

Dringliche Interpellation Fraktion SVP (Alexander Feuz/Roland Jakob): Planung Gaswerkareal quo vadis? Verschenken die Stadt und ewb ein Filetstück? Cui bono? Wer profitiert von diesen Verträgen? Wer kommt zum Handkuss?

Gemäss Artikel in der Berner Zeitung vom Samstag 27. Juni 2015 ist die Stadt bei der Planung Gaswerkareal Losinger Marazzi ausgeliefert. Laut der bisher unter Verschluss gehaltenen Vereinbarung zwischen ewb und Losinger Marazzi für die Entwicklung des Gaswerkareals soll die Stadt Bern bloss noch die planerischen Grundlagen festlegen – und entscheiden können, ob sie das Projekt bezahlen will. Dies soll aus den entsprechenden Vertragsbestimmungen herausgehen. Dem Redaktor der Berner Zeitung wurde gestützt auf das Informationsgesetz Akteneinsicht erteilt. Im Bund vom 30.6.2015 lässt sich Herr Stadtpräsident Alexander Tschäppät dahingehend zitieren, dass die Stadt keine Verträge zwischen ewb und dem Bauunternehmer Losinger Marazzi übernehmen müsse.

Bereits bei der Beantwortung der Interpellation Ryser am 14.11.2014 befürchtete der Erstunterzeichner für die SVP-Fraktion, dass hier ein Paket zum Nachteil der Stadt geschnürt worden sein könnte. Die Verträge wurden dem Stadtrat nicht offen gelegt.

Ohne Einblick in entsprechenden vertraglichen Vereinbarungen von ewb mit Losinger Marazzi können von den Interpellanten noch keine klaren Aussagen gemacht werden. Auch ist die Rechtslage betreffend der Überbindung von Verträgen in Grundstücksgeschäften komplex (vgl. Die Baubindung beim Grundstückkauf, Dissertation Markus Reber, Verlag Stämpfli, Bern 1998).

Cui bono? Wem nützt nun das von der Stadt und ewb vorgenommene Vorgehen, wer profitiert? War Losinger Marazzi wirklich so entgegenkommend, das ganze Risiko der Planungsarbeiten im Gaswerkareal zu übernehmen, dies nota bene fast ohne Gegenleistung? Oder versteckt sich der Pferdefuss hinter den Verträgen? Wohin geht die Reise? Wurden der Stadtrat und der Gemeinderat richtig informiert?

Die offensichtlichen Widersprüchlichkeiten gebieten, dass die nachfolgenden Fragen von Gemeinderat und ewb beantwortet werden, wozu hiermit höflich ersucht wird:

1. Ist die Stadt Bern Losinger Marazzi „ausgeliefert“ (vgl. BZ vom 27.6.2015)? Wenn Ja, warum, wenn Nein, warum nicht?
2. Besteht eine Verpflichtung von ewb bei Ausübung des Vorkaufsrechtes die Vereinbarung mit Losinger Marazzi vollumfänglich auf die Stadt Bern zu übertragen? Wenn Ja, warum? Wenn Nein, warum nicht? Wenn Ja, was sind die Konsequenzen?
3. Wie verhält es sich somit mit der Aussage des Herrn Stadtpräsidenten, dass die Stadt keine Verträge mit ewb übernehmen müsse? Muss diese Aussage relativiert werden? Wenn Ja, wie, wenn Nein, warum nicht?
4. Was für Gegenleistungen werden Losinger Marazzi insbesondere bei Scheitern des Projektes von der Stadt/ewb eingeräumt?
5. Handelt es sich um ein limitiertes oder unlimitiertes Kaufsrecht? Was können der Gemeinderat und ewb dazu für weitere Angaben machen?
6. Wann, wie und durch wen wurde der Gemeinderat zu den Verträgen ewb-Marazzi informiert? Wie nimmt der Gemeinderat dazu Stellung? Wie nimmt ewb dazu Stellung?
7. Warum wurden die Verträge erst aufgrund des Akteneinsichtsgesuches der Berner Zeitung offengelegt? Sollte dem Stadtrat etwas verschwiegen werden? Wenn Ja, warum? Wenn Nein, warum nicht?
8. Wieso wurden nicht mehrere GU Planer zur Offertstellung eingeladen? Warum erfolgte kein Wettbewerb? Wurde ein „Geschenk“ gemacht? Oder erfolgte dieser Vertrag als Entgelt für die

Sanierung des ewb-Geländes durch Losinger Marazzi? Was wurde betreffend Gaskessel vereinbart?

9. Waren die schlechten Erfahrungen der Stadt betreffend Projekt „Proger“, bei dem der Wettbewerb, der ein anderes Projekt vorsah, in letzter Sekunde ausgehebelt wurde, Grund für dieses Vorgehen? Wenn Nein, warum nicht?

Begründung der Dringlichkeit

Es besteht die Gefahr des wachsenden Schadens. Der Stadtrat und möglicherweise die AK brauchen umgehend Kenntnis über die Vorgänge, um möglicherweise entstehenden Schaden für die Stadt abzuwenden und korrigierend einzugreifen. Der Umstand, dass in der Öffentlichkeit diametral verschiedene Aussagen zu diesem Planungsgeschäften vorliegen, erfordert ein umgehendes Handeln.

Bern, 02. Juli 2015

Erstunterzeichnende: Alexander Feuz, Roland Jakob

Mitunterzeichnende: Manfred Blaser, Hans Ulrich Gränicher, Roland Iseli

Antwort des Gemeinderats

Vorweg ist festzuhalten, dass das als „Gaswerkareal“ bezeichnete Grundstück (Bern GBB1 752, Kreis 3) mit einer Fläche von 56 439 m² und den darauf befindlichen Gebäuden im Eigentum von ewb steht. Gestützt auf Artikel 2 Absatz 1 des Reglements Energie Wasser Bern (ewb-Reglement, ewr; SSSB 741.1) vom 15. März 2001 sowie auf den Übertragungsvertrag vom 14. Oktober 2002 wurde es mit Nutzen und Schaden auf ewb übertragen. Für Grundstücke, die nicht mehr für betriebliche Zwecke benötigt werden und veräussert werden sollen, hat sich die Stadt Bern aber ein Vorkaufsrecht ausbedungen (Art. 2 Abs. 2 ewr). Das fragliche Grundstück gilt als belastet im Sinne des Umweltrechts (so genannte Altlasten) und ist deshalb sanierungsbedürftig. Als Eigentümerin und ursprüngliche Verursacherin (Zustandsstörerin) ist ewb für die Altlastensanierung verantwortlich¹. In den vergangenen Jahren hat ewb zulasten ihrer Erfolgsrechnung Rückstellungen im Umfang von bisher rund 20 Mio. Franken gebildet (Stand Ende 2014). Dies zeigt auch, dass mit dem Eigentum an diesem Grundstück sowohl Chancen als auch Risiken verbunden sind. Ziel eines unternehmerisch verantwortungsvollen Risikomanagements ist stets die Vermeidung oder zumindest die Minimierung von Risiken. Vor diesem Hintergrund war das Ziel der Bemühungen von ewb stets, die Altlastensanierung möglichst mit den Bautätigkeiten für die Realisierung einer Nachnutzung zu verknüpfen, um die damit verbundenen (kostendämpfenden) Synergien auszuschöpfen². Da ewb keine eigenen Interessen an einer Nachnutzung hat, stand sie von Beginn weg in engem Kontakt mit den für die Planung verantwortlichen Stellen der Stadt Bern³.

Die Informationen in dem von den Interpellanten zitierten Medienbericht sind im Grundsatz weder für den Stadtrat noch für die Öffentlichkeit neu. Bereits im Herbst 2013 orientierte der Gemeinderat den Stadtrat über die Ausgangslage, über die Zusammenarbeit zwischen ewb und Losinger Marazzi sowie über die wesentlichsten Inhalte der zwischen ewb und Losinger Marazzi abgeschlossenen Projektentwicklungsvereinbarung⁴. Dies gilt namentlich auch für den Umstand, dass ewb Losinger Marazzi ein exklusives Reservierungsrecht zur Übernahme der fraglichen Parzelle im Baurecht eingeräumt hat - unter Vorbehalt des reglementarischen Vorkaufsrechts der Stadt Bern. Auch die

¹ Vgl. hierzu die entsprechenden Ausführungen des Gemeinderats in seinen Antworten vom 17. Oktober 2012 auf die Interpellation GFL/EVP: Was wird im Gaswerkareal geplant? (2012.SR.000162; Frage 3) sowie vom 18. September 2013 auf die Interpellation Fraktion GLP: Ist ein fairer Wettbewerb auf dem Gaswerkareal noch möglich? (2013.SR.000042; Frage 1).

² Diese Ausgangslage hat der Gemeinderat dem Stadtrat bereits im Detail in seiner Antwort zum Vorstoss 2013.SR.000042 aufgezeigt (Frage 1).

³ Vgl. hierzu die Ausführungen des Gemeinderats in seiner Antwort vom 6. November 2013 auf die dringliche Interpellation Sandra Ryser: Gaswerkareal: Transparenz schaffen, Stadtrat einbeziehen! (2013.SR.000286, Frage 8).

⁴ Vgl. die Antwort des Gemeinderats zum Vorstoss 2013.SR.000042 (Frage 1).

Medien haben dieses Thema aufgegriffen; der Autor des von den Interpellanten zitierten Artikels hat ebenfalls im Herbst 2013 darüber berichtet⁵. Überdies hat sich auch der Stadtrat mit dieser Thematik beschäftigt⁶.

In seinen Antworten zu den bereits zahlreichen parlamentarischen Vorstössen zum Gaswerkareal und dessen Nachnutzung (mit teilweise identischen oder zumindest sehr ähnlichen Fragestellungen) hat der Gemeinderat auch immer wieder klargestellt, dass die Planungshoheit unbesehen der Abmachungen zwischen ewb und Losinger Marazzi bei der Stadt Bern verbleibt⁷. Dies wurde im Übrigen weder von ewb noch von Losinger Marazzi jemals in Zweifel gezogen.

Insgesamt lässt sich mithin im Hinblick auf die Beantwortung der von den Interpellanten aufgeworfenen Fragen feststellen, dass die im zitierten Medienbericht enthaltenen Informationen im Wesentlichen sowohl dem Stadtrat als auch der Öffentlichkeit bereits seit einiger Zeit bekannt waren. Überdies hat der Gemeinderat in seinen Antworten zu den verschiedenen parlamentarischen Vorstössen bereits zu einigen Aspekten mehrfach und ausführlich Stellung genommen.

Zu den einzelnen Fragen:

Zu Frage 1:

Die Stadt ist Losinger Marazzi nicht ausgeliefert; die Planungshoheit verbleibt von Gesetzes wegen bei der Stadt Bern. Die Stadt Bern ist überdies nicht Eigentümerin des in Frage stehenden Grundstücks. Die Frage eines allfälligen Eigentumsübergangs ist mit der heutigen Grundeigentümerin, d.h. mit ewb, unter Berücksichtigung des reglementarischen Vorkaufsrechts zu klären. Die Modalitäten für einen allfälligen Erwerb des Areals durch die Stadt Bern bilden Gegenstand entsprechender Verhandlungen mit ewb. An dieser Stelle wird auch auf die Ausführungen des Gemeinderats in seiner Antwort vom 20. Mai 2015 auf die Kleine Anfrage Sandra Ryser (GLP)/Franziska Grossenbacher (GB) verwiesen (2015.SR.000126).

Zu Frage 2:

ewb ist in der Projektentwicklungsvereinbarung vom 8. Dezember 2011 die Verpflichtung eingegangen, die Abmachungen mit Losinger Marazzi auf die Stadt Bern zu übertragen. Hintergrund dieser Regelung ist einerseits der Umstand, dass Losinger Marazzi die Arealentwicklung vorerst auf eigene Kosten und damit auf eigenes finanzielles Risiko hin vorantreibt und somit erhebliche Vorleistungen erbringt. Andererseits gingen sowohl ewb als auch Losinger Marazzi von Beginn weg im Wissen um das reglementarische Vorkaufsrecht und angesichts der Bedeutung des Areals für die Stadtentwicklung davon aus, dass die Stadt Bern das Areal mit grosser Wahrscheinlichkeit früher oder später erwerben wird.

Das mit dieser Verpflichtung gegenüber Losinger Marazzi verbundene Risiko trägt grundsätzlich ewb. Die Stadt Bern ist nicht Partei der Vereinbarung zwischen ewb und Losinger Marazzi. Soweit eine Drittpartei - hier ewb - gegenüber anderen Dritten verspricht, bestimmte ihr zustehende Rechte bzw. ihr obliegende Pflichten auf die Stadt zu übertragen, kann sie rechtsgeschäftlich nur sich selbst binden, nicht aber die Stadt. Die Folgen einer allfälligen Nichtübertragung der Rechte und Pflichten auf die Stadt Bern trägt somit grundsätzlich ewb.

Zu Frage 3:

Dass die Stadt „Verträge mit ewb übernehmen müsse“ stand nie zur Debatte. Hingegen ist die Aussage des Stadtpräsidenten, wonach es keinen Vertrag gibt, an dem die Stadt als Partei beteiligt

⁵ Vgl. Bericht von Christoph Hämmerlin in der „Berner Zeitung“ vom 17.10.2013 unter dem Titel „Gaskessel: Politik verlangt Marschhalt“.

⁶ Vgl. Frage 8 des Vorstosses 2013.SR.000286.

⁷ Vgl. die Antwort des Gemeinderats zum Vorstoss 2013.SR.000042 (Frage 1).

ist und durch den die Stadt Verpflichtungen gegenüber ewb oder Losinger Marazzi eingeht, nach wie vor richtig. Die Stadt verfügt gemäss Artikel 2 Absatz 2 des Reglements Energie Wasser Bern (ewr-Reglement, ewr; SSSB 741.1) über ein gesetzliches Vorkaufsrecht an Grundstücken, die im Rahmen der Ausgliederung von ewb von der Stadt Bern auf ewb übertragen wurden, sofern diese Grundstücke nicht mehr für betriebliche Zwecke von ewb benötigt und veräussert werden sollen. Die Stadt geht davon aus, dass die Stadt im Vorkaufsfall die betreffenden Grundstücke unbelastet übernehmen können wird.

Zu Frage 4:

Im Falle eines Scheiterns schuldet ewb Losinger Marazzi nur dann eine Entschädigung für die bis dahin aufgelaufenen Projektentwicklungskosten, sofern ewb seinen vertraglichen Verpflichtungen nicht nachgekommen ist. Ebenso schuldet ewb Losinger Marazzi keine Entschädigung, wenn eine allfällige Volksabstimmung zum Gaswerkareal negativ ausfallen würde.

Da die Stadt nicht Partei der Vereinbarung zwischen Losinger Marazzi und ewb ist, hat sie Losinger Marazzi auch keine Gegenleistungen für den Fall des Scheiterns des Projekts eingeräumt.

Zu Frage 5:

Die Stadt Bern verfügt gemäss Artikel 2 Absatz 2 des Reglements Energie Wasser Bern (ewr-Reglement, ewr; SSSB 741.1) über ein gesetzliches (unlimitiertes) Vorkaufsrecht und nicht über ein Kaufsrecht.

Zu Frage 6:

ewb hat den Gemeinderat mit Schreiben vom 28. November 2011 unter Hinweis auf die Ausgangslage (Sanierungsbedürftigkeit des Areals; Fristverlängerung des kantonalen Amtes für Abwasser und Abfall unter Vorbehalt der Vorlage eines konkreten Nachnutzungskonzepts bis im Frühjahr 2012) um das Auslösen der Planung auf dem Gaswerkareal ersucht. ewb hat dabei klargestellt, dass sie keine eigenen Interessen an einer allfälligen Nachnutzung verfolgt. Überdies hat ewb dem Gemeinderat zugesichert, dass sie das Areal der künftigen Eigentümerschaft in baureifem Zustand, d.h. nach Abschluss der Altlastensanierung, übergeben will. Zudem hat ewb den Gemeinderat über die Absicht orientiert, Losinger Marazzi - in Absprache mit der damaligen Liegenschaftsverwaltung (heute Immobilien Stadt Bern ISB) - auf deren finanzielles Risiko hin mit der Projektentwicklung zu beauftragen. Zu jenem Zeitpunkt haben auch bereits verschiedene Gespräche zwischen Losinger Marazzi, der Liegenschaftsverwaltung und dem Stadtplanungsamt stattgefunden. Im erwähnten Schreiben hat ewb auch ihre Absicht dargelegt, die Altlastensanierung nach Möglichkeit mit der baulichen Realisierung der Nachnutzung zu verbinden, um die sich daraus ergebenden (kostendämpfenden) Synergien ausschöpfen zu können.

In der Folge wurde nach dem (im Auftrag von ewb) zwischen August 2012 und Januar 2013 durchgeführten mehrstufigen Workshop-Verfahren zwischen allen in die Planung des Gaswerkareals involvierten Stellen (ewb, ehemalige Stadtbauten [heute ISB], Fonds für Boden und Wohnbaupolitik der Stadt Bern, Brückenkopf Bern AG und Stadt Bern [hier handelnd durch das Stadtplanungsamt]) am 4. September 2013 eine Planungsvereinbarung abgeschlossen. Allen Vereinbarungsparteien waren die wesentlichsten Inhalte der Projektentwicklungsvereinbarung zwischen ewb und Losinger Marazzi bekannt. In der Planungsvereinbarung wurde deshalb auch ausdrücklich festgehalten, dass ewb für die Projektentwicklung eine externe Projektentwicklerin beauftragt hat.

In seiner Antwort vom 20. Mai 2015 auf die Kleine Anfrage Sandra Ryser (GLP)/Franziska Grosenbacher (GB): Stand der Planung Gaswerkareal (2015.SR.000126; Frage 2) bestätigt der Gemeinderat, dass die in die Planung involvierten Stellen der Stadt Bern (Stadtplanungsamt und Immobilien Stadt Bern) über die wesentlichen und für sie sachdienlichen Inhalte der Projektentwicklungsvereinbarung zwischen Losinger Marazzi und ewb orientiert sind.

Zu Frage 7:

Aus Sicht der Stadt Bern handelt es sich bei der fraglichen Vereinbarung um Abmachungen zwischen privatrechtlich handelnden Dritten. Die Stadt Bern ist nicht Partei dieser Vereinbarung und somit in Bezug auf eine allfällige Offenlegung weder entscheidungsbefugt noch verantwortlich. Im Grundsatz gilt deshalb auch weiterhin das gegenüber dem Stadtrat zu dieser Frage bereits mehrfach Ausgeführte⁸.

Es kann an dieser Stelle auch offenbleiben, ob ewb gestützt auf Öffentlichkeitsprinzip, d.h. das kantonale Gesetz über die Information der Bevölkerung vom 2. November 1993 (Informationsgesetz, IG; BSG 107.1) zur Offenlegung des Inhalts verpflichtet ist. Das IG gilt auch nicht absolut. Der Anspruch der Öffentlichkeit auf Information findet nämlich dort seine Grenzen, wo überwiegende private Interessen betroffen sind (darunter fällt auch das Geschäftsgeheimnis). ewb hat in Absprache mit Losinger Marazzi darauf verzichtet, im vorliegenden Fall eine Verfügung zu erlassen. Die Vereinbarungsparteien haben dem Journalisten somit freiwillig Einsicht in die Projektentwicklungsvereinbarung gewährt. Davon ausgenommen waren lediglich Informationen zu Baurechtszinsen, welche Grundlagen für künftige Verträge mit Dritten bilden könnten.

Zu Frage 8:

Die Hintergründe des Abschlusses der Projektentwicklungsvereinbarung zwischen ewb und Losinger Marazzi sind rein sachlicher Natur. Der Gemeinderat hat den Stadtrat hierüber in seiner Antwort vom 18. September 2013 zum Vorstoss 2013.SR.000042 (Frage 1) ins Bild gesetzt. Die Projektentwicklungsvereinbarung regelt keinen entgeltlichen Auftrag im Sinne des Beschaffungsrechts. Die Risiken und Chancen, welche sich aus dem Vollzug der Vereinbarung ergeben, sind zwischen den Parteien angemessen verteilt.

Trotz entsprechender Bemühungen von ewb fand sich lange Zeit weder eine wirtschaftlich vernünftige Lösung für die anstehende Altlastensanierung noch ein konsensfähiger Vorschlag für die Realisierung einer Nachnutzung auf dem Gaswerkareal. Erst die Zusammenarbeit von ewb mit Losinger Marazzi (unter Mitwirkung der für die Planung zuständigen städtischen Stellen) führte zum Durchbruch und ermöglichte es, beim kantonalen Amt für Wasser und Abfall eine Fristerstreckung für die Altlastensanierung zu erwirken.

Wie ewb bekennt sich auch Losinger Marazzi zur Nachhaltigkeit. Das Unternehmen richtet ihre Tätigkeit nach dem Ziel der 2000-Watt-Gesellschaft aus. Sie ist schweizweit führend bezüglich Nachhaltigkeit und Ökologie bei der Planung und Überbauung von Arealen und hat hierfür mit der Realisierung des Projekts „Greencity“ in Zürich auch den Tatbeweis erbracht. Dieses Bekenntnis, der Leistungsausweis und die geschilderte Ausgangslage waren für ewb ausschlaggebend für die Wahl von Losinger Marazzi als Partnerin bei der Projektentwicklung des Gaswerkareals.

Zu Frage 9:

Nein, die Gründe dieses Vorgehens sind - wie oben ausgeführt - rein sachlicher Natur.

Bern, 9. September 2015

Der Gemeinderat

⁸ Zuletzt als Antwort des Gemeinderats vom 23. April 2015 auf den Vorstoss 2015.SR.000126 (Frage 2).