

Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat

Gebietsentwicklung Chantier Bümpliz Nord-West; Kredit

1. Worum es geht

Die Siedlungsentwicklung nach innen ist gemäss Stadtentwicklungskonzept 2016 (STEK 2016) prioritär voranzutreiben. Ein wichtiges Element dafür ist die Umstrukturierung und Verdichtung von sogenannten Chantiers. Das sind strategisch wichtige Gebiete in der Stadt Bern mit grossem Aufwertungs- und Entwicklungspotenzial. Im Westen von Bern, zwischen den zwei Entwicklungspolen Brünnen und Ausserholligen, liegt der Chantier Bümpliz Nord. Dieser besteht aus zwei Teilgebieten. Im westlichen Teilgebiet soll nun ein ganzheitlicher und arealübergreifender Planungsprozess umgesetzt werden. Das Gebiet wird nachfolgend als «Chantier Bümpliz Nord-West» bezeichnet (Perimeter siehe Beilage). Der Gemeinderat beantragt dem Stadtrat für die Gebietsentwicklung Chantier Bümpliz Nord-West einen Kredit von Fr. 825 000.00. Die arealübergreifende Planung ermöglicht es, die verschiedenen Entwicklungsvorstellungen der Akteurinnen und Akteure miteinander abzustimmen, die Verdichtungspotenziale bestmöglich auszuschöpfen und gleichzeitig die Verträglichkeit für das Umfeld zu gewährleisten.

2. Ausgangslage

In und um den Chantier Bümpliz Nord stehen die Aufwertung des Bahnhofgebiets Bümpliz-Nord sowie die Erneuerung des Ladenzentrums Tscharnergut an. Die dafür notwendigen bau- und planungsrechtlichen Grundlagen wurden in den letzten Jahren bereits erarbeitet. Darüber hinaus sind innerhalb des Chantiers weitere grosse Aufwertungs- und Entwicklungspotenziale auf mehreren Arealen vorhanden. Im Vordergrund stehen die Aufwertung und bauliche Verdichtung des Zentrums Bethlehems sowie die Gewerbezone der Carlo Bernasconi AG mit grossen Umnutzungs- und Verdichtungspotenzialen. Die Mobilisierung der vorhandenen Nutzungsreserven hängt entscheidend von der Bereitschaft der betroffenen Grundeigentümerinnen und -eigentümer ab, die Innenentwicklung voranzutreiben. Im betroffenen Perimeter haben die Schlüsselakteurinnen und Schlüsselakteure konkrete Absichten und Bedürfnisse geäussert und sind damit auf die Stadt zugekommen. Die Genossenschaft Migros Aare beabsichtigt, auf dem Areal Zentrum Bethlehem eine verdichtete Bebauung mit integriertem Einkaufszentrum, Gewerbe, Büros und Wohnen zu realisieren (Grundstückfläche ca. 12 700 m²). Für das angrenzende Areal hat die Carlo Bernasconi AG die Absicht geäussert, das bestehende Gewerbe- und Industrieareal umzunutzen und zu verdichten. Es soll eine dichte Bebauung mit Gewerbe, Dienstleistungen und Wohnen entstehen (Grundstückfläche ca. 16 000 m²). Für die umliegenden, kleineren Areale (z.B. Band-Genossenschaft, Stiftung Familiensupport, Riedbachstrasse 61) sind von den entsprechenden Akteurinnen und Akteuren ebenfalls Verdichtungs- und teilweise Umnutzungsabsichten kommuniziert worden.

Die im Chantier Bümpliz Nord-West angestrebte Umnutzung und Erhöhung der baulichen Dichte ist im Rahmen der bestehenden bau- und zonenrechtlichen Vorschriften nur sehr beschränkt möglich. Allfällige Anpassungen sollen nun in einem Planungsprozess geprüft werden. Bei Gebietsentwicklungen stellen sich nicht nur viele Fragen für die einzelnen Areale, sondern es bietet sich auch die Chance, Fragestellungen und Probleme arealübergreifend anzugehen: Die Schaffung von zusätzlichem Wohn- und Arbeitsraum erfordert eine optimale Abstimmung von Siedlung und Verkehr; der Bedarf an die sozialen Infrastrukturen (z.B. Schulen) erhöht und verändert sich; ein weiteres Thema

ist die optimale Nutzungsdurchmischung im Chantier. Es gilt die verschiedenen laufenden und zukünftigen Planungen zu vernetzen und zu koordinieren.

Ein weiteres Ziel des STEK 2016 ist die Entwicklung einer stadtverträglichen Mobilität, die eine hohe Lebens- und Wohnqualität ermöglicht. Dazu gehört auch eine Veränderung des Modalsplit: Der Velo-Anteil am Verkehr der Stadtbevölkerung soll bis ins Jahr 2030 auf Kosten des motorisierten Verkehrs fast verdoppelt werden, der Fussverkehr und der öffentliche Verkehr sollen ihre hohen Anteile halten. In der Gebietsplanung des Chantiers Bümpliz Nord-West sind die Modalsplit-Ziele des STEK 2016 zu konkretisieren und umzusetzen.

Im Jahr 2011 wurde ein parlamentarischer Vorstoss (Motion) eingereicht, der die Umzonung des ehemaligen Sekundarschul-Areals Brünnen in eine Wohnzone fordert. Der Stadtrat erklärte die Motion für erheblich (SRB 258 vom 9. Juni 2011). Die Schulpavillons werden derzeit und in Zukunft als Schulprovisorien für diverse Schulhaussanierungen im Stadtteil VI benötigt. Eine mögliche Umnutzung des Areals ist abhängig vom zukünftigen Schulraumbedarf und im Rahmen der Gebietsentwicklung ebenfalls zu prüfen. Dabei sind insbesondere auch die Nutzerbedürfnisse der umliegenden Schulen für Provisorien zu berücksichtigen und prioritär zu behandeln.

3. Projektbeschreibung

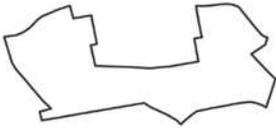
3.1. Projektvorgehen und -ergebnisse

Der Ablauf der Planung ist wie folgt:

Phase 0 – Planungsvorbereitung

Auftakt der Planung bildet das Erstellen des Projekthandbuchs und der Planungsvereinbarung. Diese Dokumente regeln den Ablauf, die Termine und die Organisation des Projekts sowie die Kostenteilung zwischen den beteiligten Akteurinnen und Akteuren.

Weiter sind als Vorbereitung für den nachfolgenden Studienauftrag die Ausgangslage, eine Gebietsstrategie sowie übergeordnete Ziele zu definieren. Dabei sind insbesondere die Interessen der betroffenen Akteurinnen und Akteure abzuholen und miteinander abzustimmen. Diese Rahmenbedingungen werden für den gesamten Chantier Bümpliz Nord-West definiert und dienen als Input für das Programm des Studienauftrags.

Planungsebene	Aufgabenstellung
Chantier 	Grundlagen <ul style="list-style-type: none"> • Analyse Ausgangslage, Konflikt- und Entwicklungspotenziale (Siedlung, Verkehr/Mobilität), Freiraum, Infrastrukturen) Gebietsstrategie und Ziele <ul style="list-style-type: none"> • Vision • Ökologische, ökonomische, soziale Ziele • Zielgruppen und Nutzungskonzept • Etappierung Produkt Phase 0: Gebietsstrategie und Ziele

Phase 1 – Städtebauliches Konzept

Produkt der Phase 1 ist ein städtebauliches Konzept. Dieses zeigt die erwünschte räumliche Entwicklung auf. Die Erarbeitung erfolgt im Rahmen eines Studienauftrags mit mindestens drei eingeladenen Planungsteams. Das städtebauliche Konzept soll die relevanten arealübergreifenden Fragestellungen klären und die öffentlichen Interessen auf der strategisch-konzeptionellen Ebene (hohe

bauliche Dichte, notwendige Infrastrukturen, Mobilitätskonzept, räumliche Qualitäten, etc.) sicherstellen. Weiter definiert das städtebauliche Konzept in einem Realisierungsprogramm die Anforderungen an die nachfolgenden grundeigentümergebundenen Planungen und weitere Massnahmen. Das städtebauliche Konzept soll nur für das sogenannte Vertiefungsgebiet erarbeitet werden. Dort ist das Innenverdichtungspotenzial besonders gross und erfordert planungsrechtliche Anpassungen. Der Gemeinderat soll das städtebauliche Konzept genehmigen, damit es behördenverbindlich wird.

Planungsebene	Aufgabenstellung
Vertiefungsgebiet 	<p>Konzept Beantwortung der arealübergreifenden Fragestellungen zu folgenden Themen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Städtebau: Dichte, Volumetrie, Nutzungen, Durchlässigkeit, Atmosphäre • Mobilitätskonzept: Mobilitätsziele und -massnahmen, Erschliessung Privat- und Güterverkehr (MIV, ÖV, Velo- und Fussverkehr) • Freiraum und öffentliche Räume • Soziale Infrastrukturen • Energie und Umwelt • Ver- und Entsorgung <p>Realisierungsprogramm</p> <ul style="list-style-type: none"> • Folgerungen für bau- und planungsrechtliche Anpassungen • weitere Massnahmen (z.B. verkehrlich) <p>Karten im Massstab 1:5'000, bei Bedarf Zooms 1:1'000/1:500</p> <p>Produkt Phase 1: Städtebauliches Konzept</p>

Phase 2 – Planungsverfahren

Nach Genehmigung des städtebaulichen Konzepts erfolgen die Planungsverfahren in den einzelnen Arealen. Folgende Optionen sind möglich: Überbauungsordnung, Zone mit Planungspflicht, Anpassung der baurechtlichen Grundordnung oder keine planungsrechtliche Anpassung. Die Planungsverfahren können entweder unabhängig voneinander oder für mehrere Areale gemeinsam durchgeführt werden. Für das Areal der Genossenschaft Migros Aare wird Stand heute vorgesehen, nach Abschluss der Phase 1 eine Zone mit Planungspflicht zu erlassen (Variante b in Abbildung 1). Als Basis für die grundeigentümergebundene Festlegungen wird die Präsidialdirektion bei Bedarf zusätzliche qualitätssichernde Verfahren verlangen, um die Lösungsansätze des städtebaulichen Konzepts weiter zu konkretisieren.

Auf der Grundlage des städtebaulichen Konzepts wird die Präsidialdirektion für das jeweilige Areal den Entwurf für ein Planungsinstrument erstellen. Nach Erarbeitung des Entwurfs und dessen Konsolidierung innerhalb der Verwaltung führt die Stadt Bern ein Planerlassverfahren nach Artikel 58 ff. Baugesetz (BauG; BSG 721.0) durch.

Planungsebene	Aufgabenstellung
Areale 	<p>Baurechtliche Sicherung Je Areal grundeigentümergebundene Planung in</p> <ol style="list-style-type: none"> Überbauungsordnung Zone mit Planungspflicht Anpassung Grundordnung keine Anpassung <p>Produkt(e) Phase 2: Überbauungsordnung / Zone mit Planungspflicht / angepasste Grundordnung / keine Anpassung</p>

Die Präsidialdirektion legt während allen Planungsphasen Wert darauf, dass die betroffenen Amts- und Fachstellen, bei allfälligen Hochhausplanungen das regionale Qualitätsteam sowie weitere Anspruchsgruppen in geeigneter Form konsultiert und einbezogen werden.

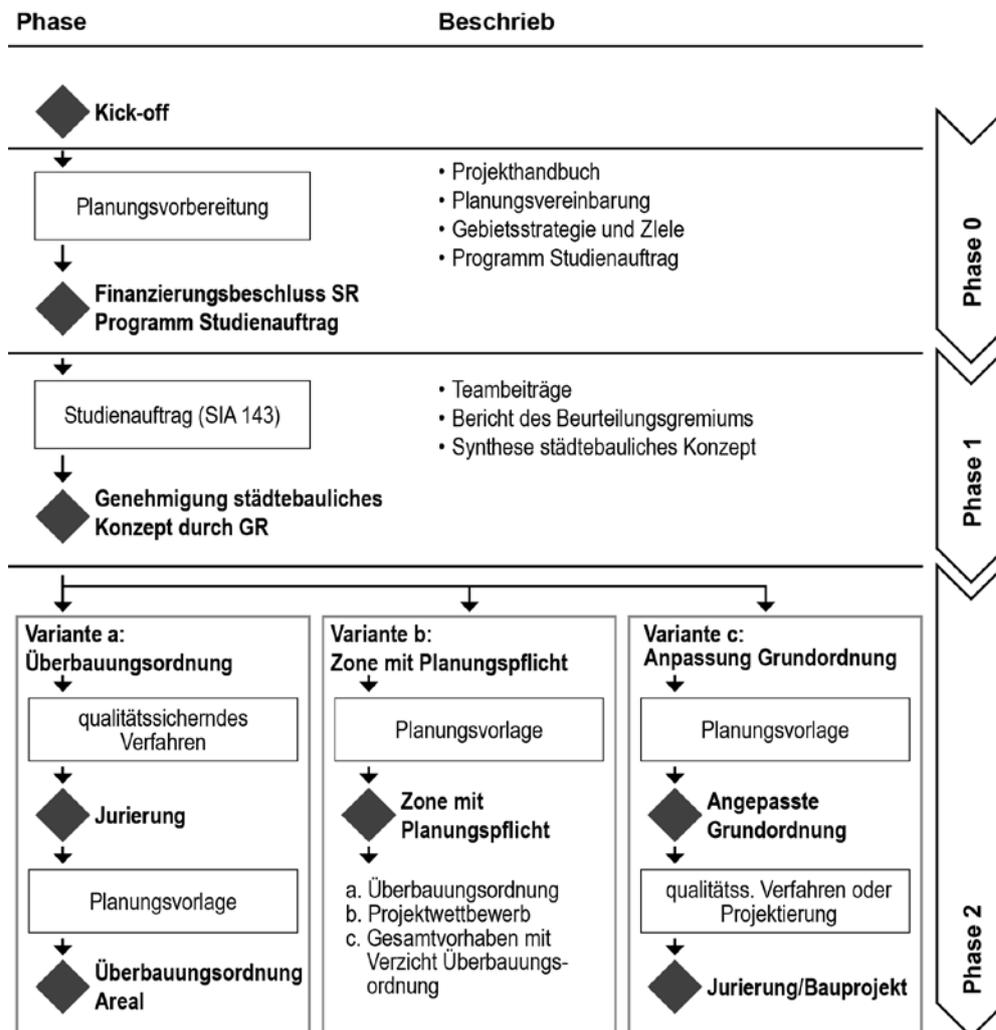


Abbildung 1: Überblick Planungsprozess

3.2. Projektterminplan

In Anlehnung an das beschriebene Projektvorgehen präsentiert sich der grobe Projektplan zum heutigen Zeitpunkt wie folgt:

Phasen 1-3

1. Planungsvorbereitung
2. Städtebauliches Konzept
3. Volksabstimmung Planungsverfahren

Endtermin

2. Quartal 2018
1. Quartal 2019
- ca. 2021/2022

3.3. Projektorganisation

Über den Zeitraum der gesamten Planung gibt es zwei unterschiedliche Projektorganisationen: Phase 1 «städtebauliches Konzept» und Phase 2 «grundeigentümergebundene Planung» (Organigramm siehe Beilage). Phase 1 ist nach Genehmigung des städtebaulichen Konzepts abgeschlossen.

Phase 1 – städtebauliches Konzept

Die Projektleitung obliegt der Präsidialdirektion, welche die Verantwortung für eine erfolgreiche Projektentwicklung im Rahmen der vorgegebenen Kosten, Termine und Qualität trägt. Sie stellt die Koordination mit den externen Anspruchsgruppen und Auftragnehmenden sicher und bezieht die verantwortlichen städtischen und kantonalen Stellen ein. Zum Projektteam gehören zusätzlich die beiden Schlüsselakteurinnen Genossenschaft Migros Aare und Carlo Bernasconi AG; eine externe Unterstützung leistet inhaltlichen und administrativen Support. Eine weitere externe Unterstützung ist für Kommunikations- und Partizipationsaufgaben erforderlich. Für die verfahrenskonforme Durchführung und Ergebnissicherung des Studienauftrags ist ein Beurteilungsgremium verantwortlich.

Im Vertiefungsgebiet ist die Stadt Bern bzw. der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik Eigentümerin zweier Bodenparzellen, auf welchen ein Baurecht zu Gunsten der Genossenschaft Migros Aare (Grundstück Nr. 6/284) und der Band-Genossenschaft (Grundstück Nr. 6/3543) lasten. Aufgrund dieser Eigentümerverhältnisse wird Immobilien Stadt Bern als Eigentümervertreterin des Fonds im Beurteilungsgremium des Studienauftrags mit Stimmrecht vertreten sein.

Phase 2 – grundeigentümergebundene Planung

Die Projektleitung obliegt auch in der zweiten Phase der Präsidialdirektion. Das Projektteam besteht aus der Projektleitung, Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern bzw. Baurechtsnehmenden sowie externer Unterstützung nach Bedarf zur Begleitung des Planungsverfahrens und die Kommunikation. Als zusätzliche Aufgabe übernimmt die Projektleitung die Koordination und Kontrolle der Teilprojekte. In Teilprojekten entwickeln verschieden zusammengesetzte Teams Lösungen für ihre spezifischen Themen- und Aufgabenschwerpunkte (z.B. Ver- und Entsorgung, Verkehr, Freiraum). Die betroffenen städtischen Stellen sind direkt in den Teilprojekten engagiert oder werden im Rahmen der Vernehmlassungen am Prozess beteiligt. Auch die externen Anspruchsgruppen sollen weiterhin informiert werden und an der Planung mitwirken.

3.4. Partizipation und Einbezug Stadtrat

Im Chantier Bümpliz Nord-West leben unterschiedlichste Zielgruppen. Neben einem vielseitigen Wohnangebot (Einfamilienhäuser bis Hochhaus-Wohnungen), gibt es Läden (Migros et al.), Produktionsstandorte (Bernasconi AG, Band-Genossenschaft, Schreinerei, etc.), Bundesbetriebe (Standort Bundesamt für Bauten und Logistik), Schulen usw. Um die zukünftigen, potenziellen Veränderungen gemeinsam mit den betroffenen Akteurinnen und Akteuren zu gestalten, werden in den Phasen 1 und 2 gezielt externe Anspruchsgruppen in die Planung einbezogen. Die Stadt Bern wird eine angemessene Begleitung des Prozesses im Sinne der «Stadt der Beteiligung» sicherstellen. Dazu ist ein Kommunikations- und Partizipationskonzept in Arbeit.

Nach Abschluss der Phase 1 wird der Kommission für Planung, Verkehr und Stadtgrün das städtebauliche Konzept zur Orientierung vorgelegt. Der Stadtrat wird im Zuge der ordentlichen Planungsverfahren in der Phase 2 gemäss Artikel 58 ff. BauG in den Planungsprozess einbezogen.

4. Projektkosten

Für das Projekt werden folgende Kosten veranschlagt:

	Kosten der einzelnen Aufwandspositionen (inkl. MwSt)
Phase 0 – Planungsvorbereitung	
Externe Verfahrensbegleitung (für Phasen 0 und 1)	Fr. 90 000.00
Kommunikation und Partizipation (für Phasen 0 und 1)	Fr. 80 000.00
Phase 1 – Städtebauliches Konzept	
Entschädigung Planungsteams	Fr. 260 000.00
Synthese Studienauftrag (Erstellung städtebauliches Konzept)	Fr. 50 000.00
Entschädigung Expertinnen und Experten	Fr. 50 000.00
Weitere Ausgaben (Räumlichkeiten, etc.)	Fr. 25 000.00
Reserve	Fr. 70 000.00
Phase 2 – Planungsverfahren	
Externe Unterstützungen Stadt Bern	Fr. 200 000.00
Total Kosten	Fr. 825 000.00

5. Finanzierung und Kapitalfolgekosten

Aus den beantragten Investitionskosten von Fr. 825 000.00 ergeben sich die folgenden Kapitalfolgekosten:

Investition	1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr	10. Jahr
Anschaffungs-/Restbuchwert				
	825 000.00	742 500.00	660 000.00	82 500.00
Abschreibung 10 %	82 500.00	82 500.00	82 500.00	82 500.00
Zins 1.73 %	14 275.00	12 845.00	11 420.00	1 425.00
Kapitalfolgekosten	96 775.00	95 345.00	93 920.00	83 925.00

6. Beiträge Dritter

Die Genossenschaft Migros Aare und die Carlo Bernasconi AG verpflichten sich, 20 % der in Phase 0 und 1 entstehenden Kosten für externe Leistungen wie Studien, Gutachten, die Vorbereitung und Durchführung von qualitätssichernden Verfahren oder für den Support der Projektleitung zu übernehmen. Dies entspricht einem budgetierten Betrag von maximal **Fr. 125 000.00**. Damit werden insbesondere die Kosten für die externe Begleitung zur Vorbereitung und Durchführung des Studienauftrags finanziert.

In Phase 2 tragen die Grundeigentümerinnen Genossenschaft Migros Aare und Carlo Bernasconi AG sämtliche entstehenden Kosten für externe Leistungen wie Studien, Gutachten, die Vorbereitung und Durchführung von qualitätssichernden Verfahren oder für den Support der Projektleitung. Zudem übernehmen sie die Kosten für allenfalls nötige externe Zusatzabklärungen im Rahmen der Erarbeitung des Berichts nach Artikel 47 Raumplanungsverordnung (RPV). Die Stadt Bern reserviert Fr. 200 000.00 für die fachliche und organisatorische Unterstützung von allfälligen weiteren Planungsverfahren.

Antrag

1. Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Vortrag des Gemeinderats betreffend Gebietsentwicklung Chantier Bümpliz Nord-West; Kredit.
2. Der Stadtrat bewilligt für die Gebietsentwicklung Chantier Bümpliz Nord-West einen Kredit von Fr. 825 000.00 zulasten der Investitionsrechnung, Konto I170 0079 (Kostenstelle 170 500).
3. Beiträge Dritter für die Phase 0 und 1 werden dem Investitionsprojekt angerechnet, der Nettoinvestitionsbetrag wird aktiviert.
4. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses beauftragt.

Bern, 20. Dezember 2017

Der Gemeinderat

Beilage:

- Perimeter vom 20. November 2017

Perimeter Chantier Bümpliz Nord-West 20. November 2017

- Chantier - Gebietsstrategie und Ziele
- ////// Vertiefungsgebiet - Konzept und Realisierungsprogramm
- Areale (Entwurf) - Einzel oder gemeinsam durchgeführte Planungsverfahren

