

Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat**Motion Fraktion GB/JA! (Esther Oester/Stéphanie Penher, GB): Feuerwehrkaserne Viktoria: Gemeinnütziges Wohnen im Einklang mit quartierbelebendem Gewerbe ermöglichen; Fristverlängerung**

Am 29. Januar 2015 hat der Stadtrat die Punkte 1 und 3 der Motion Fraktion GB/JA! erheblich erklärt:

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. 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 Feuerwehrkaserne 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 Feuerwehrkaserne 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 Feuerwehrkaserne 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.

Begründung der Dringlichkeit

Die Vorarbeiten für die Planung Feuerwehrikaserne Viktoria haben schon begonnen, deshalb sollte die Motion schnellstmöglich behandelt werden.

Die Dringlichkeit wird vom Büro des Stadtrats abgelehnt.

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

Bericht des Gemeinderats

Im Mai 2015 beschloss die Betriebskommission des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds) für das Areal der alten Feuerwehrkaserne einen Wettbewerb für Planende und gemeinnützige Investierende im offenen Verfahren durchzuführen mit dem Ziel, das gesamte Areal im Baurecht abzugeben.

Die Ausschreibung verzögerte sich aufgrund einer vom Gemeinderat in Auftrag gegebenen Studie, welche aufzeigen sollte, wie zusätzlich bestellte Schulraumbedürfnisse inklusive Aussenraum gedeckt werden und in das Wettbewerbsprogramm Feuerwehrkaserne einfließen könnten. Die Studie zeigte, dass eine Tagesschule auf dem Areal der alten Feuerwehrkaserne realisiert werden könnte und die restlichen Schulnutzungen sich auf dem Schulareal Spitalacker (Verdichtung des Wettbewerbsprojekts) konzentrieren würden. Trotz der teilweisen schulischen Nutzung der alten Feuerwehrkaserne hat der Gemeinderat zum damaligen Zeitpunkt beschlossen, den geplanten Wettbewerb für Planerinnen und Planer sowie (gemeinnützige) Investorinnen und Investoren für das gesamte Areal der alten Feuerwehrkaserne weiterzuverfolgen.

Angesichts der aktuellen Entwicklungen mit einer im Quartier stark verankerten Zwischennutzung haben sich der Verein Alte Feuerwehr Viktoria (aktuelle Zwischennutzende) und die Wohnbaugenossenschaft Central im Herbst 2016 mit einem konkreten Vorgehensvorschlag an den Gemeinderat gewandt: Der Verein Alte Feuerwehr Viktoria beabsichtigt, zusammen mit der Wohnbaugenossenschaft Central, eine Genossenschaft Viktoria zu gründen mit dem Zweck, die künftige endgültige Nutzung des Areals gemeinsam mit einer Investorin oder einem Investor zu entwickeln. Die neue Trägerschaft will das gesamte Areal im Baurecht von der Stadt übernehmen, die Sanierung finanzieren sowie den möglichen Neubau auf Basis eines qualitätssichernden Verfahrens erstellen. Da von diesem Entscheid für oder gegen das Konzept der Antragstellenden die gesamte Strategie für die Entwicklung des Areals der alten Feuerwehrkaserne abhängt, wurde das Geschäft dem neuen Gemeinderat zum Entscheid überlassen.

In der Zwischenzeit hat sowohl die Betriebskommission des Fonds als auch der Gemeinderat beschlossen, Verhandlungen mit dem Verein Alte Feuerwehr Viktoria und der Wohnbaugenossenschaft Central über eine exklusive Abgabe im Baurecht aufzunehmen. Der Gemeinderat hat dabei diverse Vorgaben unter anderem zur Auswahl der Investorin oder des Investors, zur Wirtschaftlichkeit und zu den städtischen Nutzungen definiert, welche bei den Verhandlungen zu berücksichtigen sind. So muss zum Beispiel die vom Gemeinderat geplante Tagesschule zwingend ins Konzept integriert werden.

Die Verhandlungen für die Abgabe des Areals im Baurecht laufen derzeit. Bei positivem Verlauf ist ein Abschluss der Verhandlungen im ersten Quartal 2018 zu erwarten.

Die Motion kann erst umgesetzt werden, wenn das Wettbewerbsverfahren zum Wohnungsbau abgeschlossen ist. Deshalb beantragt der Gemeinderat dem Stadtrat eine weitere Fristverlängerung um zwei Jahre bis 30. Juni 2019.

Antrag

1. Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Bericht des Gemeinderats zur Motion Fraktion GB/JA! (Esther Oester/Stéphanie Penher, GB): Feuerwehrkaserne Viktoria: Gemeinnütziges Wohnen im Einklang mit quartierbelebendem Gewerbe ermöglichen; Fristverlängerung.
2. Er stimmt einer Fristverlängerung zur Umsetzung der Motion bis zum 30. Juni 2019 zu.

Bern, 16. August 2017

Der Gemeinderat