

Dringliche Interfraktionelle Motion SP, GB/JA! (Peter Marbet, SP/Franziska Grossenbacher, GB): Meinen-Areal: Wohnungsbau für Familien fördern

Seit Ende Januar 2015 liegen die Ergebnisse aus dem Studienauftrag für die künftige Nutzung des Meinen-Areals vor. Demnach soll ein neues Zentrum fürs Quartier entstehen mit rund 200 Wohnungen, Läden und weiterer Gewerbenutzung. Im laufenden Jahr soll nun das Siegerprojekt überarbeitet und damit die definitive Grundlage für die notwendige Umzonung geschaffen werden. Voraussichtlich 2017 findet die Volksabstimmung über die Umzonung des Geländes statt.

Damit die Überbauung Meinen auch tatsächlich zu einem „Leuchtturm“ (Selbstdeklaration für den vorgesehenen 9-stöckigen Wohnturm) wird, braucht es allerdings noch verschiedene Verbesserungen:

- *Grosse Wohnungen für Familien und WGs:* Von den rund 200 Wohnungen sind 85% im Bereich von 2½- bis 3½-Zimmerwohnungen geplant. Kleinhaushalte sind offenbar das Zielpublikum. Ein solcher Wohnungsmix macht aber keinen Sinn in einem Quartier mit ausgebauter Infrastruktur für Familien. In unmittelbarer Nähe des Meinen-Areals befinden sich die Brunnmattschule und verschiedene Kitas. In kurzer Distanz sind die Naherholungszonen Monbijoupark, Kocherpark und der kürzlich sanierte Aussenraum der Brunnmattschule samt Spielmöglichkeiten. Einkaufsmöglichkeiten sind vorhanden, im Herbst öffnet zudem eine Coop-Filiale ihre Türen. Die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr ist optimal.

Dazu kommt, dass der bestehende Wohnungsmix in diesem Teil des Mattenhofs gemäss Quartierplanung des Stadtteils III nicht ausgewogen ist. So steht schon heute eine grosse Zahl an Wohnungen mit zwei oder drei Zimmern einem Unterbestand an grösseren Wohnungen gegenüber. Die Quartierplanung zeigt, dass der Fokus nicht allein auf das Zielpublikum „Kleinhaushalte“ ausgerichtet werden darf. Entsprechend macht es wenig Sinn, wenn der Wohnungsmix des künftigen Meinen-Areals das bereits bestehende Ungleichgewicht weiter anwachsen lässt.

- *Maximaler Wohnanteil:* Der Perimeter des Areals umfasst rund 24'000m² Bruttogeschossfläche, wovon gemäss Siegerprojekt rund 3000m² für Dienstleistungen und Gewerbe vorgesehen sind. Aufgrund der anhaltenden Wohnungsnot in der Stadt Bern (Leerwohnungsziffer von 0,49% per 1. Juni 2014) ist eine noch deutlichere Fokussierung auf den Wohnungsbau notwendig. Eine Zuordnung zur Wohnzone W sollte in der Weiterentwicklung des Projekts machbar sein, dazu müssten lediglich rund 600m² zusätzlich der Wohnnutzung zugeführt werden.

Eine klare Konzentration auf Wohnen macht auch deshalb Sinn, weil im Stadtteil Mattenhof-Weissenbühl mit 31'909 m² die gesamthaft grösste Leerfläche an Gewerberaum in der Stadt Bern vorhanden ist (vgl. Medienmitteilung von Statistik Stadt Bern Nr. 07/2014 vom 1. Juli 2014) und auch mit einer leicht reduzierten Nichtwohnfläche der gewünschte Mix an Wohnen, Läden und Dienstleistungen möglich ist. Die Überbauung Brunnmatt Ost mit einer fast 100%igen Wohnnutzung zeigt, dass an diesem Standort diese Wohnzone möglich ist und dringend benötigter Wohnraum mit guter Wohnqualität geschaffen werden kann.

Deshalb wird der Gemeinderat aufgefordert:

1. dem Stadtrat eine Abstimmungsvorlage mit einer Nutzungszonenplanänderung vorzulegen, die für das „Meinen-Areal“ eine Umzonung in eine Wohnzone W vorsieht und
2. sicherzustellen, dass auf dem Areal mindesten 40% grössere Wohnungen (mit 4 und mehr Zimmer) realisiert werden.

Begründung der Dringlichkeit

Die Weichen für die zukünftige Überbauung des Meinen-Areals werden in diesem Jahr gestellt. Deshalb ist es wichtig, dass die Vorgaben schnell bekannt sind, damit sie bei den Überarbeitungs-

und Vertiefungsarbeiten des Siegesprojektes berücksichtigt werden können und vor der Planungsphase Klarheit herrscht.

Bern, 19. Februar 2015

Erstunterzeichnende: Peter Marbet, Franziska Grossenbacher

Mitunterzeichnende: Michael Sutter, Ingrid Kissling-Näf, Lena Sorg, David Stampfli, Annette Lehmann, Rithy Chheng, Halua Pinto de Magalhães, Fuat Köçer, Johannes Wartenweiler, Marieke Kruit, Katharina Altas, Yasemin Cevik, Regula Bühlmann, Regula Tschanz, Cristina Anliker-Mansour, Katharina Gallizzi, Stéphanie Penher, Seraina Patzen, Leena Schmitter, Christine Michel

Antwort des Gemeinderats

Der Gemeinderat teilt das Anliegen der Motionärinnen und Motionäre, dass bei der Umstrukturierung des Meinen-Areals ein Schwerpunkt auf das Wohnen zu legen ist. Zusätzlich bietet die Umnutzung des Areals die Chance, das Quartier zugunsten der Quartierbevölkerung aufzuwerten und den im November 2012 beschlossenen Quartierplan des Stadtteils III umzusetzen. Ziel ist, im Gebiet des Areals Meinen ein neues Quartierzentrum als Identifikationsort und Treffpunkt für die Bevölkerung zu schaffen.

Dem Gemeinderat ist es ebenfalls ein Anliegen, dass in der Stadt Bern Wohnraum für alle Bedürfnisse und gerade auch für Familien zur Verfügung steht. Ein grösserer Anteil Grosswohnungen ist in der ganzen Stadt wünschenswert. Bei Projekten auf städtischem Land legt der Gemeinderat deshalb an geeigneten Orten wie beispielsweise an der Reichenbachstrasse, Mutachstrasse oder am Warmbächliweg den Fokus auf Familienwohnungen.

Bei der in der Motion vorgeschlagenen Umsetzung dieser Ziele sieht der Gemeinderat jedoch folgende Schwierigkeiten:

Zu Punkt 1:

Zum heutigen Zeitpunkt ist noch nicht entschieden, welcher Nutzungszone oder welchen verschiedenen Nutzungszonen das Areal Meinen dereinst zugeteilt wird. Es ist Teil des Planungsprozesses, die optimalen baurechtlichen Vorschriften zu definieren. Diese sollen sowohl den aktuellen Bedürfnissen Rechnung tragen, als auch langfristig Bestand haben. Klar ist jedoch bereits heute, dass eine ausschliessliche Zuweisung zur Wohnzone W für das Areal Meinen nicht geeignet ist. In dieser Zone können gemäss Artikel 19 Absatz 2 der Bauordnung der Stadt Bern (BO; SSSB 721.1) maximal 10 % der Bruttogeschossfläche (BGF) durch Arbeitsnutzungen belegt werden. Für ein attraktives und leistungsfähiges Quartierzentrum mit Versorgungsfunktionen, Dienstleistungsnutzungen und einem Grossverteiler werden mehr als 10 % der Bruttogeschossfläche benötigt. Das im kürzlich durchgeführten Studienauftrag erkorene Siegerprojekt für das Areal Meinen umfasst ca. 23 750m² BGF. Davon sind ca. 5 860m² BGF für nicht störende Arbeitsnutzungen (Verkauf und Dienstleistungen) vorgesehen, was etwa 25 % der Gesamtfläche ausmacht. Dabei ist festzuhalten, dass 3 430 m² BGF der Arbeitsnutzungen vom vorgesehenen Grossverteiler belegt werden sollen. Dieser soll im Untergeschoss untergebracht werden, am Ort also, der sich für die Wohnnutzung sowieso nicht eignet. Wenn man nur die oberirdischen Flächen betrachtet, beträgt der Anteil an Arbeitsnutzungen ungefähr 12 %. Demzufolge ist der Anteil an Wohnnutzung mit rund 88 % sehr hoch und entspricht nahezu den Vorstellungen der Motionärinnen und Motionären.

Zu beachten ist, dass das Siegerprojekt gemäss den Empfehlungen des Beurteilungsgremiums überarbeitet wird. Die Anteile der einzelnen Nutzungsarten können sich noch etwas verändern. Eine starre, durchgehende Zuordnung des Meinen-Areals zur Wohnzone W würde dies verunmöglichen.

Der Gemeinderat lehnt Punkt 1 der Motion aus den genannten Gründen ab.

Zu Punkt 2:

Bei der vorliegenden Planung ist zu beachten, dass es sich beim Meinen-Areal um ein privates Areal handelt. Die Stadt Bern ist auf Investorinnen und Investoren angewiesen, die sich im Wohnungsbau engagieren und gemeinsam mit der Stadt Projekte entwickeln, die einen Mehrwert für alle bringen. Dies erfordert auch Spielräume für die Investorinnen und Investoren und die Erkenntnis, dass die Stadt in Planungsverfahren die wesentlichen und stufengerechten Inhalte festlegen, aber nicht alles regeln kann. Der Gemeinderat ist erfreut darüber, dass die Grundeigentümerin (Personalvorsorgestiftung der Ärzte und Tierärzte) der Empfehlung folgen will, einen Drittel der Wohnfläche für gemeinnützigen oder preisgünstigen Wohnungsbau zu reservieren, obwohl aus der Initiative „Für bezahlbare Wohnungen“ noch keine rechtliche Verpflichtung dazu besteht. Er ist bereit, mit der Eigentümerschaft über einen höheren Anteil grosser Wohnungen zu verhandeln, insbesondere im Zusammenhang mit gemeinnützigen oder preisgünstigen Wohnungen, lehnt eine Verpflichtung auf einen starren 40 %-Anteil jedoch aus den geschilderten Gründen ab.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Stadtrat, die Dringliche interfraktionelle Motion abzulehnen; er ist jedoch bereit, Punkt 2 als Postulat entgegenzunehmen.

Bern, 22. April 2015

Der Gemeinderat