

Interfraktionelle Interpellation Fraktion FDP/JF, SVP (Barbara Freiburghaus/ Bernhard Eicher, FDP/Alexander Feuz, SVP): Unter welchen Umständen investiert die Stadt Bern in den Wohnungsbau?

Gemäss «Berner Zeitung» vom 20. Juni 2018 hat die Stadt Bern Mühe, die selbst gebauten Wohnungen an der Zwyszigstrasse zu ihren Preisvorstellungen zu vermieten. Auch scheinen der Grundriss sowie der Ausbaustandard der Wohnungen nicht optimal zu sein. Ein ähnlich gelagertes Bauvorhaben am Centralweg – auch hier war mehrmals von schwierigen Grundrissen (Stichwort «Baumzimmer») und überhöhten Preisvorstellungen seitens der Stadt Bern zu lesen – ist seit mehreren Jahren bekannt.

Verantwortlich für die Investitionsentscheide ist gemäss Art. 6 des Reglements über die Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern (Fondsreglement, FRBW) vom 20. Mai 1984 je nach Höhe des Betrages entweder die Betriebskommission des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik oder der Gesamtgemeinderat. Beide Gremien sind politisch zusammengesetzt und verfügen über eine klare rot-grüne Mehrheit.

Der Gemeinderat wird um die Beantwortung folgender Fragen gebeten:

1. Welches Gremium legt bei einem Bauprojekt des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik die Rahmenbedingungen für den Wettbewerb fest? Welches Gremium kürt das Siegerprojekt eines solchen Wettbewerbs? Welches Gremium ist nach Abschluss des Wettbewerbsverfahrens definitiv für den Investitionsentscheid verantwortlich?
2. Welche Faktoren waren/sind bei den Bauprojekten Centralweg und Zwyszigstrasse kostentreibend?
3. Bestehen weitere Bauprojekte des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik, bei welchen mit den vorgenannten kostentreibenden Faktoren zu rechnen ist?
4. Welche Massnahmen ergreift der Gemeinderat, um den vorgenannten kostentreibenden Faktoren entgegenzuwirken?
5. Beide genannten Bauvorhaben gehen auf Wettbewerbe zurück, welche vor längerer Zeit durchgeführt wurden (2010 resp. 2012) und bei welchen finanzielle Vorgaben offensichtlich fehlten. Welche Lehren hat der Gemeinderat aus diesen Wettbewerben gezogen? Sind seither jeweils Kostenvorgaben Bestandteil von Wettbewerbseckwerten?
6. Erachtet es der Gemeinderat unter den gegebenen Umständen als sinnvoll, wenn die Stadt Bern vermehrt selber baut?

Bern, 28. Juni 2018

Erstunterzeichnende: Barbara Freiburghaus, Bernhard Eicher, Alexander Feuz

Mitunterzeichnende: Roland Iseli, Oliver Berger, Thomas Berger, Claudine Esseiva, Kurt Rügsegger, Daniel Lehmann

Antwort des Gemeinderats

Zu Frage 1

Für die Geschäfte des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds) gilt gemäss Artikel 6 des Reglements vom 20. Mai 1984 über die Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern (Fondsreglement; FRBW; SSSB 854.1) die folgende Kompetenzregelung:

- Betriebskommission des Fonds: Kreditsumme bis Fr. 2 000 000.00
- Gemeinderat: Kreditsumme bis Fr. 5 000 000.00
- Stadtrat: Kreditsumme bis Fr. 10 000 000.00
- Stimmberechtigte: Kreditsumme ab Fr. 10 000 000.00

Die Rahmenbedingungen für den Wettbewerb werden von der Betriebskommission des Fonds festgelegt und in der Regel vom Gemeinderat im Anschluss daran bestätigt. Eine eigens für den Wettbewerb eingesetzte Jury aus Sachpreis- und Fachpreisrichter/innen kürt das Siegerprojekt eines jeden Wettbewerbs. Der definitive Investitionsentscheid wird vom jeweils zuständigen finanzkompetenten Organ gefällt.

Zu Frage 2:

Dem Gemeinderat ist es ein Anliegen, kostenbewusst zu bauen. Mit den heute im Bereich Projektierung und Bau bestehenden Prozessen der bauenden Abteilungen Hochbau Stadt Bern (HSB) und Immobilien Stadt Bern (ISB) nehmen die bewusste Kostensteuerung und die konsequente Kostenüberwachung eine zentrale Rolle ein. Das umfasst alle Phasen von der Machbarkeitsstudie, über den Wettbewerb und die Projektierung bis zur Bauausführung. Erste Kostenbetrachtungen finden bereits in den Vorstudien statt. Zu den verschiedenen Szenarien werden konzeptionelle Überlegungen und Abwägungen zu den Aspekten der Nachhaltigkeit (Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt) vorgenommen. Dazu gehört insbesondere auch die Abschätzung derstellungs- und Betriebskosten. Erst anschliessend werden die Anforderungen an die Bauaufgabe in einem Entwurf zum Wettbewerbsprogramm stufengerecht beschrieben. Bei Bauaufgaben, deren Projektumfang präzise definiert ist, wird darin die approximative Kostenerwartung aufgeführt. Standardmässig werden zudem im Wettbewerb die Projekte der engeren Wahl durch eine externe, unabhängige Kostenplanerin respektive einen externen, unabhängigen Kostenplaner kalkuliert. Diese Ergebnisse stehen der Jury vor der definitiven Rangierung als Entscheidungsgrundlage zur Verfügung und werden jeweils gründlich thematisiert. Die wirksamste Steuerungsmöglichkeit liegt beim Umfang der Bestellung. Kostentreibend ist bei kleineren Bauvorhaben wie der Zwyszigstrasse oder am Centralweg beispielsweise bereits die Durchführung eines Wettbewerbs, was die untenstehende Tabelle deutlich macht. Ein Wettbewerb für ein grosses Bauvorhaben generiert auf die Gesamtsumme gesehen deutlich weniger Kosten als ein Wettbewerb für ein kleines Bauvorhaben. Das Bauvorhaben Zwyszigstrasse wurde als Wohnbauprojekt im gehobenen Standard definiert, was auch entsprechend zu höheren Kosten geführt hat.

Dazu folgender Kostenvergleich:

	Zwyszigstrasse		Centralweg		Stöckacker Süd		Reichenbachstrasse 118	
	Fr.	%	Fr.	%	Fr.	%	Fr.	%
Anlagekosten	4'970'000	100.00	8'823'000	100.00	70'000'000	100.00	52'000'000	100.00
Anteil Honorare	990'000	19.92	1'150'000	13.03	10'379'000	14.83	7'985'000	15.35
Wettbewerbskosten	210'000	4.23	275'000	3.12	518'000	0.74	480'000	0.92

Zu Frage 3:

Nein.

Zu Frage 4:

Die Motion Fraktion GFL/EVP (Lukas Gutzwiller/Patrik Wyss, GFL): Bessere Kostenkontrolle bei den städtischen Hochbauten im Verwaltungs- und Finanzvermögen (2016.SR.000083) befasst sich mit genau der gleichen Fragestellung. In seiner Antwort vom 14. September 2016 beantragt der

Gemeinderat, die Motion abzulehnen, jedoch als Postulat anzunehmen. Er stellt dem Stadtrat in Aussicht, im Rahmen eines Prüfungsberichts eine Auslegeordnung zum Kostenmanagement bei der Abwicklung von Baugeschäften vorzunehmen.

Weiter begutachtet zurzeit ein Ausschuss der Betriebskommission des Fonds alle Wettbewerbsverfahren, die der Fonds in den letzten zehn Jahren durchgeführt hat. Die Betriebskommission erhofft sich Erkenntnisse darüber, welche Wettbewerbsverfahren bei welchen Bauprojekten am sinnvollsten und effizientesten angewendet werden sollen.

Wohnbauvorhaben wie an der Zwyszigstrasse und am Centralweg würden heute nicht mehr geplant werden. Es sind Bauvorhaben wie Stöckacker Süd und aktuell die Reichenbachstrasse 118, wo zu 100 % gemeinnütziger Wohnraum unter Federführung der Stadt entstehen wird, die der Gemeinderat in Zukunft realisieren will. Bauvorhaben, die hauptsächlich der Realisierung von Wohnungen mit günstigen Mietzinsen dienen sollen, müssen auch kostengünstig erstellt werden. Dieses Ziel muss bereits aus den Wettbewerbsunterlagen ersichtlich sein. Im Wettbewerb betreffend die Überbauung Mutachstrasse beispielsweise wurde vorgegeben, dass dereinst ein maximaler Nettomietzins von höchstens Fr. 187.00 pro m² Hauptnutzfläche und Jahr verlangt werden dürfe. Mit dieser Vorgabe wurde indirekt auf die Baukosten Einfluss genommen.

Zu Frage 5:

Siehe Antwort zu Frage 4.

Zu Frage 6:

Ja.

Bern, 17. Oktober 2018

Der Gemeinderat