

Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat

Friedbühlanlage: Arealumnutzung und Umgestaltung in Grünanlage; Projektierungs- und Ausführungskredit

1. Worum es geht

Die Legislaturrichtlinien 2013 - 2016 des Gemeinderats beinhalten unter dem Schwerpunkt „Wohnen und Nachhaltigkeit“ folgende Massnahme: Ein Teil des Bremgartenfriedhofs wird in einen Quartierpark umgewandelt. Für die Umsetzung hat Stadtgrün Bern ein Vorprojekt inklusive Grobkostenschätzung erstellt. Das Konzept sieht die Umgestaltung des südlichsten Teils des Bremgartenfriedhofs - einschliesslich des Gärtnereiareals der Lindenhofgruppe - für eine Quartiernutzung vor.

Für die Arealumnutzung und Umgestaltung in einen Quartierpark wird dem Stadtrat vorliegend ein Projektierungs- und Ausführungskredit von Fr. 785 000.00 beantragt.

2. Ausgangslage

Bedarf an öffentlichen Freiräumen und Entwicklungen

Die Quartierplanung Stadtteil 3 des Stadtplanungsamts sieht Verbesserungsbedarf im Bereich der Kreuzung Weyermannsstrasse - Freiburgstrasse - Friedbühlstrasse. Unter diesem Aspekt wurden der südlichste Teil des Bremgartenfriedhofs und das Gärtnereiareal als Fläche für eine Umnutzung und Umgestaltung in einen Quartierpark ausgewiesen. Die Gesamtfläche des zukünftigen Quartierparks beträgt rund 12 000 m².

Der Flächenbedarf im Friedhof ist zurückgegangen. Grund dafür ist die gesellschaftliche Entwicklung: Anstelle der klassischen Sargbestattung werden vermehrt Kremationen und Bestattungen in Urnen- oder Gemeinschaftsgräbern gewählt. Im Gegensatz zum verminderten Flächenbedarf im Friedhof nimmt die bauliche Verdichtung in der Umgebung des Friedhofs zu (Areal Warmbächliweg, Insel-Areal) und der Bedarf an öffentlichen Freiräumen steigt.

Der Bremgartenfriedhof

Der Bremgartenfriedhof wurde als Ersatz für den Monbijoufriedhof angelegt und 1865 eröffnet. Er hat eine Grösse von 15.4 ha. Die Friedhofanlage wurde von Norden gegen Süden etappenweise erweitert - die letzte Erweiterung erfolgte 1952. Die damals neu erstellte Abteilung wurde als Urnenhain angelegt und genutzt. Die Ruhedauer ist 2011 abgelaufen; Anfang 2016 werden die letzten Gräber abgeräumt. Südlich grenzt das alte Gärtnereiareal (Parzelle 2526) an den Friedhof (Parzelle 1943).

Schon heute wird der Bremgartenfriedhof als Erholungsraum genutzt. Die Wege - viele davon Alleen - der weitläufigen Anlage bilden ein Wegnetz für ausgedehnte Spaziergänge. Stühle und Bänke laden zum Verweilen ein. Personal und Besuchende des benachbarten Insel-Areals sowie Bewohner und Bewohnerinnen des Quartiers sind häufig in der Friedhofanlage anzutreffen.

3. Das Projekt

Der südlichste Teil des Bremgartenfriedhofs einschliesslich des Gärtnereiareals soll für eine Quartiernutzung bereitgestellt bzw. umgestaltet werden. In einem ersten Schritt wurde seitens Stadtgrün Bern ein Nutzungskonzept für den Friedhof erstellt, mit welchem die Totenruhe weiterhin gewährleistet wird. Parallel dazu wurde ein Mitwirkungsverfahren mit dem Quartier durchgeführt, um die Bedürfnisse der Anwohnenden zu ermitteln. Das Konzept sieht 3 Zonen mit unterschiedlichen Vorgaben an die Nutzung vor. Der bestehende Friedhof bleibt in seiner Funktion und Gestaltung erhalten. Der umgenutzte Friedhofteil wird zur ruhigen Pufferzone bzw. bleibt Reservefläche und steht bei Bedarf dem Friedhof zur Verfügung. Die neue Quartieranlage auf dem ehemaligen Gärtnereiareal dient der allgemeinen öffentlichen Nutzung und soll zugleich der südliche Zugang zur gesamten Grünanlage sein. Die bereits in Teilen bestehende Baumreihe wird erweitert. Somit wird die Friedbühlanlage Teil des gesamten Grünraums Bremgartenfriedhof.

Das Vorprojekt wurde bei QM3 vorgestellt und von der Quartierorganisation gutgeheissen. In Zusammenarbeit mit dem Tiefbauamt wurde das Vorprojekt mit den Projekten Verlängerung Trolleybuslinie 11 und Sanierung Weyermannstrasse abgestimmt. Die Fertigstellung des Trottoirs sowie drei Baumpflanzungen werden erst nach Abschluss der Bauarbeiten an der Strasse ca. 2019 erfolgen (siehe Beilage Friedbühlanlage Vorprojekt, S. 3).

Die Elemente des Projekts im Einzelnen:

Friedhofteil bestehend

Die letzte Erweiterung - sozusagen der jüngste Teil des Friedhofs - soll lediglich instand gestellt bzw. für den erhöhten Nutzungsdruck ertüchtigt werden. Dieser Teil ist im gartenarchitektonischen Stil der 1950er-Jahre erstellt worden und setzt sich bezüglich Gestaltung von den früheren Etappen ab. Der historische Bestand wird respektiert. Der kleine Brunnenplatz bleibt attraktiver Mittelpunkt und gemähte Raseninseln inmitten von Wiesenflächen und Blütensträuchern bieten Platz für den ruhigen Aufenthalt. Hierfür sollen die Plattenwege saniert werden; die Bepflanzung soll teilweise gerodet und mit neuen Gehölzen ergänzt werden. Das Mobiliar und die Ausstattungen sollen instandgesetzt und erweitert werden. Die Umsetzung erfolgt etappenweise. Im Rahmen des Kredits wird vorerst lediglich die notwendigste Infrastruktur bereitgestellt. Die weiteren Massnahmen (Weg- und Belagsreparaturen, Sanierung der Schächte, Rodungen, Ergänzungspflanzungen und Rasen erstellen) werden im Rahmen des anstehenden Unterhalts im Laufe der nächsten Jahre durch Stadtgrün Bern getätigt (siehe Beilage Friedbühlanlage Vorprojekt, S. 3).

Quartieranlage neu

Die Gärtnerei soll abgebrochen werden. Die Gebäude sind stark sanierungsbedürftig und müssten komplett erneuert werden. Die Investitionskosten könnten durch die Mieteinnahmen nicht abgedeckt werden. An ihrer Stelle soll eine offene Quartieranlage entstehen. Zentrales Element wird der grosszügige Vorplatz aus Mergel sein. Sitzstufen fangen den Höhenunterschied zwischen Strasse und Friedhofsebene auf und bilden zugleich Sitzgelegenheiten - ähnlich einer Arena - für Veranstaltungen des Quartiers. Neue Bäume bestücken den Platz und gestalten den Übergang zum Friedhof fließend. Der alte, mächtige Baumbestand bleibt erhalten und bildet eine eindruckliche Kulisse. Als minimale Infrastruktur sollen Strom-, Wasser- und Abwasseranschlüsse, Sitzbänke, eine Grillstelle sowie ein Unterstand zum Verstauen diverser Utensilien des Quartiers zur Verfügung gestellt werden. Die Bepflanzung wird ergänzt: Neue Bäume und Sträucher werden gepflanzt und Rasenflächen erstellt.

Trottoir

Das bestehende, stark erneuerungsbedürftige Trottoir soll neu erstellt werden. Es wird nicht mehr direkt der Strasse entlang, sondern neu hinter der Baumreihe bzw. entlang der Quartieranlage geführt.

Baumreihe

Die bestehende Baumreihe wird neu um den gesamten südlichen Abschluss der Anlage geführt. Die Baumstandorte sollen als Rasenfläche ausgeführt werden. In Abstimmung mit den Bauetappen der Verlängerung Trolleybuslinie 11 werden drei Bäume erst 2019 gepflanzt.

4. Termine und weiteres Vorgehen

Momentan befindet sich die Parzelle 2526 (Gärtnereiareal) im Eigentum des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik, welcher durch Immobilien Stadt Bern vertreten wird. Die Gärtnerei wird aktuell von der Lindenhofgruppe genutzt.

Der Baubeginn der Friedbühnanlage ist für August 2016 geplant. Idealerweise erfolgt der Abbruch der Gebäude kurz vor Baubeginn, damit zwischen dem Abbruch der Gebäude und der Realisierung der Anlage keine Leerzeiten entstehen. Der Nutzungsvertrag mit der Lindenhof AG Gärtnerei dauert bis zum 31. Mai 2016. Spätestens Ende Mai 2016 müssen die Gebäude und das Gelände von der aktuellen Nutzerin an Immobilien Stadt Bern zurückgegeben werden. Im Juni/Juli 2016 erfolgt der Abbruch durch Immobilien Stadt Bern.

Nach Abbruch der Gebäude und nach dem Rückbau des Areals durch Immobilien Stadt Bern soll die Parzelle in das Eigentum von Stadtgrün Bern übertragen werden. Die anfallenden Kosten für den Rückbau gehen zulasten von Immobilien Stadt Bern und sind nicht Bestandteil des vorliegenden Kreditantrags.

5. Zusammenstellung der Kosten

Gemäss der Kostenschätzung von Stadtgrün Bern vom 30. November 2015 ist mit folgenden Kosten zu rechnen:

Gartenanlage, Trottoir, Baumreihe, Infrastruktur Friedhofteil	Fr.	546 000.00
Honorare, Nebenkosten	Fr.	162 000.00
Unvorhergesehenes ca. 10 %	Fr.	72 810.00
Kunst im öffentlichen Raum, 1 % des Mehrwerts	Fr.	4 190.00
Total zulasten Investitionsrechnung	Fr.	785 000.00

Stadtgrün Bern übernimmt im Rahmen des anstehenden Unterhalts im Laufe der nächsten Jahre die vorgesehenen Massnahmen im bestehenden Friedhofteil.

6. Beiträge Dritter

Es sind keine Beiträge Dritter zu erwarten.

7. Folgekosten

7.1. Kapitalfolgekosten

Investition	1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr	40. Jahr
Anschaffungs-/ Restbuchwert	785 000.00	765 375.00	745 750.00	19 625.00
Abschreibung 2.5%	19 625.00	19 625.00	19 625.00	19 625.00
Zins 2.31%	18 135.00	17 680.00	17 225.00	455.00
Kapitalfolgekosten	37 760.00	37 305.00	36 850.00	20 080.00

7.2. Instandhaltung

a. Pflege

Die grössere Fläche der Grünanlage führt zu einem höheren Aufwand für Unterhalt und Pflege von rund Fr. 6 000.00 pro Jahr; diese Kosten sind nicht in der Finanzplanung eingestellt (IAFP 2017 - 2020).

b. Funktioneller Unterhalt

Die Kosten für den funktionellen Unterhalt betragen im Durchschnitt 3.92 Prozent der Investitionssumme. Wird der funktionelle Unterhalt konsequent durchgeführt, können die Lebensdauer der Anlage markant verlängert und die Gebrauchstauglichkeit dauerhaft sichergestellt werden. Damit könnte auch der Problematik des Werterhalts langfristig begegnet werden. Dazu hat die Direktion für Tiefbau, Verkehr und Stadtgrün (seit IAFP 2013 - 2016) die entsprechenden Mittel beantragt. Für den Neubau der Friedbühlanlage betragen die funktionellen Unterhaltskosten künftig zusätzlich Fr. 30 772.00 pro Jahr.

8. Kommunikation

Die Bauarbeiten dauern mehrere Monate. Die Öffentlichkeit wird durch Infotafeln im Quartier vorinformiert werden. Der Baubeginn wird durch eine Medienmitteilung kommuniziert.

Antrag

1. Der Stadtrat genehmigt das Projekt Friedbühlanlage: Arealumnutzung und Umgestaltung in Grünanlage; Projektierungs- und Ausführungskredit.
2. Er bewilligt für die Realisierung einen Kredit von Fr. 785 000.00 zulasten der Investitionsrechnung, Konto I5200219 (Kostenstelle 520100, PG520200).
3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Bern, 13. Januar 2016

Der Gemeinderat