

Dringliche Interpellation Sandra Ryser (GLP): Gaswerkareal: Transparenz schaffen, Stadtrat einbeziehen!

Am 28.2.2013 reichte die Fraktion GLP die Interpellation „Ist ein fairer Wettbewerb auf dem Gaswerkareal überhaupt noch möglich?“ ein. Am 18.9.2013 hat der Gemeinderat – rund drei Monate später als es das Reglement eigentlich vorsieht – die Antwort darauf verabschiedet und gleichzeitig über das weitere Vorgehen entschieden: Einer Testplanung unter Federführung von Losinger Marazzi wurde grünes Licht erteilt. In den letzten Wochen konnte man dann fast täglich in den Medien etwas über das Bauvorhaben auf dem Gaswerkareal lesen. Dies und die teilweise sehr offenen Antworten auf die eingangs erwähnte Interpellation haben neue Fragen aufgeworfen. Wir bitten den Gemeinderat deshalb folgende Fragen zu beantworten.

1. Existiert eine exakte Definition für eine „Testplanung“, die hier zur Anwendung kommt? Wenn nicht, was versteht der Gemeinderat darunter?
2. Welches sind die Eckwerte des „reglementarischen Vorkaufsrechtes der Stadt Bern“ für das Gaswerkareal? Welcher Preis ist darin vereinbart? Enthält es Bestimmungen zur Sanierung des Grundstückes?
3. Gedenkt der Gemeinderat von seinem Vorkaufsrecht bezüglich Gaswerkareal Gebrauch zu machen? Falls Nein, wann wurde dieser Entscheid gefällt und welche Überlegungen führten zu diesem Entscheid?
4. In der Presse war zu lesen, dass die Siedlungsbeschränkungen, welche die Aareraumplanung aus dem Jahre 2008 vorgibt, „heute überholt sei“. Ist der Gemeinderat auch dieser Auffassung? Falls Ja, welche Überlegungen liegen dem zugrunde?
5. Welche Vorstellungen hat der Gemeinderat vom Preisniveau der zukünftigen Wohnungen auf dem Gaswerkareal? Ist ein Anteil für gemeinnützige Wohnbauträger geplant?
6. Wie und wann wird der Stadtrat in die Planung einbezogen?
7. Wird dem Stadtrat die „Projektentwicklungsvereinbarung“ zwischen ewb und der Losinger Marazzi AG offengelegt? Falls Nein, warum nicht?
8. Offenbar beinhaltet diese Vereinbarung ein exklusives Reservierungsrecht für Losinger Marazzi AG zur Übernahme der Parzelle im Baurecht. Heisst das, dass ewb betrieblich nicht mehr benötigte Grundstücke für andere Zwecke im Baurecht abgibt, anstatt sie an die Stadt zurückzugeben? Wird sich ewb so ein eigenes „Finanzvermögen“ anlegen und mit den Baurechtszinsen ein neues Geschäftsfeld eröffnen? Ist der Gemeinderat nicht der Ansicht, dass solche Grundstücke ins Finanzvermögen der Stadt Bern zurückgeführt werden sollten?
9. Hat ewb heute schon nicht mehr betrieblich genutzte Grundstücke, die im Baurecht abgegeben werden? Falls Ja, welche und wie hoch ist der jährliche Baurechtszins?
10. Trifft es zu, dass ewb Rückstellungen für die Sanierung des Grundstückes gebildet hat? Falls Ja, wie hoch sind diese heute?
11. Weshalb brauchte der Gemeinderat mehr als ein halbes Jahr um die sehr konkreten Fragen der erwähnten Interpellation GLP zu beantworten und musste somit gegen das Reglement verstossen, welches eine Beantwortung innert 4 Monaten vorsieht?

Begründung der Dringlichkeit

Die Testplanung auf dem Gaswerkareal ist offenbar in vollem Gange, ohne dass der Stadtrat je in das Projekt einbezogen wurde. Das Schaffen von Transparenz und der Einbezug des Stadtrats dulden keinen Aufschub mehr, insbesondere wenn sich durch die Beantwortung der Fragen abzeichnen sollte, dass die Stadt Bern von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch machen müsste um ihre Interessen zu wahren. Auch aus Fairness gegenüber Losinger Marazzi muss möglichst bald feststehen, wie es mit dem Gaswerkareal konkret weitergeht.

Bern, 17. Oktober 2013

Erstunterzeichnende: Sandra Ryser

Mitunterzeichnende: Michael Köpfli, Peter Ammann, Daniel Imthurn, Claude Grosjean

Antwort des Gemeinderats

Zu Frage 1:

Eine Testplanung kommt in komplexen planerischen Fragestellungen zur Anwendung, wenn zahlreiche Akteure mit z.T. widersprüchlichen Bedürfnissen in einem frühen Stadium in die Lösungsfindung eingebunden werden sollen. Diese Methode geht auf Ansätze aus den 1970er Jahren im Raum Wien zurück.

Der Gemeinderat beabsichtigt mit der Testplanung zum Gaswerkareal, die strategische Positionierung des Areals sowie die Planungsgrundsätze vor dem Hintergrund einer nachhaltigen Stadtentwicklung und der Legislaturziele 2013 - 2016 zu entwickeln. Zudem wird die Frage nach der Art und dem Mass der Nutzung zu beantworten sein.

Zu Frage 2:

Das Vorkaufsrecht der Einwohnergemeinde Bern (nachfolgend EG Bern) an Grundstücken von Energie Wasser Bern (nachfolgend ewb) wurde anlässlich der Ausgliederung von ewb stipuliert.

Das ewb-Reglement hält fest: „Soweit Grundstücke, die von der Stadt Bern auf ewb übertragen wurden, nicht mehr für betriebliche Zwecke benötigt werden und veräussert werden sollen, verfügt die Stadt Bern über ein Vorkaufsrecht“. Präzisierend wurde im Übertragungs- und Übernahmevertrag vom 14. Oktober 2002 festgehalten, dass das Vorkaufsrecht (die Bestimmungen beziehen sich auf mehrere Grundstücke) einerseits grundbuchlich vorgemerkt werden soll und dass der Übernahmepreis der Verkehrswert des Grundstücks ist.

Es wurden keine speziellen Bestimmungen für das Gaswerkareal erlassen. Der Übernahmepreis (=Verkehrswert) würde sich demnach nach der möglichen Bebaubarkeit, dem Zustand des Grundstücks und den Marktpreisen für Grundstücke derselben Art bemessen.

Zu Frage 3:

Die Stadt Bern hat generell Interesse am Grundstück „Gaswerkareal“; die Liegenschaftsverwaltung, das Sportamt wie auch die Stadtbauten Bern sind am Testplanungsverfahren beteiligt. Der Erwerb des Grundstücks hängt aber stark von der künftig möglichen Nutzung ab, welche aktuell noch nicht klar definiert ist. Das ist auch der Grund, weshalb bis dato auf die Ausübung des Vorkaufsrechts verzichtet wurde. Nach Abschluss des Testplanungsverfahrens bzw. Klarheit über die künftigen Nutzungsmöglichkeiten wird die Stadt Bern den Erwerb aber sicher prüfen.

Zu Frage 4:

Die Aareraum Planung, vom Gemeinderat im Jahr 2009 genehmigt, verfolgt für den Bereich Gaswerkareal die Strategie, den Ort als öffentlichen Freiraum aufzuwerten und neu zu gestalten. Eine bauliche Entwicklung wird auch von der Aareraum Planung nicht ausgeschlossen. Sie formuliert, dass eine bauliche Verdichtung für Wohnnutzung entlang der Sandrainstrasse möglich ist. Wie den Legislaturrichtlinien 2013 - 2016 zu entnehmen ist, ist die Wohnbauförderung auch in der neuen Legislatur ein zentrales Ziel des Gemeinderats. Ebenso figuriert der Bau einer 50m-Schwimmhalle in der gemeinderätlichen Legislaturplanung. Am 21. November 2012 hat der Gemeinderat beschlossen, dass die 50m-Schwimmhalle am Standort Gaswerk zu realisieren ist. Mittlerweile hat sich allerdings auch der Standort Mittelfeld/Neufeld als möglicher Standort eröffnet. Gemäss Beschluss des Gemeinderats vom 18. September 2013 ist die Realisierung der 50m-Schwimmhalle in

der Testplanung weiter zu verfolgen und zu konkretisieren. Die nun ausgelöste Testplanung für das Gaswerkareal hat zum Ziel, den Spielraum einer baulichen Entwicklung auszuloten, dies vor dem Hintergrund der diversen planerischen Grundlagen, zu welcher auch die Aareraum Planung zählt.

Zu Frage 5:

Da aktuell noch nicht klar ist, ob und in welchem Umfang zukünftig Wohnraum auf dem Gaswerkareal entstehen kann, ist eine Aussage über die Ausgestaltung der Wohnungen und des Preisniveaus zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht möglich. Die Stadt Bern verfolgt das Ziel, Wohnraum für verschiedene Anspruchsgruppen zu erstellen. Diesem Grundsatz würde auch auf dem Gaswerkareal Rechnung getragen.

Zu Frage 6:

Sobald der Gemeinderat dem Stadtplanungsamt den Auftrag zur Ausarbeitung einer Planungsvorlage erteilt, wird der Stadtrat im Rahmen der üblichen Planungsschritte einbezogen werden.

Zu Frage 7:

Die Stadt Bern ist nicht Partei dieser Projektentwicklungsvereinbarung. Als selbständige, autonom öffentlich-rechtliche Anstalt handelt ewb - zumal als Grundeigentümerin des ehemaligen Gaswerkareals - eigenverantwortlich. Die Vereinbarung steht der Stadt Bern nicht zur Herausgabe zur Verfügung.

Zu Frage 8:

Im Zuge der Ausgliederung hat die Stadt Bern ewb das gesamte bisherige Verwaltungs- und Finanzvermögen der Elektrizitäts-, Gas-, Wasser- und Fernwärmeversorgung zu Eigentum übertragen (Art. 2 Abs. 1 Reglement Energie Wasser Bern [ewb-Reglement, ewr; SSSB 741.1] vom 15. März 2001). Mit dieser Eigentumsübertragung ist die Übernahme der entsprechenden Chancen und vor allem auch Risiken, wie sich gerade im vorliegenden Fall zeigt (vgl. Antwort auf Frage 10), verbunden. Sofern ewb ein Grundstück nicht mehr für betriebliche Zwecke benötigt, entscheiden die hierfür zuständigen Verantwortlichen von ewb (im Einzelfall) eigenverantwortlich sowie unter sorgfältigem Abwägen aller hierfür relevanten unternehmerischen Aspekte über die Frage einer allfälligen Veräusserung oder der weiteren Nutzung. Die Interessen der Stadt im Falle einer allfälligen Veräusserung sind durch das in Artikel 2 Absatz 2 ewr stipulierte Vorkaufsrecht gesichert. Selbstverständlich bezieht ewb frühzeitig die potenziellen Interessen der Stadt Bern an einem betrieblich nicht mehr genutzten Grundstück in ihre Überlegungen mit ein. Auf diese Weise konnte zum Beispiel auch im Falle des Areals der ehemaligen KVA Warmbächli eine für beide Seiten optimale Lösung erzielt werden.

Die im laufenden Jahr überarbeitete Unternehmensstrategie sieht kein neues Geschäftsfeld in der von der Interpellantin und den Interpellanten beschriebenen Form vor. ewb behält sich jedoch vor, ihre Rechte als Grundeigentümerin in Ausübung ihrer unternehmerischen Verantwortung sowie unter Beachtung der geltenden formellen Rahmenbedingungen wahrzunehmen und demzufolge im Einzelfall eigenverantwortlich über die Zukunft nicht mehr betrieblich benutzter Grundstücke zu entscheiden. Hierbei werden selbstverständlich auch die berechtigten Interessen der Stadt Bern mitberücksichtigt.

Zu Frage 9:

Energie Wasser Bern hat in der Vergangenheit zwei Grundstücke im Baurecht abgegeben, darunter das Jugendzentrum (Gaskessel) im Sandrain. Die Baurechtszinsen belaufen sich auf insgesamt rund Fr. 40 000.00.

Zu Frage 10:

Wie bereits in der Antwort zu der am 17. Oktober 2012 eingereichten Interpellation der Fraktion GFL/EVP: „Was wird im Gaswerkareal geplant?“ ausgeführt, muss ewb als Rechtsnachfolgerin der Stadt Bern für das Grundeigentum des ehemaligen Gaswerkareals und als ursprüngliche Verursacherin (Zustandsstörerin) der Altlasten für deren Sanierung aufkommen. ewb hat hierfür in den vergangenen Jahren entsprechende Rückstellungen getätigt. Per 31. Dezember 2012 betragen diese 20,2 Mio. Franken.

Zu Frage 11:

Aufgrund der inhaltlichen Zusammenhänge der Fragen, die mit der Interpellation gestellt wurden, wurden mit dem laufenden Prozess auf dem Gaswerkareal beide Geschäfte zeitlich aufeinander abgestimmt. Dabei kam es leider zur Verzögerung bei der Beantwortung der Interpellation.

Bern, 6. November 2013

Der Gemeinderat