



Stadtplanungsamt Bern
Zieglerstrasse 62
Postfach
3000 Bern 14

Bern den 30. April 2008

Mitwirkung: Bauliche Stadtentwicklung Wohnen. Künftige Planungsstrategie zum Wohnungsbau

Sehr geehrte Damen und Herren

Gerne nehmen wir im Rahmen der Mitwirkung: „Bauliche Stadtentwicklung Wohnen. Künftige Planungsstrategie zum Wohnungsbau“ wie folgt Stellung:

A. Grundsätzliche Bemerkungen:

Das Grüne Bündnis ist mit der Stossrichtung der Strategie einverstanden. Bern muss mehr Boden für Wohnbau bereitstellen. Ein gewisses Bevölkerungswachstum ist erwünscht und notwendig, da das Wachstum aus grüner Sicht in der Kernstadt umweltverträglicher ist als in der Agglomeration (weniger Zersiedelung von Kulturland, weniger Pendlerverkehr, mehr Energieeffizienz durch verdichtetes Bauen).

Nachhaltiges Wachstum der Wohnbevölkerung – Wohnraumbedarf stabilisieren. Das GB unterstützt die Zielsetzungen der Strategie, nämlich einerseits die ansässige Wohnbevölkerung halten zu können, und andererseits insbesondere die Familienabwanderung zu verringern. Bern muss mit entsprechendem Wohnraum wieder attraktiv für (junge) Familien sein und werden. Ebenso unterstützen wir den Fokus auf Studierende, werdende oder gegründete Familien und SeniorInnen. Das zweite Ziel PendlerInnen mit Arbeitsort Bern und Wohnort in der Region als BewohnerInnen zu gewinnen, ist ebenfalls unterstützenswert. Angesichts dieser vielfältigen Ziele erachten wir es als notwendig aufzuzeigen mit welchen Neubauten welche Zielgruppen erreicht werden können. Um den steigenden Wohnflächenbedarf pro Person zu stabilisieren, braucht es rasche Massnahmen. So soll eine Wohntauschbörse insbesondere für SeniorInnen geschaffen werden, welchen es damit ermöglicht wird, im Alter aus (zu) grossen Wohnungen in geeignete kleine Wohnungen zu wechseln.

Verdichtung und Neubau muss nachhaltig gestaltet sein. Das GB unterstützt insbesondere die interne Verdichtung, aber auch Neubaugebiete, sofern sie gewissen Kriterien entsprechen. Siehe dazu auch die Wohnstrategie des Grünen Bündnis: „Nachhaltig wohnen ist schöner wohnen“ (2005)¹ Für alle Neubaupotentiale gilt, dass diese sozial, ökonomisch und ökologisch nachhaltig sein müssen und daher hohen städtebaulichen, energietechnischen (z.B. Minergie P/Eco) und (bau-)ökologischen Anforderungen genügen müssen. Wichtig ist zudem ein sozialräumlicher Ansatz bei der Planung, die soziale Durchmischung und die Anbindung an die bisherigen, bzw. benachbarten Quartierstrukturen. Zwingend ist die optimale Anbindung an den öffentlichen Verkehr, speziell gefördert werden sollen Pilotprojekte autoarmer Siedlungen.

¹ http://www.gbbern.ch/fileadmin/user_upload/Positionen/2004/Wohnstrategie.pdf

Koordination mit Freiraumplanung und Energierichtplan notwendig. So notwendig und sinnvoll die bauliche Verdichtung, aber auch Neubauten sind, gibt es auch Grenzen der Verdichtung. So müssen genügend Grün- und Freiräume erhalten bleiben. Daher ist die vorliegende Planung mit der ebenfalls geplanten Freiraumplanung zu koordinieren. Stärker einbezogen werden müsste auch die Frage, wie mittels Stadtentwicklung die Energieeffizienz und innovative Energieüberbauungen gefördert und gefordert werden können. Der aktuell erarbeitete Energierichtplan für die Stadt Bern muss mit der Planungsstrategie Wohnungsbau abgestimmt werden.

Stärkere regionale Betrachtungs – und Handlungsweise. Die Frage der Stadtentwicklung und des benötigten Wohnungsbaus ist vermehrt regional anzugehen: Die Koordination mit den Nachbargemeinden muss verstärkt werden. Eine Fusion der Regionsgemeinden ist auch aus dieser Perspektive sinnvoll. Bei einer Fusion beispielsweise mit der Gemeinde Ostermundigen steigt das Angebot an überbaubaren Flächen.

Verdichtung statt Zersiedlung: Der Zersiedelung in der Region soll Einhalt geboten werden. Der Stadtrand soll nicht weiter ausfransen, der Stadtkörper soll zusammengewachsen bleiben und es sollen keine Enklaven als "Schlafstädte" entstehen.

B. Zu den einzelnen Kapiteln:

Kapitel 4. Bevölkerungsentwicklung, Wohn- und Arbeitsraumnachfrage

Wohnen in der Stadt hat viele Vorteile, insbesondere auch aus ökologischer Sicht. So ist der Verbrauch von Kulturland geringer und die Zersiedlung der Landschaft kann begrenzt werden. Bemerkenswert ist die Tatsache, dass der Wohnflächenverbrauch in der Stadt tiefer ist als in den Agglomerationsgemeinden (S. 9). Der **Eindämmung des Pendelverkehrs** ist unbedingt höchste Priorität zu geben. Wohn – und Arbeitsort müssen nahe beieinander liegen, bzw. optimal durch den öffentlichen Verkehr und den Langsamverkehr erschlossen sein.

Der weiterhin **steigende Wohnflächenverbrauch** von 36m²/Person (1980) auf 44m²/Person (2000) muss unbedingt mit geeigneten Massnahmen gebremst oder gar gestoppt werden. Die erwähnte **institutionalisierte Tauschbörse** (S. 9) soll nicht nur geprüft werden, sondern umgehend an die Hand genommen werden. Speziell sind dabei die Anliegen und Bedürfnisse älterer Personen zu berücksichtigen, welche unterstützt werden müssen, damit sie frühzeitig und altersverträglich von einer (zu) grossen Wohnung in eine passendere kleine Wohnung ziehen können, z.B: Unterstützung beim Umzug, Beratung und Unterstützung bei der Suche innerhalb des Quartiers bzw. der Siedlung, etc. Insbesondere hat die Stadt geeignete Massnahmen zu treffen, welche **im Alter verdichtetes Wohnen** ermöglichen (z.B. SeniorInnen-Gemeinschaften).

Inwieweit Wohneigentum angesichts der Eigentumsquote von 11 Prozent gefördert werden soll (S. 10/11), bleibt gemäss Strategie offen. Hier dürfte eine Klärung der städtischen Ziele nützlich sein. Das GB unterstützt insbesondere **genossenschaftliche Wohnformen und Wohnbauträger**, die im Gegensatz zu anderen Städten in Bern unterentwickelt sind.

Konzept für Umnutzung von „Verwaltungsbrachen“ erstellen. Aufgrund des Überangebots von Büroflächen und des Rückzugs von Verwaltungen (SBB, Kanton, Bund, ev. Stadt) ist für diese Räume ein Konzept für die künftige Nutzung zu erstellen. Dabei ist aufzuzeigen, welcher Teil für Wohnnutzung und unter welchen Umständen nutzbar wäre (S. 11) und was weitere Nutzungen sein könnten.

Kapitel 5. Finanzielle Auswirkungen

Auch wenn es durchaus im Interesse der Stadt ist Wohnraum für gute SteuerzahlerInnen anzubieten und zu ermöglichen, so ist doch darauf zu achten, dass auch für Familien mit kleinen und mittleren Einkommen ebenfalls genügend attraktiver Wohnraum entsteht.

Zwar ist der Nachweis der Kostenfolgen (S. 12) bzw. der Berechnung der Wirtschaftlichkeit zwischen Erschliessungskosten versus erhöhte Steuereinnahmen (plus Fr. 6300.- pro „mittelständischen“ Haushalt) interessant. Er darf aber nicht dazu führen, dass nur noch Wohnungen im oberen Segment gefördert werden.

Wie die Mitzinsvergleiche (S. 11) zwischen Altbau- und Neubauwohnungen zeigen, sind Neubauten (logischerweise) mit höheren Mieten verbunden. Aus sozial – und durchmischungspolitischen Gründen ist dabei auf ein vernünftiges Mass zu achten.

Kapitel 6: Soziale Auswirkungen

Das GB unterstützt eine integrierte Betrachtungsweise der Stadtentwicklung, welche soziale, ökonomische, planerische, ökologische und bauliche Aspekte vernetzt.

Für alle geplanten Neubauquartiere muss auf eine gute soziale Durchmischung geachtet werden, d.h. unterschiedliche Wohnungsarten und Wohnungsstandards sind nötig. Zudem muss das Ziel von mehr Familienwohnungen mit einem **attraktiven und sicheren Wohnumfeld** (Begegnungszonen, Infrastruktur für Kinder/Familien wie Kitas, unüberbaute Grünflächen, Erholungsraum, öffentliche Spielplätze) gekoppelt sein, wie dies auch vorgeschlagen wird (S. 13). Explizit unterstützt das Grüne Bündnis auch die entsprechenden Begleitmassnahmen (kurze Wege, altersgerechte Infrastruktur, etc.) für ältere BewohnerInnen.

Kapitel 7: Potentiale für Wohnungsbau

Das GB unterstützt die Auslegeordnung über die Potentiale für Verdichtung und Neubauprojekte. Die **Verdichtung unternutzter und Areale und von Baulücken** hat hohe Priorität. Auch wenn das Volumen geringer eingeschätzt wird als ursprünglich angenommen, soll die Verdichtung vorangetrieben werden. Dabei ist aber unbedingt auf die Grenzen der Verdichtung zu achten, so dass weder die Wohn- und Lebensqualität noch der Frei- und Grünraumbedarf im Quartier (zu stark) beeinträchtigt wird. Es ist daher eine entsprechende Frei- und Grünraumbedarfsplanung im Quartier zu machen. Die Verdichtungsstrategie des Wohnbaufonds ist begrüssenswert und soll dem Stadtrat und der Öffentlichkeit zur Kenntnis gebracht werden.

Unklar bleiben bei den Neubauprojekten die Kriterien betreffend „mögliche“, „umstrittene“ oder „verworfen“ Neubauprojekte. So ist nicht einsichtig, warum die **Manuelmatte** nicht überbaut werden soll (die Rede ist von einem „massiven Widerstand aus dem Quartier“, der u.a. aus vielfältigen Einsprachen bestand), hingegen das **Viererfeld** (wo es einen negativen Volksentscheid gab) als Potential beurteilt wird. Auch wenn die Akzeptanz im Quartier durchaus ein Kriterium sein kann und soll, so dürfen doch Partikular- und Quartierinteressen nicht stärker gewichtet werden, als das gesamtstädtische Interesse. Für das Grüne Bündnis haben **sowohl die Manuelmatte wie das Viererfeld Neubaupotential**, dabei müssen aber ein frühzeitiger und enger Einbezug der Quartiere gesucht werden. So soll für die Realisierung einer Überbauung des **Viererfelds eine Freiraumplanung für die Länggasse** gemacht werden.

Für alle Neubaupotentiale gilt, dass diese hohen städtebaulichen, energietechnischen (z.B. Minergie P/Eco) und (bau-)ökologischen Anforderungen genügen müssen. Wichtig ist zudem ein sozialräumlicher Ansatz bei der Planung, die soziale Durchmischung und die Anbindung an die bisherigen, bzw. benachbarten Quartierstrukturen. Zwingend ist die optimale Anbindung an den öffentlichen Verkehr, speziell gefördert werden sollen Pilotprojekte autoarmer Siedlungen.

Zu einzelnen Projekten:

- Bern West: Das „grüne Band“ **Köniztal - Wangental** soll über Brünnen bis zur Aare als klare räumliche Zäsur zwischen Stadt und Land weitergeführt werden. Die **Überbauungen von Riedbach oder Oberbottigen** sollen nur im Rahmen kleinmassstäblicher ländlicher Dorferweiterungen möglich sein.
- Es ist zu prüfen, das **Springartenareal an der Bolligenstrasse** – unter Berücksichtigung der Grünverbindung Rosengarten-Allmend - zu überbauen.
- Der **Grünraum Wittigkofen** soll nicht im vorgeschlagenen Ausmass zugebaut werden. Es soll eine reduzierte Variante geprüft werden, welche die räumliche Abgrenzung der Stadt Bern zu Gümligen und Ostermundigen beibehält.

- **“Waldstadt Bremer”**: Es ist abzuklären, ob und unter welchen Bedingungen Wohnbau an dieser Lage aufgrund des eidg. Waldgesetzes möglich ist (Art. 5, Wohnen als „überwiegendes Interesse“). , Wenn der Bau gemäss Waldgesetzgebung möglich wäre, ist zu prüfen, was die Vor- und Nachteile einer solchen Siedlung (ökologische Folgen, Erschliessung, Auswirkungen auf Längsgassquartier, Abschluss des Stadtkörpers) wären.

Kapitel 8: Landschaftsgebiet Bern West

Der **Stadterweiterung West** mit vorgeschlagenen 60 ha Einzonung steht das GB aus städtebaulichen Gründen kritisch gegenüber, u.a. wegen der fehlenden Anbindung an die Kernstadt und des Risiko einer Schlafstadt. Für eine definitive Beurteilung müssten klarere Eckwerte bekannt sein.

Kapitel 9: Freiraum / Grünraum

Die Tatsache, dass der Freiraumanteil in den letzten Jahren trotz abnehmender Wohnbevölkerung aufgrund zusätzlicher Infrastruktur- und Verkehrsanlagen und Reduktion privater Freiflächen deutlich gesunken ist (S.22), ist bedenklich.

Das GB unterstützt die Bestrebungen der Stadt Wohnpotentiale mit einer Grün- und Freiraumplanung zu verknüpfen um die Qualität des Wohnens, aber auch der Erhalt naturnaher Lebensräume zu garantieren. Ebenso als wichtig erachten wir die Aufwertung bestehender Grünräume.

Das GB verlangt, dass diese **Verknüpfung von Grün- und Wohnungsplanung zwingend** gemacht wird und das erwähnte Freiraumkonzept Grundlage für die weiteren Planungen sein muss. Das Freiraumkonzept ist der Öffentlichkeit wie die vorliegende Strategie zu unterbreiten und ebenfalls breit zu diskutieren.

Kapitel 10: Grenzen des Verkehrssystems

Bei notwendigen Ausbauten von Verkehrskapazitäten für Neubauten setzt das Grüne Bündnis **absolute Priorität auf den öffentlichen Verkehr und den Langsamverkehr**. Letzterer wird leider nicht erwähnt, obwohl er im Stadtgebiet ein hohes und noch steigerungsfähiges Potential hat. Insbesondere die **Veloverbindungen sind für jedes Neubaugebiet zu gewährleisten**. Der Ausbau des MIV ist nur in absoluten Notfällen denkbar. Dabei hat die Einhaltung der Luft- und Lärmvorschriften Priorität. Die laufenden Überschreitungen der P10/Feinstaub- und Ozonwerte setzten sehr enge Grenzen.

Kapitel 11: Zielpublikum der Planungen

Die Tatsache, dass im Jahr 600 Familienhaushalte mehr die Stadt Bern verlassen als neu zuwandern (neben den in Bern selber neu entstehenden Familien) verlangt nach raschen und umfassenden Massnahmen.

Das GB unterstützt die Zielsetzungen der Strategie, nämlich einerseits die ansässige Wohnbevölkerung halten zu können, und andererseits insbesondere die Familienabwanderung zu verringern. Bern muss mit entsprechendem Wohnraum wieder attraktiv für (junge) Familien sein und werden. Ebenso unterstützen wir den Fokus auf Studierende, werdende oder gegründete Familien und SeniorInnen.

Das zweite Ziel PendlerInnen mit Arbeitsort Bern und Wohnort in der Region als BewohnerInnen zu gewinnen ist ebenfalls unterstützenswert. Angesichts dieser vielfältigen Ziele erachten wir es als notwendig sowohl eine **Zielpriorisierung**, bzw. eine **Zuordnung zu den diversen Neubau- und Verdichtungsprojekten** zu machen, damit ersichtlich wird, mit welchen Neubauten welche Zielgruppen erreicht werden können. Beispielsweise ist im Konzept kaum etwas zu lesen, wie der Wohnraumbedarf von Auszubildenden und Studierenden gedeckt werden kann, welche meist nur über knappe finanzielle Budget verfügen.

Kritisch stehen wir dem **undifferenziert verwendeten Konzept der sogenannten „A-Stadt“** (z.B. S. 4/25) gegenüber. So werden zwar Studierende als besonderer Fokus bei den Zielgruppen aufgeführt, im Rahmen der „A-Stadt“ aber nur negativ erwähnt. Gerade alter und günstiger Wohnraum wird häufig von Personen wie KünstlerInnen und StudentInnen etc. be-

wohnt, welche die Stadt kulturell beleben. Auch SeniorInnen werden als „Alte“ der „A-Stadt“ undifferenziert erwähnt, wobei bekannt ist, dass die ökonomischen Lebenslagen von SeniorInnen sehr unterschiedlich sind und es neben Menschen mit dürftigen finanziellen Ressourcen auch viele vermögende SeniorInnen gibt. Ähnliches gilt auch für AusländerInnen, die je nach sozio-ökonomischer Herkunft sehr unterschiedliche Wohn-Bedürfnisse haben. Insgesamt wäre eine etwas differenziertere und weniger polemische Betrachtung sachdienlich. Bern ist Wohnstadt für Familien (S. 25), ist aber auch eine Kulturstadt, eine attraktive Stadt für Wohnen im Alter, eine attraktive Stadt der Studierenden etc.

In eine ähnliche Richtung geht der etwas pauschale Verweis auf die „Globalisierung der Städte“ und die „Städtekonkurrenz“ (S. 7). Hier müssten erläuternd die konkreten Folgen für die Stadtentwicklung der Stadt Bern aufgezeigt werden.

Bei **Sanierungen oder Verdichtungen von Wohnbaugebieten (z.B. Stöckacker) muss die Konsequenzen auf die** ansässige Bevölkerung berücksichtigt werden (Verdrängung da die Wohnungen teurer werden). Die Stadt muss frühzeitige Information, Unterstützung/Beratung und Ersatzangebote gewährleisten. "Imageaufwertungen" (S. 25) von Quartieren sind richtig, aber die städtische Wohnpolitik muss dafür schauen, dass trotz "Aufwertungen" auch günstiger Wohnraum erhalten bleibt.

Begrüssenswert sind die (gemachten) zweitvergleichenden **Sozialraumanalysen**, welche vertiefende Informationen über kleinräumliche Veränderungen geben. Diese Ergebnisse sollen für jede weitere Neubauplanung miteinbezogen werden und Gegenstand der Planungsunterlagen sein. Diese Sozialraumanalysen sollen regelmässig wiederholt werden, damit längerfristige Entwicklungen verfolgt (und beeinflusst) werden können. Berücksichtigt werden sollten auch Erfahrungen aus dem Lorraine-Quartier, welches im Rahmen des nationalen Forschungsprogramms NFP untersucht wurde (siehe: Angela Stienen et al., Stadt – eine Integrationsmaschine).

Kapitel 13: Strategie der Stadtentwicklung (siehe unter allgemeine Bemerkungen)

Wir hoffen auf die Berücksichtigung unserer Anliegen.

Mit freundlichen Grüssen

Angela Mattli und Karin Jenni, Sekretärinnen Grünes Bündnis