflächen werden auf rund 310 000 Franken geschätzt, diejenigen für den öffentlichen Strassenraum auf rund 90 000 Franken.

Wirtschaftlichkeit für den Fonds

Aktuelle Berechnungen zeigen, dass der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik mit der Entwicklung des Areals Viererfeld/Mittelfeld eine nachhaltige Rendite erzielen kann. Die Anlagekosten des Fonds werden auf rund 146,6 Millionen Franken geschätzt. Die prognostizierten Einnahmen aus den jährlichen Baurechtszinsen liegen bei insgesamt 4,4 Millionen Franken. Werden diese mit 3 Prozent verzinst, ist ein ausgeglichenes Ergebnis möglich.

Belastung steuerfinanzierter Haushalt

Von den Gesamtinvestitionen von rund 196,4 Millionen Franken belasten 29,5 Millionen Franken den Allgemeinen Haushalt, der über die Steuern finanziert wird. Von den 29,5 Millionen Franken werden 12,2 Millionen Franken durch Mittel aus der Spezialfinanzierung Abgeltungen der Planungsmehrwerte gedeckt. Letztlich wird somit der Allgemeine Haushalt mit 17,3 Millionen Franken belastet. Die genannten 12,2 Millionen Franken resultieren, weil von den gesamthaft 19,7 Millionen Franken aus den Mitteln der Spezialfinanzierung Abgeltungen der Planungsmehrwerte (siehe Abschnitt «Ausgleich Planungsmehrwert» auf der gegenüberliegenden Seite) 7,5 Millionen Franken an den Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik gehen, der diese für die Realisierung von Infrastruktur auf dem Viererfeld/Mittelfeld nutzt.

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 simullacra, hunc et omnium inventorem artium ferunt, hunc Latinitatis ducem. Post hunc Obeligem et Miraculigem. Horum in ver iurant aque dictis libentissime utuntur, velut delirant isti.

– Leibnitii Schola est omnis divisa in partes tres, quarum unam incolunt maiores, tertiam qui lingua magistri docti, ceterorum vexatore.

Entwurf

Abstimmungsergebnis im Stadtrat

x Ja
x Nein
x Enthaltungen

Das vollständige Protokoll der Stadtratssitzung vom XX. XX. XXXX ist einsehbar unter www.bern.ch/stadtrat/sitzungen.

Antrag und Abstimmungsfrage

Antrag des Stadtrats vom …

1. xxx

2. xxx

Der Stadtratspräsident:
xxx xxxx

Die Ratssekretärin:
Nadja Bischoff

Abstimmungsfrage
Wollen Sie die Vorlage «Viererfeld/Mittelfeld: Abgabe von Land im Baurecht und Verpflichtungskredite» annehmen?

Entwurf

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

Weitere Informationen zum Projekt Viererfeld/ Mittelfeld: www.bern.ch/viererfeld

Entwurf