

02. Juni 2021

Seite 2

Auflage	94'501 Ex.	Berner Zeitung GES
Reichweite	229'000 Leser	3001 Bern
Erscheint	6 x woe	
Fläche	146'700 mm <sup>2</sup>	Christoph Hämmann
Wert	32'000 CHF	



# Diese teure Planung kommt noch nicht zum Fliegen

«Jahrhundertprojekt» der Stadt Bern Im März hätte die nächste Viererfeld-Abstimmung stattfinden sollen, jetzt wird es 2022. Allein die Erschliessung wird über 100 Millionen Franken kosten.

## Christoph Hämmann

Bei der Planung Viererfeld und Mittelfeld will die Stadt Bern hoch hinaus. Die 1200 neuen Wohnungen für rund 3000 Menschen, die am Rand der Länggasse gebaut werden sollen, wären für die rot-grüne Mehrheit ein historischer Wurf. Umso mehr, als diese seit ihrer Machtübernahme vor fast 30 Jahren bei jeder Gelegenheit mehr preiswerte Wohnungen proklamiert, sich bei deren Realisierung aber schwertut.

Die Rhetorik zeigt die Flughöhe an. So redet Finanzdirektor Michael Aebersold (SP), oberster Chef von Immobilien Stadt Bern, von einem Jahrhundertprojekt. Und Stadtpräsident Alec von Graffenried (GFL), dem das Stadtplanungsamt unterstellt ist, sprach im Januar 2019 bei der Präsentation der Ergebnisse des städtebaulichen Wettbewerbs für das neue Quartier von einem «Leuchtturm der zeitgemässen Stadtentwicklung, der auch international wahrgenommen wird».

Von Graffenried und Aebersold leiten gemeinsam das Projekt, in das die halbe Stadt-

verwaltung involviert ist. Als sie im vergangenen Juni den Masterplan präsentierten, gaben sie auch den nächsten Meilenstein vor: eine Volksabstimmung über die Abgabe des Baulands im Baurecht sowie über den Kredit für die Erschliessungsanlagen wie Strassen, Plätze, Kanalisation, Wasser-, Elektro- und Energieversorgung und den Stadtteilpark. Angestrebter Abstimmungstermin: März 2021.

## Der Park kostet 5 Millionen weniger

Ende letzten Jahres machten erstmals Gerüchte die Runde, dass die Abstimmung frühestens im Herbst 2021 stattfinden würde. Jetzt heisst es bei der Stadt: Es wird 2022. Innert eines knappen Jahres haben sich die Stadtbehörden also eine Verspätung von über einem Jahr eingehandelt.

«Es handelt sich um ein hochkomplexes Geschäft, wie es die Stadt Bern noch nie selber geplant und entwickelt hat», sagt Finanzdirektor Aebersold. Dabei gelte es etwa, mehrere grosse Infrastrukturprojekte aufeinander abzustimmen oder den Prozess der Vergabe der Grundstücke an die privaten

Bauträger zu planen und mit der Entwicklung des Areals zu koordinieren. Und dann sind da noch zwei Aspekte, die wohl auf Jahre hinaus bei jeder Verzögerung angeführt werden: Corona und Sparzwang.

Die Pandemie habe «die Bearbeitung erschwert und verzögert», sagt Aebersold. Und im Rahmen der laufenden Sparanstrengungen seien die Kosten für den geplanten Stadtteilpark überprüft worden. Neu sollen das bestehende Fussballfeld und der Pumptrack – anders als im Masterplan vorgesehen – nicht verschoben werden. Ersparnis: 5 Millionen Franken.

In der Verzögerung sieht Aebersold offenbar kein grosses Problem. Diese sei «vertretbar

**Zu den dereinstigen Einnahmen aus dem Vierer- und dem Mittelfeld kann die Stadt noch keine genauen Zahlen nennen.**

02. Juni 2021

Seite 2

Auflage	94'501 Ex.	Berner Zeitung GES
Reichweite	229'000 Leser	3001 Bern
Erscheint	6 x woe	
Fläche	146'700 mm <sup>2</sup>	Christoph Hämman
Wert	32'000 CHF	

und für den Gesamterfolg notwendig».

### Plus 52 Millionen für Schule, plus 25 für Wohnungsbau

Wenn sich dank der Überarbeitung des Projekts ein paar Millionen sparen lassen, dürfte dies niemanden stören – wenigstens solange keine zentralen Aspekte der bisherigen Pläne verwässert oder gestrichen werden. Allerdings waren bisher öffentlich nicht einmal ungefähre Vorstellungen zur Höhe der Infrastrukturkosten bekannt. Jetzt, da diese für die Volksabstimmung allmählich gefixt werden müssen und Aebersold erstmals eine Grössenordnung skizziert, dürften sie aber so manche Bürgerinnen und Bürger leer schlucken lassen.

Eine konkrete Zahl könne er noch nicht nennen, sagt Aebersold. «Ich kann aber bestätigen, dass es sich um eine Kreditaufstockung von über 100 Millionen Franken handelt für die gesamten Kosten der Planung und Realisierung der diversen Erschliessungsanlagen, des Stadtteilparks, der Familiengärten sowie die weiteren Projektkosten.»

Bei der Abstimmung über den Kredit für die Viererfeld-Infrastruktur, die nun irgendwann im nächsten Jahr stattfinden soll, wird es also um eine dreistellige Millionensumme gehen. Doch damit wird die öffentliche Hand noch längst nicht aus dem Schneider sein: Für die neue Volksschule, die für das Quartier gebaut werden soll, rechnet die Stadt heute mit Kosten von 52 Millionen Franken, die dem Volk zu einem späteren Zeitpunkt vorgelegt werden sollen. Und die 50 Wohnungen, welche die Stadt selber bauen will, werden rund 25 Millionen kosten.

Für den Kauf des Teils des Viererfelds, der überbaut werden soll, genehmigten die Stadtbürger Stimmberechtigten in der letzten Viererfeld-Abstimmung im Juni 2016 bereits einen Kredit von 51,1 Millionen Franken. Allerdings sagten damals bloss 53 Prozent Ja – ein Indiz, dass weitere Abstimmungen keine Selbstläufer sind.

### Baurechtszins von 7 bis 25 Franken für Gemeinnützige

Fachleute dürften ungefähr mit solchen Summen gerechnet haben – wird ein unerschlossenes Areal wie das Viererfeld überbaut, muss die öffentliche Hand zunächst für teures Geld die Infrastruktur bereitstellen. Ist das neue Quartier dann einmal gebaut, fliessen dafür stetig Baurechts- und Mietzinse sowie Steuern der Bewohnerinnen und Bewohner in die Stadtkasse.

Auch zu den dereinstigen Einnahmen aus dem Vierer- und dem Mittelfeld kann die Stadt noch keine genauen Zahlen nennen. Die Baurechtszinse hängen vom Bauvolumen sowie von dessen Nutzung ab, wie es heisst. So dürften Gemeinschaftsräume und gewisse öffentliche Nutzungen kaum Renditen abwerfen, während Gewerbe- und Wohnnutzungen die Stadtkasse klimpern lassen sollen.

Erste grobe Schätzungen allerdings sind möglich: Gemäss Masterplan sollen rund 170'000 Quadratmeter oberirdische Geschossfläche gebaut werden, rund 150'000 Quadratmeter davon sind heute laut Aebersold als Wohnfläche geplant. Diese soll mindestens zur Hälfte an gemeinnützige Wohnbauträger gehen, deren jährlicher Baurechtszins sich «im zurzeit üblichen Bereich von 17 bis maximal 25

Franken pro Quadratmeter» bewegen wird. Mit 20 Franken gerechnet, ergäbe dies jährliche Einkünfte für die Stadt von 1,5 Millionen Franken.

### Für Marktorientierte: 30 bis 50 Franken

«Deutlich höhere Quadratmeterpreise», so Aebersold, werden die «marktorientierten» Wohnbauträger entrichten müssen, konkret lasse sich dies aber noch nicht beziffern. Laut Jürg Wanzenried, Direktor bei der Berner Niederlassung des Immobilienberaters Wüest Partner, hängt dieser Preis direkt vom Ertragspotenzial ab, das wiederum «von Faktoren wie der spezifischen Wohn- und Lagequalität, der Aussicht, der Erschliessung, der Lärmbelastung oder dem Bezug zum Aussenraum bestimmt wird».

Gestützt auf das umfangreiche Datenmaterial, über das Wüest Partner verfügt, geht Wanzenried im Viererfeld von einem Quadratmeterpreis ab rund 30 Franken für Marktorientierte aus. «Der Preis kann aber im Einzelfall durchaus über 50 Franken liegen», so Wanzenried. Das dürfte aber in erster Linie für hochwertig ausgebaute Wohnungen an Toplage gelten. Zudem dürften Wohnungen, die im Stockwerkeigentum abgegeben werden, einen höheren Baurechtszins erzielen als Mietwohnungen.

Mit durchschnittlich 35 Franken für rund 75'000 Quadratmeter kämen von den profitorientierten Baurechtsnehmern rund 2,6 Millionen Franken pro Jahr zusammen. Weitere Einkünfte würde die Stadt aus Hotel-, Büro- und Dienstleistungsnutzungen erzielen.

Und die Steuern der künftigen Bewohnerschaft? Auch dazu gibts bloss grobe Schätzungen.

02. Juni 2021

Seite 2

Auflage	94'501 Ex.	Berner Zeitung GES
Reichweite	229'000 Leser	3001 Bern
Erscheint	6 x woe	
Fläche	146'700 mm <sup>2</sup>	Christoph Hämman
Wert	32'000 CHF	

Aufgrund von Erfahrungswerten sind laut Gemeinderat Aebersold bei 3000 Bewohnerinnen und Bewohnern eines Quartiers rund 70 Prozent steuerpflichtig. Multipliziert mit dem durchschnittlichen Ertrag der Vermögens- und Einkommenssteuern 2020 in der Stadt Bern (3702 Franken), würde sich der Steuererlös auf rund 8 Millionen Franken belaufen.

### Hauptstadtgenossenschaft startet Partizipation

Mit der neusten Verzögerung dürfte der Baustart im Viererfeld frühestens 2025 erfolgen. Dann sollen in einer ersten Etappe rund 300 Wohnungen gebaut werden, auch diese zur Hälfte von marktorientierten beziehungsweise gemeinnützigen Bauträgern. Letzte

tere wird voraussichtlich die Hauptstadtgenossenschaft sein, zu der sich etwa 30 bestehende Genossenschaften zusammenschlossen haben und die mit der Stadt eine entsprechende Vereinbarung getroffen hat.

Jürg Sollberger vom Vorstand der Hauptstadtgenossenschaft findet es zwar schade, dass sich die Planung verzögert, betont aber lieber das Positive: «Wir sind mit der Stadt in einem guten Austausch, und wir anerkennen, dass es sich um ein äusserst komplexes Projekt handelt.» Er sei weiterhin überzeugt, dass es im Vierer- und im Mittelfeld um «eine wichtige Stadterweiterung» gehe und dass man das Projekt «gemeinsam hin zu einem attraktiven

Quartier gestalten» werde.

Um die Zeit zu nutzen und Interessierte an der Hauptstadtgenossenschaft nicht weiterhin verärgern zu müssen, organisiert diese am 22. Juni den ersten von drei Partizipationsworkshops, wie sie letzte Woche mitteilte. Dort sollen «Wünsche und Visionen zum Bauen und Wohnen auf dem Viererfeld» eingebracht werden können, noch bevor sich die Genossenschaft für private Mitglieder öffnet.

So war es schon, als die Stadt vor rund vier Jahren über dem städtebaulichen Wettbewerb brütete, so dürfte es auch dieses Mal sein: Wenn die Stadt den nächsten Schritt macht, steht die Hauptstadtgenossenschaft schon bereit.



Vom Viererfeld geht der Blick über die Aare aufs Nordquartier: Alec von Graffenried (l.) und Michael Aebersold im Jahr 2018. Foto: Beat Mathys

02. Juni 2021

Seite 2

Auflage 94'501 Ex.  
 Reichweite 229'000 Leser  
 Erscheint 6 x woe  
 Fläche 146'700 mm<sup>2</sup>  
 Wert 32'000 CHF

Berner Zeitung GES  
 3001 Bern

Christoph Hämmann



Derzeit wird ein Teil des Geländes zwischengenutzt, wie hier mit einem Pumptrack. Ein Baustart dürfte frühestens 2025 erfolgen. Foto: Franziska Rothenbühler

## Kommentar

# Noch viel Schweiss und Herzblut gefragt

Es war fast auf den Tag genau vor fünf Jahren ein Triumph des damaligen Stadtpräsidenten Alexander Tschäppät in dessen letztem Amtsjahr: Am 5. Juni 2016 bejahte das städtische Stimmvolk ein ambitioniertes Stadterweiterungsprojekt auf dem Vierer- und Mittelfeld. Allerdings knapp und ohne Mehrheit im direkt betroffenen Stadtteil Länggasse-Felsenau.

Dies allein macht deutlich, dass bei nächster Gelegenheit mit einem neuerlichen Aufmarsch der damaligen Gegnerinnen und Gegner zu rechnen ist. In der Zwischenzeit dürfte zwar

die Einsicht, dass es sinnvoller ist, urbanen Raum zu verdichten statt das Umland weiter zu zersiedeln, eher noch weiter verbreitet sein. Andere Parameter haben sich seit 2016 jedoch gegen die Planer entwickelt. Allem voran die Stadtfinanzen, die den Gemeinderat veranlassen, in den vergangenen Monaten jeden Stein umzudrehen. Dabei tut er sich allerdings schwer, bei den laufenden Ausgaben zu sparen – und schraubt stattdessen auch an Grossprojekten, die entsprechend Staub ansetzen.

Wenig überzeugend ist der Verweis auf die Corona-Pandemie

als Grund für die schleppende Planung. Schliesslich ist die aktuelle Phase keine, bei der Partizipation im Vordergrund steht. Vielmehr geht es um Knochenarbeit, für die sich insbesondere der Gemeinderat, so würde man meinen, während der Pandemie angesichts leerer Agenden sogar mehr Zeit als ursprünglich erwartet hätte freischaufeln können.

Spätestens jetzt, da das Ende der Pandemie greifbar scheint, nimmt die Planung hoffentlich wieder Fahrt auf. Um eine Chance zu haben, die selber geschürten hohen Erwartun-

gen zu erfüllen, ist eine gewisse Dynamik eine Grundvoraussetzung. Dafür müssen vorab Stadtpräsident Alec von Graffenried und Finanzdirektor Michael Aebersold viel Schweiss und Herzblut vergiessen. Der Bevölkerung zu erklären, wieso sich die (Vor-)Investition von über 100 Millionen Franken ins Viererfeld trotz angespannter Finanzlage lohnt, dürfte ein Kraftakt werden.



**Christoph Hämmann**