

**Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat****ESP Ausserholligen / Europaplatz (Bern-GbbL. Nrn. 1998 Teil und 3725, Kreis III); Abgabe im Baurecht von Baufeld A im Halt von ca. 5 000 m<sup>2</sup> zur Realisierung eines Bauvorhabens mit Wohn- und Büronutzung sowie dem "Haus der Religionen – Dialog der Kulturen"****1. Worum es geht**

Die zwei zusammenhängenden Fonds-Grundstücke von insgesamt 9 102 m<sup>2</sup> an der Freiburgstrasse in Ausserholligen sind Teil des Entwicklungsschwerpunkts (ESP) Ausserholligen. Zum einen sind sie baureif (Baufeld A) und zum anderen mit einem Baurecht zu Gunsten der Carrosserie Gangloff AG bis ins Jahr 2019 belastet.

Die Promotoren des "Haus der Religionen – Dialog der Kulturen" beabsichtigen, auf dem Europaplatz ein Bauvorhaben für Wohn- und Büronutzung zu realisieren und in dieses das Projekt „Haus der Religionen – Dialog der Kulturen“ (Nutzungsanteil ca. 15 Prozent) zu integrieren. Das Projekt soll einem Teil der Welt-Religionen, die durch die Migration in die Schweiz gekommen und inzwischen in Bern heimisch geworden sind, einen würdigen Ort zum Erleben ihrer religiösen Kultur ermöglichen. Zurzeit sind sechs Weltreligionen im gleichnamigen Verein aktiv. Um dem Projekt zum Durchbruch zu verhelfen, soll das Baufeld A zu attraktiven Bedingungen im Baurecht an noch zu findende Investorinnen und Investoren abgegeben werden.

Der Gemeinderat unterstützt dieses Vorhaben, indem er die Bauvorschriften für das Baufeld A (ZPP Gangloff) auf das vorliegende Bauprojekt mit erhöhtem Nutzungsmass und geänderten Nutzungsanteilen angepasst hat. Zusätzlich ist er bereit, durch einen Nachtrag zum bestehenden Infrastrukturvertrag bei bestimmten Nutzungszwecken auf die Abgeltung des Planungsmehrwerts zu verzichten und damit indirekt den Landwert bzw. den daraus resultierenden Baurechtszins zu subventionieren.

**2. Vorgeschichte**

Die Stadt Bern (Fonds für die Boden- und Wohnbaupolitik) ist Eigentümerin der beiden zusammenhängenden Grundstücke Bern-Grundbuchblatt Nrn. 1998/III und 3725/III von insgesamt 9 102 m<sup>2</sup> an der Freiburgstrasse / Ladenwandgut in Ausserholligen. Die beiden Grundstücke sind Teil des Entwicklungsschwerpunkts (ESP) Ausserholligen, wobei das unbebaute Grundstück Nr. 3725/III der städtischen P+R Anlage Gangloff als Autoabstellplatz dient. Auf dem bebauten Grundstück Nr. 1998/III (6 114 m<sup>2</sup>) lastet bis ins Jahr 2019 das Baurecht Nr. 3484/III zu Gunsten der Carrosserie Gangloff AG, welches 2 848 m<sup>2</sup> beansprucht; die Restfläche ist mit einer barackenartigen Holzbaute bebaut – Mietvertrag mit den Stadtbauten Bern – bzw. wird als Abstellplatz ebenfalls an die Carrosserie Gangloff AG vermietet.

### ESP Ausserholligen / Planungsrechtliche Grundlagen

Auf der Grundlage des kantonalen Richtplans wurde in den 90er Jahren über die beiden vorgenannten städtischen Grundstücke – zusammen mit den zwei angrenzenden und im Eigentum der Carrosserie Gangloff AG befindlichen Parzellen Nrn. 2407 und 2044 – eine Teilplanung eingeleitet mit dem Ziel, die wirtschaftliche Nutzung der Grundstücke zu fördern. Ergebnis dieser Teilplanung war einerseits der Zonenplan Gangloff (ZPP vom 15.09.1997) und andererseits der zwischen dem Fonds für die Boden- und Wohnbaupolitik und der damaligen Planungs- und Baudirektion abgeschlossene Infrastrukturvertrag Gangloff Areal. Dieser Vertrag ist von der Betriebskommission des Fonds am 26. Januar 1996 und vom Gemeinderat am 15. Mai 1996 genehmigt worden.

### Europas-Wettbewerb / Vermarktung

Um die Vermarktung des ESP Ausserholligen aktiv zu fördern, wurde im Jahr 1999 durch die Grundeigentümerin auf dem baureifen Terrain ein Europas-Wettbewerb durchgeführt. Europa ist eine Vereinigung aus 13 europäischen Ländern, die junge Architektinnen und Architekten fördern möchte und Hilfestellung leistet bei der Verwirklichung von Bauvorhaben. Gewonnen wurde der Wettbewerb durch URBANOFFICE, Amsterdam. Mit der Wettbewerbsdurchführung ist die Voraussetzung für die Durchführung eines Baubewilligungsverfahrens gegeben. Nachdem im Anschluss an den Wettbewerb sämtlichen Vermarktungsbemühungen kein Erfolg beschieden war und gleichzeitig die geplante Linienführung des Tram Bern-West Teile vom Baufeld A tangierten, wurden in letzter Zeit keine Verkaufsaktivitäten mehr unternommen.

## **3. „Haus der Religionen – Dialog der Kulturen“**

### Zielsetzung und Planungsschritte

Das Projekt verfolgt zwei Ziele: Es will einem Teil der Welt-Religionen, die durch die Migration in die Schweiz gekommen und inzwischen in Bern heimisch geworden sind, einen würdigen Ort für ihre Kulturzwecke zur Verfügung stellen, und es will den Dialog der Kulturen durch eine konkrete, friedliche Gestaltung der Auseinandersetzung und des Miteinanders fördern.

Für die erfolgreiche Umsetzung dieser hochgesteckten Ziele ist der „Verein Haus der Religionen – Dialog der Kulturen“ in enger Zusammenarbeit mit den Bauart/URBANOFFICE Architekten bereits seit mehreren Jahren mit dem Gemeinderat in Kontakt. Im Frühling 2003 hat der „Verein Haus der Religionen“ den Gemeinderat gebeten, stadteigene Grundstücke und Liegenschaften als potentielle Standorte für ein „Haus der Religionen“ vorzuschlagen. Auf Grund von Vorschlägen des Gemeinderats für sieben Standorte entschied sich der „Verein Haus der Religionen“ in der Folge, drei vorgeschlagene Standorte (Glockenstrasse 3-5, Bahnstrasse 21 sowie Europaplatz in Ausserholligen) näher zu untersuchen. Die erarbeiteten Variantenstudien haben dabei ergeben, dass sich der Europaplatz zur Realisierung des Projekts „Haus der Religionen – Dialog der Kulturen“ am besten eignet. Auf dem baureifen Baufeld A kann ein Bauvorhaben sehr rasch umgesetzt werden, welches das Ergebnis des Europas-Wettbewerbs und deren Gewinner (URBANOFFICE, Amsterdam) einbezieht. Entsprechend schlugen die Promotoren eine Überbauung mit Wohn- und Büronutzung vor, in die das „Haus der Religionen – Dialog der Kulturen“ integriert ist.

An seiner Sitzung vom 18. August 2004 hat sich der Gemeinderat eingehend mit diesem Projekt befasst und ihm aus integrationspolitischer und stadtentwicklungspolitischer Sicht seine Unterstützung zugesichert, indem er:

- a) die Direktion für Finanzen Personal und Informatik beauftragt hat, mit den Promotoren bzw. Investorinnen und Investoren über die Abgabe im Baurecht oder den Verkauf der Parzellen Nrn. 3725/III und 1998/III zu verhandeln

- b) die damalige Direktion für Planung, Verkehr und Tiefbau (PVT) beauftragt hat;
1. den Infrastrukturvertrag vom 15. April 1996 zwischen dem Fonds für die Boden- und Wohnbaupolitik und der Stadt Bern im Lichte der heutigen Abgeltungspraxis zu überprüfen und dem Gemeinderat eine Vorlage zur Befreiung der zusätzlichen Nutzung von der Mehrwertabschöpfung durch die Erhöhung der Geschosshöhen zu unterbreiten
  2. dem Gemeinderat, soweit notwendig, die Änderung respektive Ergänzung des Zonenplans Gangloff zu unterbreiten

#### Das Bauprojekt am Europaplatz

Das zwischenzeitlich überarbeitete Bauprojekt entstand bezüglich Nutzungsmass in enger Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt; die ZPP Gangloff vom 15. September 1997 ist auf das projektierte "Haus der Religionen" abgestimmt worden. Zur Berechnung der Baurechtsbedingungen und somit als Grundlage für die Vertragsverhandlungen liegt heute das nachfolgend beschriebene Bauprojekt (Variante Baueingabe, 2./3. Februar 2005) vor:

In den beiden Untergeschossen sind neben verschiedenen Anlieferungs- und Lagerräumlichkeiten insgesamt 180 Autoeinstellhallenplätze vorgesehen. Das "Herzstück" des "Haus der Religionen" befindet sich im Erd- sowie in den Obergeschossen eins und zwei und beansprucht zwischen 3 000 und 3 300 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (BGF). Im Erdgeschoss sind zudem ein Restaurant (Food-Corner, 318 m<sup>2</sup> BGF) sowie Schulungs- und Konferenzräume (1 178 m<sup>2</sup> BGF) geplant. Darüber sind in den Geschossen eins bis elf als Nutzung vorgesehen: Verwaltung (Büro / Dienstleistung usw., 10 100m<sup>2</sup> BGF) und Wohnen (z.T. Alterswohnungen, 4 025 m<sup>2</sup> BGF) angegeben. Für das gesamte Projekt haben die planenden Bauart Architekten und Planer AG, Bern 18 622 m<sup>2</sup> BGF ausgewiesen, was einem SIA-Baukörper mit einem Volumen von 85 968 m<sup>3</sup> und einer vermietbaren Fläche von ca. 14 800 m<sup>2</sup> entspricht.

#### Beteiligte Parteien

Bis zum heutigen Zeitpunkt ist die Partnerin bzw. der Partner für den Abschluss eines Baurechtsvertrags (künftiger Baurechtsnehmer bzw. künftige Baurechtsnehmerin gegenüber dem Fonds für die Boden- und Wohnbaupolitik) noch nicht bekannt, da die Projektpromotoren noch keine Investorin bzw. keinen Investor abschliessend gewinnen konnten. Nach Angaben der Promotoren ist für die weitere Planung, die Erstellung und schlussendlich den Betrieb der Baurechtsbauten auf dem Baufeld A folgendes Konstrukt vorgesehen:

- ◆ *Fonds für die Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern*  
Der Fonds für die Boden- und Wohnbaupolitik gibt den Investorinnen bzw. den Investoren das Baufeld A im Baurecht ab
- ◆ *Bauart Architekten und Planer AG, Bern*  
Die Bauart Architekten und Planer AG treten bisher als eigentliche Projektpromotoren auf. Sie begleiten auf eigene Kosten und Risiko das Projekt und haben eine grundsätzliche Machbarkeitsstudie, diverse Situations- und Nutzungsanalysen sowie ein baueingabereifes Projekt erstellt. Sie sind bis heute die Verhandlungspartner der Liegenschaftsverwaltung und werden auch die Verhandlungen mit den künftigen Investorinnen oder Investoren führen.
- ◆ *Investorinnen bzw. Investoren (Baurechtsnehmerinnen bzw. -nehmer)*  
Der Erwerb des Grundeigentums im Baurecht und der Bau des Gesamtprojekts – inklusive Teilbereich "Haus der Religionen" – wird durch die noch zu findenden Investorinnen bzw. Investoren finanziert. Der Teilbereich "Haus der Religionen" wird durch die Investorinnen oder Investoren im Rohbau II finanziert und erstellt.
- ◆ *Verein "Haus der Religionen - Dialog der Kulturen"*  
Der bestehende "Verein Haus der Religionen – Dialog der Kulturen" plant die Gründung einer "Stiftung Haus der Religionen" mit Sitz in Bern.

◆ *Stiftung "Haus der Religionen"*

Die zu gründende Stiftung wird Teile des vorerwähnten Bauprojekts im Rohbau II in geeigneter rechtlicher Form von den Investorinnen oder Investoren übernehmen und diese Räumlichkeiten zu ihren Lasten ausbauen und zu den Selbstkosten dem Verein "Haus der Religionen - Dialog der Kulturen" zur Erfüllung seines statutarischen Zweckes überlassen.

#### 4. Finanzielles / Wirtschaftlichkeit

##### Landwertberechnungen / Landwertanteil

Für die Landwertberechnungen liegen zwei externe Bewertungsgutachten vor. Der Schätzungsbericht aus dem Jahre 1995 diente der Berechnung bzw. Festlegung der Mehrwertabschöpfung und bildete somit die Grundlage für den Infrastrukturvertrag vom 15. April 1996. Mit dem zweiten Gutachten wurde im Jahre 2003 das erstgenannte Bewertungsgutachten überprüft. Sowohl 1995 wie auch 2003 war es der Auftrag der Schätzungsexperten, den Landwert eines unbebauten Grundstücks zu ermitteln. Nach anerkannter und unbestrittener Methode haben die Experten dazu ein fiktives, den aktuellen Bauvorschriften genügendes Bauprojekt berechnet. Um abschliessend ein brauchbares Resultat zu erhalten, muss dieses Bauprojekt zudem die aktuellen Marktbedürfnisse erfüllen. Das heisst, dass auf dem Baufeld A maximale Gebäudehöhen von 75 m (Hochhäuser) zugelassen wären. Es macht jedoch keinen Sinn, eine Landwertberechnung auf diesem maximalen Wert zu erstellen, wenn kein Marktbedürfnis vorhanden ist. Nach den damaligen Markteinschätzungen wurde deshalb ein Baukörper mit einem Nutzungsmass von 13 200 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (BGF) und einem Volumen von 40 700 m<sup>3</sup> berechnet.

Übereinstimmend kamen beide Schätzungen zum Schluss, dass der sogenannte Landwertanteil (Verhältniszahl Landwert zu Gebäudeneuwert) an dieser Lage, unter Berücksichtigung der vorteilhaften Verkehrsanbindung, aber auch unter Einschluss der eher negativen Beurteilung der allgemeinen Lage und den tatsächlich vorhandenen Immissionen (Lärm usw.) mit 25 % bis 30 % als marktfähig betrachtet werden kann. Für das damals berechnete Schätzungsprojekt wurde deshalb für das gesamte Baufeld A (ca. 5 000 m<sup>2</sup>) ein Landwert von ca. Fr. 6 000 000.00 bzw. ca. Fr. 1 200.00 / m<sup>2</sup> ausgewiesen.

##### Baurechtszinsberechnung für Baufeld A (anhand vorliegendem Bauprojekt)

Für die Berechnung des zu verhandelnden Baurechtszinses stand ein detailliertes Bauprojekt (Variante Baueingabe vom 2./3. Februar 2005) zur Verfügung. Die Änderung der Bauvorschriften (ZPP Gangloff) ermöglichte den Promotoren nun die Erstellung eines Bauwerks mit einem erheblich erhöhten Nutzungsmass, d.h. der geplante Baukörper (85 968 m<sup>3</sup>) ist um über 100 % grösser als jener fiktive Baukörper (40 700 m<sup>3</sup>), welcher 1995 und 2003 der Landwertberechnung diente. Die angepasste Berechnung ergibt für das Baufeld A einen Landwert von Fr. 11 319 000.00 bzw. Fr. 2 264.00 pro m<sup>2</sup>.

Bei einer Verzinsung mit einem langjährigen, mittleren Zinssatz von 4.5 % und unter Anrechnung von 80 % des zu verzinsenden Landwerts (Anwendungspraxis des Fonds für die Boden- und Wohnbaupolitik bei der Abgabe von Baurechtsgrundstücken in den vergangenen Jahren) entspräche dies einem jährlichen Baurechtszins von Fr. 407 000.00.

##### Baurechtszinsfestlegung für das "Haus der Religionen"

Auf Antrag der damaligen Direktion PVT beschloss der Gemeinderat am 18. August 2004 die teilweise Befreiung von der Pflicht der Mehrwertabschöpfung mit der Absicht, mit dem nicht geschuldeten Mehrwert den Landwert zu reduzieren und damit den Baurechtszins für das vorliegende Projekt gegenüber den noch zu findenden Investorinnen und Investoren attraktiver zu gestalten. In den letzten zehn Jahren wurde bei der Berechnung von Baurechtszinsen folgende Praxis angewendet: Für wirtschaftliche oder privat orientierte Nutzungen wird der

Verkehrswert zu 80 %, bei eher sozial orientierten Nutzungen zu 70 % verzinst. Unter dem Aspekt eines öffentlichen Interesses an einem "Haus der Religionen" erachtet es der Gemeinderat als vertretbar, den Verkehrswert auch im vorliegenden Fall mit 70 % zu verzinsen.

Unter Berücksichtigung des Wegfalls einer entsprechenden Planungsmehrwertabschöpfung von 2,2 Mio. Franken errechnet sich ein Baurechtszins von nunmehr Fr. 287 000.00 pro Jahr. Kapitalisiert mit 4.5 % entsteht dadurch ein neuer Buchwert von Fr. 6 378 000.00. Nach Abzug des bisherigen Buchwerts (Stand 01.01.2005, Etat-Position 21.047) von Fr. 185 842.65 entsteht ein Buchgewinn in der Rechnung des Fonds für die Boden- und Wohnbaupolitik von Fr. 6 192 157.35. Sollte die angestrebte Nutzung als "Haus der Religionen" später wegfallen, gilt ein Baurechtszins von Fr. 407 000.00 pro Jahr.

## 5. Zonenplan Gangloff (ZPP)

Im Auftrag des Gemeinderats ist der bestehende Zonenplan Gangloff vom 15. September 1997 auf das geplante Bauprojekt abgestimmt worden. Die geringfügige Änderung des Zonenplans Gangloff ist vom 5. Januar bis 3. Februar 2005 öffentlich aufgelegt. Nachdem gegen diese Änderung keine Einsprachen eingegangen sind, hat der Gemeinderat den Zonenplan am 18. Mai 2005 genehmigt. Der Zonenplan wird nun noch dem kantonalen Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zur Genehmigung vorgelegt.

## 6. Bestehende Vertragsverhältnisse

### Baurechtsvertrag

Auf Grundstück Nr. 1998/III lastet bis am 30. Juni 2019 das Baurecht Nr. 3484/III im Halte von 2 848 m<sup>2</sup> zu Gunsten der Carrosserie Gangloff AG. Der jährliche Baurechtszins beträgt aktuell Fr. 47 606.00. Das Baurecht mit dem Gebäudekomplex Freiburgstrasse 170 liegt an der südwestlichen Seite von Grundstück Nr. 1998/III und tangiert das Baufeld A für das vorliegende Projekt "Haus der Religionen" nicht. Grundsätzlich besteht jedoch die Möglichkeit (unter vorzeitigem Heimfall von Baurecht Nr. 3484/III), das gesamte Areal des Zonenplans Gangloff vor 2019 zu überbauen. Eine Vereinbarung zwischen dem Fonds und der Carrosserie Gangloff AG bezüglich vorzeitigem Heimfall aus dem Jahr 1994 genehmigte der Gemeinderat am 1. Februar 1995. Nach dieser Vereinbarung müsste der Fonds der Baurechtsnehmerin bis 31. Dezember 2009 den Zustandswert der Baurechtbauten mit 100 % entschädigen. Danach reduziert sich die Entschädigung jährlich um 5 %, ab 2019 sind in jedem Fall 50 % vom dann-zumaligen Zustandswert geschuldet.

### Mietverträge

Auf Grundstück Nr. 1998/III lasten zusätzlich zwei Mietverträge:

- Terrainabschnitt im Halte von ca. 1 529 m<sup>2</sup> – abgeschlossen mit der damaligen Fürsorge- und Gesundheitsdirektion, heute Stadtbauten Bern – als Standort für die Unterkunftsbaracke Freiburgstrasse 144. Der jährliche Mietertrag beträgt aktuell Fr. 15 624.00, der Vertrag kann jeweils auf 31. März und 30. September mit einer Kündigungsfrist von 3 Monaten aufgelöst werden.
- Terrainabschnitt im Halte von ca. 1 491 m<sup>2</sup> – abgeschlossen mit der Carrosserie Gangloff AG – als Fahrzeugabstellplatz für Kunden- und Mitarbeiterfahrzeuge. Der jährliche Mietertrag beträgt aktuell Fr. 10 681.00, der Vertrag kann jährlich auf 30. April mit einer Kündigungsfrist von 6 Monaten aufgelöst werden.

## 7. Fazit

*Sechs Welt-Religionen (Judentum, Baha'i, Islam, Hinduismus, Christentum, Buddhismus) leben friedlich nebeneinander unter einem Dach . . .*<sup>1</sup>. Diese Vision, welche selbst die Promotoren des "Haus der Religionen – Dialog der Kulturen" als ehrgeiziges Ziel bezeichnen, wird vom Gemeinderat als unterstützungswürdig beurteilt. Der Gemeinderat hat dies mit seiner Unterstützung für das Projekt getan. Laut den Promotoren ist das geplante Projekt "Haus der Religionen – Dialog der Kulturen" weltweit einzigartig.

## 8. Rahmenvereinbarung

Um die Verhandlungsposition der Promotoren gegenüber den noch zu findenden Investoren und Investorinnen – Verhandlungen mit zwei grossen Pensionskassen sind am Laufen – zu verbessern, soll vorerst eine Rahmenvereinbarung mit den beteiligten Parteien abgeschlossen werden. Hauptbestandteil dieser Vereinbarung werden die nachstehenden Baurechtsbedingungen sein:

- Baurechtsdauer: 80 Jahre
- Baurechts-Zins: Fr. 287 000.00 pro Jahr
- Zinszahlungspflicht beginnt 12 Monate nach Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung
- Baurechts-Zinsanpassung: Alle 5 Jahre an den Landesindex der Konsumentenpreise
- Heimfall: Der Übernahmepreis beträgt 80 % des dannzumaligen Zustandswerts
- Sicherungspfandrecht: Drei Jahresbaurechtszinse im I. Rang
- Das gesetzliche Vorkaufsrecht des Baurechtsberechtigten wird wegbedungen
- Vertragskosten: Sämtliche Kosten für Geometer, Grundbuchamt, Notar sowie die Handänderungssteuern trägt der Baurechtsberechtigte
- Der Baurechtsvertrag ist bis spätestens 30. Juni 2007 abzuschliessen.

### Kenndaten Baufeld A (ohne Baurecht Gangloff Carrosserie AG)

- Parzellen Bern-Gbbl. Nrn. 3725 und 1998, beide Kreis III
- Erwerb beider Parzellen: 02. Juli 1946
- Parzellenhalt: 2 988 m<sup>2</sup> und 6 114 m<sup>2</sup> / davon 5 000 m<sup>2</sup> für Baufeld A
- Dienstbarkeiten: gemäss Grundbuchauszügen
- Vor- und Anmerkungen: gemäss Grundbuchauszügen
- Amtlicher Wert: Fr. 509 600.00
- Gebäudeversicherungswert: Fr. 650 000.00
- Buchwert: Fr. 185 842.65
- Mieterträge bisher: Fr. 26 305.00 p.a.

## 9. Termine

Das Baubewilligungsverfahren für das baueingabereife Projekt wollen die Promotoren unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Stadtrats zu den hier beantragten Bedingungen einer Abgabe im Baurecht einleiten. Die Rahmenvereinbarung gemäss Ziffer 8 soll bis Ende 3. Quartal 2005 abgeschlossen werden. Sollten bis zu diesem Zeitpunkt bereits Investorinnen oder Investoren gefunden sein, werden diese die Rahmenvereinbarung mitunterzeichnen. Wie an die Rahmenvereinbarung sieht sich der Gemeinderat auch an die Baurechtsbedingungen längstens bis 30. Juni 2007 gebunden. Danach behält er sich das Recht vor, diese zu über-

<sup>1</sup> "Haus der Religionen – Dialog der Kulturen" - Zusammenfassung Schlussbericht, März 2004, Seite 1

prüfen und zudem auch mit anderen Interessierten Vertragsverhandlungen über das Baufeld A zu führen.

## **10. Kompetenz**

Gemäss Artikel 6 des Reglements über die Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern (SSSB 854.1, Fondsreglement) fällt das vorliegende Geschäft auf Grund des kapitalisierten Baurechtzinses von über 5 Mio. Franken, jedoch unter 10 Mio. Franken in die abschliessende Kompetenz des Stadtrats.

## **Antrag**

1. Der Stadtrat stimmt der Abgabe der Parzellen Freiburgstrasse / Ladenwandgut (Bern-Gbbl. Nrn. 1998 Teil und 3725, Kreis III) im Halt von ca. 5 000 m<sup>2</sup> im Baurecht an die Investorinnen bzw. Investoren des Bauvorhabens Wohn- und Büronutzung und "Haus der Religionen" am Europaplatz zu. Der jährliche Baurechtzins beträgt Fr. 287 000.00.
2. Er beauftragt den Gemeinderat, durch den Fonds für die Boden- und Wohnbaupolitik mit den Projektpromotoren eine bis längstens 30. Juni 2007 bindende Rahmenvereinbarung abschliessen zu lassen.
3. Der Gemeinderat wird beauftragt, diesen Beschluss zu vollziehen.

Bern, 29. Juni 2005

Der Gemeinderat