

## **Motion Luzius Theiler (GPB): Stöckacker Süd: Sanierung oder Abriss und Ersatzneubau? Der Stadtrat soll entscheiden!**

In einer Medienmitteilung der Direktion für Finanzen, Personal und Informatik vom 22. Januar 2008 wird der Abriss der Siedlung u.a. wie folgt begründet:

„Eine von der Betriebskommission des Fonds in Auftrag gegebene Studie kam zum Schluss, dass eine umfassende Sanierung der Siedlung sich wirtschaftlich nicht rechnet“. Die Studie des renommierten Planungs- und Stadtentwicklungsbüros Metron äussert sich jedoch viel differenzierter. Metron empfiehlt, „im Konsens mit der Auftraggeberin und der Projektleitung“, Szenario 1 oder 3 weiterzuverfolgen. Bei Szenario 1 würde die Siedlung durch wenige gezielte Eingriffe aufgewertet und energetisch verbessert. Bei Szenario 3 hingegen würde die Siedlung abgebrochen und neu aufgebaut.

Ebenfalls im Widerspruch zu den veröffentlichten Informationen wird der von der Denkmalpflege als erhaltenswert eingestuft Siedlung auch von der Metron gute Noten erteilt: Sie attestiert der bestehenden Überbauung u. a. „grosszügige Siedlungsqualität“, „gute nutzungsneutrale Grundrisse“ und „präzise Architektursprache“. Die Siedlung sei „von grosser sozialgeschichtlicher Bedeutung“ und „ein wichtiger Zeuge des Quartierlebens der späten 40-er und frühen 50-er Jahre“.

Die heutige Siedlung bietet Mietpreise von 650 bis 800 Franken für eine Dreizimmerwohnung. Mit einem Abbruch der Siedlung würden die Mietpreise für eine vergleichbare, allerdings etwas grössere und komfortablere Wohnung beinahe verdoppelt. Wohnungen mit günstigen Mietpreisen, für die in Bern eine besonders grosse Nachfrage besteht, würden damit verschwinden. Mit einem Neubau könnten auf der anderen Seite höhere energetische Standards realisiert werden.

Ein gewisser Konflikt zwischen sozialen und ökologischen Zielsetzungen ist damit gegeben. Allerdings werden auch innovative Konzepte entwickelt, beide Ansprüche möglichst miteinander zu vereinen. Da etwa 15'000 Wohnungen oder fast ein Viertel aller Wohnungen in der Stadt Bern aus der Periode zwischen 1947 und 1960 stammen ist es völlig undenkbar, diese alle abzureissen. So lohnt sich der etwas grössere Aufwand, auch Alternativen zum Neuaufbau von Stöckacker-Süd weiterzuverfolgen. Auch Kombinationen, etwa die Ergänzung der heutigen Siedlung durch Neubauten entlang des Bahngleises, sind denkbar. So können Stadtrat und Volk später in Kenntnis der Vor- und Nachteile der verschiedenen Lösungsvorschläge entscheiden.

Der Gemeinderat wird beauftragt, dem Stadtrat als zuständigem Organ für den Bauentscheid einen Projektierungskredit zur Durchführung eines offenen Architekturwettbewerbes zur Erarbeitung von Projektvarianten (Sanierung der Siedlung Stöckacker-Süd, Neuaufbau oder Kombination dieser Varianten) zu unterbreiten.

Bern, 24. April 2008

*Motion Luzius Theiler (GPB), Rolf Zbinden*

## Antwort des Gemeinderats

Soweit der Gegenstand der Motion im Bereich der gemeinderätlichen Zuständigkeit liegt, kommt der Motion der Charakter einer Richtlinie zu. Laut Artikel 6 des Reglements über die Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern vom 20. Mai 1984 (Fondsreglement; FRBW; SSSB 854.1) und Artikel 19 Absatz 2 der Organisationsverordnung zum Reglement über die Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern vom 5. Juni 1996 (Fondsorganisationsverordnung; FBWO; SSSB 854.12) sehen die Finanzkompetenzen für finanzielle Verpflichtungen des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds) wie folgt aus:

- bis Fr. 100 000.00 die Liegenschaftsverwaltung;
- bis Fr. 2 000 000.00 Betriebskommission;
- bis Fr. 5 000 000.00 der Gemeinderat;
- bis Fr. 10 000 000.00 der Stadtrat;
- darüber die Stimmberechtigten.

Diese Kompetenzregelung gilt insbesondere auch für Projektierungskredite. In Artikel 6 des Fondsreglements sind die Projektierungskosten für Grundstücke namentlich erwähnt.

Für das Kommunikations- und Informationskonzept und das Wettbewerbskonzept zum Projekt Stöckacker Süd wird von Kosten in der Höhe von Fr. 565 000.00 ausgegangen. Der Beschluss über den Projektierungskredit liegt somit in der Entscheidkompetenz der Betriebskommission des Fonds. Diese hat am 14. September 2007 einen entsprechenden Projektierungskredit gesprochen.

### *Die Ausgangslage für das Projekt Stöckacker Süd*

Der Liegenschaftsbestand des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern ist überaltert. Im Zuge der Erarbeitung einer neuen Gesamtstrategie für den Fonds hat die Betriebskommission des Fonds im vergangenen Jahr auch die im Jahr 2002 verabschiedete Teilstrategie Wohnen überarbeitet. Diese setzt die Prioritäten in den Bereichen günstiger Wohnraum, Familienwohnungen, Wohnen 50+, komplementäre Wohnformen und Wohnen in gehobenem Standard. Die auf der Teilstrategie Wohnen basierenden Massnahmen beinhalten unter anderem:

- die laufende Instandhaltung der Wohnliegenschaften;
- Bau, Unterhalt und Sanierung der Wohnungen nach zeitgemässen Nachhaltigkeitsgrundsätzen;
- Sanierungen, Käufe, Verkäufe und die Realisierung von Neubauten, um ein qualitatives und quantitatives Wachstum der Wohnstadt Bern anzustreben.

Der Gemeinderat hat seine Anstrengungen zur Schaffung von mehr Wohnraum seit Beginn dieses Jahrzehnts intensiviert. In den Legislaturrichtlinien 2005 - 2008 legt er besonderes Gewicht auf die Neubautätigkeit und hält fest, dass die Stadt bei ausgewählten Projekten selber die Federführung übernimmt und so dafür sorgt, „dass innovative Bestrebungen zur Förderung der Wohnstadt Bern zügig vorangetrieben werden.“

Vor diesem Hintergrund hat die Betriebskommission des Fonds entschieden, für die 1945/46 im Auftrag der Stadt realisierte Siedlung Stöckacker Süd an der Bethlehemstrasse in Bümpliz einen Ersatzneubau zu planen. Die 106 in den 1940er-Jahren für Familien konzipierten Wohnungen mit zum grössten Teil zwei oder drei Zimmern genügen dem heutigen Wohnbaustan-

dard nicht mehr; entsprechend schwierig ist es auch, die Wohnungen heute an Familien zu vermieten. Als Entscheidungsgrundlage diene der Betriebskommission des Fonds unter anderem eine von der Liegenschaftsverwaltung in Auftrag gegebene Studie der Metron AG Brugg. Die Studie kam zum Schluss, dass sich eine umfassende Sanierung der Siedlung wirtschaftlich nicht rechnet und strukturelle Nachteile der Bausubstanz - zum Beispiel keine hindernisfreien Zugänge und Ringhörigkeit - erhalten blieben. Eine Sanierung mit wenigen gezielten Eingriffen - Balkonvergrösserungen und Wohnungszusammenlegungen - wäre wirtschaftlich tragbar. Noch ausgeprägter als bei einer umfassenden Sanierung blieben aber auch hier die baulichen und vor allem die ökologischen Nachteile der Bausubstanz bestehen. Zudem würde der Entscheid über die Zukunft der Siedlung Stöckacker Süd der nächsten Generation überlassen. Der Ersatzneubau der Siedlung mit höherer Dichte - das heisst mehr und grösseren Wohnungen - würde sich nicht nur wirtschaftlich rechnen, sondern hätte auch eine bedeutende Verbesserung der Wohnsituation zur Folge. Ebenso würde sich der Ersatzneubau positiv auf die heute einseitige soziale Durchmischung des Stöckacker-Quartiers auswirken. Der Stöckacker-Leist hat im Januar dieses Jahrs denn auch ausgesprochen positiv auf die Ankündigung des Neubauprojekts reagiert.

### *Das Projekt Stöckacker Süd*

Zielsetzung des Projekts, für das am 2. Juli 2008 ein offener, einstufiger und anonymer Projektwettbewerb nach der Norm 142 des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA) ausgeschrieben wurde, ist die Erstellung einer Siedlung mit hoher Wohnqualität für alle Altersgruppen. Die Siedlung soll den heutigen und künftigen Wohn- und Lebensbedürfnissen der Bevölkerung entsprechen. Geplant sind im Einzelnen:

- Eine verkehrssarme Siedlung mit grossen Freiflächen und einem attraktiven, an den öffentlichen Verkehr angeschlossenen Wegnetz für Fussgänger und Fussgängerinnen sowie Velofahrende.
- Eine Wohnsiedlung mit insgesamt rund 150 Wohneinheiten mit 3.5- bis 5.5-Zimmer-Wohnungen (3.5 Zimmer-Wohnungen: 30 %; 4.5 Zimmer-Wohnungen: 50 %; 5.5 Zimmer-Wohnungen: 20 %).
- Ein vielfältiges Nutzungsangebot mit Wohnungen für unterschiedliche Haushaltstypen, Wohnen im Alter und Dienstleistungen. Wohnen im Alter soll rund 20 Prozent des gesamten Wohnungsangebots umfassen; die Wohnungen für ältere Personen (60+) werden 2.5 und 3.5 Zimmer aufweisen.
- Zeitgemässer Wohnkomfort, ökologische Bauweise, hohe Energieeffizienz, stufenlos zugängliche Wohnungen.
- Integration von komplementären Wohnformen wie zum Beispiel Townhouses, Lofts oder Grosswohngemeinschaften.

Das Wohnungsangebot soll auf die Bedürfnisse der städtischen Bevölkerung und die Nachfrage im Quartier ausgerichtet sein, mit dem Ziel, in der Siedlung Stöckacker Süd attraktive Wohnungen für den Mittelstand anzubieten. Vergleiche der Mietkosten der alten und neuen Wohnungen sind insofern schwierig, als dass die geplanten Wohnungen grösser sein werden als die heutigen. Bei einer 3-Zimmer-Wohnung mit einer Nutzfläche von 70m<sup>2</sup> belaufen sich die Mieten heute zwischen Fr. 800.00 und Fr. 900.00, für eine neue 3.5-Zimmer-Wohnung mit einer Nutzfläche von 85m<sup>2</sup> werden sie sich zwischen Fr. 1300.00 und Fr. 1500.00 bewegen.

### *Die Sicht der Denkmalpflege*

Das Quartierinventar Bümpliz von 1993 würdigt vor allem die Gesamtanlage der in den 1940er-Jahren entstandenen Siedlung. Der Eigenwert wurde 1993 als „durchschnittlich“ taxiert (Bauten von durchschnittlicher Qualität, die aber für das Gesamtbild des Quartiers ihre Bedeutung haben), der Situationswert als „wertvoll“ (Standorte, die vor allem in einem einheitlichen Strassenbild wichtig sind). Im Auftrag der Liegenschaftsverwaltung und der städtischen Denkmalpflege wurde im März 2008 ein architekturhistorisches Gutachten für die Siedlung erstellt. Das Gutachten stellt fest, dass die Gebäude sowohl stilistisch als auch architektonisch nicht als herausragende Schöpfungen bezeichnet werden können. Auf Grund der wirtschafts- und sozialgeschichtlichen Bedeutung der Siedlung - sie wurde von der Stadt in den letzten Kriegsjahren als Impulsprogramm für die Bauwirtschaft und als Massnahme gegen die Wohnungsnot in Auftrag gegeben - könne sie im lokalen und kantonalen Vergleich als bemerkenswert eingestuft werden. Im Vergleichsperimeter der Schweiz oder Europas hingegen sei sie bedeutungslos.

Das Gutachten kommt zum Schluss, dass ein Erhalt der Siedlung Stöckacker Süd aus architekturhistorischen Gründen im lokalen und kantonalen Vergleich gefordert werden könne: „Sollte sich allerdings auf Grund der Mitberücksichtigung bau- und energietechnischer sowie planerischer und ökonomischer Kriterien ein gegenteiliger Schluss ergeben, muss der endgültige Entscheid für oder gegen einen Erhalt auf Grund der Abwägung aller sachspezifischer Kriterien gefällt werden. Bei einem Ersatz der Bausubstanz sind insbesondere die städtebaulichen denkmalpflegerischen Aspekte in die Entscheidungsgrundlagen über ein Nachfolgeprojekt mit einzubeziehen.“ Die Liegenschaftsverwaltung hat im Einvernehmen mit der Denkmalpflege beschlossen, die Güterabwägung im Rahmen des Architekturwettbewerbs vorzunehmen. Ausdrücklich hält das architekturhistorische Gutachten aber fest, dass bei baulichen Eingriffen im Zuge einer Sanierung oder Modernisierung eine Neuplanung einer Renovation vorzuziehen wäre.

### **Antrag**

Der Gemeinderat beantragt dem Stadtrat, die Motion abzulehnen.

Bern, 15. Oktober 2008

Der Gemeinderat