

Motion Fraktion SP (Peter Marbet/Michael Sutter, SP): Meinen-Areal: Wohnungen - für alle statt für wenige

Das Meinen-Areal im Mattenhof wurde vor einiger Zeit an eine Pensionskasse verkauft. Die bestehenden Gebäude sollen abgerissen werden und Platz machen für neue Nutzungen. Gemäss dem Quartierplan für den Stadtteil III vom November 2012 ist auf dem Areal Meinen eine Planung vorgesehen, die Wohnungen für 120 Personen und 80 Arbeitsplätze schafft.

Die SP-Fraktion begrüsst die Chance, die sich für das Quartier mit dem Wegzug der ehemaligen Grossmetzgerei bietet, und will zu einem frühen Zeitpunkt die folgenden Leitplanken setzen:

- Mit der Überbauung Brunnmatt Ost sind in unmittelbarer Nachbarschaft 95 Wohnungen entstanden, deren Mieten im mittleren und höheren Preissegment liegen. Mit Blick auf die soziale Durchmischung im Quartier und die Tendenz, dass günstiger Wohnraum immer knapper wird, soll die Überbauung Meinen genutzt werden, um mindestens einen Drittel günstigen Wohnraum zu schaffen.
- Das Angebot an Büro- und Dienstleistungsräumen ist in unmittelbarer Nachbarschaft schon genügend gross. So stehen die von der Firma Emch+Berger früher belegten Räumlichkeiten an der Zieglerstrasse seit über einem Jahr leer, als Emch+Berger in den Neubau an der Schösslistrasse umgezogen ist. Bei der Planung Meinen muss der Hauptfokus deshalb auf Wohnen und nicht auf Arbeitsplätzen liegen.
- Seit dem Wegzug der Migros am Loryplatz fehlt es in diesem Teil des Mattenhofs an Quartierinfrastrukturen. Das Meinen-Areal soll neben Wohnen auch dazu genutzt werden, um dieses Manko zu beheben. Deshalb soll im Erdgeschoss Platz für Läden und Dienstleistungen geschaffen werden. Die oberen Geschosse (ab dem 1. Stock) müssen indessen für Wohnen reserviert sein.

Wir fordern den Gemeinderat auf,

1. dem Stadtrat eine Nutzungszonenplanänderung für das Meinen-Areal vorzulegen bzw. die erforderlichen Massnahmen zu ergreifen, damit es in eine Wohnzone W gemäss Art. 19 der Bauordnung der Stadt Bern (BO) umgezont werden kann;
2. im EG Läden und Dienstleistungen vorzusehen, ab dem 1. Obergeschoss Wohnen;
3. bei der Umzonung das Areal der Lärmempfindlichkeitsstufe II zuzuweisen (analog dem Areal Brunnmatt Ost);
4. Vorgaben für die Erstellung von Wohnungen im preisgünstigen Segment im Umfang von mindestens einem Drittel zu machen;
5. bei der Mehrwertabschöpfung Anreize für die Eigentümerin bzw. für die InvestorInnen zu setzen, damit diese auch in preisgünstigen Wohnraum investieren.

Bern, 28. Februar 2013

Erstunterzeichnende: Peter Marbet, Michael Sutter

Mitunterzeichnende: Halua Pinto de Magalhães, Yasemin Cevik, Katharina Altas, Bettina Stüssi, Thomas Göttin, Lea Kusano, Silvia Schoch-Meyer, Hasim Sönmez, Marieke Kruit, Lena Sorg, David Stampfli, Lukas Meier, Stefan Jordi, Annette Lehmann, Rithy Chheng, Ursula Marti, Nicola von Greyerz, Gisela Vollmer

Antwort des Gemeinderats

Zu Punkt 1 und 2:

Die Stadt Bern konnte die Grundeigentümerin des Meinen-Areals in einer im Februar 2013 unterzeichneten Planungsvereinbarung verpflichten, das bisher vorwiegend gewerblich genutzte Areal in einen qualitativ hochwertigen und nachhaltigen Wohn- und Dienstleistungsstandort mit Schwerpunkt Wohnen zu transformieren, der unter anderem die Funktion eines Quartierzentrums erfüllen soll. Diese Inhalte stimmen mit den Zielen, des im November 2012 beschlossenen Quartierplans Stadtteil III und den Forderungen der Motionärinnen und Motionäre überein.

Zwecks langfristig anhaltender Aufwertung des Quartiers soll das Potenzial und insbesondere die zentrale Lage des Meinen-Areals zur Integration von Versorgungsfunktionen und Dienstleistungsnutzungen zugunsten des Quartiers genutzt werden. Es soll neben dem Schwerpunkt Wohnen ein leistungsfähiges Quartierzentrum entstehen, mit der Möglichkeit, unter anderem einen Grossverteiler anzusiedeln. Entsprechend der Forderung der Motionärinnen und Motionäre ist demzufolge Ziel, im Erdgeschoss der künftigen Überbauung Läden und Dienstleistungen entstehen zu lassen.

Gemäss Artikel 19 Absatz 2 der Bauordnung der Stadt Bern (BO; SSSB 721.1) sind in der Wohnzone W bis 10 % der Bruttogeschossfläche an Arbeitsnutzungen gestattet. Beim heutigen Stand der Planung ist davon auszugehen, dass das Erdgeschoss über 10 % der Nutzung ausmacht, was im Widerspruch zur Motion stehen würde. Hinzu kommt, dass entlang der Schwarztor- und Brunnmattstrasse insbesondere aufgrund der bestehenden Immissionen eine Wohnnutzung in oberen Stockwerken teilweise nur beschränkt zweckmässig sein wird. Eine Beschränkung der Dienstleistungsnutzung auf das Erdgeschoss sowie die Festlegung einer reinen Wohnzone W für das Meinen-Areal scheint beim heutigen Stand der Planung daher als verfrüht und unzweckmässig. Die Frage der konkreten Zonenzuteilung sowie die Lage der Dienstleistungsnutzung werden im Laufe der Planung geklärt werden müssen.

Zu Punkt 3:

Das Bundesrecht gibt über die Zuteilung von Lärmempfindlichkeitsstufen Leitlinien vor. Danach ist es nicht möglich, das ganze Meinen-Areal der Lärmempfindlichkeitsstufe II zuzuteilen. Der Gemeinderat wird - entsprechend der Forderung der Motionärinnen und Motionäre - dem Meinen-Areal die Lärmempfindlichkeiten analog dem Areal Brunnmatt Ost zuweisen. Das heisst konkret, dass das Areal soweit möglich der Lärmempfindlichkeitsstufe II und die Lärm vorbelasteten Arealstreifen entlang der Schwarztor- und Brunnmattstrasse der Lärmempfindlichkeitsstufe III zugewiesen wird.

Zu Punkt 4:

Den Legislaturrichtlinien 2013 - 2016 folgend, will der Gemeinderat im Rahmen der Planung auf dem Meinen-Areal den maximal möglichen Wohnanteil ermöglichen, der zugleich aber dem zentralen Standort des Areals und den Zielen des Quartierplans entspricht. Diese Absicht wurde in der im Februar 2013 unterzeichneten Planungsvereinbarung verankert. Der Gemeinderat ist jedoch der Ansicht, dass die Verpflichtung von privaten Grundeigentümern zur Erstellung von Wohnungen im preisgünstigen Segment durch die für 2014 vorgesehene Volksabstimmung über die Initiative „Für bezahlbare Wohnungen“ (Wohn-Initiative) demokratisch zu legitimieren ist. Demzufolge will der Gemeinderat der Grundeigentümerin des Meinen-Areals keine Vorgabe für die Erstellung von Wohnungen im preisgünstigen Segment machen, weil diese den oben erwähnten Volksentscheid präjudizieren würde. Sollte die Wohn-Initiative abgelehnt werden, ist der Gemeinderat bereit, das Anliegen mit den Grundeigentümern des Aareals zu prüfen.

Zu Punkt 5:

Der Inhalt der vorliegenden Motion in Punkt 5 betrifft inhaltlich einen Bereich, der in der Zuständigkeit des Gemeinderats liegt. Der Motion kommt deshalb der Charakter einer Richtlinie zu. Sollte die Motion erheblich erklärt werden, ist sie für den Gemeinderat nicht bindend. Er hat bei Richtlinienmotionen einen relativ grossen Spielraum hinsichtlich des Grads der Zielerreichung, der einzusetzenden Mittel und der weiteren Modalitäten bei der Erfüllung des Auftrags. Zudem bleibt die Entscheidungsverantwortung beim Gemeinderat.

Gestützt auf Artikel 142 Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0) sind Planungsmehrwerte vertraglich abzuschöpfen. Für Vertragsverhandlungen und Vertragsabschlüsse ist der Gemeinderat bzw. die Präsidialdirektion zuständig (Artikel 93 Absatz 1 Gemeindeordnung vom 3. Dezember 1998 der Stadt Bern (GO; SSSB 101.1).

Begründungsbericht:

Anreize für Investitionen in preisgünstigen Wohnraum in der Stadt Bern wurden im Zusammenhang mit Planungsmehrwertabschöpfungen bereits geschaffen: Namentlich verringert sich der abschöpfbare Betrag für eine Wohnzone W mit der Verpflichtung zur Erstellung von preisgünstigem Wohnraum im Verhältnis zu einer Wohnzone W ohne diese Verpflichtung um 50 %. Dieser Anreiz resultiert aus der Berechnung des Planungsmehrwerts - der Differenz des Verkehrswerts des Grundstücks oder des Mietwerts vor und nach der Planungsmassnahme - sowie der Annahme der Immobilienschätzer, dass sich der Ertragswert bei preisgünstigem Wohnraum um 50 % reduziert (vgl. Richtlinien betreffend den Ausgleich von Planungs- und Ausnahmehrwerten (Planungsmehrwertrichtlinien; PMRL; SSSB 720.22)). Eine Änderung bei der Mehrwertabschöpfung wurde vom Stadtrat bereits abgelehnt (Motion Fraktion GB/JA! (Natalie Imboden/Christine Michel, GB): Gemeinnütziger Wohnungsbau stärken (2): Mehrwertabschöpfung für Wohnungsbau nutzen).

Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Stadtrat, Punkt 5 als Richtlinie erheblich zu erklären. Die Antwort gilt in diesem Fall gleichzeitig als Begründungsbericht. Er beantragt dem Stadtrat Punkt 1 - 4 abzulehnen; er ist jedoch bereit, diese als Postulat entgegen zu nehmen.

Bern, 4. September 2013

Der Gemeinderat