

Motion Fraktion SP/JUSO (Gisela Vollmer/Rithy Chheng, SP): Ausnützungsziffer (AZ) auch in Bern!*Ausgangslage*

Vergleiche einzelner Überbauungen werden im Bau- und Planungsbereich in der Regel mit Ausnützungsziffern (AZ: Verhältnis von Areal- zu Bruttogeschossfläche) angegeben. Mit der Angabe von Ausnützungsziffern 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 Ausnützungsziffer 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 angegeben.

Die Thuner Bauordnung enthält ebenfalls Hinweise zur AZ. In Thun wurde sogar in der Botschaft zur Volksabstimmung „Kaufvertrag Areal Blümlismatt“ 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 „WankdorfCity“ umgesetzt wird!

Baut man in Bern zu wenig dicht?

In Zürich liegen die Ausnützungsziffern in der W5 (Wohnzone 5-geschossig) bei 1.7. (in anderen Gebieten liegt die AZs noch wesentlich höher). Die Zürcher Praxis würde für Bern bedeuten, dass man im WankdorfCity (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 könnte (von 90'000m² auf 180'000m²). 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

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

Bern, 17. Februar 2011

Motion Fraktion SP/JUSO (Gisela Vollmer/Rithy Chheng, SP), Nicola von Greyerz, Guglielmo Grossi, Leyla Gül, Miriam Schwarz, Corinne Mathieu, Annette Lehmann, Lea Kusano, Tanja Walliser, Silvia Schoch-Meyer, Giovanna Battagliero, Halua Pinto de Magalhães, Stefan Jordi, Hasim Sönmez, Ruedi Keller, Ursula Marti

Antwort des Gemeinderats

Die Stadt Bern hat mit dem Bauklassenplan ein sehr differenziertes Instrument zur Festlegung der Dichte der Bebauung, die sich in der Regel an der bestehenden Quartierstruktur orientiert. Mit dem Bauklassenplan werden die Geschosshöhen, die Gebäudehöhe, die Gebäudelänge, die Gebäudetiefe sowie die Grenz- und Gebäudeabstände bestimmt. Mit diesen Festlegungen erübrigt sich die Festlegung einer Ausnutzungsziffer (AZ), welche die Dichte generell festlegt und keine Aussage zur Bebauungsstruktur enthält. Das Instrument des Bauklassenplans hat sich in der Anwendung vorzüglich bewährt. Die zusätzliche Einführung einer Ausnutzungsziffer würde zu einer Überbestimmung der Bauvorschriften führen. Die Einführung einer AZ führt nicht automatisch zu einer dichten Überbauung, wie das die Motionärinnen und Motionäre wünschen.

Die Ausnutzungsziffer wird in Kürze gesamtschweizerisch abgeschafft, da sich die Mehrheit der Kantone zur einheitlichen Anwendung von Begriffen und Messweisen im Bauwesen verpflichtet haben. Der Kanton Bern hat die interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe unterschrieben und am 25. Mai 2011 hat der Regierungsrat des Kantons Bern die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMNV) beschlossen. Darin ist leider die Ausnutzungsziffer nicht enthalten. Sie wird durch die Geschossflächenziffer ersetzt, welche die oberirdisch sichtbare bauliche Dichte nicht ausdrückt, da in ihr auch alle unterirdischen Flächen und Nebennutzflächen (z.B. Keller) eingeschlossen sind. Die in der BMNV enthaltenden Begriffe und Messweisen sind für die Gemeinden verbindlich, weshalb das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) keine Bestimmungen mit Ausnutzungsziffern in der Bauordnung mehr genehmigen wird.

Bei Arealüberbauungen werden in der Regel städtebauliche Konzepte entwickelt oder Architekturwettbewerbe veranstaltet, die jeweils Auskunft über die Bebauungsstruktur und die Überbauungsdichte geben. In den Erläuterungsberichten zu den Planungen (meist Überbauungsordnungen) werden das städtebauliche Konzept und die Kapazitätsschätzungen inkl. Ausnutzungsziffer und Bruttogeschossflächen der Areale ausgewiesen. Der Erläuterungsbericht wird der Bevölkerung in der Mitwirkung und der öffentlichen Auflage zugänglich gemacht. Damit wird dem Anliegen der Motionärinnen und Motionären betreffend Transparenz Rechnung getragen. Künftig muss die aussagekräftige Ausnutzungsziffer fallengelassen werden, da sie andernorts nicht mehr verwendet wird. Anstelle muss dann die Geschossflächenziffer verwendet werden. Die Inhalte der Planung werden in der Botschaft an die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger umschrieben. Dabei wird geachtet, dass der Text verständlich ist, und dass für die Bürgerinnen und Bürger unverständliche technische Angaben vermieden werden.

Die Art der Überbauung und die Dichte ist jeweils Inhalt der Planungsvorlage und wird in der politischen Diskussion (öffentlicher Mitwirkung, PVS/SR) und der Volksabstimmung festgelegt. Die Überbauungsdichte in der Stadt Bern entspricht dem haushälterischen Umgang mit dem Boden. Die städtebaulichen Konzepte beachten stark die örtlichen Verhältnisse, die Einpassung in die Quartierstruktur und die angestrebte Wohnqualität. Eine hohe Dichte hat oft Verkehrsauswirkungen. Im Fall WankdorfCity kann die Nutzungsdichte nicht höher sein, da die Grenzen der Erschliessbarkeit und der Umweltauflagen bei Einhaltung der kantonalen Parkplatzvorschriften es nicht zulassen.

Die Berechnung der Ausnutzungsziffer ist im Kanton Zürich und im Kanton Bern leicht unterschiedlich. Die Festlegungen in der Zürcher Bauordnung sind jedoch in etwa vergleichbar mit den realisierten und geplanten Dichten in der Stadt Bern. In der Bauordnung der Stadt Zürich

ist einer dreigeschossigen Wohnzone eine maximale AZ von 0.9 und einer viergeschossigen Wohnzone von maximal AZ 1.3 zugeordnet. Die Dichte der dreigeschossigen Überbauung Schönberg-Ost in Bern, als Beispiel, beträgt im Wohngebiet AZ 1.2, im Wohngebiet der viergeschossigen Überbauung Brünnen AZ 1.2, in der viergeschossigen Überbauung Mutachstrasse AZ 1.2 und in der bisher erarbeiteten Planungsvorlage Warmbächliweg mit einer mehrgeschossigen Überbauung maximal AZ 1.8.

Auch in der Stadt Bern wird die Mehrwertabschöpfung an die Dichte resp. die realisierbaren Bruttogeschossflächen gekoppelt.

Die Forderung der Motionärinnen und Motionäre widerspricht der kantonalen Verordnung vom 25. Mai 2011 über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMNV) und der bewährten Systematik des Bauklassenplans, weshalb der Gemeinderat dem Stadtrat die Ablehnung von Punkt 2 der Motion beantragt.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Stadtrat Punkt 1 erheblich zu erklären und Punkt 2 abzulehnen.

Bern, 17. August 2011

Der Gemeinderat