

Postulat Fraktion SP/JUSO (Lena Sorg/Johannes Wartenweiler, SP): Umzug des ewb-Hauptsitzes – Chance für neuen städtischen Wohnraum nutzen; Prüfungsbericht

In der Stadtratssitzung vom 28. Oktober 2022 wurde mit SRB Nr. 2022-516 der nachfolgende Vorschlag durch die Motionärin Fraktion SP/JUSO in ein Postulat umgewandelt und erheblich erklärt. Mit einstimmigem Beschluss genehmigte die Kommission für Ressourcen, Wirtschaft, Sicherheit und Umwelt (RWSU) an der Sitzung vom 20. November 2023 eine Fristverlängerung zur Vorlage des Prüfungsberichts bis Ende 2025.

Zurzeit verteilen sich die Büroarbeitsplätze der Mitarbeitenden von Energie Wasser Bern (ewb) auf die Standorte im Monbijou, in der Energiezentrale und im Technischen Zentrum Ausserholligen. Dies will ewb ändern und prüft daher die Zentralisierung der Arbeitsplätze in einem neuen Gebäude in Ausserholligen.

Durch den absehbaren Auszug der ewb beim Standort an der Monbijoustrasse 11 und an der Sulgenbeckstrasse 18 wird ein Bürogebäude an bester Lage mitten in der Stadt frei werden. Die Gebäude an diesen Standorten umfassen heute ca. 10'000m² an Büroflächen und betriebsnotwendigen Infrastrukturflächen. Zurzeit sind 350-400 Arbeitsplätze (inklusive Drittmieter) auf dem Areal angesiedelt. Teilweise sind die Gebäude denkmalpflegerisch als schützenswert eingestuft. Die Stadt Bern hat ein Vorkaufsrecht auf die Liegenschaften, die bei der Gründung von ewb von der Stadt an ewb übertragen wurden, also auch auf die heutigen Hauptsitz-Liegenschaften an der Monbijou- bzw. Sulgenbeckstrasse.

Angesichts der herrschenden Wohnungsnot in der Stadt Bern ist die Schaffung von neuem und preisgünstigem Wohnraum dringend nötig. Daher ist auch die Umnutzung oder Rückführung von Büros in Wohnraum von grosser Bedeutung. Die SP-Fraktion hat bereits in zwei Interpellationen nach der gemeinderätlichen Strategie bei der Umnutzung freiwerdender Büros in Wohnräume nachgefragt.¹ Aus Sicht der SP/JUSO-Fraktion muss eine Veräusserung der im Eigentum von ewb befindlichen Gebäude an eine nicht-öffentliche Käuferschaft ausgeschlossen sein.

Der Auszug aus dem heutigen ewb-Hauptsitz im Monbijou könnte ab dem Jahr 2025 erfolgen; eine Nachnutzungsstrategie ist laut ewb jedoch noch nicht definiert. Vor diesem Hintergrund fordern wir den Gemeinderat im Sinne einer Richtlinienmotion auf,

1. den anstehenden Auszug von ewb aus dem heutigen Hauptsitz in der Innenstadt und die Erarbeitung der Nachnutzungsstrategie von ewb eng zu begleiten;
2. die Liegenschaften an der Monbijoustrasse 11 und der Sulgenbeckstrasse 18 (zumindest teilweise) von ewb zu erwerben;
3. aus den dort freiwerdenden Büroräumen, wenn immer möglich preisgünstigen Wohnraum zu schaffen.

Bern, 16. Mai 2019

Erstunterzeichnende: Lena Sorg, Johannes Wartenweiler

Mitunterzeichnende: Bettina Stüssi, Fuat Köcer, Ayse Turgul, Laura Binz, Nadja Kehrli-Feldmann, Mohamed Abdirahim, Peter Marbet, Szabolcs Mihalyi, Patrizia Mordini, Marieke Kruit, Michael Suter, Bernadette Häfliiger, Edith Siegenthaler, Timur Akçasaray

¹ Dringliche Interpellation Fraktion SP (Peter Marbet, SP): Wohnraum zurückgewinnen – SBB, Post und Bundesverwaltung beziehen neue Hauptsitze (2013.SR.000295)/Interpellation Fraktion SP/JUSO (Peter Marbet, SP): Umnutzung oder Rückführung geeigneter freiwerdender Büroräume zu Wohnraum bei Bezug des neuen Verwaltungszentrums im ehemaligen Zeughausareal am Guisanplatz (2018.SR.000132)

Bericht des Gemeinderats

Energie Wasser Bern (ewb) plant, seinen Hauptsitz in den kommenden Jahren vom innerstädtischen Monbijou-Areal nach Bern Ausserholligen zu verlegen. Das Areal Ausserholligen VI (ewb/BLS-Areal) im kantonalen Premium Entwicklungsschwerpunkt (ESP) Ausserholligen soll zu einem dichten, gemischt genutzten und öffentlich zugänglichen Quartierbaustein entwickelt werden. Dafür braucht es eine Überbauungsordnung, welche voraussichtlich im Frühling 2026 im Stadtrat behandelt und anschliessend im Juni 2026 der Stimmbevölkerung vorgelegt werden soll. Da ewb plant, Bereiche seines Areals in Ausserholligen im Baurecht an Investierende abzugeben, muss die Stadt ausserdem auf ihr reglementarisches Vorkaufsrecht verzichten (Art. 2 Abs. 2 ewb-Reglement vom 15. März 2001 [ewr; SSSB 741.1]).

Mit der Verlegung des Hauptsitzes nach Ausserholligen wird der aktuelle Hauptsitz von ewb an der Monbijoustrasse/Sulgenekstrasse (Monbijoustrasse 11, 11a, 11d und Sulgenekstrasse 18/22 und 20/20b) frei. Die Stadt verfügt auch für diese Liegenschaften über ein Vorkaufsrecht. Der Gemeinderat beabsichtigt (im Gegensatz zum Vorhaben in Ausserholligen) für dieses Areal das Vorkaufsrecht der Stadt auszuüben und die entsprechenden Liegenschaften zu erwerben. Auch diese Vorlage soll im Frühling 2026 im Stadtrat behandelt und anschliessend im Juni 2026 den Stimmberechtigten vorgelegt werden.

Zu Punkt 1 + 2

Aufgrund des reglementarischen Vorkaufsrechts haben die beiden Parteien bereits früh das Gespräch gesucht und Verhandlungen aufgenommen. Somit konnte der Gemeinderat bereits im Dezember 2024 die Eckwerte für den Kauf der Liegenschaften Monbijoustrasse 11, 11a, 11d und Sulgenekstrasse 18/22 und 20/20b genehmigen. Mittlerweile wurden die Verhandlungen abgeschlossen und der Erwerb des Monbijou-Areals von ewb zu einem Kaufpreis von 63 Mio. Franken vom Gemeinderat bestätigt. Als nächstes wird das Geschäft im Stadtrat behandelt, bevor die Stimmberechtigten über den Kauf abschliessend befinden können. Mit der Überweisung des Geschäfts an den Stadtrat hat der Gemeinderat die Punkte 1 und 2 des Postulats erfüllt.

Zu Punkt 3

Dem Gemeinderat ist bewusst, dass die Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Bern hoch ist. Mit dem beantragten Erwerb der Liegenschaften ergeben sich Entwicklungsmöglichkeiten auch für die Realisierung von zusätzlichen Wohnungen. Innerhalb der aktuell gültigen Zonenplanbestimmungen könnte der Wohnanteil von heute ca. 14 % auf 50 % der Geschossfläche erhöht werden. Da es sich um eine Umnutzung der bestehenden Büronutzung handelt, ist jedoch mit hohen Umbaukosten zu rechnen, was eine wirtschaftliche Realisierung von preisgünstigen Wohnungen wenig wahrscheinlich macht. Das in den nächsten Jahren zu erstellende Nutzungskonzept wird aufzeigen, welche konkreten Nutzungen sich aus gesamtheitlicher Perspektive sinnvoll und wirtschaftlich umsetzen lassen. Prioritär sollen auch Eigennutzungen untersucht werden. Sollte die Stadt mittelfristig keinen Eigenbedarf aufweisen, können die Flächen auf dem Markt oder an andere öffentliche Institutionen vermietet werden. Gleichzeitig können sie bei Bedarf als Reserve für das eigene Verwaltungspotfolio genutzt werden, um aktuell bedarfsbedingten externen Zumietungen entgegenzuwirken.

Folgen für das Personal und die Finanzen

Die Kosten für den Kauf der Liegenschaften belaufen sich auf rund 63 Mio. Franken. Was für Abklärungen und Investitionen die benötigten Ertüchtigungen und Massnahmen in den Liegenschaften auslösen, ist je nach Nutzungsszenario noch offen.

Der Gemeinderat