

**Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat****Postulat Fraktion GLP (Melanie Mettler/Sandra Ryser): Etappierte Entwicklung auf dem Areal der Alten Feuerwehrkaserne; Fristverlängerung**

Die Punkte 3 und 5 des folgenden Vorstosses wandelte die Motionärin an der Sitzung vom 29. Januar 2015 in ein Postulat um, das mit SRB 2015-28 gleichentags erheblich erklärt wurde. Mit SRB 2016-117 vom 10. März 2016 gewährte der Stadtrat eine Fristverlängerung bis 30. Juni 2016.

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.“<sup>1</sup>

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.<sup>2</sup> 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 Anlagekos-

---

<sup>1</sup> 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).

<sup>2</sup> 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.

tenlimiten 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. eine etappierte 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 Köppli*

### **Bericht des Gemeinderats**

Ende 2015 informierte der Gemeinderat, dass er aufgrund der stark wachsenden Schulraumbedürfnisse am Schulstandort Spitalacker/Breitenrain beschlossen hatte, eine Studie in Auftrag zu geben, welche aufzeigen sollte, wie die zusätzlich bestellten Schulraumbedürfnisse inklusive Aussenraum gedeckt werden und in das Wettbewerbsprogramm Feuerwehrekaserne einfließen könnten. Dabei ging es insbesondere um die Grundsatzfrage ob das Areal der alten Feuerwehrekaserne grundsätzlich für schulische Bedürfnisse zur Verfügung gestellt werden kann und falls ja, in welchem Umfang dies erfolgen soll.

Die Studie wurde vom Büro Kast Kaeppli Architekten, Gewinner des Projektwettbewerbs für die Sanierung und Erweiterung der Schulanlage Spitalacker, erarbeitet und zeigte verschiedene Szenarien zur gestellten Aufgabe. Unter Abwägung aller Vor- und Nachteile hat sich der Gemeinderat für diejenige Variante entschieden, welche eine Tagesschule auf dem Areal der alten Feuerwehrekaserne vorsieht und die restlichen Schulnutzungen auf dem Schulareal Spitalacker (Verdichtung des Wettbewerbsprojekts) konzentriert. Die weiteren Planungsarbeiten für die Weiterentwicklung dieses Szenarios zu einem Vorprojekt wurden ausgelöst.

Trotz der teilweisen schulischen Nutzung der alten Feuerwehrkaserne hat der Gemeinderat beschlossen, den ursprünglich geplanten Wettbewerb für Planerinnen und Planer sowie (gemeinnützige) Investorinnen und Investoren für das gesamte Areal der alten Feuerwehrkaserne weiterzuverfolgen. Das Wettbewerbsprogramm wird nun entsprechend angepasst, überarbeitet und nochmals der zuständigen Betriebskommission des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik unterbreitet. Erst danach wird die Jury das Wettbewerbsprogramm abschliessend genehmigen und die Ausschreibung erfolgen können.

*Zu Punkt 3:*

Die gültige Zone mit Planungspflicht (ZPP) Feuerwehrkaserne Viktoriastrasse 70/70a wurde am 30. November 2008 vom Stimmvolk angenommen und trat auf den 1. Dezember 2009 in Kraft. Nach Artikel 21 Absatz 2 des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz; RPG; SR 700) sind Planänderungen möglich, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben. Eine optimale Grundlage zur Überprüfung der Verhältnisse bilden die Resultate des vorgesehenen Projektwettbewerbs. Wären aufgrund des Wettbewerbsergebnisses Anpassungen, auch geringfügige, an den ZPP-Vorschriften und Bestimmungen erforderlich, so müsste die ZPP (Plan und/oder Vorschriften) erneut zur Abstimmung gebracht werden. Eine Überbauungsordnung im Nachgang zu einer ZPP kann nur weitergehende, detailliertere Bestimmungen enthalten, die nicht im Widerspruch zu den Inhalten der ZPP stehen. Die Einsprachen zur vorliegenden Planung haben sich vor allem auf die Volumetrie eines allfälligen Neubaus an der Gotthelfstrasse konzentriert. Es ist nicht auszuschliessen, dass der Mindestwohnanteil von 45 % auch ohne Bebauung des Hofes umsetzbar ist. Dies umso mehr, als die geplante Tagesschule eine zonenkonforme Nutzung darstellt und dem Wohnanteil angerechnet wird. Das Wettbewerbsverfahren wird zeigen, welches die beste Lösung ist.

*Zu Punkt 5:*

Die Erschliessungsgrundsätze richten sich nach den Vorschriften der ZPP. Gemäss Artikel 7 Absatz 1, Erschliessungsgrundsätze sind die Abstellplätze für Motorfahrzeuge ausnahmslos unterirdisch anzuordnen. Zufahrten zu Einstellhallen haben von der Gotthelfstrasse aus zu erfolgen. Absatz 4 besagt, dass die Benutzung des Innenhofs für den motorisierten Individualverkehr nicht gestattet ist. Die effektive Anzahl zu erstellender Parkplätze hat grundsätzlich nach den Artikeln 51ff der Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1) zu erfolgen. Grundlage für eine spätere Bewilligung ist in jedem Fall ein Mobilitätskonzept. Erleichterungen sind nach den Artikeln 53 und 54a ff BauV möglich und werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens genauer geprüft.

Da der Prüfungsbericht zu den Punkten 3 und 5 des Postulats erst abschliessend erfolgen kann, wenn das Wettbewerbsverfahren gestartet ist, beantragt der Gemeinderat dem Stadtrat eine weitere Fristverlängerung um ein Jahr für dessen Prüfungsbericht.

## **Antrag**

1. Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Bericht des Gemeinderats zum Postulat Fraktion GLP (Melanie Mettler/Sandra Ryser): Etappierte Entwicklung auf dem Areal der Alten Feuerwehrkaserne; Fristverlängerung.
2. Er stimmt einer Fristverlängerung zur Vorlage des Prüfungsberichts bis 30. Juni 2017 zu.

Bern, 15. Juni 2016

Der Gemeinderat