80
(2003)

Interfraktionelle Motion GFL/EVP, SP/JUSO, FDP (Ueli Stückelberger, GFL/Margrith Beyeler-Graf, SP/Urs Jaberg, FDP): Neue Wohnzone bei der S-Bahn-Station Riedbach

Den Unterzeichnenden ist die Förderung des Wohnens in Bern ein grosses Anliegen, ist doch das Funktionieren vieler städtischer Einrichtungen aus finanziellen Gründen auf eine genügend grosse Einwohnerzahl (Steuerzahlende) angewiesen. Damit die Wohnbevölkerung in Bern wieder zunimmt, sind in diversen Bereichen verstärkte Anstrengungen notwendig, dazu gehört nebst der Förderung des verdichteten Bauens und der Bekämpfung der Zweckentfremdung von Wohnraum vorab auch das Schaffen von neuen Wohnzonen an attraktiven Lagen.

Das Gebiet um die S-Bahn-Station Riedbach im Westen Berns ist eine solche attraktive Lage. Dieses Gebiet eignet sich sehr für den Bau einer erheblichen Zahl zusätzlicher Wohneinheiten. Nicht nur ist die Wohnlage vorzüglich, infolge der Nähe zur für grosse Passagierzahlen ausgerichteten S-Bahn-Station Riedbach wären die Wohneinheiten auch sehr gut an den öffentlichen Verkehr angeschlossen, was die Attraktivität erhöht. Eine grössere Wohnüberbauung an einer S-Bahn-Station ist auch aus raumplanerischen Gründen zu unterstützen.

Die Unterzeichnenden stellen sich eine grössere und architektonisch ansprechende Siedlung mit durchmischter Bebauung vor, in der sowohl Mehrfamilienhäuser wie auch Reiheneinfamilienhäuser Platz haben sollen.

Aus diesen Gründen bitten die Unterzeichnenden den Gemeinderat, dem Stadtrat eine Planungsvorlage zu unterbreiten, die eine Umzonung des Gebietes um die S-Bahn-Station Riedbach von der Landwirtschaftszone in eine Wohnzone zum Gegenstand hat.

Bern, 13. Februar 2003

Interfraktionelle Motion GFL/EVP, SP/JUSO, FDP (Ueli Stückelberger, GFL/Margrith Beyeler-Graf, SP/Urs Jaberg, FDP), Margrit Stucki-Mäder, Annemarie Lehmann-Schoop, Verena Furrer-Lehmann, Andreas Zysset, Andreas Flückiger, Rolf Schuler, Ruth Rauch, Ruedi Keller, Christof Berger, Christian Michel, Beat Zobrist, Rosmarie Okle Zimmermann, Béatrice Stucki, Liselotte Lüscher, Markus Lüthi, Miriam Schwarz, Andreas Krummen, Margareta Klein-Meyer, Barbara Mühlheim, Sylvia Spring Hunziker, Michael Aebersold, Conradin Conzetti, Anna Coninx, Peter Künzler, Stephan Hügli-Schaad, Markus Blatter, Christine Bosshardt, Max Suter, Hans-Ulrich Suter

Antwort des Gemeinderats

Der Gemeinderat teilt die Auffassung der Motionärinnen und Motionäre, dass intensive Anstrengungen nötig sind, um in der Stadt Bern wieder ein Wachstum der Wohnbevölkerung zu erreichen – und dass dazu neben der Förderung des verdichteten Bauens und dem Kampf gegen die Zweckentfremdung von Wohnraum auch die Bereitstellung von neuen Wohnzonen an attraktiven Lagen gehört. Er hat deshalb die Direktion für Planung, Verkehr und Tiefbau am 15. Januar 2003 beauftragt, eine entsprechende Ergänzung des Stadtentwicklungskonzepts STEK vorzubereiten und die Planung für mehrere neue Wohnbauareale so voranzutreiben, dass Ende Mai/Anfang Juni das Mitwirkungsverfahren eingeleitet werden kann.

Diesem Beschluss gingen umfangreiche Abklärungen voran, die im Folgenden zusammengefasst werden.

1. Umsetzung des Stadtentwicklungskonzepts STEK

Aufgrund des räumlichen Stadtentwicklungskonzepts STEK werden laufend neue planerische Grundlagen zur Realisierung von Wohnüberbauungen geschaffen. Seit 1994 haben die Stimmberechtigten sämtlichen 14 Planungsvorlagen für Wohnbauareale zugestimmt. Einzig die Hüttendorfzone Neufeld als Spezialwohnform wurde abgelehnt.

Ungefähr ein Viertel aller 50 im STEK aufgeführten Wohnareale wurde überbaut (11) oder steht kurz davor (3 baubewilligte Projekte).

- Realisiert wurden 11 Überbauungen mit 120 000 m2 BGF (Länggasse: Felsenau; Mattenhof-Weissenbühl: Zwyssigstrasse, Eigerstrasse, Schönegg; Kirchenfeld-Schosshalde: Vermont-Park, Schöngrün, Baumgarten Ost 1. und 2. Etappe; Breitenrain: Rabbentalstrasse, Stockerenweg, Vordere Lorraine; Bümpliz-Bethlehem: Buech).
- Für 3 Areale mit 16 000 m2 BGF liegen Baubewilligungen vor (Sandrain, Weyermannshaus-Ost 1, Oberbottigen ZPP B).

Knapp ein Drittel der Wohnbauareale (15) ist rechtlich und planerisch baureif und harrt der Realisierung; für 5 Areale läuft bereits das Baugesuchsverfahren.

- Im Baugesuchsverfahren: 5 Areale mit 30 000 m2 BGF (Länggasse-Felsenau: Stadtbach; Mattenhof-Weissenbühl: Scheuerrain-Sulgenrain; Kirchenfeld-Schosshalde: Baumgarten Ost 3. Etappe; Bümpliz-Bethlehem: Oberbottigen ZPP A; Oberbottigen ZPP C).
- Baureif sind 10 weitere Areale mit rund 212 600 m2 BGF (Länggasse-Felsenau: Tiefenau Süd; Mattenhof-Weissenbühl: Gangloff, Weissenstein, Holligenstrasse; Kirchenfeld-Schosshalde: Brunnadern, Alexandraweg; Breitenrain: Uferweg, Sempachstrasse; Bümpliz-Bethlehem: Obermatt-Wangenmatt, Brünnen).

Für einen Sechstel der Areale läuft noch das Planungsverfahren.

- Planerisch bearbeitet werden 3 Areale mit 74 000 m2 BGF (Kirchenfeld-Schosshalde: Schönberg Ost; Bümpliz-Bethlehem: Ackerli, Weyermannshaus-West).
- Für die 3 Areale Umfeld S-Bahn-Station Wankdorf, Schnellgutareal und Rehhag wird zwar ein anderer Nutzungsschwerpunkt anvisiert, doch ergeben sich mit ihnen weitere 15 000 m2 BGF Wohnraum.
- Der Werkhof Schwarztorstrasse wird auf seine Eignung als Wohnareal hin überprüft.

Ein weiterer Viertel der Areale (13) hat sich für eine kurzfristige Realisierung von Wohnnutzung als ungeeignet erwiesen, da vorläufig andere Nutzungsinteressen im Vordergrund stehen:

- 8 Areale mit 111 000 m2 BGF wurden planerisch noch nicht oder erst teilweise bearbeitet (Länggasse-Felsenau: Lokomotivdepot Ost; Mattenhof-Weissenbühl: Tramdepot Eigerplatz; Kirchenfeld-Schosshalde: Tramdepot Burgernziel, Verdichtung Egghölzli, Saali, Springgarten; Bümpliz-Bethlehem: Bernasconi-Areal, Messerligrube).
- 5 Areale mit Mischnutzungen sollen hinsichtlich allfälliger Wohnbauanteile nicht mehr weiter verfolgt werden (Mattenhof-Weissenbühl: Bahnhof Weissenbühl) oder werden an-

derweitig beansprucht (Länggasse-Felsenau: Lokomotivdepot West, Eilgutareal; Bümpliz-Bethlehem: Bahnhof Bümpliz Nord, Morgenstrasse).

Fazit: Damit die wohnbaupolitischen Ziele der Stadt Bern umgesetzt werden können, muss ein diversifiziertes Angebot von Grundstücken mit unterschiedlichen Qualitäten auf dem Markt verfügbar sein. Wie die Erfahrungen zeigen, können von den ersten konzeptionellen Ideen über das Planungs-, Projektierungs- und Baubewilligungsverfahren bis zur Realisierung inkl. Vermarktung ohne weiteres 10 Jahre vergehen. Umso wichtiger ist ein flexibles und zukunftsgerichtetes Konzept zur Sicherstellung eines funktionierenden Marktangebots an Wohnbauarealen. Die Anzahl der effektiv gebauten Wohnungen wird zwar eher von konjunkturellen Gegebenheiten beeinflusst als von planerischen und rechtlichen Verfahren. Aber ohne planerische Vorleistungen können die am Wohnungsbau beteiligten Agierenden nicht aktiv werden.
Die Akzeptanz einzelner Wohnbauvorlagen steigt, wenn diese in ein Gesamtkonzept eingebettet sind. Das STEK 95 ist hinsichtlich der Gesamtübersicht über die Wohnbauareale nicht mehr in allen Punkten aktuell; es muss daher à jour gebracht und ergänzt werden.

2. STEK-Ergänzung Wohnen 2003

Das Stadtentwicklungskonzept 95 vermochte in den vergangenen sieben, acht Jahren die planerische Entwicklung von Arealen bis hin zur Volksabstimmung verständlich und im Allgemeinen auch konsensfähig zu machen. Entsprechend ist sein Stellenwert im Meinungsbildungsprozess. Heute stehen für wichtige Wohnbauareale, die noch nicht im STEK 95 erfasst sind, die politischen Entscheide (z.B. Viererfeld) oder die planerischen Weichenstellungen (z.B. Bern Ost) an. Deshalb soll das STEK vor der nächsten Volksabstimmung über ein grosses Wohnbauareal – voraussichtlich Viererfeld – aktualisiert werden.
Die inhaltlichen Ziele des STEK 95 haben nach wie vor Gültigkeit; sie sollen aber klarer und pointierter auf spezifisch urbane Wohnformen ausgerichtet werden, die sich vom Wohnungsangebot ausserhalb der Kernstadt abheben. Da die Stellung der Stadt Bern als Kernstadt davon abhängt, ob sie fähig ist, ihre Zentrumsfunktion und deren besondere Lebensbedingungen zum Tragen zu bringen, muss insbesondere auch das spezielle Wohnungsangebot ein herausragendes Qualitätsmerkmal der Stadt werden.

Die STEK-Ergänzung 2003 soll ausser den bereits bekannten Arealen weitere potenzielle Wohnstandorte aufzeigen.

- 3 Areale mit insgesamt 26 000 m2 BGF, die nicht im STEK 95 aufgeführt sind, wurden im Rahmen der Teilrevision Nutzungszonenplan (Burgunderstrasse in Bümpliz; Wanderareal im Mattenhofquartier) beziehungsweise mit einer Einzelplanung (Von Roll-Areal in der Länggasse) bereits rechtskräftig für die Wohnnutzung umgezont. Für das Von Roll-Areal liegt inzwischen ein baubewilligtes Projekt vor, und die Wohnungen auf dem Wanderareal wurden realisiert.
- In Planung sind mit dem Viererfeld in der Länggasse und der Manuelmatte im Kirchenfeldquartier zwei weitere grosse Wohnbauareale mit 125 000 m2 BGF, die im STEK 95 noch nicht aufgeführt wurden.
  Geprüft wurden oder werden zudem Stadterweiterungen im Westen (Riedbach) und im Osten (Areale Bern Ost), die Standorte Gaswerkareal und Freiburgstrasse / Krippenstrasse im Mattenhof, die mindestens teilweise dem Wohnen zugute kommen sollen, sowie die Areale Huberstrasse / Mutachstrasse, Brückenstrasse (beide Mattenhof) und Tiefenau Nord (Länggasse).

- Mit Einzelplanungen werden laufend Grundstücke einer dichteren oder geeigneteren baulichen Nutzung zugunsten des Wohnens zugeführt. Der Planungsbedarf variiert jeweils zwischen der Anpassung einzelner Baulinien (Reichenbachweg / Dahliaweg, Mattenhof) und dem Erlass von Überbauungsordnungen auch für Sonderbauformen (Heckenweg, Mattenhof). Da meist konkrete Bauabsichten das Verfahren in Gang setzen, sind die Realisierungsaussichten in diesen Fällen sehr gut. Pro Areal können jeweils zwischen 10 und 30 Wohnungen erstellt werden.
- Die Stadt Bern verfügt nur über ein beschränktes Potenzial an Gewerbe- und Industriebrachen. In den letzten Jahren wurden viele davon bereits überbaut oder planerisch für die Überbauung vorbereitet (Schermen, Ackerli, Obermatt-Wangenmatt; Weyermannshaus-Ost I, Ausserholligen I, Ausserholligen II, Burgunderstrasse, Von Roll-Areal, Weissenstein, Chutzenstrasse, Wanderareal, alte Waffenfabrik / SE-Elektronik). Für weitere, teilweise sehr grosse IG-Areale ist die Planung im Gang (Wankdorf, Ausserholligen, Weyermannshaus-West).
  In den verbleibenden IG-Zonen stehen zurzeit keine Brachen zur Verfügung. Sollte sich abzeichnen, dass weitere Areale frei werden und für andere Nutzungen zur Verfügung stehen, wird die Umzonung (auch) zugunsten des Wohnens zu prüfen sein, in den bestehenden Gebäuden wie auch in Neubauten. Bauliche Verdichtungen zugunsten des Wohnens in bestehenden Gewerbearealen hingegen sind wegen der gegenseitigen Beeinträchtigung der Nutzungsarten sehr heikel.
- Das STEK 95 muss bezüglich der Wohnbauareale in verschiedenen Punkten korrigiert werden. Als zusätzliche Areale sind aufzunehmen: Im Stadtteil *Länggasse-Felsenau* das Von Roll-Areal (baureif) und das Viererfeld (öffentliche Auflage steht bevor); *Bümpliz-Bethlehem:* Burgunderstrasse (baureif); *Kirchenfeld-Schosshalde*: Manuelstrasse (öffentliche Planauflage erfolgt), Wittigkofenweg, Hintere Schosshalde, Senngut (planerische Abklärungen erfolgt)*; Mattenhof-Weissenbühl:* Gaswerkareal, Freiburgstrasse / Krippenstrasse (Planungsauftrag erteilt). Neu auf ihre Eignung für den Wohnungsbau hin untersucht werden sollen zusätzlich die Areale Tiefenau Nord (Länggasse), Mutachstrasse / Huberstrasse und Brückenstrasse (Mattenhof-Weissenbühl).

Die Kapazitäten und Ressourcen sowohl der Stadtverwaltung (Personal, Finanzen) als auch der Bauwirtschaft und potenzieller Investorinnen und Investoren erfordern kurz-, mittel- und langfristige Strategien hinsichtlich der Evaluation, Beplanung und Überbauung von Arealen zugunsten des Wohnens in der Stadt Bern. Es ist davon auszugehen, dass kurzfristig, das heisst innerhalb der nächsten fünf Jahre, rund 1 100 Wohnungen erstellt werden können; mittelfristig dürften 1 500 und langfristig (innert 15 Jahren) nochmals 1 200 Wohnungen realisiert werden.

3. Ergebnisse der Abklärungen in Bern Ost und Riedbach

Für die neu zur Diskussion stehenden Wohnbauareale in Bern Ost und Riedbach wurde in einer 1. Planungsphase eine vertiefte Gesamtbeurteilung im Hinblick auf eine allfällige Ein- bzw. Umzonung vorgenommen. Die Prüfungsergebnisse können wie folgt zusammengefasst werden:

3.1 Bern Ost

Im Gebiet Bern Ost sind am Wittigkofenweg, in der Hinteren Schosshalde und beim Senngut städtebaulich geeignete und auch vom Orts- und Landschaftsbild her mögliche neue Wohnbaustandorte vorhanden. Die Areale eignen sich für eine 2- bis 3-geschossige Überbauung mit Wohnungen für mittlere bis hohe Ansprüche und für Familien. Mit einer angemessenen Bebauungsdichte (Ausnützungsziffer 0,5) können an den drei Standorten insgesamt ca.

28 000 m2 Bruttogeschossfläche realisiert werden, was rund 160 grösseren Wohnungen (bei 160 m2 / Wohnung) mit zusätzlichen Räumen zum Arbeiten, für Ateliers, etc. entspricht.
Für die Wohnüberbauungen entstehen Erschliessungskosten in der Grössenordnung von 1,27 Mio. Franken am Wittigkofenweg, 0,5 Mio. Franken in der Hinteren Schosshalde und 0,47 Mio. Franken beim Senngut. Die Verlegung und Neuanlage der bestehenden Familiengärten am Wittigkofenweg wird zusätzlich 1,3 Mio. Franken kosten. Die autobahnseitigen Lärmschutzmassnahmen für die Überbauung am Wittigkofenweg sind im Erschliessungsaufwand mit 0,8 Mio. Franken berücksichtigt. Kein Investitionsbedarf besteht für Kindergarten- und Schulräume und für den Ausbau des öffentlichen Verkehrs.
Die Verkehrserschliessung des Gebiets Bern Ost Richtung Innenstadt und Autobahn führt über die heute stark belastete Kreuzung Buchserstrasse / Ostring. Ein Direktanschluss der Giaccomettistrasse auf den Freudenbergerplatz könnte die Buchserstrasse vom motorisierten Individualverkehr merklich entlasten. Die Kosten für den Bau der neuen Strassenverbindung werden auf 2,5 Mio. Franken geschätzt. Das Vorhaben wird im Zusammenhang mit der beschlossenen städtebaulichen Aufwertung des Zugangs zum Paul Klee-Zentrum vom Freudenbergerplatz her weiter verfolgt.

3.2 Riedbach

Das Gebiet Riedbach wird heute landwirtschaftlich genutzt und ist auch der Landwirtschaftszone zugeordnet. Ausgangspunkt für eine mögliche bauliche Entwicklung ist die Haltestelle Riedbach an der Bahnlinie Bern-Neuenburg mit dem Restaurant Bahnhof und der Poststelle Riedbach. Die Entfernung zum Dorf Oberbottigen beträgt 1,5 km; Brünnen (Siedlungsrand von Bethlehem) liegt rund 3 km weit weg. Im Hinblick auf die Belastung durch zusätzlichen motorisierten Verkehr müssen bei Realisierung einer Neuüberbauung voraussichtlich Massnahmen an der Bottigen- und Riedbachstrasse ergriffen und nach Oberbottigen eine öffentliche Verkehrsverbindung geschaffen werden.
Ausserhalb der potenziellen Überschwemmungsgebiete können nach einer Studie des Stadtplanungsamts[1] in Fusswegdistanz zur Bahnstation rund 70 000 m2 Nettobaufläche bereitgestellt werden. Geprüft wurden insbesondere die folgenden drei Möglichkeiten: Individuelle Einfamilienhaus-Bebauung, verdichtete Siedlungsüberbauung sowie Mehrfamilienhaus-Überbauung.
Je nach Bebauungsdichte sind zwischen 350 und 450 Wohneinheiten für 900 bis 1 100 Einwohnerinnen und Einwohner möglich. Die Bevölkerung von Riedbach würde dadurch vervielfacht. Die Neubebauung wäre ein Quartier, das wohl als Satellit der Stadt im ländlichen Teil von Bern wahrgenommen würde.
Die Exposition des bebaubaren Areals mit Nord- und Osthanglagen ist für den Wohnungsbau nicht optimal. Der weitgehend intakte Landschaftsraum, der im STEK als erhaltenswürdig bezeichnet wurde, würde mit der Bebauung neu geprägt. Das Grünraum- und Landschaftskonzept des STEK müsste entsprechend korrigiert werden.
Die Überbauung Riedbach erforderte hohe Infrastrukturinvestitionen: Ausser den Erschliessungskosten (für Strassen, Wasser, Abwasser, Elektrizität, etc.) in der Grössenordnung von rund 6 Mio Franken wären ca. 20 Mio. Franken für Bildungs- und Sozialeinrichtungen (Schule, Kindergarten, Kindertagesstätte) aufzubringen. Ob die BN-Haltestelle zu einer S-Bahn-Haltestelle um- und ausgebaut werden müsste, wurde noch nicht abgeklärt.
Nach Abzug der Planungsmehrwertabgeltung blieben Kosten in der Grössenordnung von mindestens 17 bis 19 Mio. Franken zu decken. Ein Nettoertrag aus dem Steuersubstrat würde erst nach sehr vielen Jahren anfallen.

---

[1] Die Studie „Neubaugebiet in Riedbach“ vom 23.09.2002 kann beim Stadtplanungsamt bezogen werden.

Anders als in den stadtnahen Agglomerationsgemeinden mit vielen Überbauungen von zweifelhafter städtebaulicher Qualität blieb der landwirtschaftlich geprägte Teil des Stadtgebiets von Bern bisher von einer unkontrollierten baulichen Entwicklung verschont. Dafür wurde Bümpliz / Bethlehem über Generationen hinweg in vorbildlicher Weise beplant und baulich entwickelt. Es entstand ein klar abgegrenzter Stadtrand. Diese Strategie der Stadtentwicklung sollte nach Auffassung des Gemeinderats beibehalten und nicht zugunsten einer kurzfristigen, wenig nachhaltigen Entwicklung in Riedbach aufgegeben werden.

Der Gemeinderat hat deshalb beschlossen, die Planungen in Bern Ost weiter zu konkretisieren, eine bauliche Entwicklung in Riedbach aber erst vorzusehen, wenn die oben erwähnten Baulandpotenziale aufgebraucht sind.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Stadtrat, die Motion abzulehnen.

Bern, 2. April 2003

Der Gemeinderat