

## **Motion Fraktion SVP (Alexander Feuz, SVP): Zwischennutzungen städtischer Areale: Gleich lange Spiesse für alle! Transparenz und nicht rotgrüne Klientelpolitik ist gefordert!**

Gemäss Medienmitteilungen werden die bisherigen Zwischennutzer der alten Feuerwehrkaserne auch die künftigen definitiven Nutzer sein. Wie von Seiten der Motionärin befürchtet, wird aus der ursprünglich für wenige Jahre befristeten Zwischennutzung nun höchstwahrscheinlich ein Definitivum. Vom bisher vorgesehenen herkömmlichen Wettbewerb soll abgesehen werden. Vielmehr ist aus Sicht des Gemeinderates der Verein Alte Feuerwehr Victoria als Verhandlungspartner prädestiniert. Die bisherigen Nutzer werden so klar bevorzugt.

Dieses Vorgehen wirft viele Fragen auf und bedarf einer genauen Prüfung. Insbesondere wird es von der Motionärin als stossend empfunden, dass die Spielregeln während des laufenden Verfahrens geändert werden. Noch bis vor kurzem (anfangs April 2017) wurde von Seiten des Gemeinderates versprochen, dass ein Wettbewerb durchgeführt wird. Angesichts der ursprünglich vorgesehenen kurzen Nutzungsdauer haben sich diverse Interessenten entschliessen müssen, auf eine Bewerbung zu verzichten.

Betriebe, die über gute Verbindungen zu massgebenden rotgrünen Kreisen verfügen, konnten sich dagegen ohne grosses Risiko bewerben und z.T. hohe Investitionen vornehmen. Sie konnten davon ausgehen, dass ihre Verbündeten dafür in den Gremien ihrem Anliegen zum Durchbruch verhelfen werden. Andere Gewerbekonkurrenten wurden durch das Vorgehen des Gemeinderates massiv benachteiligt.

Der Gemeinderat wird deshalb beauftragt, einen Prüfungsbericht zu folgenden Fragen zu erstellen: Der Gemeinderat soll ein Konzept ausarbeiten, das sicherstellt, dass in Zukunft bei Zwischennutzungen Transparenz herrscht und für alle Bewerber gleich lange Spiesse bestehen. Dabei muss sichergestellt sein, dass nicht Zwischennutzer bei der späteren Vergabe bevorzugt werden, resp. dass aus der angedachten Zwischennutzung ein Definitivum wird (Gleichbehandlung der Gewerbetreibenden/keine Präjudizierung des Entscheides).

### *Begründung der Dringlichkeit*

In der Stadt Bern werden diverse Areale zwischengenutzt oder sollen in unmittelbarer Zukunft zwischengenutzt werden (Egelsee, offenbar auch Calvinhaus). Es ist bei der künftigen Vergabe entscheidend, dass eine faire Auswahl getroffen wird und nicht bereits durch die Zwischennutzung die Vergabe präjudiziert wird. Es muss deshalb rasch gehandelt werden.

*Die Dringlichkeit wird vom Büro des Stadtrats abgelehnt.*

Bern, 18. Mai 2017

*Erstunterzeichnende: Alexander Feuz*

*Mitunterzeichnende: Ueli Jaisli, Erich Hess*

### **Antwort des Gemeinderats**

Der Inhalt der vorliegenden Motion betrifft einen Bereich, der in der Zuständigkeit des Gemeinderats liegt. Der Motion kommt deshalb 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. Zudem bleibt die Entscheidungsverantwortung beim Gemeinderat.

Die Motion fordert, dass der Gemeinderat ein Konzept ausarbeitet, so dass künftige Zwischennutzungen transparent und nachvollziehbar organisiert werden können. Eine Bevorzugung von Zwischennutzenden bei einer allfälligen Vergabe an eine Endnutzung soll vermieden werden.

### *Zwischennutzungen*

In den letzten Jahren konnten nebst der alten Feuerwehrkaserne diverse erfolgreiche Zwischennutzungsprojekte realisiert werden, so beispielsweise für die städtischen Liegenschaften Reichenbachstrasse 118, Postgasse 14 (Morellhaus), Ziegler-Areal oder die Effingerstrasse 43.

Das Vorgehen bei der Realisierung einer Zwischennutzung ist zwar abhängig vom konkreten Zwischennutzungsobjekt, in den Grundzügen aber immer weitgehend identisch: Im ersten Schritt wird abgeklärt, ob ein städtisches oder ein stadtnahes Bedürfnis besteht. Trifft dies zu, wird vorab dieses Bedürfnis erfüllt. Flächen, für die kein solcher Bedarf besteht, werden der Öffentlichkeit bekannt gemacht. Dies kann auf verschiedenen Wegen erfolgen: Im Falle des Ziegler-Areals beispielsweise hat die grosse mediale Aufmerksamkeit zu zahlreichen Interessentinnen und Interessenten geführt. Andere Objekte, wie beispielsweise die Effingerstrasse 43 oder die Reichenbachstrasse 118, wurden ganz oder teilweise auf den einschlägigen Internetplattformen zur Zwischennutzung ausgeschrieben. Eingehende Bewerbungen werden anhand verschiedener Kriterien überprüft (z. B. Zonenkonformität, Nutzungskonzept, Realisierbarkeit, Erfolgsaussichten, bauliche Massnahmen, Mietzinsvorstellungen, Vertragsdauer, Bonität und Referenzen usw.). Basierend auf dieser Überprüfung entscheidet die Stadt, mit welchen Interessentinnen und Interessenten Zwischennutzungsverträge abgeschlossen werden. Beim beschriebenen Vorgehen handelt es sich um ein branchenübliches Vorgehen, welches kein zusätzliches Konzept erfordert.

Die Realisierung der Zwischennutzung der alten Feuerwehrkaserne, welche zum vorliegenden Vorstoss geführt hat, verlief wie folgt: Die Berufsfeuerwehr der Stadt Bern verliess die alte Feuerwehrkaserne im Januar 2015. Im Vorfeld des Auszugs entschied der Gemeinderat, die Liegenschaft bis zur Abgabe im Baurecht zwischenzunutzen. Die vakanten Flächen sollten dabei in erster Linie der öffentlichen Hand zur Verfügung gestellt werden. Freie Flächen, welche von der öffentlichen Hand nicht beansprucht oder erst zu einem späteren Zeitpunkt belegt werden sollten, wurden interessierten Dritten zur Verfügung gestellt. Als Folge dieses Entscheids wurden die Flächen im Obergeschoss dem Kanton Bern (Durchgangszentrum) sowie der Direktion für Bildung, Soziales und Sport (Tagesschule, Musikschule, Asylunterkunft Phase 2) vermietet.

Für die Flächen im Erd- und Untergeschoss bestand ein geringes (und später zurückgezogenes) Interesse seitens der öffentlichen Hand. Damit standen diese Flächen interessierten Dritten zur Verfügung. Der Quartierverein DIALOG Nord zeigte grosses Interesse an den Flächen und führte im November 2014 einen Workshop für eine quaternahe Nutzung durch. Der Workshop war mit 80 Personen sehr gut besucht; zahlreiche Nutzungsideen wurden eingebracht, verworfen oder später weiterentwickelt. Aus dem Workshop ging zudem der Verein Alte Feuerwehr Viktoria (AFV) hervor, welcher sich in der Folge um die Zwischennutzung der Erd- und Untergeschossflächen bewarb. Das Konzept des AFV überzeugte aus verschiedenen Gründen:

- quaternahe und vielfältige Nutzungen
- alle Flächen im EG/UG sind zur Nutzung vorgesehen
- Bespielung des Innenhofs
- Zusammenarbeit mit dem Asyldurchgangszentrum
- kostendeckender Mietzins

Mit der Zwischennutzung wurden Arbeitsplätze geschaffen und Jungunternehmerinnen und Jungunternehmer, Kulturschaffende sowie Gewerbetreibende haben Platz zur Entfaltung erhalten. Die Zwischennutzung der Alten Feuerwehrkaserne geniesst sowohl im Quartier wie auch in weiten

Teilen der Stadt grosse Zustimmung und darf als grosser Erfolg bezeichnet werden. In diesem Sinne ist es naheliegend und sinnvoll, die Überführung der Zwischennutzung in eine definitive Nutzung zu prüfen. Dabei von einer Klientelpolitik zu sprechen, scheint aus Sicht des Gemeinderats verfehlt. Der Gemeinderat hat im Mai 2017 beschlossen, den ursprünglich geplanten Wettbewerb für Planerinnen und Planer sowie Investorinnen und Investoren für das gesamte Areal nicht weiterzuverfolgen. Stattdessen beauftragte er die Direktion für Finanzen, Personal und Informatik (FPI) mit der Aufnahme von exklusiven Verhandlungen mit dem Verein Alte Feuerwehr Viktoria und der Wohnbaugenossenschaft Central über eine Abgabe im Baurecht. Für diese Verhandlungen machte er Vorgaben zur Wahl der Investierenden, zur Wirtschaftlichkeit, zu den städtischen Nutzungen und zum qualitätssichernden Verfahren. Er hat dabei bewusst darauf verzichtet, die Rendite für das Areal zu maximieren. Die Verhandlungen sind am Laufen. Die Investierenden sind noch nicht bestimmt und Verträge liegen ebenfalls noch keine vor.

#### *Abgabe im Baurecht*

Die gesetzliche Grundlage für eine Baurechtsabgabe bildet das Fondsreglement, welches in Artikel 17 zur Förderung des Wohnungsbaus, der Wohnungserneuerung und der Bildung von Wohneigentum auf dem Gemeindegebiet unter anderem die Bereitstellung und Abgabe von Grundstücken vorsieht. Das Vorgehen bei der Abgabe von Grundstücken wird in Artikel 19 Absatz 3 des Fondsreglements geregelt, wobei der Absatz nur definiert, nach welcher Priorität die Abgabe von Grundstücken erfolgen soll, sofern eine "Mehrzahl geeigneter Interessenten" vorliegt. Prioritär sollen demnach gemeinnützige Bauträgerschaften oder bisherige Bewohnende, welche die Immobilie zum Eigengebrauch nutzen, behandelt werden. In Artikel 19 Absatz 5 wird des Weiteren ein Spekulationsverbot stipuliert.

Steht ein Grundstück für die Abgabe im Baurecht zur Verfügung werden in der Regel über ein zweistufiges Bieterverfahren oder ein Einladungsverfahren Investoren und Investorinnen gesucht. Dies geschieht normalerweise mittels öffentlicher Ausschreibung via städtische Homepage, Presse und Immobilien-Onlineportale mit anschliessendem Versand des Investorenmemorandums an Interessierte. Sofern bekannt, werden auch potenzielle Investoren oder Investorinnen, zu denen auch Gemeinnützige Wohnbauträgerschaften zählen, direkt angesprochen. Die relevanten Rahmenbedingungen werden arealspezifisch durch das finanzkompetente Organ bestimmt. In begründeten Ausnahmefällen kann aus Sicht des Gemeinderats eine exklusive Abgabe, welche wiederum vom finanzkompetenten Organ beschlossen werden muss, erfolgen. Gründe können zum Beispiel die Fortführung einer bestehenden und im Quartier breit akzeptierten Nutzung sein, wie dies bei der alten Feuerwehrekaserne der Fall ist.

Ein richtungsweisendes, bereits praktiziertes Beispiel für die exklusive Abgabe im Baurecht ist der Fall der Wohnbaugenossenschaft (WBG) Via Felsenau, welche das Grundstück "Baufeld E" im Bereich der ehemaligen Schulpavillons Spinnereiweg 7b - d und 9 für die Realisierung einer gemeinnützigen Wohnüberbauung erhalten hat. Gründe für die exklusive Abgabe waren das grosse Engagement der WBG Via Felsenau (hoher Anteil Eigenleistungen am Bau, hoher Eigenkapitalanteil der Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler an den gesamten Anlagekosten, Ökologie, Engagement für das Wohnumfeld usw.) in der Vergangenheit wie auch heute, die gute Verankerung im Quartier und die Unterstützung des Verbands gemeinnütziger Wohnbauträger zu Gunsten der Genossenschaft. Auch der "Progr" ist richtungsweisend; nach Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens kam es zu einer Volksabstimmung, welche (unter Entschädigungsfolgen für den Wettbewerbsgewinner) eine Exklusivität erwirkt hat.

Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass die geltenden Bestimmungen zur Abgabe von Grundstücken ausreichend sind. In der Regel kommt, wie weiter oben beschrieben, eine öffentliche Ausschreibung zur Anwendung. Wo zweckmässig und gut begründbar kann jedoch ein Areal durch das fi-

nanzkompetente Organ exklusiv vergeben werden. Diese Vorgaben ermöglichen eine, je nach Areal und Rahmenbedingungen, flexible und sinnvolle Handhabung.

*Folgen für das Personal und die Finanzen*

Keine.

**Antrag**

Der Gemeinderat beantragt dem Stadtrat, die Motion abzulehnen.

Bern, 16. August 2017

Der Gemeinderat