

2012.GR.000613

Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat

Centralweg 15, 3013 Bern: Bericht zur Überprüfung der Kosten Bauprojekt und Vorschlag zum weiteren Vorgehen; Baukredit

1. Worum es geht

Der Stadtrat bewilligte am 16. Mai 2013 mit SRB 2013-183 den vom Gemeinderat beantragten Ausführungskredit für den Neubau von 13 Wohnungen am Centralweg 9/9a in Höhe von Fr. 8 823 000.00, dies jedoch mit einer inhaltlichen Änderung: Die Wohnungen seien zu Marktmieten anzubieten; auf die vom Gemeinderat vorgesehene Teilfinanzierung aus dem Subventionskonto des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds) sei zu verzichten. Das Geschäft wurde in Folge geprägt von politischen Vorstössen, durch rechtliche Verfahren und nicht zuletzt auch durch Forderungen des Quartiers. Immer ging es darum, die Mieten für den geplanten Neubau am Centralweg 15 (neue Nummerierung gemäss Festlegung durch Geoinformation Stadt Bern) aus Gründen einer drohenden Gentrifizierung niedrig zu halten.

Der Gemeinderat hat, um die Mietpreise auch ohne Entnahmen aus den Subventionskontos beträchtlich senken zu können, abklären lassen, ob und wie die Kosten des geplanten Bauprojekts am Centralweg reduziert werden könnten. Die dafür nötigen Arbeiten sind inzwischen abgeschlossen. Die Kosten des ursprünglichen Bauprojekts betragen Fr. 8 823 000.00. Die nun erfolgte Überarbeitung und Kostenreduktion zeigt, dass sich das Projekt mit Kosten von Fr. 7 780 000.00 realisieren lässt. Die Kosteneinsparung beläuft sich auf Fr. 1 043 000.00. Die Mieten können deshalb deutlich gesenkt und gemäss «Berner Modell» ausgestaltet werden. Der Fonds erzielt auch mit dem überarbeiteten Projekt eine Rendite.

Das überarbeitete Projekt mit seinen tieferen Baukosten erlaubt es, die Mieten für einen Neubau vergleichsweise günstig zu gestalten, ohne dass eine Subventionierung der Baukosten in Millionenhöhe erforderlich ist. Dies stellt – wie auch die am Projekt selbst vorgenommenen Änderungen – eine sogenannte wesentliche Sachverhaltsänderung gemäss Artikel 14 der Gemeindeverordnung vom 16. Dezember 1998 (GV; BSG 170.111) dar und hat zur Folge, dass der Gemeinderat den Kredit dem Stadtrat nochmals unterbreiten muss. Eine erneute Behandlung durch das Parlament stellt kein unzulässiges Rückkommen gemäss Artikel 79 des Geschäftsreglements vom 2. März 2009 des Stadtrats von Bern (Stadtratsreglement; GR SR; SSSB 151.21) dar. Diese Vorlage unterscheidet sich von der ersten erheblich (verändertes Bauprojekt, tiefere Kosten, keine Subventionierung der Baukosten in Millionenhöhe), ein Rückkommen würde aber gerade nur dann vorliegen, wenn das ursprüngliche Geschäft wieder unverändert vorgelegt würde.

2. Ausgangslage

Die Betriebskommission des Fonds hatte an ihrer Sitzung vom 8. Mai 2009 entschieden, das städtische Grundstück am Centralweg im Lorraine-Quartier im eigenen Portfolio zu belassen, einen Neubau für bezahlbaren Wohnraum anzubieten und maximal 10 % Arbeitsnutzung zu realisieren.

Im Rahmen des Architekturwettbewerbs im Jahr 2010 wurde ein Projekt für das Bauvorhaben am Centralweg nach MINERGIE-P-ECO gefordert. Der Neubau sollte hohen Nachhaltigkeitsansprüchen genügen und einer ökologische Bauweise gerecht werden. Unter BKP 2 «Gebäude»

wurden die Mehrkosten für die Erfüllung der Anforderungen MINERGIE-P-ECO einkalkuliert. Gemäss der Fachstelle Minergie liegen die Kosten für ein MINERGIE-P Gebäude um bis zu 15 % über den Kosten eines konventionellen Vergleichsobjekts, was beim damaligen Projekt einer Summe von ca. Fr. 930 000.00 entsprach.

Das Programm des Projektwettbewerbs verlangte zudem vielfältige, innovative und attraktive Wohnungen für den Mittelstand mit dem Ziel, die soziale Durchmischung im Quartier zu fördern. Gut die Hälfte des Wohnungsangebots sollte nach damaliger Formulierung als «günstiger Wohnraum» am Markt vermietet werden, womit keine GüWR-Wohnungen (Günstige Wohnungen mit Vermietungskriterien), sondern Kostenmiete gemeint war.

Die Betriebskommission des Fonds hat anlässlich ihrer Sitzung vom 10. Dezember 2010 Kenntnis vom Bericht des Preisgerichts genommen. Die damalige Liegenschaftsverwaltung (heute Immobilien Stadt Bern [ISB]) wurde beauftragt, das Siegerprojekt «Baumzimmer» weiter zu bearbeiten, die Empfehlungen des Preisgerichts aufzunehmen und ein Baugesuch einzureichen.

Der 2012 von der Betriebskommission und vom Gemeinderat und 2013 vom Stadtrat genehmigte Baukredit belief sich auf Fr. 8 823 000.00. Seitens der Betriebskommission wurde beschlossen, die Erdgeschoss- und Obergeschoss-Wohnungen am Centralweg mit Mieten von Fr. 210.00 pro m² pro Jahr und das Atelier und die Attika-Wohnungen mit Mieten von Fr. 250.00 pro m² pro Jahr anzubieten. Zudem sollte das Innovationskonto mit Fr. 50 000.00 und das Subventionskonto mit Fr. 2 600 000.00 belastet werden, was vom Stadtrat später abgelehnt wurde. Der Stadtrat entschied, die Wohnungen seien zu Marktmieten anzubieten; auf die vom Gemeinderat vorgesehene Teilfinanzierung aus dem Subventionskonto des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds) sei zu verzichten.

Die Mietsituation stellte sich wie folgt dar:

Mit Quersubventionierung aus Innovations- und Subventionskonto des Fonds

Objekt	Lage	HNF	Nettomiete mtl	pro m2 HNF /Jahr
Atelier	EG	86.80 m ²	Fr. 1 808.00	Fr. 250.00
5 ½ Whg	EG/1. OG	127.00 m ²	Fr. 2 223.00	Fr. 210.00
4 ½ Whg	EG	102.60 m ²	Fr. 1 796.00	Fr. 210.00
3 ½ Whg	EG	85.20 m ²	Fr. 1 491.00	Fr. 210.00
5 ½ Whg	1. OG	121.20 m ²	Fr. 2 121.00	Fr. 210.00
4 ½ Whg	1. OG	102.80 m ²	Fr. 1 799.00	Fr. 210.00
3 ½ Whg	1. OG	85.20 m ²	Fr. 1 491.00	Fr. 210.00
5 ½ Whg	2. OG	121.20 m ²	Fr. 2 121.00	Fr. 210.00
4 ½ Whg	2. OG	102.80 m ²	Fr. 1 799.00	Fr. 210.00
3 ½ Whg	2. OG	85.20 m ²	Fr. 1 491.00	Fr. 210.00
2 ½ Whg	2. OG	66.30 m ²	Fr. 1 160.00	Fr. 210.00
2 ½ Whg	Attika	57.60 m ²	Fr. 1 200.00	Fr. 250.00
3 ½ Whg	Attika	80.60 m ²	Fr. 1 679.00	Fr. 250.00
4 ½ Whg	Attika	109.20 m ²	Fr. 2 275.00	Fr. 250.00

Dieses Modell hätte einen jährlichen Mietzinsertrag netto von Fr. 293 448.00 ergeben.

*Ohne Quersubventionierung aus Innovations- und Subventionskonto des Fonds
(SRB vom 16. Mai 2013)*

<u>Objekt</u>	<u>Lage</u>	<u>HNF</u>	<u>Nettomiete</u>	<u>pro m2 HNF/Jahr</u>
Atelier	EG	86.80 m ²	Fr. 1 808.00	Fr. 250.00
5 ½ Whg	EG/1. OG	127.00 m ²	Fr. 3 175.00	Fr. 300.00
4 ½ Whg	EG	102.60 m ²	Fr. 2 565.00	Fr. 300.00
3 ½ Whg	EG	85.20 m ²	Fr. 2 130.00	Fr. 300.00
5 ½ Whg	1. OG	121.20 m ²	Fr. 3 131.00	Fr. 310.00
4 ½ Whg	1. OG	102.80 m ²	Fr. 2 656.00	Fr. 310.00
3 ½ Whg	1. OG	85.20 m ²	Fr. 2 201.00	Fr. 310.00
5 ½ Whg	2. OG	121.20 m ²	Fr. 3 232.00	Fr. 320.00
4 ½ Whg	2. OG	102.80 m ²	Fr. 2 741.00	Fr. 320.00
3 ½ Whg	2. OG	85.20 m ²	Fr. 2 272.00	Fr. 320.00
2 ½ Whg	2. OG	66.30 m ²	Fr. 1 768.00	Fr. 320.00
2 ½ Whg	Attika	57.60 m ²	Fr. 1 776.00	Fr. 370.00
3 ½ Whg	Attika	80.60 m ²	Fr. 2 485.00	Fr. 370.00
4 ½ Whg	Attika	109.20 m ²	Fr. 3 367.00	Fr. 370.00

Dieses Modell hätte einen jährlichen Mietzinsbetrag netto von Fr. 423 690.00 ergeben.

Aufgrund dieser Situation wurde vom Stadtrat mit SRB 2013-371 vom 12. September 2013 Ziffer 1 der Dringlichen Motion Theiler (GPB-DA): Stopp Luxusbau – für Neuanfang am Centralweg 9/9a überwiesen. Der Gemeinderat wurde darin 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. Gegen diesen Beschluss des Stadtrats reichte die FDP beim Regierungsstatthalteramt (RSA) Beschwerde ein, weil sie dies für ein unerlaubtes Rückkommen auf einen Stadtratsbeschluss hielt. Das RSA hat am 27. Oktober 2014 die Beschwerde der FDP gutgeheissen und den Beschluss des Stadtrats vom 12. September 2013 wieder aufgehoben.

Der Entscheid des RSA zur Beschwerde der FDP bedeutet, dass die Gutheissung des Baukredits durch den Stadtrat und die damit verbundene Genehmigung des Projekts ohne weitere Gründe weder durch den Stadtrat noch durch den Gemeinderat rückgängig gemacht werden kann. Ein Rückkommen des Stadtrats auf Initiative des Gemeinderats wäre nur dann möglich, wenn das vom Stadtrat gutgeheissene Projekt in einem oder mehreren wesentlichen Punkten geändert würde, was nun der Fall ist.

Mit Verfügung vom 27. Dezember 2017 hat das RSA Bern-Mittelland die Gesamtbaubewilligung erteilt. Gegen diesen Bauentscheid wurden bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion (BVE) drei Beschwerden eingereicht. Mit Entscheid der BVE vom 20. August 2018 wurden sämtliche Beschwerden gegen die Verfügung vom 27. Dezember 2017 abgewiesen. Beim Verwaltungsgericht des Kantons Bern sind innerhalb der Rechtsmittelfrist von 30 Tagen keine Beschwerden gegen den Entscheid der BVE eingereicht worden. Die Baubewilligung ist somit per 20. September 2018 rechtskräftig geworden.

Weil das Projekt «Baumzimmer» mit seinen 13 Wohnungen wegen angeblich hoher Mietzinse auf Widerstand im Lorraine-Quartier stiess und eine Subventionierung der Mieten durch den geltenden Stadtratsbeschluss nicht möglich ist, strebte der Gemeinderat tiefere Mietzinse ohne Quersubventionierung an. Dazu sollten unter Einbezug der Gewinner/innen des Wettbewerbsprojekts die Baukosten reduziert und die Renditevorgabe gesenkt werden.

3. Massnahmen zur Kostenreduktion

In der Zwischenzeit wurde das Bauprojekt gemäss Gemeinderatsauftrag zur Kostenreduktion umfassend überarbeitet. Das Ziel bestand darin, auf eine erneute Baueingabe verzichten zu können. Demnach wurden Elemente wie Grundrisse, Wohnungsmix, Anzahl Wohnungen und äusseres Erscheinungsbild mit den rechteckigen Balkonen beibehalten. Die ovalen freistehenden Balkone, wofür das Projekt den Namen «Baumzimmer» erhielt, wurden bereits bei einer früheren Überarbeitung im Jahre 2014 durch rechteckige und kostengünstigere Balkone ersetzt.

Die erteilte Baubewilligung hat eine Gültigkeit von drei Jahren bis August 2021. Würde mit dem Bauvorhaben bis dann nicht begonnen, fiel die Bewilligung dahin (Art. 42 Abs. 3 des Baugesetzes des Kantons Bern vom 9. Juni 1985 [BauG; BSG 721.0]).

Die erste Baueingabe erfolgte im Jahr 2012 als MINERGIE-P-ECO-Projekt. Inzwischen, am 1. September 2016, ist eine Verschärfung der kantonalen Energieverordnung vom 26. Oktober 2011 (KEnV; BSG 741.111) in Kraft getreten. Heutige Neubauten, errichtet nach der geltenden KEnV, erreichen ein hohes Effizienzniveau, welches nicht mehr direkt mit Neubauten früherer Jahre vergleichbar ist. Die sogenannte «gewichtete Energiekennzahl» führt zu einer Effizienzsteigerung der wichtigsten energierelevanten Parameter der Gebäudetechnik. Im Vergleich zum früheren Standard MINERGIE-P von 2012 liegt der Wert nach KEnV 2016 nun leicht höher und führt erfahrungsgemäss zu einer deutlichen Effizienzsteigerung der gesamten Energie- und Gebäudetechnik. Aufgrund dieser Gesetzesänderung und der damit verbundenen Effizienzsteigerungen ist für das Projekt am Centralweg ein Verzicht auf den Minergie-P-ECO-Standard vertretbar (Label-Verzicht). Die Kriterien des ökologischen und nachhaltigen Bauens werden weiterhin berücksichtigt und umgesetzt. Durch Einhaltung der verschärften Vorgaben aus der KEnV wird trotz Verzicht auf MINERGIE-P-ECO eine energetisch effiziente Fassadendämmung durch eine Massivbauweise mit Aussenwänden in Mauerwerk realisiert. Mit dieser Anpassung der Aussenkonstruktion können die Baukosten bedeutend gesenkt werden.

Die Kostenreduktionen werden mit folgenden Massnahmen erreicht:

- Änderung von Holz- zu Massivbauweise: Anstelle der Ausführung in Holztafelbau werden die Aussenwände in Mauerwerk mit Aussendämmung hinterlüftet ausgeführt (Kostenreduktion Fr. 520 000.00).
- Zusammenlegung der Nassräume: Anstelle der auseinanderliegenden Nassräume der Wohnungen werden die Nassräume örtlich zueinander verschoben. Dies führt zu Einsparungen der Ver- und Entsorgung durch Reduktion der Steigzonen. (Kostenreduktion Fr. 24 000.00).
- Vereinfachung Lüftung: Anstelle der geplanten kontrollierten Lüftung ist eine angepasste Lüftungsanlage vorgesehen. Das heisst, dass anstelle einer Zu- und Abluftanlage sämtlicher Zimmer nur noch eine Zu- und Abluftanlage pro Wohnung erstellt wird (Kostenreduktion Fr. 62 500.00).
- Reduktion Standard Haustechnik: Standardanpassungen im Bereich der Elektroanlagen und Leuchten sowie Standortoptimierung der Technikzentrale. Anstelle von zwei Zentralen wird es nur noch eine Zentrale geben. (Kostenreduktion Fr. 62 500.00).
- Vereinfachung Sonnenschutz: Anstelle der Schiebläden werden Rollläden verwendet (Kostenreduktion beträgt Fr. 79 000.00).
- Optimierung im Ausbau: Diverse Anpassungen bei Bodenbelägen, Treppenhäusern, Kücheneinrichtungen und Einbauten Atelier (Kostenreduktion Fr. 70 000.00).
- Vereinfachung Umgebungsgestaltung: Standardanpassungen der Umgebungsarbeiten (Kostenreduktion Fr. 27 674.00).
- Die Kostenreduktion der Vorbereitungsarbeiten beträgt Fr. 141 405.00 und die anteilmässige Kostenreduktion für Baunebenkosten und Grundstück total Fr. 55 921.00.

Alle obgenannten Massnahmen wurden durch die beauftragten, aus dem Wettbewerb hervorgegangenen Architekten ARGE U. Egger und Team – K und den Fachplanerinnen und Fachplanern erarbeitet.

4. Kosten (neu)

Die Kosten des ursprünglichen Bauprojekts aus dem Jahre 2012 betragen Fr. 8 823 000.00. Die nun erfolgte Überarbeitung und Kostenreduktion zeigt, dass sich das Projekt mit Kosten von Fr. 7 780 000.00 realisieren lässt. Die Kostensparung beläuft sich auf Fr. 1 043 000.00.

BKP	Arbeitsgattung	KV-Original	KV-überarbeitet	Differenz in Fr.	Differenz in %
0	Grundstück	440 000.00	463 000.00	23 000.00	+5,2 %
1	Vorbereitungsarbeiten	307 800.00	166 395.00	-141 405.00	-45,9 %
2	Gebäude	6 731 000.00	5 912 999.00	-818 001.00	-12,2 %
3	Betriebseinrichtungen	0	0	0	0 %
4	Umgebung	302 400.00	274 726.00	-27 674.00	-9,2 %
5	Baunebenkosten	841 800.00	762 880.00	-78 920.00	-9,4 %
8	Reserve	200 000.00	200 000.00	0	0 %
Gesamt		8 823 000.00	7 780 000.00	1 043 000.00	-11,8 %

Obenstehende Kostenermittlung setzt sich aus den folgenden Teilbereichen zusammen:

- Kostenvoranschlag der Architekten vom 8. Mai 2019
- bisher aufgelaufene und verbuchte Projektkosten (Wettbewerb, Zwischennutzung, Machbarkeitsstudie, Planungskosten Überarbeitung, bewilligtes Bauprojekt etc.)
- Nebenkosten Immobilien von ISB für Versicherungen, Finanzierung und Bauherrenleistungen

In der Projektsumme von Fr. 7 780 000.00 sind die Kosten für den Architekturwettbewerb, für die Planung (inkl. Kostenoptimierungen), für die Zwischennutzung des Areals sowie für die Machbarkeitsstudie des Rechenzentrums der Informatikdienste eingerechnet. Für die Wirtschaftlichkeitsberechnungen werden die beiden letztgenannten Kosten nicht mitberücksichtigt, da sie als abgeschrieben gelten. Zusammenfassend wurden seit dem Siegerprojekt Wettbewerb bis heute folgende Kosteneinsparungen vorgenommen:

1. Kostenschätzung (+/- 15 %) Holzbau Siegerprojekt Wettbewerb:	Fr. 9 743 000.00
Kostenreduktion durch Änderung auf Hybrid in Mischbauweise	- Fr. 920 000.00
Kosten ursprüngliches Bauprojekt und vom Stadtrat genehmigter Baukredit:	Fr. 8 823 000.00
Kostenreduktion durch Änderung auf Massivbauweise sowie weitere Massnahmen wie in Ziffer 3 aufgeführt:	- Fr. 1 043 000.00
Gesamtkosten überarbeitetes Bauprojekt:	Fr. 7 780 000.00

5. Vermietungsvarianten

Der Stadtratsbeschluss vom 16. Mai 2013 stipulierte eine Abgabe der Wohnungen zu Marktmieten, was einem jährlichen Mietertrag von rund Fr. 423 690.00 entspräche. Mit der Überprüfung des Bauprojekts hinsichtlich der Kosten konnten die Erstellungskosten um Fr. 1 043 000.00, d.h. rund 12 % gesenkt werden. In der Folge ist es nun möglich, die Mieten ebenfalls erheblich zu senken und die Wohnungen nach «Berner Modell» zu vermieten mit einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von rund Fr. 226.00 pro Jahr. Für einen Neubau ist das Mietzinsniveau gemäss «Berner Modell» als preisgünstig zu bezeichnen. Die detaillierten Mietzinse können der untenstehenden Tabelle entnommen werden.

Objekt	Lage	HNK m2	SRB vom 16.05.2013		"Berner Modell" D4	
			Fr./m ² /a	Nettomiete/Monat	Fr./m ² /a	Nettomiete/Monat Fr.
Atelier	EG	86.80	250.00	1'808.00	250.00	1'808.00
5,5-Maisonette-Whg	EG/1.OG	127.00	300.00	3'175.00	222.00	2'350.00
4,5-Whg	EG	102.60	300.00	2'565.00	222.00	1'898.00
3,5-Whg	EG	85.20	300.00	2'130.00	227.00	1'612.00
5,5-Whg	1. OG	121.20	310.00	3'131.00	222.00	2'242.00
4,5-Whg	1. OG	102.80	310.00	2'656.00	222.00	1'902.00
3,5-Whg	1. OG	85.20	310.00	2'201.00	227.00	1'612.00
5,5-Whg	2. OG	121.20	320.00	3'232.00	222.00	2'242.00
4,5-Whg	2. OG	102.80	320.00	2'741.00	222.00	1'902.00
3,5-Whg	2. OG	85.20	320.00	2'272.00	227.00	1'612.00
2,5-Whg	2. OG	66.30	320.00	1'768.00	232.00	1'282.00
2,5-Whg	Attika	57.60	370.00	1'776.00	232.00	1'114.00
3,5-Whg	Attika	80.60	370.00	2'485.00	227.00	1'525.00
4,5-Whg	Attika	109.20	370.00	3'367.00	222.00	2'020.00
Total pro Monat		1'333.70	318.00	35'307.00	226.00	25'121.00
Total pro Jahr				423'690.00		301'430.00

6. Wirtschaftlichkeit

Wie in den vorherigen Kapiteln ausgeführt, wurden die Erstellungskosten um rund 12 % gesenkt was eine Vermietung nach «Berner Modell» ermöglicht, da die Mieten insgesamt um rund Fr. 122 000.00 pro Jahr gesenkt werden können. Sie entsprechen damit einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von rund Fr. 226.00/m²/Jahr (zuvor rund Fr. 320.00/m²/Jahr).

Der geschätzte Anlagewert nach Realisierung beträgt, unter Berücksichtigung der von der Betriebskommission des Fonds im Juni 2018 genehmigten Richtlinie Immobilienbewertungen Fr. 7 141 000.00. Wird dieser den Kosten von Fr. 7 473 000.00 (Buchwert plus Erstellungskosten exkl. den Kosten für die Zwischennutzung) gegenübergestellt, so ist davon auszugehen, dass bei der nächstfolgenden Bewertung der Immobilien eine Korrektur von Fr. 332 000.00 (Abschreibung) erfolgen müsste. Dies auf Grund der heute obgenannten angewendeten Bewertungsparameter.

Der Gemeinderat weist darauf hin, dass mit dem Ausschreibungsverfahren die definitiven Erstellungskosten auch unter den Kostenvoranschlägen liegen könnten. Bei günstiger Entwicklung dieser Parameter würde sich der Kostenüberschuss und damit auch der Abschreibungsbetrag verringern oder sogar ganz dahinfallen. Zudem sind zu diesem Zeitpunkt (Inbetriebnahme des Gebäudes) auch die dann zum geltenden Bewertungsparameter anzuwenden.

Der Fonds erzielt mit dem Vorhaben trotz tieferen Mieten nach wie vor eine Rendite (Bruttorendite 4,11 %, Nettorendite 2,0 %). Angesichts der guten finanziellen Verfassung des Fonds und mit Blick auf den gesetzlichen Auftrag für eine aktive und nachhaltige Boden- und Wohnbaupolitik zu sorgen, ist sie wirtschaftlich nachhaltig und rechtlich legitimiert. Konkret sieht die Rentabilität wie folgt aus:

Übersicht Rentabilität	"Berner Modell"	
		D4
Erträge	Fr.	301'432.00
Geschätzter Anlagewert nach Realisierung	Fr.	7'141'000.00
<i>Bruttorendite</i>		4.11%
<i>Nettorendite</i>		2.00%
Kosten per Juli 2019		
Buchwerte per 31.12.2012	Fr.	156'000.00
Erstellungskosten <i>exkl. Kosten für Zwischennutzung</i>	Fr.	7'317'000.00
Total Kosten	Fr.	7'473'000.00
Differenz Anlagewert bisher : Anlagewert neu	Fr.	-332'000.00

Die Realisierung von GüWR-Wohnungen wurde geprüft, in diesem Fall aber aufgrund der geringen Anzahl von Wohnungen als nicht realisierbar beurteilt. Der Gemeinderat weist darauf hin, dass die Stadt über einen überproportionalen Anteil an GüWR-Wohnungen in der Lorraine verfügt. Die Realisierung eines Projekts mit moderaten Mieten gemäss «Berner Modell» stellt demnach keine Abkehr von der gemeinderätlichen Politik und seiner Wohnbaustrategie dar. Die Vielfalt des Lorraine-Quartiers bleibt erhalten.

7. Wesentliche Sachverhaltsänderung

Das vorliegende Geschäft unterscheidet sich im Vergleich zu dem von 2013 in einem entscheidenden Punkt ganz wesentlich. Das vorliegende Bauvorhaben wurde überarbeitet und in der Folge in verschiedenen Punkten angepasst. Es wird neu auf den Minergie-P-ECO-Standard verzichtet. Weiter wird für die angestrebte Kostenreduktion die Bauweise geändert (Wechsel von Holz- zu Massivbauweise). Überdies wird in die Struktur der Raumaufteilung eingegriffen (Zusammenlegung von Nasszellen), der Standard der Haustechnik und der Umgebungsgestaltung reduziert und der Ausbau optimiert. Obwohl das überarbeitete Bauprojekt mit der bestehenden Baubewilligung realisiert werden kann, erscheint es nicht mehr als dasselbe Projekt: Das ursprüngliche Bauprojekt war in seinem Kern nicht ein auf Zweckmässigkeit und Kosteneffizienz ausgerichtetes Bauvorhaben, sondern musste in vielerlei Hinsicht besonderen Ansprüchen (Gestaltung, Bauweise, Energetik, Ausbaustandard etc.) genügen. Entsprechend höher waren die Baukosten und die Mieten im Vergleich zum überarbeiteten Projekt. Dieses wiederum stellt zwar nach wie vor ein überzeugendes Bauprojekt dar, welches neu aber primär dem Anspruch genügen soll, in einem Neubau vergleichsweise günstigen Wohnraum zu schaffen, wie beispielsweise die reduzierten Standards bei der Haustechnik und der Umgebungsgestaltung belegen. In der Folge können die Mieten ohne Subvention der Baukosten in Millionenhöhe gestaltet werden. Die Charakteristik und die Zwecksetzung der beiden Bauvorhaben unterscheiden sich damit ganz erheblich, es resultieren unterschiedliche Baukosten und entsprechend müssen in einem Fall die Mieten über die Baukosten in Millionenhöhe subventioniert werden und im anderen nicht.

Wenn sich wie vorliegend der einem Beschluss zu Grunde liegende Sachverhalt wesentlich ändert, muss dieser dem zuständigen Organ erneut unterbreitet werden. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn die fragliche Änderung in der erstmaligen politischen Beratung von zentraler Bedeutung war. Vorliegend ist dies der Fall: Aufgrund der geplanten Ausführung des Projekts wurden vergleichsweise hohe Baukosten mit entsprechenden Mieten veranschlagt, weshalb die Betriebskommission und der Gemeinderat die Mieten mit einem Beitrag des Fonds aus dem Subventions- und Innovationskonto an die Baukosten in der Höhe von 2,65 Mio. Franken indirekt subventionieren wollten. Dieses Vorgehen war im Stadtrat stark umstritten, für die geplante Subvention fand sich am Schluss keine Mehrheit. Das überarbeitete und deutlich kostengünstigere Projekt mit tieferen Mieten schafft in diesem Punkt eine neue Ausgangslage, es ist keine Subvention der Baukosten in Millionenhöhe mehr erforderlich. Dies stellt eine sogenannte wesentliche Sachverhaltsänderung gemäss Artikel 14 der Gemeindeverordnung vom 16. Dezember 1998 (GV; BSG 170.111) dar und hat zur Folge, dass der Gemeinderat den Kredit dem Stadtrat nochmals unterbreiten muss. Eine erneute Behandlung durch das Parlament stellt gleichzeitig auch kein unzulässiges Rückkommen gemäss Artikel 79 des Geschäftsreglements vom 2. März 2009 des Stadtrats von Bern (Stadtratsreglement; GRSR; SSSB 151.21) dar. Wie dargelegt, unterscheidet sich der Inhalt der beiden Kreditvorlagen wesentlich, ein Rückkommen würde aber gerade nur dann vorliegen, wenn das ursprüngliche Geschäft wieder unverändert vorgelegt würde.

8. Schlussfolgerung und Empfehlung

Aktuell liegt ein baubewilligtes Projekt Centralweg 15 vor, wofür im Vorfeld über Jahre hinweg die Bewilligung erwirkt und der Baukredit durch den Stadtrat abschliessend genehmigt wurde. Ebenfalls hat der Gemeinderat eine geringfügige Änderung des Bauklassenplans Centralweg 15 vorgenommen und mit GRB 2017-1288 vom 20. September 2017 auf den 22. September 2017 in Kraft gesetzt. Mit den Bauarbeiten könnte nach Abschluss der Ausführungsplanung und Arbeitsausreibungen nächstes Jahr begonnen werden. Die Baukosten konnten um rund 12 % sowie die Mietzinse um rund 29 % reduziert werden. Eine Subventionierung der Baukosten in Millionenhöhe ist nicht mehr erforderlich. Der Gemeinderat empfiehlt, das angepasste Neubau-Projekt gemäss vorliegendem Antrag zu realisieren und einen allfälligen Kostenüberschuss sofort abzuschreiben. Sollte auf die Realisierung des Neubauprojekts definitiv verzichtet werden, müssten die bisher aufgelaufenen Kosten von rund 1,5 Mio. Franken abgeschrieben werden, welche rund 4,5 Mal höher sind als die Abschreibung des Kostenüberschusses.

9. Beiträge Dritter

Förderbeiträge der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion (BVE) des Kantons Bern werden mit dem Baugesuch beantragt. Die Höhe des Förderbeitrags wird vom Kanton (Grossrat) festgelegt.

10. Termine

Kreditgenehmigung durch den Stadtrat	1. Semester 2020
voraussichtlicher Baubeginn	Frühling 2021
voraussichtliches Bauende	Sommer/Herbst 2022

Antrag

1. Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Vortrag des Gemeinderats betreffend Centralweg 15, 3013 Bern: Bericht zur Überprüfung der Kosten Bauprojekt und Vorschlag zum weiteren Vorgehen; Baukredit.
2. Für die Ausführung wird der gemäss SRB 2013-183 vom 16. Mai 2013 genehmigte Kredit von Fr. Fr. 8 823 000.00 um Fr. 1 043 000.00 reduziert auf Fr. 7 780 000.00. Der Kredit geht zulasten der Investitionsrechnung des Fonds für die Boden- und Wohnbaupolitik (Konto 860.503.604.1).
3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses beauftragt.

Bern, 4. März 2020

Der Gemeinderat