

## **Dringliche Interpellation Fraktion SP (Peter Marbet, SP): Wohnraum zurückgewinnen - SBB, Post und Bundesverwaltung beziehen neue Hauptsitze**

Verschiedene Grossunternehmungen wie die SBB, die Post und die Bundesverwaltung bauen derzeit ihre neuen Hauptsitze oder Verwaltungszentren in der Stadt Bern:

- Die SBB haben WankdorfCity als Standort für ihren neuen Hauptsitz gewählt. Die Planung umfasst zwei Bürogebäude mit einer Bruttogeschossfläche von rund 35 000 m<sup>2</sup> für rund 1700 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, wobei bis 2020 weitere 2200 Arbeitsplätze folgen sollen. Diese sind derzeit über neun Standorte im Grossraum Bern verteilt.
- Ebenfalls im WankdorfCity entsteht der neue Hauptsitz der Post. Der heutige Standort Schönburg wird verkauft. Im Rahmen der neuen Raumstrategie konzentriert die Post ihre verschiedenen Einheiten an neuen Standorten. Davon sind insgesamt rund 5500 Arbeitsplätze an über 20 Bürostandorten im Raum Bern betroffen. Kommt hinzu, dass die Postfinance den Tower beim Hockeystadion bereits bezogen hat.
- Der Bund baut auf dem Zeughausareal am Guisanplatz ein Zentrum mit total 3300 Arbeitsplätzen. Der Bezug des Verwaltungszentrums erfolgt ab 2017. Angesiedelt werden die Bundesanwaltschaft sowie Verwaltungseinheiten des Eidgenössischen Departements für Verteidigung, Bevölkerungsschutz und Sport (VBS) und des Justiz- und Polizeidepartements (EJPD).

Durch die organisatorischen Verdichtungen von SBB, Post, Bundesverwaltung und weiterer grosser Unternehmungen wird in den nächsten Jahren etlicher Büroraum in der Stadt Bern frei. Auch wenn grössere Büroeinheiten bereits einer neuen Büronutzung zugeführt worden sind (z.B. übernimmt die Universität Bern verschiedene Gebäude der SBB, die Schönburg als bisheriger Hauptsitz der Post wird verkauft), bleiben immer noch sehr viele Büroräume, die durch die Verdichtungen von SBB, Post und der Bundesverwaltung in den nächsten Jahren frei werden. Auch werden durch die Rochade SBB-Uni Räumlichkeiten frei, die bisher von der Universität beansprucht worden waren. Viele dieser Büros waren früher Wohnungen und befinden sich in Wohnhäusern. Der Stadt Bern bietet sich die Chance, diesen Wohnraum zurückzugewinnen und Büroflächen, die sich zum Wohnen eignen, Wohnzwecken zuzuführen.

Angesichts des sehr tiefen Leerwohnungsbestands in der Stadt Bern von 0,39% (Stand: 1. Juni 2013) und der hohen Zustimmung der Stadt Berner Bevölkerung zum neuen Artikel 16a der Bauordnung (80% Zustimmung, Abstimmung vom 9. Juni 2013), wonach die Umnutzung in Büros auch künftig eine Bewilligung braucht, ist eine aktive Politik seitens des Gemeinderats gefragt und politisch breit abgestützt.

Die SP Fraktion fragt in diesem Zusammenhang den Gemeinderat:

1. Wie viel Wohnraum könnte dank der obigen Entwicklung gewonnen, respektive zurückgewonnen werden?
2. Ist der Gemeinderat bereit, sich dafür einzusetzen, dass der frei werdende Büroraum (wieder) Wohnzwecken zugeführt wird?
3. Hat der Gemeinderat eine Strategie respektive ein Konzept, wie er diese Büroräume als Wohnraum gewinnen will?
4. Ist der Gemeinderat bereit, mit SBB, Post und Bundesverwaltung zu verhandeln, um zu erreichen, dass der frei werdende Büroraum dem Wohnen zugeführt werden kann?

### *Begründung der Dringlichkeit*

In der Stadt Bern gibt es genügend frei stehenden Büroraum. Die SBB beziehen die neuen Büroräumlichkeiten im WankdorfCity bereits ab Frühling 2014, die Post zieht anfangs 2015 an ihren neuen Hauptsitz. Es gilt sofort zu handeln und sicher zu stellen, dass möglichst viel frei werdender Raum (wieder) als Wohnraum genutzt werden kann. Der Gemeinderat muss unverzüglich seine Kontakte spielen lassen.

Bern, 31. Oktober 2013

*Erstunterzeichnende: Peter Marbet*

*Mitunterzeichnende:* Michael Sutter, Nadja Kehrli-Feldmann, Yasemin Cevik, Katharina Altas, Annette Lehmann, David Stampfli, Thomas Göttin, Rithy Chheng, Halua Pinto de Magalhães, Lea Kusano, Bettina Stüssi, Lukas Meier, Marieke Kruit, Stefan Jordi, Lena Sorg, Gisela Vollmer, Benno Frauchiger, Fuat Köçer, Martin Krebs

### **Antwort des Gemeinderats**

Die Schaffung von Wohnraum ist dem Gemeinderat ein wichtiges Anliegen. Neben der Neubauproduktion sind Bestrebungen, die Umnutzungen und Rückführungen von Büros oder anderen Liegenschaften in Wohnraum ermöglichen, ein zentraler Bestandteil der städtischen Wohnbauförderung.

#### *Zu Frage 1:*

In heute bereits bekannten Neubauprojekten wie WankdorfCity oder Postparc entstehen bis 2018 rund 300 000 m<sup>2</sup> Büroflächen. Es ist davon auszugehen, dass diese neu erstellten Flächen nicht vollständig durch das Beschäftigungswachstum absorbiert werden und dass es Rückstellungen von Büronutzern aus Bestandesbauten in Neubauten geben wird. Leerstände werden mutmasslich in bestehenden Gebäuden und nicht in Neubauten anfallen. Ein Teil dieser dereinst leerstehenden Bestandesflächen dürfte sich für Wohnnutzungen eignen. Bereits seit Jahren beobachtet die Präsidialdirektion (Abteilung Stadtentwicklung) solche Entwicklungen und kontaktiert jeweils die Nutzerinnen und Nutzer bzw. die Grundeigentümerschaften, wenn dies Erfolg versprechend scheint.

Im Auftrag der Stadt (Abteilung Stadtentwicklung) hat das Immobilienberatungsbüro Wüest & Partner im Februar 2013 das Umnutzungspotenzial von Arbeitsräumen in Wohnraum erhoben. Die Studie kommt zum Schluss, dass in der Stadt Bern in den nächsten fünf Jahren ein Umnutzungspotential von rund 450 Wohnungen entsteht.

#### *Zu Frage 2:*

Die Stadt Bern eruiert laufend grössere Umnutzungs- oder Rückführungspotentiale. Wenn Büro- oder Gewerbeflächen frei werden, sucht die Stadt den Kontakt zu den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern und engagiert sich bei geeigneten Räumlichkeiten für Umnutzungen und Rückführungen. So geschehen zum Beispiel bei der Umnutzung des Gewerbeareals der Ascom an der Brünenstrasse, bei der Verlegung der amerikanischen Botschaft oder infolge einer Zentralisierung der kantonalen Verwaltung in der Altstadt. Zudem wurden in den letzten Jahren verschiedene Umnutzungsprojekte Privater begleitet.

#### *Zu Frage 3:*

Neben den bereits erwähnten Kontakten zu den Grundeigentümerschaften klärt die Abteilung Stadtentwicklung zurzeit ab, wie die Stadt Bern Umnutzungen weiter aktiv fördern kann. Dazu findet anfangs Dezember 2013 ein Runder Tisch mit Berner Immobilienakteuren statt. Dabei sollen Massnahmen zur Förderung von Umnutzungen und Rückführungen in Wohnraum diskutiert werden.

#### *Zu Frage 4:*

Zu SBB, Post und Bundesverwaltung unterhält der Gemeinderat seit Jahren gute Kontakte. Die anstehenden Arbeitsplatzkonzentrationen in der WankdorfCity und am Guisanplatz waren und sind dabei immer wieder Thema.

Zusammen mit den SBB wurde bereits vor Jahren eine Umnutzung der Liegenschaft an der Mittelstrasse geprüft; beide Gebäude - Hochschulstrasse 6 und Mittelstrasse 43 - wurden unterdessen an den Kanton Bern verkauft und sollen vorab dazu dienen, den Platzbedarf der Universität zu decken. Der Gemeinderat bedauerte seinerzeit den Entscheid der SBB, die Mittelstrasse nicht der Wohnnutzung zuzuführen.

Bei zwei weiteren Mietliegenschaften, die durch die Konzentration der SBB-Bürostandorte in der WankdorfCity frei werden, kann mit den betroffenen Grundeigentümern noch dieses Jahr Kontakt aufgenommen und die Option einer Umnutzung geprüft werden; da es sich jedoch um klassische Bürobauten handelt, scheint das Potenzial nicht allzu gross zu sein.

Die Post hat ihren Hauptsitz am Standort Schönburg an einen Immobilienfonds der Credit Suisse verkauft. In Zusammenarbeit mit der Stadt ist eine Arealentwicklung in Erarbeitung. Während längerer Zeit stand eine kombinierte Wohn-/Hotelnutzung im Vordergrund. Andere Nutzungen werden zurzeit noch geprüft. Alle bisher untersuchten Szenarien umfassen auch Wohnnutzungen. Von weiteren Bürostandorten, die mit der Eröffnung des neuen Post-Hauptsitzes in der Wankdorf-City aufgehoben werden sollen und sich auf Stadtberner Boden befinden, hatte der Gemeinderat bisher keine Kenntnis. In den kommenden Monaten soll abgeklärt werden, ob sich weitere zur Disposition stehende Bürogebäude für eine Umnutzung zu Wohnraum eignen könnten.

Mit dem Bundesamt für Bauten und Logistik (BBL) wurden letztmals im Jahre 2010 Potenziale und Möglichkeiten zur Umnutzung oder Rückführung von Büronutzungen des Bundes in Wohnraum diskutiert. Dabei wurde festgestellt, dass sich keines der damals als Bürogebäude genutzten Gebäude für eine Umnutzung in Wohnraum eignen würde. Bereits damals wurde die kommende Zentralisierung am Guisanplatz thematisiert und das BBL hat sich bereit erklärt, die Anliegen der Stadt Bern nach Umnutzungen nach Möglichkeit zu unterstützen.

Der Bezug der ersten Etappe des neuen Bundesverwaltungszentrums am Guisanplatz erfolgt erst ab 2017. Die Stadt Bern wird zu gegebener Zeit mit den Verantwortlichen des Bundes die Eignung der freiwerdenden Liegenschaften für Umnutzungen prüfen.

Bern, 20. November 2013

Der Gemeinderat