

Postulat Ueli Stüchelberger (GFL)/Martina Dvoracek (GB): Wohnen auf dem Oberfeld: Parzellierung des Grundstücks ermöglichen

Grundeigentümerin der neuen Wohnzone im Oberfeld (Gemeinde Ostermundigen) ist die Stadt Bern (Wohnbaufonds). Dieses Gebiet eignet sich für eine autofreie Siedlung sehr gut. Aus diesem Grunde hat das Ostermündiger Parlament in den Zonenvorschriften (Baureglement Ostermundigen 1993; Wirkungsbereich ÜO Grube; Art. 59a Abs. 6) bestimmt, dem autofreien Wohnen eine Chance zu geben. Artikel 59a Absatz 6 der entsprechenden Vorschriften definiert folgendes:

„Die Gemeinde kann auf Antrag der betroffenen Grundeigentümer innerhalb der Wohnzone Oberfeld mit Überbauungsordnungen Gebiete ausscheiden, in welchen die Anzahl Abstellplätze für Personenwagen bis auf 0.1 pro Wohnung reduziert und die Ersatzabgabe gemäss Artikel 20 ganz oder teilweise erlassen werden kann.“

Ostermundigen geht also davon aus, dass das Oberfeld in verschiedene Bausteine aufgeteilt wird. In den Zonenvorschriften (Baureglement Ostermundigen 1993; Wirkungsbereich ÜO Grube; Art. 59a Abs. 4) wird folgendes festgehalten:

„Die einzelnen Bausteine gemäss Richtplan „Oberfeld“ vom 6. Juli 1998 sind in sich nach einem einheitlichen städtebaulichen Konzept zu überbauen. Bei etappenweisem Bebauen einzelner Bausteine ist zusammen mit dem Baugesuch die künftige städtebauliche Struktur für den gesamten Baustein aufzuzeigen. (Bebauungs-, Erschliessungs- und Aussenraumkonzept).“

Das Oberfeld wurde in fünf Bausteine unterteilt. Insgesamt umfasst das Oberfeld 53 800 m² Landfläche, was bei maximaler Ausnützung eine BGF von 31 440 m² ergibt. Dies bietet Platz für 300 grosszügige 4½-Zimmerwohnungen.

Aufgrund dieser einmaligen Möglichkeit hat sich eine starke Gruppierung gebildet, die eine autofreie Siedlung umsetzen will. Sie hat nicht zum Ziel, das ganze Oberfeld zu bebauen, sondern strebt die Realisierung auf einem Drittel des ganzen Grundstücks an.

Gespräche mit der Liegenschaftsverwaltung führten zum Schluss, dass die Stadt das Grundstück als ganzes Stück verkaufen will und einer Parzellierung negativ gegenübersteht. Für eine private Eigentümerinitiative wie die des autofreien Wohnens würde dies den Todesstoss bedeuten, ist es doch nicht realistisch, auf der ganzen Fläche autofreie Wohnungen zu erstellen.

Aus diesen Gründen bitten die Unterzeichnenden den Gemeinderat, sich für die Erstellung einer autofreien Siedlung im Oberfeld einzusetzen, namentlich entsprechend gute Rahmenbedingungen zu schaffen und den Wohnbaufonds bzw. die Liegenschaftsverwaltung anzuweisen, das Gebiet „Oberfeld“ zu parzellieren und nicht als Gesamtfläche zu veräussern.

Bern, 11. November 2004

Postulat Ueli Stüchelberger (GFL)/Martina Dvoracek (GB), Martin Trachsel, Erik Mozsa, Peter Künzler, Natalie Imboden, Catherine Weber, Verena Furrer-Lehmann, Michael Jordi, Barbara Streit-Stettler, Conradin Conzetti

Antwort des Gemeinderats

Das Wohnbaugebiet der Stadt Bern im Bereich des Zonenplans Oberfeld (Ostermundigen) umfasst fünf Baufelder. Der im Postulat zitierte Artikel 59a der Zonenvorschriften bezieht sich jedoch nur auf die drei Baufelder der Wohnzone Oberfeld (WO). Nicht betroffen von diesen Vorschriften sind die beiden Baufelder der Wohnzone zweigeschossig (W2), die im südlichen Teil (am Waldrand) des Oberfelds liegen. Die Anregungen des Postulats sind deshalb nur in Bezug auf die Wohnzone Oberfeld zu überprüfen.

Entstanden sind die Baufelder im Oberfeld dadurch, dass die Gemeinde Ostermundigen die Basis- und Detailerschliessung bereits verbindlich festgelegt hat. Durch die Erschliessungsplanung sind insgesamt fünf Wohnbaufelder geschaffen worden. Diese enthalten (innerhalb der Baulinien gemessen) Landflächen von 6 500 bis 16 800 m². Ähnliche Baufelder ergaben sich für die Überbauung Brünnen-Nord, nachdem das Erschliessungskonzept festgelegt war. Der Plan der Basis- und Detailerschliessungen zeigt, dass die drei Baufelder der Wohnzone Oberfeld auf drei bis vier Seiten von breiten Strassenkörpern umgeben sind. Der Plan macht auch klar, dass die einzelnen Baufelder strassenmässig zu erschliessen sind. Die Basis- und Detailerschliessung ist Bestandteil der Überbauungsordnung Oberfeld. Die Gemeinde Ostermundigen hat nicht nur – mit der Basis- und Detailerschliessung – einzelne Baufelder geschaffen; sie verlangt für die drei Baufelder der Wohnzone Oberfeld auch je ein einheitliches städtebauliches Überbauungskonzept. Bei einer etappenweisen Realisierung eines Baufeldes muss dieses Konzept mit dem Baugesuch eingereicht werden.

Eine weitergehende Parzellierung als sie durch die Basis- und Detailerschliessungswerke ohnehin entsteht, erachtet der Gemeinderat nicht als sinnvoll. Kleinere Baufelder und damit eine weitergehende Parzellierung dürften den Intentionen der Gemeinde Ostermundigen widersprechen und zu einer unerwünschten Einschränkung der planerischen Freiheit führen. Ostermundigen verlangt ja ausdrücklich für jedes einzelne Baufeld der Wohnzone Oberfeld ein einheitliches städtebauliches Konzept. Diese Vorgabe kann jedoch nur eingehalten werden, wenn das einzelne Baufeld aus einer Hand beplant und dann realisiert wird. Wie auch in Brünnen-Nord macht eine weitergehende Parzellierung als jene, wie sie aus der Erschliessungsplanung im Groben ohnehin entsteht, somit keinen Sinn. Im Übrigen ist festzustellen, dass auf den einzelnen Baufeldern der Wohnzone Oberfeld je rund 120 bis 160 Wohnungen erstellt werden können. Diese Grössenordnung entspricht dem im Postulat Fraktion GFL/EVP betreffend Überbauung Oberfeld Ostermundigen: Ja zu autofreier Wohnüberbauung vom 22. August 2002 (SRB 187 vom 15. Mai 2003) genannten Anteil an Wohnungen für eine autofreie Siedlung.

Es trifft zu, dass Artikel 59a, Absatz 6 der Zonenplanvorschriften die Möglichkeit schafft, mittels Überbauungsordnungen Gebiete auszuscheiden, in welchen die Anzahl Abstellplätze für Personenwagen bis auf 0,1 pro Wohnung reduziert und die Ersatzabgabe ganz oder teilweise erlassen werden kann. Ob sich das Oberfeld Ostermundigen für eine autofreie Siedlung sehr gut eignet, kann unterschiedlich beurteilt werden. Vorläufig bleibt auch offen, ob sich tatsächlich eine Gruppierung formiert, welche einen Drittel des Oberfelds und somit rund 20 000 m² Bruttogeschossfläche zu realisieren vermag. Wie bereits im Prüfungsbericht zum erwähnten Postulat GFL/EVP ausgeführt, ist der Gemeinderat bereit, bei der Ausschreibung des Oberfelds zum Verkauf auf die Bedürfnisse nach autofreiem Wohnen explizit hinzuweisen und bei den Kaufofferten neben dem Preis auch der Konzeption für autofreies Wohnen bei den Zuschlagskriterien Gewicht beizumessen. Eine einseitige Bedingung für den Verkauf lehnt der Gemeinderat jedoch ab. Letztlich ist es der Interessengruppierung für autofreies Wohnen auch möglich, sich bei Investoren und Investorinnen anzuschliessen und dort ihre Bedürfnisse als Bestellerin zu definieren.

Im Übrigen wird der Verkauf des Oberfelds noch mit einer separaten Vorlage dem Stadtrat und den Stimmberechtigten zu unterbreiten sein. Bis zu diesem Zeitpunkt wird voraussichtlich auch Klarheit über Marktsituation, Nachfrage, Interessenlage und Bedürfnisse bestehen. Der Gemeinderat möchte die Marktfähigkeit des Oberfelds nicht im Voraus einschränken und ist der Überzeugung, dass mit dem verbindlichen Erschliessungskonzept und den daraus entstehenden fünf Baufeldern genügend Eingriffe bestehen.

Antrag

1. Der Gemeinderat beantragt dem Stadtrat, das Postulat erheblich zu erklären.
2. Die Stellungnahme gilt gleichzeitig als Prüfungsbericht.

Bern, 26. Januar 2005

Der Gemeinderat