

XX

Reg.

Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat

Überbauungsordnung Stöckacker Süd

1. Worum es geht

Die Planungsvorlage ermöglicht den Ersatzneubau für eine Wohnsiedlung aus den 1940er-Jahren. Neu sollen ca. 150 Wohnungen für Familien, Singles und Senioren entstehen, die den Zielsetzungen der 2000-Watt-Gesellschaft und den heutigen sozialen Bedürfnissen entsprechen. Da gleichzeitig mit der Überbauungsordnung das Erschliessungsprojekt erarbeitet wurde, kann mit der Genehmigung der Planung mit der Realisierung der Überbauung inklusive dem Rück- und Neubau der Erschliessung begonnen werden. Die Überbauungsordnung Stöckacker Süd beschliessen die Stimmberechtigten.

2. Ausgangslage

Anlass für die Aufstellung dieser Überbauungsordnung waren Bestrebungen des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern als Eigentümerin, über die Zukunft der Siedlung Stöckacker Süd nachzudenken und diese nachhaltig zu sichern.

Die Bausubstanz der Gebäude Bethlehemstrasse 151 - 183 (ohne 174) ist stark sanierungsbedürftig und die Wohnungsgrundrisse entsprechen nicht mehr den Anforderungen an moderne Wohnbedürfnisse. Im Rahmen einer Entwicklungsstudie wurden grundsätzlich mögliche Szenarien überprüft. Im Ergebnis stellt der Ersatzneubau die einzig wirtschaftliche und sozial wie energetisch langfristig sinnvolle Lösung dar.

Die Quartierplanung Stadtteil VI lässt einen Ersatzneubau zu, da das Quartier aus einem Patchwork von einheitlich gestalteten Siedlungen besteht und mit dem Ersatz wieder eine eigenständige Siedlung eingefügt wird.

Um zu einem städtebaulichen Konzept für eine neue Siedlung zu kommen, schrieb man einen offenen anonymen Architekturwettbewerb nach SIA-Ordnung 142 aus. Das Projekt REGINA der Züricher Architektengemeinschaft Meier, Hug, Semadeni und Müller Illien Landschaftsarchitekten wurde einstimmig zur Weiterbearbeitung und Ausführung empfohlen. Es bildet die Grundlage für die Planungsvorlage.

Mit dem Projekt Siedlung Stöckacker Süd wird in einem bebauten, intakten und gut erschlossenen Quartier die Chance, eine zeitgemässe Siedlung von hoher architektonischer Qualität zu realisieren, die sozial, ökologisch und langfristig wirtschaftlich ist. Die Erneuerung der Siedlung Stöckacker Süd wird ein Pionierprojekt hinsichtlich ökologischer und nachhaltiger Standards werden und wird die Zielsetzungen der 2000-Watt-Gesellschaft realisieren.

3. Städtebauliches Konzept

Die Planung sieht eine bauliche Verdichtung vor. Die Ausnützungsziffer AZ wird von 0,53 auf 1,13 erhöht. Es soll eine urbane Siedlungsanlage entstehen, die die Identität der Bewohnerinnen und Bewohner mit dem Wohnort gewährleistet. Durch verschiedene Wohnungstypen in unterschiedlichen Preissegmenten soll eine soziale Durchmischung möglich sein. Es sollen ca. 150 neue Wohneinheiten in einer Mischung aus Geschosswohnungen (60 %), kompletteren Wohnformen (20 %) sowie Wohnungen für Senioren (20 %) entstehen.

Das städtebauliche Konzept sieht drei viergeschossige abgewinkelte Wohnhäuser vor: Das Haus an der Bethlehemstrasse, das den Eingang zur Siedlung markiert, das Haus im Garten, im Südwesten, mit Townhouses, Geschoss- und Alterswohnungen mit grosszügigen Aussenräumen sowie das Haus an den Geleisen mit alternativen Wohnformen wie zweigeschossigen Townhouses.

Der Aussenraum stellt vielfältig nutzbare Flächen mit fließendem Öffentlichkeitsgrad zur Verfügung. Zentrales Element in der Siedlungsmittle bildet eine mit Schilf bepflanzte Grauwasserkläranlage. Entlang der Bahn werden ökologische Ausgleichsflächen nachgewiesen. Die bestehende Ringstrasse wird aufgelöst, grossteils zurückgebaut und die verbleibende Stichstrasse zur Begegnungsstrasse umfunktioniert.

Bezüglich der Abstellplätze ist geplant, im Hinblick auf die Zielsetzungen der 2000-Watt-Gesellschaft nur eine reduzierte Zahl von Stellplätzen zu bauen. Im Vordergrund stehen die Schaffung attraktiver Fussgänger- und Veloverbindungen mit Zugang zum öffentlichen Verkehr und unterstützende Massnahmen wie die Förderung von Car-Sharing und Car-Pooling.

4. Bestandteile der Planungsvorlage

Die Planungsvorlage besteht aus einer Überbauungsordnung mit Richtprojekt zur Überbauung Stöckacker Süd sowie einer Detailerschliessungs-Überbauungsordnung mit Baugesuch. Die Überbauungsordnung, die Art und das Mass der baulichen Nutzung, die Baulinien, die Erschliessung etc. regelt, ist Gegenstand der Volksabstimmung. Die Genehmigung der Detailerschliessungs-Überbauungsordnung mit Baugesuch, welche die Projektierung sämtlicher öffentlichen Erschliessungsanlagen einschliesslich deren Entwässerung umfasst, fällt in den Zuständigkeitsbereich des Gemeinderats. Mit der Genehmigung der Planung wird das Amt für Gemeinden und Raumordnung auch die Baubewilligung für die Erschliessungsanlagen erteilen.

5. Inhalte der Überbauungsordnung

Der Wirkungsbereich der Planung umfasst den Bereich zwischen der Bethlehemstrasse im Norden, der Bahnlinie Bern-Lausanne im Südosten und einem Wohn- und Geschäftshaus mit betreuten Alterswohnungen im Westen.

Die Überbauungsordnung beinhaltet den Rückbau eines Grossteils der heute bestehenden Ringstrasse und die Zuweisung zu der Wohnzone.

Für die Ersatzneubauten wird die Bauklasse 4 festgelegt. Darüber hinaus wird das maximal zulässige Nutzungsmass auf 20 000 m² Bruttogeschossfläche begrenzt. Die Anordnung der Gebäude zueinander wird in der Überbauungsordnung festgelegt.

Mit der Festlegung einer Gestaltungsbaulinie wird an der Bethlehemstrasse der Eingang zur Siedlung definiert. Baulinien gegenüber dem Alterswohnen im Westen und gegenüber der Bahn im Süden gewährleisten den Nachbarschutz. Für die Stellung und Gestaltung der Bauten, Zugänge und Aussenräume einschliesslich Pflanzungen ist das Richtprojekt zur Überbauung Stöckacker Süd wegweisend.

Für die Neuplanung gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II. Zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte mussten dazu im Rahmen eines Lärmgutachtens bauliche und gestalterische Massnahmen an den Gebäuden definiert werden.

Die Überbauungsordnung regelt weiterhin, dass das Richtprojekt auch für die Aussenräume einschliesslich Pflanzungen massgebend ist. Sie legt darüber hinaus beispielsweise auch fest, dass über befestigte Wege abfliessendes Regenwasser seitlich in Mulden versickert werden muss und sie benennt die Art und Lage der ökologischen Ausgleichsmassnahmen. Weiterhin werden auch der Nachweis einer grösseren Spielfläche sowie die Verpflichtung zur Herstellung eines multifunktional nutzbaren Gemeinschaftsraums mit Küchen- und WC-Infrastruktur verbindlich geregelt.

Im Hinblick auf die angestrebte Entwicklung einer Siedlung nach den Zielsetzungen der 2000-Watt-Gesellschaft kann die Anzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge reduziert werden. Dies setzt allerdings voraus, dass Besucherabstellplätze eingerichtet werden und die nachträgliche Realisation der notwendigen Parkplätze rechtlich und finanziell sichergestellt ist. Daher wird in der Überbauungsordnung ein Freihaltbereich für eine unterirdische Einstellhalle rechtlich gesichert. Hier werden 7 Besucherabstellplätze nachgewiesen.

6. Vereinbarungen mit der Grundeigentümerin

Zwischen der Stadt Bern und der Grundeigentümerin, dem Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik, wurden Vereinbarungen über die Pflichten- und Kostenaufteilung betreffend die Infrastrukturen ausgehandelt. Die vereinbarten Leistungen wurden im August 2011 vom Gemeinderat beschlossen. Darin verpflichtet sich der Fonds den Mehrwert, der sich aus der Aufzoning des Perimeters ergibt, an die hoheitliche Stadt abzuliefern. Der Planungsmehrwert wurde auf Fr. 2 887 500.00 festgelegt. Gemäss den Richtlinien der Stadt Bern beträgt der Anteil zum Ausgleich des Mehrwerts 40 %. Somit schuldet der Fonds eine Abgeltung in Höhe von Fr. 1 155 000. Davon werden die Vorleistungen des Fonds für die Ermittlung des städtebaulichen Konzepts in Höhe von Fr. 200 000.00 in Abzug gebracht, so dass der Fonds der hoheitlichen Stadt eine Abgeltung von Fr. 955 000.00 schuldet, die in Form von Sachleistungen zur Realisierung der Siedlung Stöckacker Süd erbracht wird.

Ferner wurde der Fonds vom Gemeinderat verpflichtet, die Siedlung nach den Zielsetzungen der 2000-Watt-Gesellschaft zu erstellen. Die 2000-Watt-Gesellschaft hat zum Ziel, den jährlichen Energieverbrauch pro Kopf kontinuierlich bis in das Jahr 2050 auf 3500 Watt beziehungsweise bis zum Jahr 2150 auf 2000 Watt zu reduzieren und pro Person und Jahr im Jahr 2150 nicht mehr als eine Tonne CO₂ zu verursachen. In Zukunft sollen drei Viertel der konsumierten Energie aus erneuerbaren Energien stammen, ein Viertel aus fossilen Energien. Der SIA-Effizienzpfad Energie gibt sich ein Etappenziel auf dem Weg zur 2000-Watt-Gesell-

schaft. Dieses Etappenziel von 3500 Watt Primärenergiedauerleistung und 2 Tonnen CO₂-Ausstoss pro Kopf und Jahr soll bis ins Jahr 2050 erreicht werden. Mit dem Projekt Stöckacker Süd wird dieses Etappenziel auf dem Weg zur 2000-Watt-Gesellschaft umgesetzt.

7. Mitwirkung, Vorprüfung und öffentliche Auflage

7.1 Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung fand vom 28. Oktober bis 3. Dezember 2010 statt. Im Rahmen der Mitwirkungsaufgabe wurden 9 Mitwirkungseingaben eingereicht. Die Eingaben beziehen sich vor allem auf vier wesentliche Themen: die Sicherstellung preisgünstigen Wohnraums; die Berücksichtigung der Bedürfnisse alter Menschen; den Umgang mit den Bewohnerinnen und Bewohnern der noch bestehenden Siedlung und Fragen zum Thema Mobilität. Die Mitwirkungseingaben zogen keine Änderungen der Überbauungsordnung und der dazugehörigen Vorschriften, des Richtprojekts und des Erläuterungsberichts zur Planung Stöckacker Süd gegenüber der Mitwirkungsaufgabe nach sich.

7.2 Vorprüfung

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) hat die Vorprüfung der Überbauungsordnung Stöckacker Süd und der Detailerschliessungs-Überbauungsordnung Stöckacker Süd mit Baugesuch mit Bericht vom 1. Juni 2011 abgeschlossen. Es hält darin fest, dass es der Stadt mit den vorliegenden Plänen gelingt, im Sinne einer häuslicherischen Bodennutzung, eine urbane Siedlung mit ca. 150 neuen Wohnungen mit verschiedenen Wohnungstypen und Preissegmenten, komplementären Wohnformen und Seniorenwohnungen an gut erschlossener Lage zu ermöglichen, die gleichzeitig einen möglichst geringen Energieverbrauch anstrebt und die Anzahl der Parkplätze reduziert. Das AGR hält abschliessend fest, dass die Planung unter Berücksichtigung weniger im Vorprüfungsbericht genannter Vorbehalte, die mit der vorliegenden Planungsvorlage bereinigt sind, als genehmigungsfähig anerkannt wird.

7.3 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage fand vom 24. August bis 23. September 2011 statt. Es ging eine Einsprache vom Verkehrsclub der Schweiz, Regionalgruppe Bern (VCS) ein.

Der VCS fordert, dass die Siedlung Stöckacker Süd als 2000-Watt-Siedlung konzipiert und realisiert wird. Sie fordern weiterhin, dass die Siedlung geringstmögliche Emissionen aus dem Primärenergieverbrauch und den geringst möglichen CO₂ Ausstosses anstreben soll. Darüber hinaus fordern sie eine gänzlich autofreie Siedlung ohne Mieterabstellplätze, die Anordnung von Besucher- und Carsharing-Abstellplätzen auf öffentlichem Grund, die Erstellung eines Mobilitätskonzepts zur Gewährleistung der Mobilität ohne Auto sowie die Realisierung einer Fuss- und Velowegeverbindung entlang der Bahn.

Dem hält der Gemeinderat entgegen, dass es sich dabei um politische und nicht um rechtliche, mit Einsprache geltend machbare Forderungen handelt. Dennoch sei festgehalten, dass Stöckacker Süd auf der Grundlage des SIA Effizienzpfad Energie, Merkblatt 2040 als Siedlung nach den Zielsetzungen der 2000-Watt-Gesellschaft konzipiert ist. Zur Erreichung der Genehmigungsfähigkeit des vorliegenden Projekts sind Behinderten-, Besucher-, Carsharing- sowie Abstellplätze für Menschen, die von Berufs wegen auf das Auto angewiesen sind, zu erstellen. Im öffentlichen Strassenraum Abstellplätze für spezielle Benutzergruppen zu reservieren bzw. diese als private Abstellplätze einer Siedlung zuzurechnen, ist per Definition nicht möglich; davon ausgenommen sind Abstellplätze für die Feuerwehr, die Sanität und die Polizei. Im Kanton Bern ist ein sogenanntes Mobilitätskonzept im Zusammenhang mit dem Erlass

einer Überbauungsordnung nicht erforderlich. Nichtsdestotrotz erarbeitet die Bauherrschaft derzeit ein Anreizsystem für eine Mobilität ohne eigenes Auto.

Angesichts der unverhältnismässig hohen Kosten und des zu erwartenden begrenzten Verkehrsaufkommens soll auf die Fuss- und Veloverbindung entlang der Bahn verzichtet werden. Als Alternative kann die Veloverbindung Kirchackerweg - Werkgasse genutzt und ausgebaut werden. Es ist beabsichtigt, an der Kreuzung Bernstrasse/Bethlehemstrasse eine Velofurt zu erstellen und das enge Wegstück im Bereich der Familiengärten (Verbindung Werkgasse-Ladenwandweg) zu verbreitern. Eine entsprechende Änderung der Richtpläne Fuss- und Wanderwege und Veloverkehr ist vorgesehen.

Zumal mit dem Einsprechenden nicht in allen Punkten Einigung erzielt werden konnte, hält der VCS an seiner Einsprache fest. Bei Annahme der Planung durch die Stimmberechtigten wird der Gemeinderat die hängige Einsprache dem Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Ablehnung empfehlen.

Antrag

1. Der Stadtrat beschliesst die Vorlage „Überbauungsordnung Stöckacker Süd“.
2. Der Stadtrat empfiehlt den Stimmberechtigten mit .. Ja- gegen .. Nein-Stimmen bei .. Enthaltungen den folgenden Beschluss zur Annahme:

Die Stadt Bern erlässt die Überbauungsordnung Stöckacker Süd (Plan Nr. 1410/1 vom 20.12.2011).

3. Die Botschaft an die Stimmberechtigten wird genehmigt.

Bern, 18. Januar 2012

Der Gemeinderat

Beilage:
Entwurf Abstimmungsbotschaft