

Dringliche Motion Luzius Theiler (GPB-DA): Stopp Luxusbau - für Neuanfang am Centralweg 9

Der Stadtratsbeschluss vom 16. Mai 2013 betreffend Realisierung der „Baumzimmer“ am Centralweg 9 hat einen Scherbenhaufen hinterlassen. Das Versprechen des Gemeinderates (u.a. in der Medienmitteilung der Finanzdirektion vom 25. Mai 2009), wonach die Hälfte der geplanten Wohnungen im Segment „Günstiger Wohnraum“ zu erstellen sei, wurde gebrochen. Die veranschlagten Mietpreise sind sehr hoch (z.B. gut Fr. 1500.00 netto für eine 2½ Zimmerwohnung), obwohl sie über den sehr niedrig eingesetzten Baulandpreis subventioniert werden. Nach den üblichen Massstäben der Berechnung des Baurechtszinses für gemeinnützige Wohnbauträger würden die Wohnungen nochmals um 10-15% teurer. Zudem dürfte das Bauprojekt – wenn überhaupt – wegen der baurechtlichen Auseinandersetzungen mit der Liegenschaft Lagerweg 12 ohnehin nur unter Inkaufnahme gravierender Nachteile für das Projekt und letztlich für das Quartier zu realisieren sein. Der Unmut im Lorrainequartier, dass die Stadt selber mit einem Luxusbau sowohl den Verdrängungsprozess der QuartierbewohnerInnen sowie des Gewerbes als auch die Verhinderung des Baus von günstigem Wohnraum für Neuzuziehende fördert, ist gross. Das Vorgehen stellt zudem ganz allgemein den Willen und die Fähigkeit der Stadt infrage, selber günstigen Wohnraum zu bauen. Auch wenn die Stadt Lehrgeld bezahlen muss (wobei die Berechtigung von Forderungen sehr genau geprüft werden muss), ist ein Neuanfang besser, als die Realisierung eines Denkmals des Versagens der städtischen Liegenschaftspolitik durchzustieren.

1. Der Gemeinderat wird beauftragt, dem Stadtrat eine Vorlage zur Aufhebung des Stadtratsbeschlusses vom 16. Mai 2013 betreffend „Centralweg 9/9a, 3013 Bern: Realisierung Neubau „Baumzimmer“; Ausführungskredit“ zu unterbreiten.
2. Der Gemeinderat wird beauftragt, dem Stadtrat ein baurechtlich abgesichertes, wesentlich kostengünstigeres Bauprojekt (Preis pro m2 HNF nicht über Fr. 4000.00 ohne Land) zu unterbreiten, welches die Erstellung von preisgünstigem Wohnraum (nach den besonderen Vermietungskriterien der städtischen Liegenschaftsverwaltung) gemäss ursprünglichem Versprechen des Gemeinderates und dem am 18. Juni 2009 vom Stadtrat erheblich erklärten Postulat, das „auch für BewohnerInnen mit tiefem bis mittlerem Einkommen bezahlbare Wohnungen und Arbeitsräume“ verlangt, entspricht.

Begründung der Dringlichkeit

Es ist wichtig, dass alle Beteiligten bald wissen, woran sie sind und dass nicht noch mehr „Lehrgeld“ für die Stadt verloren geht. Zudem kann das vom Stadtrat genehmigte Projekt ohnehin nicht bewilligt werden, solange Fragen wie das Näherbaurecht von den zwei angrenzenden Liegenschaften, die Behindertenzugänglichkeit oder nach dem genügenden Anteil Aussenraum nicht geklärt sind.

Bern, 06. Juni 2013

Erstunterzeichnende: Luzius Theiler

Mitunterzeichnende: Rolf Zbinden, Christa Ammann

Antwort des Gemeinderats

Das Wohnbauprojekt am Centralweg 9/9a hat bis zum Stadtratsentscheid vom 16. Mai 2013 seinen demokratischen Weg durch die Entscheidungsinstanzen genommen. Zunächst hat die Betriebskommission des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds) einen Kredit für den Neubau der Liegenschaft 9/9a in der Höhe von Fr. 8 823 000.00 genehmigt sowie die zum damaligen Zeitpunkt

noch moderaten Mietzinse festgelegt. Der Gemeinderat hat den Beschluss der Betriebskommission des Fonds bestätigt und das Geschäft dem Stadtrat zum Beschluss vorgelegt. Die ursprünglich vorgesehenen Mietzinse für die neu zu bauenden Wohnungen entsprachen den Vorgaben des Projekts sowie der Aufgabenstellung aus dem Wettbewerbsprogramm. Die Quadratmeter-Preise für die zehn 2 ½ bis 5 ½ Zimmerwohnungen lagen bei Fr. 210.00 pro Quadratmeter im Jahr, jene für das Atelier und die drei Attikawohnungen bei jährlich Fr. 250.00 pro Jahr. Im Übrigen wurde zwar bei der Planung jeweils von günstigen Wohnungen gesprochen, jedoch niemals behauptet, dass Wohnungen im Segment „Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien“ erstellt werden sollen.

Die Mieten hätten allerdings nur deshalb moderat gestaltet werden können, weil der Fonds das Projekt mit einem Beitrag in der Höhe von 2,65 Mio. Franken subventionieren wollte. Der Stadtrat hat am 16. Mai 2013 entschieden, dass auf die vorgesehenen Subventionen zu verzichten ist und stattdessen Marktmieten zu verlangen sind, wie dies auch private Investorinnen und Investoren respektive Bauherrinnen und Bauherren täten.

Ein Rückkommen auf diesen Beschluss durch den Stadtrat ist gemäss Artikel 79 Absatz 2 des Geschäftsreglements des Stadtrats von Bern vom 12. März 2009 (Stadtratsreglement; GRSS; SSSB 151.21) nicht möglich. Ein Antrag auf Wiedererwägung eines Geschäfts oder eines Beschlusses zu einem Geschäft kann nur am jeweiligen Sitzungstag bis zum Ende der letzten Sitzung gestellt werden. Ein solcher Antrag wurde zwar fristgerecht eingereicht, jedoch vom Stadtrat am Ende der Debatte abgelehnt. Ziffer 1 der Motion steht somit im Widerspruch zum Stadtratsreglement, der Gemeinderat lehnt sie deshalb bereits aus formellen Gründen ab. Gleiches gilt für Ziffer 2 der Motion, welche die Vorlage eines baurechtlich abgesicherten, wesentlich kostengünstigeren Bauprojekts verlangt. Die Unmöglichkeit eines Rückkommens bedeutet, dass das Bauprojekt wie verabschiedet zu realisieren ist. Entsprechend ist es rechtlich unmöglich, auf dem Grundstück ein zweites bewilligungsfähiges und damit rechtlich abgesichertes Projekt zu erarbeiten. Für ein und dasselbe Grundstück kann nur ein Bauprojekt bewilligt werden.

Der Gemeinderat lehnt die Motion aber auch aus inhaltlichen Gründen ab:

Das Wettbewerbsprojekt entspricht, abgesehen vom zukünftigen Mietzinsniveau, weiterhin in allen Belangen den hohen Anforderungen aus der Planungsphase. Es bietet viel Lebensqualität, Nachhaltigkeit und architektonische Qualität. Bereits diese Fakten sprechen für eine Umsetzung des Projekts. Weiter sprechen die bisher angefallenen Planungskosten von rund 1,1 Millionen Franken für eine Umsetzung und gegen einen Neustart. Die Stadt steht vor grossen finanziellen Herausforderungen und kann es sich nicht leisten, lediglich wegen unterschiedlichen Vorstellungen über die Mietzinsgestaltung einen siebenstelligen Betrag abzuschreiben.

Zur vieldiskutierten Quartierverträglichkeit des Projekts Baumzimmer weist der Gemeinderat auf Folgendes hin: Der Fonds verfügt in der Lorraine insgesamt über 42 Wohnungen, die sich zudem alle im Segment „Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien“ befinden. Dies entspricht zurzeit einem Anteil von rund sieben Prozent am gesamtstädtischen Bestand dieser Wohnungskategorie. Der Bevölkerungsanteil der Lorraine an der städtischen Bevölkerung macht hingegen lediglich drei Prozent aus. Die Stadt verfügt somit über einen überproportionalen Anteil an „günstigem Wohnraum mit Vermietungskriterien“ in der Lorraine und leistet damit ihren Anteil zu einer quartierverträglichen Wohnbaupolitik. Die Realisierung eines Projekts in einem anderen Preissegment stellt keine Abkehr von dieser Politik dar. Die Vielfalt des Lorrainequartiers bleibt erhalten.

Im Zusammenhang mit baurechtlichen Voraussetzungen weist der Gemeinderat darauf hin, dass gemäss Bauordnung der Stadt Bern für die Realisierung von zwei der vier „Baumzimmer“-Balkone noch eine schriftliche Zustimmung des Nachbarn benötigt wird. Für die zwei anderen Baumzimmer

liegt die Zustimmung vor. Bestrebungen der Liegenschaftsverwaltung in Bezug auf die noch benötigte schriftliche Zustimmung sind weiterhin im Gange. Selbst ohne diese schriftliche Zustimmung ist das Projekt, wenn auch um zwei der vier Balkone redimensioniert, realisierbar. Die entsprechenden Angaben in der Begründung zur Dringlichkeit treffen deshalb nicht zu, gleiches gilt für die Behindertenzugänglichkeit und den Aussenraum.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Stadtrat, die Motion abzulehnen.

Bern, 4. September 2013

Der Gemeinderat