



# Entwicklung Zentrum Bethlehem

## Konzeptausschreibung für gemeinnützige Wohnbauträgerschaften

### Abgabe im Baurecht

### Teil der Parzellen Nrn. 6/3378 und 6/4442 (Neuparzellierung erforderlich)



## ***Inhaltsverzeichnis***

<b>1. Präambel.....</b>	<b>3</b>
<b>2. Ausgangslage.....</b>	<b>5</b>
<b>3. Standort und Verkehrserschliessung .....</b>	<b>6</b>
<b>4. Rahmenbedingungen .....</b>	<b>7</b>
4.1. Grundstücke .....	7
4.2. Bauliche Grundordnung / Realisierbarkeit .....	7
4.3. Leitidee und Projekt.....	9
4.4. Erschliessung .....	9
4.5. Planungsvereinbarung und Projekthandbuch (Beilage 02).....	9
4.6. Vereinbarung Arealentwicklung Zentrum Bethlehem und Schätzung externe Gesamtkosten Phase 01 (Beilage 03) .....	10
4.7. Machbarkeitsstudie Sven Stucki Architekten SIA (Beilage 04).....	10
4.8. Studienauftrag; Skizze Verfahrenskonzept (Beilage 05) .....	11
4.9. Baurechtsvertrag, Grundsätze gemeinnützige Wohnbauträgerin (Beilagen 06 und 07)....	11
<b>5. Aufgabenstellung .....</b>	<b>12</b>
5.1. Einleitung .....	12
5.2. Verfügbare Flächen.....	12
5.3. Anforderungen an das Konzept .....	12
<b>6. Eckwerte des Baurechtsvertrages .....</b>	<b>13</b>
<b>7. Verfahren.....</b>	<b>15</b>
7.1. Grundsatz.....	15
7.2. Abgegebene Dokumente.....	15
7.3. Inhalt der Bewerbung .....	16
7.4. Kriterien der Beurteilung.....	17
<b>8. Terminplan.....</b>	<b>18</b>

# 1. Präambel

Der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern<sup>1)</sup>, vertreten durch Immobilien Stadt Bern<sup>2)</sup>, ist als Grundeigentümer an der Entwicklung des Zentrum Bethlehems an der Riedbachstrasse 8 – 12 beteiligt. Der Entwicklungsperimeter Zentrum Bethlehem beinhaltet die Grundstücke Bern Gbbl. Nrn. 6/284, 6/3378, sowie eine Teilfläche des Grundstückes Nr. 6/4442. Die drei Parteien Genossenschaft Migros Aare, Immobilien Stadt Bern und die Band-Genossenschaft streben eine gesamtheitliche Entwicklung an. Der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds) als derzeit noch Grundeigentümer der Parzelle Nr. 6/284 mit dem darauf lastenden Baurechtsgrundstück der Genossenschaft Migros Aare hat grosses Interesse, sich im Sinne der in der städtischen Wohnstrategie gesetzten Ziele an der Entwicklung zu beteiligen und einen Teil seines Areals an eine gemeinnützige Bauträgerschaft, die die wohnpolitischen Zielsetzungen der Stadt langfristig mitträgt, abzugeben. Weiter wird auf dem künftigen Grundeigentum des Fonds die Band Genossenschaft einen Teil im Baurecht übernehmen und einen Neubau für ihren Geschäftsbetrieb realisieren; dies als Ersatz des heutigen Standorts ebenfalls auf einem Fondsgrundstück an der Riedbachstrasse 9.

Für den Projektperimeter Zentrum Bethlehem wird auf Grundlage des Masterplans «Chantier Bethlehem West» seitens der Stadt Bern (Stadtplanungsamt) parallel zum geplanten Studienauftrag ein Planungsverfahren zur Schaffung der notwendigen baurechtlichen Voraussetzungen (Überbauungsordnung ÜO) durchgeführt. Für die künftige Bebauung wird eine hohe Qualität angestrebt. Dazu wird ein (Projekt-)Studienauftrag nach SIA 143 Ordnung für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe (Stand 2009) mit fünf Planungsteams im selektiven Verfahren lanciert. Die Erarbeitung des Studienauftragsprogramms erfolgt unter Einbezug der künftigen gemeinnützigen Wohnbauträgerschaft.

Bezüglich der Abgabe im Baurecht für einen Teil des künftigen städtischen Grundstücks führt Immobilien Stadt Bern im Auftrag des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik eine Konzeptauschreibung im Einladungsverfahren unter gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften durch. Ein Teil des künftigen Grundstücks des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik soll dabei im Baurecht abgegeben werden. Das vorgesehene Entwicklungsprojekt über den ganzen Perimeter ist komplex und stellt hohe Anforderungen an das Know-how und die Erfahrung im Umgang mit solchen Projekten. Bei der Auswahl der gemeinnützigen Wohnbauträgerschaft wird dies entsprechend gewichtet. Die gemeinnützige Bauträgerschaft wird Teil der Entwicklungsträgerschaft und nimmt Einsitz in die notwendigen Projektteams, insbesondere bezüglich des Studienauftrags.

Für das Vergabeverfahren wurde das vorliegende Dokument durch Immobilien Stadt Bern ausgearbeitet und darf ohne deren ausdrückliche Zustimmung weder überarbeitet noch teilweise oder vollständig kopiert oder an Dritte weitergegeben werden. Alle in der vorliegenden Ausschreibung enthaltenen Informationen und Daten dürfen für keine anderen Zwecke als für die Prüfung einer Bewerbung benutzt werden. Die vorliegenden Angaben und Informationen geben den Informationsstand zum Zeitpunkt der Erstellung der Ausschreibung wieder. Alle enthaltenen Informationen, Skizzen, Grafiken, Fotografien, Pläne usw. dienen ausschliesslich der Veranschaulichung.

Sämtliche Dokumente und Informationen sowie die Verhandlungen unterliegen der Vertraulichkeit, zu welcher sich die Anbietenden verpflichten. Verhandelt wird nur direkt mit der künftigen Bauträgerschaft, deren Hilfspersonen oder Substituierten. Maklerverträge werden keine geschlossen, so dass weder für den Nachweis noch für die Vermittlung einer Transaktion eine Vergütung geschuldet ist.

Der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik ist zudem nicht verpflichtet, die Baurechtsabgabe zu verhandeln oder zu vollziehen. Folglich hat er unter dem Vorbehalt der getreuen Führung der Vertragsverhandlungen das Recht, den Prozess und damit das Verfahren nach vorgängiger Information an die Teilnehmenden abzuberechnen oder zu ändern.

Die Eingabe erfolgt elektronisch und ist an folgende Adresse zu senden:

[thomas.widmer@bern.ch](mailto:thomas.widmer@bern.ch)

Immobilien Stadt Bern  
Portfoliomanagement  
Bundesgasse 33  
3011 Bern

Ihre Ansprechpersonen:

- Kristina Bussmann, Leiterin Immobilien Stadt Bern  
Tel. 031 321 75 92 / kristina.bussmann@bern.ch
- Thomas Widmer, Portfoliomanager  
Tel. 031 321 75 69 / thomas.widmer@bern.ch

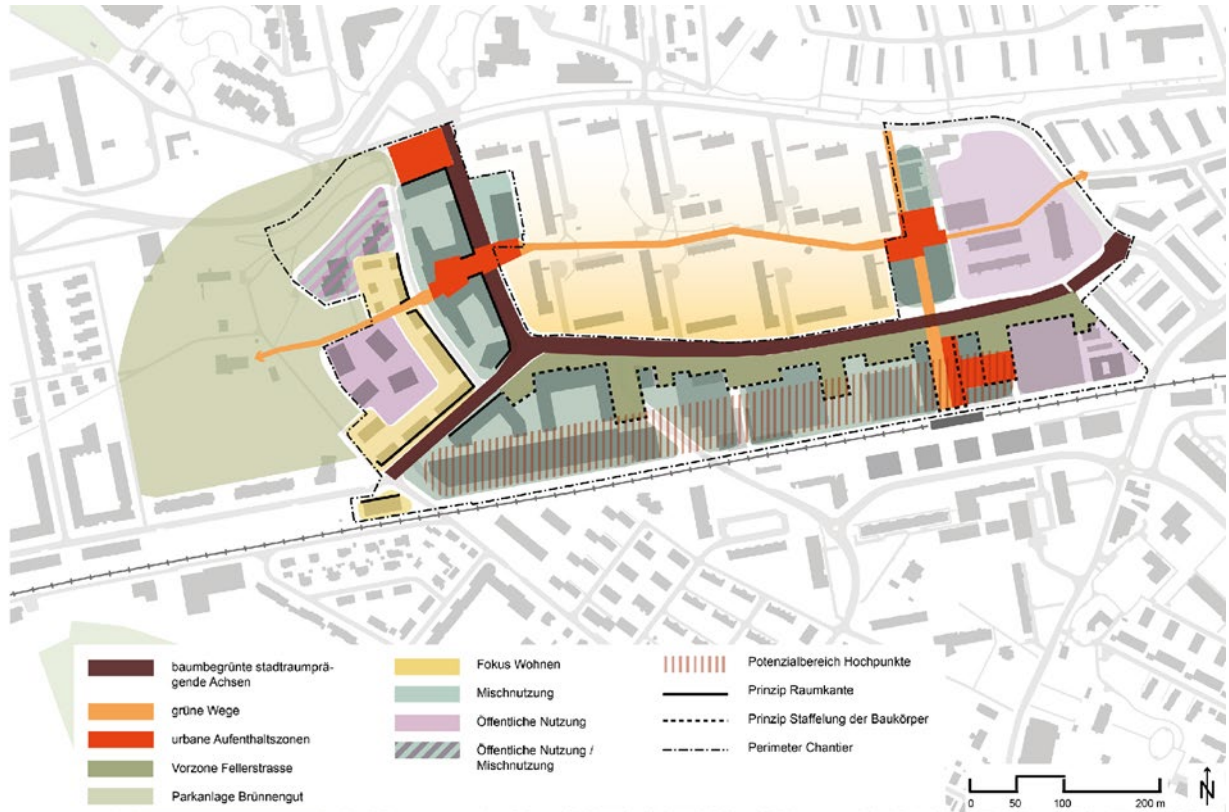
1) Der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern (Fonds) ist ein gemeindeeigenes Unternehmen mit Sonderrechnung. Er wurde 1985 im Zuge einer Stadtberner Volksabstimmung geschaffen, um bestmögliche Voraussetzungen für eine zeitgemässe, soziale und wirtschaftlich optimierte Wohnbaupolitik zu schaffen. Die rechtliche Grundlage für den Fonds bildet das Reglement über die Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern (Fondsreglement; FRBW; SSSB 854.1).

2) Als städtische Fachinstanz für Immobilienfragen erfolgt die Ausschreibung und Verfahrensführung durch Immobilien Stadt Bern. Diese bewirtschaftet als Eigentümervertreterin aller städtischen Liegenschaften die städtischen Wohnhäuser, Geschäftsliegenschaften, öffentlichen Gebäude, Areale und Baurechte ([www.bern.ch/immobilien](http://www.bern.ch/immobilien)).

3) Die Berechnung der Geschossfläche (GF) ist in der SIA-Norm 416:2003 in Art. 2 definiert. Die oberirdische Geschossfläche (GFo) ist der Anteil an der Geschossfläche, welcher nicht in unterirdischen Bauten oder Unterniveaubauten gemäss Artikel 5 und 6 der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV; 721.3) liegt.

## 2. Ausgangslage

Das Chantier Bethlehem West ist ein Entwicklungsgebiet, das im Stadtentwicklungskonzept Bern (STEK 2016) ausgewiesen wurde. Im Gebiet soll einerseits eine Innenverdichtung und andererseits eine Stadtaufwertung ermöglicht werden.



Masterplan Chantier Bethlehem West

Das Areal Zentrum Bethlehem weist gemäss Masterplan Bethlehem West ein grosses Potenzial für eine dichte Überbauung mit Arbeiten (Einkaufen, Gewerbe usw.) und Wohnen auf. Das Areal soll eine eigenständige städtebauliche Setzung erhalten. Die Bauwerke haben zwischen den unterschiedlichen Massstäben am Asylweg und den Hochhäusern Tscharnergut zu vermitteln. Punktuell sollen publikumsorientierte bzw. publikumsverträgliche Nutzungen die Riedbachstrasse beleben.

Es besteht die Absicht, gestützt auf den Masterplan «Chantier Bethlehem West» und die noch zu schaffenden, baurechtlichen und eigentumsrechtlichen Voraussetzungen (Überbauungsordnung «Zentrum Bethlehem» und Neuparzellierung) den Projektperimeter (weiter) zu entwickeln. Ziel ist es, über den Projekt- und Planungsperimeter eine ganzheitliche und nachhaltige Stadtentwicklung sicherzustellen.

### 3. Standort und Verkehrserschliessung

Der Stadtteil 6 im Westen von Bern gliedert sich in zwei verschiedene Teile: Das urbane Bümpliz/Bethlehem und das landwirtschaftsgeprägte Umland von Bottigen/Riedbach/Riedern/Eymatt. Das Chantier Bethlehem West befindet sich zwischen der Parkanlage Brännengut, dem Tscharnergut und dem Bahnhof Bümpliz Nord. Im Westen des Perimeters liegt das Zentrum Bethlehem mit dem Einkaufszentrum der Migros.



● Zentrum Bethlehem

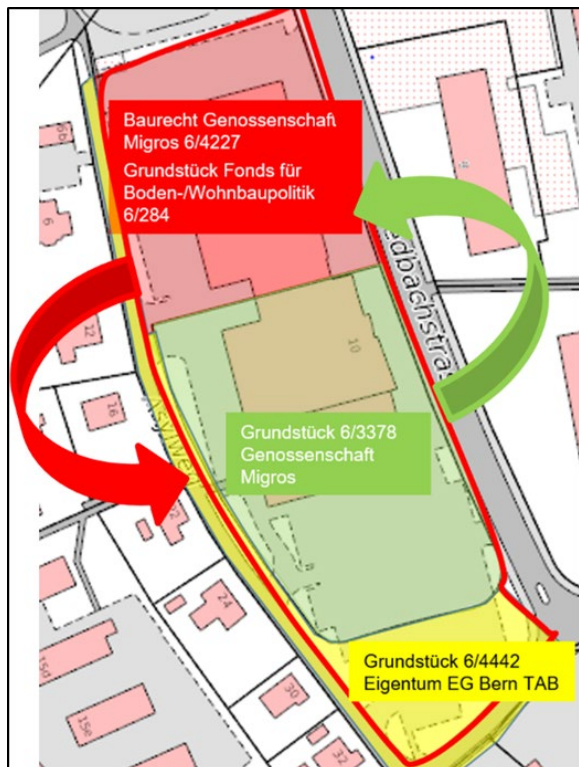
Das Zentrum Bethlehem liegt zentral und ist sehr gut erschlossen:

- *Öffentlicher Verkehr:* Die Tramhaltestelle Holenacker der Linie 8 liegt unmittelbar neben dem Areal und ist vom Hauptbahnhof Bern in 17 Min. erreichbar. Der Bahnhof Bümpliz Nord liegt rund 600m vom Zentrum Bethlehem entfernt. Die Fahrzeit vom Hauptbahnhof Bern mit der S-Bahn dauert 6 Minuten.
- *Zu Fuss* erreicht man das Zentrum Bethlehem direkt vom Holenackerplatz her. Die Parkanlage Brännengut und die grosszügigen Freiräume der Grosssiedlungen Tscharnergut, Gäbelbach und Holenacker mit den parkartigen Strukturen befinden sich in unmittelbarer Nähe.
- *Mit dem Velo* ist das Zentrum Bethlehem vom Bahnhof her via der Velorouten Nrn. 1/34/10 und 12 in rund 18 min. erreichbar. Eine Optimierung für den Veloverkehr ist durch den Ausbau der Velohauptroute Bethlehem-Brünen entlang der Riedbach- und Fell-erstrasse vorgesehen.
- *Mit dem Auto* erfolgt die Haupteerschliessung via Murtenstrasse – Riedbachstrasse sowie via den Autobahnanschlüssen Brünen und Bethlehem.

## 4. Rahmenbedingungen

### 4.1. Grundstücke

Im Entwicklungspereimeter Zentrum Bethlehem befinden sich die nachstehenden rot umrandeten Grundstücke.



*Eigentumssituation Entwicklung Zentrum Bethlehem*

Die heutige Anordnung der Grundstücke ist aus Sicht der Grundeigentümer für die geplante Arealentwicklung nicht vorteilhaft. Deshalb soll das bestehende Eigentum der Grundstücke Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik und Genossenschaft Migros Aare «abgetauscht» und neu parzelliert werden. Basis dazu bildet das Resultat des noch durchzuführenden Studienauftrags. Auf dem Areal werden künftig die zwei Parteien Genossenschaft Migros Aare und Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik als Grundeigentümer vertreten sein. Die südlich gelegene Parzelle der Einwohnergemeinde Bern TAB wird im Zusammenhang mit der Entwicklung grösstenteils ins Fondsvermögen übertragen.

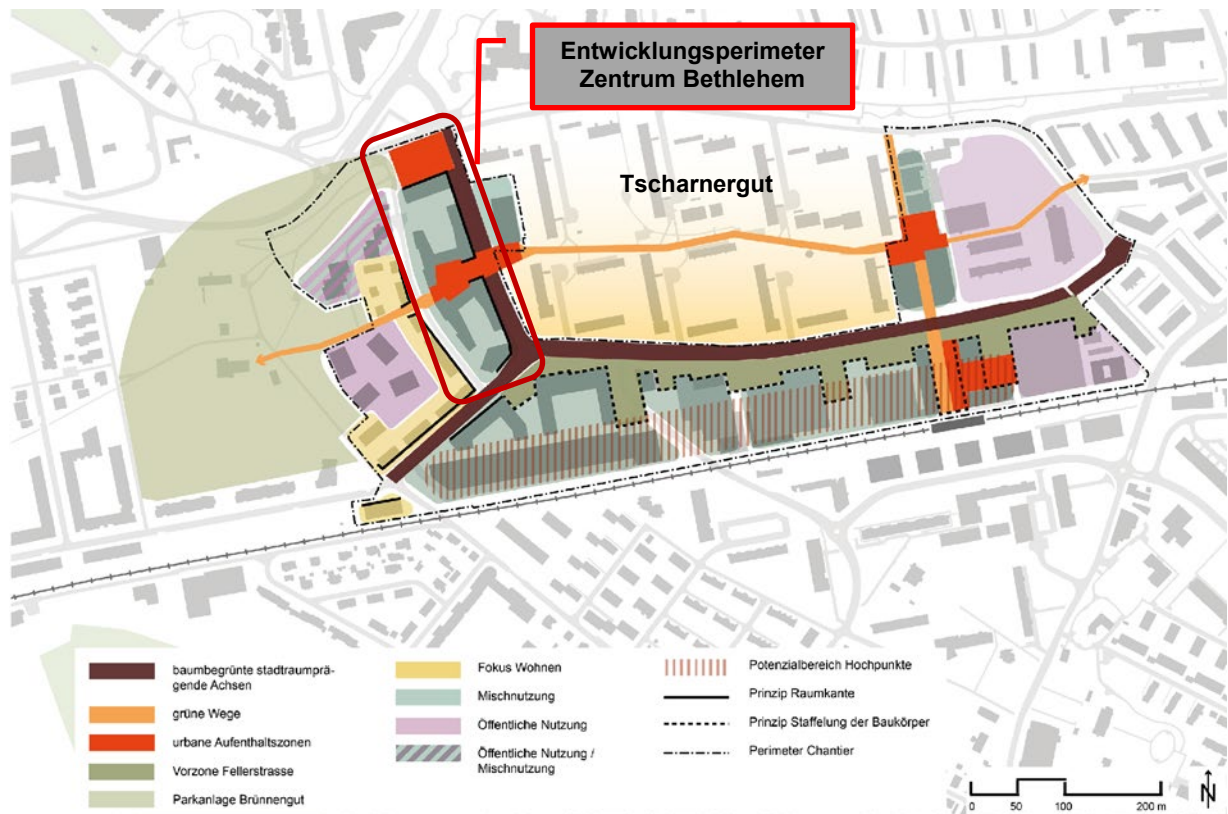
Der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik beabsichtigt sein Grundstück, welches sich künftig im südlichen Teil des Entwicklungspereimeters befinden wird, im Baurecht abzugeben. Bereits steht fest, dass die Band-Genossenschaft – heute an der Riedbachstrasse 9 – als Ersatz für ihren Geschäftsbetrieb einen Neubau im Entwicklungspereimeter anstrebt und einen Teil des Grundstücks im Baurecht übernehmen wird.

### 4.2. Bauliche Grundordnung / Realisierbarkeit

#### **Masterplan (Beilage 01)**

Ziel ist es, langfristig eine über den gesamten Chantier Bethlehem West nachhaltige Stadtentwicklung sicherzustellen. Die Stadt Bern (Stadtplanungsamt) hat u.a. zusammen mit den Grundeigentümerinnen, der Genossenschaft Migros und der Carlo Bernasconi AG, einen Planungsprozess organisiert. Als Ergebnis liegt der Masterplan Chantier Bethlehem West vor. Er beschreibt die langfristige räumliche Entwicklungsstrategie für den Chantier Bethlehem West

und dient damit als Grundlage für die zu erarbeitenden grundeigentümergebundenen Planungsinstrumente.



Masterplan Chantier Bethlehem West: Entwicklungssperimeter Zentrum Bethlehem (rot umrandet)

Der Entwicklungssperimeter Zentrum Bethlehem weist grosses Potenzial für eine dichte Überbauung mit Arbeiten (Einkaufen, Gewerbe usw.) und Wohnen auf. Das Areal soll eine eigenständige städtebauliche Setzung erhalten. Dementsprechend ist auf ein Weiterbauen der benachbarten Strukturen zu verzichten. Jedoch sollen die Bauwerke zwischen den unterschiedlichen Massstäben am Asylweg und den Hochhäusern Tscharnergut vermitteln. Die Höhen sind zu staffeln und je nach Kontext zu differenzieren. Zum Holenackerplatz sowie zur Kreuzung Fellerstrasse/Riedbachstrasse sind baulich höhere Dichten sowie wichtige Punkte für die Adressbildung vorgesehen. Die Ausgestaltung eines «Mittelplatzes» ermöglicht eine räumlich offene, öffentliche Querung des «Mittelwegs» vom Tscharnergut in die Parkanlage Brünnengut. Die Zentrumsnutzungen prägen den «Mittelplatz». Sie sind von diesem sowie vom Holenackerplatz her zugänglich. Der Zugang der Wohnungen hat hauptsächlich über den Asylweg und die Riedbachstrasse zu erfolgen.

Der Masterplan geht für den Entwicklungssperimeter Zentrum Bethlehem von einem Dichtepotenzial von 1.7 – 3.0 aus (heute 0.4). Auf dem Areal und über die Riedbachstrasse soll ein neuer Platz («Mittelplatz») entstehen, der eine durchgängige Quartierachse zwischen Tscharnergut und Parkanlage Brünnengut ermöglicht. Publikumsorientierte Nutzungen und der Eingang zum Zentrum Bethlehem beleben diesen Platz. Die Freiraumstruktur soll sich durch attraktive Grün- und Aussenräume auszeichnen. Neue Verkehrsregimes und landschaftsarchitektonische Massnahmen sollen den bestehenden Strassen- und Freiraum attraktiver und besser nutzbar machen. Zur sozialräumlichen Aufwertung sind die Erdgeschossnutzungen sichtbar zu machen. Die daraus entstehenden Stadträume tragen zu einer hohen Aufenthalts- und Lebensqualität bei und prägen die Identität der Nachbarschaft.



## **Überbauungsordnung**

Für den Perimeter Zentrum Bethlehem wird ein Planungsverfahren zum Erlass einer neuen Überbauungsordnung sowie zur Anpassung und Aufhebung der vorhandenen planungsrechtlichen Regelungen durchgeführt.

### **4.3. Leitidee und Projekt**

Gemeinsames Ziel ist es, über den Projekt- und Planungsperimeter eine ganzheitliche und nachhaltige Stadtentwicklung sicherzustellen. Die unter der Ziffer 4.1 erwähnten Parteien haben sich bereits zu einer Projektträgerschaft zusammengeschlossen um für einzelne, grob verteilte Abschnitte im Entwicklungsperimeter nachfolgende Ziele zu verfolgen:

- *Stadt Bern (Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik):* Auf der Grundlage des Masterplans «Chantier Bethlehem West» wird im ganzen Projektperimeter eine Innenverdichtung angestrebt. Ein Teil des neuen Grundstücks soll im Baurecht an eine gemeinnützige Wohnbau-trägerschaft abgegeben werden. Weiter soll der Band-Genossenschaft ein Neubau ermöglicht werden.
- *Band-Genossenschaft:* Ziel der Band-Genossenschaft ist es, ihre Tätigkeiten soweit als möglich im Projektperimeter zu konzentrieren. Dafür will sie auf der Grundlage des Masterplans «Chantier Bethlehem West» auf der Parzelle des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik einen Neubau realisieren und den entsprechenden Perimeter im Baurecht übernehmen. Von der Band-Genossenschaft werden verschiedene gewerbliche Nutzungen angeboten. Die Band-Genossenschaft ist ein privatwirtschaftlich organisiertes Unternehmen, das sich für die Integration von Menschen mit einer gesundheitlichen oder sozialen Beeinträchtigung in die Arbeitswelt einsetzt.
- *Genossenschaft Migros Aare:* Ziel der Migros Aare ist die Realisierung eines städtischen Einkaufszentrums als Ersatzneubau für die bestehende Anlage und ergänzend Wohnnutzung in unterschiedlichen Angebotssegmenten in den Obergeschossen. Beim Einkaufszentrum wird eine gute Sichtbarkeit und Erreichbarkeit, ein zeitgemässer Kundenkomfort, ein positives Einkaufserlebnis und optimale Personen- und Warenströme angestrebt. Ausreichend Parkierungsmöglichkeiten für Velos und den motorisierten Verkehr sowie eine betrieblich optimale Anlieferung sind zu gewährleisten.

### **4.4. Erschliessung**

Das Areal ist gemäss seinem Bestand mit den üblichen Ver- und Entsorgungsleitungen erschlossen. Sämtliche zu erstellenden privaten Leitungen (Hausanschlüsse bis und mit Anschluss an den Hauptkanal) gehen zulasten der Bau-trägerschaft. Das gleiche gilt für sämtliche öffentlich-rechtlichen Anschlussgebühren und Netzkostenbeiträge, die zum Zeitpunkt der Neuüberbauung bei der Bau-trägerschaft anfallen.

### **4.5. Planungsvereinbarung und Projekthandbuch (Beilage 02)**

Die Planungsvereinbarung, die die Projektbeteiligten Genossenschaft Migros Aare, Band-Genossenschaft und Immobilien Stadt Bern mit dem Stadtplanungsamt abgeschlossen haben, regelt den Ablauf des Planungsverfahrens zum Erlass einer neuen Überbauungsordnung, die Projektorganisation, das Terminprogramm, die Kostentragung, etc.. Die Planungsvereinbarung mit dem Projekthandbuch sind verbindlicher Bestandteil der Ausschreibung und die künftige gemeinnützige Wohnbau-trägerschaft muss diese akzeptieren.

#### **4.6. Vereinbarung Arealentwicklung Zentrum Bethlehem und Schätzung externe Gesamtkosten Phase 01 (Beilage 03)**

Die Vereinbarung regelt die Zusammenarbeit zwischen den beteiligten Projektpartnerinnen Genossenschaft Migros Aare, Band-Genossenschaft und Immobilien Stadt Bern. Mit der Abgabe im Baurecht werden die vertraglichen Verpflichtungen von Immobilien Stadt Bern auf den Baurechtsnehmenden übertragen. Davon ausgenommen sind die Ziffern VII 16 (Planungsmehrwert) und 17 (Ausgleich Mehrwert). Zu beachten ist u.a. die Verpflichtung zur Übernahme der nachstehenden Entwicklungskosten (Ziffer VI 13ff) sowie das Konkurrenzverbot (Ziffer IX 23):

##### **Kostentragung (vgl. Vereinbarung, Ziffer VI 13ff)**

Die externen Kosten für die Durchführung des Planungsprozesses ÜO (Projektbegleitung), des Studienauftrags sowie der Erarbeitung notwendiger Fachberichte für die Ausarbeitung der Planungsinstrumente für Projekt- und Planungssperimeter in Phase 01 werden nach einem bereits festgelegten Kostenteiler von den Parteien, bzw. allfällig von ihnen bezeichneten Dritten, getragen:

– Migros Aare	Parzelle Migros	70 %
– Band-Genossenschaft	Parzelle Stadt Bern (Fonds)	10 %
– <i>Gemeinnützige Wohnbauträgerschaft</i>	<i>Parzelle Stadt Bern (Fonds)</i>	<i>20 %</i>

Die externen Kosten für die Phase 01 werden von der Migros Aare vorfinanziert (Kostendach von Fr. 1 000 0000.00 inkl. MWST und NK). Nach Abschluss der Phase stellt die Migros Aare gestützt auf eine Schlussrechnung den übrigen Parteien ihren Kostenanteil in Rechnung.

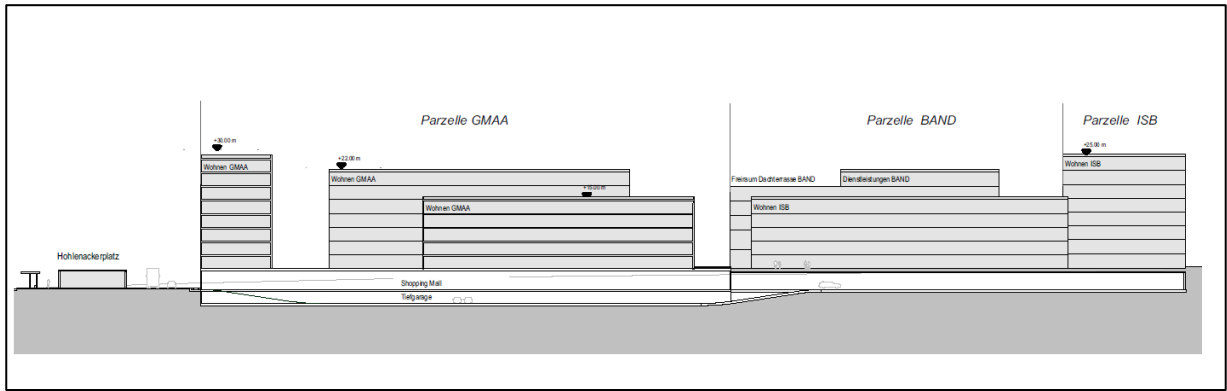
##### **Konkurrenzverbot (vgl. Vereinbarung, Ziffer IX 23)**

Das Konkurrenzverbot wird zur Erfüllung an die künftige Bauträgerschaft überbunden:

Die Stadt Bern (Fonds) verpflichtet sich gegenüber der Genossenschaft Migros Aare, auf der künftigen «Parzelle Stadt (Fonds)» keine Detailhandelseinrichtungen mit einer Verkaufsfläche von mehr als 500 m<sup>2</sup> pro Verkaufseinheit mit Gütern des täglichen Bedarfs zu betreiben oder betreiben zu lassen. Die Parteien verpflichten sich, bis spätestens vor Beschluss der Botschaft durch den Gemeinderat einen öffentlich beurkundeten Vorvertrag zum Abschluss eines entsprechenden Grunddienstbarkeitsvertrags abzuschliessen und im Grundbuch einzutragen. Die Verpflichtung ist befristet auf 10 Jahre nach Eintragung im Grundbuch und kann nach Ablauf der Befristung im Grundbuch gelöscht werden.

#### **4.7. Machbarkeitsstudie Sven Stucki Architekten SIA (Beilage 04)**

Um die Flächenbestellung für den Studienauftrag zu konkretisieren, beauftragten die Projektträgerinnen Genossenschaft Migros, Band-Genossenschaft und Immobilien Stadt Bern die Sven Stucki Architekten SIA AG auf Basis der Vorgaben des Masterplan eine Volumenstudie zu erarbeiten.



#### 4.8. Studienauftrag; Skizze Verfahrenskonzept (Beilage 05)

Um konkrete und umsetzbare Projekte für die Realisierung und weitere Grundlagen für die Planerlassverfahren zu erhalten sowie ein kompetentes und leistungsfähiges Planungsteam für die Projektierung und Realisierung des «Zentrum Betlehem» zu evaluieren, plant die Projektträgerschaft die Durchführung eines (Projekt-)Studienauftrags nach SIA 143 Ordnung für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe (Stand 2009) mit 5 Planungsteams im selektiven Verfahren – parallel zum Erlass der notwendigen Überbauungsordnung durch die Stadt Bern. Das qualitätssichernde Verfahren wird von der Kontur Projektmanagement AG, Museumstrasse 10, 3005 Bern, begleitet. Weitere Details sind der beiliegenden Skizze Verfahrenskonzept zu entnehmen.

Die folgenden bereits festgesetzten Termine für die Durchführung des Studienauftrags sind verbindlich zu reservieren:

- |                                 |                     |
|---------------------------------|---------------------|
| – 30.09.2021, 13.00 – 17.00 Uhr | Programmgenehmigung |
| – 01.10.2021, 08.00 – 12.00 Uhr | Programmgenehmigung |
| – 24.02.2022, 08.00 – 17.00 Uhr | Zwischenbesprechung |
| – 31.05.2022, 08.00 – 17.00 Uhr | Schlussbesprechung  |
| – 01.06.2022, 08.00 – 17.00 Uhr | Schlussbesprechung  |

#### 4.9. Baurechtsvertrag, Grundsätze gemeinnützige Wohnbauträgerin (Beilagen 06 und 07)

Vgl. die detaillierten Ausführungen in Ziffer 6.

## 5. Aufgabenstellung

### 5.1. Einleitung

Für das Areal Zentrum Bethlehem wird eine gemeinnützige Trägerschaft gesucht, die einen langfristigen Beitrag zu einer vielfältigen Wohnstadt Bern und einem lebendigen Quartierbaustein in Bethlehem leisten möchte. Aufgrund der Komplexität des gesamten Entwicklungsprojekts eignet sich das Areal schlecht für Neugründungen von gemeinnützigen Trägerschaften. Zusammenschlüsse von Trägerschaften sind jedoch möglich und willkommen.

In einem Konzept ist aufzuzeigen, welche Philosophie und Ideen die Trägerschaft auf dem Areal verfolgen will und wie sie sich das Zusammenleben auf dem Areal und in der Nachbarschaft vorstellt.

### 5.2. Verfügbare Flächen

Gemäss heutigem Wissensstand können durch die gemeinnützige Wohnbauträgerschaft auf dem Areal Zentrum Bethlehem maximal rund 10'700 m<sup>2</sup> GfO Wohnnutzung erstellt werden, wovon rund 500 m<sup>2</sup> optional für Gewerbenutzung (Erdgeschosse) zur Verfügung gestellt werden können. Das angestrebte Nutzungsmass und die konkreten Nutzungsarten werden im Rahmen des Studienauftrags überprüft bzw. konkretisiert. Details zum nachstehenden Zahlenmaterial (gerundete Werte) sind der Machbarkeitsstudie von Sven Stucki Architekten SIA AG, 05.02.2021 zu entnehmen (vgl. Beilage Nr. 4).

Grundeigentümer	Bauberechtigter	Gewerbe	Wohnen	Total
Genossenschaft Migros Aare	Genossenschaft Migros Aare	7'600 m <sup>2</sup> GfO	15'800 m <sup>2</sup> GfO	23'400 m <sup>2</sup> GfO
Stadt Bern (Fonds)	Gemeinnütziger Bauträger	500 m <sup>2</sup> GfO	10'200 m <sup>2</sup> GfO	10'700 m <sup>2</sup> GfO
Stadt Bern (Fonds)	Band-Genossen- schaft	6'000 m <sup>2</sup> GfO	-	6'000 m <sup>2</sup> GfO
Total		14'100 m <sup>2</sup> GfO	26'000 m <sup>2</sup> GfO	40'100 m <sup>2</sup> GfO

### 5.3. Anforderungen an das Konzept

Im Konzept ist aufzuzeigen, wie die Wohnstrategie der Stadt Bern und insbesondere die untenstehenden Themen auf dem Areal Zentrum Bethlehem berücksichtigt werden sollen.

#### Wohnungsangebot

Aus Sicht der Stadt stehen Wohnungen im Vordergrund, die das bestehende, klassisch/traditionell ausgerichtete Wohnungsangebot ergänzen und auch innovative Wohnformen ermöglichen. Weil in der Stadt Bern insbesondere grosse preisgünstige Wohnungen fehlen und sich in der Umgebung des Entwicklungsperrimeters vielfältige Freiräume und soziale Infrastrukturen befinden, sind Wohnangebote für Familien und Kinder zu berücksichtigen.

Anzustreben ist eine Überbauung mit marktergänzenden Wohnungen, zum Beispiel:

- Clusterwohnungen mit grosszügigen Gemeinschaftsbereichen fürs Zusammenleben oder grosse Wohnungen für kreative Mischnutzungen wie Arbeiten/Wohnen
- Grosse Wohnungen mit 5 und 6 Zimmern für (Patchwork-)Familien, WGs etc.
- Grosse Wohnungen mit 4 ½-Zimmern
- Studios, Kleinwohnungen mit 1 ½ - bis 2 ½- Zimmern
- Schaltzimmer/Zusatzzimmer, Gästezimmer mit Nasszellen

### **Bewohnerschaft**

Ein Beitrag zu einer sozial vielfältigen Bewohnerschaft ist erwünscht, zum Beispiel in Form von Wohnraum für armutsbetroffene Menschen.

### **Gemeinschaft und Nachbarschaft**

Dem Gemeinschafts- und Zusammenleben, der Begegnung, der Nachbarschaft (mit der voraussichtlich benachbarten Band-Genossenschaft und der Umgebung) und dem Gemeinwohl wird eine hohe Bedeutung zugemessen. Von der gemeinnützigen Wohnbauträgerschaft werden dazu konkrete Vorschläge und Aussagen bezüglich nutzungsoffenen Gemeinschaftsräumen und Aussenräumen, einem Areal- und Betriebsmanagement für das Quartierleben, Erdgeschossnutzungen, Eingliederung/Offenheit gegenüber dem Quartier etc. erwartet.

### **Beteiligung der Mieterschaft**

Die Beteiligung der künftigen Mieterschaft ist erwünscht, zum Beispiel bei der Gestaltung des Aussenraums. Im Konzept ist aufzuzeigen, in welchem Rahmen die Beteiligung stattfinden soll.

### **Ökologische Nachhaltigkeit**

Im Konzept sind Ideen zu einer ökologisch nachhaltigen Überbauung (Mobilität, Bereitschaft für autoarmes oder autofreies Wohnen, energetische Vorstellungen etc.) festzuhalten.

## **6. Eckwerte des Baurechtsvertrages**

Die Bestimmungen des der Ausschreibung beiliegenden Baurechtsvertrags inklusive Grundsätze bei der Abgabe im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträgerin sind massgebend für die Bewerbung (Beilagen 06 und 07).

<b>Dauer/Baurechtszins</b>	Die Baurechtsdauer beträgt 80 Jahre. Der Baurechtszins wird festgelegt auf Fr. 20.00 pro m <sup>2</sup> /GFo/Jahr. Die Baurechtszinspflicht beginnt mit dem Start des Bezugs der Gebäude.
<b>Heimfall</b>	Nach Ablauf der Baurechtsdauer gehen die auf dem Baurecht bestehenden Gebäude mit allen dazugehörigen Anlagen zu einem Übernahmepreis von 80% des dannzumaligen Zeit- (oder Zustands-)wertes ins Eigentum der Grundeigentümerschaft über.
<b>Vorkaufsrecht</b>	Der Grundeigentümerschaft steht gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB am Baurecht das gesetzliche Vorkaufsrecht zu. Dieses wird auf die Gestehungskosten zuzüglich der wertvermehrenden Investitionen unter Berücksichtigung einer angemessenen Altersentwertung limitiert.
<b>Vertragskosten</b>	Sämtliche Vertragskosten wie Geometer-, Grundbuch-, Notariatsgebühren, Staatsabgaben etc. gehen zu Lasten der Bauträgerschaft.
<b>Handänderungssteuer</b>	Die Handänderungssteuer geht zu Lasten der Bauträgerschaft.
<b>Unterbaurechte/</b>	Für die Einräumung von Unterbaurechten und die Ausgestaltung des

**Stockwerkeigentum**

Baurechts zu Stockwerkeigentum hat die Bauberechtigte vorgängig die Zustimmung der zuständigen Behörde der Einwohnergemeinde Bern einzuholen. Grundsätzlich erfolgt die Abgabe als Anlageobjekt; Stockwerkeigentum ist daher nicht vorgesehen.

## 7. Verfahren

### 7.1. Grundsatz

Die Abgabe im Baurecht erfolgt auf Einladung unter gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften. Es ist grundsätzlich ein einstufiges Verfahren vorgesehen. Bei Bedarf wird eine Präsentation des Angebots vor dem Beurteilungsgremium erwartet. Den Zuschlag erhält die bestgeeignetste gemeinnützige Wohnbauträgerschaft mit dem vorteilhaftesten Konzeptvorschlag. Zusammenschlüsse von gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften und eine gemeinsame Eingabe sind möglich.

Die Abgabe im Baurecht unterliegt nicht dem öffentlichen Beschaffungsrecht. Nach Abschluss des Verfahrens entscheidet die Betriebskommission des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik über den Zuschlag. Mit der ausgelobten gemeinnützigen Wohnbauträgerschaft wird in der Folge eine Reservationsvereinbarung abgeschlossen. Diese sichert der Bauträgerschaft die Beteiligung an der Arealentwicklung Zentrum Bethlehem zu.

Das für den Vergabeentscheid abschliessend zuständige Genehmigungsorgan richtet sich nach dem Landwert. Der definitive Vergabeentscheid und die Genehmigung des Baurechtsvertrags sind abhängig von der Genehmigung der Überbauungsordnung durch das Stimmvolk und kann erst zu diesem Zeitpunkt (voraussichtlich Ende 2023 / Anfang 2024) erfolgen.

### 7.2. Abgegebene Dokumente

Folgende Dokumente sind verbindlicher Bestandteil der Ausschreibung zur Abgabe im Baurecht:

- 01\_Masterplan Chantier Bethlehem West, 29.04.2020
- 02\_Planungsvereinbarung, 04.03.2021 und Projekthandbuch, 24.02.2021
- 03\_Vereinbarung Arealentwicklung Zentrum Bethlehem, Unterschriftsversion 05.05.2021 und Schätzung externe Gesamtkosten Phase 01, 25.01.2021
- 04\_Machbarkeitsstudie Sven Stucki Architekten SIA AG, 05.02.2021 und 03.03.2021
- 05\_Studienauftrag Zentrum Bethlehem, Skizze Verfahrenskonzept, 07.04.2021
- 06\_Baurechtsvertrag, 04.2019
- 07\_Grundsätze für gemeinnützige Wohnbauträgerschaften, 04.2019
- 08\_Angebotsformular, 05.2021

### 7.3. Inhalt der Bewerbung

Nach einer Fragerunde folgt die Einreichung einer verbindlichen Bewerbung elektronisch per E-Mail mit nachfolgend erwartetem Inhalt:

Thema	Unterlagen
<b>Angaben zur Bauträgerschaft zum Konzept und zu den Referenzen:</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Organisation, Anlagestrategie / Anlagekriterien, Leitbild</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Handelsregister-Auszug, Statuten, Anlagestrategie, Leitbild, Reglemente, letzter Jahresbericht / Beilagen</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Interesse / Motivation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Visionen/Zielsetzungen der Organisation. Motivation für die Bewerbung: warum soll Ihre Organisation bei der Vergabe berücksichtigt werden. Wie und in welchem Mass trägt das Projekt zur Diversifizierung und Erweiterung des eigenen Portfolios bei / Beilage</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Konzept für die Wohnüberbauung Zentrum Bethlehem</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Siehe Kapitel 5 / Beilage</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Bonität</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Finanzierungsnachweis; Bestätigung Bank/Revisions-Stelle o.ä., dass die Finanzierung eines Projekts im vorliegenden Umfang realistisch ist / Beilage</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Projektreferenz</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mindestens 1 Projektreferenz aus dem Portfolio, die mit dem Projekt Zentrum Bethlehem vergleichbar ist. Begründung, weshalb diese Referenzen ausgewählt wurden / Beilagen, max. 1 A3 Seite</li> </ul>
<b>Realisierung:</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Baurechtsvertrag</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zustimmung Baurechtsvertrag für gemeinnützige Wohnbauträgerschaften Entwurf / <i>Zustimmung in Angebotsformular</i></li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Grundsätze für gemeinnützige Wohnbauträgerschaften</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zustimmung Grundsätze für gemeinnützige Wohnbauträgerschaften Entwurf / <i>Zustimmung in Angebotsformular</i></li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Vereinbarung Arealentwicklung Zentrum Bethlehem</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zustimmung zur Vereinbarung Arealentwicklung Zentrum Bethlehem / <i>Zustimmung in Angebotsformular</i></li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Planungsvereinbarung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zustimmung zur Planungsvereinbarung / <i>Zustimmung in Angebotsformular</i></li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Studienauftrag</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zustimmung zur Skizze Verfahrenskonzept / <i>Zustimmung in Angebotsformular</i></li> </ul>



## 7.4 Kriterien der Beurteilung

### Zwingende Kriterien

Die nachfolgenden zwingenden Kriterien müssen erfüllt sein, ansonsten wird der Bewerber/ die Bewerberin vom Verfahren ausgeschlossen.

Thema	Zwingende Kriterien / Anforderungen
<b>Angaben zur Bauträgerschaft</b>	<b>Vollständige Angebotseingabe gemäss Vorgaben Ziffer 7.3.</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Organisation, Anlagestrategie / Anlagekriterien, Leitbild</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vollständige Dokumenteneingabe</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Bonität</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Finanzierungsnachweis/-bestätigung</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Baurechtsvertrag</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zustimmung</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Grundsätze für gemeinnützige Wohnbauträgerschaften</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zustimmung</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Vereinbarung Arealentwicklung Zentrum Bethlehem</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zustimmung zur Übernahme der Rechte und Pflichten aus der Vereinbarung</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Planungsvereinbarung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zustimmung zur Planungsvereinbarung</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Studienauftrag</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zustimmung zur Skizze Verfahrenskonzept</li> </ul>

### Zuschlagskriterien

Die nachfolgenden Zuschlagskriterien werden ohne Gewichtung gleich beurteilt.

Thema	Kriterien / Anforderungen
<b>Angaben zum Konzept für die Wohnüberbauung Zentrum Bethlehem</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Interesse / Motivation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Entwicklungspotenzial der beteiligten Wohnbauträgerschaften</li> <li>Strategische Optimierung des Portfolios der Bauträgerschaft</li> <li>Überzeugende Darstellung der Gründe für die Bewerbung</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Erfüllung wohnpolitische Ziele, Anforderungen aus Kapitel 5</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Umsetzung der wohnbaupolitischen Zielsetzungen, Wohnungsmix.</li> <li>Alleinstellungsmerkmale und innovative Elemente in der Bewerbung, Ideen/Vorstellungen zu Themen aus Kapitel 5</li> <li>Mehrwerte für die entstehende Nachbarschaft und das Quartier</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Projektreferenz</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vergleichbarkeit der Referenz(en)</li> </ul>

## 8. Terminplan

Nachstehend ist der Ablauf des Verfahrens umschrieben. Änderungen zum Zeitplan bleiben vorbehalten, wobei in einem solchen Falle alle teilnehmenden Interessent/innen jeweils schriftlich informiert werden.

<b>Ausschreibung</b>	Die Ausschreibung erfolgt auf Einladung unter gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften und mit Direktmailing. Der Versand der Unterlagen erfolgt elektronisch mit Download ab dem Cloud-Dienst der Stadt Bern „BernBox“. <a href="https://bernbox.bern.ch/index.php/s/dwNqYNT-NLXjXMeG">https://bernbox.bern.ch/index.php/s/dwNqYNT-NLXjXMeG</a> Passwort: Zentrum_Bethlehem_2021*	ab 10. Mai 2021
<b>Fragerunde</b>	Die Teilnehmer/innen des Verfahrens haben die Möglichkeit, elektronisch per E-Mail Fragen bei Immobilien Stadt Bern einzureichen.	bis 24. Mai 2021
<b>Antworten auf Frage-runde</b>	Die Fragen sowie alle Antworten werden anonymisiert allen Interessent/innen elektronisch zur Verfügung gestellt.	bis 01. Juni 2021
<b>Einreichung verbindliches Angebot</b>	Die Interessent/innen reichen ihr Angebot elektronisch per E-Mail ein. Das Eingabeformular ist rechtsgültig zu unterzeichnen.	bis 21. Juni 2021
<b>Präsentation des Angebots vor dem Beurteilungsgremium.</b>	Optional	Juni/Juli 2021
<b>Prüfung und Beschluss Zuschlag</b>	Die Angebote werden durch das Beurteilungsgremium geprüft. Das nach den Kriterien gemäss Ziffer 7.4 insgesamt überzeugendste Angebot wird der Betriebskommission des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik zum Zuschlag beantragt.	bis Ende August 2021
<b>Abschluss Reservationsvereinbarung und Baurechtsvertrag</b>	Mit der ausgelobten gemeinnützigen Wohnbauträgerschaft wird in der Folge eine Reservationsvereinbarung abgeschlossen. Diese sichert der Bauträgerschaft die Beteiligung an der Arealentwicklung Zentrum Bethlehem zu. Das für den Vergabeentscheid abschliessend zuständige Genehmigungsorgan richtet sich nach dem Landwert. Der definitive Vergabeentscheid mit der Genehmigung des Baurechtsvertrages steht in Abhängigkeit zur Genehmigung der Überbauungsordnung durch die Berner Stimmberechtigten und kann erst zu diesem Zeitpunkt erfolgen.	In der Folge

\*\*\*