

Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat**Zonenplan Warmbächliweg-Güterstrasse; Abstimmungsbotschaft**

Interfraktionelle Motion GB/JA!, GFL/EVP, SP/JUSO (Stéphanie Penher, GB/Daniel Klauser, GFL/Rithy Chheng, SP/JUSO) vom 25. November 2010: Auf dem ehemaligen KVA-Areal am Warmbächliweg soll nachhaltiges Wohnen geplant werden; Abschreibung (10.000314)

Motion Fraktion SP/JUSO (Ruedi Keller, SP) vom 19. August 2010: Innovative Wohnbaupolitik KVA-Areal am Warmbächliweg; Abschreibung (10.000213)

Postulat Fraktion SP/JUSO (Christof Berger, SP) vom 4. Mai 2006: Das heutige Gelände der KVA zum Wohnen und Leben; Prüfungsbericht (06.000118)

1. Worum es geht

Der Zonenplan Warmbächliweg-Güterstrasse ist abgestimmt auf die Inhalte und Ziele der Quartierplanung Stadtteil III. Er wurde im Zusammenhang mit der Verlegung der Kehrrichtverwertungsanlage (KVA) vom Areal Warmbächliweg in das Gebiet Forsthaus West erarbeitet. Diese Verlegung geschieht im Rahmen des Stadtentwicklungskonzepts STEK Ergänzung Infrastruktur, welches die Entlastung von Wohnquartieren durch die Verlagerung von emissionsträchtigen Infrastrukturanlagen an andere Standorte vorsieht. Durch die Verlagerung der KVA wird an zentraler Lage ein grosses Areal frei, das nun zu einem attraktiven, nutzungsdurchmischten Wohnquartier mit ca. 250 Wohnungen umgenutzt werden soll. Anvisiert ist eine ausgewogene Mischung von Wohnen und wohnverträglichen Arbeits- und Freizeitnutzungen. Dabei soll der Schwerpunkt auf dem Wohnen selbst und auf Wohnergänzungsnutzungen (Cafés, Läden, Studios, etc.) liegen, die mit Arbeitsplätzen im Dienstleistungssektor ergänzt und durch neu gestaltete Aussenräume aufgewertet werden. Dabei werden auch soziale, soziokulturelle oder familienergänzende Infrastrukturen und Dienstleistungen berücksichtigt. Mit dem Zonenplan Warmbächliweg-Güterstrasse wird eine planerische Grundlage geschaffen, damit diese Absichten ermöglicht werden.

2. Inhalt des Zonenplans

Der Zonenplan Warmbächliweg-Güterstrasse besteht aus zwei Bereichen: der Zone mit Planungspflicht (ZPP), in der die Kehrrichtverwertungsanlage am Warmbächliweg 2 sowie die Liegenschaften an der Bahnstrasse 8 und an der Güterstrasse 21 liegen und der Dienstleistungszone, der die Liegenschaften an der Güterstrasse 22 und der Güterstrasse 24/26 zugeteilt werden. Der Zweck der ZPP ist die Realisierung einer qualitativ hochwertigen, vorwiegend dem Wohnen vorbehaltenen Überbauung. Die Dienstleistungszone bezweckt die Sicherung der bereits heute ausgeübten Nutzung.

In der ZPP werden die Elemente der Grundordnung (Art und Mass der Nutzung) verbindlich festgelegt. Die übrigen Bestimmungen sind als Grundsätze formuliert, die später im Rahmen der im Infrastrukturvertrag festgeschriebenen qualitätssichernden Verfahren (Ideenwettbewerb und anschliessende Projektwettbewerbe) im Detail festgelegt werden. Das zulässige Nutzungsmass in der ZPP wird auf maximal 40 000 m² BGF festgelegt. Das entspricht einer Ausnützungsziffer von 1.80. Die maximale Gebäudehöhe wird mit 60 m angegeben. Der Anteil an Wohnnutzung muss mindestens 80 % betragen. Mindestens 16 000 m² BGF sind dem gemeinnützigen Wohnungsbau vorbehalten. Es sind nur nicht störende Arbeitsnutzungen erlaubt. Des Weiteren verfolgt die Stadt Bern die Förderung von grossen Wohnungen mit hoher Qualität für grössere Familien. Die Förderung wird in Form eines BGF-Bonus angezeigt. Für jeden erstellten Quadratmeter Wohnfläche, entsprechend den Gestaltungsvorgaben (mindestens 5-Zimmerwohnung mit einer Raumhöhe von 2.75 m oder höher), muss der Bauherr nur 0.75 Quadratmeter am Gesamtnutzungsmass anrechnen. Er erhält somit einen Bonus von ca. 25 % für jeden realisierten Quadratmeter qualitativ, flächenmässig und räumlich hochstehende Wohnfläche. Die Einrichtungen des Detailhandels sind nur zulässig, sofern sie der Quartiersversorgung dienen und die Verkaufsfläche pro Laden 1 000 m² nicht überschreiten. Die Lärmempfindlichkeitsstufe ist ES II, mit Ausnahme entlang der Nachbarschaft zur Blaser Cafe AG und entlang der Güterstrasse (Einteilung ES III).

Mit den Vorschriften des Artikels 8 - Gestaltungsgrundsätze - werden bauliche und räumliche Vorgaben festgelegt. Durch gezielte architektonische Interventionen soll eine städtebauliche Identität des Quartiers Warmbächliweg geschaffen werden. Die zulässige Gebäudehöhe in der ZPP beträgt maximal 60 m ohne Beschränkung der Geschosshöhe. Beim Knoten Warmbächliweg/Freiburgstrasse ist ein Quartierplatz vorgesehen. Er bildet den Hauptzugang zur neuen Siedlung und ist in Verbindung mit der zukünftigen ÖV- Erschliessung urban zu gestalten. Dort befinden sich die Parzellenteile, die wegen vorhandener Leitungen von Energie Wasser Bern nicht bebaut werden können. Der heute unterirdisch verlaufende Stadtbachkanal ist zu öffnen und in einen attraktiven Aussenraum zu integrieren. Der Stadtbachkanalverlauf kann zwischen den auf dem Zonenplan bezeichneten Anschlusspunkten frei gewählt werden. Mindestens die Hälfte des Aussenraums muss unversiegelt sein. Im Perimeter der ZPP wird aufgrund der Schadstoff- und Geruchsbelastung auf die Unterschutzstellung bestehender Bauten verzichtet.

Das Areal muss für Motorfahrzeuge von Norden her erschlossen werden. 90 % der Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind unterirdisch anzuordnen. Die Anzahl der Abstellplätze darf maximal 0.5 Abstellplätze pro Wohnung betragen. Im Rahmen der im Infrastrukturvertrag vorgesehenen qualitätssichernden Verfahren muss nachgewiesen werden, dass eine spätere Erweiterung der Anzahl Abstellplätze nach kantonalen Normvorschriften möglich ist. Die nachträgliche Erweiterung der Anzahl Abstellplätze ist in einem Vertrag zwischen der Gemeinde und der Grundeigentümerschaft vor der Erteilung der Baubewilligung rechtlich und finanziell sicherzustellen. Es werden verschiedene Anschlusspunkte für die öffentlichen Fusswege definiert, welche das Areal intern erschliessen. Es ist ein attraktives öffentliches Fuss- und Velowegnetz von mindestens 3.00 m Breite zwischen den gekennzeichneten Anschlusspunkten vorzusehen. Die Wärmeversorgung für Raumheizung und Warmwasser muss an das Fernwärmenetz angeschlossen werden. Für die Abfallentsorgung ist ein Konzept zu erstellen. Gemäss dem Hinweis am Schluss der Vorschriften des Zonenplans wird angestrebt, mit der Überbauung auf dem Areal der ZPP Warmbächliweg die Zielsetzungen der 2000-Watt-Gesellschaft zu realisieren. An der Gemeinderatssitzung vom 18. Januar 2012 wird der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik beauftragt, künftige Baurechtsnehmer und -nehmerinnen bzw. Bauherren oder Bauherrinnen zu verpflichten, die Überbauung auf dem Areal der ZPP Warm-

bächliweg nach den Vorgaben „SIA Effizienzpfad Energie, Merkblatt 2040“ zur Erreichung des baulichen Ziels der 2000-Watt-Gesellschaft zu realisieren.

In der Dienstleistungszone an der Güterstrasse 22 und der Güterstrasse 24/26 gelten die Bestimmungen der Dienstleistungszone D, wobei mindestens 25 % der zulässigen Nutzung dem Wohnen vorbehalten werden. Betreffend die zulässige Gebäudehöhe gilt hier die Bauklasse 4 gemäss geltendem Bauklassenplan der Stadt Bern.

3. Infrastruktur- und Planungsmehrwertverträge

3.1 Infrastrukturvertrag Warmbächliweg

Im Jahr 2007 hat die Stadt die Vertragsverhandlungen mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern der Parzellen Gbbl.-Nr. 3/3340 (Eigentum Energie Wasser Bern), 3/3038 und 3/2054 (Eigentum Fonds für die Boden- und Wohnbaupolitik) bezüglich Infrastrukturvertrag Warmbächli in Angriff genommen. Aufgrund des Stands der Vertragsverhandlungen beim Inkrafttreten der Planungsmehrwertrichtlinien (PMRL; SSSB 720.22) am 1. Januar 2010 wurden die Vertragsverhandlungen ohne deren Berücksichtigung zu Ende geführt und der Vertrag am 10. Februar 2011 unterzeichnet.

Gemäss Vertrag wird die Stadt den Zonenplan Warmbächliweg-Güterstrasse Nr. 1393/1 vom 21. Dezember 2010 mit mindestens 80 % Wohnnutzung und höchstens 20 % nicht störender Arbeitsnutzung erlassen. Als Gegenleistung schulden die Vertragsparteien einen durch die Planungsmassnahme bedingten abgeltungspflichtigen Betrag in der Höhe von Fr. 2 100 538.00 zur Finanzierung städtischer Infrastrukturanlagen, zahlbar innert 60 Tagen nach Inkrafttreten der Planung. Des Weiteren verpflichten sich die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, einen Wettbewerb nach SIA 142 oder 143, sowie für sämtliche Bauetappen Projektwettbewerbe, durchzuführen. Der im Zonenplan eingezeichnete Quartierplatz und das Fusswegnetz werden durch die Grundeigentümerschaft erstellt und finanziert. Der Gemeinderat hat den Vertrag am 27. April 2011 genehmigt (GRB 0572).

3.2 Mehrwertabschöpfungsvertrag für das Grundstück Güterstrasse 24/26

Seit 2000 wird das in der Industriezone liegende Grundstück für Dienstleistungen umgenutzt. Die Stadt erteilte der Baurechtnehmerin, der Immo Holding AG, dafür eine auf 10 Jahre befristete Ausnahmegewilligung. Aus raumplanerischen Überlegungen konnte die Ausnahme nicht mehr verlängert werden, deshalb stellte die Baurechtnehmerin den Antrag, das Grundstück im Zusammenhang mit der Planung Warmbächliweg-Güterstrasse von der Industrie- in die Dienstleistungszone umzuzonen. In der Folge wurden mit der Immo Holding AG Vertragsverhandlungen aufgenommen, die am 11. März 2010 zum Abschluss eines Mehrwertabschöpfungsvertrags führten. Darin erklärte sich die Baurechtsnehmerin bereit, eine Ausgleichsleistung von Fr. 263 000.00 für insgesamt 3 920 m² Bruttogeschossfläche zu bezahlen. Der Gemeinderat hat den Vertrag am 24. März 2010 genehmigt (GRB 0501).

3.3 Mehrwertabschöpfungsvertrag für das Grundstück Güterstrasse 22

Bei der Aufnahme der Planungsarbeiten zum Zonenplan Warmbächliweg-Güterstrasse signalisierte die Eigentümerin des Grundstücks Güterstrasse 22, die Ernst Niklaus AG, Interesse an einer Umzonung ihres Grundstücks von der Industrie- und Gewerbezone in die Dienstleistungszone. Weil die Verhandlungen mit der Ernst Niklaus AG vorerst ergebnislos verliefen, wurde im Rahmen der öffentlichen Auflage auf die Umzonung verzichtet. Im Anschluss an die öffentliche Auflage des Zonenplans Warmbächliweg-Güterstrasse beantragte die Ernst Niklaus AG erneut eine Umzonung in die Dienstleistungszone. In der Folge konnte am 10. Dezember 2011 eine Mehrwertvereinbarung bezüglich des Grundstücks Bern Gbbl.-Nr. 03/2045

abgeschlossen werden, welche u.a. eine Abgeltung von Fr. 86.00 bzw. Fr. 65.00 pro m² Bruttogeschossfläche vorsieht. Der Vertragsabschluss führt zu einer Änderung des öffentlich aufgelegten Zonenplans. Einerseits wird der Perimeter des Zonenplans Warmbächliweg-Güterstrasse um das Grundstück 03/2045 der Ernst Niklaus AG erweitert, andererseits wird die Dienstleistungszone um diese Fläche vergrössert. Die vom Amt für Gemeinden und Raumordnung bereits vorgeprüfte Änderung wird gleichzeitig mit den vom Stadtrat beschlossenen Änderungen öffentlich aufgelegt werden müssen.

4. Mitwirkung, kantonale Vorprüfung und öffentliche Auflage

Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung des Planungsentwurfs fand vom 23. Januar bis 28. Februar 2008 statt. Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens zum Entwurf des Zonenplans Warmbächliweg-Güterstrasse sind 16 Mitwirkungseingaben eingegangen. Bei den politischen Parteien, Vereinen und der Quartierorganisation wird die Absicht einer geplanten baulichen Verdichtung zur Förderung der Wohnstadt Bern begrüsst. Die Quartierorganisation QM3 erachtet die Umgestaltung des alten Standorts der KVA Warmbächliweg als grosse Chance zur Aufwertung des Quartiers. Bei den Befürwortern wird der Anteil von 80 % Wohnnutzung begrüsst. Benachbarte Gewerbetreibende stehen der Absicht einer Wohnraumentwicklung am Standort skeptisch bis ablehnend gegenüber. Der Standort sei mit Lärm vorbelastet und eigne sich in keiner Weise als attraktiver Wohnstandort. Gemäss verschiedenen Mitwirkungsbeiträgen ist es unabdingbar, dass bestehende kulturelle Nutzungen wie das Lichtspiel, weiterhin Platz innerhalb des Perimeters finden. Teilweise wird neben den kulturellen Nutzungen auch ein Erhalt von Bauten gefordert. Aufgrund eines Mitwirkungsbeitrags soll die bereits überbaute, sich heute in der Industrie- und Gewerbezone befindende Liegenschaft an der Güterstrasse 24/26 (GbbL-Nr. III/2041, III/2058 und III/3672), neu der Dienstleistungszone zugeordnet werden. Infolge der Mitwirkungsbeiträge wurde der Zonenplan inklusive seiner Vorschriften sowie der Erläuterungsbericht angepasst und ergänzt.

Kantonale Vorprüfung

Das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) hat die Vorprüfung des Zonenplans Warmbächliweg-Güterstrasse mit Bericht vom 2. November 2009 sowie dem abschliessenden Vorprüfungsbericht vom 23. Juli 2010 abgeschlossen. Die in den beiden Berichten erwähnten Punkte konnten bereinigt und in die Planungsvorlage übernommen werden.

Öffentliche Auflage

Im Rahmen der öffentlichen Auflage vom 4. Mai bis 3. Juni 2011 gingen vier Einsprachen und eine Rechtsverwahrung ein. Die Einspracheverhandlungen fanden am 30. Juni und 14. Juli 2011 statt. Mit drei Einsprechenden konnte in einzelnen Punkten eine Einigung erzielt werden. Nach dem Einbezug des Grundstücks Bern GbbL.-Nr. 03/2045 in den Perimeter des Zonenplans Warmbächliweg-Güterstrasse wurde die Einsprache der Ernst Niklaus AG zurückgezogen, die übrigen drei Einsprachen wurden darüber hinausgehend aufrechterhalten. Es ist festzustellen, dass keine der einsprechenden Parteien die Planung Warmbächliweg-Güterstrasse ablehnt. Mit den eingereichten Einsprachen werden verschiedene Forderungen an die Planung gestellt. Die Haltung des Gemeinderats auf diese Forderungen ist kursiv dargestellt:

- Die Autoabstellplätze seien in einem einzigen Parkhaus unterzubringen.
Die genaueren Rahmenbedingungen betreffend die Unterbringung der Autoabstellplätze werden im Rahmen der im Infrastrukturvertrag festgeschriebenen qualitätssichernden Verfahren (Ideenwettbewerb und anschliessende Projektwettbewerbe) festgelegt.
- Für die Überbauung ist ein Mobilitätskonzept zu erstellen mit dem Ziel, den Autoverkehr, der von der Überbauung ausgeht, zu minimieren.
Das Mobilitätskonzept wird im Rahmen der im Infrastrukturvertrag festgeschriebenen qualitätssichernden Verfahren erstellt.
- Der Eingang des Gebäudes mit den meisten Wohnungen im Perimeter darf höchstens 100 m Fusswegdistanz von der nächsten Haltestelle der ÖV-Erschliessung entfernt liegen.
Für die Ermittlung der ÖV-Erschliessungsgüte sind üblicherweise 300 m Luftdistanz massgeblich. Im Weiteren müssen für die Errichtung der Gebäude verschiedene weitere Aspekte, wie Beschattung, Topographie, Aussicht usw. berücksichtigt werden. Alle diese Aspekte werden im Rahmen der im Infrastrukturvertrag festgeschriebenen qualitätssichernden Verfahren untersucht.
- Mit dem Bau der Wohngebäude sei erst zu beginnen, wenn die ÖV-Erschliessung des Perimeters im Bereich Warmbächliweg/Freiburgstrasse gesichert ist.
Bereits die heutige Anbindung an den ÖV-Verkehr (Erschliessungsgüte B und C) ist im Vergleich zu den ländlichen und den Vorortsgemeinden sehr gut. Der Zonenplan Warmbächliweg-Güterstrasse sieht im südlichen Bereich des Perimeters an der Kreuzung Freiburgstrasse/Warmbächliweg die Entstehung eines Quartierplatzes mit ÖV-Anschluss vor. Es besteht die Absicht, dass auf diesem Platz die Endstation der verlängerten 11er-Buslinie (Inselbuslinie) entsteht. Dazu wurden 2009/2010 in Zusammenarbeit mit BERNMOBIL Grundlagenstudien erstellt. Am 11. November 2010 hat der Stadtrat bereits einen Ausführungskredit für die Realisierung der 11er-Buslinie bis zum Kreisel Friedbühlstrasse bewilligt. Zurzeit läuft das Plangenehmigungsverfahren. Die Realisierung der Etappe bis zur Kreuzung Freiburgstrasse/Warmbächliweg soll mit der Entstehung der Wohnüberbauung am Warmbächliweg koordiniert werden. Der Gemeinderat hat bereits diesbezüglich einen Projektierungskredit genehmigt. Der Entscheid, ob die Buslinie tatsächlich bis zur Kreuzung Freiburgstrasse/Warmbächliweg verlängert wird, liegt in der Kompetenz des Kantons. Die Stadt wird sich dafür beim Kanton einsetzen.
- Das Nutzungsmass in Artikel 5 Absatz 1 sei im Interesse der Öffnung der Möglichkeiten differenzierter festzulegen. Beispielsweise sei als Minimum der 32 000 m² Wohnnutzung von total 40 000 m² BGF festzuschreiben und im Sinne eines Anreiz-Bonus 15 % Mehrnutzung in Form von Nichtwohnnutzung (Ateliers, Ausstellungsflächen, Gewerbe etc.) zuzulassen, wenn substantiell und in Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege mit den bestehenden schützenswerten Altbauten gearbeitet wird. Im Falle eines Konzepts mit Einbezug der bestehenden Bauten könnte somit max. 46 000 m² BGF realisiert werden, wobei der minimale Wohnanteil immer noch 32 000 m² BGF betragen würde. Das heisst, es besteht ein Spielraum von 14 000 m² BGF für Nichtwohnnutzung in für Wohnnutzung ungeeigneten Räumen.
Die in der ZPP festgelegte maximale BGF von 40 000 m² wurde in städtebaulichen Studien ermittelt und bildet grundsätzlich bereits das maximal verträgliche Nutzungs-

mass. Eine Erhöhung des Nutzungsmasses um 15 % kann aus wohnqualitativen Gründen nicht umgesetzt werden.

- Artikel 12 Absatz 1 ergänzen mit Pflicht zur etappierten Realisierung, Baufelder, differenzierten Wohnmodellen, Parzellierungsmöglichkeiten.
Artikel 12 Absatz 1 schliesst Etappierung nicht aus. Auch nicht ausgeschlossen werden Baufelder, differenzierte Wohnmodelle und Parzellierungsmöglichkeiten. Gemäss Infrastrukturvertrag wird über den ganzen Perimeter ein öffentlicher Ideenwettbewerb oder Projektwettbewerb oder eine Kombination der Verfahren veranstaltet (SIA 142), welcher Grundlage für die anschliessenden Projektwettbewerbe (SIA 142) oder Studienaufträge (SIA 143) bildet. Beabsichtigt ist in der zweiten Phase im Sinne eines Baukastenmodells Baufelder auszuscheiden. Diese ermöglichen eine etappierte Realisierung. Der Wettbewerb wird zeigen, wie sich der Perimeter in Baufelder unterteilen lässt. Zudem wird eine Regelung betreffend die Baufelder im Zonenplan nicht als stufengerecht erachtet. Mit Artikel 5 Absatz 1 wird die Möglichkeit von differenzierten Wohnmodellen explizit verankert. Regelungen betreffend die Parzellierungsmöglichkeiten betreffen das Privatrecht und können mangels Kompetenz nicht in einem Zonenplan verankert werden.
- Die schützenswerten Teile der KVA an der Warmbächlistrasse 2 seien weiterhin im Inventar der städtischen Denkmalpflege zu belassen (Art. 9).
In der Luft, im Staub, in den Baumaterialien wurden Schwermetalle festgestellt. Teilweise wurde der Innenraumschwellenwert für Dioxine überschritten. Die Geruchsbelastung ohne Sanierung wird als unerträglich qualifiziert. Nach vorgenommener Reinigungsmassnahme einer Materialprobe wurde Geruch als störend empfunden. Des Weiteren ist unklar, ob weitergehende Kontamination vorbesteht. Aufgrund der Ergebnisse der Studien, der Erfahrungen und Einschätzungen der Experten, wird davon ausgegangen, dass eine Sanierung nicht im gewünschten Masse erfolgversprechend ist, was insbesondere für die Wohnnutzung problematisch ist. Aufgrund der Schadstoff- und Geruchsbelastungen erachtet die Denkmalpflege die Gebäude als nicht schutzfähig und verzichtet auf deren Unterschutzstellung.
- Die Primärstruktur des Gebäudesockels an der Güterstrasse 8 sei als integrierender Bestandteil des Zonenplans aufzunehmen.
Die Vorschriften der ZPP Warmbächliweg legen die baulichen Rahmenkriterien für eine mögliche Umstrukturierung des gesamten Perimeters fest. Sie legen die Art und das Mass der Nutzung verbindlich fest und schreiben keinen Abriss und Neubau bestehender Bauten vor. Der Umgang mit dem Gebäude Güterstrasse 8 wird im Rahmen der im Infrastrukturvertrag festgeschriebenen qualitätssichernden Verfahren bestimmt.
- Es seien drei verschiedene Planungsgebiete auszuscheiden, um die vorherigen zwei Anträge umsetzen zu können.
Die ZPP Warmbächliweg legt grundsätzliche Rahmenkriterien für eine mögliche Umstrukturierung des gesamten Perimeters fest. Die Aufteilung des Areals in verschiedene Planungsgebiete wird im Rahmen der im Infrastrukturvertrag festgeschriebenen qualitätssichernden Verfahren bestimmt.
- Es sei eine Grundlage für die Sicherung des Lichtspiels im ZP aufzunehmen.
Die Kinemathek Lichtspiel Bern wird ab dem 1. März 2012 die Räumlichkeiten in der Ryff-Fabrik an der Sandrainstrasse 3 im Marzili-Quartier beziehen. Hier wird sie das gesamte 1 000 m² grosse Dachgeschoss belegen. Das Ziel des Vereins, die Kinema-

thek Lichtspiel möglichst in ihrer bisherigen Form fortzuführen und ein Nebeneinander von Kino, Ausstellungs- und Arbeitsräumen zu garantieren, lässt sich am neuen Standort optimal realisieren.

Die vorgebrachten Einsprachepunkte stehen der Genehmigungsfähigkeit der Planung Warmbächliweg-Güterstrasse nicht entgegen.

5. Interfraktionelle Motion GB/JAI, GFL/EVP, SP/JUSO (Stéphanie Penher, GB/Daniel Klauser, GFL/Rithy Chheng, SP) vom 25. November 2010: Auf dem ehemaligen KVA-Areal am Warmbächliweg soll nachhaltiges Wohnen geplant werden

Die Motion wurde am 31. März 2011 vom Stadtrat in folgenden Punkten erheblich erklärt:

1. 2000-Watt-Siedlung
2. Anschluss an das Fernwärmenetz
3. Ein Anschluss an den 11er-Bus (Verlängerung Inselbus) muss in der Planung vorausgesetzt werden.
4. Für das Areal ist eine Parkplatzzahl von Maximal 0.4 bis 0.5 Parkplätzen pro Wohnung festzusetzen.
5. Fuss- und Veloverbindungen.

Die vom Stadtrat beschlossenen Punkte werden in die Planungsvorlage wie folgt aufgenommen:

Zu Punkt 1:

Das kantonale Recht, namentlich das Energiegesetz, lässt es nicht zu, dass Gemeinden öffentlich-rechtliche Bestimmungen zur 2000-Watt-Siedlung erlassen. Im Sinne einer Absichtserklärung hat der Gemeinderat in seinem Beschluss vom 18. Januar 2012 den Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik beauftragt, künftige Baurechtsnehmer und -nehmerinnen bzw. Bauherren oder Bauherrinnen vertraglich zu verpflichten, die Überbauung auf dem Areal der ZPP Warmbächliweg nach den Vorgaben „SIA Effizienzpfad Energie, Merkblatt 2040“ zur Erreichung des baulichen Ziels der 2000-Watt-Gesellschaft zu realisieren. Entsprechend wird in den Vorschriften des Zonenplans als Hinweis festgehalten: *„Mit Gemeinderatsbeschluss vom 18. Januar 2012 wurde der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik beauftragt, künftige Baurechtsnehmer und -nehmerinnen bzw. Bauherren oder Bauherrinnen zu verpflichten, die Überbauung auf dem Areal der ZPP Warmbächliweg nach den Vorgaben „SIA Effizienzpfad Energie, Merkblatt 2040“ zur Erreichung des baulichen Ziels der 2000-Watt-Gesellschaft zu realisieren.“*

Zu Punkt 2:

Artikel 11 Absatz 1 des Zonenplans Warmbächliweg-Güterstrasse schreibt vor, dass die Wärmeversorgung für Raumheizung und Warmwasser an das Fernwärmenetz der KVA Bern angeschlossen werden muss.

Zu Punkt 3:

Dieser Punkt kann nicht in die Planungsvorlage aufgenommen werden, weil die Stadt in diesem Bereich über keine Regelungskompetenz verfügt. Diese liegt beim Kanton. Die Stadt wird sich für die Verlängerung der Buslinie bis zur Kreuzung Freiburgstrasse/Warmbächliweg beim Kanton einsetzen. Mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 18. Januar 2012 wurde der Projektkredit für die Verlängerung der Buslinie 11 bereits bewilligt.

Zu Punkt 4:

Dieser Punkt wird in die Vorschriften des Zonenplans aufgenommen. Artikel 10 Absatz 5 lautet neu: „*Die Anzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge darf maximal 0.5 Abstellplätze pro Wohnung betragen.*“

Zu Punkt 5:

Der Zonenplan Warmbächliweg-Güterstrasse legt in Abstimmung mit der Quartierplanung Stadtteil III die wichtigsten Anschlusspunkte für das Fuss- und Velonetz fest. Artikel 10 Absatz 2 lautet: „*Es ist ein attraktives öffentliches Fuss- und Velowegnetz von mindestens 3.00 m Breite zwischen den gekennzeichneten Anschlusspunkten vorzusehen. Entlang dem Stadtbachkanal ist ein Fussweg vorzusehen.*“ Der genaue Verlauf der Fuss- und Velowege im Perimeter des Zonenplans wird im Rahmen der im Infrastrukturvertrag festgeschriebenen qualitätssichernden Verfahren (Ideenwettbewerb und anschliessende Projektwettbewerbe) festgelegt.

Durch die Planung Warmbächliweg-Güterstrasse wird die Motion erfüllt. Bei Zustimmung des Stadtrats zum Zonenplan Warmbächliweg-Güterstrasse ist die Interfraktionelle Motion GB/JA!, GFL/EVP, SP/JUSO abzuschreiben.

6. Motion Fraktion SP/JUSO (Ruedi Keller, SP) 19. August 2010: Innovation Wohnbaupolitik KVA-Areal am Warmbächliweg

Die Motion wurde im Stadtrat direkt nach der öffentlichen Auflage am 9. Juni 2011 behandelt. Folgende Punkte wurden vom Stadtrat erheblich erklärt:

1. Die Stadt wird Besitzerin des Bodens und gibt den Baugrund im Baurecht ab.
2. Der Anteil an gemeinnützigen Wohnbauträgern beträgt 50 %.
3. Die Stadt macht verbindliche Auflagen für die Gestaltung des Wohnumfelds.
4. Die Stadt schöpft den planerischen Mehrwert ab und lässt ihn in die Entwicklung des Areals fliessen.
5. Die Stadt organisiert einen transparenten Planungsprozess und lädt kulturelle und politische Organisationen ein, sich daran zu beteiligen.

Die vom Stadtrat beschlossenen Punkte werden in die Planungsvorlage wie folgt aufgenommen:

Zu Punkt 1:

Die Parzellen Gbbl.-Nr. 2054 an der Bahnstrasse 21 und Gbbl.-Nr. 3038 an der Güterstrasse 8 befinden sich bereits heute im Eigentum der Stadt. Betreffend der im Eigentum der ewb befindlichen Parzelle Gbbl.-Nr. 3340 am Warmbächliweg 2 besitzt die Stadt bis 2012 ein Vorkaufsrecht. Es ist vorgesehen, dieses Recht wahrzunehmen. Damit wird sich das ganze Areal der ZPP Warmbächliweg im Eigentum der Stadt (Fonds für die Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern) befinden. Es besteht die Absicht, den Baugrund im Baurecht abzugeben.

Zu Punkt 2:

Dieser Punkt wird in die Vorschriften des Zonenplans aufgenommen. Artikel 5 Absatz 1 wird wie folgt ergänzt: „*Mindestens 16 000 m² BGF sind dem gemeinnützigen Wohnungsbau vorbehalten.*“

Zu Punkt 3:

In den Vorschriften der ZPP Warmbächliweg werden die wesentlichsten Rahmenkriterien in Form von Gestaltungsgrundsätzen für das Wohnumfeld festgelegt. Beispielsweise soll im Süden des Areals ein urban gestalteter Quartierplatz als Hauptzugang zur Siedlung entstehen. Im Weiteren ist der Stadtbachkanal zwischen den gekennzeichneten Punkten offen zu legen und in einen attraktiven Aussenraum zu integrieren. Weiterführende Vorgaben werden im Rahmen der qualitätssichernden Verfahren (Ideenwettbewerb und anschliessende Projektwettbewerbe) und in Baurechtsverträgen festgelegt.

Zu Punkt 4:

Die Abgeltung des Mehrwerts wurde mit der Grundeigentümerschaft in Infrastruktur- und Planungsmehrwertverträgen geregelt. Die Abgeltungen fliessen in die Spezialfinanzierung Planungsmehrwertabgeltung. Entnahmen sind für die Finanzierung von städtischen Infrastrukturanlagen in der Stadt Bern zulässig.

Zu Punkt 5:

Wie bei anderen Bau- und Planungsvorhaben der Stadt Bern wird ein transparenter Planungsprozess durchgeführt. Im Rahmen dieses Prozesses werden phasengerecht die kulturellen und politischen Organisationen beteiligt.

Damit werden die vom Stadtrat erheblich erklärten Punkte der Motion durch die Planung Warmbächliweg-Güterstrasse erfüllt. Bei Zustimmung des Stadtrats zum Zonenplan Warmbächliweg-Güterstrasse ist die Motion Fraktion SP/JUSO abzuschreiben.

7. Postulat Fraktion SP/JUSO (Christoph Berger, SP) vom 4. Mai 2006: Das heutige Gelände der KVA zum Wohnen und Leben

Der Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat bildet zugleich den Prüfungsbericht zum Postulat Fraktion SP/JUSO. Die inhaltlichen Forderungen des Postulats werden vom Zonenplan Warmbächliweg-Güterstrasse weitestgehend erfüllt. Die terminliche Forderung des Postulats die Planung Warmbächliweg vor der Abstimmung zur neuen KVA beim Forsthaus vorzulegen, konnte aufgrund notwendiger umfangreicher Abklärungen zu den Themen Städtebau, Verkehr und Umwelt nicht erfüllt werden.

Antrag

1. Der Stadtrat beschliesst die Vorlage Zonenplan Warmbächliweg-Güterstrasse.
2. Der Stadtrat empfiehlt den Stimmberechtigten mit .. Ja- gegen .. Nein-Stimmen bei .. Enthaltungen folgenden Beschluss zur Annahme:

Die Stadt Bern erlässt den Zonenplan Warmbächliweg-Güterstrasse (Plan Nr. 1393 /1 vom 22. Dezember 2011). Die bisherige Grundordnung im Planungsgebiet wird aufgehoben.

3. Die Botschaft an die Stimmberechtigten wird genehmigt.
4. Der Gemeinderat beantragt dem Stadtrat, die Interfraktionelle Motion GB/JA!, GFL/EVP, SP/JUSO abzuschreiben.

5. Der Gemeinderat beantragt dem Stadtrat, die Motion Fraktion SP/JUSO abzuschreiben.
6. Der Vortrag gilt gleichzeitig als Prüfungsbericht zum Postulat Fraktion SP/JUSO.

Bern, 18. Januar 2012

Der Gemeinderat

Beilage:
Entwurf Abstimmungsbotschaft