

Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat**Zonenplan ZPP Mühledorfstrasse****1. Worum es geht**

Südseitig der S-Bahnstation Bümpliz-Nord besteht eine bauliche Verdichtungsmöglichkeit an der Bern-Neuenburg-Bahnlinie. Der Hauptbahnhof ist im Viertelstundentakt in drei bis sieben Minuten erreichbar. Teile des Bahnareals (Verkehrsfläche) und die Industriezone an der Mühledorfstrasse werden mit der Planungsvorlage in die Zone „ZPP Mühledorfstrasse“ umgeteilt. Auf dieser Grundlage kann die Überbauung von 30 500 m² Bruttogeschossfläche (BGF) in Etappen durch eine Überbauungsordnung oder durch Architekturwettbewerbe realisiert werden. Damit das Areal bebaubar wird, werden die Haltestellen der Tangentialbuslinie 27 und der Postautobuslinie 108 in die Mühledorfstrasse verlegt. Die heute überbreite Fahrbahn wird neu aufgeteilt und erhält nordseitig ein Trottoir sowie Bushaltestellen und Kreisel, die das Wenden der Busse ermöglichen.

2. Erneuerung der S-Bahnstation

Die BLS Netz AG beabsichtigt, in naher Zukunft die S-Bahnstation Bümpliz-Nord zu erneuern und den Sicherheitsanforderungen anzupassen, sowie die Aufenthaltsqualität der Kunden zu verbessern. Gemeinsam mit der BLS Netz AG und einem Investor wurde das städtebauliche Konzept entwickelt, so dass die bauliche Verdichtung und die Sanierung der Haltestelle mit den Zugängen aufeinander abgestimmt sind. Das Bahnprojekt wird später in einem Eisenbahnrechtlichen Verfahren den zuständigen Organen (öffentliche Auflage, Bundesamt für Verkehr) unterbreitet. Die vorliegende Planungsvorlage regelt nur die Überbauung ausserhalb des Bahnareals, welche in der Kompetenz der Gemeinde liegt.

3. Quartierplanung Stadtteil VI

Die S-Bahnhaltestelle Bümpliz-Nord ist der zentrale Ort im Stadtteil Bümpliz/Bethlehem und übernimmt mit der Haltestelle und der Unterführung eine wichtige Verbindungsfunktion. In der Quartierplanung ist die Verbesserung der Nord-Süd-Verbindung ein wichtiges Anliegen. Mit der Planung, der Umgestaltung der Mühledorfstrasse und später mit der Erneuerung der S-Bahnhaltestelle werden Massnahmen der Quartierplanung umgesetzt.

4. Planungsvorlage

Die Planungsvorlage besteht aus dem Zonenplan „ZPP Mühledorfstrasse“. Gestützt darauf sollen der Strassenplan Mühledorfstrasse und die Überbauungsordnung Baufeld C für die erste Bauetappe erlassen werden. Zuständig für den Erlass der ZPP sind die Stimmbürger, für den Strassenplan und für die Überbauungsordnung (gemäss Art. 66 BauG) der Gemeinderat. Der Strassenplan wird gleichzeitig mit seiner Genehmigung die Baubewilligung erhalten.

Die Zone mit Planungspflicht Mühledorfstrasse legt die Grundsätze der Überbauung fest, den Planungszweck, die Art und das Mass der Nutzung und die Gestaltungsgrundsätze. Die Überbauungsordnung Baubereich C regelt zusätzlich zur Grundordnung detailliert die Überbauung und Erschliessung. Der Strassenplan Mühledorfstrasse ist ein Vorprojekt inkl. Werkleitungen, das alle Angaben, die für eine Baubewilligung notwendig sind, enthält. Zudem sind die Flächen für den Landerwerb dargestellt und die Kosten berechnet worden.

Mit der Baubewilligung und dem anschliessenden Baukreditbeschluss durch den Stadtrat kann die Umgestaltung der Mühledorfstrasse unverzüglich erfolgen. Damit wird die erste Baustapete baureif.

5. Nutzungsart

Der Standort an der S-Bahnstation eignet sich vorzüglich für publikumsintensive Dienstleistungsnutzungen, die auf den öffentlichen Verkehr angewiesen sind. Deshalb enthält die Planungsvorlage eine Dienstleistungsnutzung. Besondere Wohnnutzungen wie z.B. Wohnungen mit Service, Alterswohnungen, Studentenwohnungen etc. sind bis zu 85 % zugelassen, sofern die Anforderungen der Lärmempfindlichkeitsstufe 2 erreicht werden können. Der Standort eignet sich nicht für Familienwohnungen, da der Aussenraum zu gering ist. Der Investor der ersten Etappe beabsichtigt, besondere Wohnnutzungen zu realisieren. Es wurde kein zwingender Wohnanteil festgelegt, da der Ort an der S-Bahnstation und der fehlende Aussenraum es nicht rechtfertigen, Wohnanteile zu verlangen. In den benachbarten Hochhausüberbauungen Fellergut und Tscharnergut sind viele Wohnungen vorhanden.

6. Etappierung der Überbauung

Das städtebauliche Konzept wurde mit den Grundeigentümern und einem Investoren erarbeitet. Der Investor beabsichtigt im Baubereich C unmittelbar nach der Genehmigung der Planung eine Überbauung zu realisieren. Dazu hat der Gemeinderat, als zuständiges Organ, die Überbauungsordnung Baubereich C, unter dem Vorbehalt der Genehmigung der Zone mit Planungspflicht, beschlossen. Die Überbauungsordnung wird gemeinsam mit der Zone mit Planungspflicht durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung genehmigt. Falls der Stadtrat oder die Stimmbürger die Planungsvorlage ablehnen, fällt die Überbauungsordnung dahin.

Das weitere Areal ist im Eigentum der BLS Netz AG. Teile davon sind kurz und andere Teile mittelfristig verfügbar. Es ist offen, ob die BLS Netz AG das Terrain für den Eigenbedarf benötigt oder weitergeben wird. Für die weiteren Etappen hat sich die BLS Netz AG im Infrastrukturvertrag verpflichtet, Projektwettbewerbe gemäss SIA-Ordnung 142 durchzuführen.

7. Infrastrukturvertrag

Mit den beiden Grundeigentümerinnen BLS Netz AG und Swisscom Immobilien AG wurden jeweils Infrastrukturverträge abgeschlossen. Darin wird folgendes geregelt:

BLS Netz AG

- Mehrwertausgleich für die Einzonung von 40 % des Mehrwerts. Ausgenommen davon sind Nutzungen für den Eigengebrauch, wenn sie nach Eisenbahnrecht bereits heute realisierbar waren
- Abtretung der notwendigen Fläche für die Realisierung der Umgestaltung der Mühledorfstrasse
- Qualitätssicherung durch die Durchführung von Projektwettbewerben
- Verlegung des Kunstraums CabaneB

Swisscom Immobilien AG

- Mehrwertausgleich für die Um- und Aufzonung von 40 % des Mehrwerts
- Landtausch der notwendigen Fläche für die Realisierung der Umgestaltung der Mühledorfstrasse
- Finanzierung der allfälligen Verlegung des Fusswegs entlang der Bahnlinie

Der Mehrwertausgleich wird maximal 1,5 Mio. Franken betragen.

8. Umgestaltung der Mühledorfstrasse: Zusammenstellung der Kosten

Voraussetzung für die Überbauung des Bahnareals ist die Verlegung der Haltestellen des öffentlichen Verkehrs auf die Mühledorfstrasse und die Einrichtung von Kreiseln, damit die Busse wenden können. Dazu muss die Mühledorfstrasse umgestaltet werden. Die Kosten dafür werden auf 1,5 Mio. Franken geschätzt.

Die Kostenschätzung für die Umgestaltung der Mühledorfstrasse (+/- 20 %) basiert auf dem Preisstand vom April 2009 und setzt sich in den Hauptpositionen wie folgt zusammen:

Strassenbau inkl. projektbedingte Werkleitungsumlegungen	Fr.	1 200 000.00
Unvorhergesehenes	Fr.	138 000.00
Bau-, Ausführung- und Detailprojekt	Fr.	80 000.00
Bauleitung, Inbetriebnahme Abschluss	Fr.	82 000.00
<i>Total geschätzte Erstellungskosten</i>	<i>Fr.</i>	<i>1 500 000.00</i>

Für die Erstellung des Bau- + Ausführungsprojekts mit Kostenvoranschlag (+/- 10 %) wird dem Gemeinderat zu gegebener Zeit ein Kredit von Fr. 80 000.00 beantragt. Dieser Kredit ist später in den Baukredit aufzunehmen.

9. Mitwirkung, kantonale Vorprüfung und öffentliche Auflage

Im Rahmen der Mitwirkung gingen 7 Beiträge ein. Grundsätzlich wurden die vorgeschlagene Überbauung und die Verbesserungen an der S-Bahnhaltestelle sowie der Nord-Südverbindung positiv gewertet. Der vorgesehene Ersatzneubau des Studentenwohnheims wurde jedoch von den Eigentümern nach eingehender Prüfung verworfen. Deshalb wurde der Planungsperimeter um das Areal des Studentenwohnheims verkleinert.

Im Vorprüfungsbericht des Amts für Gemeinden und Raumordnung (AGR) wurden die Genehmigung der Planung und die Baubewilligung für das Strassenprojekt in Aussicht gestellt.

Während der öffentlichen Auflage vom 7. Januar bis 8. Februar 2010 wurden zwei Einsprachen und eine Rechtsverwahrung eingereicht. Eine Einsprache wurde zurückgezogen. Die aufrechterhaltene Einsprache einer Liegenschaftsbesitzerin der Hochhausüberbauung Fellergut wendet sich gegen die Bushaltestelle vor ihrer Liegenschaft. Nach Abwägung aller Vor- und Nachteile wurde an der vorgesehenen Lage der Bushaltestelle festgehalten.

Antrag

1. Der Stadtrat genehmigt die Vorlage Planung Zonenplan „ZPP Mühledorfstrasse“.
2. Er empfiehlt den Stimmberechtigten mit ... Ja- gegen ... Nein-Stimmen bei ... Enthaltungen folgenden Beschluss zur Annahme:

Die Stadt Bern erlässt den Zonenplan „ZPP Mühledorfstrasse“, bestehend aus dem Plan Nr. 1351 / 3 vom 28.8.2009 mit Zonenvorschriften.

3. Die Botschaft an die Gemeinde wird genehmigt.

Bern, 5. Juli 2010

Der Gemeinderat

Beilage

- Botschaft an die Stimmberechtigten