

Motion Fraktion SP/JUSO (Gisela Vollmer): Sicherstellung der Quartierzentrums-Nutzungen in der Bauordnung

Ausgangslage

Mit der in der Bauordnung vorgesehenen Kernzone soll die Förderung von Quartierzentrum-Nutzungen sichergestellt werden. Quartierzentrumsspezifische Nutzungen werden bei der Berechnung der Nichtwohnnutzung nicht angerechnet. Diese Konzeption ist quartier- und stadtentwicklungspolitisch grundsätzlich positiv.

Das Beispiel der aktuellen Entwicklung am Loryplatz zeigt nun, dass diese Bauordnungsvorgaben insofern unterlaufen werden, als die dort möglichen Arbeitsnutzungen gemäss Wohnzone W (in der Lärmempfindlichkeitsstufe III der Bauklassen 4-6) bis zu einem Vollgeschoss zulässig sind. Im bisherigen einstöckigen Baukörper, der bisher als Ladenfläche der Migros genutzt wurde, wird jetzt diese Erdgeschossnutzung vollständig für Büroflächen verwendet.

Damit wird die Bauordnungsabsicht mit der Zuteilung in die Kernzone für die Quartierzentrum-Nutzung vollständig unterlaufen. Auch in den angrenzenden Gebäuden in der betreffenden Kernzone droht eine zunehmende „Entfremdung“ der Quartierzentren-Nutzung.

Es ist zu befürchten, dass das unschöne Beispiel der Entwicklung am Loryplatz auch in anderen Kernzonen oder Wohnzonen der Stadt Schule macht.

Antrag an den Gemeinderat

Der Gemeinderat wird beauftragt, dem Stadtrat eine Vorlage zur Änderung der Bauordnung mit folgender Zielsetzung zu unterbreiten:

1. Die sogenannten Schlupflöcher zur Aushöhlung der in der Bauordnung vorgesehenen Förderung von Quartierzentren sind unverzüglich zu stopfen, um eine quartierpolitisch unerwünschte Fremdnutzung auszuschliessen und die Grundidee der Kernzonen sicherzustellen.
2. Im Kapitel Wohnzonen/Kernzonen ist dazu sicherzustellen, dass in den Kernzonen K die gemäss Wohnzone W in bestimmten Fällen zulässigen Arbeitsnutzungen bis zu einem Vollgeschoss nicht das Erdgeschoss betreffen.
3. Die Grundidee der Kernzone als öffentlich nutzbare Zone sichergestellt wird, also z.B. Läden mit Publikumsverkehr angeordnet werden, die der Quartiernutzung dienen.
4. Bestehende Wohnungen in den Geschossen 1- 4 erhalten bleiben.

Bern, 15. März 2012

Motion Fraktion SP/JUSO (Gisela Vollmer, SP); Nicola von Greyerz, Rithy Chheng, Guglielmo Grossi, Miriam Schwarz, Corinne Mathieu, Annette Lehmann, Giovanna Battagliero, Halua Pinto de Magalhães, Lea Kusano, Silvia Schoch-Meyer, Patrizia Mordini, Beat Zobrist, Tanja Walliser, Rudolf Friedli

Antwort des Gemeinderats

Die Kernzone ist eine Wohnzone mit der Besonderheit der Förderung von Quartierzentren. So fördert die Kernzone Ladengeschäfte, Gast- und Unterhaltungsstätten sowie Freizeiteinrichtungen in den Quartierzentren, indem deren Bruttogeschossfläche bei der Bestimmung des

ansonsten in den Wohnzonen W zulässigen wohnfremden Nutzungsanteils nicht angerechnet wird (Artikel 21 Bauordnung des Stadt Bern; BO; SSSB 721.1). Im Übrigen gelten die Vorschriften der Wohnzone (Artikel 19 Bauordnung der Stadt Bern; BO; SSSB 721.1). Die im Nutzungszonenplan der Stadt Bern festgelegten Kernzonen umfassen heute einen Flächenanteil von insgesamt 0,4 % im Verhältnis zu den übrigen Nutzungszonenarten.

Zu Punkt 1:

Die Grundidee der Kernzone ist die Begünstigung der Quartiersversorgung, indem deren Bruttogeschossfläche bei der Bestimmung des ansonsten in den Wohnzonen W zulässigen wohnfremden Nutzungsanteils nicht angerechnet wird (Artikel 21 BO). Kommt diese Begünstigung der Quartiersversorgung nicht zum Tragen, gelten die Bestimmungen der Wohnzone W, wonach bis 10 % der Bruttogeschossflächen an nichtstörenden Arbeitsnutzungen bzw. in den Lärmempfindlichkeitsstufen III der Bauklassen 4 bis 6 sogar bis zu einem Vollgeschoss gestattet sind (Artikel 19 Absatz 1 und 2 BO).

Setzt der Gemeinderat in einer Nutzungszonenplanung eine Kernzone K fest, geschieht dies im Wissen und Wollen darum, dass es sich bei einer Kernzone K grundsätzlich um eine Wohnzone handelt. In diesen Fällen fällt der Entscheid gerade gegen eine Dienstleistungszone D zu Gunsten einer Wohnzone mit Begünstigung der Quartiersversorgung.

Werden durch einen Grundeigentümer nun die Begünstigungen der Kernzonen nicht ausgeschöpft, sondern für die Nutzung ausschliesslich auf die Bestimmungen der Wohnzonen W zurückgegriffen, kann in keinem Sinne von „Schlupflöchern zur Aushöhlung der in der BO vorgesehenen Förderung von Quartierzentren“ gesprochen werden. Derartige Nutzungen sind bereits in der BO vorgesehen (Artikel 21 Absatz 2 i.V.m. Artikel 19 BO) und werden im Rahmen von Planungen bewusst in Kauf genommen.

Nicht auszublenden ist schliesslich, dass die Förderung einer Quartiernutzung durch die öffentliche Hand auf privaten Liegenschaften beschränkt ist. Örtliche Dienstleistungs- und Güterangebote werden durch Private in erster Linie aufgrund der Nachfrage im Einzugsgebiet bestimmt. Die Erhaltung von bestehenden oder die Schaffung von neuen Versorgungs- und Dienstleistungsangeboten kann planungsrechtlich nicht sichergestellt werden. Insbesondere aus rechtlichen und wirtschaftlichen Überlegungen müssen die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer die Nichtwohnnutzung auf ihren Grundstücken in der Kernzone im Rahmen der BO weiterhin frei bestimmen können.

Zu Punkt 2:

In der Kernzone sind in den Bauklassen 4 bis 6 und der Lärmempfindlichkeitsstufe III neben Ladengeschäften, Gast- und Unterhaltungsstätten sowie Freizeiteinrichtungen auch nicht störende Arbeitsnutzungen bis zu einem Vollgeschoss gestattet. Gewähr für Quartierzentrumsnutzungen auf allen Grundstücken in der Kernzone besteht aus den Gründen gemäss Antwort zu Punkt 1 nicht. Der Ausschluss von nicht störender Arbeitsnutzungen im Erdgeschoss würde demnach unter Umständen zu unerwünschten Leerständen führen.

Zu Punkt 3:

Die Kernzone K gehört gemäss BO zu den Wohnzonen und sichert keine öffentlich nutzbare Zone. Des Weiteren können den privaten Grundeigentümern in der BO keine Vorschriften bezüglich Mieterschaft gemacht werden. Gemäss den geltenden Vorschriften sind jedoch bereits heute in der Kernzone K bloss Quartiernutzungen, d.h. Nutzungen mit Publikumsverkehr begünstigt.

Zu Punkt 4:

Der Gemeinderat will bestehenden Wohnraum in der ganzen Stadt Bern weiterhin schützen. Er hat deshalb bereits beschlossen, die Bauordnung zum Schutz bestehenden Wohnraums zu ergänzen. Die öffentliche Auflage ist im November 2011 erfolgt. Das letzte Wort zur Änderung der Bauordnung werden voraussichtlich im März 2013 die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger haben.

Der Gemeinderat erachtet das Begehren einer Planungsvorlage zur Sicherstellung der Quartierzentrums-Nutzungen in der Bauordnung als nicht zweckmässig bzw. nicht erfüllbar. Er beantragt deshalb dem Stadtrat, die Motion abzulehnen.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Stadtrat, die Motion abzulehnen.

Bern, 22. August 2012

Der Gemeinderat