

**Dringliche Interpellation Fraktion SP/JUSO (Giovanna Battagliero, SP / Halua Pinto de Magalhães, JUSO): KVA-Areal Warmbächliweg: Innovative Planung unter Einbezug bestehender Gebäudeteile und Nutzungen!**

Im 2012 zieht die Kehrichtverbrennungsanlage (KVA) an ihren neuen Standort im Forsthaus West und das Areal am Warmbächliweg wird frei. Der vom Gemeinderat für das Areal Warmbächliweg-Güterstrasse erarbeitete Zonenplan und die dazugehörigen Unterlagen sind bis zum 3. Juni 2011 öffentlich aufgelegt. Die erarbeiteten planungsrechtlichen Grundlagen sehen insbesondere vor, dass die heute im Inventar der städtischen Denkmalpflege als schützenswert eingestufteten Gebäudeteile der KVA an der Warmbächlistrasse 2 aus dem Inventar entfernt werden. Damit würde die Grundlage für den Abriss sämtlicher Gebäudeteile geschaffen. Begründet wird die Aufhebung des Denkmalschutzes und damit die Notwendigkeit des vollständigen Abrisses mit der festgestellten leichten Schadstoffbelastung. Dieser Belastung keine erfolgversprechenden Sanierungsaussichten zu attestieren scheint indes nicht belegbar. Lässt sich dieser Nachweis tatsächlich nicht erbringen, muss der Denkmalschutz nach Ansicht der SP/JUSO-Fraktion unbedingt aufrechterhalten bleiben. Damit könnte einer der wenigen Industriebauten in der Stadt Bern erhalten werden und es würde eine innovative Planung ermöglicht, welche die geschützten Gebäudeteile integriert. Auf dem heutigen KVA-Areal könnte eine einmalige Überbauung entstehen, welche eine Wohnnutzung (vgl. am 10.06.2011 überwiesener Vorstoss SP/JUSO vom 19.08.2010 R. Keller „Innovative Wohnbaupolitik auf dem ehemaligen KVA-Areal am Warmbächliweg“) mit kulturellen und sozialen Nutzungen vereint. Gerade die „Kinemathek Lichtspiel“ (vgl. am 29.01.2009 erheblich erklärtes Postulat SP/JUSO vom 6. März 2008 Ch. Berger/G. Battagliero, „Das 'Lichtspiel' bleibt in Holigen“) und die Ateliers könnten erhalten bleiben. Diese Chance darf sich die Stadt Bern nicht ohne Not verbauen!

Deshalb bitten wir den Gemeinderat, die folgenden Fragen zu beantworten:

1. Welche Gutachten und weiterführenden Berichte wurden zum Thema Schadstoffbelastung auf dem Areal der heutigen KVA erstellt? Zu welchen Schlüssen kamen diese Gutachten und mit welcher Begründung? Und welche Schlüsse hat der Gemeinderat aufgrund der Gutachten gezogen?
2. Wie hoch sind die bundesrechtlichen Grenz- und Richtwerte für die Schadstoffe, welche in auffallenden Mengen gefunden wurden, und wie hoch sind die festgestellten Schadstoffbelastungen? Welche gesundheitlichen Risiken gehen von den vorgefundenen Konzentrationen dieser auffallenden Schadstoffe aus?
3. Ist die Entlassung der heute denkmalpflegerisch als schützenswert eingestufteten Gebäudeteile der KVA aus dem Inventar aufgrund der festgestellten Schadstoffbelastung zwingend? Wenn ja, weshalb?
4. Wie werden Sanierungsmöglichkeiten schützenswerter kontaminierter Gebäudeteile eingeschätzt?
5. Wurden Sanierungsversuche durchgeführt? Wenn ja, mit welchen Resultaten? Wenn nein, weshalb nicht?
6. Wie viele Tonnen Material (insbesondere Beton) müssten bei einem Abriss sämtlicher Gebäude abtransportiert werden (insbesondere Güterstrasse 8) und was würden dieser Abtransport und die Entsorgung kosten?

7. Welche InvestorInnen wurden angefragt? Welche InvestorInnen sind interessiert? Würden die interessierten InvestorInnen ihr Interesse auch aufrechterhalten, wenn gewisse Gebäudeteile denkmalpflegerisch geschützt blieben und nicht abgerissen werden könnten?

*Begründung der Dringlichkeit:*

Der Gemeinderat will den Zonenplan Warmbächliweg-Güterstrasse im August verabschieden. Die PVS soll im September und der Stadtrat im November darüber befinden. Die Volksabstimmung ist für Frühling 2012 geplant, Die von der SP/JUSO-Fraktion aufgeworfenen Fragen müssen umgehend geprüft respektive beantwortet werden, damit Gemeinderat, Kommission und Stadtrat ihre Entscheide im Wissen um die Antworten treffen können.

Bern, 23. Juni 2011

*Dringliche Interpellation Fraktion SP/JUSO (Giovanna Battagliero, SP/Halua Pinto de Magalhães, JUSO), Stefan Jordi, Tanja Walliser, Leyla Gül, Silvia Schoch-Meyer, Ruedi Keller, Patrizia Mordini, Hasim Sönmez, Guglielmo Grossi, Corinne Mathieu, Thomas Göttin, Annette Lehmann, Nicola von Greyerz, Ursula Marti, Beat Zobrist, Gisela Vollmer*

*Die Dringlichkeit wird vom Büro des Stadtrats bejaht.*

## **Antwort des Gemeinderats**

### **Einleitung**

#### **Vorgehen bei den Abklärungen zu Denkmalschutz, Schadstoffbelastungen etc.**

Als Vorbereitung der Zonenplanrevision Zonenplan Warmbächliweg-Güterstrasse wurden über ein Dutzend verschiedene Abklärungen, Studien und Gutachten in Auftrag gegeben, und zwar zu Denkmalschutz, Altlasten, Städtebau, Verkehr, Umnutzung KVA, Materialuntersuchungen am Gebäude der KVA sowie Sanierungsmöglichkeiten der vorhandenen Gebäudesubstanz. Des Weiteren wurden 6 verschiedene namhafte Investoren angefragt.

Als Folge der Resultate der Gutachten zu Geruchs- und Schadstoffbelastungen in der vorhandenen Bausubstanz wurden die Möglichkeiten und die Erfolgsaussichten von Sanierungen bei zwei unabhängigen, namhaften Sanierungsfirmen angefragt. Diese Firmen - wie übrigens auch der Gutachter zu den Geruchs- und Schadstoffbelastungen - kamen unabhängig voneinander zu denselben Schlüssen: Auch eine aufwändige technische Sanierung der Gebäudehülle erfolgt unter dem hohen Risiko, dass die Sanierungsziele nicht erreicht werden und das Gebäude für eine Nachnutzung als Wohn- oder Gewerbebau nicht in Frage kommt.

Vor diesem Hintergrund hat der Denkmalpfleger der Stadt Bern festgestellt, dass die fraglichen Gebäude nicht schutzfähig sind. Die involvierten Behörden unter Federführung des Stadtplanungsamts haben in der Folge die vorliegende Planungsvorlage erarbeitet, welche sämtlichen Resultaten der mannigfachen Abklärungen Rechnung trägt und welche auch von den Grundeigentümern ewb und Liegenschaftsverwaltung mitgetragen werden kann.

### **Örtlichkeiten**

In der Interpellation werden im Wesentlichen drei Örtlichkeiten angesprochen:

- Geschützte Gebäudeteile KVA (1)
- „Kinemathek Lichtspiel" (2)
- „Ateliers" (3)

Die Lage dieser Örtlichkeiten (1 bis 3) auf dem gesamten Areal zeigt folgende Abbildung:

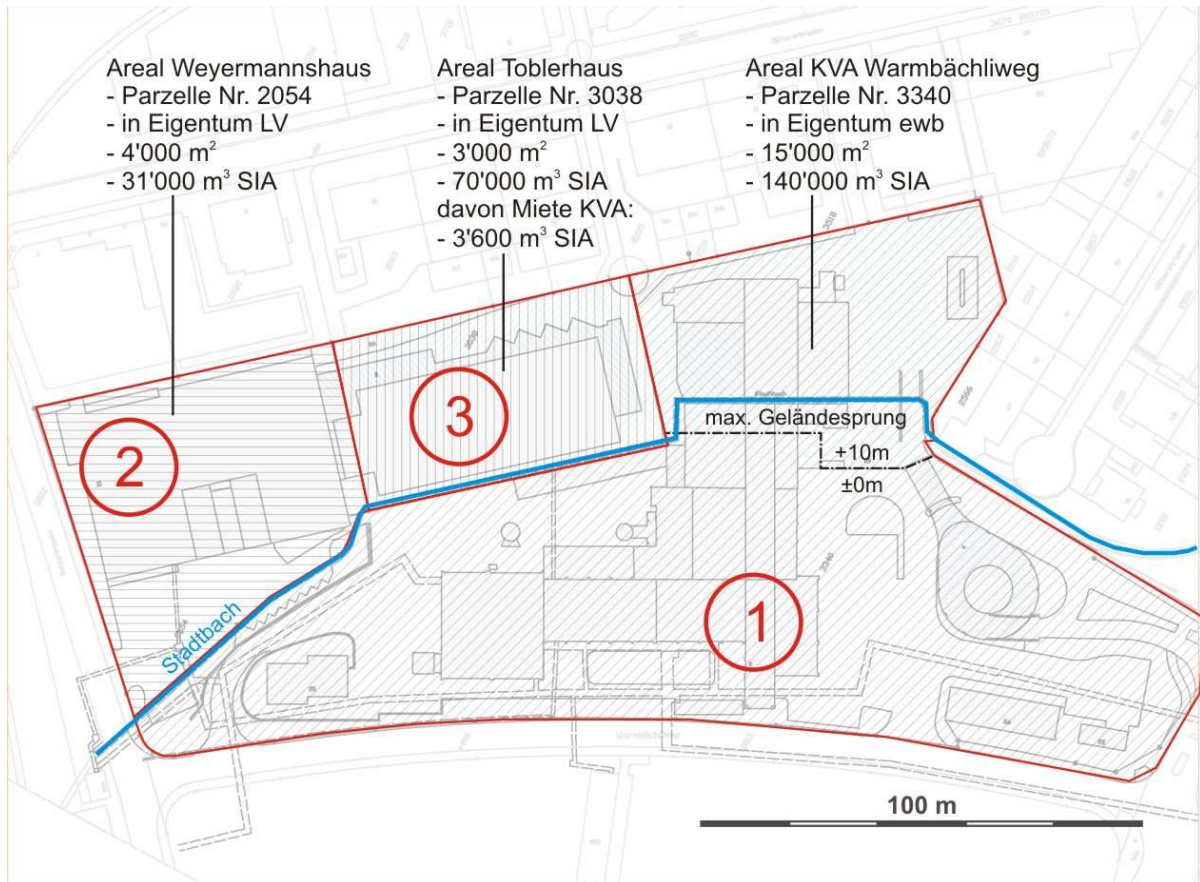


Abbildung 1 Übersicht über die drei betroffenen Areale

In Bezug auf das Lichtspiel hat der Gemeinderat bereits mehrmals erklärt, sollten sich die Varianten eines Verbleibs des Lichtspiels am bisherigen Standort oder allgemein im Holligenquartier als nicht machbar oder sinnvoll erweisen, er das Lichtspiel darin unterstützen wird, ein geeignetes Objekt in vergleichbaren Rahmen zu finden. Zwischen der zuständigen Liegenschaftsverwaltung und den Verantwortlichen des Lichtspiels haben inzwischen diesbezügliche Verhandlungen stattgefunden, die zielorientiert geführt wurden und bei denen sich ein für alle zufriedenstellendes Ergebnis an einem neuen Standort tatsächlich bereits abzuzeichnen beginnt und man diesbezüglich kurz vor dem Vertragsschluss steht.

*Zu Frage 1:*

Folgende Gutachten und weiterführende Berichte wurden zum Thema Schadstoffbelastung auf dem Areal der heutigen KVA erstellt:

Datum	Ersteller	Gutachten/Bericht
13.7.2006	Bau- und Umweltchemie <sup>1)</sup>	Olfaktorische Untersuchungen KVA Warmbächliweg Bern
28.8.2006	Bau- und Umweltchemie	KVA Warmbächliweg Material-, Staub- und Luftuntersuchungen
25.9.2006	Kellerhals + Haefeli <sup>2)</sup>	Bodenuntersuchungen

12.1.2007	Bau- und Umweltchemie	Einordnung der untersuchten Bereiche der KVA Warmbächliweg/Bern in Gefahrenkategorien
24.4.2007	Bau- und Umweltchemie	Untersuchungsbericht KVA Warmbächliweg Materialuntersuchungen
31.10.2007	Bau- und Umweltchemie	Begehung Untergeschosse des KVA-Gebäude- teiles 70er Jahre

1) Bau- und Umweltchemie, Beratungen + Messungen, Zürich

2) Kellerhals + Haefeli AG, Geologen Bern

Zusammenfassend heisst es in Bau- und Umweltchemie: "Untersuchungsbericht KVA Warmbächliweg Materialuntersuchungen", unter "Schlussfolgerungen" auf Seite 5:

*"Aufgrund der gefundenen Schadstoffbelastungen in der Raumluft, in Baumaterialien und im Staub müssen bei einer Umnutzung des Gebäudes zwingend Schadstoffsanierungen durchgeführt werden. Aufgrund der Art der Schadstoffe (sehr mobile Schadstoffe wie PCB oder Quecksilber) und ihrer grossflächigen Verteilung (entsprechend der langen Einwirkungszeit auf das Gebäude) erscheint eine Sanierung mit hohem Risiko behaftet, dass festgelegte Sanierungszielwerte nicht erreicht werden. Ausserdem kann auch nach einer Sanierung aufgrund der vorliegenden Geruchsbelastung nicht ausgeschlossen werden, dass in einem umgenutzten Gebäude Geruchsbelastungen von einzelnen oder mehreren Raumnutzern beklagt werden."*

*"In Anbetracht der nur punktuell und gezielt nach einzelnen Schadstoffen durchgeführten Untersuchung ist aufgrund der Ergebnisse dieses Screenings mit einem problematischen und wenn überhaupt nur sehr aufwendig zu sanierenden Schadstoff-Cocktail zu rechnen. Von einer sensiblen Nachnutzung des fraglichen Gebäudetrakts zu Wohnzwecken raten wir deshalb ab."*

Mit diesen Schlussfolgerungen und in Verbindung mit den erheblichen Unsicherheiten bzgl. einer vollständigen Sanierung (vgl. Abschnitt "0") ist die Denkmalpflege Bern im September 2007 zum Schluss gekommen, dass die Durchsetzung des Denkmalschutzes gemäss Bauinventar unverhältnismässig ist und die Schutzfähigkeit der KVA Warmbächliweg nach deren Stilllegung nicht gegeben ist<sup>1</sup>.

Hierzu heisst es in Stadtplanungsamt: "Erläuterungs- und Raumplanungsbericht Zonenplan" vom 12.04.2011, auf Seite 23:

*"[...] Wegen der Art der Schadstoffe (sehr mobile Schadstoffe wie PCB oder Quecksilber) und ihrer grossflächigen Verteilung entsprechend der langen Einwirkungszeit auf das Gebäude erscheint eine Sanierung mit dem hohen Risiko behaftet, dass festgelegte Sanierungszielwerte nicht erreicht werden. Dadurch kann es zur hygienisch unerwünschten oder gar gesundheitsschädlichen Schadstoffbelastung der künftigen Nutzerinnen und Nutzer kommen. Ausserdem kann auch nach einer Sanierung nicht ausgeschlossen werden, dass in einem umgenutzten Gebäude Geruchsbelastungen wahrgenommen werden und damit die Neunutzung in Frage gestellt ist. [...]"*

Und weiter auf Seite 24:

*"In diesem konkreten Fall ist der Denkmalschutz des Inventars wegen der aus heutiger Sicht nicht zuverlässig sanierbaren Schadstoffbelastung nicht durchsetzbar. Die Zonenvorschriften der ZPP «Warmbächliweg» sehen deshalb ausdrücklich einen Verzicht auf die Unterschutzstellung von bestehenden Bauten auf dem Areal vor."*

<sup>1</sup> Schreiben Denkmalpflege an Stadtplanungsamt vom 14.09.2007

Für den Gemeinderat sind sowohl das Vorgehen als auch die Resultate der Expertisen und die daraus gezogenen Schlüsse plausibel. Er folgt deshalb den Einschätzungen der involvierten Fachstellen, auf eine Unterschutzstellung der im Bauinventar enthaltenen Gebäude zu verzichten. Der Gemeinderat steht somit hinter der eingereichten Planungsvorlage.

#### Zu Frage 2:

Im Rahmen der Schadstoffuntersuchungen wurden im Gebäudeteil 70er Jahre (entspricht dem ursprünglichen KVA-Gebäudeteil, der seit Inbetriebnahme des Standorts Warmbächliweg mehrfach erweitert wurde) mehrere Proben genommen.

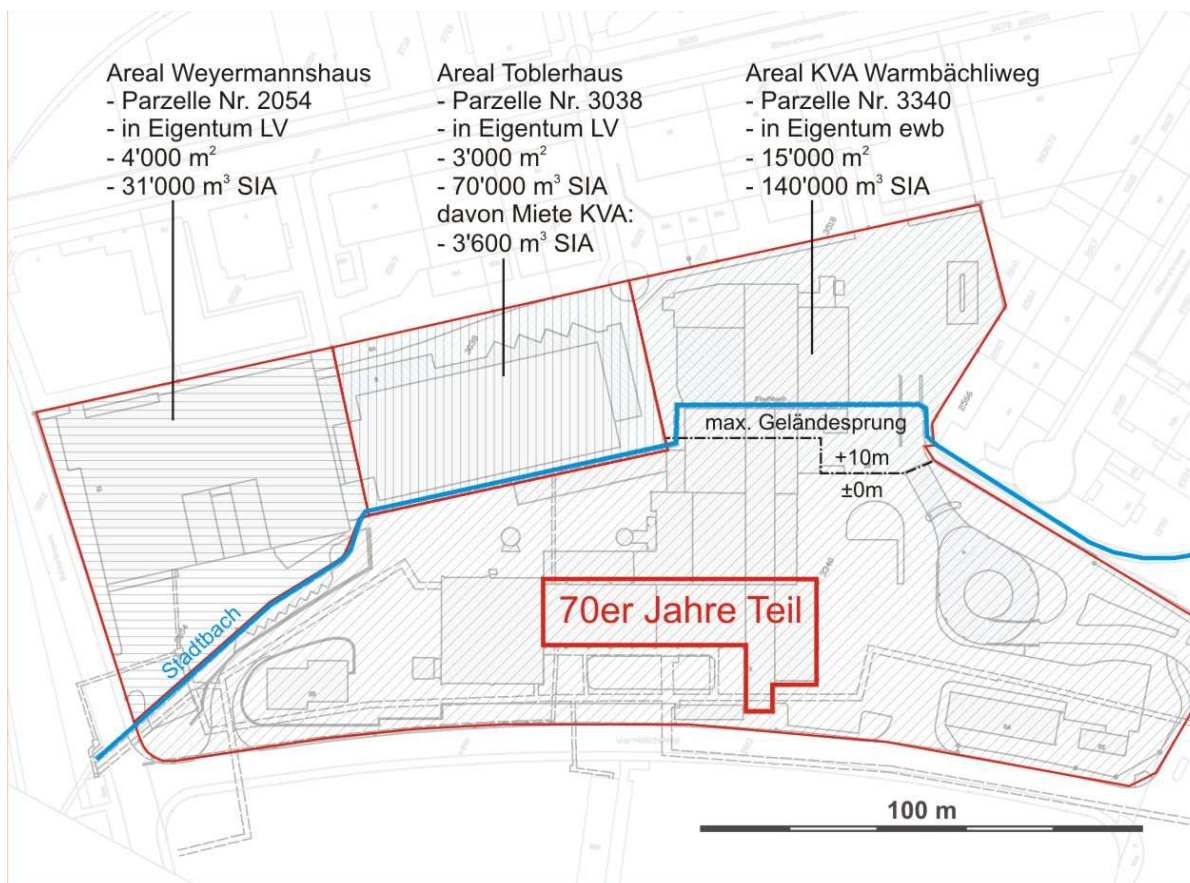


Abbildung 2 Gebäudeteil 70er Jahre

Diese Proben wurden im Wesentlichen auf

- Schwermetalle,
- PCB,
- PAK und Dioxine sowie
- Geruch

untersucht (vgl. Bau- und Umweltchemie: " Untersuchungsbericht KVA Warmbächliweg Materialuntersuchungen" vom 24.04.2007).

Für Emissionen aus mit diesen Schadstoffen kontaminierten Gebäuden gibt es keine bundesrechtlichen Grenz- und Richtwerte im Sinne der Interpellation. Vielmehr müssen Vergleichsgrenzwerte herangezogen werden.

### Schwermetalle und PCB

Bezüglich Schwermetallen und PCB sind dies z. B. die Zuordnungswerte für "ohne Beschränkungen recyclebaren Baustoff" nach LAGA-Tabelle (LAGA = Länderarbeitsgemeinschaft Abfall).

Die gemessenen Schwermetallkonzentrationen in den Materialproben für Blei (max. 794 mg/kg), Cadmium (max. 13.5 mg/kg), Chrom (max. 68.5 mg/kg), Nickel (max. 76.2 mg/kg), Kupfer (max. 301 mg/kg) und Quecksilber (max. 1.43 mg/kg) überschreiten die LAGA-Zuordnungswerte an mindestens 2 Probenahmestellen (insbesondere im Untergeschoss) zum Teil deutlich. Das jeweilige Material (Baustoff) gilt damit als schadstoffbelastet.

Die gemessenen PCB-Konzentrationen in den Materialproben aus dem Kehrichtbunker liegen mehrheitlich (3 von 4) mit 0.25, 0.45 und 0.5 mg/kg deutlich über dem Zuordnungswert nach LAGA-Tabelle (< 0.02 mg/kg). Das jeweilige Material (Baustoff) gilt damit als schadstoffbelastet.

Zusätzlich wurden Staubproben im Kesselhaus genommen (die Konzentration im Kehrichtbunker ist stark abhängig vom Anlagenbetrieb und damit wenig aussagekräftig). Die Schwermetallkonzentrationen Arsen, Blei, Cadmium, Chrom, Nickel und Kupfer überschreiten die sogenannten "Auffälligkeitwerte entsprechend AGÖF-Orientierungswerten für Inhaltsstoffe von Hausstaub und Raumluft" mindestens um den Faktor 2 (Chrom) und maximal um den Faktor 26 (Nickel).

### PAK und Dioxine

Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe wurden als Wischprobe im Bereich der Decken genommen. Hier zeigte sich, dass

- bei PAK der sogenannte Sanierungszielwert nach EPA von 100  $\mu\text{g}/\text{m}^2$  mit 1 040  $\mu\text{g}/\text{m}^2$  im Kehrichtbunker und 239  $\mu\text{g}/\text{m}^2$  im Gebäude des alten Kohlenkessels deutlich überschritten wird und
- bei den Dioxinen der sogenannte Innenraumschwellenwert für Räume mit ständigem Aufenthalt von 10  $\text{ng}/\text{m}^3$  mit 13.9  $\text{ng}/\text{m}^3$  im Kehrichtbunker überschritten wird (für Arbeits- und Produktionsräume beträgt der Schwellenwert 50  $\text{ng}/\text{m}^3$ ).

### Geruch

Die Ergebnisse der olfaktorischen Untersuchung wurden wie folgt zusammengefasst (einen Grenzwert für Geruch gibt es nicht):

- |  |                                       |
|--|---------------------------------------|
| - Altes Kesselhaus                           | Geruch wahrnehmbar, nicht störend     |
| - Kehrichtbunker                             | Geruch stark störend bis unerträglich |
| - Kehrichtbunker thermisch behandelt (80 °C) | Geruch störend                        |

### Gesundheitliche Risiken

Gesundheitliche Risiken aufgrund der vorgenannten, im Vergleich zu Grenz- und Schwellenwerten auffälligen Konzentrationen entstehen, wenn eine umfängliche Sanierung der Gebäudeteile nicht möglich ist. Dies wäre z. B. der Fall, wenn die Eindringtiefe der Schadstoffe in die Bausubstanz derart hoch ist, dass ein vollständiger Abtrag des belasteten Materials nicht möglich ist. Dem gegenüber steht die Vorgabe, die Bausubstanz möglichst zu erhalten, wobei naturgemäss möglichst wenig Material abgetragen werden soll.

Risiken - insbesondere für Risikogruppen wie Kleinkinder und Schwangere - können der Studie Bau- und Umweltchemie: "Untersuchungsbericht KVA Warmbächliweg Materialuntersuchungen", auf Seite 21 entnommen werden:

<b>Schadstoff</b>	<b>Bemerkung zur gesundheitlichen Wirkung</b>
Schwermetalle	<i>entsprechend Metall unterschiedlich für Blei stehen beispielsweise Neurotoxizität und Kanzerogenität im Vordergrund Risikogruppen sind Schwangere und Kleinkinder</i>
Quecksilber	<i>vor allem neurotoxische Wirkungen</i>
PCB	<i>Chronische Wirkung in niedriger Dosis noch ungenügend erforscht, Einflüsse auf das hormonelle System und Leberschädigungen werden diskutiert</i>
PAK-Verbindungen	<i>bei bestimmten Bindungen kanzerogen erzeugende bzw. fördernde Wirkung, reizende Wirkung, starke geruchliche Wirkungen (Naphtalin)</i>
Dioxine	<i>chronische Intoxikation: Leberschädigungen, Stoffwechselstörungen, kanzerogene Wirkung</i>

Die gefundenen Schadstoffe stehen im starken Verdacht, erbgutverändernd, krebserzeugend und teratogen (Embryo-schädigend) zu wirken. Ihre Gefährlichkeit resultiert vor allem aus möglicher Bioakkumulation (Anreicherung im Gewebe), Persistenz (Langlebigkeit), hoher Toxizität (Giftigkeit) sowie der Möglichkeit zum Ferntransport (z. B. in der Nahrungskette oder durch andere Mechanismen). Der Einsatz von PCB und Dioxinen wurde deshalb durch die Stockholmer Konvention vom 22. Mail 2001 verboten.

*Zu Frage 3:*

Im Fachjargon der Denkmalpfleger ist es nicht korrekt, von einer "Entlassung der denkmalpflegerisch als schützenswert eingestuftem Gebäudeteile der KVA aus dem Inventar" zu sprechen. In diesem Kontext hat der städtische Denkmalpfleger ausdrücklich darauf hingewiesen<sup>2</sup>, dass

*"[...] die Gebäude der alten KVA weder abgestuft noch aus dem Inventar entlassen werden und dass der Denkmalschutz auch nicht aufgehoben wird (es existiert nämlich keiner). Fakt ist: Die Gebäude sind im Bauinventar als "schützenswert" aufgeführt, wegen der beschriebenen Kontaminationen kann der Schutz jedoch nicht durchgesetzt werden, sie sind ergo nicht schutzfähig, es wird daher auf eine Unterschutzstellung verzichtet."*

Es wird also kein Denkmalschutz aufgehoben, sondern auf eine Unterschutzstellung verzichtet, weil die vorliegenden Schadstoff- und Geruchsbelastungen nicht zuverlässig sanierbar sind (vgl. Abschnitt "0"), das Areal gesamthaft aber einer sinnvollen, Wohn- und Gewerbenutzung zugeführt werden soll.

*Zu Frage 4:*

Folgende Sanierungsunternehmen wurden angefragt:

- ARGE Achermann, Dübendorf
- Eberhard Bau AG, Kloten

Beide Unternehmen sind schweizweit tätig, am Markt seit langem etabliert und im Bereich Gebäudesanierung sehr erfahren.

Die Sanierungsmöglichkeiten der schützenswerten, kontaminierten Gebäudeteile werden durch die angefragten Unternehmen als stark risikobehaftet und damit - was das Erreichen

<sup>2</sup> Schreiben Denkmalschutz an Stadtplanungsamt vom 13.12.2007

der zu steckenden Sanierungsziele angeht (vollständig und nachweisbar) - als schlecht eingeschätzt. Zwar existieren Sanierungsmethoden; eine Sanierungsgarantie - sowohl für die derzeit noch nicht bekannten bzw. nicht aufgefundenen Schadstoffe als auch für die messtechnisch nicht eindeutig erfassbaren Geruchsemissionen - kann aber nicht abgegeben werden.

In der Stellungnahme von Eberhard Bau AG heisst es u. a.:

*"Für die angetroffenen Geruchsbelastungen sind uns weder geeignete Methoden noch Normen zur Zieldefinition bekannt, noch kennen wir technische Sanierungsmethoden, welche für die notwendige Sanierung den entsprechenden Erfolg versprechen würden."*

und weiter

*"Unter diesen Umständen können wir Ihnen die vorgesehene Umnutzung der bestehenden Gebäude für Wohnen aber auch für Dienstleistungen nicht empfehlen."*

Bei ARGE Achermann heisst es u. a.:

*"Mit Restrisiken muss auch nach einer sachgemässen Sanierung gerechnet werden."*

und weiter

*"Aufgrund der oben geschilderten Ausführungen empfehlen wir Ihnen, die Nachnutzung der KVA Warmbächliweg als Wohnnutzung noch einmal zu überprüfen, da wir das Risiko von Komplikationen sowohl bei der Sanierung als auch bei der geplanten Nachnutzung als hoch einstufen."*

*Zu Frage 5:*

Bzgl. Schadstoffe wurden in Abstimmung mit allen Beteiligten keine zusätzlichen, in erster Linie Kosten verursachende, Sanierungsversuche mehr durchgeführt. Dies war auch nicht nötig, da die Erfolgsaussichten einer solchen Sanierung als schlecht eingeschätzt wurden (vgl. Abschnitt "0").

Bzgl. Geruchsemissionen wurde ein Sanierungsversuch in Form eines Tests dahingehend unternommen, dass Material eines Betonträgers im Kehrlichtbunker bei 80 °C thermisch behandelt wurde. Im Ergebnis wurde der Geruch immer noch als störend empfunden (vgl. Abschnitt "Zur Frage 2", Absatz "Geruch"). Anzumerken ist jedoch, dass diese - bei Schüttgütern, Boden etc. anerkannte - Sanierungsmethode im vorliegenden Fall nicht umsetzbar wäre (Aufheizung des kompletten Gebäudes erforderlich) und zudem - wie geschildert - nicht den gewünschten Erfolg brachte.

*Zu Frage 6:*

Es wird mit folgenden Mengen an Abbruchmaterial gerechnet:

<b>Gebäude/Bereich <sup>1)</sup></b>	<b>Abbruch fest [m<sup>3</sup>]</b>
KVA inkl. Nebengebäude und Kamine	42 000
Weyermannshaus (Bahnstrasse 21)	5 500
Toblerhaus (Güterstrasse 8)	15 000
Belags- und Erdmaterial	4 500

<sup>1)</sup> Die Inneneinrichtung (Maschinen und Anlagenkomponenten) müssen hierzu noch hinzugezählt werden, sind derzeit aber schwer abschätzbar.



Für den Abtransport ist jeweils ein Auflockerungsfaktor von ca. 1.5 zu berücksichtigen. Die Angabe in Tonnen wie in der Interpellation angefragt, ist unüblich.

Eine Kostenschätzung aus dem Jahr 2009 geht mit einer Genauigkeit von +/- 20 % von ca. 14 Mio. Franken. Gesamtkosten für den Abbruch aller Gebäudeteile KVA + Weyermannshaus + Toblerhaus aus (TBF + Partner AG: "Areal Warmbächliweg - Rückbaukonzept und Kostenschätzung", Bericht zuhanden ewb und Liegenschaftsverwaltung der Stadt Bern, 15.6.2009).

*Zu Frage 7:*

Es wurden folgende Investorinnen und Anlagefonds angefragt:

- CreditSuisse, Bern
- Pensionskasse des Bundes PUBLICA, Bern
- UBS AG, Bern
- Berner Kantonalbank BEKB, Bern
- Gebäudeversicherung Bern, Ittigen
- Marazzi Generalunternehmung AG, Zürich

Die genannten Investorinnen weisen zusammenfassend darauf hin, dass die Vermarktung eines Grundstücks mit Gebäudeteilen, die potenziell erheblich schadstoffbelastet sind resp. u. U. nicht umfänglich saniert werden können, sehr problematisch ist. Die vollständige und vor allem nachweisbare Beseitigung aller auftretenden Schadstoffe wird deshalb als zwingend erachtet.

Dies zeigen exemplarisch folgende Stellungnahmen aus den Antwortschreiben der angefragten Investoren:

*"Unsere Erfahrung aus Immobilienfinanzierungen und der Vermittlung von Immobilieninvestoren zeigt, dass die Verkäuflichkeit bestehender Objekte mit substanziellen Schadstoffbelastungen massiv eingeschränkt bzw. im vorliegenden Fall höchstwahrscheinlich nicht realisierbar ist."*

oder

*"Grundsätzlich sind Finanzierungen von Liegenschaften mit sogenannten Altlasten problematisch, da von wesentlich eingeschränkten Nutzungen und damit von unsicheren Ertragserwartungen ausgegangen werden muss. Diese Unsicherheiten wirken sich naturgemäss stark auf den Verkehrswert eines solchen Grundstückes aus."*

oder

*"Aufgrund der Würdigung der zahlreich bestehenden Gutachten betreffend einer möglichen Kontaminierung erscheint uns eine Investition in die als schützenswert eingestufteten Gebäudeteile als äusserst risikobehaftet wenn nicht gar unmöglich. [...] Ein Einstieg in das Planungsrisiko steht für uns momentan nicht zur Diskussion. Dies aufgrund [...] wie auch der Auflagen betreffend die Schutzwürdigkeit bestimmter Gebäudeteile und dem damit verbundenen Risiko von irreparablen Kontaminierungen."*

Bern, 17. August 2011

Der Gemeinderat