

**XX**  
(2008)

## **Zonenplan Feuerwehrkaserne Viktoriastrasse 70/70a (Zone mit Planungspflicht inkl. Vorschriften)**

### **Worum es geht**

Mit der planungs- und baurechtlichen Sicherung des neuen Infrastrukturstandorts Forsthaus West, von den Stimmberechtigten beschlossen in der Abstimmung vom 24. Februar 2008, hat sich die Stadt Bern die Möglichkeit geschaffen, zwei immissionsträchtige Grossanlagen aus Wohnquartieren an den Stadtrand zu verlegen: Im Forsthaus West sollen neben dem dort bereits bestehenden Werkhof des Tiefbauamts die neue Kehrichtverwertungsanlage mit Fernheizwerk (KVA) und die neue Kaserne der Berufsfeuerwehr angesiedelt werden. Für die bisherigen Standorte dieser beiden Anlagen am Warmbächliweg (KVA) beziehungsweise an der Viktoriastrasse (Feuerwehr) laufen Umnutzungsplanungen. Der Zonenplan Warmbächliweg hat die Mitwirkung hinter sich und wird nach der kantonalen Vorprüfung voraussichtlich Anfang 2009 öffentlich aufgelegt. Für den Zonenplan Feuerwehrkaserne Viktoriastrasse sind diese Planungsschritte bereits abgeschlossen. Die Vorlage, mit der das Areal Viktoriastrasse 70/70a für eine ausgewogene Mischung von Wohn- und Arbeitsnutzungen geöffnet und das Umfeld durch die Entfernung störender Immissionen (Fahrzeug- und Sirenenlärm) aufgewertet wird, kann nun vom Stadtrat beraten und zuhänden der Stimmberechtigten verabschiedet werden.

### **Vorgeschichte**

- *April 2005:* Der Gemeinderat beauftragt die Präsidialdirektion (Stadtplanungsamt), für die bisherigen Standorte der KVA und der Feuerwehrkaserne in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümerschaften Planungsverfahren für die Nachnutzung dieser Areale durchzuführen.
- *April 2006:* Der Gemeinderat verabschiedet die Planung Feuerwehrkaserne Viktoriastrasse 70/70a zur Mitwirkungsaufgabe. Die Mitwirkung findet vom 10. April 2006 bis 18. Mai 2006 statt.
- *August 2006:* Der Gemeinderat beauftragt die Präsidialdirektion (Stadtplanungsamt), den Entwurf zum Zonenplan Feuerwehrkaserne Viktoriastrasse 70/70a beim kantonalen Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) vorprüfen zu lassen. Mit seinem Vorprüfungsbericht vom 7. Dezember 2006 bestätigt das AGR die Zweckmässigkeit und Genehmigungsfähigkeit der Planung.
- *Oktober 2007:* Der Gemeinderat beauftragt die Präsidialdirektion (Stadtplanungsamt), die öffentliche Auflage für den Zonenplan Feuerwehrkaserne Viktoriastrasse 70/70a durchzuführen. Die Auflage findet vom 25. Oktober 2007 bis 23. November 2007 statt. Es gehen 3 Einsprachen ein.

## **Inhalt des Zonenplans ZPP mit Vorschriften**

Das Planungsgebiet umfasst das Areal Viktoriastrasse 70/70a (Parzelle V/1893). Die heutige Zone für öffentliche Nutzungen c (Fc) soll in eine Zone mit Planungspflicht (ZPP) umgewandelt werden. Die ZPP ermöglicht eine flexible, den Zielen und Bedürfnissen des Quartiers und der Gesamtstadt angepasste Entwicklung. Plan und Vorschriften zur ZPP Feuerwehrkaserne Viktoriastrasse 70/70a legen unter anderem folgendes fest:

### *Art und Mass der Nutzung*

Das Gesamtnutzungsmass beträgt höchstens 5 500m<sup>2</sup> BGF. Angestrebt wird eine sinn- und massvolle Mischung von Wohnen und nicht störenden Arbeitsnutzungen. Der vorgeschriebene Mindestwohnanteil beträgt 45%. In allen gemäss ZPP möglichen Neu- und Ersatzbauten sind nur Wohnnutzungen zulässig.

### *Gestaltungsgrundsätze*

Entlang der Viktoria- und der Gotthelfstrasse (Feld A) wird die maximal zulässige Gebäudehöhe mit der Höhenkote von 572.00 m ü. M. festgeschrieben, was höchstens 4 Vollgeschosse ermöglicht. Für die maximale Gebäudehöhe im Innenbereich (Feld B) wird die Höhenkote 569.00 m ü. M. vorgegeben, was 3 Vollgeschossen entspricht. Diese Höhenkoten definieren die maximale Gebäudehöhe plus technische Aufbauten. Ein zusätzliches Attikageschoss im Sinne von Artikel 32 der Bauordnung der Stadt Bern ist nicht zulässig. Neu- und Ersatzneubauten müssen Beschattungstoleranzen einhalten und sind nach Minergiestandard zu realisieren. Der Aussenraum ist versickerungsfähig zu gestalten.

### *Erschliessung und Parkierung*

Die Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind unterirdisch anzuordnen. Zu- und Wegfahrten zu den Einstellhallen haben über die Gotthelfstrasse zu erfolgen. Bei einer gewerblichen Nachnutzung der Feuerwehrkaserne sind oberirdisch angeordnete Flächen für Anlieferungen erlaubt. Der Innenhof der Feuerwehrkaserne ist zum Schutz des Wohnens von motorisiertem Individualverkehr freizuhalten.

## **Denkmalpflege**

Die ZPP bestätigt den denkmalpflegerischen Wert des Kernbaus und des Turms der Feuerwehrkaserne von 1936. In der ZPP werden sie als „geschützte Bauten“ festgeschrieben. Neu wird der Saalbau von 1957 nur noch als „erhaltenswert“ bezeichnet (gemäss Inventar: „schützenswert“). Grundlagen für diese Festlegungen bilden die Aussagen im baugeschichtlichen und denkmalpflegerischen Gutachten von Siegfried Moeri (2005) und die zugehörige Stellungnahme der Denkmalpflege der Stadt Bern.

Neben den Festlegungen im Plan regeln zusätzlich Vorschriften die zukünftige Nutzungsausrichtung sowie die Gestaltung. Die Planung basiert auf konzeptionellen Variantenstudien zur Nachnutzung des Areals, die von einer sanften Umnutzung bis zu Abbrüchen und Neubauten reichen; interessierten Investorinnen und Investoren lassen sie für individuelle Nutzungsvorstellungen einen gewissen Handlungsspielraum offen.

Gemäss diesen Vorstudien erscheint die Erhaltung der als *schützenswert* bezeichneten Bauten verhältnismässig und somit zumutbar. Eine Umnutzung der bestehenden, speziell für die Bedürfnisse der Feuerwehr ausgestalteten Räume im Kernbau und im Turm für das Wohnen ist

daher nicht zulässig, da sie zu starke Eingriffe in die bestehende Gebäudestruktur erfordern würde. Hingegen wird das Wohnen in den *erhaltenswerten* Bauten gestattet.

Der vorgeschriebene Mindestwohnanteil von 45% bezieht sich auf das ganze Areal. Ange-rechnet werden Wohnflächen in möglichen Neubauten sowie Wohnungen, die durch die Um-nutzung bestehender Bauten entstehen.

Im Hinblick auf die Frage, wie genau die Vorschriften über Art und Mass der Nutzungen um-gesetzt werden können, ist im Rahmen des vorgesehenen Architekturwettbewerbs zu prüfen, ob die Erhaltung und Umnutzung des Saalbaus aus architektonischer und städtebaulicher Sicht tragbar und sinnvoll, also verhältnismässig wäre. Sollte dies nicht der Fall sein, könnte er durch einen Neubau ersetzt werden (Art. 10b Abs. 3 BauG). Mit einem Neubau anstelle des Saalbaus würde der Wohnanteil auf über 50% steigen.

### **Mitwirkungsverfahren, kantonale Vorprüfung und öffentliche Auflage**

#### *Mitwirkung*

Im Mitwirkungsverfahren zum Zonenplan Feuerwehrkaserne Viktoriastrasse 70/70a (Zone mit Planungspflicht inkl. Vorschriften) gingen 18 Beiträge ein. Mit Eingaben meldeten sich politi-sche Parteien, Quartierorganisationen und Vereine sowie Private (Eigentümerschaften, An-wohnende) zu Wort. Seitens der Arealeigentümerschaft (Stadtbauten Bern) und der Orga-nisationen wurde die Umnutzung der Feuerwehrkaserne grundsätzlich begrüsst. Die Eigentü-merinnen und Eigentümer sowie die Bewohnerinnen und Bewohner der Liegenschaften Beun-denfeldstrasse 2 - 18 hingegen begegneten den mit der Planung anvisierten und ermöglichten Veränderungen mit Skepsis und teilweise ablehnend. Ihre Vorbehalte betrafen Fragen des Lärms, der Beschattung und weitere Auswirkungen der künftigen Arealnutzung und -gestal-tung.

#### *Vorprüfung*

Das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung schloss die Vorprüfung des Zonenplans Feuerwehrkaserne Viktoriastrasse 70/70a am 7. Dezember 2006 ab. Die im Vorprüfungsbe-richt erwähnten Punkte konnten bereinigt und in die Planungsvorlage übernommen werden. Im Bericht des Amts für Gemeinden und Raumordnung (AGR) wurde die Genehmigung der Planung in Aussicht gestellt.

#### *Öffentliche Auflage*

Die öffentliche Auflage des Zonenplans Feuerwehrkaserne Viktoriastrasse 70/70a (Zone mit Planungspflicht inkl. Vorschriften) fand vom 25. Oktober 2007 bis 23. November 2007 statt. Fristgerecht gingen 3 Einsprachen ein, in denen unter anderem folgendes gerügt bezie-hungsweise verlangt wurde:

- Der Planungszweck sei zu ergänzen mit dem Hinweis, dass der Schutzwürdigkeit der an-grenzenden Häuserzeile Rechnung getragen werden müsse.
- Eine Herabstufung des Saalbaus von „schützenswert“ zu „erhaltenswert“ sei nicht zuläs-sig. Der Saalbau sei weiterhin als schützenswert zu betrachten. Auf eine Prüfung der Fra-ge, ob die Erhaltung des Saalbaus aus wirtschaftlichen, städtebaulichen und verkehrst-technischen Gründen allenfalls unverhältnismässig wäre, sei zu verzichten.
- Ein Grenzabstand von 6 m sei zu gering. Die Grenzabstände müssten sich auf die beste-henden Gebäudefluchten ausrichten beziehungsweise in ihren heutigen Massen bei-behalten werden.

- Durch die mit der Planung ermöglichte bauliche Verdichtung des Areals nehme der Schattwurf auf die Nachbarliegenschaften massiv zu, was die Lebensqualität der Bewohnerinnen und Bewohner reduziere. Die Höhe der Neubauten sei daher auf die heutige Traufhöhe zu beschränken. Attikageschosse seien nicht zu gestatten.
- Die bauliche Verdichtung der Parzelle erzeuge eine übermässige zusätzliche Beschattung; dadurch verlören die schützenswerten Gartenanlagen der Überbauung Beundenfeldstrasse 2 - 18 an Qualität.

Diesen Einwänden und Forderungen hält der Gemeinderat entgegen:

- Es ist selbstverständlich, dass ein Umnutzungsprojekt auf die angrenzenden Bauten Rücksicht zu nehmen hat. Dazu wird unter anderem der durchzuführende Wettbewerb beitragen. Aufgrund der geäusserten Bedenken wurde ausserdem der Zweckartikel der Vorschriften zur ZPP mit dem Zusatz „... unter Berücksichtigung des denkmalpflegerischen Werts der bestehenden Bauten“ ergänzt.
- Das Inventar der Stadt Bern ist behördenverbindlich. Bei einer Umzonung werden die inventarisierten Objekte innerhalb des Perimeters durch die Denkmalpflege jeweils überprüft. Die kritisierte Herabstufung des Saalbaus stützt sich auf das Fachgutachten von Siegfried Moeri aus dem Jahr 2005 und auf die Stellungnahme der städtischen Denkmalpflege. Diese ist klar der Meinung, dass der Saalbau nur noch als „erhaltenswert“ eingestuft werden soll. Ob er abgerissen werden darf, bleibt offen bis zum allfälligen Nachweis, dass eine Erhaltung des Saalbaus unverhältnismässig im Sinne Artikel 10b Ziffer 3 des kantonalen Baugesetzes wäre. In der Vorprüfung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) wurde die Neueinstufung als „erhaltenswert“ akzeptiert.
- Das Verdichtungspotenzial auf der Parzelle ist aufgrund der denkmalpflegerischen Vorgaben relativ gering. Die nach der ZPP mit Vorschriften maximal mögliche bauliche Verdichtung erscheint, gemessen an der bestehenden Stadtstruktur im Breitenrainquartier, sehr moderat. Der in der Planung vorgesehene Grenzabstand von 6.0 m wurde aufgrund der Einsprachen nochmals geprüft. Dabei zeigte sich, dass mit diesen 6.0 m sowohl im Innenhof der Feuerwehrekaserne als auch gegenüber den Nachbarliegenschaften hohe Ansprüche an die Wohnqualität erfüllt werden können.
- Die Höhenangaben in der ZPP definieren die maximalen Dachkoten. Attikageschosse sind nicht erlaubt. Im Vergleich zu heute darf entlang der Gotthelfstrasse nur gering (ca. 2 m) höher gebaut werden. Im Innenhof wird zur Wahrung der Qualität der Nachbarliegenschaften der Grenzabstand gegenüber der heutigen Situation merklich vergrössert. Die heutige Werkshalle hat einen Abstand von 4.0 m zur Parzellengrenze. Neu gilt ein Grenzabstand von 6.0 m. Zusätzlich wurde im Artikel 6 Absatz 4 der Vorschriften zur ZPP die Vorgabe von Beschattungstoleranzen gemäss Artikel 22 Absatz 3 Bauverordnung festgelegt.
- Im Infrastrukturvertrag wird die Durchführung eines Wettbewerbs vorgeschrieben, der die architektonische und städtebauliche Qualität der Umnutzung einschliesslich der Aussenräume sichert, was auch zu einer Aufwertung der Gartenanlage an der Beundenfeldstrasse 2 - 18 führen dürfte. Ein weiteres wesentliches Mittel zur Sicherung der Wohnqualität ist der im Artikel 6 der Vorschriften enthaltene Absatz 4 zur Einhaltung der Beschattungstoleranzen nach BauV. Diese Vorschrift gewährleistet, dass die Gartenanlage nicht übermässig beschattet wird.

Die Einspracheverhandlungen fanden am 12. und 13. Dezember 2007 statt. Alle Einsprachen wurden aufrechterhalten. Über einen allfälligen Rückzug wollen die Einsprechenden erst zu einem späteren Zeitpunkt entscheiden.

## **Infrastrukturvertrag**

Im September 2007 wurde zwischen den Stadtbauten Bern und der Stadt ein Vertrag abgeschlossen, der die Abgeltung des Planungsmehrwerts regelt. Damit ist sichergestellt, dass nach dem Rechtskräftigwerden der Zonenpläne Forsthaus West und Viktoriastrasse und nach Bezug des neuen Infrastrukturstandorts Forsthaus West durch die Feuerwehr die Stadtbauten Bern oder deren Rechtsnachfolgende den Projektwettbewerb sowie die allenfalls erforderliche Sanierung von Altlasten und die Stilllegung bzw. den Rückbau von Betriebsanlagen am bestehenden Standort unverzüglich einleiten können. Mit dem vorgeschriebenen Wettbewerb wird eine hohe städtebauliche Qualität gesichert. Geregelt werden im Weiteren die Abgeltung und die Höhe des Planungsmehrwerts infolge der Umzonung.

Der Vertrag wurde am 17. Oktober 2007 vom Gemeinderat genehmigt.

## **Antrag**

1. Der Stadtrat genehmigt die Vorlage Zonenplan Feuerwehrkaserne Viktoriastrasse 70/70a (Zone mit Planungspflicht inklusive Vorschriften).
2. Er empfiehlt den Stimmberechtigten mit ... Ja- gegen ... Nein-Stimmen bei ... Enthaltungen folgenden Beschluss zur Annahme:

Die Stadt Bern erlässt den Zonenplan Feuerwehrkaserne Viktoriastrasse 70/70a, Zone mit Planungspflicht inklusive Vorschriften (Plan Nr. 1372/1 vom 2.4.2008). Die bisherige Zonenordnung im Planungsgebiet wird aufgehoben.

3. Er genehmigt die Botschaft an die Gemeinde.

Bern, 21. Mai 2008

Der Gemeinderat