

Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat**Planung Ausserholligen III (Schlossstrasse-Freiburgstrasse-Weissensteinstrasse); Zonenplan und Überbauungsordnung (Abstimmungsbotenschaft)****1. Worum es geht**

Die Planung Ausserholligen III (Zonenplan und Überbauungsordnung) ermöglicht neue Bauvolumen in der Grössenordnung von etwa 20 000 m² Bruttogeschossfläche (BGF) in der Arbeitszone und 3 000 m² BGF in der Wohnzone sowie den Ersatz bestehender Industrie- und Gewerbebauten durch Dienstleistungsflächen in der Grössenordnung von etwa 12 000 m² BGF. Es kann mit etwa 400 Arbeitsplätzen und 220 zusätzlichen Einwohnerinnen und Einwohnern gerechnet werden.

Die Zonenplanänderung ist den Stimmberechtigten zu unterbreiten; die Beschlussfassung über die Überbauungsordnung fällt in die Kompetenz des Stadtrats.

2. Ausgangslage

Das flächenmässig kleine Planungsgebiet gehört zum Perimeter des Entwicklungsschwerpunkts Ausserholligen. Es liegt gegenüber dem DEZA-Gebäude und in der Nähe des Europaplatzes, also im Umfeld von Gebieten mit guten Entwicklungschancen. Das ist für die bisher etwas harzig verlaufene Entwicklung des ESP ein nicht zu unterschätzender Vorteil.

Der nördliche Teil des Areals wurde mit dem Nutzungszonenplan 1975 der Wohnzone WA und der gemischten Zone WG zugewiesen. Das Marti-Areal und die Parzelle beim Kehrplatz liegen in der Dienstleistungszone. Dazwischen befinden sich jedoch 4 Parzellen (mit 3 Grundeigentümern) in der Industrie- und Gewerbezone.

Der schmale, nicht überbaubare Streifen beim Heller-Hochhaus liegt in der Freifläche FA und ist durch Familiengärten genutzt.

Es sind im Gebiet bereits diverse Baulinien festgelegt. Zudem gilt ein Baulinien- und Bebauungsplan Freiburgstrasse-Schlossstrasse-Weissensteinstrasse aus dem Jahre 1969, mit dem das Heller-Hochhaus bewilligt wurde.

3. Ziele und Inhalte des Zonenplans

Zonenplan und Überbauungsordnung waren in der Mitwirkung und in der öffentlichen Auflage nicht umstritten. Es ging lediglich eine Einsprache der Firma Marti AG ein, die einen Detailpunkt betrifft.

Die hauptsächlichsten Änderungen gegenüber dem heutigen Zonenplan sind:

- Auf dem Marti-Areal wird ermöglicht, ein Hochhaus in der Grösse des bestehenden Heller-Hauses (10 Geschosse) zu errichten. Diese Änderung entspricht dem im Entwurf vorliegenden Hochhaus-Konzept des Gemeinderats. Zusammen mit der ebenfalls neuen geschlossenen Bauweise wird die Vermarktungschance des Grundstücks verbessert ohne dessen Nutzungsmass zu erhöhen.
- Entlang der zur Freiburgstrasse gehörenden Sackstrasse werden die in der Industrie- und Gewerbezone liegenden Parzellen der Dienstleistungszone und der geschlossenen Bauweise zugeteilt.
- Bei der am Ende der Sackstrasse liegenden Parzelle (Besitzerin: Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik) wird durch die neue Zuteilung in Bauzone (ebener Teil), resp. Schutzzone (Hecke am Hang) die Bebaubarkeit verbessert. Durch die Zuteilung in die Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES II wird sogar eine reine Wohnüberbauung möglich.
- Die Wohnzone W wird auf Kosten der gemischten Wohnzone WG vergrössert und damit die bestehenden Wohnanteile gesichert.

Für weitere Einzelheiten zum Zonenplan wird auf die Abstimmungsbotschaft verwiesen.

4. Die Überbauungsordnung (UeO)

Die UeO hat den gleichen Perimeter wie der Zonenplan. Sie soll die innere Siedlungsentwicklung fördern und die Gestaltung des öffentlichen Raums regeln. Dazu enthält sie folgende neue Festlegungen:

- Die Baumreihe an der Freiburgstrasse im Bereich des Marti-Areals wird gemäss dem Projekt von Tram Bern West ergänzt.
- Die Gestaltung des öffentlichen Aussenraums im Innern des Areals wird durch den Schutz von 9 Bäumen und der Pflanzung von 19 neuen Bäumen verbessert.
- Durch die Bereinigung der Baulinien wird die Überbaubarkeit gemäss dem Bauklassenplan verbessert. Die Baulinien gehen den Strassen-, resp. Grenz- und Gebäudeabständen vor.
- Bisher private Fusswegverbindungen werden zu öffentlichen Detailerschliessungsanlagen. Damit werden die Erreichbarkeit des Gebiets und die Sicherheit im öffentlichen Raum verbessert.

Die Realisierung der neuen Baumpflanzungen und Fusswege wird mit den Baugesuchen für Neubauten im Areal durchgesetzt.

5. Potenzial

UeO und Zonenplan bewirken bei Vollausbau folgendes Potenzial an neuen und zusätzlichen Bruttogeschossflächen (BGF):

Dienstleistungszone Marti-Areal	20 000 m2 BGF
Übrige Dienstleistungszone	12 000 m2 BGF
Wohnzone	3 000 m2 BGF
<i>Total neue Nutzflächen</i>	<i>35 000 m2 BGF</i>
Wegfall von Flächen in der Industrie- und Gewerbezone	./ 12 000 m2 BGF
<i>Total zusätzliche Nutzflächen</i>	<i>23 000 m2 BGF</i>

Unter der Annahme, dass auch in der Arbeitszone ein gewisser Anteil Wohnnutzung realisiert wird, kann mit etwa 400 neuen Arbeitsplätzen und etwa 200 zusätzlichen Einwohnerinnen und Einwohnern gerechnet werden.

6. Kosten und Nutzen

Das Areal ist voll erschlossen. Für Umgestaltungen im Strassenraum werden voraussichtlich folgende Kosten anfallen:

Ausbesserung (Belag, Gefälle) des Fuss/Veloweges (350 m2)	Fr.	40 000.00
Verbesserung von Fusswegen (200 m2)	Fr.	10 000.00
Neue Fusswege (100 m2)	Fr.	20 000.00
Neues Trottoir (400 m2)	Fr.	70 000.00
Teilverlegung des Kehrplatzes (150 m2)	Fr.	30 000.00
Wendehammer auf Parkplatz ausscheiden (150 m2)	Fr.	20 000.00
Neue Bäume pflanzen (27 Stück)	Fr.	140 000.00
Unvorhergesehenes	Fr.	20 000.00
Honorare	Fr.	50 000.00
<i>Total</i>	<i>Fr.</i>	<i>400 000.00</i>

Der grösste Teil der anfallenden Kosten werden im Rahmen von Baugesuchen für Neuüberbauungen, die privaten Bauherrschaften übernehmen müssen. Der Stadt werden Kosten für die Verbesserung des Fuss-/Veloweges sowie allfällige Teilkosten zufallen.

Im Rahmen der drei abgeschlossenen Infrastrukturverträgen können bei Realisierung von Bauvorhaben mit Dienstleistungsnutzungen Mehrwerteinnahmen beim Vollausbau von über Fr. 400 000.00 (800 m2 BGF à Fr. 52.50) erwartet werden.

Der Stadt werden jedoch im Verlaufe der Zeit neue Unterhaltskosten anfallen, die auf Grund von Erfahrungswerten wie folgt geschätzt werden:

Neue Strassenteile (600 m2)	Fr./Jahr	3 000.00
Neue Fusswege (400 m2)	Fr./Jahr	2 000.00
Neue Trottoirs (400 m2)	Fr./Jahr	2 000.00
Bäume im öffentlichen Raum (12 Stück)	Fr./Jahr	3 000.00
<i>Total Unterhaltskosten</i>	<i>Fr./Jahr</i>	<i>10 000.00</i>

Bei Vollausbau können neue Arbeitsplätze und Einwohner mit folgenden neuen Steuereinnahmen (gemäss Durchschnittswerten im statistischen Jahrbuch der Stadt Bern) erwartet werden:

400 Arbeitsplätze à Fr. 500.00/Jahr	Fr./Jahr	200 000.00
200 Einwohner à Fr. 2 000.00/Jahr	Fr./Jahr	400 000.00
<i>Total Steuereinnahmen</i>	<i>Fr./Jahr</i>	<i>600 000.00</i>

Bemerkung: Die Steuereinnahmen werden selbstverständlich nicht nur für Unterhaltsarbeiten verwendet. Insofern können die beiden Werte nicht direkt miteinander verglichen werden.

7. Mitwirkung, Vorprüfung und öffentliche Auflage

Die Mitwirkung zum Zonenplan und zur UeO Ausserholligen III fand vom 18. Juni bis 17. Juli 2003 statt, die öffentliche Auflage vom 21. Juni bis 23. Juli 2007. Dazwischen lag die kantonale Vorprüfung (29. März 2005) und der Abschluss von drei Infrastrukturverträgen (14. März 2007).

Während der Mitwirkung gingen 6 Beiträge ein, denen ganz oder teilweise entsprochen werden konnte. Die während der öffentlichen Auflage eingereichte Einsprache der Firma Marti AG betrifft einen Detailpunkt; es geht um die Abgrenzung des Gebiets, auf dem ein Hochhaus zugelassen werden soll. Die Einsprache ist bis heute aufrecht erhalten worden.

Die UeO enthält keine neue Erschliessung des Gebiets. Die Überbaumöglichkeiten werden jedoch mit den neuen Baulinien besser als heute. Diese Massnahme ist unabhängig der Zonenzuteilung (Dienstleistung oder Industrie/Gewerbe) planerisch sinnvoll. Die UeO wird deshalb dem Stadtrat ohne Vorbehalt der Zustimmung der Stimmberechtigten zum Zonenplan zum Beschluss unterbreitet. Mit andern Worten: Auch wenn die Volksabstimmung den Zonenplan ablehnt, soll die UeO dem Kanton zur Genehmigung eingereicht werden.

Antrag

1. Der Stadtrat genehmigt die Vorlage Planung Ausserholligen III (Schlossstrasse-Freiburgstrasse-Weissensteinstrasse).
2. Er erlässt Zonenplan Ausserholligen III (Plan Nr. 1339/1 vom 2. August 2007). Die bisherigen Baulinien im Planungsgebiet werden aufgehoben.
3. Der Stadtrat empfiehlt den Stimmberechtigten mit ... Ja- gegen ... Nein-Stimmen bei ... Enthaltungen folgenden Beschluss zur Annahme:

Die Stadt Bern erlässt den Zonenplan Ausserholligen III (Plan Nr. 1339/2 vom 2. August 2007). Die bisherige Zonenordnung im Planungsgebiet wird aufgehoben.

4. Die Botschaft an die Stimmberechtigten wird genehmigt.

Bern, 19. September 2007

Der Gemeinderat

Beilagen

- Überbauungsordnung Ausserholligen III (Plan Nr. 1339 / 1 vom 2. August 2007)
- Zonenplan Ausserholligen III (Plan Nr. 1339 / 2 vom 2. August 2007)
- Botschaft an die Stimmberechtigten