

Postulat Fraktion GB/JA! (Stéphanie Penher, GB) vom 21. Juni 2012: Preisgünstigen, nachhaltigen und gemeinnützigen Wohnungsbau im Kirchenfeld (2013.SR.000134)

Am 30. August 2012 hat der Stadtrat mit SRB 380 Punkt 2 und 4 der Motion Fraktion GB/JA! als Motion und Punkt 3 als Postulat erheblich erklärt. Punkt 1 wurde abgelehnt, Punkt 5 zurückgezogen.

Am 24. April 2014 hat der Stadtrat mit SRB 2014-202 einer Fristverlängerung des in ein Postulat umgewandelten Punktes 3 zugestimmt. Am 19. Februar 2015 hat der Stadtrat mit SRB 2015-103 und am 10. März 2016 mit SRB 2016-120 einer weiteren Fristverlängerung, zuletzt bis 31. Dezember 2016 zugestimmt.

Auf dem heutigen Areal des Tramdepots Burgernziel soll eine qualitativ hochstehende Wohnüberbauung mit zusätzlichen Dienstleistungsflächen entstehen. Der städtische Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik als Eigentümer des Areals lanciert hierfür einen Projektwettbewerb im offenen Verfahren.

Das Tramdepot Burgernziel hat das Quartier ein Jahrhundert lang geprägt. Durch den Bau des neuen Depots an der Bolligenstrasse wird ein grosses Areal in der Dienstleistungszone frei. Das Tramdepot Areal am Burgernziel ist von allen Seiten mit Strassen begrenzt: im Norden durch die stark befahrene Thunstrasse, im Süden durch die verkehrsberuhigte Stauffacherstrasse, im Westen durch die Brunnadernstrasse und im Osten durch den Kalcheggweg. Das Areal ist dank seiner Lage am östlichen Ende des Berner Kirchenfeldquartiers und dank seiner hervorragenden Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr ein Schlüsselgrundstück im Hinblick auf eine nachhaltige Stadtverdichtung. Eine Arealentwicklung mit Wohn- und Arbeitsnutzung ist ein zusätzlicher Nutzen fürs ganze Quartier: mit kundennahen Dienstleistungen und öffentliche und soziale Einrichtungen wird der Standort zum neuen Quartierzentrum avancieren. Als Baurechtsabgeberin hat die Stadt hier die Möglichkeit die Arealentwicklung nachhaltig zu prägen und eine modelhafte Wohnpolitik umzusetzen. Dazu gehören ökologische, gemeinnützige und soziale Aspekte.

Um diese durchzusetzen, fordern wir den Gemeinderat auf, für die Planung folgende Eckwerte festzulegen:

1. Der Anteil an gemeinnützigen Wohnbauträgern beträgt 40 Prozent.
2. Im Erdgeschoss sind insbesondere Flächen für Dienstleistungen und Gewerbetreibenden vorzusehen, welche den Alltagsbedürfnissen des Quartiers zugutekommen.
3. Die im Erdgeschoss angesiedelten Nutzungen dürfen kein Mehrverkehr generieren.
4. Die Überbauung soll nach den Vorgaben der 2000-Watt Gesellschaft realisiert werden.
5. Die im Wettbewerbsprogramm aufgeführten Beurteilungs-Kriterien werden an diese Forderungen angepasst.

Bern, 21. Juni 2012

Postulat Fraktion GB/JA! (Stéphanie Penher, GB): Rahel Ruch, Hasim Sancar, Judith Gasser, Cristina Anliker-Mansour, Esther Oester, Hasim Sancar

Bericht des Gemeinderats

Der vom Stadtrat überwiesene Vorstoss beinhaltet, dass:

- im Dienstleistungsteil die Alltagsversorgung im Quartier sichergestellt wird (Motion),
- die im Erdgeschoss angesiedelten Nutzungen keinen Mehrverkehr generieren dürfen (Postulat) und
- die Überbauung nach den Vorgaben der 2000-Watt-Gesellschaft realisiert wird (Motion).

Im vorliegenden Bericht des Gemeinderats an den Stadtrat geht es nur um das Postulat (Punkt 3). Da jedoch der Mehrverkehr unmittelbar mit den Vorgaben der 2000-Watt-Gesellschaft zusammenhängt, wird auch dieser Punkt vorliegend erörtert.

Um den Anforderungen der 2000-Watt-Gesellschaft zu genügen, stellt die Reduktion des Bauvolumens im Untergeschoss die grösste Herausforderung dar. Trotz dieser Herausforderung können mit zwei Massnahmen Ergebnisse erreicht werden, die den Vorgaben der 2000-Watt-Gesellschaft gerecht werden - zum einen sind die Höhe der Einstellhalle und zum anderen die Anzahl der Parkplätze zu reduzieren. Eine Reduzierung der Höhe bedingt jedoch ein Anlieferungskonzept ohne ausschliesslichen Einbezug der Einstellhalle. Das heisst, sämtliche Fahrzeuge mit einer Gesamthöhe von über 2,10 Meter müssen ebenerdig an- und wegfahren können.

Anlieferung allgemein

Für eine mögliche grössere Verkaufsfläche im Kopfbau der neu zu erstellenden Überbauung darf nach Überprüfung die Mobilität von täglich zwei Anlieferungen vor 06.00 Uhr und anschliessend maximal drei Lieferungen ausgegangen werden. Diese können durch Last- oder Lieferwagen erfolgen.

Zusätzlich dazu werden die kleineren Geschäfte ein individuelles Anlieferungskonzept erarbeiten müssen. Mögliche Mieterinnen oder Mieter der Ladenflächen entlang der Thunstrasse sind eine Apotheke, Ärzte, eine Bäckerei, ein Kiosk, ein öffentlicher Waschsalon oder ähnliche Betriebe. Die Anlieferungen für diese Geschäfte erfolgen mit kleineren Lieferwagen über die geplante Einstellhalle. In dieser sind für die Geschäfte rund 30 Parkplätze vorgesehen.

Prüfung der verschiedenen Varianten

Mit den vorgesehenen Anlieferungen sollen:

- die Ziele der 2000 Watt Gesellschaft angestrebt werden,
- das Bauvolumen um rund 8 % reduziert werden und
- das Quartier nicht mit zusätzlichem Verkehr belastet werden.

Konkret bedeutet das, dass die Anlieferung sämtlicher Last- und Lieferwagen mit einer Höhe über 2,10 Meter entlang der Thunstrasse erfolgen wird. Baulich werden zwei Anlieferungsstellen zu schaffen sein, welche ausserhalb der bewilligten Anlieferung nicht genutzt werden können. Alle anderen Fahrzeuge werden über die Einstellhalle anliefern. Mit einem Mobilitätsmanagement wird sichergestellt werden, dass nur die zur Anlieferung Berechtigten entlang der Thunstrasse abladen.

Die zukünftigen Investorinnen werden im Baurechtsvertrag verpflichtet, die geplanten baulichen Massnahmen umzusetzen und das Mobilitätsmanagement gemäss den Anforderungen anzuwenden.

Fazit

Dank der Möglichkeit, die Anlieferung der Last- und Lieferwagen über 2,10 Meter entlang der Thunstrasse anzusiedeln, kann im Untergeschoss das Bauvolumen reduziert werden. Die Einstellhallenhöhe wird neu von 3,20 auf 2,50 Meter reduziert. Dank dem Mobilitätskonzept kann die Anzahl der Parkplätze von einst 149 (Stand Siegerprojekt Wettbewerb) auf 92 Parkplätze verringert werden. Dadurch wird die Grundlage geschaffen, dass die Neuüberbauung nach den Kriterien der 2000-Watt-Gesellschaft realisiert werden kann (Motionsziel). Das kleinere Bauvolumen hat auch eine positive Auswirkung auf die Baukosten.

Die Ausschreibung des Areals Tramdepot Burgernziel konnte wie geplant im Januar 2016 erfolgen. Bei der Ausschreibung wurden die politischen Vorgaben als Zuschlagskriterien bestimmt. Insbesondere hat die künftige Bauträgerschaft die nachfolgend genannten Vorgaben der Abstimmungsbotschaft an die Stimmberechtigten zu erfüllen:

- Das Bauprojekt muss gemäss dem Raumprogramm des Wettbewerbs und dessen Überarbeitung übernommen werden.
- Im Gebäude besteht die Möglichkeit, eine Basisstufe unterzubringen.
- Die Bedürfnisse des Quartiers in Bezug auf den öffentlichen Raum sind angemessen in Betracht zu ziehen.
- Bei der Vermietung der Dienstleistungsflächen sind die Alltagsbedürfnisse der Quartierbevölkerung zu berücksichtigen.
- Das Projekt Tramdepot Burgernziel (exkl. Grundstück an der Staufferstrasse) muss den Anforderungen des Labels 2000-Watt-Gesellschaft genügen; der Standard MINERGIE-ECO wird erfüllt.
- Es muss ein Angebot für den Ankauf des Projekts gemacht werden (inklusive der aufgelaufenen Planungs- und Wettbewerbskosten).
- Es muss ein Angebot für den jährlichen Baurechtszins gemacht werden (inkl. Anteil gemeinnütziger Wohnungsbau).

Auf Antrag des Beurteilungsgremiums, in welchem neben Vertretern der Betriebskommission und der Verwaltung auch ein Vorstandsmitglied des Regionalverbands Zürich der gemeinnützigen Wohnbauträger Einsitz nahm, hat die Betriebskommission den Zuschlag der im 1. Rang klassierten Bietergemeinschaft GVB/wbg8 erteilt. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 29. Juni 2016 diesen Zuschlag bestätigt.

Dem Postulat wird insofern entsprochen, da die Anforderungen zur Erfüllung des Labels 2000-Watt-Gesellschaft wie bereits erwähnt ein Mobilitätskonzept erfordern, welches dem geforderten Anliegen Rechnung trägt.

Bern, 21. Dezember 2016

Der Gemeinderat