

## **Interpellation Fraktion SVP (Alexander Feuz): Offene Fragen zur Wohnbaupolitik des Gemeinderates? Auswirkungen auf das Viererfeld?**

Die Dienstbarkeitsverträge beim Tramdepot Burgernziel sind immer noch nicht abgelöst. Es ist mit weiteren Verzögerungen zu rechnen. Es besteht deshalb die Befürchtung, dass die Bauten nicht so hoch gebaut werden können, wie dies beim Wettbewerb geplant war. Auch muss mit weiteren Verzögerungen gerechnet werden.

Beim Zieglerareal wurde der Vorstoss der SVP, der eine rasche Inangriffnahme der Planung vorgesehen hätte, vom Stadtrat abgelehnt. Das Areal soll sogar über 10 Jahre hinaus als Unterkunft für Flüchtlinge genutzt werden. Beim Gaswerkareal muss die Planung ebenfalls als blockiert bezeichnet werden. Bei der alten Feuerwehrekaserne zeichnet sich ab, dass das Providurium in ein Definitivum überführt wird.

Nach Auffassung des Interpellanten haben die politischen Behörden der Gemeinde Bern diese Verzögerungen verschuldet.

Wir bitten den Gemeinderat in diesem Zusammenhang höflich um Beantwortung folgender Fragen:

1. Besteht ein Risiko, dass beim Tramdepot weniger hoch als ursprünglich geplant gebaut werden kann? Wenn Ja, warum? Was sind die Konsequenzen? Wenn Nein, warum nicht?
2. Was für Konsequenzen zieht der Gemeinderat aus der verzögerten Ablösung der Dienstbarkeiten beim Burgernziel? Würde er heute noch gleich vorgehen? Wenn Ja, warum? Wenn Nein, warum nicht?
3. Wann geht es mit der Planung Gaswerkareal endlich vorwärts? Wann beginnt das Mitwirkungsverfahren?
4. Was für Konsequenzen zieht der Gemeinderat aus der Planung Gaswerkareal? Würde er heute noch gleich vorgehen? Wenn Ja, warum? Wenn Nein, warum nicht?
5. Wann geht es mit der Planung des Zieglerareals für Wohnbauten endlich vorwärts? Wann beginnt insbesondere das Mitwirkungsverfahren?
6. Was für Konsequenzen zieht der Gemeinderat aus der Planung Zieglerareal? Würde er heute noch gleich vorgehen? Wenn Ja, warum? Wenn Nein, warum nicht?
7. Aufgrund der Äusserungen diverser Gemeinderäte in den Medien muss davon ausgegangen werden, dass die Zwischennutzung auf dem Areal der Feuerwehrekaserne ebenfalls noch lange verlängert werden und eventuell in ein Definitivum überführt werden soll. Wann ist mit einer konkreten Planungsvorlage zu rechnen?
8. Was für Konsequenzen zieht der Gemeinderat aus der Planung Feuerwehrekaserne? Würde er heute noch gleich vorgehen? Wenn Ja, warum? Wenn Nein, warum nicht?
9. Die Gemeinde Bern hat die Verzögerungen selber verschuldet. Es stellt sich die Frage, ob die Gerichte infolge der strengen Bestimmungen der Raumplanung die Zustimmung zur Einzonung des Viererfeldes verweigern; dies weil die Gemeinde Bern mit den beschriebenen baureifen Areale nicht vorwärts machte und mit den Fruchtfolgeflächen sorgsam umgegangen werden muss. Ist diese Befürchtung begründet? Wenn Ja, warum? Wenn Nein, warum nicht?

### *Begründung der Dringlichkeit*

Für die Beurteilung und Koordination neuer Planungsgeschäfte ist entscheidend, wie es mit den alten „Planungsleichen“ jetzt weiter geht und was für Konsequenzen aus den Fehlern gezogen werden. Diese Antworten müssen rasch vorliegen, damit sich diese Versäumnisse nicht wiederholen und für die aktuellen Planungsgeschäfte die nötigen Anpassungen gezogen werden müssen.

Bern, 10. November 2016

*Erstunterzeichnende: Alexander Feuz*

*Mitunterzeichnende:* Roland Jakob, Rudolf Friedli, Henri-Charles Beuchat, Kurt Rüeeggesser, Roland Iseli, Manfred Blaser

### **Antwort des Gemeinderats**

Umstrukturierungen im innerstädtischen Raum sind grundsätzlich anspruchsvoller als Planungen unbebauter Gebiete. Komplexe Ausgangslagen und Rahmenbedingungen oder bewusst gewählte Zwischennutzungsstrategien können immer wieder zu Verschiebungen von kommunizierten Planungs- und Realisierungsterminen führen, so auch bei den in der Interpellation genannten Projekten. Die Dienstbarkeiten bzw. Quartierservituten beim Tramdepot Burgernziel oder die Altlasten auf dem Gaswerkareal sind solche gegebenen Rahmenbedingungen, wie auch die laufenden Zwischennutzungen auf dem Zieglerareal und in der Feuerwehrkaserne. Demnach kann nicht von eigentlichen Verzögerungen gesprochen werden, die von den politischen Behörden verschuldet wurden.

#### *Zu Frage 1:*

Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 21. Dezember 2016 den Baurechtsvertrag über die Abgabe des Areals Tramdepot Burgernziel mit der Gebäudeversicherung Bern (GVB) und der Wohnbaugenossenschaft Acht (wbg8) genehmigt. In diesem Zusammenhang hat der Gemeinderat auch die Öffentlichkeit über das weitere Vorgehen zur Bereinigung der Dienstbarkeiten informiert.

Allen dienstbarkeitsberechtigten Parteien im Burgernziel wurde eine Inkonvenienzentschädigung pro Grundbuchblatt angeboten. Führt ein solches Angebot nicht zu einer Einigung, könnte die Stadt als Grundeigentümerin das Verfahren zur Ablösung der Dienstbarkeiten nach Artikel 126 des kantonalen Baugesetzes vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG; 721.0) einleiten. Sollte es zu einem oder mehreren derartigen Verfahren kommen, würden diese die Bauarbeiten bei optimalem Verlauf kaum verzögern, weil gestützt auf kantonales Recht eine sogenannte vorzeitige Besitzeseinweisung erfolgen kann.

Was die konkrete Frage nach dem Risiko der Baurealisierung betrifft, ist festzuhalten: Grundsätzlich besteht bei jedem Bauvorhaben infolge von Einsprachemöglichkeiten ein Realisierungsrisiko. Der Gemeinderat geht nach wie vor von der Realisierung der Bauten im vorgesehenen Umfang aus und somit ebenfalls von der geplanten Ausnutzung der Gebäudehöhe. Da nun der Tatbestand von Artikel 126 BauG vorliegt, ist eine Ablösung bei überwiegendem öffentlichem Interesse für eine rationelle Bodennutzung im Verfahren nach kantonalem Enteignungsrecht möglich. Dieses öffentliche Interesse hat sich zudem seit der Anpassung des Raumplanungsgesetzes und dem damit verbundenen Willen, den bereits vorhandenen gesetzlichen Auftrag nach einem haushälterischen Umgang mit dem Boden wahrzunehmen, akzentuiert. Die Ablösung der Dienstbarkeiten nach Artikel 126 BauG gilt für den Gemeinderat jedoch als ultima ratio. Er strebt immer noch eine einvernehmliche Lösung mit den Dienstbarkeitsberechtigten an.

#### *Zu Frage 2:*

Der Gemeinderat geht vorliegend nicht von einer verzögerten Ablösung der Dienstbarkeiten aus und würde bei gleicher Ausgangslage grundsätzlich wieder so vorgehen, ausser es würde sich im weiteren Verlauf zeigen, dass Einsprachen oder Klagen entgegen der juristischen Einschätzung doch durchdringen würden. Die Gründe sind die Folgenden: Eine öffentlich-rechtliche Ablösung ohne Vorliegen eines konkreten Bauprojekts hätte beim Projektentwicklungsstart im Jahr 2010 nur bei einer Änderung der Grundordnung, z.B. durch eine Überbauungsordnung, in Erwägung gezogen werden können. Diese wurde aufgrund der durchgeführten Testplanungen verworfen und der Projektwettbewerb mit den Vorgaben der öffentlichen Grundordnung gestartet. Wegen den geringfügigen Abweichungen zu den Dienstbarkeiten - diese wurden 1900 als Quartierservituten we-

gen damals noch fehlenden öffentlich-rechtlichen Bestimmungen als Bau- und Gewerbebeschränkung errichtet - wurden diese nicht ins Wettbewerbsprogramm integriert. Die Frage nach dem Verfahren sollte demnach bewusst erst nach Vorliegen eines konkreten Wettbewerbsresultats geklärt werden.

*Zu Frage 3:*

Die Planung Gaswerkareal läuft seit 2010 mit hoher Intensität. So liegen zum heutigen Zeitpunkt der Entwurf der Immobilien- und Entwicklungsstrategie vor sowie der Gemeinderatsbeschluss, betreffend die Absicht, das ewb-Areal möglichst rasch zu kaufen. Des Weiteren wurden die Resultate der Testplanung zu einem Rahmenplan überarbeitet, der als Grundlage für eine Planungsvorlage dient.

Der Gemeinderat hat am 14. Dezember 2016 das weitere Vorgehen beschlossen. Er hat die Direktion für Finanzen, Personal und Informatik (FPI) in Verbindung mit der Präsidialdirektion (PRD) beauftragt, mit ewb den sofortigen Erwerb des Grundstücks zu verhandeln, um die Entwicklung in eigener Regie weiterführen zu können. Auch soll dem Stadtrat über das vorgesehene Planänderungsverfahren sowie die Immobilien- und Entwicklungsstrategie bis spätestens Mitte 2017 Bericht erstattet werden, um anschliessend die qualitätssichernden Verfahren (u.a. Lösung städtebauliche und verkehrsplanerische Fragen) auslösen zu können. Zu diesem Zeitpunkt wird auch der Grobterminplan mit dem Beginn der Mitwirkung bekannt sein.

*Zu Frage 4:*

Dass private Grundeigentümerschaften mit Entwicklerinnen und Entwicklern Arealentwicklungen angehen ist nicht unüblich (z.B. Schönberg-Ost, Weltpost Park, Meinenareal, WIFAG-Areal etc.). So wird das Gemeinwesen insbesondere in der strategischen Phase von Planungen mit fundiertem Fachwissen unterstützt. Im Fall der Entwicklung Gaswerkareal wurde das Vorgehen in einer frühen Phase mit der Stadt abgesprochen. Zudem erfolgte der Wechsel in der Federführung wie vorgesehen nach der Testplanung für die Vertiefungsphase von ewb bzw. Losinger Marazzi an die Stadt, was mittels einer Planungsvereinbarung bereits 2013 festgeschrieben worden war.

Aus dieser Sicht ist das Vorgehen nicht zu bemängeln. Doch gerade der genannte Wechsel in der Federführung wurde offensichtlich zu wenig deutlich kommuniziert, und auch, dass für die Stadt aus der zwischen ewb und Losinger Marazzi geschlossenen Projektentwicklungsvereinbarung zu keiner Zeit direkte Verpflichtungen entstanden sind, da sie ja gar nicht Vertragspartei war. Obwohl unter breiter Mitwirkung öffentliche Workshops stattfanden und damit der Stand des Projekts bekannt war, würde der Gemeinderat heute über den Verfahrensstand noch aktiver informieren.

*Zu Frage 5:*

Mit Regierungsratsbeschluss vom 8. Februar 2006 wurde zur Umsetzung des Spitalversorgungsgesetzes (SpVG; BSG 812.11) die Pauschalabgeltung für die Eigentumsübertragung der betriebsnotwendigen Spitalbauten, Anlagen und Einrichtungen für den Spitalverband Bern festgelegt. Dabei machte die Stadt gemäss Artikel 87 SpVG von ihrem Wahlrecht Gebrauch und veräusserte den Boden nicht, sondern gewährte der neuen kantonalen Spitalträgerschaft (Spital Netz Bern AG) ein unentgeltliches Baurecht für 100 Jahre bis 2106. Durch die Aufgabe des Zieglerspitals konnte nun der vorzeitige Heimfall bereits per 31. Dezember 2016 erfolgen, so dass jetzt mit der Planung einer Neunutzung begonnen werden kann. Basis dafür bildet im Übrigen eine Machbarkeitsstudie, welche bereits im 2009 in Hinblick auf die von der Spital Netz Bern AG angekündigte Standortkonzentration und der damit verbundenen mittelfristigen Schliessung eines ihrer Stadtpitäler in Auftrag gegeben wurde.

In der Antwort auf die Kleine Anfrage der Fraktion SVP (Jakob/Feuz: Zukunft Zieglerspital: Wann erfolgt die Mitwirkung für die Wohnnutzung; 2015.SR.000311) ist bereits das Vorgehen skizziert

worden. Zunächst ist eine Immobilien- und Entwicklungsstrategie für das Zieglerareal festzulegen. Die städtebaulichen Grundlagen für die Planungsvorlage werden in einem partizipativen Verfahren erarbeitet. Das Areal soll mit einem Schwerpunkt Wohnen umgenutzt werden. Nach heutiger und nun erhärteter Sicht ist mit dem Start des ordentlichen Planungsverfahrens (Mitwirkung) inklusive Volksabstimmung frühestens 2020 zu rechnen. Bis Ende 2023 ist das Areal mit Zwischennutzungen belegt, die im Übrigen auch jährliche Mieterträge von über 1 Mio. Franken generieren.

*Zu Frage 6:*

Ja, der Gemeinderat würde heute wieder so vorgehen. Es ist unbestritten, dass das Zieglerareal eine wertvolle Arealressource ist, die für die Siedlungsverdichtung nach innen und somit für die Erweiterung des Stadt- und Wohnquartiers genutzt werden soll. Der Gemeinderat hat bereits im Jahr 2009 die Heimfallsverhandlungen mit der Spitalträgerschaft aufgenommen, nachdem diese das neue Spitalkonzept (Konzentration der Stadtpitäler auf einen Standort) vorgestellt hatte. So konnte nach dem definitiven Entscheid im November 2015 innert Jahresfrist der Heimfall abgeschlossen werden. Gleichzeitig setzt die Stadt mit der Zwischennutzung des Areals ein Zeichen. Die temporäre Unterbringung einer grossen Anzahl von Flüchtlingen steht für deren soziales Engagement. Die Zwischennutzung ist zeitlich begrenzt und gibt den notwendigen Entwicklungs- und Planungsprozessen einen Zeithorizont (s. Antwort zu Frage 5).

*Zu Frage 7:*

Eine Planungsvorlage ist im vorliegenden Fall nicht mehr nötig, da die baurechtlichen Vorschriften mit der Zone mit Planungspflicht (ZPP) am 30. November 2008 mittels Volksabstimmung genehmigt worden und auf den 1. Dezember 2009 in Kraft getreten sind.

Mit Schreiben vom 28. Oktober 2016 haben der Verein Alte Feuerwehr Viktoria und die Wohnbaugenossenschaft Central, Bern, dem Gemeinderat einen Vorgehensvorschlag zur weiteren Nutzung sowie ein Betriebskonzept für die alte Feuerwehrekaserne an der Viktoriastrasse 70 unterbreitet.

Mit seinem Antwortschreiben hat der Gemeinderat bekundet, die Situation rund um die alte Feuerwehrekaserne noch einmal einer grundlegenden Analyse zu unterziehen. Dabei hat er betont, dass der Entscheid, was mit dem Gelände geschehen soll, von den ab 2017 zuständigen Behördenmitgliedern (Betriebskommission des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik, Gemeinderat) gefällt werden solle. Der Gemeinderat hat den Initiantinnen und Initianten in seinem Schreiben einen Entscheid über das weitere Vorgehen für das erste Semester 2017 in Aussicht gestellt.

*Zu Frage 8:*

Ja, der Gemeinderat würde heute wieder so vorgehen, auch wenn er sich bewusst ist, dass sich Rahmenbedingungen und Ausgangslagen für eine Arealnutzung über die Jahre verändern können. Im Fall der alten Feuerwehrekaserne hat sich zum einen eine gut funktionierende Zwischennutzung etabliert, was nicht in jedem Fall von Beginn weg erwartet werden konnte. Zum andern hat sich der Prozess aufgrund der stark wachsenden Schulraumbedürfnisse am Schulstandort Spitalacker/Breitenrain verlängert. Auf der Basis der Resultate einer Studie wurde vom Gemeinderat beschlossen, eine Tagesschule auf dem Areal der alten Feuerwehrekaserne zu realisieren und die restlichen Schulnutzungen auf dem Schulareal Spitalacker (Verdichtung des Wettbewerbsprojekts) zu konzentrieren.

*Zu Frage 9:*

Die Befürchtung ist unbegründet. Entwicklungen von innerstädtischen Arealen stellen hohe Anforderungen an die mit der Innenverdichtung (Siedlungsentwicklung nach innen) beauftragten Behörden und Bauträgerschaften. Der Planungshorizont bis zur Realisierung erstreckt sich regelmässig über mehrere Jahre. Dies sind sich alle Raumplanungsträgerinnen und -träger in den verschiede-

nen Staatsebenen bewusst. Bei all den erwähnten Arealentwicklungen kann deshalb nicht von Verzögerungen gesprochen werden.

Bern, 1. März 2017

Der Gemeinderat