

Interfraktionelle Motion SP, GB/JA! (Marieke Kruit/Lena Sorg, SP/Regula Tschanz, GB): SBB-Areale in Bern – Chance für mehr bezahlbaren Wohnraum in Bern nicht verpassen; Begründungsbericht

Am 2. Februar 2017 hat der Stadtrat folgende interfraktionelle Motion SP, GB/JA! im Sinne einer Richtlinie erheblich erklärt:

Die SBB besitzen ca. 3500 Gebäude und rund 97 Quadratkilometer Land, was sie zu einer der grössten Immobilien- und Landbesitzerinnen der Schweiz macht. Etwa 20 Prozent dieser Fläche wird heute nicht für den Bahnbetrieb genutzt. SBB-Grundstücke sind gerade für Städte wichtige Landreserven.

Auf Dutzenden von Arealen bauen und planen die SBB zurzeit Wohn- und Geschäftsräumlichkeiten. Laut ihrer Immobilienstrategie bauen sie langfristig rund 3000 bis 4000 neue Wohnungen, wobei im eigenen Portfolio und via Wohnbaugenossenschaften ein Anteil von rund 50 Prozent preisgünstigen Wohnungen angestrebt wird. Den Schwerpunkt legen die SBB dabei auf die Grossräume Zürich, Arc Imanique und Basel. Aber auch in der Region Bern besitzen die SBB Areale mit Entwicklungspotenzial für künftigen Wohnungsbau. Es sind dies namentlich die Areale Weyermannshaus Ost, Aeblimatte Teilareal Nord, das Eilgutareal sowie allenfalls auch das Bollwerk und das Wankdorf Stationsdreieck.

Der Berner Gemeinderat hält im Entwurf des Stadtentwicklungskonzepts STEK 2015 fest, wie wichtig der sorgfältige Umgang mit den vorhandenen Landreserven ist. In der Stadt Bern ist nicht zuletzt wegen der Bevölkerungsentwicklung die Nachfrage nach Wohnraum beträchtlich. Es herrscht Wohnungsnot: Die Leerwohnungsziffer beträgt aktuell 0,41 Prozent (Stand Juni 2015). Die Mietpreise schiessen in Bern wie auch in anderen Schweizer Städten und Agglomerationen in die Höhe. Gerade Familien, ältere und junge Menschen finden kaum mehr bezahlbare Wohnungen. Es gilt daher zu prüfen, ob die oben genannten Areale der SBB für preisgünstigen Wohnungsbau genutzt werden können. Aufgrund deren Lage würde zudem dem städtischen Ziel der inneren Verdichtung entsprochen. In Bern soll sich mit den SBB-Arealen der Fall Europaallee in Zürich nicht wiederholen. Dort sind auf einem SBB-Areal in den letzten Jahren hochpreisige Hochhäuser entstanden.

Wir fordern den Gemeinderat daher auf

1. zu prüfen, was für wohn- und städtebauliche Perspektiven die SBB-Landreserven in der Stadt Bern bieten und wie diese genutzt werden können,
2. mit den SBB dahingehend zu verhandeln, dass auf diesen SBB-Arealen – wenn möglich und sinnvoll – rasch Wohnungen entstehen,
3. und sicherzustellen, dass dabei mindestens die Hälfte der Wohnungen im preisgünstigen Segment oder durch eine gemeinnützige Trägerschaft erstellt wird.

Bern, 05. November 2015

Erstunterzeichnende: Marieke Kruit, Lena Sorg, Regula Tschanz

Mitunterzeichnende: Michael Sutter, David Stampfli, Stefan Jordi, Annette Lehmann, Halua Pinto de Magalhães, Rithy Chheng, Katharina Altas, Nadja Kehrli-Feldmann, Peter Marbet, Patrizia Mordini, Nora Krummen, Gisela Vollmer, Cristina Anliker-Mansour, Regula Bühlmann, Franziska Grossenbacher, Stéphanie Penher, Seraina Patzen, Katharina Gallizzi, Christine Michel

Bericht des Gemeinderats

Im Oktober 2018 hat der Gemeinderat die Wohnstrategie mit Massnahmen verabschiedet. Darin zeigt er auf, dass die Erhöhung der Wohnungszahl und die Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum für die Stadt Bern von grosser Bedeutung sind. Ziel ist, dass mindestens die Hälfte der bis 2030 in der Stadt Bern neu gebauten Wohnungen im preisgünstigen/gemeinnützigen Segment (Kostenmiete) entstehen. Um die Ziele der Wohnstrategie zu erreichen, wird der Gemeinderat die Unterstützung aller Akteurinnen und Akteure des Wohnungsmarkts suchen – so auch der SBB. Die Stadt wird Bund, Kanton und öffentlich-rechtliche Körperschaften auffordern, die wohnpolitischen Ziele der Stadt mitzutragen und Beiträge zur Zielerreichung zu leisten.

Zu Punkt 1:

Die Landreserven der SBB umfassen in der Stadt Bern im Wesentlichen vier Areale: das Areal Weyermannshaus Ost, die Aebimatte, das Wankdorf Stationsdreieck und das Eilgutareal/Bollwerk. SBB, Kanton und Stadt Bern sind sich einig, dass diese zentralen und gut erschlossenen Flächen grundsätzlich städtebaulich weiterentwickelt werden sollen. Dabei sind jedoch die Platzbedürfnisse für die Entwicklung des Verkehrsknotens Bern zu berücksichtigen. Alle Areale liegen gemäss Stadtentwicklungskonzept (STEK 2016) in Chantiers, das heisst in Gebieten mit hohem Entwicklungspotenzial.

Die Neunutzung des Areals Weyermannshaus Ost ist bereits konkretisiert. Bis ins Jahr 2026 soll auf dem Areal ein neuer Campus der Berner Fachhochschule entstehen. Der Kanton Bern hat Ende Januar 2017 mit der SBB einen über 80 Jahre laufenden Baurechtsvertrag für die beiden Baufelder abgeschlossen, die Planungsarbeiten laufen. Der Neubau des Campus ist mit einer Aufwertung des gesamten Gebiets verbunden und bringt auch für die Wohnstadt und die Bevölkerung einen Gewinn. Geplant sind attraktive Aussenräume, neue Spazier- und Velowege mit einer Velo- und Fussgängerunterführung sowie grosszügige Spielplätze und Begegnungszonen.

Der östliche Teil der Aebimatte wird voraussichtlich bis 2030 als Installationsplatz für die Umbauten der Publikums- und Gleisanlagen benötigt. Anschliessend soll das Teilareal Ost (ca. 1.8 ha Fläche) einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und Aufwertung zugeführt werden. Der westliche Teil des Areals wird langfristig zur Deckung von Abstellbedürfnissen des Fern- und Regionalverkehrs benötigt und steht gemäss heutigem Wissensstand nicht für Neunutzungen zur Verfügung.

Das Stationsdreieck im Wankdorf (ca. 1.7 ha Fläche) steht ab ungefähr 2028 für eine Neunutzung zur Verfügung. Gemäss Richtplan ESP Wankdorf besteht auf dem Areal ein Langfristpotenzial für eine Bruttogeschossfläche von 70 000 m², verteilt auf 40 % Wohnnutzung und 60 % Arbeitsnutzung. Die effektive Nutzungsverteilung ist im Planungsverfahren zu klären, welches bis ca. 2025 durchgeführt werden soll.

Das Eilgutareal wird im Rahmen des Gemeinschaftsprojekts «Zukunft Bahnhof Bern» bis voraussichtlich 2030 für bauliche und betriebliche Bedürfnisse der Bahn benötigt. Anschliessend soll das Areal unter Berücksichtigung der seitlichen Erweiterung des Bahnhofs Bern (beinhaltet vier zusätzliche Gleise unter der Grossen Schanze) entwickelt werden. Für das Bollwerk 2 bis 8 ist ein Ersatzneubau ohne Wohnnutzungen vorgesehen, der gemäss aktueller Planung auf die Zeit ab 2026 terminiert ist. Bei diesem Projekt bestehen betriebliche und bauliche Abhängigkeiten zum Projekt «Ausbau der Publikumsanlagen Bahnhof Bern» und zum Bau des neuen RBS Bahnhofs.

Konkretere Aussagen zu den Nutzungsarten der Landreserven der SBB sind im jetzigen Zeitpunkt nicht möglich. Der Gemeinderat wird die Anliegen der Motionärinnen und Motionäre sowie der Wohnstrategie jedoch zu gegebener Zeit in die Arealentwicklungen einbringen.

Zu Punkt 2:

Der Gemeinderat ist im Gespräch mit der SBB und setzt sich dafür ein, dass auf den Arealen – soweit geeignet – Wohnungen entstehen. Die Bedeutung des Bahnhofs für den Arbeitsstandort Bern und die betrieblichen Bedürfnisse der SBB dürfen dabei nicht ausser Acht gelassen werden.

Zu Punkt 3:

Gemäss Wohnstrategie wird sich der Gemeinderat in den Verhandlungen mit der SBB dafür einsetzen, dass der Anteil an preisgünstigen oder gemeinnützigen Wohnungen auf den Arealen der SBB über den in der Initiative «Für bezahlbare Wohnungen» (Wohn-Initiative) geforderten Drittel hinausgeht.

Folgen für das Personal und Finanzen

Wird auf den Arealen der SBB ein höherer Anteil an preisgünstigem oder gemeinnützigem Wohnungsbau realisiert, steigt der Landwert bei einer Umzonung der Areale gegenüber gewinnorientierten Überbauungen weniger stark an. Im Vergleich mit gewinnorientierten Überbauungen ist mit leicht tieferen Einnahmen aus der Planungsmehrwertabgabe zu rechnen.

Bern, 19. Dezember 2018

Der Gemeinderat