

Motion Fraktion GLP (Melanie Mettler/Sandra Ryser): Etappierte Entwicklung auf dem Areal der Alten Feuerwehrkaserne; Begründungsbericht

Die Punkte 1, 2, 4, 6, 7 und 8 wurden mit SRB 2015-28 vom 29. Januar 2015 als Richtlinie erheblich erklärt. Mit SRB 2019-542 vom 7. November 2019 wurde letztmalig die Frist zur Einreichung des Begründungsberichts auf den 30. Juni 2022 verlängert.

Das Areal der alten Feuerwehrkaserne Viktoria befindet sich im Besitz der Stadt Bern. Deshalb ist die Stadt auch in der Pflicht, das Areal nachhaltig, vorausschauend und städtebaulich sinnvoll zu entwickeln. Wie ein Areal entwickelt wird hängt in grösstem Masse von der Art ab, wie der Wettbewerb ausgeschrieben wird, sowie von der Zusammensetzung der Wettbewerbsjury. Auch die Akzeptanz der Entwicklung durch das Quartier hängt massgeblich davon ab. Das Workshopverfahren vom Herbst 2013 zur zukünftigen Nutzung des Areals der alten Feuerwehrkaserne an der Viktoriastrasse hat eindeutig ergeben, dass eine etappierte Entwicklung des Areals unter Einbezug der Planung des Viktoriaplatzes sinnvoll wäre. Der Schlussbericht empfiehlt deutlich, den Kasernenhof nicht zu bebauen (Szenario 3: Viktoriaplatz im Schlussbericht). Dies aus verschiedenen Gründen: Einerseits lässt dies mehr Spielraum zu für die Nutzung des Aussenraumes, andererseits macht es Sinn, die weitere Nutzung des Hofes im Zusammenhang mit der Umgestaltung des Viktoriaplatzes in einem grösseren Kontext zu betrachten.

In der Antwort zur einer hängigen Motion schreibt der Gemeinderat: „Der Schlussbericht vom 3. Oktober 2013 wurde von allen Beteiligten gutgeheissen. Deshalb besteht für den Gemeinderat kein Handlungsbedarf, zusätzlich einen Konzeptwettbewerb durchzuführen. Die Grundlagen für den Wettbewerb bestehen bereits und die Nutzungsrahmenbedingungen werden gemäss diesem Bericht im Wettbewerbsprogramm festgehalten.“¹

Wenn es dem Gemeinderat ernst damit ist, die Ergebnisse dieses partizipatorisch erstellten Berichts als Grundlage für das Wettbewerbsprogramm festzulegen, wird zumindest vorerst auf die Bebauung des Hofes verzichtet. Dabei ergibt sich jedoch das noch zu lösende Problem, dass es für zukünftige Investoren sehr schwierig sein wird, die vom Stimmvolk geforderten 45% Mindestwohnanteil einzuhalten.² Denn ein grosser Teil des alten Gebäudes an der Viktoriastrasse ist denkmalgeschützt und darf sowohl innen wie aussen kaum verändert werden. Zudem ist die an der Viktoriastrasse gelegene Seite stark lärmbelastet und eignet sich auch deshalb weniger für eine traditionelle Wohnnutzung. Es hängt also in grossem Ausmass davon ab, wie der Neubau an der Gotthelfstrasse gestaltet werden kann.

Verzicht auf Autoeinstellhalle

Auf das Erstellen der Einstellhalle auf dem Areal der alten Feuerwehrkaserne ist zu verzichten. Es ist nicht zielführend, mitten in der Stadt ein neues Areal mit Einstellhalle zu erstellen. Nebst ökologischen Argumenten ist es gerade im Hinblick auf gemeinnützige Wohnbauträger mit Anlagekostenlimiten kaum sinnvoll an dieser zentralen und äusserst gut erschlossenen Lage in den Bau einer Tiefgarage zu investieren. Mit einer etappierten Entwicklung des Areals mit Einbezug des Viktoriaplatzes wird es möglich, zumindest vorerst auf die Einstellhalle zu verzichten

Wir fordern deshalb den Gemeinderat auf:

¹ Motion Fraktion GB/JA! (Esther Oester/Stéphanie Penher, GB): Feuerwehrkaserne Viktoria: Gemeinnütziges Wohnen im Einklang mit quartierbelebendem Gewerbe ermöglichen (2013.SR.000405, 28. November 2013).

² 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.

1. eine etapierte Entwicklung des Areals sicherzustellen und dies entsprechend ins Wettbewerbsverfahren aufzunehmen.
2. das Wettbewerbsverfahren so zu gestalten, dass verschiedene kleine Investoren genug Zeithaben, eine gemeinsam gestaltete Eingabe vorzubereiten. Zu kurze Eingabefristen ermöglichen nur grossen Unternehmungen mit stehenden Strukturen, innert kürzester Zeit eine Eingabe bereitzustellen.
3. zu prüfen, welche politischen und juristischen Schritte nötig wären, um die Problematik des Mindestwohnanteils zu lösen, entweder durch
 - a. eine Reduktion des Mindestwohnanteils von 45 % auf der gesamten Parzelle; oder durch
 - b. die Erhöhung der Nutzungsziffer für den Neubau an der Gotthelfstrasse, so dass es möglich ist, den Mindestwohnanteil von 45 % einzuhalten ohne den Hof zu bebauen.
4. in Zukunft partizipative Workshopverfahren durchzuführen, bevor Vorschriften in der Zonenplanänderung festgesetzt und dem Stimmvolk vorgelegt werden.
5. auf das Erstellen der Einstellhalle auf dem Areal der alten Feuerwehrekaserne ist vorerst zu verzichten.
6. das Kriterium „autoarm“ wird ins Wettbewerbsprogramm aufgenommen und entsprechend gewichtet.
7. für die Auswahl des zukünftigen Investors nach der Durchführung des vorgesehenen Wettbewerbsprogramm werden nachhaltige Faktoren wie das Nutzungskonzept deutlich höher gewichtet als andere kurzfristig rentable Faktoren wie zum Beispiel die Baurechtszinsmaximierung seitens der Stadt.
8. dafür zu sorgen, dass die Zusammensetzung der Wettbewerbsjury die nachhaltige Entwicklung basierend auf dem Nutzungskonzept objektiv unterstützt.

Bern, 06. November 2014

Erstunterzeichnende: Melanie Mettler, Sandra Ryser

Mitunterzeichnende: Daniel Imthurn, Peter Ammann, Claude Grosjean, Michael Köpfli

Bericht des Gemeinderats

Seit Sommer 2019 ist die Stiftung Edith Maryon/equimo AG Baurechtsnehmerin und somit Eigentümerin des Areals der alten Feuerwehrekaserne. Die Stiftung verfolgt das Ziel, Grundstücke der Spekulation zu entziehen, damit diese dauerhaft sozialverträglich genutzt werden können. Die Genossenschaft Feuerwehr Viktoria (GFV) ist zurzeit Generalmieterin des Areals und zeichnet auch für die Arealentwicklung verantwortlich. Die GFV setzt sich zusammen aus den Betreiberinnen und Betreibern der überwiegend quartierorientierten Gewerbebetriebe, Vereinen, der Tagesschule sowie den künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern der Wohnungen. Es ist geplant, das Areal für die Realisierung der Neubauten der GFV im Unterbaurecht abzugeben.

Gemäss den Vorgaben der ZPP Viktoriastrasse 70/70a hat die GFV 2021/2022 einen Projektwettbewerb auf Einladung für Bauten für Wohnen, Gewerbe und Tagesschule durchgeführt. Der Bearbeitungsumfang umfasste die heutigen Bauten Hofbau und Saalbau sowie den Hofbereich. Ein Teil der im Wettbewerb nachzuweisenden Nutzung war auch im ersten Obergeschoss des an den heutigen Saalbau angrenzenden Kernbaus von 1935/36 nachzuweisen; der Turm konnte in die Überlegungen zur Neuausgestaltung der Überbauung einbezogen werden. Die sonstigen Teile des Kernbaus von 1935/36 waren nicht Gegenstand des Wettbewerbs. Gewonnen hat das Projekt «Victoria & Albert» der beiden Bieler Architekturbüros «Verve Architekten» und «:mlzd», die als Arbeitsgemeinschaft auftraten. Das Verfahren wurde im März 2022 abgeschlossen. Der Bericht

des Preisgerichts kann auf der Seite <https://www.feuerwehrviktoriam.ch/wohnbauprojekt> eingesehen werden.

Im nächsten Schritt wird das Projekt gemäss den Empfehlungen des Preisgerichts und den Bedürfnissen der Eigentümerin weiterentwickelt. Aktuell wird davon ausgegangen, dass das Baugesuch im Frühling 2023 eingegeben werden kann. Die Realisierung ist für die Jahre 2024/2025 geplant.

Zu Punkt 1:

Die Zone mit Planungspflicht (ZPP) Feuerwehrekaserne Viktoriastrasse 70/70a lässt eine Etappierung zu. Gemäss den Vorschriften hat die Eigentümerin vor, in einem ersten Schritt die Sanierung der schützenswerten Altbauten durchzuführen. Das entsprechende Baugesuch wurde bereits eingereicht, die Baubewilligung ist noch hängig. Im zweiten Schritt wird die Umsetzung des Neubauprojekts gemäss dem oben erwähnten Zeitprogramm angestrebt.

Zu Punkt 2:

Aufgrund der direkten Vergabe an die Stiftung Edith Maryon/equimo AG gab es keinen Wettbewerb für Planerinnen und Planer und Investorinnen und Investoren für das Areal.

Zu Punkt 4:

Bei der Erarbeitung einer Zone mit Planungspflicht kommen die üblichen Informations- und Mitwirkungsverfahren zur Anwendung. Insbesondere bei grösseren Planungs- und Bauvorhaben sind partizipative Workshopverfahren förderlich, um in Zusammenarbeit mit dem Quartier eine möglichst quartierbezogene Nutzung des jeweiligen Areals erreichen zu können. Dies wird bereits so umgesetzt, aktuelle Beispiele sind die Entwicklung des Chantiers Bethlehem West oder des Wifag-Areals. Die Forderung der Motionärinnen wird somit, wo möglich und sinnvoll, erfüllt.

Zu Punkt 6:

Gemäss Wettbewerbsprogramm und dem Bericht des Preisgerichts soll die Wohnüberbauung nicht nur autoarm, sondern autofrei ausgestaltet werden. Grundlage bildet ein noch zu erstellendes Mobilitätskonzept.

Zu Punkt 7:

Es hat kein Wettbewerb für Investorinnen und Investoren stattgefunden. Das Nutzungskonzept war ein sehr wichtiger Bestandteil des Programms beim durchgeführten Projektwettbewerb.

Zu Punkt 8:

Die nachfolgend genannten Mitglieder des Preisgerichts wurden von den Verantwortlichen so ausgewählt, dass eine ganzheitliche nachhaltige Betrachtungsweise gewährleistet und das Gremium breit abgestützt war.

Fachpreisrichter*Innen:

- Andreas Wirz, Dipl. Architekt ETHZ (Vorsitz)
- Sandra Grossenbacher, Dipl. Architektin ETHZ (Denkmalpflege)
- Eric Honegger, Dipl. Architekt EPFL
- Kathrin Merz, Dipl. Architektin EPFL
- Marcel Scherrer, Dipl. Architekt ETHZ (Ersatz)

Sachpreisrichter*Innen

- Kristina Bussmann, Leiterin Immobilien Stadt Bern
- Tilman Rösler, Baukommission GFV
- Peter Schmid, equimo AG
- Klara Kläusler, equimo AG (Ersatz)

Zudem wurden Vertreterinnen und Vertreter der Tagesschule, der Quartierorganisation Dialog Nord, der Betriebsgruppe der GFV sowie eine Vertretung der Nachbarschaft als Expert*innen eingeladen.

Bern, 25. Mai 2022

Der Gemeinderat