

Interpellation Fraktion SP/JUSO (Peter Marbet, SP): Umnutzung oder Rückführung geeigneter freierwerdender Büroräume zu Wohnraum bei Bezug des neuen Verwaltungszentrums im ehemaligen Zeughausareal am Guisanplatz

Auf dem ehemaligen Zeughausareal am Guisanplatz entsteht derzeit ein grosses Verwaltungszentrum. Nach dem Endausbau werden rund 5000 bis 5500 Arbeitsplätze des VBS und EJPD dorthin umgezogen sein. Damit ist klar, dass diverse Büros durch die umziehenden Verwaltungseinheiten frei werden. In einer dringlichen Interpellation [2013.SR.000295] der SP-Fraktion (Peter Marbet), die sich auf diese Verwaltungsneubauten, aber auch auf die Umzüge von SBB und Post an den Standort Wankdorf City bezog, wurde im Jahr 2013 nach den Möglichkeiten und den Aktivitäten des Gemeinderates zur Umnutzung freierwerdender Büros in Wohnraum nachgefragt.

Seit 2013 sind die Generaldirektionen von Post und SBB an die neuen Standorte Wankdorf City umgezogen und im Laufe des nächsten Jahres wird die erste Bauetappe der neuen Verwaltungsbauten auf dem ehemaligen Zeughausareal am Guisanplatz abgeschlossen sein.

Zu Frage 1 der Interpellation

Die damalige Interpellation fragte nach, wie viel Wohnraum dank der Geschäftsneubauten in Wankdorf City und am Guisanplatz 1ff gewonnen, respektive zurückgewonnen werden könnte? Der Gemeinderat stellte in seiner Antwort damals fest, dass sich ein Teil der freierwerdenden Bestandesflächen für Wohnraum eignen dürfte. Grundsätzlich beobachtet die Präsidialdirektion (Abteilung Stadtentwicklung) solche Entwicklungen und kontaktiert jeweils die Nutzerinnen und Nutzer bzw. die Grundeigentümerschaften. Gemäss einer durch die Stadt in Auftrag gegebenen Studie hat das Immobilienberatungsbüro Wüest & Partner damals ein Umnutzungspotential von rund 450 Wohnungen bis 2018/2019 eruiert.

Zusatzfragen aus heutiger Sicht:

- 1a Hat sich dieses Umnutzungspotential bestätigt?
- 1b Wie viele Wohnungen konnten dank des Umzuges von Post und SBB bisher realisiert werden?

Zu Frage 2 der Interpellation

Auf die zweite Frage der damaligen Interpellation, ob der Gemeinderat bereit sei, sich für die Zuführung von freierwerdenden Büroräumen zu Wohnungen einzusetzen, lautete die Antwort, dass die Stadt Bern laufend grössere Umnutzungs- und Rückführungspotentiale eruiert.

Zusatzfragen aus heutiger Sicht:

- 2a Mit welchen Instrumenten werden diese Umnutzungs- und Rückführungspotentiale laufend eruiert?
- 2b In welchem Umfang konnten neue, bzw. weitere Potentiale zur Umnutzung und Rückführung zu Wohnraum ermittelt werden?

Zu Frage 3 der Interpellation

Auf die dritte Frage der Interpellation, ob der Gemeinderat eine Strategie oder ein Konzept der Wohnraumgewinnung aus freierwerdenden Büroräumen habe, versprach dieser, nebst den bereits bestehenden Kontakten zu Grundeigentümerschaften mit den Berner Immobilienakteuren weitere Massnahmen zur Umnutzung und Rückführung von Wohnraum zu diskutieren und abzuklären.

Zusatzfrage aus heutiger Sicht:

- 3. Welche Massnahmen und/oder Vereinbarungen konnten mit den Akteuren umgesetzt werden?

Zu Frage 4 der Interpellation

Die vierte Frage drehte sich um direkte Verhandlungen zwischen dem Gemeinderat und den beiden Bundesbetrieben SBB und Post sowie mit der Bundesverwaltung. In Bezug auf die Zentralisierung von Bundes-Verwaltungseinheiten am Guisanplatz wurde damals zwar festgestellt, dass keines der freierwerdenden Bürogebäude sich für die Wohnraumnutzung eignen würde. Allerdings versprach das

Bundesamt für Bauten und Logistik (BBL), die Anliegen der Stadt Bern bezüglich der Umnutzung oder Rückführung von Büros zu Wohnraum nach Möglichkeit zu unterstützen.

Zusatzfrage aus heutiger Sicht:

- 4a Konnte die Stadt zusammen mit dem BBL seither dennoch für Wohnraum geeignete Objekte ermitteln?
- 4b Ist es denkbar, dass die Stadt in Fällen von Umzügen Dritter in freiwerdende Büroräumlichkeiten des Bundes auf die Eignung dieser Räumlichkeiten und damit auf die Umnutzung oder Rückführung in Wohnraum Einfluss nehmen kann?
- 4c Hat sich der Gemeinderat bereits beim Bund wegen der weiteren Nutzung von potentiell freiwerdende Bundesliegenschaften an der Wylerstrasse, am Viktoriarain, an der Kasernenstrasse etc. erkundigt? Ist er bereit, diese Liegenschaften zu übernehmen, so die Bedingungen des Bundes dies zulassen, und sie für die Entwicklung von stadteigenem Wohnraum zu verwenden oder an interessierte Baurechtsnehmerinnen abzutreten?

Bern, 14. Juni 2018

Erstunterzeichnende: Peter Marbet

Mitunterzeichnende: Katharina Altas, Yasemin Cevik, Halua Pinto de Magalhães, Fuat Köçer, Johannes Wartenweiler, Marieke Kruit, Nora Krummen, Barbara Nyffeler, Edith Siegenthaler, Martin Krebs, Benno Frauchiger, Timur Akçasayar, Ingrid Kissling-Näf, Lisa Witzig, Nadja Kehrli-Feldmann

Antwort des Gemeinderats

Das Schaffen von zusätzlichem Wohnraum ist seit längerer Zeit ein Schwerpunkt der gemeinderätlichen Zielsetzungen. Neben der Neubautätigkeit unterstützt der Gemeinderat die Umnutzung und Rückführung von Büros oder anderer Liegenschaften in Wohnraum. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass in der Stadt Bern die Leerwohnungsziffer seit Jahren auf tiefem Niveau verharret, während die Flächen an leerstehenden Arbeitsräumen in den letzten Jahren eher zugenommen haben.

Zu Frage 1a und 1b:

Insgesamt kann das in der Studie von Wüest & Partner im Jahr 2013 eruierte Umnutzungspotenzial von 450 Wohnungen nach wie vor als realistisch beurteilt werden. Diese Einschätzung ergibt sich aufgrund bereits realisierter Projekte und der Stadt bekannter Nutzungsabsichten von Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern. Hingegen benötigen gerade grössere Projekte deutlich längere Planungs- und Realisierungshorizonte als die in der Studie angenommenen fünf Jahre. Deshalb konnte das Umnutzungspotenzial bis heute nur teilweise ausgeschöpft werden. Realisiert wurde beispielsweise die Umnutzung eines Bürogebäudes an der Elfenstrasse (7 Wohneinheiten), die Rückführung von als Möbelgeschäfte genutzten Wohnhäusern an der Junkerngasse (7 Wohnungen) und am Genossenweg (11 Wohnungen) oder die Umstrukturierung des Coop-Verteilzentrums an der Winterholzstrasse (29 Wohnungen).

Weitere Umnutzungsprojekte sind im Bau. An der Stauffacherstrasse entstehen 30 Studiowohnungen in einem ehemaligen Gewerbegebäude und ein grosser Teil der Schönburg, des einstigen Hauptsitzes der Post, wird bis Herbst 2019 in Wohnraum umgebaut (140 Wohnungen). Aktuell werden an der Zähringerstrasse 22 (5 Wohnungen), Postgasse 14 (7 Wohnungen) und Effingerstrasse 43 auch drei städtische Liegenschaften (wieder) in Wohnraum umgewandelt.

Daneben prüfen und planen verschiedene Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer Umnutzungen von zum Teil sehr grossen Liegenschaften (z. B. ehemaliges Swisscom-Hochhaus an der Ostermundigenstrasse oder das Gebäude an der Eigerstrasse 73, wo heute der kantonale Migrationsdienst eingemietet ist).

Zu Frage 2a und 2b:

Das Umnutzungspotenzial wird nicht systematisch erhoben. Hingegen erhebt Statistik Stadt Bern die realisierten Umnutzungen. In den letzten fünf Jahren (2013 – 2017) entstanden 220 Wohnungen durch Umnutzungen. Im gleichen Zeitraum gingen 73 Wohnungen durch Umnutzungen verloren.

Zu Frage 3:

Im Nachgang zur Studie von Wüest & Partner hat die Fachstelle Wohnbauförderung im Dezember 2013 einen Runden Tisch mit Berner Immobilienakteurinnen und -akteuren zur Umnutzung von Dienstleistungsflächen in Wohnraum organisiert. Aus Sicht der Teilnehmenden gab es damals keinen Handlungsbedarf für zusätzliche Aktivitäten der Stadt.

Die Stadt Bern sucht jedoch weiterhin den Kontakt zu Immobilienakteurinnen und -akteuren, die über leerstehende Büro- und Gewerbeflächen verfügen. Es hat sich gezeigt, dass grössere und institutionelle Immobilienbesitzende ihr Liegenschaftsportfolio laufend und vor allem bei Leerständen auf eine Umnutzung hin überprüfen. Die Stadt Bern unterstützt sie dabei in planungs- und baurechtlichen Fragen.

Immobilien Stadt Bern prüft zudem, ob sich zum Verkauf stehende Geschäftsliegenschaften für eine Umnutzung in primär preisgünstigen Wohnraum eignen. Bei geeigneten Objekten werden Verhandlungen mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern aufgenommen (vgl. Antwort zu Frage vier). Im Jahr 2016 konnte beispielsweise die Liegenschaft an der Effingerstrasse 43 vom Bund gekauft werden, welche die Bundesverwaltung bis Ende 2016 als Bürogebäude nutzte. Die Baubewilligung für die Sanierung und Umnutzung des Gebäudes in Wohnraum liegt vor. Damit können zwölf 2-Zimmerwohnungen im Segment «Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien» (GüWR) geschaffen werden.

Zu Frage 4a, 4b und 4c:

Wie in der Antwort zu Frage 3 erwähnt, konnte in der Zwischenzeit ein Objekt vom Bund gekauft werden, bei dem die Umnutzung zu Wohnraum momentan realisiert wird. Ausserdem findet mittlerweile ein regelmässiger Austausch zwischen Vertreterinnen und Vertretern der obersten Verwaltungsstufe von Bund, Kanton Bern, Burgergemeinde Bern und Stadt Bern statt. Im Mittelpunkt dieser Treffen stehen mögliche bevorstehende Verkäufe und weitere wichtige Entwicklungen im Immobilienbereich.

Sofern ein Objekt von den erwähnten Partnerinnen und Partnern zum Verkauf steht, prüft die Stadt Bern in jedem Fall einen möglichen Erwerb, nach vorgängiger Prüfung der Möglichkeiten für eine Umnutzung zu Wohnraum. Für einen allfälligen Kauf haben Liegenschaften Priorität, die ein Umnutzungspotenzial zu Wohnraum aufweisen. Sofern die Rahmenbedingungen und namentlich die Preisvorstellungen der Verkäuferschaft für einen Kauf sprechen, strebt der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik einen Kauf an. Diesen unterbreitet er bei Einigung mit der Verkäuferschaft den finanzkompetenten Organen der Stadt Bern zur Genehmigung. Der Gemeinderat weist jedoch darauf hin, dass Bund und Kanton ihre Liegenschaften grundsätzlich zu marktkonformen Preisen verkaufen (vgl. dazu Prüfungsbericht zum Postulat Fraktion SP: Vorkaufsrecht der Stadt Bern bzw. Wohnbaugenossenschaften an den eidgenössischen und kantonalen Liegenschaften und Grundstücken in der Gemeinde Bern, SRB 2015-454 vom 5. November 2015).

Bern, 19. September 2018

Der Gemeinderat