

**Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat****Motion Fraktion SP/JUSO (Rithy Chheng/Thomas Göttin, SP): Preisgünstiges Wohnen und neues Quartierzentrum im Osten Berns; Abschreibung**

Am 30. August 2012 hat der Stadtrat mit SRB 379 die Motion Fraktion SP/JUSO (Rithy Chheng/Thomas Göttin, SP) erheblich erklärt. Am 19. Februar 2015 stimmte der Stadtrat mit SRB 2015-101 einer Fristverlängerung bis 31. Dezember 2015 zu. Am 10. März 2016 stimmte der Stadtrat mit SRB 2016-118 einer Fristverlängerung bis 30. Juni 2016 und mit SRB 2016-589 vom 10. November 2016 einer weiteren Fristverlängerung bis 31. Dezember 2016 zu.

Mit dem Bau des neuen Tramdepots Bolligenstrasse bietet sich die Chance, im Burgernziel Wohnungen zu realisieren. Das Areal liegt im Kirchenfeldquartier. Das Wettbewerbsprogramm (Abschluss des laufenden WW ist bis Ende 2012 geplant) sieht Folgendes vor: Total sollen rund 16'000 m<sup>2</sup> BGF gebaut werden. Davon sind 12'000 m<sup>2</sup> Wohnnutzung und 4'000 m<sup>2</sup> für Dienstleistung, Läden und Zentrumsfunktionen vorgesehen. Bei den Wohnnutzungen sind 2/3 für Wohnungen bis 3,5-Zimmer, rund 1/3 als grössere, respektive Familienwohneinheiten vorgesehen. Nebst dem dringend benötigten Wohnraum ergibt sich die einmalige Chance im Stadtteil Ost das lange vermisste städtebauliche Zeichen zu setzen und ein neues Stadtteilzentrum zu erstellen.

Derzeit entstehen im Osten von Bern diverse neue Wohnungen im oberen Preissegment (Vermontpark, Schönberg-Ost, Schönberg-Park, Bitziusstrasse/Haspelweg, Muriallee). Die Stadt Bern hat als Eigentümerin des Tramdepotareals die Verpflichtung, den Ost-Markt dahingehend zu beeinflussen, dass im Sinne einer ausgewogenen Wohnraumversorgung auch langfristig gesicherte preisgünstige Wohnungen entstehen. Die Stadt Bern muss ihr wenig verfügbares Bauland gezielt als Steuerungsinstrument für einen guten Wohnungsmix in allen Quartieren einsetzen. Auch die Absicht, ein für die bestehenden Quartierläden und -Institutionen erschwingliches Angebot zu schaffen, muss aktiv gefördert werden. Eine funktionierende, quartierverträgliche Erdgeschossnutzung ist zwingende Voraussetzung für die langfristige Attraktivität und Werterhaltung der ganzen Bebauung.

Im Westen von Bern hat die gute Partnerschaft zwischen gemeinnützigen Genossenschaften und der Stadt in den 50er und 60er Jahren Projekte hervorgebracht, die bis heute als vorbildliche und günstige Wohnquartiere mit funktionierenden Infrastrukturanlagen beliebt sind (z.B. Tscharnergut). An dieser Tradition soll angeknüpft werden.

Die SP/JUSO-Fraktion fordert deshalb den Gemeinderat auf, unverzüglich dafür zu sorgen, dass durch die Ausgestaltung der Baurechtsverträge die oben beschriebenen und nachfolgenden Ziele erreicht werden:

1. In der Wohnzone wird mindestens ein Drittel der Wohnnutzung als gemeinnütziger Wohnraum erstellt und betrieben. Besonders die grösseren Wohneinheiten für Familien stehen dabei im Fokus. Die Baurechtszinse sind entsprechend anzupassen.
2. Für Kleinunternehmen und Quartiernutzungen sind tragbare m<sup>2</sup>-Preise festzuschreiben. Diese Konditionen sind mit den allfälligen Mietern/Partnern zu diskutieren und es ist sicher zu stellen, dass zukünftige Investoren vorgängig diese Bedingungen akzeptieren.

Bern, 21. Juni 2012

*Motion Fraktion SP/JUSO (Rithy Chheng/Thomas Göttin, SP):* Bettina Stüssi, Hasim Sönmez, Annette Lehmann, Lea Kusano, Halua Pinto de Magalhães, Miriam Schwarz, Gisela Vollmer, Ursula Marti, Guglielmo Grossi, Patrizia Mordini, Ruedi Keller, Leyla Gül

### **Bericht des Gemeinderats**

Die Betriebskommission des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds) hat an ihrer Sitzung vom 30. August 2013 beschlossen, dass die Ausschreibung zum Vergabeverfahren nach der Volksabstimmung zur Abgabe im Baurecht erfolgen soll. Die Volksabstimmung hat am 15. November 2015 stattgefunden. Die Stimmberechtigten haben mit 23 719 Ja- (78 Prozent) zu 6 745 Nein-Stimmen (22 Prozent) zugestimmt, das städtische Areal des ehemaligen Tramdepots Burgernziel im Baurecht an Investorinnen und Investoren abzugeben.

Bisher hat der Stadtrat mehrere Fristverlängerungen zur Abschreibung der Motion zugestimmt, da ein Antrag zu deren Abschreibung erst dann vorgelegt werden kann, wenn die definitiven Gespräche mit den Investorinnen und Investoren erfolgt und die Verträge abgeschlossen sind.

Inzwischen hat Immobilien Stadt Bern im Auftrag des Fonds für die Vergabe im Baurecht ein zweistufiges Bieterverfahren durchgeführt. Dieses richtete sich an Investorinnen und Investoren sowie gemeinnützige Wohnbauträgerschaften, die ihrerseits eine Bietergemeinschaft bilden sollten und ein gemeinsames Angebot einzureichen hatten. Neben dem geforderten Anteil von 1/3 gemeinnützigem Wohnungsbau, der Offerte über den jährlichen Baurechtszins (Erwartung gemäss Abstimmungsbotschaft 0,5 Mio. Franken pro Jahr) und den Ankaufspreis für das Bauprojekt (ausgewiesene aufgelaufene Kosten 4,9 Mio. Franken), musste das Angebot insbesondere folgende Vorgaben erfüllen:

- Das Bauprojekt muss gemäss dem Raumprogramm des Wettbewerbs und dessen Überarbeitung übernommen werden;
- im Gebäude besteht die Möglichkeit, eine Basisstufe unterzubringen;
- die Bedürfnisse des Quartiers in Bezug auf den öffentlichen Raum sind angemessen in Betracht zu ziehen;
- bei der Vermietung der Dienstleistungsflächen sind die Alltagsbedürfnisse der Quartierbevölkerung zu berücksichtigen und für Kleinunternehmen und Quartiernutzungen tragbare Mieten auszuweisen;
- das Projekt Tramdepot Burgernziel (exkl. Grundstück an der Staufferstrasse) muss den Anforderungen des Labels 2000-Watt-Gesellschaft genügen; der Standard MINERGIE-ECO wird erfüllt.

Die Betriebskommission des Fonds hat entschieden, den Zuschlag für die Abgabe im Baurecht gemäss der Empfehlung des Beurteilungsgremiums der Bietergemeinschaft Gebäudeversicherung Bern (GVB)/Wohnbaugenossenschaft ACHT Bern (wbg8) zu erteilen. Dies, da neben dem wirtschaftlichen Aspekt das Angebot auch in allen Teilen der Nachhaltigkeit überzeugt. So wird sowohl eine gesellschaftliche Durchmischung inklusive 1/3 gemeinnützigem Wohnungsbau, als auch die Umsetzung der 2000-Watt-Areal-Zertifizierung angestrebt. Der Gemeinderat hat die Vergabe an seiner Sitzung vom 29. Juni 2016 bestätigt.

Die Verhandlungen über den Abschluss des Baurechtsvertrags konnten nun abgeschlossen werden. Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 21. Dezember 2016 dem, mit der GVB und der

wbg8 beurkundeten Vertrag zugestimmt. Das Areal des Alten Tramdepot Burgernziel geht demnach mit den bestehenden Zwischennutzverhältnisse mit Nutzen und Gefahr per 1. Januar 2017 auf die Bauberechtigten über.

Mit der Festschreibung im Baurechtsvertrag, dass ein Drittel der Wohnnutzung als gemeinnütziger Wohnraum erstellt und betrieben werden muss und für Kleinunternehmen und Quartiernutzungen Kostenmiete gilt, kann die Motion abgeschrieben werden.

### **Antrag**

1. Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Bericht des Gemeinderats zur Motion Fraktion SP/JUSO (Rithy Chheng/Thomas Göttin, SP): Preisgünstiges Wohnen und neues Quartierzentrum im Osten Berns; Abschreibung.
2. Er stimmt der Abschreibung der Motion zu.

Bern, 21. Dezember 2016

Der Gemeinderat