

Bericht des Gemeinderats

Postulat Fraktion GB/JA! (Stéphanie Penher, GB) vom 10. September 2015: Morellhaus sanft sanieren für günstigen Wohnraum (2015.SR.000303)

Die Dringliche Motion Fraktion GB/JA (Stéphanie Penher, GB): Morellhaus sanft sanieren für günstigen Wohnraum vom 10. September 2015 wurde von der Motionärin an der Stadtratssitzung vom 12. November 2015 in ein Postulat umgewandelt. Der Stadtrat hat das Postulat mit SRB 2015-493 vom 12. November 2015 für erheblich erklärt, den Prüfungsbericht des Gemeinderats jedoch abgelehnt. Mit SRB 2017-295 vom 18. Mai 2017 hat er eine Fristverlängerung zur Vorlage des Prüfungsberichts bis 30. August 2017 genehmigt:

Das fünfgeschossige Morellhaus (Postgasse 14) soll einem neuen Zweck zugeführt und deshalb ebenfalls dem Fonds zugewiesen werden. So ist denn auch der Auszug des Ratssekretariats bereits beschlossene Sache. Das Objekt liegt in der unteren Altstadt im UNESCO-Weltkulturerbe-Perimeter am Ende einer Gebäudezeile und wird von den Strassen Postgasse und Postgasshalde auf drei Seiten umgeben.

Seit 2002 wird das Gebäude vom Ratssekretariat genutzt. Vorher diente das Haus der Fachstelle für Erwachsenenbildung sowie der Stelle für Ausbildung und Organisation (AOB). Das Morellhaus wurde 1724 als Wohnhaus erbaut und hat seinen Namen nach der langjährigen Besitzerfamilie – bekannt als Apotheker der Rathausapotheke. Das Haus beherbergte im 19. Jahrhundert mal die Spysi, später ein Diensthospital für „alte und gebrechliche Mägde“ und rund zwei Jahrzehnte die Gewerbeschule.

Im Vortrag des Gemeinderates zur Entwidmung und Übertragung vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen steht, dass als Strategieszenario nebst der Investition die Devestition in der Form der Abgabe im Baurecht möglich seien. Der Investitionsbedarf wird bereits in der Grössenordnung von 4 Millionen Franken angegeben. Eine Broschüre des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO) über Strategien zur Aufwertung von Wohnraum in der Altstadt dokumentiert die Sanierung der Liegenschaft an der Postgasse 30 in Bern. Der Riegbau stammt aus dem späteren Mittelalter (um 1600). Die Bausubstanz ist ein Skelettbau aus Holz mit einem späteren Anbau aus Sandsteinquadern auf der Nordseite. Trotz des sehr hohen Sanierungsbedarfs ist das Haus sanft saniert worden und bietet heute einfachen und bezahlbaren Wohnraum. Das Morellhaus ist weniger alt, kein Riegbau und – wie die meisten Stadtratsmitglieder aus eigener Erfahrung wissen – in gutem Zustand. Bei einem angenommenen Sanierungsbedarf von 4 Millionen ist deshalb davon auszugehen, dass eine gründliche Sanierung geplant ist, die unweigerlich zu teurem Wohnraum führt.

Das Beispiel der Liegenschaft an der Postgasse 30 zeigt, dass neben den Überlegungen zum Bauprozess immer einer Vision für die Nutzung und die NutzerInnen vorhanden sein muss. Altstadt Häuser haben Eigenheiten und verlangen nach einer besonderen Bewohnerschaft. Der erklärt auch warum Altstädte keine einheitliche Nutzerschaft anziehen und der bunte Mix überwiegt, bzw. überwiegen sollte. Das neue Phänomen der Business-Wohnungen verdrängt den klassischen Wohnraum und macht das Quartier anonym.

Es wäre ein fatales Zeichen an die übrigen LiegenschaftsbesitzerInnen, wenn die Stadt auf diesen Trend einsteigen würde. Vielmehr muss sie mit guten Beispielen vorangehen und sich für ein soziales und kulturelles Leben in der Altstadt engagieren.

Wir fordern deshalb den Gemeinderat auf:

1. Das Morellhaus (Postgasse 14) sanft zu sanieren und bezahlbaren Wohnraum zum Preis von 220.-/m² zu erstellen.
2. Mit dem ausgewählten Architekturbüro, die Höhe der Sanierungskosten abschliessend bestimmen, damit diese nicht überschritten werden und keine Quersubventionierung nötig wird.

3. Die im Vortrag des Gemeinderates zur Entwidmung und Übertragung vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen, vorgebrachte Variante vorantreiben. Diese sieht eine Nutzung für Musik-, Kultur-, Studenten-, Alten-, Mehrgenerationenhaus mit integrierter Wohnnutzung für neue Wohnformen vor.

Bern, 10. September 2015

Erstunterzeichnende: Stéphanie Penher

Mitunterzeichnende: Leena Schmitter, Regula Tschanz, Franziska Grossenbacher, Regula Bühlmann, Seraina Patzen, Katharina Gallizzi, Christine Michel, Cristina Anliker-Mansour

Bericht des Gemeinderats

Mit SRB 2015-355 vom 10. September 2015 wurde das Morellhaus entwidmet und per 1. Januar 2015 zum Buchwert von Fr. 202 654.00 vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen übertragen. Die Zuweisung vom Finanz- in das Fondsvermögen zum Verkehrswert von Fr. 2 500 000.00 erfolgte durch Gemeinderatsbeschluss im Mai 2015.

Die Betriebskommission des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds) hat anschliessend im September 2015 beschlossen, die Liegenschaft Postgasse 14 (Morellhaus) im Eigentum zu behalten und das Gebäude mit Wohnungen auszubauen. Für diese Aufgabe seien Architektinnen und Architekten im Einladungsverfahren zu suchen, die Referenzen im günstigen Wohnungsbau und bei der Sanierung von Altstadtliegenschaften vorzuweisen haben. Zur Ausarbeitung des Projekts wurde ein Projektierungskredit in der Höhe von Fr. 445 000.00 gesprochen.

Anfang 2016 wurde von Immobilien Stadt Bern (ISB) ein Projektbeschrieb erstellt. Mithilfe der Fachstelle Beschaffungswesen (FaBe) wurde anschliessend ein Einladungsverfahren (Pool-Ausschreibung) unter Architektinnen und Architekten mit der geforderten Ausrichtung durchgeführt. Im Juni 2016 erhielt auf Empfehlung der FaBe das Architektenteam A. Furrer und Partner AG, Bern, den Zuschlag. Das Architektenteam wurde beauftragt, ein Vorprojekt auszuarbeiten, in welchem unter anderem mit der Denkmalpflege und "Procap" abgeklärt werden sollte, ob ein wie von der Motionärin angesprochener Verzicht eines Lifts zur Kostensenkung möglich ist.

Anfangs Juli 2017 hat der Gemeinderat für die Gesamtsanierung der Liegenschaft mit Umnutzung zu Wohnungen und ohne Einbau eines Personenaufzugs einen Baukredit in der Höhe von Fr. 4 212 000.00 bewilligt.

Zu Punkt 1:

Das Gebäude wird im Interesse einer attraktiven und lebendigen Altstadt zu Wohnraum umgenutzt und möglichst sanft saniert. Mit der bestehenden Bausubstanz wird sorgfältig umgegangen. Sie wird somit erhalten und gesichert.

Abklärungen mit der Fachstelle Hindernisfreies Bauen "Procap" und der Denkmalpflege bestätigten, dass auf den Lifteinbau verzichtet und somit über eine Viertelmillion Franken eingespart werden kann. Die Wirtschaftlichkeit im vom Gemeinderat genehmigten Baukredit wurde auf der Basis der geforderten Miete von Fr. 220.00/m² pro Jahr berechnet.

Zu Punkt 2:

Die Baukosten für die Sanierung und Umnutzung werden auf insgesamt Fr. 4 212 000.00 geschätzt bei einer Kostenungenauigkeit von +/-15 %. In dieser Summe ist der Projektierungskredit enthalten.

Das Gebäude wird von einer Büro- zu einer Wohnnutzung umgenutzt und gesamtsaniert. Daher müssen mit Ausnahme einer Wohnung für sämtliche neu entstehende Wohnungen Küchen und Bäder von Grund auf eingebaut werden. Weiter wird der Dachraum komplett neu ausgebaut, so dass zusätzlicher Wohnraum entstehen kann. Insbesondere der Bereich des Dachgeschosses wird dabei optimal energetisch gedämmt. Weiter ist annähernd die gesamte Haustechnik zu erneuern, da diese für die Wohnnutzung kaum wiederverwendet werden kann und zusätzlich am Ende ihrer Lebensdauer angelangt ist. Aus den dargelegten Gründen können die Kosten nicht weiter gesenkt werden.

Zu Punkt 3:

Die bestehende Struktur, welche sich einzig zum Einbau von kleineren Wohnungen eignet, ist mit einer geringen Eingriffstiefe weiter nutzbar. In den Obergeschossen sollen neue Wohneinheiten unterschiedlicher Grösse entstehen. Inklusiv dem Ausbau des Dachvolumens können insgesamt sieben Wohneinheiten mit Hauptnutzflächen zwischen 52 und 96 m² geschaffen werden. Trotz der einmaligen Lage mitten im UNESCO-Weltkulturerbe entstehen Wohnungen mit moderaten Mietzinsen: Die kleinste Zweizimmerwohnung wird netto unter Fr. 1 000.00 kosten, die grösste 3-Zimmerwohnung mit 96 Quadratmetern Hauptnutzfläche knapp Fr. 1 800.00.

Der Wohnungsmix erfolgt entsprechend der gegebenen Strukturen. Das Erdgeschoss kann als Büro, Geschäfts- und/oder Kulturfläche angeboten werden, oder einer publikumsorientierten Nutzung zur Belebung der Postgasse dienen. Mit dem Angebot sind somit verschiedenste Nutzungsmöglichkeiten denkbar. Sämtliche Mietflächen werden nach der Sanierung öffentlich ausgeschrieben und stehen somit allen Mietinteressenten zur Bewerbung offen.

Bern, 13. September 2017

Der Gemeinderat