



Medienkonferenz „Bauprojekt Stöckacker Süd“ von Montag, 23. April 2012

REFERAT VON BARBARA HAYOZ, DIREKTORIN FÜR FINANZEN, PERSONAL UND INFORMATIK UND PRÄSIDENTIN DES FONDS FÜR BODEN- UND WOHNBAUPOLITIK

*Es gilt das gesprochene Wort*

Sehr geehrte Medienschaffende, sehr geehrte Damen und Herren

Stöckacker Süd – das ist ein ganz besonderes wohnbaupolitisches Projekt. Wir haben es gehört – die Stadt tritt nach 70 Jahren zum ersten Mal wieder selber als Bauherrin eines grossen Wohnbauprojekts auf. Die Siedlung Stöckacker ist heute in einem schlechten baulichen Zustand. Eine Studie kam zum Schluss, dass eine umfassende Sanierung nicht nachhaltig wäre und bei einer teilweisen Sanierung die strukturellen Nachteile der Bausubstanz bestehen blieben. Deshalb entschied sich die Betriebskommission des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik, in dessen Portfolio sich Gebäude und Grund befinden, für einen Ersatzneubau, das heisst den Rück- und Neubau der Siedlung.

In den Jahren 2008 und 2009 wurde ein Architekturwettbewerb durchgeführt, aus dem das Projekt „Regina“ der zwei Zürcher Büros Michel Meier und Marius Hug Architekten und den Armon Semadeni Architekten ETH als Sieger hervorging. Es sieht in drei viergeschossigen, leicht abgewinkelten Häusern 146 Wohneinheiten vor – gegenüber heute 106. Im Einzelnen werden 88 Geschosswohnungen mit 3 ½ bis 6 ½ Zimmern, 26 Alterswohnungen mit 1 ½ bis 3 Zimmern und 32 sogenannte Town Houses gebaut. Die neuen Wohnungen werden grösser sein als die heutigen – im Durchschnitt pro Wohnung rund 40 m<sup>2</sup>. Die verschiedenen Wohnungstypen werden nicht separiert, das Projekt sieht vielmehr eine Durchmischung der Wohnformen vor.

In der Siedlung entstehen zudem grosszügige Freiflächen und ein attraktives Wegnetz für Fussgängerinnen, Fussgänger und Velofahrende. In unmittelbarer

Nähe liegen Stationen von Tram und S-Bahn. In der Siedlung ist eine Einstellhalle geplant. In einer ersten Etappe werden im Tiefparterre 16 Parkplätze für die Mieterschaft und sieben für Besuchende, Lieferungen und Notfälle sowie ein Carsharing-Platz realisiert. Im Aussenraum sind in der blauen Zone weitere sieben Parkplätze vorgesehen.

Stöckacker Süd soll die Nachhaltigkeitskriterien und den Energiestandard von MINERGIE-P-ECO erfüllen, als Vorgabe dienen zudem die Zielsetzungen der 2000-Watt-Gesellschaft. Im Weiteren ist ein Pionierprojekt der so genannten intelligenten, integrierten Wasser- und Biomassennutzung geplant. Mit all diesen Vorgaben glauben wir fest daran, ein „Leuchtturmprojekt“ realisieren zu können.

Bei den Mietpreisen streben wir ein Modell an, das für die Geschosswohnungen Mietpreise vorsieht, die leicht unter dem Durchschnitt der marktüblichen Mieten liegen, während die Alterswohnungen zum Teil auch an Mietende mit Ergänzungsleistungen vermittelt werden. Dagegen werden für die Town Houses marktübliche Mieten gelten.

Ich glaube, jedem ist klar: Der Neubau einer Siedlung ist ein starker Eingriff in die Struktur und den Alltag eines Quartiers, besonders natürlich für die Mieterschaft, die direkt betroffen ist. So werden im Stöckacker alle Mieterinnen und Mieter vor dem Rückbau der Siedlung natürlich aus ihren heutigen Wohnungen ausziehen müssen. Der Einbezug der Quartierbevölkerung durch eine jederzeit offene Information und die aktive Begleitung der heutigen Mieterschaft war für den Planungsprozess von Anfang an unabdingbare Voraussetzung. Von der ersten öffentlichen Präsentation des Projekts im Frühjahr 2008 an wurden die Mieterschaft der Siedlung, Quartier- und Stadtteil-Organisationen sowie der Mieterinnen- und Mieterverband Region Bern detailliert über jeden Planungsschritt informiert. Im Frühling 2008 eröffnete die städtische Liegenschaftsverwaltung in der Siedlung sogar ein Mieterbüro.

Der Gemeinderat ist sich bewusst: Mit dem Rück- und Neubau der Siedlung Stöckacker verschwindet zwangsläufig auch Wohnraum im Niedrigpreissegment. Im Rahmen von Neuvermietungen sollen deshalb im übrigen Portfolio des Fonds etwa 30 bestehende Wohnungen ins Segment „Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien“ überführt werden.

Wie so oft bei grossen Bauvorhaben geisterten auch bei Stöckacker Süd schon früh erste Zahlen zu den Kosten herum – noch bevor überhaupt klar war, was genau wir eigentlich planen. Erste Überlegungen gingen zunächst von einer einfachen Verdichtung aus. Aber erst mit dem Wettbewerbskonzept wurden die Zielvorgaben hinsichtlich Wohnungsangebot und Mietpreise konkretisiert. Das Projekt, das wir heute vorlegen, geht von einer um etwas mehr als 1000 Quadratmeter grösseren Hauptnutzungsfläche sowie den Zielvorgaben von MINERGIE-P-ECO und der 2000-Watt-Gesellschaft aus. Beides, mehr Wohnraum und Nachhaltigkeit, ist natürlich kostenrelevant, dafür aber umso zukunftsgerichteter.

Die Kosten für den Bau der neuen Siedlung im Stöckacker Quartier belaufen sich auf 70 Millionen Franken. Für den Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik und demnach auch für die hoheitliche Stadt ist Stöckacker Süd mit seinem nachhaltigen Bau- und Betriebskonzept ein Pionierprojekt. Auch die Wirtschaftlichkeit der Siedlung sollte langfristig gesichert sein: Mit dem bereits erwähnten Mietpreismodell gehen wir von dem für die Bewirtschaftung erforderlichen Ertrag von jährlich 3,14 Millionen Franken aus.

Der definitive Entscheid darüber, ob die Siedlung durch die Stadt gebaut wird, fällt erst am 23. September 2012. Wird der Baukredit von den Stimmberechtigten angenommen, werden die Arbeiten für die bauliche Umsetzung des Projekts öffentlich ausgeschrieben. Mit den Bauarbeiten könnte im Sommer 2013 begonnen werden, zwei Jahre später wären die ersten Wohnungen bezugsbereit. Ich finde, das sind schöne Perspektiven, für die Wohnstadt Bern, für den Fonds, für die Stadt, aber auch für mich persönlich. Stöckacker Süd war für mich in den letzten Jahren immer ein Projekt, das mir besonders am Herzen lag.

**Übersicht über die einzelnen Kreditpositionen:**

Erschliessung (Werkleitungen und Strassen) in Fr.	2 240 000.00
Einstellhalle	1 375 000.00
Haus A, B und C	53 620 000.00
Umgebung	2 945 000.00
Allgemeine Kosten inkl. Wettbewerb	6 820 000.00
Reserve, Unvorhergesehenes	3 000 000.00
<b>Kredit Total</b> (inkl. Projektierungskredit)	<b>70 000 000.00</b>

Die Anlagekosten der geplanten Siedlung betragen 77 Millionen Franken. In dieser Summe eingerechnet ist auch der Landwert des Areals in der Höhe von etwas mehr als 7 Millionen Franken. Da sich das Land bereits im Besitz der Stadt befindet, betragen die Investitionskosten aller vom Rückbau und Ersatzneubau betroffenen Bauten insgesamt 70 Millionen Franken. Diese gehen zu Lasten des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik und werden demnach nicht über den Steuerhaushalt finanziert.