

Interfraktionelle Interpellation SP/JUSO, GB/JA! (Marieke Kruit/Peter Marbet, SP/Franziska Grossenbacher, GB): Rasche Realisierung von gemeinnützigen Wohnungen auf dem Viererfeld/Mittelfeld: Vergabe von Baufeldern an eine Genossenschaft der Genossenschaften

Die Planung auf dem Vierer- und Mittelfeld in Bern nimmt konkretere Formen an. Am 17. Januar 2018 publizierte die Stadt das Programm für den städtebaulichen Wettbewerb für das ganze Areal inklusive Stadtteilpark. Geplant ist ein sozial durchmischtes, nachhaltiges, hindernisfreies und lebendiges Quartier für 3000 Bewohnerinnen und Bewohner. Mindestens 50 Prozent soll dem gemeinnützigen Wohnungsbau zur Verfügung stehen, so hat es das Stimmvolk festgelegt. Die Präqualifikationsphase ist gestartet. Wie der Gemeinderat festhält, haben in diesem ersten Schritt interessierte interdisziplinäre Planungsteams mit Kompetenzen in Städtebau/Architektur, Landschaftsarchitektur, Soziales und Mobilität die Möglichkeit, sich für den Wettbewerb zu bewerben. Nach dem Wettbewerb sollen in einer ersten Etappe rasch rund 300 Wohnungen gebaut werden – die Hälfte davon gemeinnützig.

Berns Wohnbaugenossenschaften wollen von Anfang an mitgestalten und ihre Ideen von einem nachbarschaftlichen und generationenübergreifenden Quartier auf dem Viererfeld/Mittelfeld einbringen. Deshalb hat der Regionalverband Wohnbaugenossenschaften Bern-Solothurn die Idee einer Genossenschaft der Genossenschaften (GdG) lanciert. Diese soll für die erste Etappe koordiniert ein Bauprojekt für die ersten 150 gemeinnützigen Wohnungen realisieren. Die GdG bewirbt sich deshalb für Verhandlungen zur Direktvergabe einer ersten Tranche nach der Wettbewerbsjurierung. Dieses Vorgehen hat sich in Basel und Zürich bewährt. Wir unterstützen angesichts der herrschenden Wohnungsnot in der Stadt Bern den raschen Bau von genossenschaftlichem Wohnraum und haben Sympathien für eine Bernische Genossenschaft der Genossenschaften. Zum Zeitplan und Verfahren gibt es jedoch noch unklare Punkte.

Wir bitten den Gemeinderat deshalb, folgende Fragen zu beantworten:

1. Wie sehen Zeitplan und Verfahren für die Vergabe der Baufelder für die erste und zweite Realisierungsphase an die genossenschaftlichen und marktorientierten Investorinnen und Investoren aus?
2. Welche Rolle beabsichtigen die Stadt bzw. der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik als BauträgerIn auf dem Vierer- und/oder Mittelfeld einzunehmen?
3. Was hält der Gemeinderat davon, die genossenschaftlichen Wohnungen in der ersten Phase durch eine übergeordnete Genossenschaft realisieren zu lassen?
4. Was für Chancen, aber auch Risiken hätte dieses Vorgehen aus Sicht des Gemeinderats?
5. Unter welchen Voraussetzungen wäre der Gemeinderat bereit, rasch Verhandlungen mit einer Genossenschaft der Genossenschaften aufzunehmen?

Bern, 25. Januar 2018

Erstunterzeichnende: Marieke Kruit, Peter Marbet, Franziska Grossenbacher

Mitunterzeichnende: Michael Sutter, Ladina Kirchen Abegg, Bettina Stüssi, Johannes Wartenweiler, Halua Pinto de Magalhães, Fuat Köçer, Yasemin Cevik, Katharina Altas, Nadja Kehrlifeldmann, Edith Siegenthaler, Martin Krebs, Benno Frauchiger, Timur Akçasayar, Ingrid Kissling-Näf, Barbara Nyffeler, Ursina Anderegg, Katharina Gallizzi, Lea Bill, Rahel Ruch, Seraina Patzen, Eva Krattiger, Stéphanie Penher, Leena Schmitter, Brigitte Hilty Haller, Lukas Gutzwiller

Antwort des Gemeinderats

Der Gemeinderat will, dass eine erste Bebauungsetappe auf dem Viererfeld/Mittelfeld rasch realisiert werden kann. Das Projekt gilt als ein Schwerpunkt der Legislatur; die Arbeiten werden deshalb zügig an die Hand genommen. Auch der zurzeit laufende städtebauliche Wettbewerb zielt auf eine rasche Realisierung einer ersten Bauetappe ab. Von den Wettbewerbsteilnehmenden werden neben der städtebaulichen Idee und dem Vorschlag für den Stadtteilpark gleichzeitig auch Gebäudekonzeptionen in einem detaillierten Massstab für Wohnnutzungen erwartet. Mit dem gewählten Verfahren wird ermöglicht, neben den Aufträgen für den Städtebau, die Masterplanung sowie für die Gestaltung des öffentlichen Raums rasch Aufträge an vier bis sieben Planungsteams für die konkrete Projektierung eines oder mehrerer Wohnbaufelder zu erteilen.

Zu Frage 1:

Nach dem Wettbewerb, der gemäss Terminplanung Ende 2018 abgeschlossen sein soll, erfolgt die in zwei Phasen durchzuführende Masterplanung. Noch während der Erarbeitung des Masterplans werden die weiteren Entwicklungsschritte ausgelöst, zu denen unter anderem die Suche nach genossenschaftlichen und privaten Investorinnen und Investoren gehört. Ergebnis der ersten Phase ist ein Grobentwurf des Masterplans mit Definition der Baufelder und zukünftigen Nutzungen. In der zweiten Phase erfolgt die detaillierte Ausgestaltung des Masterplans. Vorgesehen ist, dass diese in Zusammenarbeit zwischen Stadtvertretungen, den Sieger/innenteams des Wettbewerbs und den künftigen Bauträgerschaften (zumindest für eine erste Bebauungsetappe) ausgearbeitet wird. Nach heutigem Zeitplan ist die Investorensuche für Herbst 2019 geplant. Der Gemeinderat weist in diesem Zusammenhang daraufhin, dass die Abgabe im Baurecht in die Kompetenz der Stimmberechtigten fällt. Eine entsprechende Abstimmungsvorlage ist noch zu erarbeiten. Demnach werden zu Beginn der Zusammenarbeit zunächst Reservationsvereinbarungen mit den Bauträgerschaften abzuschliessen sein.

Der Zeitplan für die Ausschreibung der zweiten Bebauungsetappe ist heute noch offen. Es ist auch möglich, dass sämtliche Investorinnen und Investoren gleichzeitig ausgeschrieben werden. Die Investorinnen und Investoren für die Baufelder der ersten Etappe könnten mit den Gewinnerinnen und Gewinnern aus dem Wettbewerb rasch ihre Projekte realisieren. Die anderen müssten zuerst noch qualitätssichernde Verfahren durchführen.

Zu Frage 2:

Der Gemeinderat hält in den Legislaturrichtlinien 2017 - 2020 fest, dass die Stadt Bern vermehrt selber bauen und die Rahmenbedingungen für eine aktive Boden- und Wohnbaupolitik verbessern will. Die Betriebskommission des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds) hat seine Strategie ebenfalls dahingehend erweitert. Dass die Stadt mit einer aktiven Wohnbaupolitik erfolgreich ist, zeigen der bereits realisierte Ersatzneubau «Stöckacker Süd» mit insgesamt 146 neuen Wohnungen und das geplante Projekt Reichenbachstrasse 118, wo die Stadt rund 100 Wohnungen im günstigen Bereich (Kostenmiete, sowie mindestens 20 Prozent kostengünstige Wohnungen mit niedrigem Ausbaustandard, um das Angebot an günstigem Wohnraum mit Vermietungskriterien [GüWR] zu erhöhen) bauen will. Die Stadt respektive der Fonds plant aufgrund der positiven Erfahrungen, auf dem Viererfeld/Mittelfeld selber oder mittels Beteiligung – bspw. an der Genossenschaft der Genossenschaften (GdG) – einen Anteil zu bauen.

Zu Frage 3:

Die Idee einer Genossenschaft der Genossenschaften (GdG) wurde vom Regionalverband Bern-Solothurn der Wohnbaugenossenschaften Schweiz dem Gemeinderat und der Betriebskommission des Fonds bereits im August 2017 mittels eines Schreibens kundgetan. Diese Idee zur Bündelung der genossenschaftlichen Kräfte in Bern stösst beim Gemeinderat auf Unterstützung. Genauso wichtig scheint ihm aber, dass von Beginn an Transparenz und Klarheit herrschen, wann und wie

die Baurechte vergeben werden; sei es für eine allfällige Abgabe an eine GdG oder an andere genossenschaftliche oder private Bauträgerschaften.

Zu Frage 4:

Mit der Gründung einer GdG besteht die Chance, rasch und mit vereinten Kräften professionelle Strukturen für die Projektierung, Realisierung und den Betrieb einer gemeinnützigen Bebauungsetappe auf dem Viererfeld/Mittelfeld zu schaffen. In einer GdG würden sich vielfältige Erfahrungen im Bereich des gemeinnützigen Wohnungsbaus kumulieren und das nötige Kapital wäre vorhanden. Dies würde die Chance für ein innovatives und richtungweisendes neues Stadtquartier erhöhen. Risiken sieht der Gemeinderat in den politischen Debatten um die Gleichbehandlung bei Baurechtsvergaben anlässlich der noch bevorstehenden Volksabstimmung.

Zu Frage 5:

Der Gemeinderat ist grundsätzlich offen für Verhandlungen mit einer GdG. Bevor solche aufgenommen werden können, gilt es jedoch, die Rahmenbedingungen zu klären. So muss zuerst der städtebauliche Wettbewerb abgeschlossen sowie die sich daraus ergebende konkrete Disposition für die Masterplanung abgewartet und der Vergabeprozess für die Bebauung festgelegt werden. Zudem muss entschieden werden, ob die Stadt selber einer GdG beitreten soll.

Bern, 23. Mai 2018

Der Gemeinderat