12.000231 (12/161)
Reg. 63/-00

Dringliche Interpellation Luzius Theiler (GPB-DA): Hohe Baukosten für den Neuaufbau der Siedlung Stöckacker-Süd

Weil die Finanzdirektorin an der letzten Stadtratssitzung meine durch Zahlen belegte Kritik an den hohen Baukosten für die Siedlung Stöckacker-Süd nicht beantwortete, sondern – obwohl in dieser Sache nicht Schiedsrichterin, sondern nur Partei – mit einer „roten Karte“ reagierte, muss ich nochmals nachfragen:

1. An der ersten offiziellen Vorstellung des Bauprojektes vor den Medien am 22. Januar 2008 durch die Betriebskommission des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik und der Liegenschaftsverwaltung unter dem Vorsitz der Finanzdirektorin wurde gemäss „Bund“-Berichterstattung erklärt: „Es wird mit Investitionskosten von 40 Millionen Franken gerechnet“. Wie erklärt der Gemeinderat die Kostensteigerung von 40 auf 70 Mio. Franken in vier Jahren?
2. Wurde in dem anschliessend ausgeschriebenen Projektwettbewerb ein verbindliches Kostendach festgelegt?
   - Wenn Ja, in welcher Höhe? Hat die siegreiche Projekteingabe dieses Kostendach eingehalten?
   - Wenn Nein: Warum hat der Gemeinderat dem Aspekt der Baukosten keine Beachtung geschenkt, obwohl nur ein striktes Kostenmanagement beim Bauen das ursprünglich angestrebte Ziel eines „vielfältigen Angebots von kostengünstigen Wohnungen“ (Medienmitteilung der Finanzdirektion vom 30. Juni 2008 zum Projektwettbewerb) wenigstens zum Teil hätte erreichen können?
3. Stöckacker Süd mit 146 Wohnungen soll gemäss Abstimmungsvorlage 70 Mio. Franken kosten. Im gleichen Quartier beim Bahnhof Bümpliz-Süd wurde vor 2 Jahren von zwei gemeinnützigen Bauträgern die Siedlung „Burgunder“ fertiggestellt. Der Bau der insgesamt 80 Wohnungen kostete hier weniger als 25 Mio. Franken (Land im Baurecht der Stadt). Noch ein anderer Vergleich: Aus den Zahlen in der Abstimmungsbotschaft lässt sich ein Preis von über 4800 Fr./m^2 Hauptnutzfläche (entspricht ungefähr der Nettowohnfläche)errechnen, ohne Land, aber inkl. Drittnutzungen. Die von der NPG für nachhaltiges Bauen im gleichen Energiestandard Minergie-P-ECO wie Stöckacker Süd erstellten 40 Wohnungen kommen auf Fr. 3200/m^2 HNR zu stehen, die von der Wok Burgunder im Standard Minergie P erstellten 40 Wohnungen gar nur auf Fr. 2760/m^2 HNF (Zeitschrift „hochparterre“ Nr. 10, 2011). Wie begründet der Gemeinderat die ausserordentlich hohen Baukosten seines „Leuchtturmprojektes“?

Begründung der Dringlichkeit
Es ist sowohl im Interesse der StimmbürgerInnen wie des Gemeinderates, die gestellten Fragen zur Abstimmungsvorlage vom 23. September 2012 noch vor der Abstimmung zu klären.

Bern, 28. Juni 2012

Dringliche Interpellation Luzius Theiler (GPB-DA): Regula Fischer, Rolf Zbinden, Lea Bill, Rahel Ruch

Die Dringlichkeit wird vom Büro des Stadtrats bejaht.

Antwort des Gemeinderats

Zu Frage 1:
Im Bund vom 23. Januar 2008 steht kein Zitat einer Person, sondern generell formuliert: „Es wird mit Investitionskosten von 40 Mio. Franken gerechnet". Finanzdirektorin Barbara Hayoz wird gleichentags in der Berner Zeitung korrekter wie folgt zitiert: Barbara Hayoz geht *bisher* von Investitionskosten von rund 40 Mio. Franken aus. Zu diesem Zeitpunkt lag einzig die Entwicklungsstudie der Metron AG Brugg vom September 2006 vor. Diese Entwicklungsstudie beinhaltete damals ein Projekt mit 122 Wohnungen, in Bezug auf die Energieeffizienz einzig berechnet nach den minimalen gesetzlichen Vorschriften, zudem ohne Quartiererschliessung, Sonderprojekte und Reserve.

Das nun vorliegende Projekt ist ein weitaus ausgereifteres Projekt. Gegenüber den ersten Berechnungen der Metron-Studie basieren die Kosten des geplanten Projekts auf einer um 1 095 m² grösseren Hauptnutzungsfläche (HNF), das heisst auf einer Verdichtung mit bedeutend mehr Wohneinheiten. Was die Stadt heute bauen will, ist ein Quartier mit 146 Wohnungen (anstatt 122), erbaut nach MINERGIE-P-ECO-Standard und ausgerichtet an der 2000-Watt-Gesellschaft. Mehr Wohnraum, besserer Wohnkomfort, höhere Energieeffizienz und die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien haben ihren Preis. Die Investitionskosten spiegeln demnach die von der Betriebskommission (BK) des städtischen Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik formulierten Zielsetzungen für die neue Siedlung wieder.

Zudem sei darauf hingewiesen, dass den im Jahr 2008 genannten 40 Mio. Franken (BKP 1 bis 5) - wenn schon - dann einzig die entsprechenden Kostenpositionen des heute vorliegenden Bauprojekts von 56,2 Mio. Franken gegenübergestellt werden können. Die Kostensteigerung gegenüber der ursprünglichen Studie umfasst also einen Betrag von 16,2 Mio. Franken und ist durch die zusätzlichen Wohneinheiten und den höheren Energiestandard begründet und nachvollziehbar. Die verbleibende Differenz von 13,8 Mio. Franken zu den Gesamtkosten von 70 Mio. Franken setzt sich aus zusätzlichen Kostenbestandteilen zusammen (z.B. Kosten für die neue Quartiererschliessung inklusive sämtlicher Infrastruktureinrichtungen, Sonderprojekte für die Energiegewinnung und die Abwasserbehandlung, Reserve etc.), die auch beim Projekt gemäss Entwicklungsstudie Metron noch hinzugekommen wären.

Zu Frage 2:
Im Wettbewerb wurde kein verbindliches Kostendach festgelegt. Als Beurteilungskriterien definiert wurden im Bereich der Wirtschaftlichkeit jedoch die Erstellungskosten, Mietzinse und das wirtschaftliche Potenzial. Diese Kriterien waren in der Folge auch Gegenstand der Jurierung. So konnten auf der Grundlage der Kriterien nach SIA 112/1 die geplante Gebäudesubstanz und die Betriebs- und Unterhaltskosten auf ihre Nachhaltigkeit hin geprüft und bewertet werden. Der Gemeinderat ist überzeugt, dass mit dem bisherigen Vorgehen ein vielfältiges Angebot von kostengünstigen Wohnungen realisiert werden kann.

Zu Frage 3:
Es muss zwingend immer Gleiches mit Gleichem verglichen werden. Bei den in der Interpellation aufgeführten Kostenangaben zur Siedlung Burgunder sind die Investitionen für die Infrastruktur, Heizwärme und Warmwassererzeugung nicht enthalten. Dies wurde nämlich mittels eines Contracting-Vertrags mit Energie Wasser Bern (ewb) gelöst, was wiederum bedeutet, dass ein erheblicher Kostenfaktor nicht gleich ausgewiesen wurde, wie es nun beim Projekt

Stöckacker Süd der Fall ist. Bei den Wohnungen der WOK Burgunder wurden die Bauarbeiten zudem „nur“ im MINERGIE-P-Standard ausgeführt. Gerade aber die Realisierung von MINERGIE-P-ECO führt gegenüber einem blossen MINERGIE-P Bau ohne ECO-Zertifizierung zu Mehrkosten. MINERGIE-ECO ist eine Ergänzung zum MINERGIE, MINERGIE-P bzw. MINERGIE-A-Standard. Voraussetzung für eine Zertifizierung nach MINERGIE-ECO ist eine konsequente Bauweise nach MINERGIE, MINERGIE-P respektive MINERGIE-A. Während Merkmale wie Komfort und Energieeffizienz allen MINERGIE-Gebäuden eigen sind, erfüllen nach MINERGIE-ECO zertifizierte Bauten auch Anforderungen einer gesunden und ökologischen Bauweise.

Bern, 15. August 2012

Der Gemeinderat