

Interpellation Lukas Gutzwiller (GFL): Entspricht der Projektwettbewerb Burgernziel den Bedürfnissen der Stadt?

Mit dem Abbruch des alten Tramdepots Burgernziel bietet sich die Chance, im Burgernziel eine aus Perspektive der Stadtentwicklung interessante Überbauung mit Wohnungen zu realisieren. Am 13. Juni 2012 wurde der Projektwettbewerb öffentlich ausgeschrieben.

Das Wettbewerbsprogramm (Abschluss des laufenden Wettbewerbs und Entscheid Jury ist für anfangs 2013 geplant) sieht Folgendes vor: Total sollen rund 16'000 m² BGF gebaut werden. Davon sind 12'000 m² Wohnnutzung und 4'000 m² für Dienstleistung, Laden und Zentrumsfunktionen vorgesehen. Bei den Wohnnutzungen sind 60% für Wohnungen bis 3,5-Zimmer, rund 30% 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.

Gemäss der Wohnungsmarktbeobachtung 2010 sind grosse Wohnungen bei den angebotenen Wohnungen untervertreten. Während im Gesamtwohnungsbestand die Grosswohnungen (4 und mehr Zimmer) 28% ausmachen, sind bei den ausgeschriebenen Wohnungen nur 22% Grosswohnungen. Die 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen sind hingegen auf dem Markt übervertreten.

Zudem ist bekannt, dass verschiedene grössere Wohnungen der Stadt Bern als Büroräume oder Arztpraxen umgenutzt worden sind (Beispiel Gutenbergstrasse). Durch diese unkontrollierten Umnutzungen wurden der Stadt grössere Wohneinheiten der ursprünglichen Nutzung zum Wohnen entzogen.

In diesem Zusammenhang stelle ich folgende Fragen:

1. Weshalb hat sich der Gemeinderat für einen Projektwettbewerb anstatt für einen Investorenwettbewerb entschieden?
2. Wie kann durch den Wettbewerb sichergestellt werden, dass die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen (Rendite) auch nachträglich noch zu Gunsten mässiger Renditen beeinflusst werden kann?
3. Wie schätzt der Gemeinderat die Möglichkeit ein, dass sich auch Wohnbaugenossenschaften als Investoren mit einer Chance auf Zuschlag bewerben können?
4. Weshalb wird nur 30% grosser Wohnungen angestrebt, wenn der Stadt erwiesenermassen grosse Wohnungen fehlen?

Bern, 28. Juni 2012

Interpellation Lukas Gutzwiller (GFL): Peter Künzler, Martin Trachsel, Prisca Lanfranchi, Daniela Lutz-Beck, Manuel C. Widmer, Tania Espinoza, Matthias Stürmer

Antwort des Gemeinderats

Zu Frage 1:

Auf dem Areal des Tramdepots Burgernziel soll eine der grossen Standortgunst angemessene, qualitativ hochstehende Wohnüberbauung entstehen. Gesucht werden Lösungen, die neben einer angemessenen Verdichtung eine hohe Qualität der Bebauungs- und Umgebungsgestaltung bringen. Der Wettbewerbsperimeter umfasst zudem die Wohnüberbauung an der Staufferstrasse. Deren Grundstück vergibt die Stadt in einem Baurecht, welches bis 2021 andauert. Das Baurechtsgrundstück soll zu einem späteren Zeitpunkt ebenfalls mit einbezogen werden, weshalb eine Etappierbarkeit in der Überbauung verlangt wird. Darüber hinaus sind das Strassenbauprojekt und die Sanierung der Thunstrasse/Burgernzielkreisel ebenfalls einzubeziehen. Gemäss Bauordnung müssen im Bereich der Lärmempfindlichkeitsstufe III entlang der Thunstrasse 50 % der Bruttogeschossfläche (BGF) für Dienstleistungsnutzung vorgesehen werden. Vorgaben seitens der Bestellerin in einem Projektwettbewerb sollen die angestrebten Qualitäten, unter Berücksichtigung der Bedürfnisse des Quartiers, ermöglichen und als Grundlage für eine spätere Abgabe in einem zweistufigen Bieterverfahren am Markt im Baurecht dienen. Die genannten Rahmenbedingungen und Parameter erlauben es kaum, einen Investorenwettbewerb durchzuführen. Der Investorenwettbewerb kann ein gutes qualitätssicherndes Verfahren sein. Er wurde aber aufgrund der städtebaulichen wichtigen Lage, der notwendigen Etappierbarkeit in der Überbauung sowie den heute noch nicht abschliessend definierten Auflagen aus dem Strassenprojekt Thunstrasse/Burgernzielkreisel als weniger geeignet betrachtet.

Zu Frage 2:

Im Wettbewerb sind Themen wie die Nachhaltigkeit, wozu auch die Wirtschaftlichkeit gehört, wichtige zu erfüllende Vorgaben. Bei der Jurierung der Projekteingaben werden demnach neben den gestalterischen Qualitäten auch der Nutzungsmix und die Kosten auf die Marktfähigkeit hin geprüft. Zudem können über den Baurechtsvertrag alle notwendigen Bedingungen stipuliert werden.

Zu Frage 3:

Im Gegensatz zum Areal der heutigen Kehrrichtverwertungsanlage am Warmbächliweg, wo 50 % des Nutzungsmasses an gemeinnützige Wohnbauträgerschaften abgegeben werden sollen, will der Gemeinderat hier bewusst keine diesbezügliche Vorgabe machen. Die Arealstrategie ist eine andere, jedoch nicht minder wichtige, und sie entspricht ebenfalls einer Teilstrategie des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik. Danach sollen Grundstücke auch für institutionelle Anlagegefässe - insbesondere derjenigen der Personalvorsorgeeinrichtungen und von Versicherungen - mit renditebezogener, jedoch langfristiger Anlagestrategie bereit gestellt werden, die von Nutzerinnen und Nutzern mit mittlerem bis höherem steuerbarem Einkommen nachgefragt werden. Dennoch ist nicht ausgeschlossen, dass sich auch Wohnbaugenossenschaften an der Ausschreibung beteiligen.

Zu Frage 4:

Statistisch betrachtet ist die Aussage korrekt, dass der Stadt grosse Wohnungen fehlen. Allerdings werden am Markt nach wie vor die 3- bis 3,5-Zimmerwohnungen am meisten nachgefragt. Urbanes Wohnen ist unbestrittenermassen wieder „in“, doch zieht es Familien immer noch eher in ländliche Gegenden oder mindestens Agglomerationen mit Vorstadtcharakter, weil diese mehr Aussenräume bieten. Erfahrungen anderer Grossstädte wie Basel und Zürich bestätigten diese Marktgegebenheiten.

Zitat Studie Wüst & Partner

„Wegen des verstärkten Wachstums der Anzahl Kleinhaushalte mit ein oder zwei Personen werden auf dem Mietwohnungsmarkt gemäss Wüst & Partner zwei fundamentale Trends vorherrschen: Die Nachfrage nach Kleinstwohnungen schwindet; diese werden nur noch als temporär bewohnte Zweitwohnungen genutzt, zweckentfremdet, umgebaut oder gar abgerissen. Die mittelgrossen Mietwohnungen werden dagegen begehrt. Denn die ursprünglichen Bewohner von Kleinstwohnungen werden vermehrt in grössere Wohnungen umziehen: Dreizimmerwohnungen stellen den idealen Wohntyp für Single- und Paarhaushalte dar ...

Familienhaushalte werden auch künftig das geräumige Wohneigentum in den inneren und äusseren Agglomerationen bevorzugen...”

Bern, 15. August 2012

Der Gemeinderat