

Informationsdienst
Erlacherhof, Junkerngasse 49
Postfach 3000 Bern 8

Telefon 031 321 76 99
kommunikation@bern.ch, www.bern.ch



Stadt Bern
Gemeinderat

Versand:
Freitag, 5. November, 10 Uhr

MEDIENMITTEILUNG DES GEMEINDERATS

Nächster Meilenstein beim Viererfeld/Mittelfeld

Bern, 5. November 2021. Im Mai 2022 sollen die Stimmberechtigten über die weitere Entwicklung des Viererfelds/Mittelfelds entscheiden können. Der Gemeinderat hat die entsprechende Abstimmungsvorlage an den Stadtrat verabschiedet. Sie beinhaltet die Abgabe des städtischen Lands im Baurecht und weitere Kredite in der Höhe von 124,6 Millionen Franken für Infrastrukturen und Entwicklungsmassnahmen.

In der Stadt Bern besteht ein Mangel an Wohnraum. Auf dem Viererfeld und dem benachbarten Mittelfeld soll deshalb ein zukunftsweisendes, urbanes und ökologisches Quartier mit insgesamt rund 1140 Wohnungen und einem Stadtteilpark gebaut werden. Jetzt steht das neue Stadtquartier Viererfeld/Mittelfeld vor einem weiteren Entwicklungsschritt: Der Gemeinderat hat die Abstimmungsvorlage zur Abgabe des städtischen Lands im Baurecht und zur Kreditaufstockung an den Stadtrat verabschiedet. Der bereits 2016 genehmigte Kredit von 71,8 Millionen Franken soll um 124,6 Millionen Franken auf insgesamt 196,4 Millionen Franken erhöht werden. Die Stimmberechtigten sollen voraussichtlich am 15. Mai 2022 darüber entscheiden können.

Abgabe im Baurecht

Nach der Durchführung des städtebaulichen Wettbewerbs und dem Erstellen des Masterplans soll die weitere Entwicklung im Viererfeld/Mittelfeld etappenweise projiziert und realisiert werden. Das Land für einzelne Quartier-Bausteine soll im Baurecht abgegeben werden. Dies ermöglicht es der Stadt, langfristig Einfluss auf die Stadtentwicklung zu nehmen und von Baurechtszinsen zu profitieren. Die Stimmberechtigten sollen über die Landabgabe im Baurecht entscheiden und den Gemeinderat ermächtigen, die einzelnen Baurechtsverträge abzuschliessen zu können. Den Baurechtszins wird der Gemeinderat im Rahmen eines definierten Vergabeverfahrens und auf der Grundlage der städtischen Musterbaurechtsverträge sowie der städtischen Wohnstrategie bestimmen.

Baurechtsnehmende der ersten Etappe

Gemäss den Vorgaben des Zonenplans, sind während fünf Jahren ab der Ausschreibung an Investorinnen und Investoren im Viererfeld 50 Prozent und im Mittelfeld mindestens 50 Prozent der anrechenbaren Wohnfläche für gemeinnützigen Wohnungsbau reserviert. Die Stadt hält sich die Möglichkeit offen, eines oder mehrere Projekte unter den Bedingungen des gemeinnützigen Wohnungsbaus selber zu realisieren. Die Realisierung der Bauvorhaben erfolgt in Etappen. Gesetzt für die erste Etappe sind die Hauptstadngenossenschaft, die Pensionskasse der Berner Kantonalbank, die Personalvorsorgekasse der Stadt Bern und die Schweizerische Mobiliar Asset Management AG. Auch mit der Burgergemeinde ist für die erste Etappe eine Zusammenarbeit vorgesehen. Die Ausschreibung von Baurechtspartellen ab der zweiten Bauetappe erfolgt in öffentlichen Evaluationsverfahren mit den bereits definierten Eckwerten eines Vergabeprozesses.

Weitere Kredite für Infrastrukturen und Arealentwicklung

Die zu vergebenden Quartier-Bausteine sollen vollständig erschlossen und in baureifem Zustand an die Bauberechtigten abgegeben werden. Die dafür nötigen Investitionen werden durch die Stadt Bern respektive durch den städtischen Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik als Grundeigentümerschaft getätigt. Die bereits genehmigten Kredite für den Grundstückserwerb (Viererfeld), den Ausgleich des Planungsmehrwerts und alle bisher angefallenen Planungs- und Entwicklungskosten betragen 71,8 Millionen Franken. Für die Infrastrukturmassnahmen und für die weiteren Entwicklungsarbeiten werden jetzt weitere finanzielle Mittel in Höhe von insgesamt 124,6 Millionen Franken benötigt, die auf verschiedene Kredite wie folgt verteilt und den Stimmberechtigten beantragt werden:

- die Erhöhung der bereits bewilligten zwei Verpflichtungskredite Viererfeld und Mittelfeld zulasten der Investitionsrechnung des Fonds für Boden und Wohnbaupolitik von bisher insgesamt 71,8 Millionen Franken um weitere 74,1 Millionen Franken,
- die Bewilligung eines Verpflichtungskredits von 3,4 Millionen Franken für öffentliche Erschliessungsanlagen zulasten der städtischen Investitionsrechnung,
- die Bewilligung eines Verpflichtungskredits von 26,1 Millionen Franken für öffentliche Grünräume zulasten der städtischen Investitionsrechnung,
- die Bewilligung eines Verpflichtungskredits von 20,7 Millionen Franken für die Siedlungsentwässerung zu Lasten der Investitionsrechnung der Sonderrechnung Stadtentwässerung,

- die Bewilligung eines Verpflichtungskredits von 380 000 Franken für den Projektbestandteil Entsorgung und Recycling zu Lasten der Investitionsrechnung der Sonderrechnung Entsorgung und Recycling Bern.

Zudem befinden die Stimmberechtigten über die Entnahme aus der Spezialfinanzierung Abgeltung Planungsmehrwert von 19,7 Millionen Franken zur Mitfinanzierung der Investitionskredite öffentliche Grünräume und öffentliche Erschliessungsanlagen. Mit den beantragten Krediten werden klassische Infrastrukturarbeiten sowie das Erstellen von Plätzen, Parkieranlagen und Grünräumen ermöglicht. Die Kredite für Projektierung und Realisierung basieren auf einer Kostenschätzung gemäss heutigem Planungsstand mit einer Kostengenauigkeit von 25 Prozent bis 30 Prozent (Planungsstand Masterplan) und beinhalten daher entsprechende Reserven.

Arealentwicklung mit positiver Rendite für den Fonds

Von den städtischen Gesamtinvestitionen von 196,4 Millionen Franken laufen 17,3 Millionen Franken oder 8,8 Prozent über den allgemeinen Haushalt, der über die Steuern finanziert wird. Die restlichen Mittel für die vorgesehenen Investitionen werden der Sonderrechnung des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik, den gebührenfinanzierten Sonderrechnungen Stadtentwässerung und Entsorgung + Recycling und der Spezialfinanzierung Abgeltung Planungsmehrwert entnommen.

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. Wird von einer Verzinsung von 3 Prozent ausgegangen, ist ein ausgeglichenes Ergebnis möglich.

Nachhaltige Entwicklung sichergestellt

Bereits im Rahmen der Masterplanung wurde das Areal Viererfeld/Mittelfeld als «2000-Watt-Areal in Entwicklung» zertifiziert. Qualitätsmassnahmen wie Aussenräume, Infrastrukturen und Quartierzentrum werden für das gesamte Areal gemeinsam entwickelt. Die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft bilden einen integrierten Bestandteil der Projektentwicklung und der Gesamtplanung.

Wie es weitergeht

Der Abschluss von Reservationsvereinbarungen mit den Investorinnen und Investoren der ersten Etappe erfolgt nach der Volksabstimmung. Danach beginnt die Projektierung der ersten Bauetappe und zu einem späteren Zeitpunkt die Evaluation der Bauträgerschaften für die weiteren Bauetappen. Neben der Projekt- und Infrastrukturentwicklung treibt der Gemeinderat auch die planungsrechtliche Sicherung der Entwicklungsideen voran. Die nötig gewordene geringfügige Anpassung der Zonenpläne Viererfeld und Mittelfeld sowie des kommunalen Richtplans (städtebaulichen Leitlinien) hat er Ende Oktober 2021 dem Kanton zur Genehmigung eingereicht.

Die Bauarbeiten für die Infrastrukturen auf dem Viererfeld/Mittelfeld dürften voraussichtlich im Jahr 2025 beginnen. Mit dem geplanten Bau der ersten Wohnbauten ab 2026 wären ab 2028 die ersten Wohnungen bezugsbereit.

Der Bau des Schulhauses im Viererfeld wird zu gegebener Zeit mit einer separaten Vorlage zur Abstimmung gebracht.

Weitere Auskünfte erteilen:

- Stadtpräsident Alec von Graffenried, Tel: 031 321 65 21
- Gemeinderat Michael Aebersold, Direktor für Finanzen, Personal und Informatik, Tel: 031 321 66 33

Hinweis an die Medienschaffenden: Der Vortrag an den Stadtrat kann unter www.bern.ch/medienmitteilungen heruntergeladen werden.