

Motion Fraktion SP/JUSO (Ruedi Keller, SP): Innovative Wohnbaupolitik auf dem ehemaligen KVA-Areal am Warmbächliweg

Auf dem Areal der bisherigen Kehrrechtverbrennungsanlage am Warmbächliweg sollen in einigen Jahren Wohnungen entstehen. Die entsprechenden planerischen Voraussetzungen sind geschaffen. Im nächsten Schritt geht es nun darum festzulegen, nach welchen Kriterien gebaut werden soll.

Auf dem Areal Warmbächli muss aufgrund von Lage und Grösse ein wohnbaupolitisches Vorzeigeprojekt entstehen, das verschiedene Ansprüche gleichzeitig erfüllt. Dazu gehören folgende Elemente:

günstiger Wohnraum in verschiedenen Grössen

eine gute soziale Durchmischung mit verschiedenen Schichten und Generationen eine gute soziale und kulturelle Infrastruktur

moderne ökologische Standards

bestehende kulturelle Projekte integrieren

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

1. Die Stadt wird Besitzerin des Bodens und gibt den Baugrund im Baurecht ab.
2. Auf einem Anteil von 20 Prozent der verfügbaren Fläche entsteht sozialer Wohnungsbau.
3. Der Anteil an gemeinnützigen Wohnbauträgern beträgt 50 Prozent.
4. Die Stadt tritt über den Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik als Bauherrin auf.
5. Die Parzellierung erfolgt kleinräumig, damit sich verschiedene Wohnbauträger beteiligen können.
6. Die Stadt macht verbindliche Auflagen für die Gestaltung des Wohnumfeldes.
7. Die Stadt schöpft den planerischen Mehrwert ab und lässt ihn in die Entwicklung des Areals fliessen.
8. Die Stadt organisiert einen transparenten Planungsprozess und lädt kulturelle und politische Organisationen ein, sich daran zu beteiligen.

Bern, 19. August 2010

Motion Fraktion SP/JUSO (Ruedi Keller, SP), Silvia Schoch-Meyer, Lea Kusano, Tanja Walliser, Rithy Chheng, Beat Zobrist, Miriam Schwarz, Gisela Vollmer, Nicola von Greyerz, Hasim Sönmez, Leyla Gül, Halua Pinto de Magalhães, Patrizia Mordini, Guglielmo Grossi, Corinne Mathieu, Thomas Göttin, Giovanna Battagliero

Antwort des Gemeinderats

Auf dem Areal Warmbächliweg soll ein lebendiges, nutzungsdurchmischtes Wohnquartier entstehen. Die Ausrichtung des Geländes als Südwesthang, die direkte Nachbarschaft zu Grün- und Erholungsräumen sowie die bestehenden Wohnquartiere in der Umgebung bieten beste Voraussetzungen für die Realisierung von attraktivem Wohnraum. Es besteht die Absicht, ein breites Wohnangebot mit verschiedenen Wohnungsgrössen und -standards für verschiedene

Bevölkerungsgruppen anzubieten. Die sich heute auf dem Areal befindenden kulturellen Nutzungen sollen nach Möglichkeit im Sinne einer guten Nutzungsdurchmischung und Identitätsstiftung beibehalten und in die neue Überbauung integriert werden. Gesucht werden innovative Projekte. Es ist geplant, die Bauten ressourcenschonend und nach dem Minergie-Standard zu erstellen sowie vorab ökologische Materialien zu verwenden. Das Areal soll an das Fernwärmenetz angeschlossen werden.

Zu Punkt 1:

Die Parzellen Gbbl.-Nr. 2054 an der Bahnstrasse 21 und Gbbl.-Nr. 3038 an der Güterstrasse 8 befinden sich bereits heute im Eigentum der Stadt. Betreffend der im Eigentum der ewb befindlichen Parzelle Gbbl.-Nr. 3340 am Warmbächliweg 2 besitzt die Stadt bis 2012 ein Vorkaufsrecht. Es ist vorgesehen, dieses Recht wahrzunehmen. Damit wird sich das ganze Areal der ZPP Warmbächliweg im Eigentum der Stadt (Fonds für die Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern) befinden. Es besteht die Absicht den Baugrund im Baurecht abzugeben.

Zu den Punkten 2 und 3:

Die genauen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau werden zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen der qualitätssichernden Verfahren festgelegt. So wird über das ganze Areal ein öffentlicher Ideenwettbewerb oder Projektwettbewerb oder eine Kombination der Verfahren veranstaltet, welche die Grundlage für die anschliessenden öffentlichen Projektwettbewerbe für sämtliche Bauetappen bilden.

Zu Punkt 4:

Es ist nicht vorgesehen, dass der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds) als Bauherr auftritt. Dies wäre zwar möglich, jedoch ist der Fonds in der in Frage kommenden Zeit bereits beim Projekt Stöckacker Süd als Bauherr engagiert. Aus diesem Grund wird in Übereinstimmung mit der Strategie des Fonds eine Abgabe im Baurecht bevorzugt. Der Gemeinderat wird prüfen, ob Genossenschaften mit Fonds-Beteiligung bei der Baurechtsvergabe bevorzugt zum Zuge kommen könnten.

Zu Punkt 5:

Angesichts der topografischen Gegebenheiten (8 m ansteigend gegen die Güterstrasse hin), was die effektiv nutzbare Gebäudegrundfläche verkleinert sowie aufgrund des Verlaufs des Stadtbachkanals wird erachtet, dass das Areal eine Aufteilung in maximal drei Lose zulässt. Die definitive Zahl der Lose wird im Rahmen der qualitätssichernden Verfahren (Ideenwettbewerb und anschliessende Projektwettbewerbe) festgelegt.

Zu Punkt 6:

In den Vorschriften der ZPP Warmbächliweg werden die wesentlichsten Rahmenkriterien in Form von Gestaltungsgrundsätzen für das Wohnumfeld festgelegt. Beispielsweise soll im Süden des Areals ein urban gestalteter Quartierplatz als Hauptzugang zur Siedlung entstehen. Im Weiteren ist der Stadtbachkanal zwischen den gekennzeichneten Punkten offen zu legen und in einen attraktiven Aussenraum zu integrieren. Weiterführende Vorgaben werden im Rahmen der qualitätssichernden Verfahren (Ideenwettbewerb und anschliessende Projektwettbewerbe) und in Baurechtverträgen festgelegt.

Zu Punkt 7:

Die Abgeltung des Mehrwerts ist mit der Grundeigentümerschaft im Infrastrukturvertrag Warmbächliweg geregelt. Gemäss diesem Vertrag werden die Abgeltungen von ewb und vom Fonds in die Spezialfinanzierung Planungsmehrwertabgeltung eingelegt. Entnahmen sind für die Finanzierung von städtischen Infrastrukturanlagen in der Stadt Bern zulässig.

Zu Punkt 8:

Wie bei anderen Bau- und Planungsvorhaben der Stadt Bern wird ein transparenter Planungsprozess durchgeführt. Im Rahmen dieses Prozesses werden phasengerecht die kulturellen und politischen Organisationen beteiligt.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Stadtrat, Punkt 1, 6, 7 und 8 erheblich zu erklären und Punkt 2, 3, 4 und 5 abzulehnen. Er ist jedoch bereit, Punkt 2, 3, 4 und 5 als Postulat entgegen zu nehmen.

Bern, 23. März 2011

Der Gemeinderat