

Dringliche Motion Fraktion GLP (Melanie Mettler/Sandra Ryser): Etappierte Entwicklung auf dem Areal der Alten Feuerwehrkaserne

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.“¹

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.² 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 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 ermögli-

¹ 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).

² 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.

- chen 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 Feuerwehrekaserne 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 Wettbewerbsprogramm 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.

Begründung der Dringlichkeit

Die Stadt will bereits im ersten Quartal 2015 den Wettbewerb formulieren. Die Auflagen dazu müssen rechtzeitig formuliert werden.

Bern, 06. November 2014

Erstunterzeichnende: Melanie Mettler, Sandra Ryser

Mitunterzeichnende: Daniel Imthurn, Peter Ammann, Claude Grosjean, Michael Köpfl

Bericht des Gemeinderats

Der Inhalt der vorliegenden Motion 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.

Zu Punkt 1:

Die Zone mit Planungspflicht (ZPP) Feuerwehrekaserne Viktoriastrasse 70/70a lässt eine Etappierung zu. Für diese gilt Artikel 8 der ZPP, der Folgendes beinhaltet: „Bei einer etappenweisen Realisierung muss nachgewiesen werden, dass sich die vorgesehene Etappe zweckmässig in die Gesamtplanung der Zone einfügt.“ Eine sinnvolle Etappierung kann vom wettbewerbsteilnehmenden Team bestehend aus Planerinnen und Planern sowie Investorinnen und Investoren in ihrem Vorschlag aufgezeigt werden. Als Option soll eine Etappierung ins Wettbewerbsprogramm aufgenommen werden. Um eine Etappierung effektiv zu ermöglichen, werden u.a. die Mietverträge der Zwischennutzungsphase bewusst so festgelegt, dass mit einem allfälligen Neubauprojekt im Bereich des Saalbaus früher begonnen werden könnte, als im Bereich der schützenswerten Altbauten.

Zu Punkt 2:

Der Zeitplan für das Verfahren wird sich in einem für einen Wettbewerb für Planerinnen und Planer und Investorinnen und Investoren üblichen Rahmen bewegen. Für die Bearbeitung der Wettbewerbseingaben werden den Teams ca. drei bis vier Monate zur Verfügung stehen. Hingegen kann die Publikation des Wettbewerbsprogramms ca. drei Monate vor der eigentlichen Bearbeitungszeit erfolgen, so dass sich alle, auch kleine Teams vorgängig bilden können.

Zu Punkt 3:

Die gültige Zone mit Planungspflicht (ZPP) Feuerwehrkaserne Viktoriastrasse 70/70a wurde am 30. November 2008 vom Stimmvolk angenommen und trat auf den 1. Dezember 2009 in Kraft. Nach Artikel 21 Absatz 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz; RPG; SR 700) sind Planänderungen möglich, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben. Eine optimale Grundlage zur Überprüfung der Verhältnisse bilden die Resultate des vorgesehenen Projektwettbewerbs. Dessen Rahmenbedingungen können so gestaltet werden, dass das Ziel des Gemeinderats und der Betriebskommission des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds) für einen hohen Wohnanteil ebenso wie das Fazit aus dem Workshopverfahren vom Herbst 2013 zu erfüllen sind. Die Betriebskommission des Fonds hat im November 2013 entschieden, dass als Nutzungs- und Bebauungsmuster die Szenarien mit dem grössten Wohnanteil weiterverfolgt werden sollen. Zurzeit geht der Gemeinderat davon aus, dass der Mindestwohnanteil von 45 % auch ohne Bebauung des Hofes umsetzbar ist. Das Wettbewerbsverfahren wird zeigen, welches die beste und angemessenste Lösung ist. Die Zone mit Planungspflicht Feuerwehrkaserne Viktoriastrasse wurde öffentlich aufgelegt, dem Stadtrat und dem Stimmvolk 2008 zum Beschluss unterbreitet sowie vom Amt für Gemeinden und Raumordnung genehmigt. Sie ist entsprechend dem Volksentscheid umzusetzen und ist somit die verbindliche Grundlage für das Wettbewerbs- und Baubewilligungsverfahren. Eine Änderung der Vorschriften kann dann in Betracht gezogen werden, wenn der Mindestwohnanteil nicht umsetzbar ist oder sich die Verhältnisse gegenüber der damaligen Planung erheblich verändert haben. Wären jedoch aufgrund des Wettbewerbsergebnisses oder politischer Forderungen Anpassungen an den ZPP-Vorschriften und - Bestimmungen erforderlich, so müsste dies über ein planerisches Verfahren geschehen. Solange es sich bei den Anpassungen um geringfügige handelt, könnte dies im Rahmen einer Überbauungsordnung geschehen, deren Erlass in der Kompetenz des Gemeinderats zu liegen käme. Bei grösseren Anpassungen an den ZPP-Vorschriften müsste eine neue ZPP erneut vom Volk genehmigt werden. Ausserdem müssten die neuen Bestimmungen, also auch geringfügige Anpassungen, aufgelegt werden, so dass den Betroffenen eine Einsprachemöglichkeit offenstehen würde. In beiden Fällen würde es bei der Entwicklung auf dem Areal der alten Feuerwehrkaserne zu einer erheblichen Verzögerung kommen, im Falle einer erneuten Abstimmung würde diese mehrere Jahre betragen.

Zu Punkt 4:

Die Erarbeitung einer Zone mit Planungspflicht richtet sich nach den Bestimmungen des RPG und des kantonalen Rechts. Artikel 4 des RPG schreibt vor, dass mit Planungsaufgaben betreute Behörden die Bevölkerung über Ziele und Ablauf von Planungen zu informieren haben. Überdies soll die Bevölkerung bei Planungen in geeigneter Weise mitwirken können. Diese Bestimmungen sind auch in Artikel 58 des Baugesetzes vom 9. Juni 1979 (BauG; BSG 721.0) enthalten. Für die Mitwirkung werden die Unterlagen öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist können schriftliche Anregungen und Einwendungen eingereicht werden. Für die Umnutzung der Feuerwehrkaserne Viktoriastrasse 70/70a fand die öffentliche Auflage vom 10. April bis 18. Mai 2006 statt, wobei 18 Mitwirkungseingaben aus den Bereichen Politik, Quartiervertretung, Vereine Eigentümer- und Bewohnerschaft der Beundenfeldstrasse eingegangen sind. Der Gemeinderat teilt die Forderung der Motionärinnen, dass insbesondere bei grösseren Bauvorhaben partizipative Workshopverfahren förderlich sind, um in Zusammenarbeit mit dem Quartier eine möglichst quartierbezogene Nutzung des jeweiligen Areals erreichen zu können, wobei die Definition der quartierbezogenen Nutzung

jeweils im Wettbewerb noch bestimmt werden muss. Er wird die entsprechenden Massnahmen in die Wege leiten, damit dies bei zukünftigen Zonenplanänderungen so gehandhabt wird.

Zu Punkt 5 und 6:

Die Erschliessungsgrundsätze richten sich nach den Vorschriften der ZPP. Gemäss Artikel 7 Erschliessungsgrundsätze, Absatz 1 sind die Abstellplätze für Motorfahrzeuge ausnahmslos unterirdisch anzuordnen. Zufahrten zu Einstellhallen haben von der Gotthelfstrasse aus zu erfolgen. Absatz 4 besagt, dass die Benutzung des Innenhofs für den motorisierten Individualverkehr nicht gestattet ist.

Der Gemeinderat strebt für das Areal der Alten Feuerwehkaserne die Schaffung einer möglichst autoarmen Siedlung an. Das Kriterium „autoarm“ soll deshalb - wie in Punkt 6 gefordert - in das Wettbewerbsprogramm aufgenommen werden. Die effektive Anzahl zu erstellender Parkplätze hat grundsätzlich nach den Artikeln 51 ff. der Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1) zu erfolgen. Erleichterungen sind nach den Artikeln 53 und 54 BauV möglich und werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens genauer geprüft.

Zu Punkt 7:

Die teilnehmenden Teams, bestehend aus Planerinnen und Planern sowie Investorinnen und Investoren, sollen ein Nutzungskonzept, ein Architekturprojekt sowie eine verbindliche Baurechtsfertige abgeben. Dabei soll die Qualität der Lösungsvorschläge im Zentrum der Beurteilung stehen und nicht der angebotene Baurechtszins. Durch ein entsprechendes Wettbewerbsverfahren soll sichergestellt werden, dass ein ausgewogenes und gutes Nutzungskonzept ausgewählt werden kann, damit die Bedürfnisse des Quartiers berücksichtigt werden können. Das Ziel besteht darin, eine Lösung zu finden, die eine hohe architektonische Qualität innewohnt und die ebenso ein funktionierendes Betreiberkonzept beinhaltet. Das genaue Verfahren wird in der ersten Jahreshälfte 2015 definiert, und das Wettbewerbsverfahren schliesslich von der Betriebskommission des Fonds und vom Gemeinderat genehmigt und an die Jury übergeben. Dem Gemeinderat ist es ein grosses Anliegen, dass das Wettbewerbsvorgehen so ausgelegt wird, dass es optimale Voraussetzungen für eine Entwicklung der alten Feuerwehkaserne im Interesse des Quartiers und der Wohnstadt Bern bietet.

Zu Punkt 8:

Die Mitglieder des Preisgerichts werden durch die Betriebskommission des Fonds so ausgewählt, dass eine ganzheitliche, nachhaltige Betrachtungsweise gewährleistet und das Gremium breit abgestützt ist. Dieses Anliegen der Motion kann somit erfüllt werden. Preisgerichte setzen sich in der Regel wie folgt zusammen:

- Sachpreisgericht:
Vertreter/in der Betriebskommission (Vorsitz), von Immobilien Stadt Bern und aus der Immobilienbranche
- Fachpreisgericht:
Stadtbaumeister, externe Architektinnen und Architekten mit grosser Erfahrung auf diesem Gebiet, ausgewiesene Spezialistinnen und Spezialisten
- Expertinnen und Experten:
Vertreter/innen der städtischen Amtsstellen, des Quartiers sowie Spezialistinnen und Spezialisten der Baubranche (Statik, Bauphysik und Akustik).

Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Stadtrat, die Dringliche Motion als Richtlinie erheblich zu erklären.

Bern, 28. Januar 2015

Der Gemeinderat