

Interfraktionelle Motion GB/JA!, SP (Stéphanie Penher, GB/Rithy Chheng, SP): 100 % gemeinnütziger Wohnungsbau an der Reichenbachstrasse 118

An der Reichenbachstrasse 118 auf dem Areal der ehemaligen Pflegefachschule wurden die planerischen Grundlagen für einen Ersatzneubau mit Wohnnutzung geschaffen. Das Gesamtmass der Nutzung wird 11'100 m² Geschossfläche betragen. Damit sind ca. 90 bis 100 „Wohneinheiten“ (Wohnungen) realisierbar. Das Grundstück an der Reichenbachstrasse 118 ist im Besitz der Stadt Bern bzw. des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik. Seit 2003 sind die Wohnungsmietpreise in der Stadt Bern um insgesamt 13,2 Prozent gestiegen. Dieser Wert liegt unter dem Schweizer Mittel. Die Mietpreise stiegen aber deutlich stärker an als der Landesindex der Konsumentenpreise, wie die Statistikdienste in ihrem Bericht festhalten. In der Länggasse-Felsenau sind Zwei- und Vierzimmerwohnungen 11 Prozent teurer geworden. An einer Veranstaltung wurde offenbar immer wieder von der fantastischen Lage und dem schönen Ausblick geschwärmt, die einen entsprechenden Wohnungsbau ermöglichen würden. Scheinbar will die Stadt an diesem Standort die Miet- und Wohnungspreise weiter ankurbeln. Gemäss Art. 3 der Vorschriften des Zonenplans soll mindestens ein Drittel der dem Wohnen dienenden Geschossfläche dem preisgünstigen oder gemeinnützigen Wohnungsbau vorbehalten werden. In Anbetracht der Lage und der idealen Voraussetzungen für eine Familien-Wohnsiedlung ist für uns daher unverständlich, warum die Stadt Bern hier nur mindestens einen Drittel der dem Wohnen dienenden Geschossfläche dem preisgünstigen oder gemeinnützigen Wohnungsbau zuschreiben will. Die Grössenordnung von 90 bis 100 Wohnungen bietet die seltene Chance, dank der grossen Anzahl Wohnungen günstig zu bauen und die Siedlungs- bzw. Infrastrukturanlagen zu tragbaren Bedingungen auf die Wohnungen zu verteilen und betreiben zu können.

Am 18. Mai 2014 wurde die Initiative „Für bezahlbare Wohnungen“ mit deutlichen 71,6 Prozent angenommen. Die Stadt muss mit gutem Beispiel vorangehen und auf stadteigenem Boden einen noch höheren Anteil an gemeinnützigem Wohnungsbau realisieren, zumal sich bereits Genossenschaften am Projekt interessiert zeigen.

Die Motionärin und die Motionäre erwarten daher von der Stadt, dass das Grundstück an der Reichenbachstrasse 118 vollumfänglich dem gemeinnützigen Wohnungsbau zugeschrieben wird.

Begründung der Dringlichkeit

Nach einer kantonalen Vorprüfung erfolgen die öffentliche Auflage, ein Projektwettbewerb und eine Volksabstimmung. Der Baubeginn ist auf ca. Mitte 2016 geplant, die Fertigstellung 2018. Vor dem Projektwettbewerb, welcher offenbar demnächst ausgeschrieben wird, müssen die grundlegenden Eckwerte des Projektes bekannt sein, damit diese in den Eingaben der Interessentinnen und Interessenten berücksichtigt werden.

Die Dringlichkeit wird vom Büro des Stadtrats abgelehnt.

Bern, 05. Juni 2014

Erstunterzeichnende: Stéphanie Penher, Rithy Chheng

Mitunterzeichnende: Regula Tschanz, Michael Sutter, Lena Sorg, David Stampfli, Lukas Meier, Fuat Köçer, Yasemin Cevik, Franziska Grossenbacher, Regula Bühlmann, Mess Barry, Cristina Anliker-Mansour, Sabine Baumgartner, Seraina Patzen, Leena Schmitter, Annette Lehmann, Bettina Stüssi, Hasim Sönmez, Marieke Kruit, Katharina Altas, Nadja Kehrl-Feldmann, Peter Marbet, Matthias Stürmer, Kurt Hirsbrunner, Hans Kupferschmid, Martin Schneider

Antwort des Gemeinderats

Die Berner Kantonsregierung hat 2004 beschlossen, die verschiedenen kantonalen Pflegefachschulen zu einem Berner Bildungszentrum Pflege in Bern-Ausserholligen zusammenzuführen. Mit Eröffnung des neuen Bildungszentrums im Herbst 2011 wurde die Krankenpflegeschule Engeried an der Reichenbachstrasse 118 aufgelöst. Die Liegenschaft kann somit neu genutzt werden. Aufgrund der bestehenden sanierungsbedürftigen Bausubstanz, welche ein geringes Nutzungspotenzial hat und sich nicht für familiengerechtes Wohnen eignet, entschied der Gemeinderat 2010 einen Ersatzneubau mit Wohnnutzung weiterzuverfolgen. Derzeit wird das Gebäude für schulische, gewerbliche und künstlerische Zwecke zwischengenutzt.

Im Juli 2012 beschloss der Gemeinderat, einen in einer städtebaulichen Studie vorgeschlagenen Ersatzneubau mit Wohnnutzung ohne Hochhausanteil zu einer Planungsvorlage auszuarbeiten. Der Gemeinderat genehmigte im Dezember 2013 den auf den Resultaten der städtebaulichen Studie basierenden Entwurf des Zonenplans (Zone mit Planungspflicht), inkl. Erläuterungsbericht. Der Zonenplan legt die Umzonung des Areals von einer Zone für öffentliche Nutzung FC in eine Wohnzone (W) sowie ein städtebaulich verträgliches Nutzungsmass fest. Mit den zugehörigen Vorschriften werden Art und Mass der baulichen Nutzung, Baulinien, Erschliessung sowie Ver- und Entsorgung geregelt. Das Gesamtmass der Nutzung wird von 5 340 m² auf 11 100 m² Geschossfläche erhöht.

Der Entwurf des Zonenplans Reichenbachstrasse 118 lag vom 16. Januar 2014 bis 24. Februar 2014 zur öffentlichen Mitwirkung auf. Im Rahmen der Mitwirkungsaufgabe wurden zehn Mitwirkungseingaben durch politische Organisationen sowie Verbände/Institutionen eingereicht. Die Grundstimmung der Eingaben war positiv: die Umnutzung des Areals und der Ersatzneubau mit familienfreundlicher Wohnnutzung wird grundsätzlich begrüsst. Die Mitwirkungseingaben bezogen sich unter anderem auch auf eine Erhöhung des Anteils des gemeinnützigen, genossenschaftlichen oder preisgünstigen Wohnens. Im Mitwirkungsbericht wurde festgehalten, dass der vorgesehene Anteil des gemeinnützigen, genossenschaftlichen oder preisgünstigen Wohnens den Bestimmungen der am 18. Mai 2014 vom Berner Stimmvolk angenommenen Wohn-Initiative entsprechen und auf eine Erhöhung des Anteils aus diesem Grund verzichtet werden solle.

Für die kantonale Vorprüfung wurde ein Raumplanungsbericht nach Artikel 47 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1) erstellt, welcher der kantonalen Genehmigungsbehörde darlegt, wie die Planungsvorlage die Ziele und Grundsätze der Raumplanung, die Sachpläne und Konzepte des Bundes und den Richtplan berücksichtigt und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung trägt. Mit dem Bericht wird aufgezeigt, dass der Zonenplan Reichenbachstrasse 118 die im Raumplanungsgesetz, im kantonalen Richtplan sowie im regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept geforderte innere Verdichtung vollzieht. Ebenso entspricht er der Wohnbaupolitik des Gemeinderats und dem ausgewiesenen Bedürfnis nach zusätzlichem familienfreundlichem Wohnraum in der Stadt Bern. Die Arbeitsthemen Raumordnung, Umwelt und Wirtschaft konnten phasengerecht optimal in der Planung berücksichtigt werden. Ein auf dem Zonenplan basierendes Projekt kann darum aus aktueller Sicht nachhaltig und verträglich umgesetzt werden.

Mit dem Entscheid des Gemeinderats vom September 2014 zum Mitwirkungsbericht und zum Raumplanungsbericht wurde die kantonale Vorprüfung ausgelöst. Nach der kantonalen Vorprüfung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) folgen die weiteren Schritte der Zonenplanänderung wie die öffentliche Auflage, die Anpassung der Planungsvorlage und die parlamentarischen Beratungen. Die Volksabstimmung über die Zonenplanänderung ist im Sommer 2015 geplant.

Es ist unbestritten, dass dem gemeinnützigen, genossenschaftlichen sowie preisgünstigen Wohnungsbau hohe Bedeutung zukommt. Aus diesem Grund engagieren sich die Stadt und der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds) entsprechend stark in diesem Segment wie die aktuellen Entwicklungsprojekte auf dem Areal der alten Kehrrechtverwertungsanlage am Warmbächliweg, das Projekt an der Mutachstrasse oder das Tramdepot Burgernziel zeigen. Der Fonds gibt seit Jahrzehnten städtisches Land im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträgerinnen und -träger ab. Im Gebiet des Areals Warmbächliweg soll die Hälfte der Wohnnutzfläche durch gemeinnützige Wohnbauträgerschaften erstellt werden, was einer Anzahl von ca. 125 Genossenschaftswohnungen entspricht. Im Gebiet der Mutachstrasse wird auf der Fondsparzelle ein Architekturwettbewerb für einfachen, bezahlbaren Wohnraum durchgeführt. Die Realisierung der ca. 110 Wohnungen wird ebenfalls durch gemeinnützige Wohnbauträgerschaften erfolgen (vorgesehen sind 100 %). Insgesamt sind stadtweit zurzeit Areale mit Potenzial bis fast 900 Wohnungen für den gemeinnützigen Wohnungsbau reserviert.

Auf dem Areal an der Reichenbachstrasse 118 ist die Realisierung von maximal 11 100 m² oberirdische Geschossfläche geplant. Dies entspricht ca. 100 Wohneinheiten, welche in verschiedene Neubauten realisiert werden können. Auf Grundlage der Wohn-Initiative wurde der Anteil des gemeinnützigen Wohnungsbaus auf einen Drittel festgelegt.

Eine Erhöhung dieses Anteils ist denkbar. Der Gemeinderat erachtet jedoch eine Ausweitung auf 100 % als nicht sinnvoll. Bereits heute lässt sich sagen, dass die guten Arealqualitäten mit der erhöhten Lage direkt neben dem Reichenbachwald und den grossen Aussenflächen attraktive, vor allem für Familien geeignete Wohnungen erlauben. Dabei soll allerdings ein vielfältiges Wohnungsangebot für unterschiedliche Lebensformen und Bedürfnisse geschaffen werden. Nebst den Haushalten mit durchschnittlichem Einkommen sollen mit der Überbauung auch Familien und Nachfragende mit einem leicht überdurchschnittlichen Einkommen angesprochen werden. Mit diesem Vorgehen können mehrere Ziele erreicht werden: Erstens wird damit eine angemessene sozialräumliche Durchmischung auf dem Areal gewährleistet und zweitens wirkt sich diese Lösung positiv auf die Wirtschaftlichkeit aus. Mit einem attraktiven Wohnangebot werden auch gute Steuerzahler angesprochen. Mit dem Projekt an der Reichenbachstrasse 118 kann somit ein nachhaltiger Beitrag zur Stadtentwicklung geleistet und gleichzeitig den finanziellen Zielen des Fonds Rechnung getragen werden.

Die Konkretisierung der Arealstrategie und die definitive Wahl der Wettbewerbsart werden parallel zum weiteren Vorgehen der Zonenplanänderung von der Betriebskommission des Fonds bestimmt. Der für das Areal sinnvolle Anteil an gemeinnützigem Wohnraum ist im Rahmen der Erarbeitung der Arealstrategie definitiv festzulegen.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Stadtrat, die Motion abzulehnen; er ist jedoch bereit, den Vorstoss als Postulat entgegenzunehmen.

Bern, 19. November 2014

Der Gemeinderat