

## Postulat betreffend nachhaltige Quartierentwicklung auf dem Freistatt Areal

P 04/2014

Fraktion Grüne, SP und Fraktion der Mitte vom 27. März 2014

### Antrag:

Der Gemeinderat wird gebeten zu prüfen, ob die Zonenvorschriften der ZPP dahingehend angepasst werden können, dass eine Neuüberbauung auf dem Areal der Freistatt ressourcenschonend ausgestaltet wird. Zudem soll mit Hilfe eines Ausnützungsbonus (auf max. 0.85 AZ) ein Anreiz geschaffen werden, damit bei einer zukünftigen Überbauung gesellschafts- und umweltrelevante Faktoren mitberücksichtigt werden.

### Begründung:

Gemäss Medienmitteilung soll sich mit der vorgesehenen Aufzonung die Stadt auf dem Freistatt-Areal sinnvoll nach innen entwickeln und das Wohnungsangebot verbessert werden. Die ZPP sieht auf dem rund 23'000 m<sup>2</sup> grossen Freistatt-Areal eine anspruchsvoll gestaltete Wohnüberbauung in verdichteter Bauweise vor. Die gegenwärtige Ausnützungsziffer (AZ) von 0,3 – das Verhältnis von Bruttogeschossfläche zu Landfläche – soll gemäss ZPP-Entwurf auf mind. 0,55 bis max. 0,7 erhöht werden.

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsraumentwicklung und Finanzpolitik stellt sich die Frage, ob die zur Mitwirkung aufgelegten Zonenvorschriften zukunftsgerichtet genug sind und das Potential dieses zentral liegenden Areals genutzt wird.

So scheint die vorgesehene Ausnützungsziffer zwar zweckmässig, doch damit der steigende Wohnflächenbedarf nachhaltig gedeckt werden kann, sollte geprüft werden, ob die AZ nicht mit einem Anreizsystem - einem Ausnützungsbonus – auf max. 0.85 erhöht werden könnte. Dabei sollten unter Rücksichtnahme auf Freiflächen kompakte Bauten mit einem zusätzlichen Vollgeschoss zugelassen werden.

Zudem bleibt die Mobilität - über ein Drittel unserer Energiebudgets wird vom Verkehr konsumiert - unberücksichtigt. Das Areal Freistatt liegt in Fuss- und Velodistanz zum Bahnhof und ist hervorragend an den öffentlichen Verkehr angebunden. Auch hier sind Lösungen gefragt, welche mithelfen, den Energieverbrauch zu senken.

Die Ausnützungsziffer kann unter Berücksichtigung des energieeffizienten Bauens\* zusätzlich erhöht werden. Mit einem Ausnützungsbonus sollte auch ein zusätzliches Vollgeschoss zugelassen werden. Folgende Ausnützungsboni könnten geprüft werden:

- Mobilitätskonzept (Mobility@home, Hauslieferdienst, EBike- und Bikesharing usw. ) plus AZ 0.1
- Wettbewerbs- und Partizipationsverfahren plus AZ 0.1
- Gemeinnütziger Wohnungsbau plus AZ 0.1

Die Boni könnten kumuliert werden bis zum Wert AZ 0.8-0.85.

Ein Anreizsystem ermöglicht die Erhöhung der AZ unter Berücksichtigung von ausgewählten Qualitätskriterien, was auch zu Mehreinnahmen bei allfälligen Baurechtszinserträgen führen könnte. Zudem könnten mit einer höheren AZ mehr Steuereinnahmen erzielt werden, welche mithelfen bestehende Infrastrukturen zu finanzieren.

Mit Hilfe eines Gesamtleistungswettbewerbs könnte ein Projekt realisiert werden, welches den Qualitätsansprüchen, wie auch dem zukünftigen Energieverbrauch angemessen Rechnung trägt. Zukunftsgerichtete Quartiere sind Realität und in Anbetracht der gewünschten Energiewende nötig.

Beispiele siehe unter: <http://www.2000watt.ch/gebaeude-areale-quartiere/2000-watt-areale/>

Dringlichkeit: wird nicht verlangt.

Thun, 27. März 2014



\* = Einhaltung des Richtwerts für Erstellung und Betrieb des SIA Effizienzpfades Energie (SIA Merkblatt 2040)