

Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat

Gaswerkareal: Bericht Entwicklungs- und Planungsprozess; Bisherige Arbeiten und vorgesehene Planänderungsverfahren sowie Kreditaufstockung

Worum es geht

Der Gemeinderat unterbreitet dem Stadtrat den Bericht "Entwicklungs- und Planungsprozess Gaswerkareal: Orientierung über das vorgesehene Planänderungsverfahren". Damit reagiert er auf die eingereichte Dringliche Motion Fraktion GLP (Planungsprozess für das Gaswerkareal unverzüglich starten; 2016.SR.00235). Der Stadtrat kann zum Bericht gemäss Artikel 58 der Gemeindeordnung der Stadt Bern vom 3. Dezember 1998 (GO; SSSB 101.1) in Verbindung mit Artikel 70a Absatz 1 des Geschäftsreglements des Stadtrats von Bern vom 12. März 2009 (Stadtratsreglement; GRSR; SSSB 151.21) Planungserklärungen abgeben. Der Bericht ist untergliedert in:

1. Ausgangslage
2. Eckwerte der beabsichtigten Entwicklung
3. Die nächsten Schritte im Planungsprozess
4. Kosten und Termine

1. Ausgangslage

1.1. Was bisher geschah

2011 initiierte Energie Wasser Bern (ewb) für das Gaswerkareal in Bern einen Entwicklungsprozess. Auslöser war ein Schreiben des kantonalen Amtes für Wasser und Abfall (AWA), welches ewb als Eigentümer des grössten Teils des Areals über die Belastungsstufen einzelner Bereiche und die daraus abzuleitenden Massnahmen informierte sowie die Übereinkunft im Frühjahr 2011, dass mit der Altlastensanierung anfangs Winter 2012 begonnen werden muss, sofern dem AWA bis im Frühjahr 2012 kein konkretes Nachnutzungskonzept für das Areal vorgelegt werden kann.

ewb verknüpfte die Planung der Altlastensanierung mit der Entwicklung eines Bauprojekts, zu dessen Begleitung mit der Losinger Marazzi AG (LoMa) eine Projektentwicklungsvereinbarung abgeschlossen wurde. In Zusammenarbeit mit städtischen Fachstellen – namentlich dem Stadtplanungsamt (SPA), Immobilien Stadt Bern (ISB), Hochbau Stadt Bern (HSB), der Verkehrsplanung (VP) und Stadtgrün Bern (SGB) – wurden daraufhin unter Führung von LoMa planerische Vorarbeiten geleistet, die ihren Abschluss in einer 2014 durchgeführten Testplanung unter Beteiligung von in- und ausländischen Architektenteams fanden. Durch seine Fachstellen hat der Gemeinderat den Prozess der planerischen Vorarbeiten für die Entwicklung des Gaswerkareals von Beginn weg mitgesteuert, regelmässig Kenntnis vom Stand der planerischen und stadtinternen Vorarbeiten genommen und Beschlüsse gefasst, insbesondere zum angestrebten Nutzungsmass und den Vorgaben für die Vertiefungsphasen.

Die öffentlich präsentierten Ergebnisse aus der Testplanung zeigten die Möglichkeiten und Grenzen einer Entwicklung auf. In der Folge wurde seitens des Stadtrats der gewählte Planungsprozess und die exklusive Mandatierung einer privaten Firma für die Arealentwicklung in Frage gestellt. Obwohl beim Workshop-Verfahren wie auch in der Testplanung eine breit abgestützte Partizipation stattgefunden hatte, wurden Befürchtungen laut, dass sich die Planung der Kontrolle durch die Stadt entziehe und intransparent zu werden drohe. Insbesondere wurde seitens des Stadtrats die zwischen ewb und der LoMa geschlossene Entwicklungsvereinbarung kritisiert.

Seit 2012 wurden verschiedenste politische Vorstösse lanciert, wie die nachfolgende Auswahl zeigt:

- Zwei Postulate (Fraktion SP, Gaswerkareal: Grundeigentum-Bereinigung 2013.SR.000419; Fraktion GLP, Gaswerkareal: Politische Diskussion ermöglichen, Stadtrat nach der Testplanung einbeziehen, 2014.SR.000250) betreffen den Grundstückserwerb. Eine Jugendmotion (teilweise umgewandelt in ein Jugendpostulat) sowie ein weiteres Postulat betreffen die Zukunft des Jugend- und Kulturzentrums Gaskessel.
- Die Interfraktionelle Motion GB/JA!, GLP (Städtebaulicher Wettbewerb auf dem Gaswerkareal; 2014.SR.000285) betrifft die Festlegung von Grundlagen für den städtebaulichen Wettbewerb.
- Die Motion Fraktion GB/JA! (Gaswerkareal: Art und Mass der Nutzung definiert die Stadt; 2013.SR.000288) betrifft planerische Grundlagen für verdichtetes Bauen, die Anbindung an den öV, sowie die Schaffung von mind. 50 % genossenschaftlichem Wohnungsbau. Die Punkte 2 und 4 betreffen die Zukunft des Jugend- und Kulturzentrums Gaskessel.
- Die Dringliche Motion Fraktion GLP (Planungsprozess für das Gaswerkareal unverzüglich starten; 2016.SR.00235) verlangt, dass dem Stadtrat umgehend ein Kredit für den städtebaulichen Wettbewerb vorzulegen sei und die Federführung für den städtebaulichen Wettbewerb dem SPA und somit der Präsidialdirektion zu übergeben sei. Weiter sollen die mehrfach überwiesenen städtebaulichen Ziele wie nachhaltige Verkehrskonzepte, sorgsamer Umgang mit dem Bodenbedarf und aktive Nachbarschaftsgestaltung bei der Formulierung des Wettbewerbs entsprechend stark gewichtet werden.

Eine vollständige Übersicht über die Vorstösse (exklusive die Vorstösse betreffend Schwimmhalle) und deren Bearbeitungsstand bildet eine Beilage zu diesem Vortrag (Beilage Nr. 1).

In seiner Antwort auf die Dringliche Motion Fraktion GLP (Planungsprozess für das Gaswerkareal unverzüglich starten; 2016.SR.00235) hat der Gemeinderat dem Stadtrat in Aussicht gestellt, bis Mitte 2017 zuhanden des Stadtrats den nun vorliegende Bericht vorzulegen.

1.2. *Eigentumsverhältnisse*

Unterschieden wird zwischen dem zu erwerbenden ewb-Grundstück mit dem Gaskessel, welcher im Baurecht an die Stadt übertragen wurde, von total 56 499 m² Grundstücksfläche, den Grundstücken der Stadt – namentlich des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern (Fonds) unter der Monbijoubücke und beim Ryff-Areal mit total 13 569 m² Grundstücksfläche sowie des Verwaltungsvermögens mit total 36 167 m² Grundstücksfläche – sowie den Grundstücken der Brückenkopf Bern AG (Brückenkopf West) mit total 5 168 m² Grundstücksfläche.



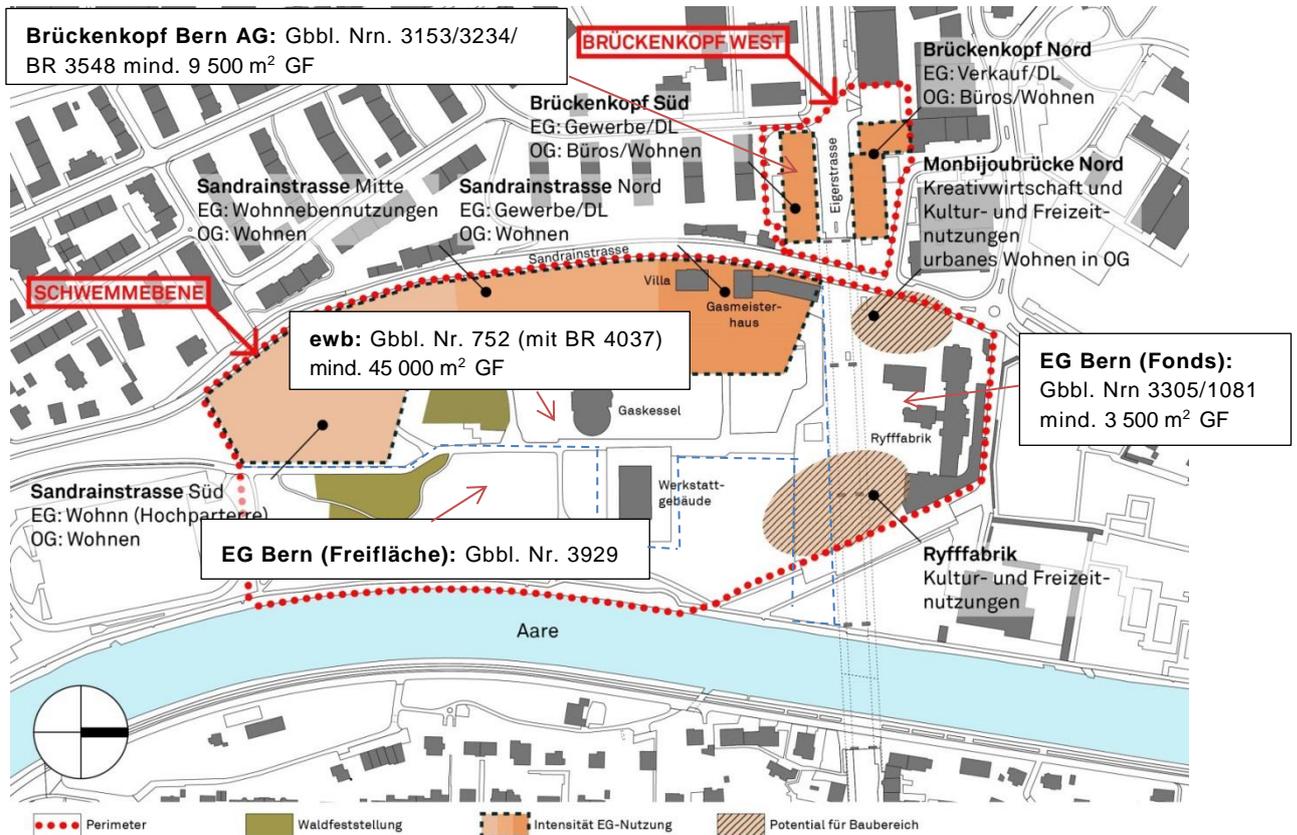
- Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Finanzvermögen):**
 Grundstücke Nrn. 1081/3305 mit total 13'569 m² (Ryfffabrik/Monbijoubücke)
 Grundstücke Nrn. 3547/676/862 mit total 4'046 m² (Brückenkopf West)

- Verwaltungsvermögen der Stadt:**
 Grundstück Nr. 3929 mit 29'961 m² (Schutzzone Aare)
 Grundstück Nr. BR 4037 mit 6'206 m² (Gaskessel im Baurecht)

- Energie Wasser Bern:**
 Grundstück Nr. 753 mit 56'499 m² (inkl. Gaswerkareal)

- Brückenkopf Bern AG:**
 Grundstücke Nrn. 3153/3234 von 5'168 m²

Im folgenden Situationsplan sind die neu geplanten, oberirdischen Geschossflächen (GF) auf der Aareebene (sogenannte Schwemmebene) und dem Brückenkopf auf der Stadtebene (Brückenkopf West) dargestellt (Beilage Nr. 4).



1.3. Sofortiger Kauf des ewb-Grundstücks durch die Stadt

Der Gemeinderat ist aufgrund der Debatten und Vorstösse des Stadtrats sowie nach einer breiten Auslegeordnung zum Schluss gekommen, dass nur der sofortige Kauf des ewb-Grundstücks mit anschliessender eigenständiger Arealentwicklung durch die Stadt selber respektive durch den Fonds zielführend ist. Die exklusive Zusammenarbeit mit einer externen Partnerin im Entwicklungsprozess beinhaltet zu hohe politische Risiken und widerspricht dem Wettbewerbsgedanken im städtischen Planungs- und Bauwesen. Mit einem Kauf des Gaswerkareals durch den Fonds kann die Stadt den eingeleiteten Entwicklungsprozess alleine zu Ende führen. Die Stadt trägt dann zwar die Verantwortung und das Entwicklungsrisiko, wird im Gegenzug aber die Investierenden und Baurechtsnehmenden direkt bestimmen können. Mit der stadt-eigenen Arealentwicklung soll das Vertrauen in dieses wichtige Planungsgeschäft, das durch die ungewohnte Rollenverteilung im bisherigen Prozess gelitten hat, wiederhergestellt werden. Nicht zuletzt verspricht sich der Gemeinderat dadurch auch eine rasche Entwicklung des Areals. Überdies will der Gemeinderat den Wettbewerbsgedanken und die Einbindung der verschiedenen Anspruchsgruppen bei den zukünftigen Arbeiten ins Zentrum stellen.

Ausgehend von diesen Überlegungen, hat der Gemeinderat im Dezember 2016 den sofortigen Kauf des ewb-Grundstücks beschlossen. Darauf trat die Stadt mit ewb in Kaufverhandlungen, welche noch nicht zum Abschluss gebracht werden konnten. Gemeinsam mit ewb wurde ein anerkanntes Unternehmen beauftragt, eine Marktwertermittlung nach allgemein anerkannten Standards vorzunehmen. Diese Bewertung wird als Grundlage für die weiteren Verhandlungen dienen.

1.4. *Altlastensanierung*

Für einen Teil des durch Altlasten belastete Gaswerkareal besteht ein gesetzlicher Sanierungsbedarf. Die aus den bisherigen Untersuchungen gewonnenen Erkenntnisse wurden planerisch bereits verarbeitet (Beilage Nr. 2).

Die Sanierungsverfügung des AWA vom 3. Februar 2017 verpflichtet ewb, die Sanierung der sogenannten Kernzone (Priorität 1) bis Ende 2020 vorzunehmen. ewb bereitet zurzeit die erneute Baueingabe für die Sanierungsarbeiten vor. In Absprache mit dem AWA war ursprünglich geplant, die Sanierung mit der Realisierung der Überbauung des Gaswerkareals zeitlich und technisch abzustimmen, was nun vermutlich nicht mehr möglich sein wird. Die Sanierungsarbeiten werden von ewb auf eigene Kosten vorgenommen. Dafür wurden entsprechende Rückstellungen in der Höhe der zu erwartenden Kosten von 20 Mio. Franken gebildet.

In Bereichen mit Priorität 2 wurden lokal hohe Belastungen in 3 bis 4 Meter Tiefe nachgewiesen.

In Bereichen mit Priorität 3 sowie in übrigen Bereichen der im Kataster der belasteten Standorte eingetragenen Fläche – d. h. ausserhalb der mit Priorität 1 – 3 bezeichneten Flächen – ist mit einer relativ geringen bis mässigen Belastung des Bodens mit Gaswerkabfällen in den obersten 3 Metern zu rechnen. Gemäss Verfügung des AWA kann auf eine Sanierung der Teilgebiete mit Priorität 2 und 3 voraussichtlich verzichtet werden. Falls indessen nach erfolgter Sanierung der Kernzone von diesen Gebieten weiterhin eine unzulässige Gefährdung ausgehen sollte, müsste die Situation in Zusammenarbeit mit dem AWA neu beurteilt werden.

Mit Ausnahme der Belastungen Priorität 1 handelt es sich um sogenannte Bauherrenaltlasten, die unter die Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen (Abfallverordnung, VVEA; SR 814.600) vom 4. Dezember 2015 fallen. Danach ist belastetes Aushubmaterial bei einem Bauvorhaben umweltgerecht zu entsorgen, was durch den Bauherrn zu erfolgen hat. Sämtliche Kosten in Zusammenhang mit Bauherrenaltlasten werden ebenfalls durch ewb als "Verursacherin" zu tragen sein, was in einer entsprechenden Klausel zu den Altlasten im Kaufvertrag zwischen Stadt und ewb zu regeln sein wird.

2. Eckwerte der beabsichtigten Entwicklung

2.1. *Weiterführung der bisherigen Ergebnisse des Rahmenplans*

Im Jahr 2015 wurden unter städtischer Leitung die planerischen Ergebnisse der Testplanung (Beilage Nr. 3) in Form eines sogenannten Rahmenplans konkretisiert (Beilage Nr. 4). Der Rahmenplan legt die Eckwerte der beabsichtigten Entwicklung fest und bildet die Grundlage für das weitere Planänderungsverfahren und die damit verbundenen qualitätssichernden Massnahmen.

Im Zentrum des Rahmenplans steht eine Arealentwicklung mit einer hohen sozialen, ökologischen und wirtschaftlichen Nachhaltigkeit. Konkret bedeutet dies: Hoher Anteil an preisgünstigem und gemeinnützigem Wohnungsbau, vielfältiger Nutzungsmix inklusive attraktiven Freiräumen, soziale Infrastruktur, stadtgerechte Mobilität, Einhaltung von Energiestandards, Förderung der Stadt- und Siedlungsökologie, Kosteneffizienz mit entsprechender Vermarktbarkeit und Rentabilität. Das Gaswerkareal ist zentrumsnah, vergleichsweise gut erschlossen und attraktiv gelegen. Etliche Teile des Areals werden heute nicht ihrer Möglichkeiten und Bedeutung entsprechend genutzt. Wird das ewb-Grundstück geschickt arrondiert,

verfügt es entlang der Sandrainstrasse und im Bereich der Monbijoubrücke über ein grosses Potenzial in Bezug auf urbane Wohn- und Freiraumqualitäten.

2.2. *Jugendzentrum Gaskessel*

Aus der bisherigen Planung ist bekannt, dass ein Weiterbetrieb des Jugend- und Kulturzentrums am heutigen Standort mit Tages- und Nachtnutzung zu Ziel- und Nutzungskonflikten mit einer in der vorgesehenen Dichte angrenzenden Wohnnutzung führen kann.

Vor diesem Hintergrund – und auch mit Blick auf die angedachte Entwicklung und Stärkung des Freiraums und eines Kreativ-Clusters im Bereich Monbijoubrücke/Ryff-Areal – ist, nebst der Prüfung, unter welchen Bedingungen und mit wie viel angrenzender Wohnnutzung ein Weiterbetrieb am heutigen Standort ermöglicht werden könnte, die Suche nach einem neuen möglichen Standort für den Gaskessel ein Thema. Die Prüfung des Weiterbetriebs und die Suche eines möglichen Ersatzstandorts erfolgen zurzeit in einem partizipativen Prozess zwischen der Stadt und dem Verein Jugend- und Kulturzentrum Gaskessel. Das gemeinsame Vorgehen haben die Beteiligten in einer Absichtserklärung (Letter of Intent) festgehalten. Dieser Prozess wurde unter Begleitung eines externen Büros gestartet und soll bis Ende 2018 abgeschlossen sein. Dabei sollen die Ausrichtung, die Nutzungsansprüche, der Raumbedarf und die Standortvarianten mit Kosten sowie der Umgang mit einem Testbetrieb erarbeitet werden.

2.3. *Einbezug Brückenkopf West*

Auch wenn der Einbezug des westlichen Brückenkopfs der Monbijoubrücke (Brückenkopf West) in die Entwicklung des Gaswerkareals sowohl in städtebaulicher als auch in planerischer Hinsicht eine besondere Herausforderung darstellt, war von Beginn weg klar, dass der Einbezug nötig und sinnvoll ist. Dieser ist beispielsweise deshalb essenziell, um eine gute Anbindung der bisherigen und neuen Wohngebiete in der Schwemmebene an das Stadtzentrum zu ermöglichen. Zu diesem Zweck sollen bestehende Vertikalverbindungen gestärkt und neue Verbindungen geschaffen werden. Zudem ist vorgesehen, die im Zusammenhang mit der Entwicklung in der Schwemmebene erforderlichen Parkierungsmöglichkeiten (zumindest teilweise) im Brückenkopf West unterzubringen. Damit spielt der Brückenkopf West eine wichtige Rolle im Rahmen des Mobilitätskonzepts.

Der Brückenkopf West ist zwar in privatem Besitz der Brückenkopf Bern AG, doch liegt er zur Hälfte auf städtischem Boden, an welchem der Brückenkopf Bern AG ein Baurecht eingeräumt ist. In ihrer Eigenschaft als Baurechtsgeberin ist die Stadt an der Einbindung des Brückenkopfs interessiert. Die Ausarbeitung einer Planungsvorlage für den Bereich Brückenkopf wird als separates Teilprojekt geführt und den Stimmberechtigten als Zone mit Planungspflicht (ZPP) in einer separaten Vorlage unterbreitet werden.

2.4. *Bebauungskonzentration, Bestandesbauten und Kreativ-Cluster Monbijoubrücke/Ryff-Areal*

Eine Bebauungskonzentration soll nach heutiger Vorstellung in einem begrenzten, von der Aare abgesetzten Bereich entlang der Sandrainstrasse mit Schwerpunkt in Richtung Brückenkopf und Monbijoubrücke durch eine differenzierte Höhenentwicklung mit der Option für einzelne Hochpunkte im Bereich der Brücke mit entsprechend hoher Dichte erreicht werden. Diese Bebauungskonzentration braucht es für die Sicherstellung des bei der angestrebten Dichte notwendigen Aussenraums.

Bereits für die Testplanung und unverändert für die anstehende weitere Planung gilt, dass die wertvollen Bestandesbauten auf dem Gaswerkareal erhalten bleiben. Namentlich trifft

dies für die Direktorenvilla im Bereich Sandrainstrasse, für das alte Werkstattgebäude in der Nähe des Gaskessels sowie für das historische Areal der Ryff-Fabrik zu.

Die städtebaulichen Themen, die sich im Zusammenhang mit dem Ryff-Areal ergeben, sind einerseits die Anbindung an das veränderte Umfeld (Wohnbereiche, Freiraum, aufgewertete Gebiete im Bereich Monbijoubrücke/Brückenkopf West) und andererseits die Frage, in welcher Form das Areal allenfalls mit neuen Bauten ergänzt werden soll. Das Ryff-Areal mit den vielen Unternehmen mit vielseitigen Nutzungen sowie der angrenzenden Dampfzentrale kann bereits heute als veritabler Kreativ-Cluster bezeichnet werden. Diesem Umstand soll in der künftigen Planung Rechnung getragen werden. Für die Direktorenvilla und das Werkstattgebäude wurden im Rahmen der Testplanung Neunutzungen im Sinne öffentlicher Nutzungen vorgeschlagen.

2.5. *Nutzungsmass*

Im Rahmenplan, welcher das Resultat eines breit abgestützten partizipativen Workshop-Verfahrens, einer darauffolgend durchgeführten Testplanung (städtebauliche Untersuchung/räumliche Qualitätssicherung) sowie einer von Experten unterstützten inhaltlichen Vertiefungsphase (Synthese der Testplanungsergebnisse) ist, wurde die Dichte und das Nutzungsmass festgelegt. Ein wesentliches Ergebnis der drei genannten Arbeitsphasen war die Evaluation einer minimalen bis maximalen Bandbreite des Nutzungsmasses, d.h. der dem örtlichen Kontext angemessenen baulichen Dichte. Das verträgliche Mass der Nutzung wurde als Syntheseergebnis aus den ganz unterschiedlichen Testplanungsvarianten und unabhängig von einer besonderen Bebauungsstruktur in breit angelegten Entscheidungsprozessen, u.a. mit Beteiligung des Quartiers, ermittelt.

Der Gemeinderat hat das minimale Nutzungsmass im Anschluss nochmals geprüft und, basierend auf dem vorgeschlagenen Rahmenplan und den Arbeitsergebnissen, festgelegt, dass dieses von mindestens 40 000 m² GF auf mindestens 45 000 m² GF erhöht werden soll: Entsprechend wird auf dem ewb-Grundstück aktuell eine minimale GF von 45 000 m² mit einem hohen bis sehr hohen Wohnanteil von mehr als 80 % angestrebt. In den Bereichen unter der Monbijoubrücke und dem Ryff-Areal steht die Stärkung des bereits heute bestehenden Kreativ-Clusters durch ein entsprechendes Entwicklungskonzept im Zentrum. Dort sollen schwergewichtig Flächen für Dienstleistende aus der Kreativbranche sowie Kultur- und Freizeitnutzungen vorgesehen werden, mit einer minimalen GF von 3 500 m². Das zusätzliche Nutzungsmass beim Brückenkopf West soll mindestens 9 500 m² GF betragen. Vom Gemeinderat wurde ebenfalls die Möglichkeit festgelegt, die Bebauung bis auf die Höhe des ehemaligen Tramtrassees (gemeint ist das ehemalige Dampfbahngleis) offen zu halten. Dies entspricht einer Erweiterung des Bauperimeters gegenüber dem vorgeschlagenen Rahmenplan.

Seitens der Betriebskommission des Fonds wurde – im Hinblick auf eine weitere Verdichtung – eine Überprüfung dieses Nutzungsmasses gewünscht. Der Gemeinderat unterstützt dieses Anliegen. Dafür sind jedoch weitere Abklärungen notwendig mit voraussichtlichen Auswirkungen auf das Planänderungsverfahren und den Terminplan (z.B. Vorziehen des Wettbewerbs zur Überprüfung des Nutzungsmasses und Verschiebung des Planänderungsverfahrens sowie des Baubeginns nach hinten). Da es sich bei der Entwicklung des Gaswerkareals um ein städtebauliches "Generationenprojekt" handelt, erachtet der Gemeinderat eine allfällige Verzögerung jedoch als vertretbar, sofern die höhere Nutzung bzw. eine stärkere Verdichtung dem politischen Willen des Stadtrats entspricht.

3. Die nächsten Schritte im Planungsprozess

3.1. Arealstrategie

Mit dem sofortigen Kauf des Gaswerkareals von ewb kann die Stadt den eingeleiteten Entwicklungsprozess in ihrem Sinne weiterführen und die Arealstrategie bestimmen. Mit ihr wird der Gemeinderat den Wettbewerbsgedanken und die Einbindung der verschiedenen Anspruchsgruppen bei den zukünftigen Arbeiten ins Zentrum rücken.

Bezüglich der Frage der Qualitätssicherung bei Arealentwicklungen ergeben sich zwei Hauptanliegen, nämlich die "Städtebauliche und architektonische Qualitätssicherung" sowie die "Vergabetechnischen Qualitätssicherung (Investorinnen-/Investorenauswahl)".

3.1.1. Vergabetechnischen Qualitätssicherung (Investorinnen-/Investorenauswahl) bei der Aufteilung der Baufelder

Die vergabetechnische Qualitätssicherung (Investorinnen- oder Investorenauswahl) wird durch eine sorgfältige Auswahl der Investierenden – ob gemeinnützig oder nicht gemeinnützig – bei der Vergabe der Baufelder sichergestellt.

Der Gemeinderat strebt für die Schwemmebene folgende Aufteilung der Baufelder an, wobei der Anteil an gemeinnützigem Wohnungsbau gegenüber dem Rahmenplan erhöht werden soll:

- 50 % des Areals soll an gemeinnützige Wohnbauträger mittels Konzeptvergabeverfahren im Baurecht abgegeben werden. Während bei einer Auslobung respektive einem Bieterverfahren ein Grundstück im Regelfall in einem Preiswettbewerb an die Höchstbietende oder den Höchstbietenden veräussert wird, erfolgt in einem Konzeptvergabeverfahren der Verkauf oder die Abgabe im Baurecht zu einem vorher definierten Festpreis. Damit soll die inhaltliche Konzeption und Projektidee der oder des Kaufinteressierten über den Zuschlag entscheiden. Ausschlaggebend sind qualitative Kriterien aufgrund sozialer, wohnbaupolitischer und ökologischer Zielsetzungen. Durch die Berücksichtigung verschiedener gemeinnütziger Wohnbauträger soll ein vielfältiges, innovatives und bezahlbares Wohnangebot für eine sozial durchmischte Bewohnerschaft entstehen.
- 25 % des Areals will die Stadt beispielsweise mit günstigem Wohnraum selber überbauen. Wohnbaupolitische und soziale Ziele der Stadt Bern können so direkt in die Wohnbauprojekte einfließen. So soll beispielsweise die Realisierung eines Anteils an "günstigem Wohnraum mit Vermietungskriterien (GüWR)" geprüft werden.
- 25 % des Areals soll an institutionelle Investorinnen und Investoren abgegeben werden, wobei die Realisierung von Stockwerkeigentum in einem noch zu definierenden Umfang möglich sein sollte. Dies aus zwei Gründen: einerseits wird eine Durchmischung aller sozialen Schichten angestrebt und zweitens können dank hohen Baurechtszinsen GüWR-Wohnungen erstellt und gleichzeitig das Fondsvermögen gemäss den gesetzlichen Vorgaben für das Finanzvermögen sowie der Gesamtstrategie des Fonds gesichert und vermehrt werden. Für diesen Teil werden die Investorinnen und Investoren mittels eines zweistufigen Bieterverfahrens ausgelobt. Da die Investorinnen- und Investorensuche nicht dem öffentlichen Beschaffungsrecht unterliegt, kann die Auslobung freihändig erfolgen. In der Regel erfolgt sie aufgrund eines möglichst breiten Angebots öffentlich, so dass marktgerechte und der hohen Nachfrage entsprechende Angebote erwartet werden dürfen.

3.1.2. Städtebauliche und architektonische Qualitätssicherung

Bei der städtebaulichen und architektonischen Qualitätssicherung sollen erprobte Verfahren nach den Grundsätzen der SIA Ordnung 142 und/oder 143 zur Anwendung kommen, aus

denen qualitativ hochstehende Projekte hervorgehen, welche einen unmittelbaren Einstieg in die Projektierung und Realisierung erlauben.

Die Bauordnung der Stadt Bern und der Nutzungszonenplan bilden die rechtlichen Grundlagen für das Bauen in Bern. Abweichend von der Grundordnung können auch quartierweise gesonderte Vorschriften in Form einer sogenannten Überbauungsordnung (ÜO) festgelegt werden. Neben der ÜO gibt es auch die Möglichkeit, ein Gebiet mit einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) zu belegen.

Für die Änderung des Nutzungszonenplans auf dem Gaswerkareal ist das Instrument der ZPP sowohl für das ewb-Areal und den Teil Monbijoubrücke/Ryff-Areal (Schwemmebene) als auch für das Areal des Brückenkopf West (Stadtebene) vorgesehen. Beide Planänderungen unterliegen einer Volksabstimmung. Für die Bebauung einer ZPP ist gemäss Artikel 93 Absatz 1 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0) grundsätzlich der Erlass einer ÜO notwendig. Es ist vorgesehen, hierfür und als erste Phase der Qualitätssicherung einen städtebaulichen Wettbewerb nach der SIA Ordnung 142 für den Bereich der Schwemmebene unter der Führung der Stadt durchzuführen. Dabei definieren die ZPP und die Ergebnisse der bisherigen planerischen Vorarbeiten (Workshops, Testplanung, Rahmenplan, Nutzungskonzepte) die Rahmenbedingungen des Wettbewerbs. Weitere Grundlagen für das Wettbewerbsprogramm, namentlich ein Nutzungs- und Entwicklungskonzept für den Freiraum und die Standortfrage für den Gaskessel, sollen vor der Durchführung des städtebaulichen Wettbewerbs erarbeitet werden; dies unter Einbezug der betroffenen Grundeigentümerschaften, Quartierorganisationen und der breiten Öffentlichkeit, heutiger Nutzende des Areals, Politik und den künftigen Bauträgerschaften. Der Gemeinderat verabschiedet anschliessend die Eckwerte für das Wettbewerbsprogramm und genehmigt das Preisgericht (Beurteilungsgremium). Die Zielsetzung des Wettbewerbs ist, einen oder mehrere Beiträge mit dem Schwerpunkt Städtebau, mehrere Beiträge mit den Schwerpunkten Architektur und Freiraum mit einer Preissumme zu entschädigen. Die prämierten Beiträge zum Städtebau und dem Freiraum sollen weiterentwickelt und als ÜO vom Gemeinderat beschlossen werden, da die Stimmberechtigten bereits zur ZPP befragt wurden. Mit der Genehmigung der ÜO wird die ZPP baurechtlich abgelöst und die Voraussetzung für spätere Baubewilligungen geschaffen.

Für die Brückenkopf Bern AG gilt, dass diese das qualitätssichernde Verfahren unter deren Federführung durchzuführen hat.

3.2. *Wohnstrategie*

Die Wohnstrategie legt Nachhaltigkeitsmerkmale, Zielgruppen und Wohnformen fest. Auf dem Gaswerkareal sollen urbane Wohnqualitäten entstehen. Damit dies möglich wird, braucht es eine breite Durchmischung. Diese entsteht sowohl durch unterschiedliche Gesellschaftsgruppen, welche dereinst auf dem Gebiet wohnen sollen, als auch durch die funktionale Mischung von Wohnen, Arbeiten, Dienstleistungen und Freizeitnutzungen. Innerstädtische Wohnqualitäten erfordern zudem attraktive öffentliche Räume, die zu unterschiedlichen Tages- und Wochenzeiten allgemein zugänglich und nutzbar sind.

Der Bericht zur Testplanung (Beilage Nr. 3) äussert sich zur wohnbaupolitischen Positionierung der Schwemmebene folgendermassen:

Das Gaswerkareal ist ein besonderer Ort in Geschichte und Gegenwart, der für viele Bewohnerinnen und Bewohner mit alternativen Lebensweisen, Freizeitverhalten und Naturraum verbunden ist. Dieser Identität des Ortes gilt es in der Entwicklung Rechnung zu tragen:

mithin darf keine "Standardlösung" entstehen, die beliebig an anderen Orten wiederholt werden könnte. Dies gilt sowohl räumlich-typologisch, freiräumlich-typologisch als auch in Nutzungs- und Bewohnerstruktur.

Die Definition der Nutzer- und Bewohnergruppen konnte noch nicht klar abgegrenzt werden. Die zukünftige Wohn-, Arbeits- und Freizeitbevölkerung sollte auf die besondere Identität des Ortes eine angemessene Antwort geben. Eine spezialisierte soziale Durchmischung und eine konfliktfähige Bewohnerschaft sind anzustreben.

Demnach ist mit Blick auf den städtebaulichen Wettbewerb für die Schwemmebene unter anderem Folgendes zu beachten:

- Das Areal besitzt eine einzigartige Identität und verfügt über eine hohe gesellschaftliche und geschichtliche Bedeutung. Dies soll sich im Charakter der Bebauung niederschlagen.
- Gesucht wird ein vielfältiges Wohnangebot für eine sozial durchmischte Bewohnerschaft. Angestrebt wird eine hohe Belegungsdichte und die Schaffung von gemeinschaftlich nutzbarer Wohninfrastruktur (z.B. Gemeinschaftsräume, Gästezimmer, Co-Working-Spaces). So kann der individuelle Wohnflächenverbrauch reduziert und eine Belegung der Siedlung erreicht werden.
- Angestrebt wird ein Anteil an innovativem Wohnungsbau mit neuen, experimentellen und gemeinschaftlichen Wohnformen (z. B. Cluster-Wohnungen oder Grosswohnungen nach dem Vorbild des Hunziker-Areals Zürich und der Kalkbreite Zürich).
- Dafür bedarf es kleinteiliger Baulose mit einer entsprechenden Vergabe (wie etwa in der Erlennatt Ost Basel). Auf "08/15"-Wohnungsbau und eine Realisierung durch eine einzige Trägerschaft ist zu verzichten.

Was den Brückenkopf betrifft, wäre eine Verdichtung mit Wohnnutzung soweit möglich ebenfalls wünschenswert.

Für die Phase des städtebaulichen Wettbewerbs müssen noch wichtige Schlüsselfragen beantwortet werden, welche das künftige Nutzungsprofil betreffen:

- Wer sind die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner?
- Welche Wohn- und Lebensformen entsprechen der spezifischen Identität des Gaswerkareals?
- In welcher Verteilung sind sie sinnvoll?
- Welche Nutzungen sind erwünscht?
- Welche Investorinnen und Investoren sowie Betreiberinnen und Betreiber sind geeignet, um die gewünschten Nutzungen zu ermöglichen?

Die Antworten auf diese Fragen bilden Vorgabe für den städtebaulichen Wettbewerb und sollen als Eckwerte für das Wettbewerbsprogramm durch die Betriebskommission des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds) und den Gemeinderat festgelegt werden.

3.3. Grün- und Freiraumgestaltung

In Bezug auf den Freiraum weist das Gaswerkareal ein grosses, bislang ungenutztes Potenzial auf. Im Zuge der Freiraumentwicklung soll namentlich der vordere Teil des Areals, entlang der Aare und in Richtung Monbijoubrücke/Ryff-Areal, geöffnet und als öffentlich nutzbarer Freiraum aufgewertet werden. Dem Raum unter der Monbijoubrücke gilt in diesem Zusammenhang ein besonderes Augenmerk. Insgesamt soll die Entwicklung des Areals die Er-

lebbarkeit der Schwemmebene von Hangkante zu Hangkante gegenüber heute markant verbessern.

Das Areal verfügt über ökologisch wertvolle Bereiche, die eine grosse natürliche Vielfalt aufweisen. Durch die Öffnung und Aufwertung von bisher nicht zugänglichen Arealteilen soll ein grosszügiger, öffentlich zugänglicher Grün- und Freiraum in der Schwemmebene geschaffen werden. Dieser öffentliche Raum soll über verschiedene Identitäten (z.B. Naturlandschaft, Kulturlandschaft etc.) mit entsprechend angepassten Nutzungen verfügen. Im Zuge der Arealentwicklung sollen die vorhandenen ökologischen Werte erhalten und gestärkt werden. Die Testplanung hat gezeigt, dass sich der südliche Bereich des Areals als Naturraum anbietet. In diesem Bereich ist keine Bebauung vorgesehen; die künftigen Nutzungen sollen mit Rücksicht auf die Natur zurückhaltend erfolgen.

Die Entwicklung der Frei- und Naturräume ist Teil des städtebaulichen Wettbewerbs. Da in der bisherigen Planung der Fokus auf die Konkretisierung der Rahmenbedingungen für die bauliche Entwicklung gerichtet war, muss als Grundlage für den Wettbewerb vorgängig das Nutzungs- und Entwicklungskonzept für den Freiraum erstellt werden. Die Erarbeitung dieses Konzepts soll – wie beim Viererfeld/Mittelfeld – im Rahmen eines partizipativen Prozesses erfolgen.

3.4. *Mobilität*

Die Entwicklung des Gaswerkareals soll mit einer stadtverträglichen Mobilität einhergehen. Wegleitend ist dabei das Stadtentwicklungskonzept Bern (STEK 2016). Das STEK 2016 nennt als verkehrspolitische Ziele den anzustrebenden Modal-Split der Stadtbevölkerung (Wege zu Fuss: 37 %, mit dem Velo: 20 %, mit dem öV 28 %, mit dem MiV: 15 %). Diese Vorgaben gelten als Minimalanforderungen auch für das Gaswerkareal. Aufgrund der Topografie liegt ein besonderer Fokus auf der Aufwertung der Vertikalverbindungen zwischen Schwemmebene und Stadtebene. Bezüglich der Parkierung von Personenwagen geht die Planung zurzeit von 0,3 Abstellplätzen pro Wohnung aus, wovon ein möglichst grosser Teil im Parkhaus des Brückenkopfs West realisiert werden soll, welches sowohl über die Schwemmebene als auch über die Stadtebene zugänglich ist. Parallel zu den weiteren Planungsschritten wird ein Mobilitätskonzept zu erarbeiten sein.

3.5. *Partizipation und Kommunikation*

Der bisherige Planungsprozess war durch eine breit angelegte Partizipation gekennzeichnet, was auf die Phase des städtebaulichen Wettbewerbs übertragen werden soll. Später – d.h. bei Vorliegen konkreter Bebauungsmuster – wird ein Fokus der Partizipation bei den Bauträgerschaften und den Nutzenden liegen. Der Gemeinderat will im weiteren Planungsprozess sowohl für den Gaskessel wie auch für die Konzepte Freiraum/Mobilität/öV eine zusätzliche und über die ordentliche Mitwirkung hinausgehende Partizipation ermöglichen.

Der Stadtrat wird im Rahmen des ordentlichen politischen Genehmigungsprozesses der ZPP in den Prozess eingebunden. Im Weiteren ist ein Begleitgremium vorgesehen, in welchem unter anderem die politischen Parteien Einsitz halten sollen. Zudem ist eine regelmässige Information der verantwortlichen Stadtratskommissionen geplant.

Die Hälfte der Wohnfläche auf dem Gaswerkareal ist für gemeinnützige Wohnbauträgerinnen und Wohnbauträger vorgesehen. Die gemeinnützigen Wohnbautragenden werden deshalb von Beginn an eng einbezogen und sollen gemeinsam mit der Stadt das Projekt von Beginn an mitentwickeln. Dabei sollen unter anderem Themen wie selbstverwaltetes Wohnen, Aneignung des Wohnumfelds durch Anwohnende, Identifikation und spezifische Erfahrungen über verschiedene Wohn- und Lebensformen behandelt werden.

3.6. *Rolle der LoMa*

ewb hat in ihrer Rolle als Grundeigentümerin mit LoMa eine Entwicklungsvereinbarung abgeschlossen, deren Inhalt für die Stadt Bern rechtlich nicht bindend ist. Der Gemeinderat anerkennt jedoch, dass es dem Engagement der LoMa zu verdanken ist, dass heute gute und umfangreiche Grundlagen für den weiteren Entwicklungs- und Planungsprozess vorliegen. Die Entschädigung dieser Vorleistungen hat ewb mit der LoMa in der Entwicklungsvereinbarung geregelt. Weil zwischen der Stadt und der LoMa keine direkten vertraglichen Verpflichtungen existieren, ist diese Vereinbarung beim Erwerb des Gaswerkareals von ewb für die Stadt zwar nicht bindend, umso mehr die Stadt über ein reglementarisches Vorkaufsrecht verfügt.

Da die aufgelaufenen Kosten der LoMa oder zumindest ein Teil davon von ewb auf den Kaufpreis aufgeschlagen werden, prüft die Stadt die Möglichkeit, für die LoMa ein Baufeld innerhalb des für institutionelle Investorinnen und Investoren vorgesehenen Arealteils zu reservieren und zu Marktkonditionen zu überlassen. Im Gegenzug würde LoMa die aufgelaufenen Kosten für den Entwicklungs- und Planungsprozess selber tragen und ewb nicht überwälzen. Damit könnte die Stadt Kosten sparen. Beschaffungsrechtlich wäre dieses Vorgehen unbedenklich, weil der Verkauf oder die Abgabe im Baurecht von Grundstücken nicht dem öffentlichen Beschaffungsrecht unterliegt. Geprüft wurde auch, ob die bei Grundstücksgeschäften für das Gemeinwesen bestehenden verfassungsrechtlichen Gebote der rechtsgleichen Behandlung von Interessentinnen und Interessenten sowie der transparenten und fairen Zuschlagsverfahren und letztlich des nicht willkürlichen Handelns verletzt würden. Dies soll vorliegend dadurch verhindert werden, als ein transparentes Verfahren vorgesehen ist. Zeichnet sich im Rahmen der Beratung des vorliegenden Antrags ab, dass diese Option politisch nicht mehrheitsfähig ist, würde die Entschädigung bei der Kaufpreisermittlung für den Erwerb des Areals von ewb berücksichtigt.

4. **Kosten und Termine**

4.1. *Aufgelaufene Planungskosten*

Für die Verteilung der bisher aufgelaufenen Planungskosten hat die Stadt erstmals am 4. September 2013 mit allen beteiligten Grundeigentümerschaften eine Planungsvereinbarung abgeschlossen, die 2015 und 2016 durch Nachträge ergänzt wurde. In der erwähnten Planungsvereinbarung von 2013 ist zudem vorgesehen, dass vor der öffentlichen Auflage der Planung mit den Grundeigentümerschaften Verträge über die Mehrwertabschöpfung und über Infrastrukturleistungen abgeschlossen werden sollen. Die Grundeigentümerschaften sollen die bis dahin bereits von ihnen selbst bezahlten Kosten für die Schaffung der planerischen Grundlagen an die Mehrwertabgabe anrechnen können. Hingegen sind die Aufwendungen, welche die Stadt als planende Behörde hat, darunter auch der Aufwand für den städtebaulichen Wettbewerb, mit der Mehrwertabgabe abgegolten und können den Grundeigentümern nicht zusätzlich in Rechnung gestellt werden. Der Grund dafür liegt darin, dass die Planung grundsätzlich eine Aufgabe der Gemeinde und nicht der Grundeigentümerschaften ist. Diese haben dafür eine Mehrwertabgeltung zu leisten, was in der Teilrevision der kantonalen bernischen Baugesetzgebung vom 17. März 2017, welche seit 1. April 2017 in Kraft ist, denn auch so festgelegt wurde. Neu bestimmt Artikel 142 BauG, dass Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, die wegen einer Planänderung in den Genuss eines Mehrwerts gelangen, eine Mehrwertabgabe zu leisten haben, welche die Gemeinden in einem Reglement zu regeln haben und welche von der Gemeinde verfügt wird. Bisher galt, dass bei Planungsmassnahmen, die den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern zusätzliche Vorteile verschafft, die Höhe und Art (Geld- oder Sachleistung) einer Mehrwertab-

geltung vertraglich vereinbart werden. Grundlage hierzu war die städtische Richtlinie betreffend den Ausgleich von Planungs- und Ausnahmehöherwerten (Planungsmehrwertrichtlinien; PMRL; SSSB 720.22). Diese muss jetzt durch ein Reglement ersetzt werden, welche der übergeordneten Gesetzgebung Rechnung trägt.

4.2. *Kosten für die Weiterentwicklung*

Bei den nachfolgend genannten Kosten für die Weiterentwicklung handelt es sich um eine Grobkostenschätzung für die Führung des gesamten Planungsprozesses bis und mit Genehmigung der ÜO. Die Schätzung leitet sich aus Erfahrungswerten aus ähnlich gelagerten Planungsverfahren ab. Nebst dem Aufwand für die Führung des Gesamtprozesses, sind jene Kosten berücksichtigt, die für die Wahrnehmung der hoheitlichen Planungsaufgaben anfallen. Kosten für allfällige spätere Projekte, die durch die Stadt realisiert werden, gehen zu Lasten der entsprechenden Projektkredite. Die Kosten für den Entwicklungs- und Planungsprozess Gaswerkareal für die Phase "Planänderungsverfahren, städtebaulicher Wettbewerb bis Überbauungsordnung" belaufen sich, zuzüglich des vom Gemeinderat bereits beschlossenen Kredits für die bisherigen Planungsarbeiten, auf schätzungsweise Fr. 3 000 000.00 (Beilage Nr. 5).

Da der Fonds das ewb-Grundstück käuflich erwerben wird, erfolgt die Vorfinanzierung durch diesen in Anrechnung an die Mehrwertabgeltung. Was die Finanzkompetenzen anbelangt, gilt für Grundstücke im Fondsvermögen das Reglement über die Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern (Fondsreglement; FRBW; SSSB 854.1) und für Beschaffungen das öffentliche Beschaffungsrecht.

Mit dem Entscheid des Gemeinderats von Mitte Dezember 2016, die Entwicklung des Gaswerkareals selber an die Hand zu nehmen, übernimmt ISB die Federführung für die Entwicklung eines weiteren grossen Areals. Bis anhin mussten nur geringfügige Ressourcen für die verwaltungsinterne Begleitung von LoMa eingesetzt werden. Neu übernimmt ISB sämtliche Aufgaben für die Arealentwicklung, soweit sie nicht in die Zuständigkeit des Stadtplanungsamts fallen. Wie die Arealentwicklung des Vierer- und Mittelfelds zeigt, ist der Aufwand bei Arealen dieser Grössenordnung enorm. Der Gemeinderat hat deshalb im Bereich Arealentwicklung von ISB eine zusätzliche Stelle genehmigt, welche im IAFP 2018 – 2021 und im Produktegruppen-Budget 2018 nicht enthalten ist. Die zusätzliche Stelle wird über den Fonds finanziert, belastet den Allgemeinen Haushalt somit nicht, und kann mit dem bestehenden Fondsbudget finanziert werden.

4.3. *Termine*

Die im Terminplan (Beilage Nr. 6) skizzierten Phasen können in Angriff genommen werden, sobald der dafür erforderliche Kredit durch das finanzkompetente Organ genehmigt wurde.

Arealkauf	
Verhandlungen und Abschluss Kaufvertrag	1. Quartal 2017 – 4. Quartal 2017
Partizipativer Prozess Gaskessel	
Workshop und Testbetrieb	2. Quartal 2017 – 4. Quartal 2018
Partizipativer Prozess Freiraum	
Workshops zum Nutzungskonzept	4. Quartal 2017 – 3. Quartal 2018
Planänderungsverfahren	
Erarbeitung der ZPP	4. Quartal 2017 – 4. Quartal 2019
Städtebaulicher Wettbewerb	
Vorbereitung und Durchführung	3. Quartal 2018 – 4. Quartal 2019
Überbauungsordnungen	
Erläuterungsbericht und öffentliche Auflage	4. Quartal 2019 – 4. Quartal 2020

Vergabeverfahren Investorinnen/Investoren
Investorensuche, Projektwettbewerbe, Baurechte 1. Quartal 2020 – 3. Quartal 2021
Projektierung und Realisierung
Projektierung und Bebauung in Etappen ab 1. Quartal 2021

Mit dem Planänderungsverfahren kann ca. im 4. Quartal 2017 begonnen werden. Für die Ausarbeitung der beiden ZPP (Schwemmebene und Monbijoubrücke/Ryff-Areal sowie Brückenkopf West) werden circa 1½ bis 2 Jahre veranschlagt (inklusive öffentliche Mitwirkung, behördliche Vorprüfung, öffentliche Auflage und Volksabstimmung). Vorbehalten bleiben Verzögerungen, die sich aufgrund der Ergreifung von Rechtsmitteln ergeben.

Als Grundlage für das nachfolgende Wettbewerbsprogramm dienen die ZPP, der bestehende und allenfalls noch anzupassende Rahmenplan und das im Rahmen eines partizipativen Prozesses zu erarbeitende Nutzungskonzept für den Freiraum sowie die Ergebnisse aus dem partizipativen Prozess zum Jugend- und Kulturzentrum Gaskessel. Die Vorbereitungsarbeiten für den Wettbewerb können frühestens nach der kantonalen Vorprüfung gestartet werden, dies dann jedoch mit dem Risiko, dass die Volksabstimmung zu den Zonenplänen negativ ausfällt.

Etwa ab 2020 kann mit der Vergabe der Baufelder begonnen werden, so dass mit der Realisierung ab 2021 gerechnet werden darf.

Antrag

Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Bericht des Gemeinderats betreffend Entwicklungs- und Planungsprozess Gaswerkareal: Bisherige Arbeiten und vorgesehene Planänderungsverfahren.

Bern, 6. September 2017

Der Gemeinderat

Beilagen:

- Beilage Nr. 1: Übersicht über die parlamentarischen Vorstösse vom 7. Juli 2017
- Beilage Nr. 2: Plan Altlasten
- Beilage Nr. 3: Bericht zur Testplanung vom 31. Oktober 2014
- Beilage Nr. 4: Planung Gaswerkareal, Rahmenplan vom 30. März 2015
- Beilage Nr. 5: Kostenzusammenstellung für den Planungsprozess Gaswerkareal für die Phase "Planänderungsverfahren, städtebaulicher Wettbewerb bis Überbauungsordnungen" vom 7. Juli 2017
- Beilage Nr. 6: Terminplan vom 7. Juli 2017