

**Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat****Postulat Fraktion GLP (Melanie Mettler/Sandra Ryser, GLP): 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.

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 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:

---

<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.

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 Feuerwehrkaserne 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**

Eine dem Gemeinderat vorliegende Analyse von Basler & Hofmann zeigt auf, dass am Schulstandort Spitalacker/Breitenrain in grösserem Umfang als aufgrund der Prognose erwartet zusätzlicher Schul- und Turnraum notwendig ist, um die Schulraumbedürfnisse abdecken zu können.

Die im Pilotprojekt eruierte Schülerinnen- und Schülerentwicklung führte zu folgenden Rückschlüssen: Bis 2009 waren die Geburtenzahlen über Jahre hinweg konstant und lagen im Schulkreis auf einer Höhe von rund 100 Geburten pro Jahr. Im Schuljahr 2009/10 wurde ein markanter Anstieg auf 149 Geburten registriert. In den Folgejahren erreichten die Geburten zwar nicht mehr diesen Wert, lagen jedoch deutlich über den 100 Geburten aus der Zeit bis 2009. In der Folge werden die Prognosen mit 131 Geburten pro Jahr berechnet. Obschon im Spitalacker/Breitenrain eine hohe Wegzugsrate verzeichnet wird, und zwar verstärkt vor dem Eintritt in die obligatorische Schulzeit, steigen die Schülerinnen- und Schülerzahlen markant an. Die Wohnbautätigkeit trägt dazu nur einen kleinen Teil bei.

Dass die Anzahl Kinder und Jugendliche im Spitalacker/Breitenrain auch ohne Wohnbautätigkeit so markant zunimmt, kann nur mit gesellschaftlichen Veränderungen erklärt werden. Zwar ist der Anteil von 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand in der Stadt Bern im Städtevergleich mit über 70 Prozent überproportional hoch, jedoch nimmt die Anzahl Kinder trotzdem deutlich zu. Das bedeutet, dass die Quartiere Spitalacker und Breitenrain trotzdem für Familien

attraktiv sind und Familien in tendenziell kleinen Wohnungen bleiben. Aufgrund der steigenden Schülerinnen- und Schülerzahlen und Klassenzahlen wird mit einem 2017 einsetzenden, kontinuierlichen Anstieg der Klassen bis 2020 (gesicherter Bedarf) von neun zusätzlichen Klassen, und von 2020 bis 2030 von nochmals elf weiteren Klassen zu rechnen sein.

Ende 2011 wurde zusätzlicher Schulraum für die Schule Spitalacker bestellt. Im Wettbewerb „Sanierung und Erweiterung VS Spitalacker“ wurde dieser Mehrbedarf (2 Basisstufenklassen, Tagesschule + Spezialräume) berücksichtigt. Nach heutigen Erkenntnissen wird dieser Raum den Schulraumbedarf nicht abdecken können, weshalb weiterer Schulraum bereitgestellt werden muss. Zu den bisher bereits eingeleiteten Massnahmen gehören:

- Sanierung Wylerstrasse 23
- Erweiterung des Projekts Schulanlage Spitalacker
- Verhandlungen mit der Kirchgemeinde Johannes

Zur Disposition steht aber auch die Nachnutzung der alten Feuerwehrkaserne Viktoriastrasse. In der aktuell gültigen planungsrechtlichen Grundlage ist eine Schulnutzung auf diesem Areal nicht vorgesehen. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Schulanlage Spitalacker ist die Prüfung dieses Potenzials jedoch sinnvoll. Voraussetzung dazu ist, dass Raumstrukturen geschaffen werden, die bei Bedarf mit geringem Aufwand an die Bedürfnisse einer Schulnutzung angepasst werden können. Die Nutzung von Schulraum muss daher als Option ins Wettbewerbsprogramm einfließen.

Der Gemeinderat hat zur Klärung der Situation eine Studie in Auftrag gegeben. Bis zum Vorliegen der Studie im Februar 2016 kann das Wettbewerbsprogramm „Alte Feuerwehrkaserne Viktoriastrasse“ nicht beschlossen werden. Der Gemeinderat beantragt daher dem Stadtrat eine Fristverlängerung zur Vorlage des Prüfungsberichts.

### **Antrag**

1. Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Bericht des Gemeinderats zum Postulat Fraktion GLP (Melanie Mettler/Sandra Ryser, GLP): Etappierte Entwicklung auf dem Areal der Alten Feuerwehrkaserne; Fristverlängerung.
2. Er stimmt einer Fristverlängerung zur Vorlage eines Prüfungsberichts bis 30. Juni 2016 zu.

Bern, 16. Dezember 2015

Der Gemeinderat