

**Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat****Motion Fraktion GLP (Melanie Mettler/Sandra Ryser): Etappierte Entwicklung auf dem Areal der Alten Feuerwehrkaserne; Fristverlängerung**

Die Punkte 1, 2, 4, 6, 7 und 8 wurden mit SRB 2015-28 vom 29. Januar 2015 als Richtlinie erheblich erklärt.

Das Areal der alten Feuerwehrkaserne Viktoria befindet sich im Besitz der Stadt Bern. Deshalb ist die Stadt auch in der Pflicht, das Areal nachhaltig, vorausschauend und städtebaulich sinnvoll zu entwickeln. Wie ein Areal entwickelt wird hängt in grösstem Masse von der Art ab, wie der Wettbewerb ausgeschrieben wird, sowie von der Zusammensetzung der Wettbewerbsjury. Auch die Akzeptanz der Entwicklung durch das Quartier hängt massgeblich davon ab. Das Workshopverfahren vom Herbst 2013 zur zukünftigen Nutzung des Areals der alten Feuerwehrkaserne an der Viktoriastrasse hat eindeutig ergeben, dass eine etappierte Entwicklung des Areals unter Einbezug der Planung des Viktoriaplatzes sinnvoll wäre. Der Schlussbericht empfiehlt deutlich, den Kasernenhof nicht zu bebauen (Szenario 3: Viktoriaplatz im Schlussbericht). Dies aus verschiedenen Gründen: Einerseits lässt dies mehr Spielraum zu für die Nutzung des Aussenraumes, andererseits macht es Sinn, die weitere Nutzung des Hofes im Zusammenhang mit der Umgestaltung des Viktoriaplatzes in einem grösseren Kontext zu betrachten.

In der Antwort zur einer hängigen Motion schreibt der Gemeinderat: „Der Schlussbericht vom 3. Oktober 2013 wurde von allen Beteiligten gutgeheissen. Deshalb besteht für den Gemeinderat kein Handlungsbedarf, zusätzlich einen Konzeptwettbewerb durchzuführen. Die Grundlagen für den Wettbewerb bestehen bereits und die Nutzungsrahmenbedingungen werden gemäss diesem Bericht im Wettbewerbsprogramm festgehalten.“<sup>1</sup>

Wenn es dem Gemeinderat ernst damit ist, die Ergebnisse dieses partizipatorisch erstellten Berichts als Grundlage für das Wettbewerbsprogramm festzulegen, wird zumindest vorerst auf die Bebauung des Hofes verzichtet. Dabei ergibt sich jedoch das noch zu lösende Problem, dass es für zukünftige Investoren sehr schwierig sein wird, die vom Stimmvolk geforderten 45% Mindestwohnanteil einzuhalten.<sup>2</sup> Denn ein grosser Teil des alten Gebäudes an der Viktoriastrasse ist denkmalgeschützt und darf sowohl innen wie aussen kaum verändert werden. Zudem ist die an der Viktoriastrasse gelegene Seite stark lärmbelastet und eignet sich auch deshalb weniger für eine traditionelle Wohnnutzung. Es hängt also in grossem Ausmass davon ab, wie der Neubau an der Gotthelfstrasse gestaltet werden kann.

*Verzicht auf Autoeinstellhalle*

Auf das Erstellen der Einstellhalle auf dem Areal der alten Feuerwehrkaserne ist zu verzichten. Es ist nicht zielführend, mitten in der Stadt ein neues Areal mit Einstellhalle zu erstellen. Nebst ökologischen Argumenten ist es gerade im Hinblick auf gemeinnützige Wohnbauträger mit Anlagekostenlimiten kaum sinnvoll an dieser zentralen und äusserst gut erschlossenen Lage in den Bau einer

---

<sup>1</sup> Motion Fraktion GB/JA! (Esther Oester/Stéphanie Penher, GB): Feuerwehrkaserne Viktoria: Gemeinnütziges Wohnen im Einklang mit quartierbelebendem Gewerbe ermöglichen (2013.SR.000405, 28. November 2013).

<sup>2</sup> 2008 haben die Berner Stimmberechtigten den Zonenplan Feuerwehrkaserne Viktoriastrasse 70/70a als „ZPP: Zone mit Planungspflicht inklusive Vorschriften“ angenommen. Die Vorlage strebt eine ausgewogene Mischung von Wohn- und Arbeitsnutzungen an und schreibt einen Mindestwohnanteil von 45% vor.

Tiefgarage zu investieren. Mit einer etappierten Entwicklung des Areals mit Einbezug des Viktoriaplatzes wird es möglich, zumindest vorerst auf die Einstellhalle zu verzichten

Wir fordern deshalb den Gemeinderat auf:

1. eine etappierte Entwicklung des Areals sicherzustellen und dies entsprechend ins Wettbewerbsverfahren aufzunehmen.
2. das Wettbewerbsverfahren so zu gestalten, dass verschiedene kleine Investoren genug Zeit haben, eine gemeinsam gestaltete Eingabe vorzubereiten. Zu kurze Eingabefristen ermöglichen nur grossen Unternehmungen mit stehenden Strukturen, innert kürzester Zeit eine Eingabe bereitzustellen.
3. zu prüfen, welche politischen und juristischen Schritte nötig wären, um die Problematik des Mindestwohnanteils zu lösen, entweder durch
  - a. eine Reduktion des Mindestwohnanteils von 45 % auf der gesamten Parzelle; oder durch
  - b. die Erhöhung der Nutzungsziffer für den Neubau an der Gotthelfstrasse, so dass es möglich ist, den Mindestwohnanteil von 45 % einzuhalten ohne den Hof zu bebauen.
4. in Zukunft partizipative Workshopverfahren durchzuführen, bevor Vorschriften in der Zonenplanänderung festgesetzt und dem Stimmvolk vorgelegt werden.
5. auf das Erstellen der Einstellhalle auf dem Areal der alten Feuerwehrkaserne ist vorerst zu verzichten.
6. das Kriterium „autoarm“ wird ins Wettbewerbsprogramm aufgenommen und entsprechend gewichtet.
7. für die Auswahl des zukünftigen Investors nach der Durchführung des vorgesehenen Wettbewerbsprogramms werden nachhaltige Faktoren wie das Nutzungskonzept deutlich höher gewichtet als andere kurzfristig rentable Faktoren wie zum Beispiel die Baurechtszinsmaximierung seitens der Stadt.
8. dafür zu sorgen, dass die Zusammensetzung der Wettbewerbsjury die nachhaltige Entwicklung basierend auf dem Nutzungskonzept objektiv unterstützt.

Bern, 06. November 2014

*Erstunterzeichnende: Melanie Mettler, Sandra Ryser*

*Mitunterzeichnende: Daniel Imthurn, Peter Ammann, Claude Grosjean, Michael Köpfli*

### **Bericht des Gemeinderats**

Im Mai 2015 beschloss die Betriebskommission des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds) für das Areal der alten Feuerwehrkaserne einen Wettbewerb für Planende und gemeinnützige Investierende im offenen Verfahren durchzuführen mit dem Ziel, das gesamte Areal im Baurecht abzugeben.

Die Ausschreibung verzögerte sich aufgrund einer vom Gemeinderat in Auftrag gegebenen Studie, welche aufzeigen sollte, wie zusätzlich bestellte Schulraumbedürfnisse inklusive Aussenraum gedeckt werden und in das Wettbewerbsprogramm Feuerwehrkaserne einfließen könnten. Die Studie zeigte, dass eine Tagesschule auf dem Areal der alten Feuerwehrkaserne realisiert werden könnte und die restlichen Schulnutzungen sich auf dem Schularreal Spitalacker (Verdichtung des Wettbewerbsprojekts) konzentrieren würden. Trotz der teilweisen schulischen Nutzung der alten Feuerwehrkaserne hat der Gemeinderat zum damaligen Zeitpunkt beschlossen, den geplanten Wettbewerb für Planerinnen und Planer sowie (gemeinnützige) Investorinnen und Investoren für das gesamte Areal der alten Feuerwehrkaserne weiterzuverfolgen.

Angesichts der aktuellen Entwicklungen mit einer im Quartier stark verankerten Zwischennutzung haben sich der Verein Alte Feuerwehr Viktoria (aktuelle Zwischennutzende) und die Wohnbaugenossenschaft Central im Herbst 2016 mit einem konkreten Vorgehensvorschlag an den Gemeinderat gewandt: Der Verein Alte Feuerwehr Viktoria beabsichtigt, zusammen mit der Wohnbaugenossenschaft Central, eine Genossenschaft Viktoria zu gründen mit dem Zweck, die künftige endgültige Nutzung des Areals gemeinsam mit einer Investorin oder einem Investor zu entwickeln. Die neue Trägerschaft will das gesamte Areal im Baurecht von der Stadt übernehmen, die Sanierung finanzieren sowie den möglichen Neubau auf Basis eines qualitätssichernden Verfahrens erstellen. Da von dieser Entscheidung für oder gegen das Konzept der Antragstellenden die gesamte Strategie für die Entwicklung des Areals der alten Feuerwehrekaserne abhängt, wurde das Geschäft dem neuen Gemeinderat zur Entscheidung überlassen.

In der Zwischenzeit hat sowohl die Betriebskommission des Fonds als auch der Gemeinderat beschlossen, Verhandlungen mit dem Verein Alte Feuerwehr Viktoria und der Wohnbaugenossenschaft Central über eine exklusive Abgabe im Baurecht aufzunehmen. Der Gemeinderat hat dabei diverse Vorgaben unter anderem zur Auswahl der Investorin oder des Investors, zur Wirtschaftlichkeit und zu den städtischen Nutzungen definiert, welche bei den Verhandlungen zu berücksichtigen sind. So muss zum Beispiel die vom Gemeinderat geplante Tagesschule zwingend ins Konzept integriert werden.

Die Verhandlungen für die Abgabe des Areals im Baurecht laufen derzeit. Bei positivem Verlauf ist ein Abschluss der Verhandlungen im ersten Quartal 2018 zu erwarten.

Da die abschliessende Berichterstattung zur Motion erst erfolgen kann, wenn das Wettbewerbsverfahren zum Wohnungsbau abgeschlossen ist, beantragt der Gemeinderat dem Stadtrat für die Vorlage des Begründungsberichts zu den Punkten 1, 2, 4, 6, 7 und 8 eine weitere Fristverlängerung um zwei Jahre bis 30. Juni 2019.

### **Antrag**

1. Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Bericht des Gemeinderats zur Motion Fraktion GLP (Melanie Mettler/Sandra Ryser, GLP): Etappierte Entwicklung auf dem Areal der Alten Feuerwehrekaserne; Fristverlängerung.
2. Er stimmt einer Fristverlängerung zur Vorlage des Begründungsberichts zur Motion bis zum 30. Juni 2019 zu.

Bern, 16. August 2017

Der Gemeinderat