



Stadt Bern

23. DEZEMBER 2016 | GEMEINDERAT, DIREKTIONEN

Burgernziel: Baurechtsvertrag genehmigt

Der Gemeinderat hat den Baurechtsvertrag für das Areal des alten Tramdepots im Burgernziel genehmigt. Die Vertragsunterzeichnung mit der Bietergemeinschaft Gebäudeversicherung Bern (GVB) und der Wohnbaugenossenschaft ACHT (wbg8) bedeutet den erfolgreichen Vermarktungsabschluss eines innerstädtischen Areals mit grossem Verdichtungspotenzial.

Nachdem die Stadtberner Bevölkerung die Überbauung des Tramdepots Burgernziel mit fast 78 Prozent der Stimmen gutgeheissen hatte, stimmte im Sommer 2016 der Gemeinderat der Vergabe im Baurecht an die Bietergemeinschaft GVB/wbg8 zu. Das eingereichte Angebot überzeugte durch das attraktive Nutzungskonzept mit engem Quartierbezug und einer Durchmischung der Mieterschaft sowie durch den Ankaufspreis von 5,1 Millionen Franken und einen jährlichen Baurechtszins von knapp 660'000 Franken.

Inzwischen wurde der über achtzig Jahre dauernde Baurechtsvertrag ausgehandelt und durch Immobilien Stadt Bern, handelnd im Auftrag des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik, und der Bietergemeinschaft GVB/wbg 8 unterzeichnet. Der Gemeinderat hat nun den Baurechtsvertrag als abschliessendes finanzkompetentes Organ genehmigt.

Eckpunkte des Baurechtsvertrags

Die Bauberechtigten sind verpflichtet, das aus einem Wettbewerb hervorgegangene Siegerprojekt «bärn ost» zu realisieren. Auf dem Baurechtgrundstück ist zu mindestens einem Drittel gemeinnütziger Wohnraum zu kostendeckenden Mietzinsen gemäss den Anlagekostenlimiten

des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO) zu schaffen und zu erhalten. Damit werden 35 der 102 Wohnungen gemeinnützig vermietet. Im Erdgeschoss sind Schulräume für zwei Basisstufen-Klassen gemäss Richtprogramm zu erstellen und anschliessend der Einwohnergemeinde Bern zu Kostenmieten zur Verfügung zu stellen. Für Kleinunternehmen und Quartiernutzungen sind die im Projekt vorgesehenen Flächen ebenfalls zu Kostenmieten bereitzustellen. Die Bauberechtigten sind zudem verpflichtet, eine Zertifizierung zum «2000-Watt-Areal» zu beantragen und das im Vorfeld ausgearbeitete Mobilitätskonzept umzusetzen.

Dienstbarkeiten noch nicht vollständig bereinigt
Nach wie vor noch nicht vollständig bereinigt sind die auf dem Grundstück lastenden verschiedenen privatrechtlichen Dienstbarkeiten (Bau- und Gewerbebeschränkung) zugunsten mehrerer Nachbargrundstücke. Diese Dienstbarkeiten wurden vor über 100 Jahren mit Vertrag vom 7. Dezember 1900 vereinbart, um eine geordnete und einheitliche Überbauung des damals neu entstehenden Kirchenfelds-Quartiers sicherzustellen. Zu dieser Zeit bestanden noch keine öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften, welche dies gewährleisten hätten. Das vorliegende Bauprojekt erfüllt die heute geltende Bauordnung der Stadt Bern, über welche die Stimmberechtigten als Ganzes letztmals am 24. September 2006 beschlossen haben, widerspricht jedoch geringfügig den über 100 jährigen Servituten.

Die Bauberechtigten haben den Dienstbarkeitsberechtigten ein Angebot von 5000 Franken als Inkonvenienzentschädigung pro Grundbuchblatt gemacht. Sollte auf dieser Grundlage mit einem oder mehreren der Dienstbarkeitsberechtigten in nützlicher Frist keine Einigung erzielt werden, kann die Stadt als Grundeigentümerin das Verfahren zur Ablösung der Dienstbarkeiten nach Artikel 126 des kantonalen Baugesetzes einleiten. Sollte es zu solchen Verfahren kommen, würden sie die Bauarbeiten bei optimalem Verlauf kaum verzögern, weil gestützt auf kantonales Recht eine sogenannte vorzeitige Besitzeseinweisung erfolgen kann. Die Ablösung auf dem Rechtsweg ist für die Behörden jedoch die ultima ratio. Nach

Burgernziel – Baurechtsvertrag genehmigt

wie vor strebt die Stadt eine einvernehmliche Lösung an. GVB/wbg 8 unterstützen die Stadt bei ihren Bemühungen. «Wir sind mit den meisten Nachbarn in gutem Einvernehmen und zuversichtlich, dass wir nun bald an die Realisierung unseres Leuchtturmprojektes gehen können», kommentiert Ueli Winzenried, Vorsitzender der Geschäftsleitung der GVB, die Unterzeichnung des Baurechtsvertrags.

Informationsdienst Stadt Bern