



Stadt Bern
Direktion für Finanzen,
Personal und Informatik

Immobilien Stadt Bern



QBB Forum 2020

17. Februar 2020

Michael Aebersold, Gemeinderat FPI

Kristina Bussmann, Bereichsleiterin Portfoliomanagement ISB

18. Februar 2020

1



Inhalt

1. Übersicht Projekte FPI im Stadtteil VI
2. Landabtausch / Renaturierung Oberbottigen
3. Neues Schloss Bümpliz
4. Fragen und Diskussion
5. Falls gewünscht: städtische Wohnpolitik



Arealentwicklung Bümpliz Höhe





Arealentwicklung Bümpliz Höhe: Entwicklungskonzept



Geschäftsbericht 2016
Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik
der Stadt Bern

- Umsetzung Wohnstrategie 2018 des Gemeinderats mit Schaffung von neuem Wohnraum
- Eigenentwicklung als Zentrum Bümpliz-Höhe durch Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern
- Gemeinsamer zweistufiger Wettbewerb mit Schulhaus Höhe

Arealentwicklung Bümpliz Höhe: Fonds-Strategie



- Grün: Verwaltungsvermögen
- Blau: Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik
- Orange: Bürgergemeinde und PVK Stadt Bern
- Schwarz: Bearbeitungsumfang
- Rot: Betrachtungsumfang
- Gelb: Bestehende UeO



Arealentwicklung Bümpliz Höhe: Terminplan

Tätigkeit	Termin
Partizipation	Abgeschlossen
Qualitätssicherndes Verfahren	2020 - 2021
Planungsverfahren (UeO)	2021 - 2022
Volksabstimmungen: Zonenplanänderung (und evtl. VA Ausführungskredit)	2022
Start Realisierung Bezug erste Wohnungen	frühestens 2023 frühestens 2025/26

Arealentwicklung Bümpliz Höhe: Zwischennutzung Gotenstrasse 23 (ehemaliges Restaurant Höhe)



- Baupublikation (Einsprachefrist bis 14.02.2020)
- Abschluss Sanierung Juni 2020
- Bezug Provisorium für TOJ Juli 2020
- Provisorium für Tagesschule während Bauphase Schwabgut möglich
- Definitive Mietlösung mit Neuentwicklung

Arealentwicklung Mädergutstrasse

- Ziel: Realisierung neuer Wohnungen
- Entwicklung als «2000-Watt-Areal in Transformation»
- Etappierte Umsetzung
- Durchführung einer Städtebaulichen Studie mit breit abgestütztem Gutachtergremium Q1-Q3 2020
- Ausarbeitung der Areal- und Nutzungsstrategie bis Q2 2022





Entwicklungsgebiet Winterhale (Winterfeldweg)

- Stadtentwicklungskonzept (STEK 2016) sieht im Gebiet der Winterhale Potenzial zur Verdichtung (langfristige Perspektive)
- Alle Baurechte enden in den Jahren 2036/2037.
- Aktuell Rücknahme von zum Verkauf stehenden Baurechtsliegenschaften durch Fonds. Alle Bauberechtigten sind darüber informiert.
- Entwicklungsprojekt noch nicht gestartet.

Glockenstrasse 3, 5, 5b

Es liegt eine Machbarkeitsstudie und Umgebungsanalyse vor (Ateliers / Wohnungen).

Generelles Baugesuch für zonenfremde Nutzung (Wohnungen/nicht störende Arbeitsnutzung) wurde erteilt und ist bis im März 2022 gültig.

Aktuell laufen Abklärungen über das künftige Nutzungskonzept. Involviert ist insbesondere die Stiftung B.

Für die Beschaffung des Planerteams ist die Durchführung eines Planerwahlverfahren vorgesehen.





Weitere Projekte / Liegenschaften des Fonds

- **Zypressenstrasse 38:**
 - Sanierungsbedürftige, dreistöckige Liegenschaft mit 18 Kleinwohnungen im Segment GüWR.
 - Zustandsanalyse mit Machbarkeitsszenarien in Arbeit
 - Weiteres Vorgehen ist in Abstimmung mit der Familienbaugenossenschaft Kirchacker zu planen da ihre Grundstücke an die Zypressenstrasse 38 angrenzen und sie zurzeit eine Verdichtung prüfen
- **Zelgstrasse 18/20/22/24/26/28:**
 - Sanierungsbedürftige, dreistöckige Liegenschaften mit 40 Wohnungen im Segment GüWR.
 - Machbarkeitsstudie mit den Handlungsoptionen Bestandesoptimierung oder Ersatznebau in Arbeit
 - Strategieentscheid im 2020 geplant



Landabtausch / Renaturierung Oberbottigen

- Für die Renaturierung und den Hochwasserschutz am Gäbel- und Riedbach ist in bestimmten Fällen vorgesehen, Realersatz zu leisten.
- Folgende Bedingungen müssen erfüllt sein:
 - Landwirte, welche ihr Land selbst bewirtschaften
 - Es müssen Vollerwerbsbetriebe sein, Nebenerwerbsbetriebe erhalten keinen Realersatz
 - Privatpersonen, welche ihr Land an Landwirte verpachten, erhalten ebenfalls keinen Realersatz
 - Die gleiche Handhabung, wie Realersatz geleistet werden soll, gilt auch für das Projekt der Verkehrsplanung der Schulwegsicherheit.
- Alle Verantwortliche der Projekte kennen diese Bedingungen
- Es ist eine Koordination allfälliger Realersatzleistungen vorgesehen



Neues Schloss Bümpliz

- Der Kanton (AGG) ist Mieter aller Flächen.
- Nutzer sind die KAPO sowie das Zivilstandsamt.
- Bis zum Bezug des neuen Polizeizentrums Niederwangen (voraussichtlich 2027) bleibt die KAPO im Schloss.
- Link zum Projekt Polizeizentrum:
<https://www.polizeizentrum.ch/das-projekt.html>
- ISB erachtet es als wichtig, dass das Zivilstandsamt im Schloss verbleibt. Gespräche mit dem Kanton wurden in Anbetracht der relativ langen Dauer noch nicht geführt.
- Die Planung der Nachnutzung seitens ISB erfolgt ab ca. 2023.

Schluss



Immobilien Stadt Bern

Fragerunde

Merci fürs Zuhören. Gibt es Fragen?





Wohnsituation in der Stadt Bern

- Anzahl Wohnungen total: 77'102
- Rund 7'950 Wohnungen im Besitz gemeinnütziger Trägerschaften
- Rund 2'235 Wohnungen im Besitz des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds)
 - Davon 535 im Segment «GüWR»
 - Davon 398 WEG-Mietverträge

Datenquellen: Statistik Stadt Bern, Berechnungen Fachstelle Wohnbauförderung,
Geschäftsbericht Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik 2018



Stadtentwicklungskonzept (STEK 2016)

- 8'500 neue Wohnungen bis 2030, davon 1/2 preisgünstig/gemeinnützig (Kostenmiete)
- 550 neue Wohnungen jährlich
- Zielerreichung durch
 - Siedlungsentwicklung nach innen (Priorität)
 - Stadterweiterung
- Gezielte Gebietsentwicklung in 11 Chantiers
- Hohe Wohn- und Arbeitsqualität erhalten
- 2000-Watt-Gesellschaft sowie 1-Tonnen-CO2-Gesellschaft



Städtische Wohnstrategie



Wohnstrategie Ziele und Massnahmen (1)

- Die Stadt Bern erhöht die Anzahl **Wohnungen mit vier und mehr Zimmern** in ihrem Portfolio bis 2030 auf mindestens 700.
- Die Stadt Bern erhöht die Anzahl **hindernisfreier Wohnungen** in ihrem Portfolio bis 2030 auf mindestens 500.
- Die Hälfte der bis 2030 in der Stadt Bern neu gebauten Wohnungen entsteht im **preisgünstigen/gemeinnützigen** Segment (Kostenmiete).



Wohnstrategie Ziele und Massnahmen (2)

- Die Stadt setzt sich dafür ein, dass sich auch **gewinnorientierte Trägerschaften für preisgünstigen** Wohnungsbau engagieren.
- Die Stadt vermietet ihren Wohnraum **diskriminierungsfrei und bedürfnisorientiert**.





Zusammenarbeit mit Genossenschaften

3.4) Stärkung gemeinnütziger Trägerschaften

Unterstützen der Gründung neuer gemeinnütziger Trägerschaften mit Selbstverwaltung (v.a. Mietergenossenschaften). Klären von Lösungsmöglichkeiten zur Kapitalbeschaffung neu gegründeter Mietergenossenschaften. Analysieren der in Bern vertretenen Trägerschaften.

Finanzierung: Innerhalb Globalbudget sowie über Leistungsvertrag Wohnbaugenossenschaften Schweiz

*Beteiligte: **SPA**, ISB*

Termin: Ab 2018

3.5) Vergabe von Darlehen und Bürgschaften

Vergeben von Darlehen und Bürgschaften für gemeinnützige Projektentwicklungen und Bauvorhaben gemeinnütziger Trägerschaften.

Finanzierung: Zulasten Rechnung Fonds

*Beteiligte: **ISB***

Termin: Ab 2018

5.4) Zusammenarbeit Gemeinnütziger Wohnungsbau

Schaffen eines Gefässes für eine institutionalisierte Zusammenarbeit zwischen Stadt und Vertreterinnen und Vertretern des gemeinnützigen Wohnungsbaus.

Finanzierung: Innerhalb Globalbudget sowie Leistungsvertrag Wohnbaugenossenschaften Schweiz

*Beteiligte: **SPA**, ISB*

Termin: Ab 2018



Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds)

- Fondsverordnung (Auszug):
Der Fonds fördert mit einer aktiven Boden- und Wohnbaupolitik eine soziale, wirtschaftliche und bauliche Entwicklung der Stadt Bern.
- Gesamtstrategie (Auszug):
Die Betriebskommission stellt sicher, dass sich jedes Teilportfolio grundsätzlich selbst finanziert.
- Teilstrategien z.B.:
 - Teilstrategie Wohnen
 - Teilstrategie Nachhaltiges Immobilienmanagement
 - Teilstrategie gemeinnütziger Wohnungsbau

Teilstrategie Wohnen (Auszug):

Der Fonds strebt ein Wohnungsangebot für verschiedene Bedarfsgruppen an und setzt marktergänzende Prioritäten:

- Günstiger Wohnraum
- Familienwohnungen
- Wohnen im Alter /
Generationenwohnen
- Wohnen für benachteiligte Personen
- Innovative Wohnformen



Ersatzneubau Stöckacker Süd

Teilstrategie Gemeinnütziger Wohnungsbau

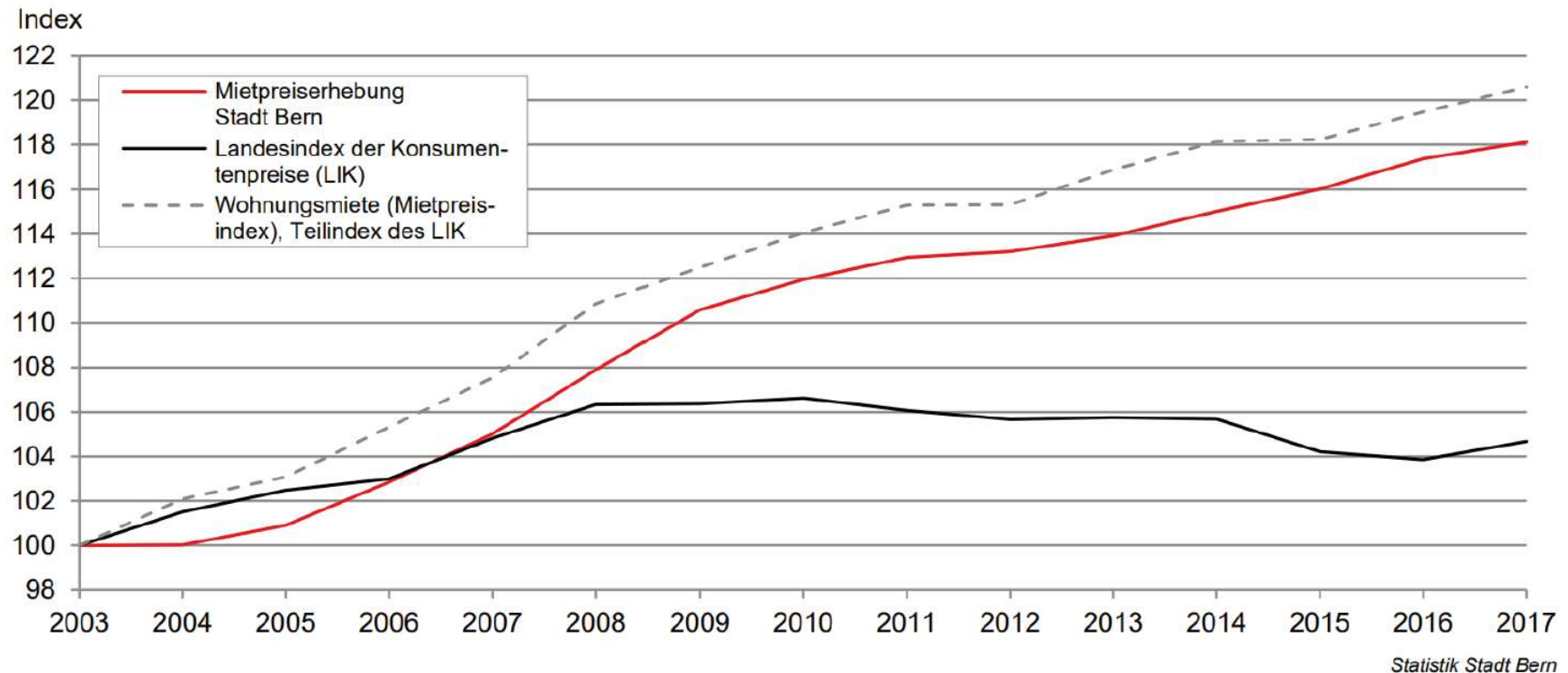
Gemeinnützige Wohnbauträgerschaften sind wichtige Partnerinnen und Partner des Fonds bei der Umsetzung der städtischen Wohnbaupolitik. Der Fonds fördert den gemeinnützigen Wohnungsbau durch:

- die Abgabe von Bauland im Baurecht
- zinsgünstige Darlehen,
- direkte Zuschüsse,
- Bürgschaften,
- Beteiligungen an neuen, gemeinnützigen Gesellschaften.





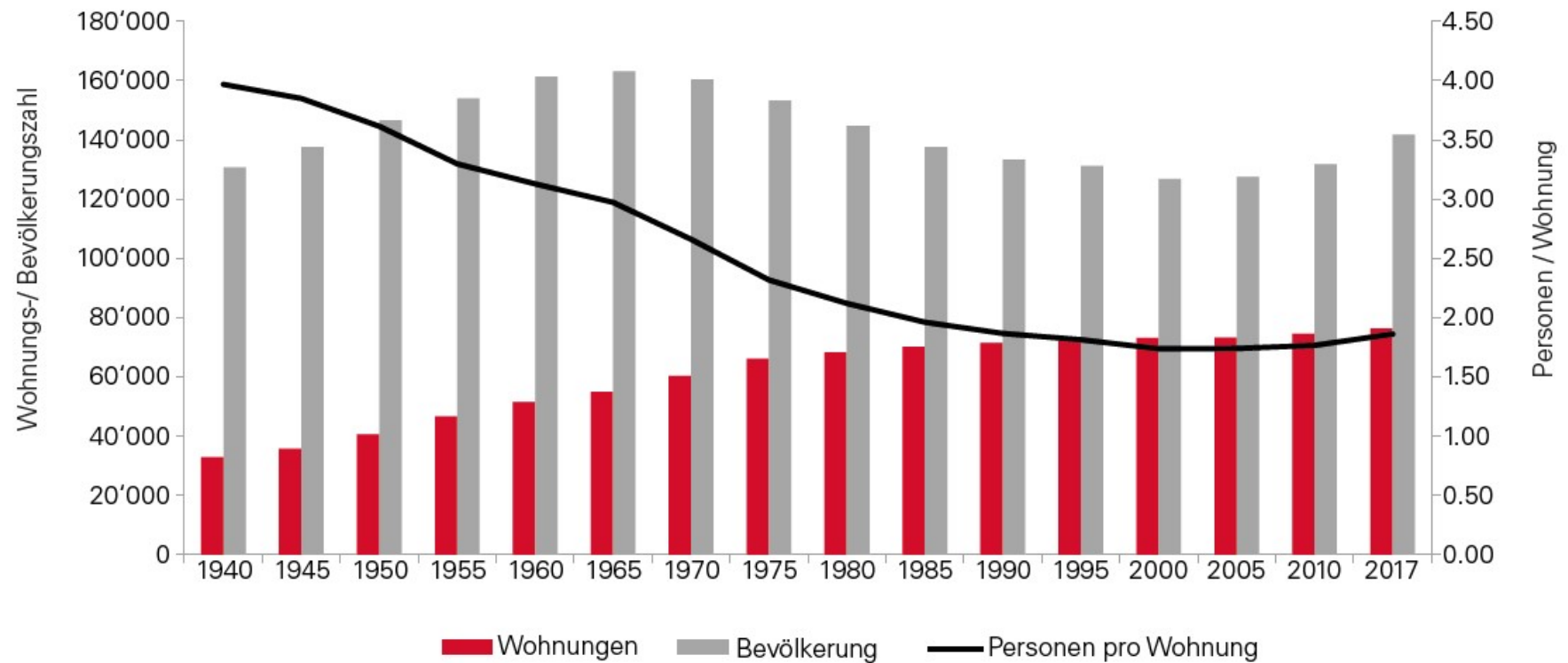
Steigende Wohnungsmietpreise



Datenquellen: Bundesamt für Statistik, Sektion Preise; Statistik Stadt Bern, Mietpreiserhebung

Berner Index der Wohnungsmietpreise, Landesindex der Konsumentenpreise sowie dessen Teilindex Wohnungsmieten (Mietpreisindex) seit November 2003

Steigende Wohnungsmietpreise



Entwicklung Bevölkerungszahl, Wohnungszahl, Wohnungsbelegung 1940–2017 (Quelle: Statistik Stadt Bern)