

Planung Viererfeld / Mittelfeld

**Medienkonferenz Gemeinderatsbeschluss
Planungs- und Kreditvorlagen**

23. Oktober 2015



STADTPRÄSIDENT ALEXANDER TSCHÄPPÄT



Neues Stadtquartier mit Stadtteilpark



Grünraum für alle



vielfältig und lebendig



mit hoher Dichte



mit Familiengärten
und Rasenfeld



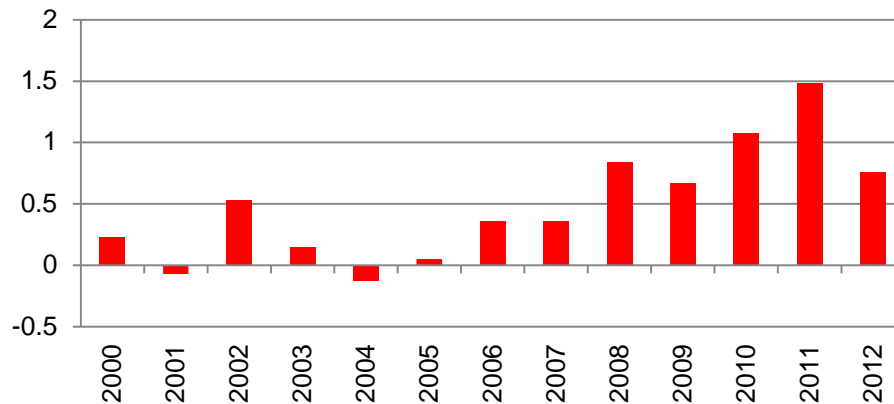
Mobilitätsstrategie



energetisch vorbildlich

Trendwende Bevölkerungsentwicklung dank forciertem Wohnungsbau

Bevölkerungsentwicklung in %



- wachsende Bevölkerungszahl nach langem Rückgang
- Reinzuwachs 2000 – 2013: ca. 320 Wohnungen pro Jahr
- unterdurchschnittliche Entwicklung in der Länggasse: seit «von Roll» kaum mehr Wohnungsbau; Reinzuwachs 1995 – 2013: 142 Wohnungen

| Bevölkerungs-entwicklung | Gesamtstadt | Länggasse |
|--------------------------|-------------|-----------|
| 1960 – 2000 | - 22% | - 30% |
| 2000 – 2012 | + 4.7% | + 4% |

Nachfrage nach Wohnraum bleibt dennoch hoch

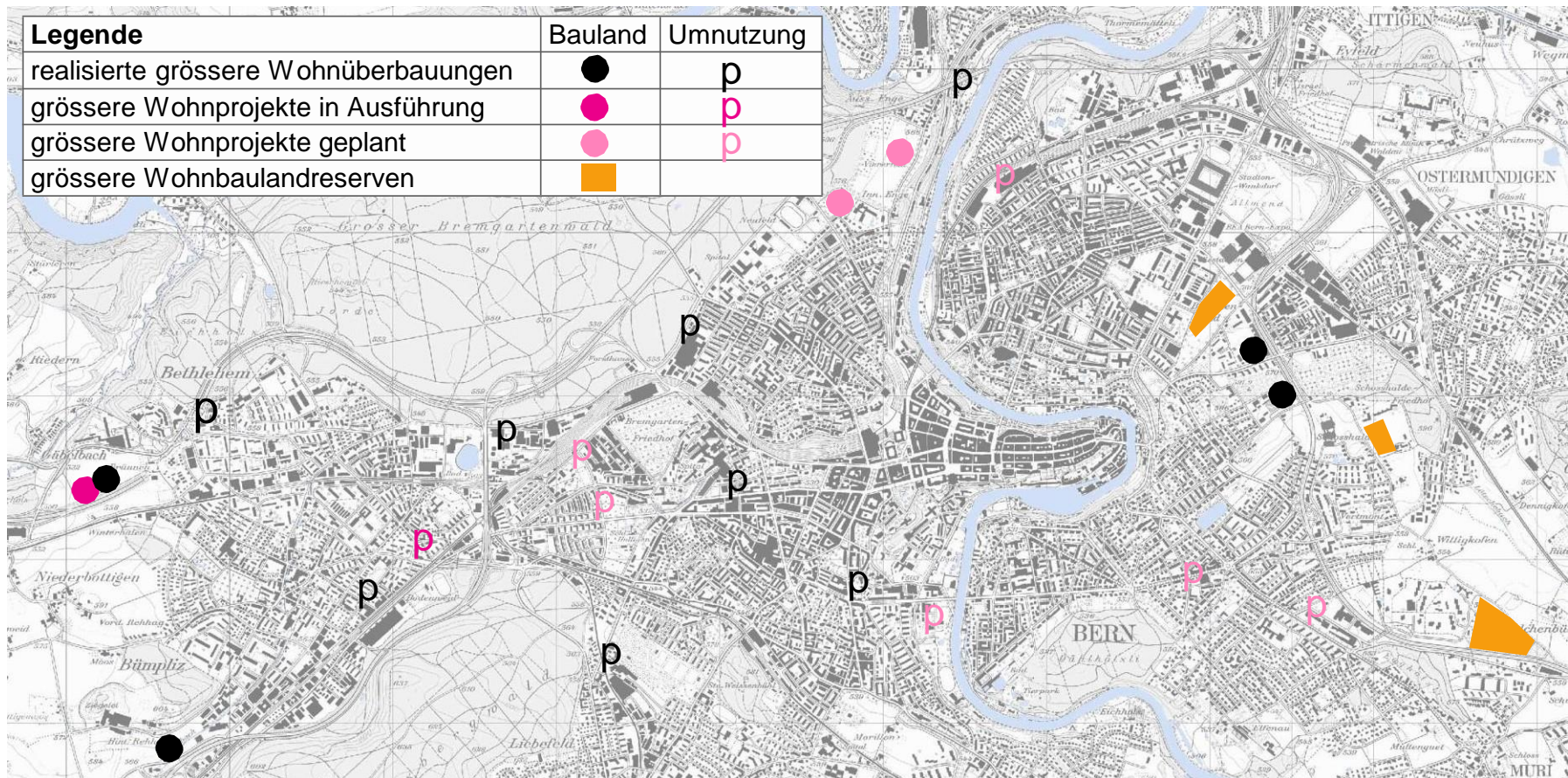


- Leerwohnungsziffer 0.4 – 0.6%
- starke Pendlerströme aufgrund Missverhältnis Arbeitsplätze / Einwohner:
Bern: 1.4 Arbeitsplätze pro Einwohner
Zürich: 1 Arbeitsplatz pro Einwohner

Folgen:

- steigende Mieten
 - überlastete Verkehrsinfrastrukturen
 - wachsende Zentrumslasten
 - Zersiedelung ländlicher Gebiete
- **Bern braucht mehr Wohnraum**

Baulandreserven und umnutzungsreife Areale 2020 aufgebraucht



Heutige Situation Länggasse und Viererfeld

Länggassquartier

- sehr beliebtes Wohnquartier
- hohe Lebensqualität u.a. dank Neufeldtunnel
- seit «von Roll» kaum mehr Wohnungsbau
Reinzuwachs 1995 – 2013: 142 Wohnungen
- hohe Dichte
- Mangel an Grün- und Erholungsraum



Viererfeld

- zentrumsnahe, von Riedbach her bewirtschaftete «Landwirtschaftsinsel»
- Familiengärten und Sportanlagen
- abseits von Spazierwegen nicht öffentlich zugänglich



In Bern ist das Wachstum am richtigen Ort



- Das Wachstum der Zentren hilft, die Zersiedelung zu stoppen.
- Wohnen in der Stadt ist vergleichsweise:
 - dicht,
 - ressourcenschonend,
 - autoarm.
- Kanton will Wachstum in Kernstädten
Vorgaben Richtplanentwurf 2014:
Bevölkerung Stadt Bern +12% (15 Jahre)

Vorsorgliche Sicherung von Kompensationsflächen

- Genehmigung Richtplan Kanton Bern und Bestätigung Baulandbedarf stehen noch aus
- folglich muss Einzonung Viererfeld durch flächengleiche Auszonung kompensiert werden
- vorsorgliche Sicherung dieser Flächen durch Planungszonen auf diversen Grundstücken im Besitz von Stadt oder Kanton, z.B. Manuelmatte



Wohnen und Arbeiten – Mischung bringt Leben



- Wohnraum für ca. 3'000 Einwohner
- breites Wohnungsangebot, gemischte Bewohnerschaft (Alter, Lebensform, Einkommen)
- 50% gemeinnütziger Wohnungsbau
Miet- und Eigentumswohnungen
- 20% Arbeitsflächen für quartierbezogene Läden, Restaurants, Hotel, Dienstleistungen und Kleingewerbe
- an der Quartierstrasse und Plätzen «öffentliche» Erdgeschosse

Stadtteilpark zum Erholen, Spielen und Gärtnern



- für ganzen Stadtteil Länggasse-Felsenau
- Total 87'000 m² (Brünnenpark = 55'000 m², Rosengarten = 19'000 m²)
- 50% allgemein nutzbare Freifläche (Park)
- 39% Familiengärten = gleich viel Fläche wie heute aber an anderen Standorten
 - 11% Sportfeld
- Fläche für nutzungsbezogene, einstöckige Bauten auf 3'500 m² beschränkt

Kompensation der Fruchtfolgefläche

- Viererfeld ist teilweise im kantonalen Inventar der Fruchtfolgeflächen aufgeführt
- Übergeordnetes Interesse als Bedingung für Einzonung durch Kanton anerkannt
- Kompensation der Fruchtfolgeflächen auf Viererfeld durch Aufnahme einer gleich grossen Fläche in Bern West ins Inventar



Breite Auslegeordnung

städtebauliche Muster



April 2013 1. «Runder Tisch»

Juni 2013 Konzeptvarianten



2. «Runder Tisch»

Konzeptentwürfe



Sept. 2013 Konzeptentscheid

Konzeptverfeinerung

Nov. 2013

3. «Runder Tisch»
öffentliche Mitwirkung



Neues Stadtquartier mit Stadtteilpark



Grünraum für alle



vielfältig und lebendig



mit hoher Dichte



mit Familiengärten
und Rasenfeld



Mobilitätsstrategie



energetisch vorbildlich

MARK WERREN, STADTPLANER DER STADT BERN

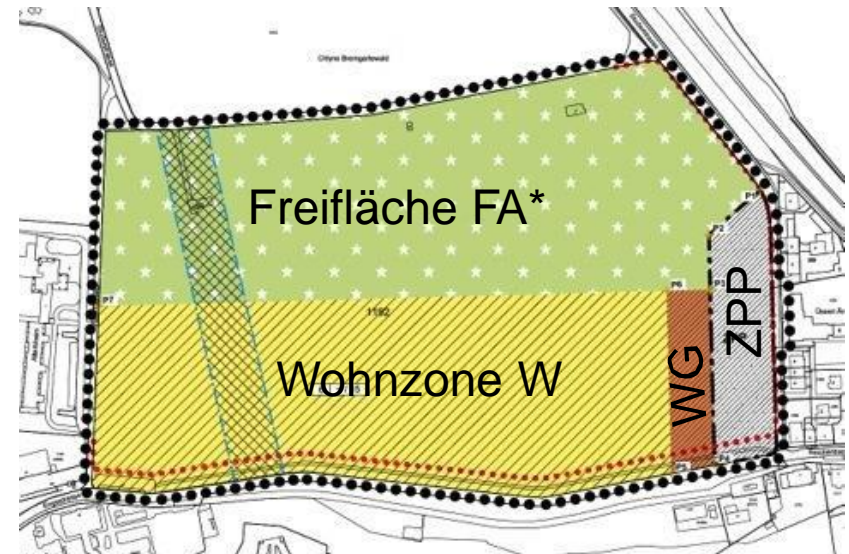


Stellenwert des heutigen städtebaulichen Konzepts

- Grundlage für Zonenplan:
 - Lage Bauzone Viererfeld
 - Gebäudehöhen, -abstände
 - bauliche Dichte
 - Erschliessung
- Ausgangslage für städtebaulichen Wettbewerb
→ Anpassungen und Weiterentwicklung



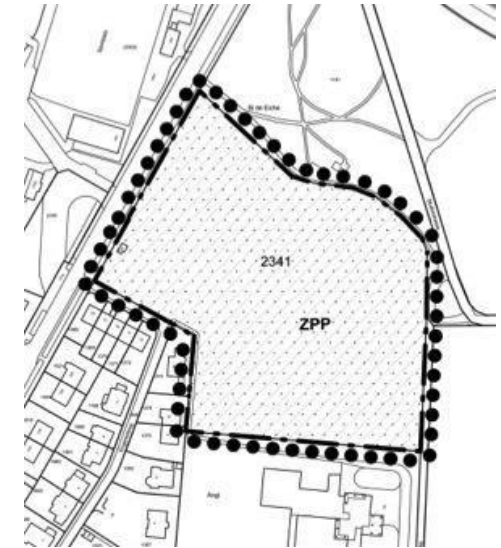
Planungsvorlage Viererfeld



- Einzonung der Hälfte des Viererfelds in Wohnzonen W, WG und ZPP
- Wohnnutzung und max. 30'000 m² Schul- und Dienstleistungsnutzungen
- max. 6 Geschosse + Attika, Gestaltungsfreiheit (Wettbewerbe!)
- Erschliessung über Studerstrasse, max. 0.5 PP / Wohnung
- andere Hälfte: öffentliche Freifläche (Park, Familiengärten, Rasenfeld)
- ergänzende Vorschriften zu Studerstrasse, Wegnetz, Parkieranlagen, Buswendemöglichkeit, Lärmschutz und Wärmeversorgung

Planungsvorlage Mittelfeld

- Umzonung von einer Freifläche FB in eine ZPP
- 33% Grünfläche, 66% für Wohnen, rund 20% Arbeitsflächen zulässig
- max. Höhe von 50 m ermöglicht Hochhäuser, Entscheid erst mit städtebaulichem Wettbewerb
- Erschliessung über Neubrückestrasse, ca. 0.3 PP / Wohnung
- ergänzende Vorschriften zu Parkieranlagen, Wegnetz, Radwege, Lärmschutz und Wärmeversorgung



Bauliche Dichte 1.8 – 2.4 nicht angemessen?



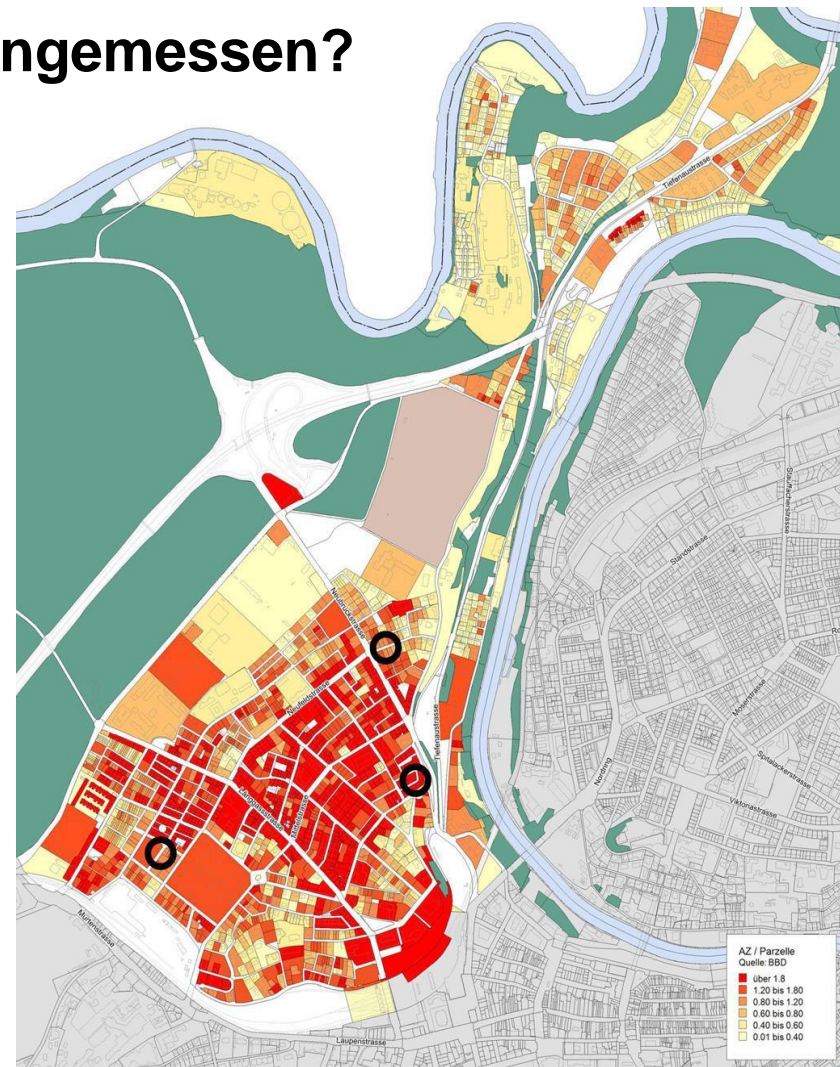
Daxelhoferstrasse /
Engeried
AZ 0.6 – 0.8



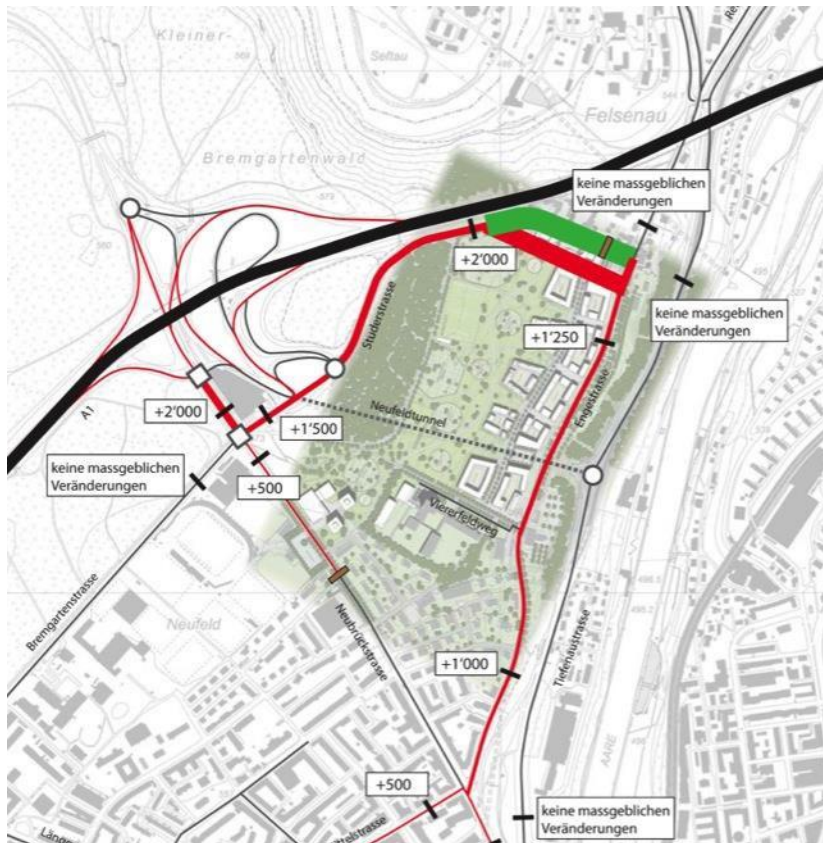
Gewerbestrasse /
Muesmatt
AZ 0.8 – 1.8



Hallerstrasse
AZ > 1.8



Auswirkungen auf die Quartierstrassen



- Mehrbelastung hauptsächlich auf neuer Studerstrasse
- leichte Mehrbelastung auf Engenstrasse → Tempo 30
- leichte Mehrbelastung auf der oberen Neubrücke

Energie- und Umweltaspekte



- Wärmeversorgung zu mind. 70% mit erneuerbarer Energie
Mittelfeld ohne Schwimmhalle: 90%
- SIA-Effizienzpfad 2040 als Richtwert für die Bauten
- mehr Artenvielfalt und gleich bleibendes Stadtklima dank ökologischer Ausgleichsflächen und Bäumen



Wettbewerbe und Verträge erlauben schlanke Vorschriften

Zonenplanvorschriften beschränken sich auf:

- Nutzungsvorschriften
- Gebäudehöhen und -abstände
- Verkehrserschliessung und Parkierung
- Lärmschutz
- Wärmeversorgung

wohnbaupolitische Ziele und Qualität sichergestellt über:

- zweistufige Wettbewerbe auf städtebaulicher und Projektebene
- Vereinbarungen mit Baurechtsnehmern

Ausblick: Weiterentwicklung mit Wettbewerben

Feb. 2016 Volksabstimmung
Zonenplan + Kredite



Mitte 2016 Plangenehmigung



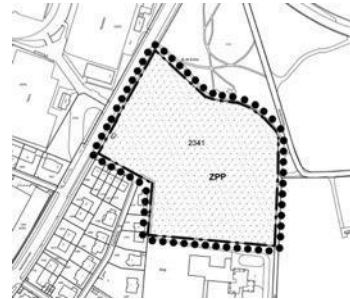
2017 städtebaulicher
Wettbewerb



ab 2019 Wettbewerbe öff. Raum
und Projekte



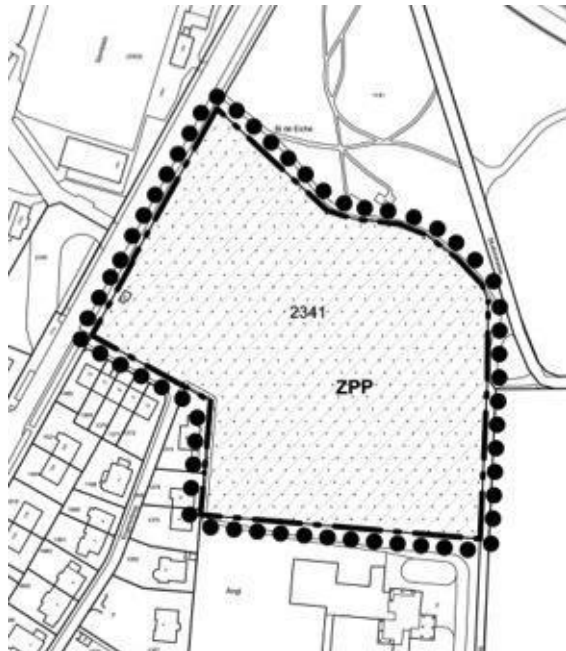
ab 2021 Bewilligungsverfahren
Realisierung



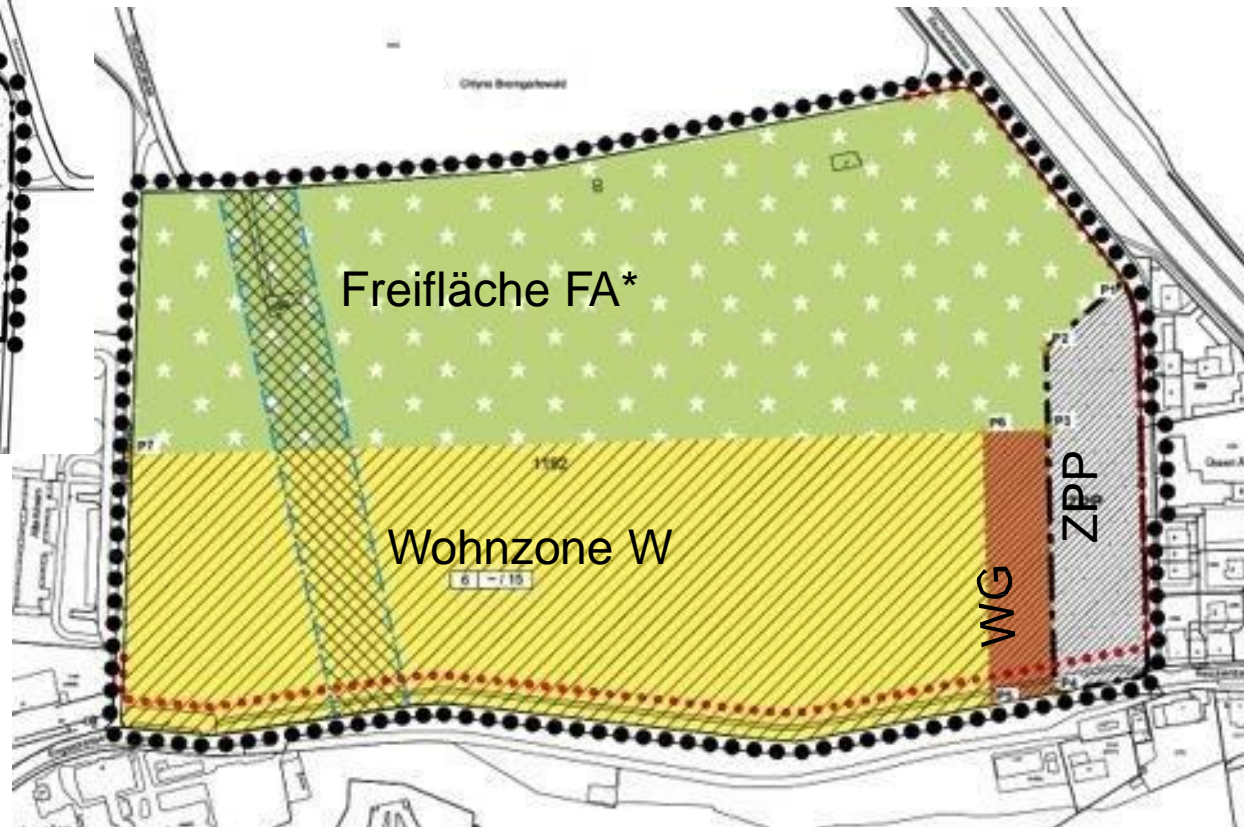
ALEXANDRE SCHMIDT - DIREKTOR FÜR FINANZEN, PERSONAL UND INFORMATIK



Vorlage Mittelfeld



Vorlage Viererfeld

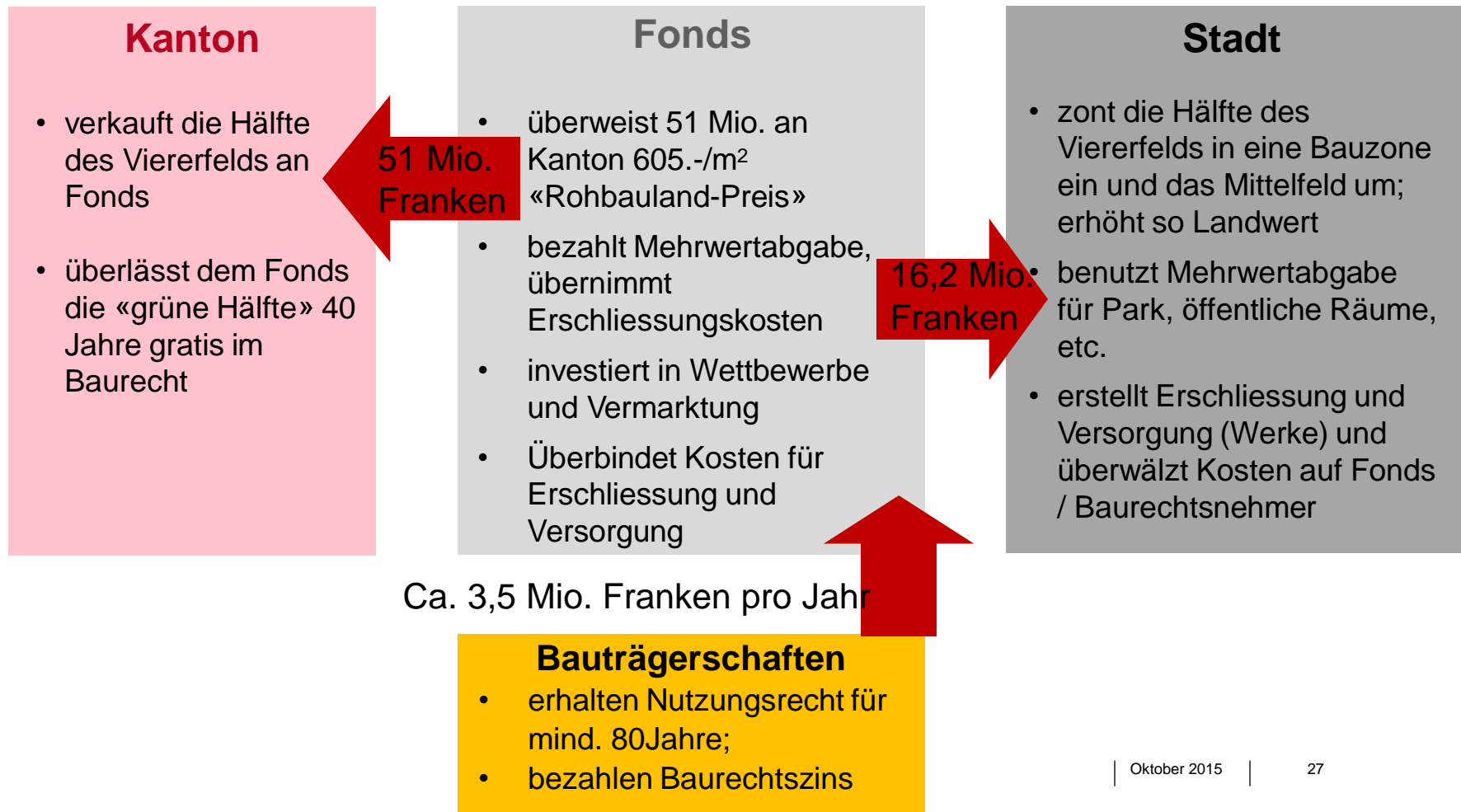


Kauf des Viererfelds vom Kanton, Sicherung Stadtteilpark



- Kauf des Baulandes durch Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik
- Vorteile: bessere Steuerungsmöglichkeiten der Arealentwicklungen
- Kaufpreis: 605 Fr./m², total 51 Mio.
- Abgabe im Baurecht an diverse Bauträgerschaften geplant
- 50% der Wohnfläche für gemeinnützigen Wohnungsbau reserviert
- Stadt erhält Grünfläche während 40 Jahren gratis im Baurecht

Geldflüsse zwischen Kanton, Fonds und Stadt





Finanzvorlagen und Kostenfolgen für den Fonds

| Verpflichtungskredit | Viererfeld | Mittelfeld |
|-----------------------------------|----------------------|---------------------|
| Landerwerb | 51.1 Mio. Fr. | - |
| Mehrwertabgeltung | 9.4 Mio. Fr. | 6.9 Mio. Fr. |
| Planungs- und Entwicklungskosten* | 3.9 Mio. Fr. | 0.5 Mio. Fr. |
| Total | 64.4 Mio. Fr. | 7.4 Mio. Fr. |

* aufgelaufene **und noch anstehende** Planungskosten, Kosten für qualitätssichernde Verfahren, Expertisen und Vermarktung



Das Projekt ist wirtschaftlich ein Gewinn

- Langfristige durchschnittliche Verzinsung der Investition von 3,5%
- Indirekte Kosteneinsparungen durch tiefere Entwicklungskosten aufgrund der gut erschlossenen Lage
- Realisierung eines Entwicklungsgewinn durch Steuerung der Stadt als Grundeigentümerin



Worüber stimmt der Stadtrat ab?

Zwei getrennte Vorlagen zum Viererfeld und Mittelfeld:

| Viererfeld | Mittelfeld |
|--|--|
| Planungsgeschäft Einzonung in Bauzone und Freifläche | Planungsgeschäft Umzonung von FB in ZPP |
| Finanzgeschäft Verpflichtungskredit von Fr. 64.4 Mio.: <ul style="list-style-type: none">- Landkauf- Mehrwertabgeltung- Planungs- und Entwicklungskosten | Finanzgeschäft Verpflichtungskredit von Fr. 7.4 Mio.: <ul style="list-style-type: none">- Mehrwertabgeltung- Planungs- und Entwicklungskosten |
| Abstimmungsbotschaft | Abstimmungsbotschaft |

Über die unentgeltliche Übernahme der Grünfläche des Viererfelds im Baurecht hat der Gemeinderat bereits abschliessend entschieden.



Worüber stimmt das Volk am 28. Februar 2016 ab?

Zwei getrennte Vorlagen zum Viererfeld und Mittelfeld:

| Viererfeld | Mittelfeld |
|--|---|
| Planungsgeschäft Einzonung in Bauzone und Freifläche | Planungsgeschäft Umzonung von FB in ZPP |
| Finanzgeschäft Verpflichtungskredit von Fr. 64.4 Mio.: <ul style="list-style-type: none">- Landkauf- Mehrwertabgeltung- Planungs- und Entwicklungskosten | Finanzgeschäft* - |

* Der Verpflichtungskredit Mittelfeld von 7,4 Mio. Franken liegt gemäss Fondsreglement in der Kompetenz des Stadtrates. Dieser kann den Kredit freiwillig dem Referendum unterstellen.



Was kommt voraussichtlich weiter auf Behörden und Stimmberechtigte zu?

| Jahr | Gemeinderat | Stadtrat | Volk |
|------|--|---|--|
| 2017 | | Kredit qualitätssichernde Verfahren: Stadtteilpark und öffentliche Anlagen | |
| 2018 | | Kredit Erschliessung / Infrastruktur: Mittelfeld | Abgabe im Baurecht: Vierer-/Mittelfeld Kredit Erschliessung / Infrastruktur: Viererfeld |
| 2019 | Einzelne Abgaben im Baurecht: Vierer-/Mittelfeld | Kredite Stadtteilpark und öffentliche Anlagen inkl. Folgekosten: Vierer-/Mittelfeld | |
| 2020 | | | Kredit Schulhaus / -anlagen: ZPP Viererfeld |



Wie weiter nach einem positiven Volksentscheid?

| | |
|---------|--|
| 2016 | Kauf der Hälfte des Viererfelds vom Kanton |
| 2017 | städtebaulicher Wettbewerb Viererfeld-Mittelfeld |
| 2018 | Masterplan und Vertiefungsstudien Viererfeld-Mittelfeld |
| 2018 | Abstimmung über die Abgabe im Baurecht und Kredit für die Erschliessung/Infrastruktur Viererfeld |
| 2018 | Investorenvergabeverfahren |
| ab 2019 | Projektwettbewerbe öffentlicher Raum und private Bauvorhaben; Abschluss Baurechtsverträge |
| ab 2020 | Private und öffentliche Bauprojekte |
| ab 2021 | Realisierung in Etappen |
| ab 2023 | Bezug erste Etappe |