

Learning from Centralweg?

Ausgangslage

Am 13. Mai 2013 hat der Stadtrat über die Vorlage Centralweg 9/9a, 3013 Bern entschieden. Entgegen der Vorlage des Gemeinderates, resp. des Boden- und Wohnbaufonds wurde dabei auf eine zusätzliche Mietzinsverbilligung über den Innovations-/Subventionsfonds verzichtet.

Das Projekt „Baumzimmer“, als Ergebnis eines öffentlichen Wettbewerbes, soll zwar wie geplant gebaut werden, obwohl dafür weniger Subventionen zur Verfügung stehen werden.

Die ursprüngliche Wettbewerbsvorgabe beinhaltete die Vorgabe, verschiedene Wohnungstypen inkl. eines Ateliers im Minergie-P-ECO-Standard zu erstellen.

Das vorliegende Projekt entspricht bezüglich des Baukörpers, des Wohnungsmixes, der gestellten Anforderungen im Bereich der Nachhaltigkeit und der Gestaltung des Strassenraumes dem Wettbewerbsprogramm.

Anlässlich der Behandlung im Stadtrat wurde u.a. ein Ordnungsantrag (als Rückweisungsantrag behandelt) abgewiesen, welcher zusätzliche Unterlagen als Voraussetzung für eine ordentliche Beratung verlangte, so insbesondere bezüglich der unklaren Situation bei der möglichen Nichtgewährung eines Näherbaurechts und vor allem bezüglich der nicht ausgewiesenen und verbindlich festgehaltenen Vergabekriterien von Wohnungen, bei welchen die Anlagekosten um gut 30% mittels Subventionen zusätzlich verbilligt werden sollten.

Probleme

Das Projekt machte deutlich, dass trotz beträchtlichen Subventionen (eingesetzter tiefer Landpreis, Beiträge im Bereich des Energiekonzeptes) die Wohnungen alles andere als kostengünstig werden. Sogar mit denen vom Bodenfonds und Gemeinderat vorgesehenen zusätzlichen Mietsubventionen wurden die Anforderungen an kostengünstiges Wohnen nicht erfüllt. Die Frage stellte sich dabei, ob mit den gemachten Vorgaben 'Erstellung des Gebäudes im Minergie-P-ECO-Standard' in der entsprechenden Ausgangslage überhaupt kostengünstig gebaut werden kann?

Nach dem Entscheid des Stadtrates, das Projekt ohne zusätzliche Verbilligungen umzusetzen, wehren sich nun QuartierbewohnerInnen gegen den Bau dieser Wohnungen, da diese faktisch nur für sehr gut verdienende Personen in Frage kommen werden.

Es ist zu befürchten, dass ein architektonisch und baulich gutes Projekt – aufgrund der seinerzeit unvollständigen Wettbewerbsvorgaben (Angaben zu den Baukosten fehlten) von Seiten der Betriebskommission des Boden- und Wohnbaufonds (BK) und von der fehlenden Bereitschaft des Gemeinderates die offenen Fragen noch ausgiebig zu klären – möglicherweise zum Scheitern verurteilt ist.

Vorgehenshintergrund

Die BK entschied im Jahre 2010 auf dem Grundstück selber zu bauen. Im öffentlichen Wettbewerb, Ende 2012, erhielt das Projekt 'Baumzimmer' den ersten Preis. Die BK, die Liegenschaftsverwaltung und das Quartier DIALOG waren neben Fachleuten in der Jury vertreten.

Normalerweise ist die Eigentümerin für die Ausschreibung des Wettbewerbs und die Projektbegleitung zuständig. Weshalb wurden grundlegende Anforderungen nicht Bestandteil der Wettbewerbsausschreibung? Was lief hier schief?

Fragen an den Gemeinderat

1. War die BK bei der Wettbewerbsausschreibung involviert? Von welchen Baukosten ist die BK, resp. die Fondsverwaltung ausgegangen?
2. Welche Vorgaben wurden bezüglich eines kostengünstigen Projektes festgelegt?
3. Warum wurden die Baukosten nicht in der Wettbewerbsausschreibung festgelegt?
4. Waren die Vertreter der BK und des Quartiers mit dem Projekt einverstanden?
5. Was wurde nach Abschluss des Vorprojektes zum weiteren Vorgehen festgelegt, nachdem verschiedene Probleme (u.a. unsicheres Näherbaurecht) bereits in einem frühen Stadium sichtbar wurden?
6. Warum wurde das Bauprojekt nicht angepasst, resp. mögliche Varianten aufgezeigt?
7. Wurde die Stadtratsvorlage zum Ausführungskredit von der BK in der dem Stadtrat vorgelegten Fassung beschlossen?
8. Warum wurde dem Stadtrat die Stadtratsvorlage derart unvollständig vorgelegt?