

Motion Fraktion GB/JA! (Esther Oester/Stéphanie Penher, GB): Feuerwehrekaserne Viktoria: Gemeinnütziges Wohnen im Einklang mit quartierbelebendem Gewerbe ermöglichen

2008 haben die Berner Stimmberechtigten den Zonenplan Feuerwehrekaserne 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. Der Kernbau und der Turm von 1936 wurden von der Denkmalpflege als schützenswert festgeschrieben, der Saalbau von 1957 als erhaltenswert bezeichnet. Der Gemeinderat hält in seinem Vortrag von 21. Mai 2008 fest: „Eine Umnutzung der schützenswerten Räume für das Wohnen ist nicht zulässig, da sie zu starke Eingriffe in die bestehende Gebäudeinfrastruktur erfordern würde. Hingegen ist das Wohnen in den erhaltenswerten Bauten gestattet.“ Neu- und Ersatzneubauten müssen Minergiestandards einhalten. Ende 2014 wird die Feuerwehrekaserne von der Viktoriastrasse ins Forsthaus umziehen. Eventuelle Sanierungen von Altlasten bzw. Rückbauten von Betriebsanlagen sowie ein Projektwettbewerb unter dem Stadtplanungsamt sollten zur Zeit eingeleitet werden.

Im Gegensatz zum hinteren Breitenrain um den Breitenrainplatz ist die Gegend um den Viktoriaplatz weniger belebt. Eine gezielte Neunutzung der Feuerwehrekaserne Viktoria soll zu einer attraktiven Durchmischung zwischen gemeinnützigem Wohnen und quartierbelebendem Kleingewerbe führen. Die Gewerbefläche soll sich für das Quartier öffnen, indem z.B. Läden mit Angeboten für den täglichen Gebrauch, Versammlungslokale, Gastrobetriebe, Angebote für Freizeitnutzung oder Kinderbetreuung bevorzugt werden. Die Stadt soll darauf verzichten, sich an diesem für das Quartier wichtigen und attraktiven Standort an der Gewinnmaximierung zu orientieren.

Im Rahmen einer Konzeptausschreibung sollen interessierte Bauträger/innen und Betreiber/innen der Nutzungen gesucht werden. Diese sollen anschliessend gemeinsam mit der Stadt einen Architekturwettbewerb durchführen. Damit ist gewährleistet, dass bedürfnisorientiert geplant und gebaut wird. Es soll ein Bauträger gefunden werden, der gemeinsam sowohl die gewerbliche Nutzung wie auch die Wohnnutzung erstellt und betreibt und die Wohnungen in Kostenmiete abgibt.

Der Gemeinderat wird beauftragt, bei der Umnutzung der Feuerwehrekaserne Viktoria folgende Bedingungen einzuhalten:

1. Es soll autoarm gebaut werden.
2. Vor dem Architekturwettbewerb ist ein Konzeptwettbewerb durchzuführen.
3. Ein gemeinnütziger Bauträger, der gemeinsam sowohl die gewerbliche Nutzung wie auch die Wohnnutzung erstellt und betreibt, und der die Wohnungen in Kostenmiete abgibt, wird bevorzugt.
4. Bei der Planung und Durchführung der Wettbewerbe soll die vorberatende Kommission des Stadtrates im grösstmöglichen Mass einbezogen werden.
- 5.

Bern, 28. November 2013

Erstunterzeichnende: Esther Oester, Stéphanie Penher

Mitunterzeichnende: Cristina Anliker-Mansour, Leena Schmitter, Lea Bill, Sabine Baumgartner, Christine Michel, Franziska Grossenbacher, Luzius Theiler, Regula Tschanz, Mess Barry, Christa Ammann

Antwort des Gemeinderats

Der Inhalt der vorliegenden Motion zu den Punkten zwei und vier betrifft inhaltlich einen Bereich, der in der Zuständigkeit des Gemeinderats liegt. Der Motion kommt deshalb der Charakter einer Richtlinie zu. Sollte die Motion erheblich erklärt werden, ist sie für den Gemeinderat nicht bindend. Er hat bei Richtlinienmotionen einen relativ grossen Spielraum hinsichtlich des Grads der Zielerreichung, der einzusetzenden Mittel und der weiteren Modalitäten bei der Erfüllung des Auftrags. Zudem bleibt die Entscheidungsverantwortung beim Gemeinderat.

Die Zone mit Planungspflicht (ZPP) Feuerwehrekaserne Viktoriastrasse 70/70a bezweckt die Realisierung eines qualitativ hochwertigen, vorwiegend dem Wohnen und Arbeiten vorbehaltenen Gebiets unter Berücksichtigung des denkmalpflegerischen Werts der bestehenden Bauten. Die Betriebskommission des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds) hat in diesem Zusammenhang am 29. November 2013 folgenden Beschluss gefällt: „Die Betriebskommission bestimmt als Entwicklungsstrategie die Abgabe im Baurecht mittels Auslobung über einen zweistufigen Wettbewerb für Planer und Investoren und damit die Realisierung durch einen Dritten. Als Nutzungs- und Bebauungsmuster sollen Szenarien mit dem grössten Wohnanteil weiterverfolgt werden.“

Zu Punkt 1:

Gemäss ZPP Artikel 7 Erschliessungsgrundsätze, Absatz 1 sind die Abstellplätze für Motorfahrzeuge ausnahmslos unterirdisch anzuordnen. Zufahrten zu Einstellhallen haben von der Gottelfstrasse aus zu erfolgen. Absatz 4 besagt, dass die Benutzung des Innenhofs für den motorisierten Individualverkehr nicht gestattet ist. Damit ein attraktives Wohnungsangebot erstellt werden kann, ist es notwendig, auch eine angemessene Anzahl an Parkplätzen bereit zu stellen. Dabei soll auf Nutzungen geachtet werden, die kein hohes Verkehrsaufkommen hervorrufen.

Zu Punkt 2:

Die Betriebskommission des Fonds hatte die strategische Vorgabe erteilt, eine Arbeitsgruppe für das Projekt zu bilden. Sie wurde beauftragt, mögliche Nutzungs-Szenarien in einem Workshop-Verfahren zu erarbeiten. Dies erfolgte unter der Leitung von Philip Cabane (Urbane Strategien und Entwicklung, Basel) und unter Einbezug Betroffener (Vertretungen der Verwaltung inklusive Stadtplanungsamt, ehemalige Abteilung für Stadtentwicklung, ehemalige Liegenschaftsverwaltung, Denkmalpflege sowie Vertretungen des DIALOG Nordquartiers und eines Immobilienexperten).

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.

Zu Punkt 3:

Ausgehend vom Beschluss der Betriebskommission des Fonds vom 29. November 2013 sowie der bereits erarbeiteten Nutzungs-Szenarien ist geplant, einen Wettbewerb für Planerinnen und Planer sowie Investorinnen und Investoren durchzuführen. Die Anbietenden müssen dabei ein Betreiberkonzept erstellen, ein verbindliches Angebot abgeben und sich zur Leistungserbringung verpflichten. So kann gewährleistet werden, dass ein bedürfnisgerechtes Konzept umgesetzt wird. Dieses Vorgehen schliesst selbstverständlich nicht aus, dass sich auch gemeinnützige Bauträgerschaften bewerben. Im Wettbewerbsverfahren werden Lösungsvorschläge und Baurechtsofferten getrennt beurteilt. Die Qualität der Lösungsvorschläge wird dabei im Zentrum der Beurteilung stehen. Es wird die Aufgabe der Jury sein, in einer gemeinsamen Entscheidungsfindung die Qualität der Lösungsvorschläge und die Höhe der Offerten gegeneinander abzuwägen und eine Gesamtbeurteilung vorzunehmen. Dabei soll das Gesamtkonzept massgebend sein und nicht die Art der Bauträgerin oder des Bauträgers.

Das Ziel besteht darin, eine Lösung zu finden, die eine hohe architektonische Qualität innewohnt und die ebenso ein funktionierendes Betreiberkonzept beinhaltet.

Zu Punkt 4:

Immobilien Stadt Bern hat den neu gegründeten Bereich von Hochbau Stadt Bern, „Vorstudien und Wettbewerbe“, mit der Durchführung des Wettbewerbs für Planerinnen und Planer sowie für Investorinnen und Investoren beauftragt. Das Wettbewerbsprogramm wird durch die Jury zu genehmigen sein, die nach den Bestimmungen der Ordnung SIA 142 (143) zusammengesetzt sein wird. Die vorberatende Kommission kann nicht zusätzlich mit einbezogen werden, da dies dem Verfahren nach SIA widerspricht und ausserhalb der Kompetenz der Kommission liegt. Auf ihr Gesuch hin kann aber die zuständige Kommission jederzeit über den Stand des Projekts orientiert werden.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Stadtrat, die Motion abzulehnen; er ist jedoch bereit, Punkt 1 und 3 als Postulat entgegen zu nehmen.

Bern, 14. Mai 2014

Der Gemeinderat