

Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat

Überbauungsordnung Weltpoststrasse Nord (Abstimmungsbotschaft)

1. Worum es geht

Die Planungsvorlage ermöglicht den Bau einer Wohnsiedlung im Oberen Murifeld. Mit der Vorlage sollen neu ca. 175 Wohnungen entstehen. Diese bilden eine erste Realisierungsetappe auf dem bis heute unbebauten Teil des Oberen Murifelds. Ein Drittel der Wohnungen sollen als preisgünstiger Wohnraum erstellt und vermietet werden. Bis 10 % der Geschossflächen an nichtstörende Arbeitsnutzungen sind gestattet. Um dies zu ermöglichen wird das Planungsgebiet von der Dienstleistungszone und Bauklasse 3 in die Wohnzone und Bauklasse 6 umgezont. Die Überbauungsordnung Weltpoststrasse Nord beschliessen die Stimmberechtigten.

2. Ausgangslage

Anlass für die Aufstellung dieser Überbauungsordnung waren Bestrebungen der Stadt Bern, zusammen mit der Swiss Prime Site AG (SPS), eine kurz- bis mittelfristige Entwicklung im Oberen Murifeld mit einer hochwertigen Mischung von Wohnen und wohnverträglichen Arbeitsnutzungen anzustossen. Dies nachdem die Credit Suisse AG als bisherige Alleinmieterin des Gebäudebestands auf dem Oberen Murifeld eine Verlegung ihres Hauptsitzes Region Bern-Mittelland nach Gümligen auf 2012 angekündigt hatte.

Die Swiss Prime Site AG ist Baurechtsnehmerin der Parzelle Bern GbbI-Nr. 4/3806 im Oberen Murifeld. Die Stammparzelle ist Eigentum der Burgergemeinde Bern (Baurechtgeberin). Auf dem Areal befinden sich heute Dienstleistungs- und Bürogebäude, eine Tiefgarage sowie ein Tennisplatz und ein privates Fussballfeld. Die Planungsvorlage betrifft den bis heute unbebauten Areal-Teil. Der Perimeter liegt gemäss Quartierriichtplan Stadtteil IV in einem Bauentwicklungsgebiet/Neubaugebiet und lässt folglich die angestrebte Entwicklung zu.

Mit dem Projekt Weltpoststrasse Nord wird in einem gut erschlossenen Gebiet dringend benötigter Wohnraum geschaffen. Es entsteht eine zeitgemässe Siedlung von hoher architektonischer Qualität, die sozial, ökologisch und langfristig wirtschaftlich ist.

Die SPS hat in enger Zusammenarbeit mit der Stadt und unter Einbezug des Quartiers einen Projektwettbewerb mit städtebaulichem Ideenteil nach SIA-Ordnung 142 durchgeführt. Das Preisgericht empfiehlt der SPS einstimmig, das Projekt „Stadtstück“ des Teams um Steinmann & Schmid Architekten AG BSA SIA, Basel, zur Weiterbearbeitung und Ausführung. Dieses Projekt diene als Richtprojekt für die Planungsvorlage.

3. Richtprojekt

Das überarbeitete Wettbewerbsprojekt (nachfolgend Richtprojekt) vom 4. Dezember 2014 beinhaltet die wichtigsten Aspekte zur volumetrischen Gliederung, Gestaltung der Freiräume und zur beabsichtigten Struktur und Stimmung des Fassadenbilds. Das Richtprojekt dient der Baubewilli-

gungsbehörde und den Realisierungsträgern als wegweisende Grundlage für die Umsetzung der UeO in ein Bauprojekt und für die Beurteilung von Ermessensfragen.

Die drei sechsgeschossigen Wohnbauten mit insgesamt 175 Wohnungen bilden zusammen mit dem östlichen Bestandsbau eine Hofsituation, die ein attraktives, geschütztes Wohnumfeld schafft. Die drei Gebäude nehmen drei verschiedenen Wohnformate - Eigentumswohnungen, normale Mietwohnungen und preisgünstige Mietwohnungen - auf.

Die Eigentumswohnungen befinden sich im westlichen, gegen den Park orientierten Haus. Dieses Gebäude bietet durch seine geschlossene, dem ruhigen Park zugewandte Volumetrie gute Bedingungen für Eigentumswohnungen. Im nördlichen Haus, gegen den oberirdischen Parkplatz, werden die Mietwohnungen des mittleren Segments erstellt. Das Haus entlang der Weltpoststrasse weist preisgünstige Mietwohnungen im Sinne der eidgenössischen Wohnraumförderungsverordnung (WFV, SR 842.1) vom 26. November 2003 auf, welche künftig in Kostenmiete zu vermieten sind. Hier wird das Erdgeschoss mit dem Quartier dienenden Gewerbe- und Dienstleistungsflächen genutzt.

Das Freiraumkonzept gliedert sich in vier unterschiedliche Teilbereiche: Der parkähnliche Übergang zwischen der neuen Bebauung und dem Wohnquartier westlich des Wittigkofenwegs, der nördliche Bereich als Abschluss zu den Bestandsparkplätzen, der innere Platzbereich sowie die Vorlandzone entlang der Weltpoststrasse. Im Norden der Bebauung wird ein langgestreckter Freiraum etabliert, der eine Filterfunktion zu den bestehenden oberirdischen Parkplätzen übernimmt. Ein langes Dachelement bietet dort Platz für rund 170 Fahrräder. Veloabstellanlagen für Besucher wie auch Bewohnende und Arbeitnehmende werden in ausreichender Anzahl an einfach erreichbaren Stellen angeordnet. Insgesamt ergibt dies beim vorliegenden Projekt eine Anzahl von 364 Velo- und Motorfahrradparkfelder, welche im Richt-, respektive Vorprojekt deutlich übertroffen werden. Der innere Hofbereich ist verkehrsfrei gestaltet und so den Bewohnerinnen und Bewohnern und dem Langsamverkehr vorbehalten.

Die Parkplatzbemessung MIV für das Wohnen richtet sich nach Artikel. 51 der kantonalen Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV, BSG 721.1), wobei der Minimalwert von 0,5 Abstellplätzen pro Wohnung zur Anwendung kommt. Dies entspricht bei ca. 175 Wohnungen gemäss Richtprojekt rund 88 Parkplätzen (einschliesslich Besucher-Parkplätze).

Kennzahlen:

Wohnzonenfläche	11 920 m ²
Oberirdische Geschossflächen	19 500 m ²
Oberirdische Geschossflächenziffer	1,65
Gesamthöhe max.	21 m
Wohnungen	ca. 175
Einwohnerinnen und Einwohner	ca. 340
Arbeitsplätze	ca. 20
Parkplatzbemessung	0.5 PP/Wohnung

4. Bestandteile der Planungsvorlage

Die Planungsvorlage besteht aus einer Überbauungsordnung, die insbesondere die Art und das Mass der baulichen Nutzung, die Baulinien, die Erschliessung etc. regelt. Die Überbauungsordnung ist Gegenstand der Volksabstimmung. Die Genehmigung der Mehrwertvereinbarung zwi-

schen der Stadt Bern und der SPS, welche auch den Rahmen bezüglich Nachhaltigkeitsstandards und preisgünstigem Wohnraum regelt, fällt in den Zuständigkeitsbereich des Gemeinderats.

5. Inhalte der Überbauungsordnung

Die Überbauungsordnung besteht aus dem verbindlichen Überbauungsplan und den zugehörigen Überbauungsvorschriften. Weitere Unterlagen sind der Erläuterungs- und Raumplanungsbericht sowie das Richtprojekt.

Der Wirkungsbereich der Planung umfasst den Bereich zwischen der Weltpoststrasse im Süden, des Wittigkofenwegs im Westen, dem Parkplatz gegen die Autobahn im Norden sowie dem bestehenden Gebäude auf dem Oberen Murifeld im Osten.

Die Überbauungsordnung beinhaltet die Umzonung der Dienstleistungszone D in die Wohnzone W mit zugehörigen Vorschriften. Die Zone W dient dem Wohnen sowie nicht störenden Arbeitsnutzungen. Knapp ein Drittel der Wohnungen (32 %) sind als preisgünstiger Wohnraum im Sinne der eidgenössischen WFV zu erstellen und in Kostenmiete zu vermieten. Nicht störende Arbeitsnutzungen sind bis 10 % der Geschossflächen gestattet.

Für die Neubauten wird die Bauklasse 6 mit einer maximalen Gebäudehöhe von 21 m festgelegt. Es sind nur Flachdächer zulässig. Attikageschosse sind nicht gestattet. Ausserhalb der Baubereiche dürfen nur unterirdische Bauten und Kleinbauten erstellt werden. Das maximale oberirdische Nutzungsmass beträgt insgesamt 19 500 m² Geschossfläche. Das Mass der unterirdischen Bauten ist frei. Die Anordnung der Gebäude zueinander wird in der Überbauungsordnung festgelegt. Für die Stellung und Gestaltung der Bauten, Zugänge und Aussenräume einschliesslich Pflanzungen ist das Richtprojekt zur Überbauung Weltpoststrasse Nord wegweisend.

Die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe (ES) II nach eidgenössischer Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV, SR 814.41) sind einzuhalten. Die einzelnen Baubereiche werden durch Baulinien begrenzt. Sie gehen den Vorschriften der städtischen Bauordnung vom 24. September 2006 (BO, SSSB 721) über die Grenz-, Gebäude- und Strassenabstände vor.

Die Parkplatzbemessung für das Wohnen richtet sich nach Artikel 51 BauV, wobei der Minimalwert von 0,5 Abstellplätzen pro Wohnung zur Anwendung kommt. Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind in gemeinschaftlichen Parkieranlagen unterirdisch anzuordnen. Davon ausgenommen sind Behindertenparkplätze, Parkplätze für Carsharing, Besucherinnen und Besucher, Güterumschlag und dergleichen.

In den einzelnen Baubereichen sind die wesentlichen Gestaltungsmerkmale, insbesondere Farbe und Material aufeinander abzustimmen. Für die Stellung und Gestaltung der Bauten und Aussenräume ist das Richtprojekt vom 4. Dezember 2014 wegweisend. Das Vorland zum Wittigkofenweg ist als naturnahe und öffentlich zugängliche Fläche zu gestalten. Ein Teil des Baubereichs gegen den Wittigkofenweg tangiert eine geschützte Hecke, welche an einem andern Standort zu ersetzen ist. Die genaue Lage wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Die Versorgung für Raumheizung und Warmwasser hat mit mindestens 70 % erneuerbarer Energie zu erfolgen. Soweit Flachdächer für Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen genutzt werden, müssen sie nicht begrünt werden.

Als Arbeitszone (Dienstleistungszone D) ist das Gesamtareal heute der Empfindlichkeitsstufe (ES) III zugeteilt. Aufgrund des hohen Wohnanteils wurden in Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz festgelegt, dass der Planungssperimeter der UeO neu der Empfindlichkeitsstufe (ES) II zu-

geordnet werden soll. Mit der gewählten Disposition der Baukörper wurde auf die Lärmsituation zweckmässig reagiert, so dass gewährleistet werden kann, dass die massgebenden Immissionsgrenzwerte und somit die Anforderungen gemäss LSV eingehalten werden können.

Die Stadt Bern und die Projektträgerschaft sind bestrebt, die Realisierung der Überbauung nach den Vorgaben des SIA-Effizienzpfades Energie (SIA 2040:2011) zur Erreichung des baulichen Ziels der 2 000-Watt-Gesellschaft sicherzustellen.

6. Vereinbarung mit der Baurechtsnehmerin

Zwischen der Grundeigentümerschaft und der Stadt Bern ist am 11. Januar 2016 eine Vereinbarung abgeschlossen worden, die insbesondere den Ausgleich von Planungsvorteilen gemäss Artikel 142 des kantonalen Baugesetzes und die Umsetzung der Vorgaben des SIA-Effizienzpfades Energie 2040 zur Erreichung des baulichen Ziels der 2000-Watt-Gesellschaft regelt. Die Berechnung und Sicherung der Kostenmiete für gemeinnützigen Wohnraum ist ebenfalls Gegenstand der Vereinbarung.

Obwohl die Wohn-Initiative noch nicht rechtskräftig ist, verpflichtet sich die SPS Immobilien AG, einen Drittel aller Wohnungen der Überbauung Weltpoststrasse Nord (Plan Nr. 1446/1 vom 30.1.2015) als preisgünstigen Wohnraum im Sinne der städtischen Wohn-Initiative zu erstellen und in Kostenmiete zu vermieten. Der preisgünstige Wohnraum umfasst gemäss Richtprojekt rund 6 100 m² oberirdische Geschossfläche im östlichen Gebäude an der Weltpoststrasse. Die SPS sichert zu, bei den Anlagekosten der Wohnungen die Vorgaben der Verordnung des BWO¹ über die Kostenlimiten und Darlehensbeträge für Miet- und Eigentumsobjekte (SR 842.4) einzuhalten. Berücksichtigt werden nur die Wohnungen, exkl. Parkplätze und Nebenräume. Die SPS Immobilien AG wird der Stadt alle 5 Jahre den jeweils aktuellen Mietzinsspiegel zur Überprüfung der Kostenmieten der einzelnen Wohnungen vorlegen.

Weil die SPS Immobilien AG die Überbauung nach den Anforderungen des SIA-Effizienzpfades Energie, Merkblatt 2040 erstellt, wird nach Artikel 6 Absatz 1 der Verordnung des BWO eine Erhöhung der Kostenlimiten von 10 % gewährt.

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-Gesellschaft. Dieses Etappenziel von 3 500 Watt Primärenergiedauerleistung und 2 Tonnen CO²-Ausstoss pro Kopf und Jahr soll bis ins Jahr 2050 erreicht werden. Mit dem Projekt Weltpoststrasse Nord wird dieses Etappenziel auf dem Weg zur 2000-Watt-Gesellschaft umgesetzt.

Mit der Überbauungsordnung Weltpoststrasse Nord wird auf dem Baurecht Bern Gbbl.-Nr. 4/3806 eine Fläche von 11 920 m² von der Dienstleistungszone in eine Wohnzone (W, BK 6) umgezont. Diese Planungsmassnahme führt zu einer Wertsteigerung des Grundstücks, welche entsprechend den städtischen Richtlinien über den Ausgleich von Planungs- und Ausnahmehwerten die Leistung einer Planungsmehrwertabgeltung zur Folge hat. Die SPS Immobilien kann die Wettbewerbskosten an die Ausgleichsleistung anrechnen lassen.

¹ Bundesamt für Wohnungswesen

7. Mitwirkung, Vorprüfung und öffentliche Auflage

a) *Mitwirkung*

Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung zur Überbauungsordnung Weltpoststrasse Nord vom 19. Februar bis 21. März 2015 gingen Stellungnahmen von der Sozialdemokratischen Partei der Stadt Bern (SP), dem Grünen Bündnis Bern (GB), der Quartiervertretung Stadtteil IV, dem Verkehrsclub der Schweiz sowie dem Mieterinnen- und Mieterverband Bern (MV) und Umgebung ein. Das Ergebnis der öffentlichen Mitwirkung ist positiv. Die Absicht der Umnutzung des Dienstleistungsareals zu einem verdichteten Wohnstandort wird von den Mitwirkenden begrüsst und unterstützt.

Nicht einverstanden sind SP, GB und MV mit der Vorschrift zum preisgünstigen Wohnraum. Sie beantragen, die Bestimmungen seien gemäss der vom Volk angenommenen aber noch nicht rechtskräftigen Wohn-Initiative in die ÜO-Vorschriften zu übernehmen. Mit der Entwicklerin SPS konnte ein Anteil von 32 % an preisgünstigem Wohnraum vereinbart werden.

b) *Vorprüfung*

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) hat die Vorprüfung der Überbauungsordnung Weltpoststrasse Nord mit Bericht vom 31. August 2015 abgeschlossen.

Es begrüsst die aufgrund der Mitwirkung vorgenommenen Anpassungen am Richtprojekt. Das AGR hält abschliessend fest, dass die Planung unter Berücksichtigung der im Vorprüfungsbericht genannter Vorbehalte, die teilweise mit der vorliegenden Planungsvorlage bereinigt sind, als genehmigungsfähig anerkannt wird.

c) *Öffentliche Auflage*

Im Rahmen der öffentlichen Auflage zur Überbauungsordnung Weltpoststrasse Nord vom 9. März bis 8. April 2016 gingen keine Einsprachen oder Rechtsverwahrungen ein.

d) *Änderung der UeO-Vorschriften*

Nach der öffentlichen Auflage hat der Gemeinderat die nachfolgend aufgeführten Änderungen der Überbauungsvorschriften beschlossen. Diese müssen - zusammen mit allfällig vom Stadtrat beschlossenen Änderungen - öffentlich aufgelegt werden:

Artikel 10 Absatz 2: „Bäume und Gehölze sind zu erhalten und bei Verlust gleichwertig durch standortheimische Gehölze zu ersetzen.“

Artikel 10 Absatz 4: „Mindestens 15 % des Wirkungsbereichs sind gemäss Biodiversitätskonzept der Stadt Bern als naturnahe Lebensräume auszugestalten.“

Antrag

1. Der Stadtrat genehmigt die Vorlage Überbauungsordnung Weltpoststrasse Nord.
2. Der Stadtrat empfiehlt der Gemeinde mit ... Ja- gegen ... Nein-Stimmen bei .. Enthaltungen den folgenden Beschluss zur Annahme:

Die Stadt Bern erlässt die Überbauungsordnung Weltpoststrasse Nord mit zugehörigen Vorschriften (Plan Nr. 1446 / 01 vom 25.01.2016). Die bisherige Zonenordnung im Planungsgebiet wird aufgehoben.

3. Die Botschaft an die Stimmberechtigten wird genehmigt.

Bern, 29. Juni 2016

Der Gemeinderat

Beilagen:

Entwurf Abstimmungsbotschaft

Überbauungsordnung Weltpoststrasse-Nord mit Vorschriften