

Interpellation Fraktion SP (Gisela Vollmer, SP): Learning from Centralweg?

Ausgangslage

Am 13. Mai 2013 hat der Stadtrat über die Vorlage Centralweg 9/9a, 3013 Bern entschieden. Entgegen der Vorlage des Gemeinderates respektive des Boden- und Wohnbaufonds wurde dabei auf eine zusätzliche Mietzinsverbilligung über den Innovations-/Subventionsfonds verzichtet.

Das Projekt „Baumzimmer“, als Ergebnis eines öffentlichen Wettbewerbes, soll zwar wie geplant gebaut werden, obwohl dafür weniger Subventionen zur Verfügung stehen werden.

Die ursprüngliche Wettbewerbsvorgabe beinhaltete die Vorgabe, verschiedene Wohnungstypen inklusive eines Ateliers im Minergie-P-ECO-Standard zu erstellen.

Das vorliegende Projekt entspricht bezüglich des Baukörpers, des Wohnungsmixes, der gestellten Anforderungen im Bereich der Nachhaltigkeit und der Gestaltung des Strassenraumes dem Wettbewerbsprogramm.

Anlässlich der Behandlung im Stadtrat wurde unter anderem ein Ordnungsantrag (als Rückweisungsantrag behandelt) abgewiesen, welcher zusätzliche Unterlagen als Voraussetzung für eine ordentliche Beratung verlangte, so insbesondere bezüglich der unklaren Situation bei der möglichen Nichtgewährung eines Näherbaurechts und vor allem bezüglich der nicht ausgewiesenen und verbindlich festgehaltenen Vergabekriterien von Wohnungen, bei welchen die Anlagekosten um gut 30% mittels Subventionen zusätzlich verbilligt werden sollten.

Probleme

Das Projekt machte deutlich, dass trotz beträchtlichen Subventionen (eingesetzter tiefer Landpreis, Beiträge im Bereich des Energiekonzeptes) die Wohnungen alles andere als kostengünstig werden. Sogar mit denen vom Bodenfonds und Gemeinderat vorgesehenen zusätzlichen Mietsubventionen wurden die Anforderungen an kostengünstiges Wohnen nicht erfüllt. Die Frage stellte sich dabei, ob mit den gemachten Vorgaben „Erstellung des Gebäudes im Minergie-P-ECO-Standard“ in der entsprechenden Ausgangslage überhaupt kostengünstig gebaut werden kann?

Nach dem Entscheid des Stadtrates, das Projekt ohne zusätzliche Verbilligungen umzusetzen, wehren sich nun Quartierbewohnerinnen gegen den Bau dieser Wohnungen, da diese faktisch nur für sehr gut verdienende Personen in Frage kommen werden.

Es ist zu befürchten, dass ein architektonisch und baulich gutes Projekt - aufgrund der seinerzeit unvollständigen Wettbewerbsvorgaben (Angaben zu den Baukosten fehlten) von Seiten der Betriebskommission des Boden- und Wohnbaufonds (BK) und von der fehlenden Bereitschaft des Gemeinderates die offenen Fragen noch ausgiebig zu klären - möglicherweise zum Scheitern verurteilt ist.

Vorgehenshintergrund

Die BK entschied im Jahre 2010 auf dem Grundstück selber zu bauen. Im öffentlichen Wettbewerb, Ende 2012, erhielt das Projekt „Baumzimmer“ den ersten Preis. Die BK, die Liegenschaftsverwaltung und das Quartier DIALOG waren neben Fachleuten in der Jury vertreten. Normalerweise ist die Eigentümerin für die Ausschreibung des Wettbewerbs und die Projektbegleitung zuständig. Weshalb wurden grundlegende Anforderungen nicht Bestandteil der Wettbewerbsausschreibung? Was lief hier schief?

Fragen an den Gemeinderat

1. War die BK bei der Wettbewerbsausschreibung involviert? Von welchen Baukosten ist die BK, respektive die Fondsverwaltung ausgegangen?
2. Welche Vorgaben wurden bezüglich eines kostengünstigen Projektes festgelegt?
3. Warum wurden die Baukosten nicht in der Wettbewerbsausschreibung festgelegt?
4. Waren die Vertreter der BK und des Quartiers mit dem Projekt einverstanden?

5. Was wurde nach Abschluss des Vorprojektes zum weiteren Vorgehen festgelegt, nachdem verschiedene Probleme (unter anderem unsicheres Näherbaurecht) bereits in einem frühen Stadium sichtbar wurden?
6. Warum wurde das Bauprojekt nicht angepasst, respektive mögliche Varianten aufgezeigt?
7. Wurde die Stadtratsvorlage zum Ausführungskredit von der BK in der dem Stadtrat vorgelegten Fassung beschlossen?
8. Warum wurde dem Stadtrat die Stadtratsvorlage derart unvollständig vorgelegt?

Bern, 20. Juni 2013

Erstunterzeichnende: Gisela Vollmer

Mitunterzeichnende: Lena Sorg, Michael Sutter, Patrizia Mordini, Marieke Kruit, Hasim Sönmez, Bettina Stüssi, Silvia Schoch-Meyer, Lea Kusano, Rithy Chheng, Katharina Altas, Yasemin Cevik, Annette Lehmann, Stefan Jordi, David Stampfli, Nicola von Greyerz

Antwort des Gemeinderats

Zu Frage 1:

Im März 2010 genehmigte die Betriebskommission (BK) des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds) das Wettbewerbsprogramm für das Neubauprojekt am Centralweg 9/9a. Gemäss den Angaben der Projektverfasserinnen und Projektverfasser ging man für die Positionen 1 (Vorbereitungsarbeiten), 2 (Gebäude) und 4 (Umgebungsarbeiten) des Baukostenplans von einer honorarberechtigten Bausumme von 6 Mio. Franken aus. Darin nicht enthalten sind die Kosten für Zwischennutzung, Wettbewerb, Honorare und Sonderprojekte.

Zu Frage 2:

Unter dem Titel „Wirtschaftlichkeit“ wurden folgende Prämissen vorgegeben:

- Potenzial Wirtschaftlichkeit
- Kosten-/Nutzen-Verhältnis
- Bau- und Betriebskosten

In der Gesamtbeurteilung erhielt die Einhaltung des MINERGIE-P-Standards dann Priorität vor einem möglichst kostengünstigen Bau. Die Realisierung im MINERGIE-P-Standard verteuert ein Projekt bis zu 15 % im Vergleich zu einem konventionellen Bauprojekt.

Zu Frage 3:

In einem Architekturwettbewerb nach SIA 142 ist es nicht üblich, die Baukosten festzulegen. Bei künftigen Projekten wird dieser Aspekt jedoch neu zu beurteilen sein.

Zu Frage 4:

Sowohl ein Vertreter der BK (als Sachpreisrichter) wie auch ein Vertreter vom „Verein läbige Lorraine“ und „DIALOG Nordquartier“ (ohne Stimmrecht) waren im Preisgericht vertreten und damit Teil des Beurteilungsgremiums. Im Jurybericht ist nachzulesen, dass das Siegerprojekt ohne Gegenstimme mit einer Enthaltung bestimmt wurde.

Zu Frage 5

Es trifft nicht zu, dass nach Abschluss des Vorprojektes verschiedene Probleme sichtbar wurden. Zur Frage der Realisierung der Balkone (Baumzimmer), stellt sich der Sachverhalt wie folgt dar: In der Bauordnung der Stadt Bern vom 24. September 2006 (BO; SSSB 721.1) wird in Artikel 36 Absatz 1 festgehalten: „Mit Zustimmung der Nachbarin oder des Nachbarn dürfen Bauten näher an die Grenze gebaut oder an die Grenze gestellt werden, sofern der vorgeschriebene Gebäudeabstand eingehalten bleibt.“ Artikel 37 Absatz 3 BO befasst sich mit offenen und unterirdischen

Bauteilen, zu dem die Balkone (Baumzimmer) des Neubaus am Centralweg gehören: „ ... Mit schriftlicher Zustimmung der Nachbarin oder des Nachbarn kann bis an die Grenze gebaut werden.“ Aufgrund der BO geht es in diesem Kontext um eine schriftliche Zustimmung der Nachbarin oder des Nachbarn. Die Jury hat zu Recht die Machbarkeit des Hauptbauvolumens betrachtet und als korrekt angesehen. Dass die offenen Bauteile, in diesem Fall die Baumzimmer, einer schriftlichen Zustimmung bedürfen, war bekannt, jedoch wäre es falsch gewesen, die einmalige Qualität des Hauptbaus (und der offenen Bauteile), wegen der notwendigen Zustimmung nicht weiter zu verfolgen. Die Realisation des Projekts ist heute auch ohne die schriftliche Zustimmung des Nachbarn möglich, umso mehr als für zwei von vier Baumzimmern die Zustimmung bereits vorliegt. Im ungünstigsten Fall müsste der Neubau jedoch mit der reduzierten Anzahl von nur zwei Baumzimmern errichtet werden.

Zum Aussenraum (Strasse) bestehen ebenfalls keine Probleme. Das Strassenprojekt wird separat öffentlich aufgelegt und hat mit dem Wohnbauprojekt baurechtlich keinen direkten Zusammenhang. Folglich gehören die Kosten für Strassenprojekt nicht zum Neubauprojekt. Das Strassen-, wie auch das Hochbauprojekt Baumzimmer wurde den Mitgliedern des DIALOG Nordquartier am 12. Februar 2013 vorgestellt. Im April 2013 stimmten die Mitglieder dem Vorprojekt Umgestaltung Centralweg zu, die Aussenraumgestaltung ist somit geklärt.

Zu Frage 6:

Es gibt zurzeit keine zwingenden Gründe, das prämierte Wettbewerbsprojekt anzupassen respektive Varianten aufzuzeigen. Seit längerem laufen jedoch Bestrebungen, mit dem Nachbarn Verhandlungen aufzunehmen.

Zu Frage 7:

Ja.

Zu Frage 8:

Dem Stadtrat wurde die Vorlage in der üblichen Form abgegeben. Die vorgängig zur Stadtratssitzung vom 16. Mai 2013 abgegebenen Geschäftsdossiers und Projektpläne lagen in der Kommission für Finanzen, Sicherheit und Umwelt (FSU) auf und waren für alle Kommissionsmitglieder einsehbar, Anfragen für Plankopien und weitere Informationen gingen keine ein.

Bern, 4. September 2013

Der Gemeinderat