

**Dringliche Motion Fraktion SP/JUSO (Rithy Chheng/Thomas Göttin, SP):
Preisgünstiges Wohnen und neues Quartierzentrum im Osten Berns**

Mit dem Bau des neuen Tramdepots Bolligenstrasse bietet sich die Chance, im Burgernziel Wohnungen zu realisieren. Das Areal liegt im Kirchenfeldquartier. Das Wettbewerbsprogramm (Abschluss des laufenden WW ist bis Ende 2012 geplant) sieht Folgendes vor: Total sollen rund 16'000 m² BGF gebaut werden. Davon sind 12'000 m² Wohnnutzung und 4'000 m² für Dienstleistung, Läden und Zentrumsfunktionen vorgesehen. Bei den Wohnnutzungen sind 2/3 für Wohnungen bis 3,5-Zimmer, rund 1/3 als grössere, respektive Familienwohneinheiten vorgesehen. Nebst dem dringend benötigten Wohnraum ergibt sich die einmalige Chance im Stadtteil Ost das lange vermisste städtebauliche Zeichen zu setzen und ein neues Stadtteilzentrum zu erstellen.

Derzeit entstehen im Osten von Bern diverse neue Wohnungen im oberen Preissegment (Vermontpark, Schönberg-Ost, Schönberg-Park, Bitziusstrasse/Haspelweg, Muriallee). Die Stadt Bern hat als Eigentümerin des Tramdepotareals die Verpflichtung, den Ost-Markt dahingehend zu beeinflussen, dass im Sinne einer ausgewogenen Wohnraumversorgung auch langfristig gesicherte preisgünstige Wohnungen entstehen. Die Stadt Bern muss ihr wenig verfügbares Bauland gezielt als Steuerungsinstrument für einen guten Wohnungsmix in allen Quartieren einsetzen. Auch die Absicht, ein für die bestehenden Quartierläden und -Institutionen erschwingliches Angebot zu schaffen, muss aktiv gefördert werden. Eine funktionierende, quartierverträgliche Erdgeschossnutzung ist zwingende Voraussetzung für die langfristige Attraktivität und Werterhaltung der ganzen Bebauung.

Im Westen von Bern hat die gute Partnerschaft zwischen gemeinnützigen Genossenschaften und der Stadt in den 50er und 60er Jahren Projekte hervorgebracht, die bis heute als vorbildliche und günstige Wohnquartiere mit funktionierenden Infrastrukturanlagen beliebt sind (z.B. Tscharnergut). An dieser Tradition soll angeknüpft werden.

Die SP/JUSO-Fraktion fordert deshalb den Gemeinderat auf, unverzüglich dafür zu sorgen, dass durch die Ausgestaltung der Baurechtsverträge die oben beschriebenen und nachfolgenden Ziele erreicht werden:

1. In der Wohnzone wird mindestens ein Drittel der Wohnnutzung als gemeinnütziger Wohnraum erstellt und betrieben. Besonders die grösseren Wohneinheiten für Familien stehen dabei im Fokus. Die Baurechtszinse sind entsprechend anzupassen.
2. Für Kleinunternehmen und Quartiernutzungen sind tragbare m²-Preise festzuschreiben. Diese Konditionen sind mit den allfälligen Mietern/Partnern zu diskutieren und es ist sicher zu stellen, dass zukünftige Investoren vorgängig diese Bedingungen akzeptieren.

Begründung der Dringlichkeit

Die Vorbereitungen des Wettbewerbsverfahrens sind im vollen Gang. Das beste Resultat des Wettbewerbs wird jedoch Makulatur bleiben, wenn nicht mit zusätzlichen Rahmenbedingungen in Form von speziellen Formulierungen in den Baurechtsverträgen und

der Vergabe an die für einen nachhaltigen Wohnungsbau am besten geeigneten Investoren für eine quartierverträgliche und nachhaltige Umsetzung gesorgt wird¹.

Bern, 21. Juni 2012

Dringliche Motion Fraktion SP/JUSO (Rithy Chheng/Thomas Göttin, SP): Bettina Stüssi, Hasim Sönmez, Annette Lehmann, Lea Kusano, Halua Pinto de Magalhães, Miriam Schwarz, Gisela Vollmer, Ursula Marti, Guglielmo Grossi, Patrizia Mordini, Ruedi Keller, Leyla Gül
Die Dringlichkeit wird vom Büro des Stadtrats bejaht.

Antwort des Gemeinderats

Zusammen mit der Liegenschaftsverwaltung, dem Stadtplanungsamt, dem Amt für Stadtentwicklung sowie dem bekannten Architekten und Publizisten Benedikt Loderer (unter anderem Zeitschrift Hochparterre) fand im Jahr 2009 ein Workshop über die mögliche Arealpositionierung des Tramdepots Burgernziel statt. Das Resultat ergab, dass durch eine attraktive Überbauung an diesem städtebaulich gewichtigen Standort ein Zeichen gesetzt werden kann, ohne aber eine zu starke Abgrenzung zum Quartier zu erhalten. Hier sind primär qualitativ gute Wohnungen für den Mittelstand gefragt. Ergänzt werden soll das Angebot mit strassenseitig angeordneten Dienstleistungsflächen im Erdgeschoss.

Durch eine präzise städtebauliche Setzung soll sich die künftige Bebauung nahtlos in die vorgegebene Alleestruktur einfügen unter Berücksichtigung der geplanten Sanierung Thunstrasse - Burgernzielkreisel. Zudem wird eine Durchmischung von Wohn- und Arbeitsnutzung angestrebt, welche die bereits gut funktionierende Durchmischung innerhalb des Quartiers ergänzt. Ein attraktiver Aussenraum soll eine Verbindung zum Bestand bilden. Die Marktsegmentierung der Wohnnutzung wird aufgrund vielschichtiger Lebens- und Wohnstilen erfolgen, wobei urbanes Wohnen mit der Familie durchaus prioritär behandelt werden soll. Besondere Aufmerksamkeit wird der Nachhaltigkeit zu widmen sein.

Der städtische Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik als Eigentümer des Areals hat zur Erreichung der erwähnten Zielsetzungen im Juni 2012 einen Projektwettbewerb im offenen Verfahren lanciert. Mit Hilfe des Architekturwettbewerbs soll aufgezeigt werden, wie eine Überbauung im Rahmen der baulichen Grundordnung aussehen könnte. Das mit einem offenen Wettbewerb gemäss GATT/WTO-Abkommen mögliche internationale Feld an Teilnehmerinnen und Teilnehmern verspricht eine grosse Auswahl interessanter und innovativer Lösungsansätze. Am 7. Dezember 2012 hat die Abgabe der Projekte zu erfolgen, die anfangs 2013 durch ein kompetentes Preisgericht beurteilt werden. Auf Basis des überarbeiteten Siegerprojekts sollen in einem Auswahlverfahren künftige Investorinnen und Investoren, an die das Land für die Realisierung des Projekts im Baurecht abgegeben wird, bestimmt werden. Nach der voraussichtlichen Ausführungsplanung ab Sommer 2013 könnten die Bauarbeiten gemäss heutigem Terminplan ab Mitte 2015 bis 2017 stattfinden.

Zu Punkt 1:

Bei der späteren Ausschreibung des siegreichen Wettbewerbsprojekts können auch gemeinnützige Wohnbauträgerinnen und Wohnbauträger mitbieten. Das Festlegen eines Prozentanteils ist dabei jedoch nicht vorgesehen, umso mehr als bereits in der Planung ZPP Warmbäch-

¹ <http://www.bernerzeitung.ch/region/bern/Neuer-Wohnraum-am-Burgernziel-Projektwettbewerb-lanciert/story/20363405>

liweg ein 50 % Anteil an gemeinnützige Wohnbauträgerinnen und Wohnbauträger festgeschrieben ist. Im Wettbewerbsprogramm Burgernziel sind 30 % grössere Wohnungen (4 ½ und 5 ½ Zimmerwohnungen) und 10 % alternative Wohnungstypen vorgegeben. Somit sind 40 bis 50 Einheiten für Familienwohnungen oder alternative Wohnformen „reserviert“. Eine Anpassung des Baurechtszinses macht keinen Sinn, weil dieser Teil derjenigen Kriterien ist, die für den Entscheid herangezogen werden, an welche Investorin oder an welchen Investor das Projekt abgegeben wird.

Zu Punkt 2:

Das Wettbewerbsprogramm hat die gewünschten Nutzungen umschrieben. Im Erdgeschoss sollen auch Quartierläden angesiedelt werden. Diesbezüglich wurde das Interesse über den Quartierverein deponiert. Es ist vorgesehen, nach Vorliegen des Siegerprojekts die Baurechtskonditionen zusammen mit der Betriebskommission des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik festzulegen und Stipulierungen vorzunehmen, die sowohl für künftige Nutzende als auch für Investorinnen oder Investoren tragbar sind. Ob die Quartierläden auch in Zukunft überleben können oder nicht, hängt jedoch nicht nur von der Höhe der Mieten ab, sondern auch von attraktiven Angeboten und guten Dienstleistungen, welche die Bewohnerinnen und die Bewohner der Quartiere zu entsprechendem Einkauf animieren.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Stadtrat, die Motion abzulehnen; er ist jedoch bereit, den Vorstoss als Postulat entgegen zu nehmen.

Bern, 15. August 2012

Der Gemeinderat