

Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat

Parkanlage Holligen Nord; Gesamterstellungskredit

1. Worum es geht

Das Berner Stimmvolk hat am 15. Mai 2011 die Überbauungsordnung Holligen angenommen und damit einer Aufhebung des Familiengartenareals Mutachstrasse zugunsten einer Wohnzone und einer Freifläche FA für die öffentliche Parkanlage Holligen Nord zugestimmt. Hierfür führte der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik, vertreten durch Immobilien Stadt Bern, zusammen mit dem Stadtplanungsamt im Jahr 2017 einen kombinierten Wettbewerb (Investoren- und Projektwettbewerb) durch. Das Projekt «Huebergass» ging als Siegerprojekt hervor.

Auf der Grundlage von «Huebergass» wurde inzwischen das Bauprojekt für die Parkanlage Holligen Nord ausgearbeitet. Für sämtliche damit verbundenen Arbeiten (Projektierung, Erstellung und Betrieb Vorpark, Realisierung und Inbetriebnahme) wird dem Stadtrat vorliegend ein Gesamterstellungskredit in der Höhe von 3,5 Mio. Franken beantragt. In dieser Summe enthalten sind auch der kumulierte Kredit für die Aufhebung des Familiengartenareals Mutachstrasse und die Projektierungsarbeiten für die Parkanlage in der Höhe von Fr. 530 000.00, welcher der Stadtrat mit SRB 2018-423 am 1. November 2018 bereits genehmigt hat und der in den vorliegenden Gesamterstellungskredit aufgenommen wird.

2. Ausgangslage und Zielsetzung

Die Anforderungen an die neue Parkanlage beruhen auf dem im Jahr 2012 mit dem Quartier partizipativ erarbeiteten Nutzungskonzept Parkanlage Holligen Nord. Das 2017 im städtebaulichen Wettbewerb ermittelte Siegerprojekt «Huebergass» wurde daraufhin unter der Federführung von Stadtgrün Bern weiter vertieft. Aktiv dabei waren nebst der Vereinigung Berner Gemeinwesenarbeit VBG die Vertretenden verschiedener Nutzungsgruppen (wie verschiedene Quartierorganisationen, Quartierkommission QM3, Trägerverein für die offene Jugendarbeit der Stadt Bern toj, Dachverband für offene Arbeit mit Kindern in der Stadt Bern DOK, Kompetenzzentrum Alter sowie die Fachstelle für Gleichstellung von Menschen mit Behinderungen).

Aufgrund der veränderten finanziellen Situation der Stadt Bern wurde das Vorhaben im Verlauf von 2020 redimensioniert. Dabei wurde nach der Prämisse gehandelt, dass die räumlichen Qualitäten des lernenden, weiterentwickelbaren und für alle offenen Parks erhalten bleiben sollen. Das Parkprojekt zeigt sich nun sehr viel einfacher ausgerüstet, bleibt aber nachrüstbar.

Die Baueingabe für die Parkanlage soll im Sommer 2021 eingereicht werden. Die Bauarbeiten für die Parkanlage beginnen voraussichtlich im Frühling 2022 und dauern bis 2023.

3. Konzeption der Parkanlage bzw. des «lernenden Parks»

In der partizipativen Vertiefungsphase mit dem Quartier nach dem Wettbewerb kristallisierte sich das grosse Potenzial einer handlungsorientierten Aneignung heraus. Dies bedeutet, dass der Park nebst den gewöhnlich erlebensorientierten (durch Spiel, Erholung und dergl.) Aneignungsformen auch

Möglichkeiten zum persönlichen Engagement vor Ort (durch das Mitgestalten und auch durch die Beteiligung bei der Entwicklung selbst) bieten soll. Dieser stark nutzerzentrierte Ansatz führte zum Konzept des «lernenden Parks», der den bereits mit einfachsten Mitteln umgesetzten «Vorpark Holligen» als ersten Baustein und zugleich als eine Art Testnutzung für den zukünftigen Park hervorbrachte.

Die bewusst naturnah gestaltete Anlage wird ein Park für alle mit Nutzungsmöglichkeiten für Jung und Alt sowie Raum für Quartierveranstaltungen. Die Topografie und der Baumbestand teilen den Park auf natürliche Weise in drei Teile. Jeder Teil wird auf unterschiedliche Art und Weise Spiel, Sport, Begegnung und Erholung ermöglichen: Im Anschluss an die Huberstrasse entsteht im Westen eine allmendartige Rasenfläche. An der südlichen Längsseite bis zum tiefsten Punkt entwickelt sich eine Reihe von naturnahen Spiel- und Verweilmöglichkeiten für Kinder und ihre Betreuungspersonen. Zur Sicherheit der Kinder ist diese Spiellandschaft mit einem Zaun gegen die Schlosstrasse gesichert. Im Anschluss an die Allmend liegt ein gefahrenfrei zugängliches Wasserbecken zum Planschen, welches im Osten mit einer Sitztreppenlandschaft gefasst wird. In der Parkmitte, im Schatten der alten Platanen auf Höhe der jetzigen Mutachstrasse, können platzgebundene Aktivitäten aus dem Quartier und für das Quartier (wie z.B. Pétanque, Schach, Märkte, Feste etc.) stattfinden. Ebenso ist dort, wie auch im baumbestandenen Parkband nördlich der Allmend (entlang der neuen Wohnüberbauung), genügend Platz für den Fuss- und Velolangsamverkehr. Der dritte Teil – der heutige, alte Quartierspielplatz – bleibt wie bestehend und wird dadurch zum entwicklungsfähigen Möglichkeitsraum für Jugendliche und junge Erwachsene. Das dort vorhandene öffentliche WC wird gleichzeitig mit der Parkerstellung durch Immobilien Stadt Bern (ISB) ertüchtigt.

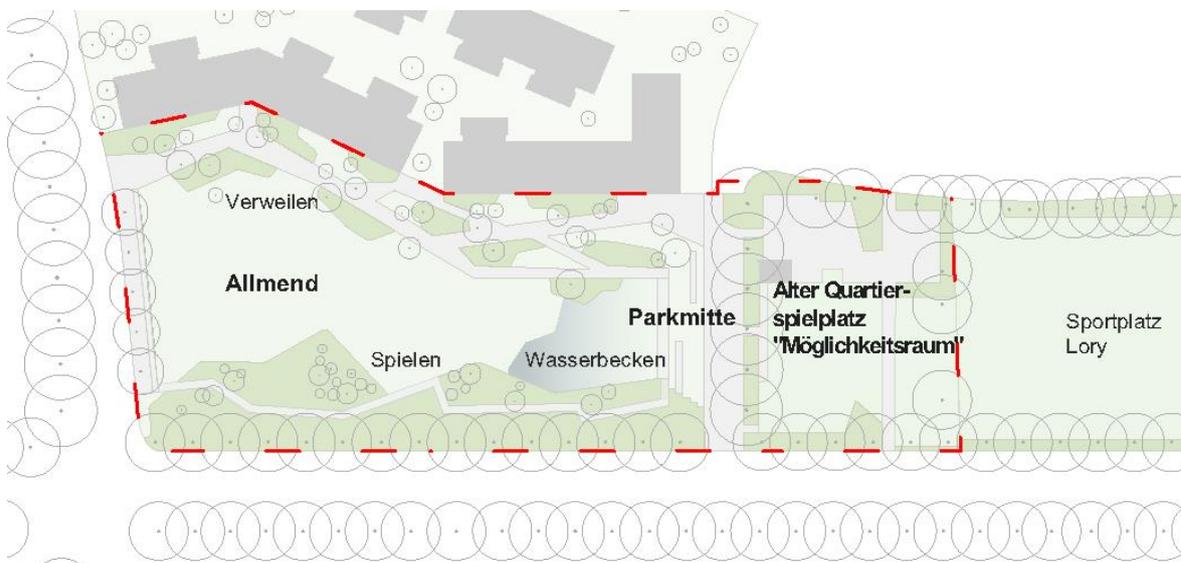


Abb. 1: Perimeter und Dreiteilung des Parks

Obwohl die neue Parkanlage von Anfang an auf die Bedingungen des Orts und des Quartiers zugeschnitten ist, bleibt vor allem im Spielband für die Kleinkinder und im Bereich des alten Quartiersspielplatzes noch vieles offen. Der Park bietet damit in Teilbereichen ein Entwicklungspotential, das beispielhaft auch im Leitsatz des Trägervereins des Vorparks Holligen («wächst mit dir» vgl. vorpark.ch) verdeutlicht wird. Es wird sich also in den Jahren nach der Inbetriebnahme zeigen, ob und was genau noch ergänzt werden soll. Im Baukredit sind für diese Nachrüstungsschritte jedoch keine Rückstellungen eingerechnet.

Indem der Park weiterentwickelt werden kann, wird auf das Bedürfnis des Quartiers nach einer individuellen und zugleich gemeinschaftlichen, handlungsorientierten Aneignung des neuen Freiraums

eingegangen. Diese stark nutzenden- und prozesszentrierte Vorgehensweise ermöglicht, über das aktive Tätigwerden und das persönliche Engagement der Nutzenden, die bereits bei der Erarbeitung des Nutzungskonzepts im Jahr 2012 stark vermisste Identität im Holligenquartier.

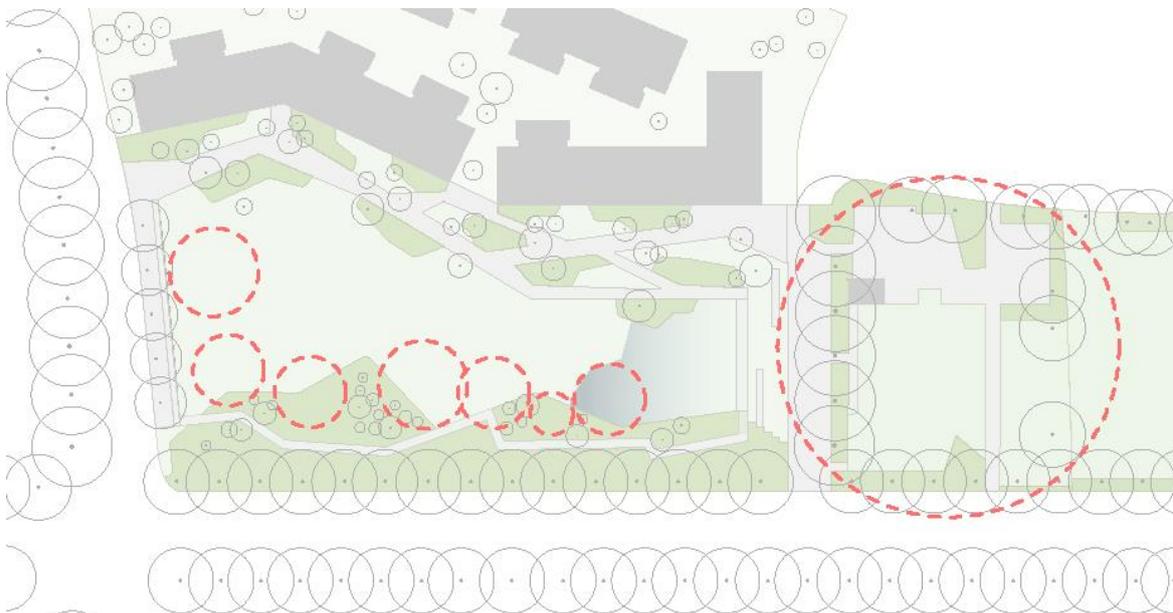


Abb. 2: Spielraum für spätere Entwicklungen

Wesentlich zu dieser Identität wird auch das grosse, im Randbereich zum sicheren Spielen und Planschen nutzbare Wasserbecken (Maximalwasserstand 20 cm im Randbereich gem. BFU) beitragen. Ausserdem wird es, angesichts der zunehmend heissen und trockenen Sommer, einen entscheidenden Beitrag zu einem angenehmen Aufenthalt im Park leisten. Damit sowohl die Wasserqualität als auch ein konstanter Wasserstand gewährleistet sind, wird ein gewisses Minimum an technischen Installationen erstellt.

4. Umwidmungen/Anpassung Teilstück Mutachstrasse und Parkplätze

Die Grundeigentümerversretung und damit die Verantwortung für die ehemalige Familiengartenparzelle (heutiger Vorparkbereich) ist bereits von Immobilien Stadt Bern an Stadtgrün Bern übertragen worden. Das zukünftig vollständig zur Parkanlage gehörende Teilstück der Mutachstrasse – die zukünftige Parkmitte – wird in seiner Form und Funktion angepasst, bleibt jedoch im Eigentum des Tiefbauamts Bern.

Im Rahmen des Parkprojekts werden insgesamt 9 Parkplätze in der blauen Zone ersatzlos aufgehoben. Diese werden gleichzeitig mit dem Baugesuch durch das Tiefbauamt Bern entpubliziert. 6 Parkplätze entfallen aufgrund der Integration des Teilstücks der Mutachstrasse in den Stadtteilpark und 3 infolge des neuen Zugangs zum Park auf der Westseite bei der Huberstrasse. Das ansässige Gewerbe am Knoten Mutach-/Lorystrasse ist darüber informiert; die gewerbeeigenen Parkplätze sind nicht betroffen. Das zukünftig zur Parkanlage bzw. zur Parkmitte gehörende Teilstück der Mutachstrasse wird auf Wunsch des Gewerbes aber auch weiterhin für grosse Anlieferungen nutzbar bleiben. Poller verhindern die Durchfahrt für den motorisierten Individualverkehr, erlauben jedoch ein Befahren mit Fahrrädern.

5. Weitere Mitwirkung und Kommunikation mit der Bevölkerung

Bis anhin das wichtigste Mitwirkungs-Instrument im Konzept des «lernenden Parks» ist der Vorpark Holligen. Mit dem Bau der Parkanlage wird dieser, wie auch der Gebrauchsleihvertrag mit dem Verein Vor_Park, der diesen betreibt, nun sukzessive aufgelöst. Für alle dortigen Testnutzungen wird geprüft, in welchem Umfang diese entweder in den neuen Möglichkeitsräumen – z.B. im Bereich des alten Quartiersspielplatzes – oder in der unmittelbaren Umgebung weitergeführt werden können. Es ist geplant, eine einfache Organisationsstruktur mit engagierten Akteuren aus dem Quartier aufzubauen, die von Stadtgrün Bern periodisch in den Fragen der weiteren Parkentwicklung beraten wird. Zur Parkentwicklung informiert eine Website unter bern.ch/stadtteilpark_holligen_nord

6. Koordination der Projektierung und Ausführung

Sämtliche Projektierungs- und Ausführungsarbeiten sind eng mit der städtischen und privaten Anstösserschaft abgestimmt. So wird ein intensiver Austausch sowohl mit dem unmittelbar benachbarten Wohnbauprojekt «Huebergass» als auch mit den betroffenen städtischen Stellen gepflegt.

7. Termine

Frühling 2021	Verabschiedung vorliegender Kreditantrag durch SR
Sommer 2021	Abschluss Bauprojekt und Einreichung Baugesuch
Herbst 2021	prov. Ausführungsplanung, Ausschreibung Bauarbeiten
Winter 2021/2022	Arbeitsvergaben vorbehältlich der Baubewilligung
Frühling 2022	Baubeginn vorbehältlich der Baubewilligung
Herbst 2023	Bauende und Inbetriebnahme der neuen Parkteile

Die Zeit zwischen dem Bezug der Wohnüberbauung «Huebergass» (Frühling 2021) und dem Baubeginn des Parks (Frühling 2022) wird mit dem Betrieb des Vorparks überbrückt.

8. Gesamtkosten und Finanzierung

Der vorliegende Kredit für die Parkanlage Holligen Nord setzt sich aus drei Tranchen zusammen: Die erste vom Gemeinderat (GRB 2017-690) genehmigte Kredittranche von Fr. 232 000.00 umfasste die Aufhebung des Familiengartenareals Mutachstrasse. Die zweite mit SRB 2018-423 vom 1. November 2018 genehmigte Kredittranche von Fr. 530 000.00 umfasste die Projektierung und schloss die erste Tranche mit ein. Im vorliegenden Kreditantrag für die Gesamterstellung bzw. in der dritten und letzten Kredittranche sind wiederum die beiden vorangehenden Tranchen integriert.

Für die Finanzierung der Parkanlage Holligen Nord wird eine Entnahme aus der Spezialfinanzierung «Abgeltung der Planungsmehrwerte» von 3,0 Mio. Franken beantragt.

9. Kostenzusammenstellung Gesamterstellungskredit

Bereits bewilligt wurden zwei Kredittranchen, die in die vorliegende, dritte Kredittranche aufgenommen werden:

Aufhebung Familiengartenareal Mutachstrasse	Fr.	232 000.00
Kredittranche I bewilligt gem. GRB 2017-690 zu Lasten der Investitionsrechnung		

Projektierung Parkanlage Holligen Nord	Fr.	298 000.00
Kredittranche II bewilligt gem. SRB 2018-423 zu Lasten der Spezialfinanzierung «Abgeltungen der Planungsmehrwerte»		

Total bereits bewilligt	Fr.	530 000.00
--------------------------------	-----	------------

Auf Basis des aktuellen Projektstands (Kostengenauigkeit +/- 10 %) ist mit folgenden **Gesamterstellungskosten** inkl. allen Honoraren und Nebenkosten sowie den bereits genehmigten Kredittranchen I + II bis und mit Inbetriebnahme der Anlage zu rechnen:

Gesamterstellung Parkanlage Holligen Nord	Fr.	3 153 000.00
Kostenungenauigkeit, Unvorhergesehenes (10 %)	Fr.	315 000.00
KiÖR-Beitrag (1 % der Gesamterstellungskosten)	Fr.	32 000.00

Total Gesamterstellungskosten (Kredittranche III)	Fr.	3 500 000.00
--	-----	--------------

davon Anteil zu Lasten der Spezialfinanzierung «Abgeltungen der Planungsmehrwerte»	Fr.	3 000 000.00
---	-----	--------------

davon Anteil zu Lasten der Investitionsrechnung Konto Nr. I5200151	Fr.	500 000.00
---	-----	------------

Die Grundlage für die spätere Kreditabrechnung über alle drei Tranchen bildet die obige Zusammenstellung der Gesamterstellungskosten (Tranche III).

Die Erstellung der Parkanlage Holligen Nord soll im Umfang von 3,0 Mio. Franken aus der Spezialfinanzierung «Abgeltung der Planungsmehrwerte» finanziert werden. Gestützt auf Artikel 2, Absatz 2 des Planungsabgeltungsreglements (PMWR; SSSB 720.21) hat das nach der Gemeindeordnung der Stadt Bern für den Kreditbeschluss zuständige Organ die Entnahme zu bewilligen. Da die Zustimmung zum Gesamterstellungskredit in die Zuständigkeit des Stadtrats fällt, obliegt es auch ihm, die Entnahme aus der Spezialfinanzierung zu bewilligen. Der Betrag wird dem Investitionsbetrag angerechnet.

10. Kapitalfolgekosten

Investition	1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr	40. Jahr
Anschaffungs-/Restbuchwert	500 000.00	487 500.00	475 500.00	12 500.00
Abschreibung 2.5 %	12 500.00	12 500.00	12 500.00	12 500.00
Zins 1.45 %	7 250.00	7 070.00	6 890.00	180.00
Kapitalfolgekosten	19 750.00	19 570.00	19 390.00	12 680.00

Die Kapitalfolgekosten beziehen sich nur auf den Anteil des Gesamterstellungskredits zu Lasten der Investitionsrechnung in der Höhe von 500 000.00 Franken. Für den Anteil von 3,0 Mio. Franken zu Lasten der Spezialfinanzierung Planungsmehrwertabschöpfung ergeben sich keine Kapitalfolgekosten.

11. Investitionsfolgekosten (IFK)

a. Werterhalt

Bei einer Anlage von Stadtgrün Bern wird mit einem jährlichen Wertverzehr von 2.1 % der Investitionskosten gerechnet. Dieser Betrag muss für den Werterhalt zur Verfügung stehen. Der Werterhalt setzt sich aus einem Anteil Pflege (1.3 %; zu Lasten Budget), dem Teil Instandhaltung (0.3 %; zu Lasten Budget) und aus der Instandsetzung (0.5 %; zu Lasten Investitionsrechnung) zusammen.

b. Pflege

Für zusätzliche Flächen, die durch Stadtgrün Bern gepflegt werden müssen, sind über alle Flächenarten ermittelt Fr. 4.25 pro m² für den jährlichen Betrieb notwendig. Mit der Neuerstellung der Parkanlage Holligen Nord sind nun zusätzlich 7 800.00 m² neue Flächen zu pflegen, wodurch sich eine zusätzliche Belastung des jährlichen Pflegebudgets von Stadtgrün Bern in der Höhe von Fr. 33 150.00 ergibt. Diese Mittel werden nach dem Kreditbeschluss im IAFP 2023 und fortfolgend als fixe Investitionsfolgekosten (IFK) eingestellt.

c. Instandhaltung

Für die Instandhaltung (funktioneller Unterhalt zu Lasten des Budgets) werden jährlich 0.3 % der Investitionssumme nötig. Die Instandhaltung stellt durch regelmässige und einfache Massnahmen die Gebrauchstauglichkeit des Bauwerks sicher und schliesst die Behebung kleinerer Schäden mit ein. Wird sie konsequent durchgeführt, können die Lebensdauer der Anlage markant verlängert und die Gebrauchstauglichkeit dauerhaft sichergestellt werden. Damit wird auch der Problematik des vorzeitigen Wertzerfalls begegnet. Für die neue Parkanlage Holligen Nord betragen die jährlichen Instandhaltungskosten künftig zusätzlich Fr. 9 780.00 (Berechnungsbasis: Gesamterstellungskosten ohne Aufhebung Familiengartenareal Mutachstrasse, ohne KiöR-Beitrag = 3,236 Mio. Franken). Hinzu kommen die Aufwendungen für die Instandhaltung der technischen Ausrüstung des Wasserbeckens im Umfang von Fr. 25 000.00, was gesamthaft jährlich Fr. 34 708.00 ausmacht. Diese Mittel werden nach dem Kreditbeschluss im IAFP 2023 und fortfolgend als fixe Investitionsfolgekosten (IFK) eingestellt.

d. Instandsetzung

Die Instandsetzung bestehender Anlagen ist durch die Erhöhung des Grüntopfs (zu Lasten der Investitionsrechnung) und die Instandsetzungsplanung abgedeckt. Rein rechnerisch müssen hierfür

ab 2023 jährlich 0.5 % der Investitionssumme bzw. Fr. 16 180.00 (Berechnungsbasis: Gesamterstellungskosten ohne Aufhebung Familiengartenareal Mutachstrasse, ohne KiöR-Beitrag = 3,236 Mio. Franken) zur Verfügung stehen.

12. Fakultatives Referendum

Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum gemäss Artikel 37 der Gemeindeordnung der Stadt Bern vom 3. Dezember 1998 (GO; SSSB 101.1) und Artikel 70 des Reglements vom 16. Mai 2004 über die politischen Rechte (RPR; SSSB 141.1).

Antrag

1. Der Stadtrat bewilligt für die Parkanlage Holligen Nord einen Gesamterstellungskredit von 3,5 Mio. Franken zu Lasten der Investitionsrechnung I5200151 (Kostenstelle 520100, PG 520200).
2. Er beschliesst, einen Betrag von 3,0 Mio Franken aus der Spezialfinanzierung Konto Nr. 1500/29300500 betreffend «Planungsmehrwertabschöpfung altrechtlich» zu entnehmen. Dieser Beitrag wird dem Investitionsbetrag angerechnet und nur der Nettoinvestitionsbetrag wird aktiviert.
3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses beauftragt.

Bern, 11. November 2020

Der Gemeinderat