

Dringliche Motion Fraktion GB/JA! (Stéphanie Penher, GB): Preisgünstigen, nachhaltigen und gemeinnützigen Wohnungsbau im Kirchenfeld

Auf dem heutigen Areal des Tramdepots Burgernziel soll eine qualitativ hochstehende Wohnüberbauung mit zusätzlichen Dienstleistungsflächen entstehen. Der städtische Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik als Eigentümer des Areals lanciert hierfür einen Projektwettbewerb im offenen Verfahren.

Das Tramdepot Burgernziel hat das Quartier ein Jahrhundert lang geprägt. Durch den Bau des neuen Depots an der Bolligenstrasse wird ein grosses Areal in der Dienstleistungszone frei. Das Tramdepot Areal am Burgernziel ist von allen Seiten mit Strassen begrenzt: im Norden durch die stark befahrene Thunstrasse, im Süden durch die verkehrsberuhigte Stauffacherstrasse, im Westen durch die Brunnadernstrasse und im Osten durch den Kalcheggweg. Das Areal ist dank seiner Lage am östlichen Ende des Berner Kirchenfeldquartiers und dank seiner hervorragenden Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr ein Schlüsselgrundstück im Hinblick auf eine nachhaltige Stadtverdichtung. Eine Arealentwicklung mit Wohn- und Arbeitsnutzung ist ein zusätzlicher Nutzen fürs ganze Quartier: mit kundennahen Dienstleistungen und öffentliche und soziale Einrichtungen wird der Standort zum neuen Quartierzentrum avancieren. Als Baurechtsabgeberin hat die Stadt hier die Möglichkeit die Arealentwicklung nachhaltig zu prägen und eine modelhafte Wohnpolitik umzusetzen. Dazu gehören ökologische, gemeinnützige und soziale Aspekte.

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

1. Der Anteil an gemeinnützigen Wohnbauträgern beträgt 40 Prozent
2. Im Erdgeschoss sind insbesondere Flächen für Dienstleistungen und Gewerbetreibenden vorzusehen, welche den Alltagsbedürfnissen des Quartiers zugutekommen
3. Die im Erdgeschoss angesiedelten Nutzungen dürfen kein Mehrverkehr generieren
4. Die Überbauung soll nach den Vorgaben der 2000-Watt Gesellschaft realisiert werden
5. Die im Wettbewerbsprogramm aufgeführten Beurteilungs-Kriterien werden an diese Forderungen angepasst.

Begründung der Dringlichkeit

Ab sofort haben Projektteams aus den Fachrichtungen Architektur und Städtebau bis zum 13. Juli 2012 die Möglichkeit, die Wettbewerbsunterlagen zu beziehen. Die Projekte sind bis am 7. Dezember 2012 einzureichen. Ein schneller Entscheid des Stadtrates könnte in das Wettbewerbsprogramm einfließen. Somit würde eine Verzögerung des Projektwettbewerbes vermieden.

Bern, 21. Juni 2012

Dringliche Motion Fraktion GB/JA! (Stéphanie Penher, GB): Rahel Ruch, Hasim Sancar, Judith Gasser, Cristina Anliker-Mansour, Esther Oester, Hasim Sancar

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 Warmbächliweg 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“.

Zu Punkt 2:

Das Erdgeschoss ist für Geschäfte vorgesehen. Es haben bereits mehrere Gespräche mit dem Quartierverein (QUA4) und verschiedenen Ladenbesitzerinnen und -besitzern aus dem Quartier stattgefunden. Hier ist eine enge Zusammenarbeit vorgesehen; im Wettbewerbsprogramm wurden diesbezüglich gewünschte Nutzungen entsprechend umschrieben.

Zu Punkt 3:

Das Areal ist optimal an das Tram- und Busnetz angeschlossen. Der grösste Teil der Kundschaft wird dieses nutzen oder sogar zu Fuss aus der nahen Umgebung kommen. Trotzdem ist das Gewerbe an derartigen Lagen auch auf motorisierte Kundschaft angewiesen, was aber kaum spürbaren Mehrverkehr generieren dürfte. Erfahrungsgemäss generieren insbesondere Grossverteilerinnen oder Grossverteiler Mehrverkehr. Es sind allerdings keine solchen Nutzungen geplant.

Zu Punkt 4:

Gemäss Wettbewerbsprogramm ist MINERGIE-P-ECO als Standard festgelegt sowie die SIA Empfehlung 112/1 Nachhaltiges Bauen. Das Bauen gemäss MINERGIE-P-ECO erachtet der Gemeinderat bereits als ein sehr hohes Niveau bei der Nachhaltigkeit von Bauprojekten. Zudem soll bereits im Stöckacker Süd ein grosses Pionierprojekt mit 146 Wohnungen bezüglich Energieeffizienz sowie ökologischer, wirtschaftlicher und sozialer Nachhaltigkeit realisiert werden, welches sowohl den MINERGIE-P-ECO Standard als auch die Zielsetzungen der 2000-Watt-Gesellschaft erfüllen wird. Mit diesem Projekt wird die Stadt wertvolle Erfahrungen sammeln können zu einem Bauprojekt mit den Anforderungen zur 2000-Watt-Gesellschaft. Bevor weitere solche Projekte in Angriff genommen werden, gilt es nun zuerst die ersten Erfahrungen auszuwerten.

Zu Punkt 5:

Da der Wettbewerb bereits läuft, sind Änderungen nicht mehr möglich. Bereits 120 Architekturbüros haben die Unterlagen bestellt und werden am Wettbewerb teilnehmen. Wesentliche Anliegen der Motion sind aber sinngemäss im Wettbewerbsprogramm aufgeführt.

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