

Interfraktionelles Postulat SP, GB/JA! (Peter Marbet, SP/Franziska Grossenbacher, GB): Meinen-Areal: Wohnungsbau für Familien fördern (2015.SR.000158)

Der Stadtrat hat mit SRB Nr. 2015-219 vom 7. Mai 2015 Punkt 1 der dringlichen interfraktionellen Motion SP, GB/JA! abgelehnt und Punkt 2 in ein Postulat umgewandelt und erheblich erklärt. Mit SRB Nr. 2016-509 vom 10. November 2016, SRB Nr. 2018-203 vom 3. Mai 2018 und SRB Nr. 2019-611 vom 12. Dezember 2019 hat der Stadtrat drei Fristverlängerung zur Vorlage des Prüfungsberichts bis zum 31. Dezember 2021 zugestimmt.

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 mindestens 40% grössere Wohnungen (mit 4 und mehr Zimmer) realisiert werden.

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

Bericht des Gemeinderats

Am 7. März 2021 hat die Stimmbevölkerung der Stadt Bern die Überbauungsordnung Schwarztorstrasse/Brunnmattstrasse (Meinen-Areal) mit 89 % Ja-Stimmen angenommen. Damit wurden die planerischen Grundlagen für den Bau von Wohnungen, Läden und weitere Gewerbenutzungen auf dem Meinen-Areal geschaffen. Mit der Bebauung des Areals soll in der zweiten Hälfte des Jahres 2022 begonnen werden, so dass wenn möglich ab 2025 in der Neuüberbauung gewohnt und gearbeitet werden kann.

Zu Punkt 2:

Beim Meinen-Areal handelt es sich um ein privates Areal, deshalb kann die Stadt den Wohnungsmix nicht vorgeben. Der Gemeinderat hat sich aufgrund des vorliegenden Postulats, der Mitwirkungseingaben und seiner eigenen wohnpolitischen Ziele im Rahmen des Planungsprozesses mehrmals bei der Eigentümerschaft des Meinen-Areals für eine Erhöhung des Anteils grosser Wohnungen eingesetzt. Die Eigentümerschaft hat den städtischen Wünschen mit vier zusätzlichen 5 ½-Zimmerwohnungen im preisgünstigen Segment entsprochen. Die Eigentümerschaft des Meinen-Areals will den Schwerpunkt der Wohnnutzung bei Alterswohnungen und betreutem Wohnen setzen; sie entspricht damit einem Ziel der städtischen Wohnstrategie. Grosse Familienwohnungen werden in der Neuüberbauung ebenfalls erstellt. Diese stehen aber nicht im Vordergrund – nicht zuletzt deshalb, weil dafür am vorliegenden Ort kaum genügend Spiel- und Aufenthaltsflächen geschaffen werden könnten.

Mit SRB 2020-458 vom 19. November 2020 hat der Stadtrat – nebst der Verabschiedung der Planungsvorlage an die Stimmberechtigten – den Gemeinderat erneut beauftragt, nochmals vertieft zu prüfen, wie trotz der Aussenraum-Flächenvorgaben für Familienwohnungen der Anteil grosser Wohnungen (mit drei oder mehr Zimmern) erhöht werden könne. Der Gemeinderat hat von der Eigentümerschaft des Meinen-Areals daraufhin die Antwort erhalten, dass ein höherer Anteil Familienwohnungen aus den folgenden Gründen nicht möglich sei: Erstens habe die Eigentümerschaft (eine Pensionskasse) für ihre Versicherten zwingend eine gewisse Rentabilität der Überbauung sicherzustellen. Aufgrund des vorgeschriebenen preisgünstigen Drittels der Wohnnutzung sei für die übrigen zwei Drittel der Spielraum für weitere Anpassungen am Wohnungsmix in Richtung grosse Familienwohnungen aus Wirtschaftlichkeitsgründen relativ gering. Zweitens habe sie aufgrund der Mitwirkungseingaben bereits vier 5 ½-Zimmerwohnungen in den Wohnungsmix aufgenommen, obwohl ursprünglich keine solchen Wohnungen vorgesehen gewesen seien. Drittens führten grosse Familienwohnungen erfahrungsgemäss zu einem höheren Parkplatzbedarf. Die zulässige Anzahl Parkplätze sei aber vom Stadtrat in den Überbauungsvorschriften noch weiter reduziert worden, weshalb auch aus diesem Grund eine Erhöhung der Anzahl Familienwohnungen nicht sinnvoll sei. Zudem sei die Baueingabe bereits erfolgt. Deshalb seien Anpassungen am Pro-

jekt nur noch sehr schwer möglich und würden zu nicht akzeptablen zeitlichen Verzögerungen des Baubeginns führen. Die Eigentümerschaft habe bereits zahlreiche Vorgaben und Wünsche der Stadt Bern umgesetzt und könne nach der über sechsjährigen Planungszeit keine neuen Anforderungen mehr erfüllen.

Folgen für das Personal und die Finanzen

Keine.

Bern, 20. Oktober 2021

Der Gemeinderat