

Dringliche Motion Fraktion GB/JA! (Stéphanie Penher, GB) vom 10. September 2015: Morellhaus sanft sanieren für günstigen Wohnraum

Das fünfgeschossige Morellhaus (Postgasse 14) soll einem neuen Zweck zugeführt und deshalb ebenfalls dem Fonds zugewiesen werden. So ist denn auch der Auszug des Ratssekretariats bereits beschlossene Sache. Das Objekt liegt in der unteren Altstadt im UNESCO-Weltkulturerbe-Perimeter am Ende einer Gebäudezeile und wird von den Strassen Postgasse und Postgasshalde auf drei Seiten umgeben.

Seit 2002 wird das Gebäude vom Ratssekretariat genutzt. Vorher diente das Haus der Fachstelle für Erwachsenenbildung sowie der Stelle für Ausbildung und Organisation (AOB). Das Morellhaus wurde 1724 als Wohnhaus erbaut und hat seinen Namen nach der langjährigen Besitzerfamilie – bekannt als Apotheker der Rathausapotheke. Das Haus beherbergte im 19. Jahrhundert mal die Spysi, später ein Diensthospital für „alte und gebrechliche Mägde“ und rund zwei Jahrzehnte die Gewerbeschule.

Im Vortrag des Gemeinderates zur Entwidmung und Übertragung vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen steht, dass als Strategieszenario nebst der Investition die Devestition in der Form der Abgabe im Baurecht möglich seien. Der Investitionsbedarf wird bereits in der Grössenordnung von 4 Millionen Franken angegeben. Eine Broschüre des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO) über Strategien zur Aufwertung von Wohnraum in der Altstadt dokumentiert die Sanierung der Liegenschaft an der Postgasse 30 in Bern. Der Riegbau stammt aus dem späteren Mittelalter (um 1600). Die Bausubstanz ist ein Skelettbau aus Holz mit einem späteren Anbau aus Sandsteinquadern auf der Nordseite. Trotz des sehr hohen Sanierungsbedarfs ist das Haus sanft saniert worden und bietet heute einfachen und bezahlbaren Wohnraum. Das Morellhaus ist weniger alt, kein Riegbau und – wie die meisten Stadtratsmitglieder aus eigener Erfahrung wissen – in gutem Zustand. Bei einem angenommenen Sanierungsbedarf von 4 Millionen ist deshalb davon auszugehen, dass eine gründliche Sanierung geplant ist, die unweigerlich zu teurem Wohnraum führt.

Das Beispiel der Liegenschaft an der Postgasse 30 zeigt, dass neben den Überlegungen zum Bauprozess immer einer Vision für die Nutzung und die NutzerInnen vorhanden sein muss. Altstadt Häuser haben Eigenheiten und verlangen nach einer besonderen Bewohnerschaft. Der erklärt auch warum Altstädte keine einheitliche Nutzerschaft anziehen und der bunte Mix überwiegt, bzw. überwiegen sollte. Das neue Phänomen der Business-Wohnungen verdrängt den klassischen Wohnraum und macht das Quartier anonym.

Es wäre ein fatales Zeichen an die übrigen LiegenschaftsbesitzerInnen, wenn die Stadt auf diesen Trend einsteigen würde. Vielmehr muss sie mit guten Beispielen vorangehen und sich für ein soziales und kulturelles Leben in der Altstadt engagieren.

Wir fordern deshalb den Gemeinderat auf:

1. Das Morellhaus (Postgasse 14) sanft zu sanieren und bezahlbaren Wohnraum zum Preis von 220.-/m² zu erstellen.
2. Mit dem ausgewählten Architekturbüro, die Höhe der Sanierungskosten abschliessend bestimmen, damit diese nicht überschritten werden und keine Quersubventionierung nötig wird.
3. Die im Vortrag des Gemeinderates zur Entwidmung und Übertragung vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen, vorgebrachte Variante vorantreiben. Diese sieht eine Nutzung für Musik-, Kultur-, Studenten-, Alten-, Mehrgenerationenhaus mit integrierter Wohnnutzung für neue Wohnformen vor.

Begründung der Dringlichkeit

Das Grundstück wird entwidmet und rückwirkend per 1. Januar 2105 vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen übertragen. Das Parlament muss rechtzeitig über die Zukunft des Morellhauses entscheiden, damit die Liegenschaftsverwaltung nicht unnötig plant.

Bern, 10. September 2015

Erstunterzeichnende: Stéphanie Penher

Mitunterzeichnende: Leena Schmitter, Regula Tschanz, Franziska Grossenbacher, Regula Bühlmann, Seraina Patzen, Katharina Gallizzi, Christine Michel, Cristina Anliker-Mansour

Antwort des Gemeinderats

Für die Sanierung des Morellhauses werden die Baukosten zurzeit auf rund 4,5 Mio. Franken geschätzt. Für einen Kredit in dieser Höhe ist gemäss Artikel 6 des Reglements vom 20. Mai 1984 über die Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern (Fondsreglement, FRBW; SR 854.1) der Gemeinderat zuständig. Der Inhalt der vorliegenden Motion betrifft deshalb inhaltlich einen Bereich, der in der gemeinderätlichen Zuständigkeit liegt. Es kommt ihr der Charakter einer Richtlinie zu. Sollte die Motion erheblich erklärt werden, ist sie für den Gemeinderat nicht bindend. Er hat bei Richtlinienmotionen einen relativ grossen Spielraum hinsichtlich des Grads der Zielerreichung, der einzusetzenden Mittel und der weiteren Modalitäten bei der Erfüllung des Auftrags, und die Entscheidungsverantwortung bleibt bei ihm.

Eines der wenigen Patrizierhäuser an der Postgasse wechselte im Jahre 1836 das Eigentum von der Familie Morell an die Burgergemeinde. Das Haus wurde zu einem markanten 3-geschossigen Gebäude aufgestockt und erhielt den klassizistischen Anbau zum Betrieb als Dienstspital. Seit dem Erwerb durch die Einwohnergemeinde Bern im Jahre 1861 diente es unterschiedlichen öffentlichen Nutzungen; bis Ende 2015 dem Ratssekretariat.

Die Liegenschaft liegt im Herzen der Altstadt an der stark befahrenen Durchfahrtsstrasse Postgasshalde und bildet als Kopfbau den Eingang zur Postgasse. Durch die Ausrichtung sind vor allem die Räume im Erdgeschoss und diejenigen gegen Norden und Osten dem Verkehrslärm ausgesetzt. Die Räume in den oberen Stockwerken und gegen Süden und Westen sind hell und sonnig. Die Aussicht in den gegenüberliegenden Rosengarten und den Aarehang sind einzigartig.

Das Gebäude befindet sich in einem instandsetzungsbedürftigen Zustand, das Treppenhaus ist offen im Haus integriert und für die Erschliessung ist kein Lift vorhanden. Im ersten Stock wurde im Jahre 1967 durch das Bauinspektorat der Einbau einer Wohnung bewilligt. Mit Ausnahme dieser Dienstwohnung, welche seit längerer Zeit leer steht, dient das ganze Haus heute der Büronutzung. Der gesamte Dachstock ist ungenutzt und weist erhebliches Ausbaupotenzial aus. Eine Machbarkeitsprüfung hat gezeigt, dass das Gebäude für städtische Nutzungen aufgrund der ungünstigen Anordnung der Nutzungseinheiten als Verwaltungsgebäude nicht geeignet ist und dementsprechend nicht optimal betrieben werden kann.

Mit SRB 2015-355 vom 10. September 2015 wurde das Morellhaus entwidmet und per 1. Januar 2015 vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen übertragen. Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum gemäss Artikel 37 der Gemeindeordnung der Stadt Bern (GO; SSSB 101.1) und Artikel 70 des Reglements über die politischen Rechte (RPR; SSSB 141.1). Die Referendumsfrist läuft bis und mit 17. November 2015.

Zu Punkt 1:

Die Betriebskommission hat am 11. September 2015 beschlossen, das Morellhaus an der Postgasse 14 im Eigentum des Fonds für Boden und Wohnbaupolitik (Fonds) zu behalten und das Gebäude mit Wohnungen auszubauen und umfassend instand zu stellen.

Die aktuelle Gebäudestruktur mit der Grundrisstypologie bietet sich in erster Linie zum Einbau von Kleinwohnungen an, was die Betriebskommission dazu bewogen hat, das Morellhaus als zukünftigen Wohnraum zu sanieren. Die Betriebskommission des Fonds hat explizit darauf verzichtet, sich auf „Klein“-wohnungen festzulegen. Sie hat aber beschlossen, dass im Rahmen der Beschaffung Auflagen zu formulieren sind, die bei Realisierung des Bauprojekts Architektinnen und Architekten mit Referenzen im günstigen Wohnungsbau und mit Referenzen bei der Sanierung von Altstadtliegenschaften begünstigen. Damit soll sichergestellt werden, dass - wie im Übrigen in der Motion auch gefordert - eine möglichst sanfte Sanierung durchgeführt werden kann.

Kostentreibende Faktoren bei der Sanierung und Umnutzung stellen vor allem die Erneuerung und Anpassung der Erschliessung mit dem zurzeit offenen Treppenhaus und dem fehlenden Lift sowie denkmalpflegerische und energetische Auflagen dar. Zudem ist der Unterhaltsbedarf gross: Standardanpassungen wie Behindertengängigkeit, Brandschutz und Wärmedämmung sind dringend nötig. Die gesamten Baukosten werden zurzeit auf rund 4,5 Mio. Franken geschätzt. Ob der vorgeschlagene Mietpreis von Fr. 220 pro m² Hauptnutzfläche wirtschaftlich tragbar ist, wird sich auf Basis der weiteren Planung und einer genaueren Kostenermittlung zeigen.

Zu Punkt 2:

Im nächsten Schritt gilt es, die Umnutzung zu Wohnungen projektspezifisch weiterzuentwickeln. Dazu wird ein geeignetes Planerteam für die anspruchsvolle Aufgabe gesucht. Dabei ist geplant, die Höhe der Sanierungskosten festzulegen, um zu verhindern, dass es nicht zu Kostenüberschreitungen kommt und keine Quersubventionierungen nötig sind.

Zu Punkt 3:

Im Rahmen der weiteren Planung wird das konkrete Nutzungskonzept erarbeitet. Dazu hat die Betriebskommission einen Projektierungskredit in der Höhe von Fr. 445 000.00 genehmigt. Die von den Motionärinnen verlangten Nutzungen für Musik-, Kultur-, Studenten-, Alten-, Mehrgenerationenhaus mit integrierter Wohnnutzung für neue Wohnformen sind durchaus denkbar. Es wäre allerdings verfrüht, sich bereits heute, d.h. bevor ein Nutzungskonzept erarbeitet ist, auf eine zukünftige Belegung festzulegen, zumal die Betriebskommission in diesem frühen Stadium keine Spezifizierung vornehmen wollte.

Antrag

1. Der Gemeinderat beantragt dem Stadtrat, die Motion abzulehnen; er ist jedoch bereit, den Vorstoss als Postulat entgegenzunehmen.
2. Die Antwort gilt in diesem Fall gleichzeitig als Prüfungsbericht.

Bern, 21. Oktober 2015

Der Gemeinderat