

Dringliches Interfraktionelles Postulat SP/JUSO, GFL/EVP (Gisela Vollmer, SP/Erik Mozsa, GFL): Wankdorf City: Neuer Stadtteil ohne Wohnungen?*Ausgangslage*

Das Stadtplanungsamt und die Abt. Stadtentwicklung stellten im Frühjahr in der PVS (Kommission Planung, Verkehr, Stadtgrün) das neue STEK „Wohnen“ vor. Dieses Konzept wurde in der Kommission mit grossem Wohlwollen aufgenommen.

Die Delegation, welche in der PVS für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Bauinspektorat zuständig ist, fordert seit mehreren Jahren eine Gesamtkoordinationsstelle „Wohnen“, für die Bereiche „Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik, Stadtbauten, Stadtplanung, Stadtentwicklung und Liegenschaftsverwaltung“. Diese wurde bisher vom Gemeinderat abgelehnt.

Problem

Mit der Vermarktung des Schlachthofareals liegt nun die Problematik offen.

Im STEK „Wohnen“ wird das Schlachthofareal auch als Wohnstandort ausgewiesen und ist Teil der Wohnstandortbilanz. In mehreren Gesprächen stellte sich nun allerdings heraus, dass der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik daran ist, das Areal ohne Wohnungen zu vermarkten.

In den Gesprächen zur neuen Bauordnung wurde hingegen immer wieder erwähnt, dass in der Zone D, in der sich das Schlachthofareal befindet, bis zu 100% Wohnen möglich ist.

Zudem hat der GR in seiner Antwort (vom 31. Januar 2008) zum Vorstoss Gisela Vollmer „Townhouses in Bern – kleine Parzellen für kleine Investoren“ eine Wohnnutzung in diesem Areal zugesagt.

Antrag an den Gemeinderat

Der Gemeinderat wird deshalb gebeten;

1. im Hinblick auf die Wettbewerbsausschreibung darauf zu achten dass ein Mindestwohnungsanteil gefordert wird und;
2. der PVS die Wettbewerbsausschreibung, wie das bereits zur Vorlage „Mingerstrasse“ gefordert wurde, konsultativ vorzulegen.

Begründung der Dringlichkeit:

Zwei interessierte Investoren sind in Zusammenarbeit mit den städtischen Behörden daran, die Grundlagen für Ausschreibungen der Architektur- und Freiraumwettbewerbe zu erarbeiten.

Bern, 11. September 2008

Dringliches Interfraktionelles Postulat SP/JUSO, GFL/EVP (Gisela Vollmer, SP/Erik Mozsa, GFL), Barbara Streit-Stettler, Verena Furrer-Lehmann, Daniela Lutz-Beck, Conradin Conzetti, Peter Künzler, Susanne Elsener, Anna Magdalena Linder, Markus Lüthi, Guglielmo Grossi, Ursula Marti, Beni Hirt, Stefan Jordi, Miriam Schwarz, Rolf Schuler, Margrith Beyeler-Graf, Ruedi Keller, Andreas Flückiger

Die Dringlichkeit wird vom Büro des Stadtrats bejaht.

Antwort des Gemeinderats

Die Wohnbaupolitik ist ein komplexer Bereich, an dem verschiedene Akteure und Akteurinnen beteiligt sind. Der Gemeinderat hält fest, dass die Wohnbaupolitik in der Stadt Bern durchaus koordiniert erfolgt, so zum Beispiel mit diversen Jours Fixes, Quartalsgesprächen oder der interdirektionalen AG STEK Wohnen. Von Fall zu Fall wird die Federführung geregelt. So lag diese im Beispiel von WankdorfCity für die Planung beim Stadtplanungsamt, für die Vermarktung ist nun die Liegenschaftsverwaltung als Vertreterin der Grundeigentümerschaft zuständig.

Der Bericht „Bauliche Stadtentwicklung Wohnen“ zeigt auf, welche Areale innerhalb des bebauten Gebiets neu für das Wohnen genutzt werden könnten. Dabei wurden sowohl „mögliche“ als auch „umstrittene“ Areale berücksichtigt. WankdorfCity ist den „möglichen Arealen“ zugeteilt. Der Gemeinderat ist sich jedoch bewusst, dass nicht auf allen aufgeführten Arealen Wohnungen auch effektiv realisiert werden können. In der Kapazitätsschätzung wurden deshalb nur 50% des Potenzials der möglichen und 20% des Potenzials der umstrittenen Areale berücksichtigt. Inwieweit die Potenziale zur inneren Verdichtung ausgenutzt werden können, hängt von den Bauvorschriften und den Interessen der Grundeigentümerschaft oder der Investorinnen und Investoren ab.

Der Gemeinderat ist der Meinung, dass Wohnen in WankdorfCity möglich sein soll, aber nicht zwingend vorzuschreiben ist. Bern braucht beides: neuen Wohnraum, aber auch attraktive Flächen für Büro- und Dienstleistungsnutzungen. Der ESP Wankdorf ist aufgrund der Verkehrserschliessung für Arbeitsplätze bestens geeignet, für Wohnnutzung ist das Gebiet aufgrund der Lärmimmissionen nicht prädestiniert. So wurden die Bauvorschriften für WankdorfCity auch auf einen *wirtschaftlichen* Entwicklungsschwerpunkt ausgelegt und durch die Stimmberechtigten angenommen. Die Überbauungsordnung (UeO) zu WankdorfCity lässt deshalb einen sehr hohen Wohnanteil (bis 100%) zu, fordert diesen aber nicht. Die Erfahrung lehrt, dass zwingende Vorschriften (wie z.B. die fixe Vorgabe eines Mindest-Wohnanteils) in einem wirtschaftlichen Entwicklungsgebiet entgegen dem Marktpotenzial und dem Willen der Grundeigentümer- respektive Investorenschaft keine optimalen Rahmenbedingungen darstellen.

Im ESP Ausserholligen hat sich gezeigt, dass die Nachfrage nach Wohnen an stark lärmbelasteten Orten im Moment nicht gross ist - es ist jedoch denkbar, dass sich dies in nächster Zeit ändert. Die Suche nach Investoren und Investorinnen für das Wohnbauprojekt in Weyermannshaus-Ost nahm längere Zeit in Anspruch. Nun ist ein ernsthafter Interessent vorhanden.

Der Gemeinderat hat in seiner Antwort vom 17. Oktober 2007 auf das Postulat Fraktion SP/JUSO (Gisela Vollmer, SP): „Townhouses in Bern - kleine Parzellen für kleine Investoren“ festgehalten, dass sich der Standort WankdorfCity für das kleinteilige Bauen nicht eignet. In diesem Gebiet sind grössere Bauten vorgesehen, als solche mit lediglich drei bis vier Wohnungen. Der Gemeinderat hat im Rahmen dieses Postulats keine Wohnnutzung in WankdorfCity versprochen sondern darauf hingewiesen, dass er das Anliegen nach so genannten Townhouses weiter verfolgen und im Rahmen der Möglichkeiten unterstützen wird.

Obwohl die UeO im Perimeter WankdorfCity einen Wohnanteil bis zu 100 % zulässt, haben sich im Rahmen der Arealvermarktung sämtliche am Areal interessierte Investorinnen und Investoren durchwegs ablehnend gegen die Realisierung von Wohnungen geäußert. Im Gegensatz zu den heute geplanten Dienstleistungsnutzungen der beiden vertraglich gebundenen

Investoren (SBB und Losinger Construction AG) wird die Wohnnutzung speziell an dieser Lage als nicht attraktiv beurteilt.

Gemäss aktuellem Stand der Verhandlungen ist zudem nur noch der Baubereich 2a (rund 10% des Gesamtareals entlang der Stauffacherstrasse/Autobahn) zur Vermarktung disponibel. Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass auch die künftige Investorin resp. der künftige Investor dieser Restfläche im Rahmen der gültigen UeO alleine über die Nutzung entscheiden sollte.

Die durch die beiden Investorinnen und Projektentwickelnden bereits eingeleiteten Wettbewerbe beruhen überdies auf Freiwilligkeit. Die UeO sieht nur in Ausnahmefällen - beispielsweise in Fällen von Nutzungsmassüberschreitung oder Überschreitung der Gebäudehöhen - eine Wettbewerbspflicht vor. Zum geforderten Mindestwohnanteil in der Wettbewerbsausschreibung ist zu erwähnen, dass die Investoren keine Wohnungen realisieren wollen und dass die Ausschreibung für den westlichen Arealteil bereits erfolgt ist. Im östlichen Arealteil wird die gesamte Bruttogeschossfläche durch den Eigenbedarf des Investors konsumiert. Die Wettbewerbsausschreibung (Publikation) sowie die Erarbeitung der Wettbewerbsprogramme erfolgt durch die Investoren. Sie werden auch dem Gemeinderat nicht zur Konsultation vorgelegt. Ausserdem ist nebst der erfolgten Publikation auch das Wettbewerbsprogramm für den westlichen Arealteil bereits durch die Fachjury verabschiedet worden.

Obwohl sich der Gemeinderat aus den erläuterten Gründen gegen einen Mindestwohnanteil in WankdorfCity ausspricht ist ihm die Wohnnutzung in der Stadt Bern weiterhin ein zentrales Anliegen. Er wird dem Wohnen an Orten grosse Beachtung schenken, wo eine zufriedenstellende Wohnqualität erreicht werden kann und realistische Realisierungschancen bestehen.

Antrag

1. Der Gemeinderat beantragt dem Stadtrat, das Postulat erheblich zu erklären.
2. Die Stellungnahme gilt gleichzeitig als Prüfungsbericht.

Bern, 12. November 2008

Der Gemeinderat