

## Bericht des Gemeinderats

### **Interfraktionelles Postulat FDP, SVP, BDP/CVP (Bernhard Eicher, FDP/Roland Jakob, SVP/Martin Schneider, BDP) vom 13. März 2014: Verdichtetes Bauen konkret angehen (2016.SR.000073)**

In der Stadtratssitzung vom 10. März 2016 wurde das folgende Postulat FDP, SVP, BDP/CVP erheblich erklärt.

Die Stadt Bern ist heute das Zugpferd des Kantons Bern. Unsere Stadt soll diese Position während der nächsten Jahre gezielt ausbauen und dadurch an Bedeutung nicht nur innerhalb des Kantons, sondern auch innerhalb der ganzen Schweiz gewinnen. Bern soll bekannt werden als Stadt mit hoher Lebensqualität, starken Wirtschaftspartnern und exzellenten Bildungsstätten.

Damit die Realisierung dieses Vorhabens möglich wird, muss unsere Stadt ihren zur Verfügung stehenden, knapp bemessenen Raum optimal nutzen. Entsprechend soll in Bern eine verdichtete Bauweise – insbesondere für den Wohnungsbau – ermöglicht werden. Dies bedeutet aufgrund der engen Platzverhältnisse wohl in erster Linie: Es muss möglich werden, höher zu bauen. Dabei ist dem historischen Erbe unserer Stadt selbstverständlich Rechnung zu tragen, dies gilt in besonderem Masse für die Innenstadt. Gelingt es, die bestehende Bausubstanz in die Höhe zu entwickeln, würde dies mithelfen, eine Vielzahl von Herausforderungen zu meistern:

- Dank zusätzlichem Wohnraum erfährt der Wohnungsmarkt eine Entspannung, der Druck auf die Mietpreise lässt nach.
- Dank zusätzlichem Wohnraum können Pendlerwege in die Stadt verkürzt werden, sowohl der öffentliche als auch der private Verkehr werden entlastet.
- Dank zusätzlichem Wohnraum kann der Zersiedelung des ländlichen Raums entgegen gewirkt werden.
- Dank zusätzlichem Wohnraum können die vom Gemeinderat formulierten Wachstumsziele betreffend Einwohnerzahl erreicht werden.
- Dank zusätzlichem Wohnraum nimmt der Umnutzungsdruck auf bestehende Gewerberäumlichkeiten ab. Gelingt im Übrigen auch eine Verdichtung der Arbeitszonen, kann Platz für neue Arbeitgeber in der Stadt Bern geschaffen werden.

Der Gemeinderat wird deshalb mit folgendem Auftrag versehen:

1. Er unterbreitet dem Stadtrat (und letztinstanzlich den Stimmberechtigten) eine Änderung der Bauordnung (BO), welche in Bern eine verdichtete Bauweise ermöglicht.
2. Dabei werden folgende Rahmenbedingungen berücksichtigt:
  - a. Die Verdichtung soll insbesondere für die Wohnzonen (Zonen W, WG und K) ermöglicht werden.
  - b. Eine Verdichtung für die Arbeitszonen (Zonen D und IG) ist – soweit sinnvoll – ebenfalls zu ermöglichen.
  - c. Die Verdichtung findet insbesondere über die Erlaubnis, höher zu bauen, statt.
  - d. Dem Denkmalschutz wird genügend Rechnung getragen. Die Innenstadt wird von der Verdichtung ausgenommen.
3. Die Änderungen der Bauordnung werden dem Stadtrat spätestens Ende 2015 vorgelegt, so dass die entsprechende Volksabstimmung im Jahr 2016 stattfinden kann (10 Jahre nach der letzten Revision der BO).
4. Die Änderungen der Bauordnung werden dem Stadtrat separat vorgelegt, d.h. es sind keine weiteren thematischen Anpassungen der BO enthalten.

Bern, 13. März 2014

*Erstunterzeichnende: Bernhard Eicher, Roland Jakob, Martin Schneider*

*Mitunterzeichnende: Nathalie D'Addezio, Jacqueline Gafner Wasem, Christoph Zimmerli, Kurt Hirsbrunner, Ueli Jaisli, Dannie Jost, Alexander Feuz, Simon Glauser, Rudolf Friedli, Hans Kupferschmid, Martin Mäder, Isabelle Heer, Hans Ulrich Gränicher, Manfred Blaser, Claudio Fischer, Michael Daphinoff*

## **Bericht des Gemeinderats**

Die Postulanten und Postulantinnen verlangen vom Gemeinderat eine Änderung der Bauordnung unter Berücksichtigung von bestimmten Rahmenbedingungen, welche in Bern eine verdichtete Bauweise ermöglichen soll. In der Antwort zur ehemaligen Motion wurde auf die Bearbeitung des Stadtentwicklungskonzepts STEK 2016 hingewiesen. In der Zwischenzeit wurde das Stadtentwicklungskonzept STEK 2016 erarbeitet und vom Gemeinderat am 14. Dezember 2016 beschlossen. Darin wird aufgezeigt, mit welcher Strategie die bauliche Verdichtung in Zukunft weiterverfolgt werden soll. Dazu hat er auch Aufträge zur Umsetzung der Ziele des Stadtentwicklungskonzepts an die Stadtverwaltung erteilt, auch bezüglich der Priorisierung der Gebietsentwicklungsgebiete (Chantiers) und der Überprüfung der Bauvorschriften zur Optimierung resp. Begünstigung der baulichen Verdichtung.

Die Stadt Bern zeichnet sich durch einheitliche Siedlungsstrukturen mit einem einheitlichen Strassen- und Siedlungsbild aus. Zudem ist sie eine flächendeckend begrünte Stadt mit sehr hoher Wohnqualität. Das wird in Umfragen stets bestätigt. Diesen besonderen Qualitäten muss Sorge getragen werden. Sie dürfen nicht durch individuelle (Verdichtungs)-Entscheidungen gestört werden. Eine individuelle Erhöhung einzelner Gebäude kann eine intakte Überbauungsstruktur und das einheitliche Strassen- und Siedlungsbild erheblich abwerten. Es müssen also der Situation und dem Baubestand angepasste Vorschriften, die den einheitlichen Strassen- und Siedlungsbildern Rechnung tragen, erlassen werden. Deshalb braucht es zur inneren baulichen Verdichtung stadtweite sorgfältige Einschätzungen und die richtigen zielführenden sowie flankierenden Massnahmen zur Umsetzung. Nicht alleine durch das höhere Bauen bzw. die bauliche Verdichtung wird eine Stadt „dichter“, sondern dadurch, dass die effektive Bevölkerungs-, Erlebnis- und Qualitätsdichte zunehmen. Eine nachhaltige und qualitätsvolle bauliche Verdichtung setzt deshalb gleichzeitig voraus, den Nutzungsdruck auf Frei- und Grünflächen zu lösen, die notwendigen Ausstattungen zu finanzieren und bereitzustellen sowie den steigenden Bedürfnissen der Bevölkerung bezüglich Versorgung und Mobilität Rechnung zu tragen und darüber hinaus den städtebaulichen und architektonischen Anforderungen gerecht zu werden.

Die stadtweite Anwendung des Nutzungszonen- und Bauklassenplans für Einzelbauvorhaben und einzelne Parzellen hat sich bewährt. Rund tausend Baugesuche können jährlich bewilligt werden. Durch den Bauklassenplan können die bestehende Überbauungsstruktur und die bestehenden Qualitäten mit Um- und Neubauten gesichert oder weiterentwickelt werden. Es gibt kaum Baugesuche, die städtebaulich beanstandet werden müssen. Mit den geltenden Vorschriften ist eine hohe Rechts- und Anwendungssicherheit für die Bauherrin und den Bauherrn gegeben. Das hat sich mit der Anpassung des Bauklassenplans 1989 gegenüber vorher stark verbessert. Für die sorgfältige und angemessene Entwicklung der intakten Stadtgebiete, wie sie im STEK 2016 bezeichnet sind, eignet sich eine massvolle Anpassung der Grundordnung gut. Für Umstrukturierung und Umnutzung von Arealen, auch mit dem Ziel einer baulichen Verdichtung, gibt es das Instrument der Überbauungsordnung, das sehr flexibel und situationspezifisch ausgestaltet werden kann. Mit diesem Instrument wird die Grundordnung arealbezogen an die veränderten Verhältnisse und Bedürfnisse angepasst. Es eignet sich für Baugruppen und die dynamischen Gebiete, wie sie im

STEK bezeichnet sind. Ebenso ist zu erwarten, dass die grossen Gebietsentwicklungen (die sogenannten Chantiers wie sie im STEK 2016 bezeichnet sind) zunächst über eine Masterplanung neu gedacht und dann über eine Sondernutzungsplanung (z. B. Überbauungsordnung, Zone mit Planungspflicht oder Umzonung) planerisch neu festgesetzt werden. Inwieweit in der Grundordnung (gegenüber heute) Erleichterungen für die Etablierung dieser Sondernutzungsplanungen erfolgen, werden der Stadtrat und die Stimmbevölkerung entscheiden.

Der Gemeinderat verfolgt das Ziel der inneren baulichen Verdichtung ebenso wie die Postulantinnen und Postulanten und wird dem Stadtrat zu gegebener Zeit die entsprechenden Vorlagen unterbreiten.

Er nimmt zu den Punkten des Postulats im Einzelnen wie folgt Stellung:

*Zu Punkt 1:*

Aufgrund der Folgeaufträge zum Stadtentwicklungskonzept STEK 2016 werden notwendige Anpassungen an die Grundordnung geprüft und dem Stadtrat entsprechend unterbreitet. Die Anpassung der Grundordnung erfolgt nicht in Form einer Totalrevision, sondern in mehreren, thematisch gebündelten, Schritten und dazu notwendigen Volksabstimmungen. Siehe Punkt 3 und 4.

Parallel dazu sind jedoch weiterhin zahlreiche Planungsvorlagen zur Umstrukturierung und Umnutzung und damit auch Verdichtung von Arealen in Arbeit. Dazu gehören städtische und private Areale wie z.B. die Areale Gaswerk, Weyermannshaus-West, Schwarztorstrasse/Brunnmattstrasse (Meinen-Areal), Ausserholligen VI (ewb), Meienegg. Diese werden dem Stadtrat zu gegebener Zeit unterbreitet. Zahlreiche weitere sinnvolle Verdichtungsgebiete sind erfasst und werden zur Realisierung entwickelt. Deren Entwicklung wird von der Stadt unterstützt und gefördert.

*Zu Punkt 2:*

Die genannten Rahmenbedingungen werden bei der Prüfung und Bearbeitung der Grundordnung berücksichtigt. Darunter sollen auch die Wohn- (2.a) und die Arbeitszonen (2.b) fallen. Die Verdichtung primär über die Höhe (2.c) wird geprüft, erscheint aber aus heutiger Sicht nur in Einzelfällen erfolgversprechend. Insbesondere Hochhaussiedlungen weisen eine vergleichsweise geringere Ausnutzung und Lebensqualität gegenüber bewährteren und dichterem Quartiertypologien unterhalb der Hochhauskategorie auf. Dem Denkmalschutz (2.d) soll genügend Rechnung getragen werden. Ein Vergleich von STEK 2016 mit dem revidierten Bauinventar zeigt nur wenige Konfliktpunkte. Hier werden sorgfältige Interessenabwägungen, in der Regel im Zusammenhang mit der Erarbeitung von Sondernutzungsplanungen, zur Anwendung kommen.

*Zu Punkt 3:*

Der Gemeinderat hat die Präsidialdirektion beauftragt, ihm im laufenden Jahr einen Vorschlag für die Umsetzung der Revision der Grundordnung zu unterbreiten. Der Termin für die Umsetzung von Massnahmen für die innere Verdichtung kann deshalb heute noch nicht verbindlich in Aussicht gestellt werden.

*Zu Punkt 4:*

Der Handlungsbedarf zur Änderung der Grundordnung ist auch in anderen Themenbereichen, oft ausgelöst durch die übergeordnete Gesetzgebung, notwendig - z.B. bezüglich der neuen Umschreibung der Zonen im öffentlichen Interesse. Inwieweit die Grundordnung inkl. Bauordnung themenbezogen den zuständigen Gremien unterbreitet wird, wird der Gemeinderat aufgrund der oben erwähnten Überprüfung entscheiden. Eine Anpassung der Grundordnung in Teilbereichen ist unumgänglich. Mit welchen anderen, thematischpassenden Änderungen der Grundordnung die Vorschriften zur inneren Verdichtung vorgelegt werden sollen, kann zum jetzigen Zeitpunkt noch

nicht gesagt werden. Der Gemeinderat wird jedoch dem Stadtrat die entsprechenden Vorlagen zu gegebener Zeit unterbreiten.

Bern, 1. März 2017

Der Gemeinderat