



SP Bern Holligen  
3000 Bern

Stadtplanungsamt Bern  
Mitwirkung  
Überbauungsordnung Meinen-Areal  
Zieglerstrasse 62  
Postfach

3001 Bern

Bern, 20. Januar 2019

### ***Mitwirkungseingabe der SP Bern Holligen zur Überbauungsordnung Meinen-Areal***

Sehr geehrte Damen und Herren

Die SP Bern Holligen dankt für die Möglichkeit der Mitwirkung zur Überbauungsordnung Meinen-Areal.

Neben allgemeinen Bemerkungen, Anliegen und Forderungen nimmt sie weiter zu einzelnen Artikeln der Überbauungsvorschriften wie folgt Stellung:

#### **1. Allgemeine Bemerkungen**

Wir bedauern sehr, dass der ursprüngliche Perimeter verkleinert werden musste, weil mit den Eigentümern der vorgesehenen dritten Etappe keine Einigung erzielt werden konnte.

Wir begrüßen und unterstützen die Umzonung dieses zentrumsnahen, vom öV bestens erschlossenen Areals sehr. Sie trägt den städteplanerischen Veränderungen Rechnung, wonach Industriebetriebe an dieser Lage heute fehl am Platz sind. Wir erachten die Umnutzung dieses Areals als weiteren qualitativen Entwicklungsschub in unserem Quartier. Wir sind überzeugt, dass die geplante Überbauung nach deren Realisierung ein gutes Beispiel für verdichtetes Bauen im urbanen Raum sein wird, analog der Überbauung Brunnmatt-Ost.

Die vorgesehene Überbauung ermöglicht die Realisierung von dringend benötigtem Wohnraum an zentrumsnaher Lage für Menschen in verschiedenen Lebenssituationen. Nicht einverstanden sind wir mit dem Wohnungsmix. Wir verweisen auch auf die eingereichten parlamentarischen Vorstösse. Von den ausgewiesenen 52 Familienwohnungen sind lediglich 10 4 ½ Zimmerwohnungen. Das ist zu wenig.

Dies umso mehr, als gemäss Quartierplanung des Stadtteils III der Wohnungsmix nicht ausgewogen (es besteht ein Unterbestand an grösseren Wohnungen) und die Infrastruktur für Familien vorhanden ist. Kitas, Schulen, Frei- und Bewegungsräume (Schulhausplatz, Insel-,

Cäcilien-, Monbijou- und Kocherpark) sowie Einkaufsmöglichkeiten sind in kurzer Distanz erreichbar.

Wir erwarten eine Korrektur beim Wohnungsmix z.G. von mehr grösseren Wohnungen (4 ½ Zimmer). Die Brunnmatt ist – entgegen anderslautender Äusserungen – auch ein Quartier für Familien. Das zeigt der Wohnungs- und Mietermix der Überbauung Brunnmatt Ost eindrücklich. Das Meinen-Areal ist nur einen Steinwurf davon entfernt, bietet also die gleiche Situation.

Mit der Umzonung und Überbauung des Meinen-Areals zugunsten des Wohnens wird das letzte fehlende Puzzlestück der baulichen Erneuerung in der Brunnmatt gesetzt. Damit wird entlang der Schwarztorstrasse zwischen Loryplatz und der Kreuzung Ziegler-/Schwarztorstrasse mit wenigen Ausnahmen ausschliesslich gewohnt. Die Brunnmatt wird zwischen Loryplatz und Zieglerstrasse zu einem zusammenhängenden Wohnquartier.

Aus Sicht der SP Bern Holligen ist jetzt der Zeitpunkt, wo auch die Stadt ihren Teil zur Verbesserung der Wohnqualität zwischen Loryplatz und Zieglerstrasse leisten muss. Wir verweisen auf die Motion Fraktion SP (Köçer/Sutter): «Verbindung und Erweiterung der Pilotprojekte Tempo 30 Loryplatz und Brunnmattstrasse im Bereich Brunnhof». In der Antwort schreibt der Gemeinderat, dass die zusätzliche Einführung von Tempo 30 zwischen Loryplatz und Zieglerstrasse einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung der Verkehrssicherheit und zum Lärmschutz beitragen könne, also eine Qualitätssteigerung fürs Wohnen.

Wir fordern den Gemeinderat auf, jetzt, wo Veränderungen anstehen, tätig zu werden, damit der so erreichte tiefere Lärmpegel in die weitere Überarbeitung der Überbauungsordnung und des Bauprojektes miteinbezogen werden kann. Damit kann auch das geplante Quartierzentrum aufgewertet und die Aufenthaltsqualität im Park beim Baubereich B4.1 und B4.2 verbessert werden.

## **2. Zu den Überbauungsvorschriften**

### **Zu Art. 3:**

Wir sind nicht einverstanden, dass im zweiten Vollgeschoss von Baubereich B3, B4.1 und B4.2 (Absatz 2) auch nicht störende Arbeitsnutzungen und dem Quartier dienende Nutzungen zulässig sind. Das zweite Vollgeschoss der Baubereiche B3, B4. und B4.2 soll ebenfalls ausschliesslich für Wohnen genutzt werden. Absatz 2 ist dahingehend zu ändern.

Wir fordern eine Änderung der Vorschrift Absatz 3, damit auch im ersten Vollgeschoss der Baubereiche B3, B4.1 und B4.2 Wohnen gestattet ist, neben nicht störenden Arbeitsnutzungen und dem Quartier dienenden Nutzungen (wie in Baubereich B2).

Brunnmatt Ost zeigt beispielhaft, wie dies architektonisch gelöst werden kann und dass die Vermietung der Wohnungen auch im ersten Vollgeschoss kein Problem ist. Auch die anderen Wohnliegenschaften an der Schwarztorstrasse zwischen Loryplatz und Zieglerstrasse haben im Hochparterre Wohnungen.

### **Zu Art. 11:**

Wir fordern einen höheren Anteil an grösseren Familienwohnungen (4 ½ Zimmer), weil wir überzeugt sind, dass an diesem nun zur Nachverdichtung anstehenden Ort die in der ÜO ausgewiesenen Aufenthalts- und Kinderspielflächen genügen. Es konnte eine gute Lösung im direkten Wohnumfeld gefunden werden. In kurzer Fussdistanz sind weitere Spiel- und

Bewegungsflächen vorhanden (Schulhausplatz, Insepark, Monbijoupark, Kocherpark, Cäcilienpark).

Wir sind uns bewusst, dass wegen unserer Forderung zusätzliche Ausnahmen gemäss Artikel 44 und 46 BauV beansprucht werden müssen. In einer dichter werdenden Stadt geht das aber nicht anders. Es gilt, diese Problematik einzelfallweise zu prüfen und zu lösen.

Aus unserer Sicht lassen sich an diesem Ort weitergehende Ausnahmen vertreten (s. erster Abschnitt). Dies wurde auch schon so gemacht, z.B. auf dem Mutachareal (die zusammenhängende Spielfläche wird im Stadtteilpark Holligen Nord ausgewiesen) oder bei der städtischen Liegenschaft Freiburgstr. 57 (s. Anzeiger vom 3. Februar 2016) wie auch bei weiteren Wohnüberbauungen.

Wir erwarten von der Stadt, dass sie sich beim Kanton (zugunsten von mehr grösseren Wohnungen auf dem Meinen-Areal) für eine weitergehende Ausnahmeregelung einsetzt. Die besonderen Verhältnisse rechtfertigen dies.

### **Zu Art. 12:**

Im Sektionsgebiet der SP Bern Holligen gibt es zu viele Einstellhallenplätze. Viele Haushalte haben kein eigenes Auto, weil die Erschliessung durch den öV sehr gut ist und viele Wege zu Fuss oder mit dem Velo gemacht werden können.

Wir sind überzeugt, dass die Reduktion der Parkplätze für den miV auch wirtschaftlich lohnend ist. Es sollen nur so viele Parkplätze erstellt werden müssen, wie auch tatsächlich vermietet werden können. In den Einstellhallen der Liegenschaft Europaplatz 1 und in der Einstellhalle der Überbauung Brunnmatt Ost, aber auch in der Dennerliegenschaft, stehen Parkplätze leer.

Wir begrüssen, dass auf dem Meinen-Areal ein reduziertes Parkplatzangebot vorgeschrieben werden soll. Das entspricht den Zielsetzungen des Parkierungskonzeptes. Allerdings geht uns die Reduktion (0,35 Parkplätze/Wohnung) an diesem vom öV bestens erschlossenen und so zentrumsnahen Areal zu wenig weit.

Das Parkplatzangebot soll sich am Grundsatz des autoarmen Bauens orientieren und ist, soweit rechtlich möglich, zu reduzieren. So wie das auch im Parkierungskonzept aufgeführt ist. Wir fordern Sie auf, Art. 12 Absatz 1 so zu ändern, dass man auf den Wert von 0,2 Parkplätzen/Wohnung kommt. Das entspricht Variante b Anhang 2 des Mobilitätskonzeptes.

Gemäss Mobilitätskonzept, welches Bestandteil der ÜO sein wird, soll es möglich sein, die Parkplätze in der unterirdischen Einstellhalle an Personen, welche im Umkreis von 650 m Gehdistanz wohnen, zu vermieten (s. Seite 10).

Wir sind damit nicht einverstanden. Wir beantragen einen Absatz oder die Formulierung im Mobilitätskonzept, dass **Parkplätze nur an Personen vermietet werden dürfen, welche im Perimeter der Überbauungsordnung wohnen.**

Rechtsverbindlich festgehalten werden muss auch, dass die Parkplätze für Kundinnen und Kunden sowie für Angestellte bewirtschaftet werden müssen.

Sparsam wird mit der Zahl der Veloabstellplätze umgegangen. Wieso nicht mindestens 435 Veloabstellplätze in Art. 12 Absatz 2 aufgenommen wurden, wie dies im Mobilitätskonzept auf Seite 14 als Sicherstellung des angestrebten Modal Split von 20% beschrieben wird, ist für uns nicht nachvollziehbar.

Der Wert 1,1 Velo pro Bewohnerin, pro Bewohner ist uns zu gering. Aus Erfahrung wissen wir, dass sehr viele zwei und mehr Velos besitzen. **Deshalb fordern wir 1,5 Velo pro Bewohnerin, pro Bewohner.** Auch die Zahl der Veloabstellplätze für die anderen Nutzungen ist nochmals zu überprüfen. Die Lage des Meinen-Areals ist für velofahrende Arbeitnehmende und auch für die Kundschaft attraktiv.

In der Einstellhalle unter der Schwarztorstrasse wird es auch für eine grössere Zahl von Veloabstellplätzen Platz haben.

#### **Zu Art. 13:**

Gute Lösungen konnten aus unserer Sicht für den Ort der Anlieferung (B3) und bzgl. der Vorgaben für die Anlieferungszeiten in Absatz 3 und 4 gefunden werden.

#### **Zu Art. 14:**

In Absatz 1 wird auf die im Plan festgelegte Lärmempfindlichkeitsstufe verwiesen. Wir fragen uns, weshalb das Verhältnis von ES II zu ES III nicht zugunsten von ES II verschoben werden kann. Wir haben bei der Überprüfung der ES – Stufen entlang der Schwarztorstrasse vom Loryplatz bis zur Zieglerstrasse den Eindruck bekommen, dass die in der ÜO festgelegte Grenze stärker nach hinten gelegt wurde, sowohl an der Schwarztor- wie an der Brunnmattstrasse.

Unklar ist für uns, weshalb die Grenze zwischen ES II und ES III im Bereich B3 (Meinen Nord) weiter nach innen gerückt ist, als jene im Bereich B4.1, B4.2 (Meinen Süd) entlang der Brunnmattstrasse.

#### **Zu Art. 14 Absatz 2a:**

Richtig und für uns wichtig ist, dass der Warenumschlag bei Anlieferung gebäudeintern erfolgen muss. Damit kann verhindert werden, dass Anwohnerinnen und Anwohner unverhältnismässig belästigt werden. Die oberirdische Anlieferung beim Coop an der Brunnmattstrasse zeigt, wie lärmig und störend sie für die Anwohnenden ist.

#### **Zu Art. 16:**

Wieso an diesem Ort auch ein **Anteil von nicht erneuerbaren Energien** erlaubt werden soll, können wir nicht nachvollziehen. Wir fordern, dass die Nutzung von 100% erneuerbarer Energie vorgeschrieben, der Artikel also dementsprechend geändert wird.

#### **Zu Art. 17:**

Für uns sehr wichtig ist, dass **ein Drittel der Hauptnutzfläche für Wohnen als preisgünstiger Wohnraum** erstellt wird. Die Regelung in Absatz 1 sichert auch, dass dieser langfristig erhalten bleibt.

**Zum Schluss:**

Wie Sie wissen, musste das Produktionsgebäude aus Sicherheitsgründen eingerüstet werden. Damit wurde ein unwirtlicher Ort geschaffen. Wir bitten Sie dringend, alles zu unternehmen, um den **Zeitplan zu straffen**, damit die Abstimmung zur Überbauungsordnung bereits im November 2019 erfolgen kann. Die Quartierbevölkerung hat schon zu lange auf die Überbauungsordnung warten müssen und will jetzt verhindern, dass die Bauruine zu lange das Quartierbild beeinträchtigt.

Wir bedanken uns für die Berücksichtigung unserer Anliegen, Anregungen und Forderungen.

Freundliche Grüsse

Kevin Bomhardt

SP Bern Holligen