

Ausnutzungsziffer (AZ) auch in Bern!

Ausgangslage

Vergleiche einzelner Überbauungen werden im Bau- und Planungsbereich in der Regel mit Ausnutzungsziffern (AZ: Verhältnis von Areal- zu Bruttogeschossfläche) angegeben. Mit der Angabe von Ausnutzungsziffern erhält man Aussagen zur bebauten Dichte einzelner Gebiete. Die Bebauungsdichte auf Arealen ist eine wichtige Kennzahl beim haushälterischen Umgang mit dem Boden. Sie kann auch für weitere Vergleiche, z.B. in Bezug auf die Infrastrukturkosten eine Grundlage sein. Die Dichte und damit die Darstellung der Ausnutzungsziffer ist also in der nachhaltigen Stadtentwicklung, beim haushälterischen Umgang mit dem Boden eine wichtige Kennzahl.

Andere Städte arbeiten bereits mit der AZ. So werden in der Zürcher Bauordnung in den unterschiedlichen Zonen jeweils auch die AZ's angegeben.

Die Thuner Bauordnung enthält ebenfalls Hinweise zur AZ. In Thun wurde sogar in der Botschaft zur Volksabstimmung 'Kaufvertrag Areal Blümlismatt'¹ der Kaufpreis bezogen auf die AZ angegeben. Eine Erhöhung der vorgegebenen AZ hätte auch einen höheren Kaufpreis zur Folge gehabt.

In der Berner Bauordnung wird bei Wohn- und Dienstleistungszonen auf eine AZ verzichtet, hingegen wird sie bei den Freiflächen FA bis FD angegeben. Dabei gilt in der Zone FC sogar eine AZ von 1.2. Damit gilt also in Freiflächen eine höhere AZ als im neu zu überbauenden Dienstleistungsgebiet 'WandkorfCity' umgesetzt wird!

Baut man in Bern zu wenig dicht?

In Zürich liegen die Ausnutzungsziffern in der W5 (Wohnzone 5-geschossig) bei 1.7. (in anderen Gebieten liegt die AZ's noch wesentlich höher). Die Zürcher Praxis würde für Bern bedeuten, dass man im WandkorfCity (ein neues Quartier ohne eine Wohnung) mindestens mit einer AZ von 2.7 bauen müsste, anstatt 1.0 oder 1.3! Was bedeuten würde, dass man die Bruttogeschossfläche mindestens verdoppeln ($90'000\text{m}^2 - 180'000\text{m}^2$) könnte. Das Beispiel zeigt aber auch wie wichtig es wäre, die AZ jeweils anzugeben.

Antrag

Der Gemeinderat schafft Transparenz für überbaute oder zu überbauende Gebiete und macht sie vergleichbar, indem er

- bei Vorlagen und Volksabstimmungen jeweils die Arealfläche, Bruttogeschossfläche und die Ausnutzungsziffer angibt.
- die BO06 mit einem entsprechenden neuen Artikel ergänzt oder die entsprechenden Artikel ändert.

Bern, 17.02.2011

1 17.06.2007