

**Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat**

**Zonenplan Reichenbachstrasse 118 (Abstimmungsbotschaft)**

**1. Worum es geht**

Die Krankenpflegeschule Engeried auf dem Areal Reichenbachstrasse 118 wurde im Herbst 2011 aufgelöst. Das Areal ist aufgrund seiner erhöhten und ruhigen Lage direkt neben dem Reichenbachwald gut für Wohnungen, insbesondere für Familien, geeignet. Deshalb hat der Gemeinderat beschlossen, auf dem Areal eine Neuüberbauung mit ca. 90 bis 100 Wohnungen zu realisieren. Um dies zu ermöglichen, wird das Areal von einer Zone mit öffentlicher Nutzung in eine Zone mit Planungspflicht umgezont sowie Art und Mass der Nutzung neu festgelegt.

**2. Ausgangslage und Zielsetzung**

Die Berner Kantonsregierung hat 2004 beschlossen, die verschiedenen kantonalen Pflegefachschulen zu einem Berner Bildungszentrum Pflege in Bern-Ausserholligen zusammenzuführen. Mit Eröffnung des neuen Bildungszentrums (im Herbst 2011) wurde die Krankenpflegeschule Engeried an der Reichenbachstrasse 118 aufgelöst. Die Liegenschaft kann somit neu genutzt werden. Das Areal ist Eigentum der Stadt Bern (Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik).

In einer vom Gemeinderat in Auftrag gegebenen Machbarkeitsstudie wurden verschiedene Entwicklungsszenarien für das Areal geprüft (u.a. Sanierung und Umbau der bestehenden Gebäude, Rückbau und Neubebauung des Areals, Nutzung als Schul- und Wohnheim). Aufgrund der sanierungsbedürftigen Bausubstanz, welche ein geringes Nutzungspotential hat und sich nicht für familiengerechtes Wohnen eignet, entschied der Gemeinderat 2010 einen Neubau mit Wohnnutzung weiterzuverfolgen. Dies ist im Sinne der Legislaturrichtlinien 2013 - 2016 und der Strategie 2020, welche eine Stärkung der Wohnstadt Bern zum Ziel haben. Mit einer Fokussierung auf ein familienfreundliches Wohnangebot soll zudem der Abwanderung von Familien aus der Stadt Bern entgegengewirkt werden.

Im Juli 2012 entschied der Gemeinderat einen - in einer städtebaulichen Studie vorgeschlagenen - Neubau mit Wohnnutzung ohne Hochhausanteil zu einer Planungsvorlage auszuarbeiten. Damit soll eine familienfreundliche und für diese Lage dichte Siedlung für rund 300 Personen realisiert werden. Auf ein Hochhaus wurde verzichtet, weil sich keines der Kriterien, wie sie das regionale Hochhauskonzept aufführt, an der Reichenbachstrasse 118 anwenden lässt. Dies wäre aber an diesem stadträumlich sensiblen, von weitem sichtbaren Ort, eine zwingende Voraussetzung.

Der Gemeinderat genehmigte im Dezember 2013 den auf den Resultaten der städtebaulichen Studie basierenden Zonenplan inkl. Erläuterungsbericht. Mit dem vorliegenden Zonenplan wird die planungsrechtliche Grundlage geschaffen, damit eine attraktive Wohnüberbauung mit einer Tageschule sowie einer Schul- und Quartierbibliothek entstehen kann. Dazu wird das Areal von einer Zone für öffentliche Nutzung FC in eine Zone mit Planungspflicht umgezont. Mit den zugehörigen Vorschriften werden Art und Mass der baulichen Nutzung, Baulinien, Erschliessung sowie Ver- und Entsorgung geregelt.

### 3. Parlamentarischer Vorstoss

Im Juni 2014 wurde im Stadtrat die Interfraktionelle Motion GB/JA! SP (Stéphanie Penher, GB/Rithy Cheng, SP): 100 % gemeinnütziger Wohnungsbau an der Reichenbachstrasse 118, eingereicht. Der Gemeinderat beantragte mit seiner Antwort vom 19. November 2014 die Motion abzulehnen und als Postulat entgegenzunehmen. Er hielt fest, der für das Areal sinnvolle Anteil an gemeinnützigem Wohnraum sei im Rahmen der Erarbeitung der Arealstrategie durch die Betriebskommission des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik festzulegen. Inzwischen hat die Betriebskommission im Mai 2015 die Arealstrategie zur Reichenbachstrasse genehmigt. Demzufolge wird der Fonds das Grundstück selber überbauen und 100 % gemeinnützigen Wohnungsbau realisieren. Damit wird das Anliegen der Motion erfüllt.

### 4. Planungsvorlage

#### 4.1. Bestandteile der Planungsvorlage

Die Planungsvorlage besteht aus dem Zonenplan Reichenbachstrasse 118 mit den ergänzenden Vorschriften.

#### 4.2. Wirkungsbereich der Planungsvorlage

Der Wirkungsbereich der Planungsvorlage umfasst die gesamte Parzelle Reichenbachstrasse 118 (Grundstück Bern Gbbl.-Nr. 2/2354).

#### 4.3. Lage und Beschreibung des Areals

Die Engehalbinsel mit dem Quartier Tiefenau liegt in der Aareschlaufe im nördlichen Teil der Stadt Bern, ungefähr 3 km von Stadtzentrum und Hauptbahnhof entfernt. Jenseits der Aare grenzt das Stadtgebiet westlich an die Gemeinde Bremgarten, im Norden an Zollikofen (Reichenbach) sowie nach Osten an die Gemeinden Worblaufen und Ittigen.

Das Planungsgebiet Reichenbachstrasse 118 befindet sich in der Mitte der Engehalbinsel und liegt am Ende der Bebauungsstruktur in einem begrüntem Gebiet. Prägend für den Ort ist vor allem die westseitig der Parzelle liegende Begrenzung durch die dichte Bewaldung am Aarehang. Östlich der Parzelle wird das Plateau durch eine Hangböschung vom Areal des tiefer gelegenen Tiefenauspietals getrennt. Nach Norden mündet das Plateau in den Reichenbachwald. Das Areal liegt innerhalb des Aaretalschutzgebiets.

#### 4.4. Inhalte der Planungsvorlage und städtebauliches Konzept

##### Art der Nutzung

Als hauptsächliche Nutzungsart ist auf der Parzelle Wohnnutzung vorgesehen. Es gelten grundsätzlich die Vorschriften von Artikel 19 BO (Bauordnung der Stadt Bern vom 24. September 2006, SSSB 721.1) Im Neubau sind bis maximal 10 % der Geschossfläche für nicht störende Arbeitsnutzungen oder öffentliche Nutzungen zur Auslagerung der Tagesschule und der Schul- und Quartierbibliothek aus der Schulanlage Rossfeld vorgesehen.

Die gesamte dem Wohnen dienende Geschossfläche ist dem preisgünstigen oder gemeinnützigen Wohnungsbau vorbehalten. Die Planungsvorlage geht so über die Anliegen der vom Stimmvolk angenommenen, jedoch noch nicht in Kraft stehenden Wohn-Initiative hinaus, welche mindestens einen Drittel preisgünstigen oder gemeinnützigen Wohnungsbau fordert. Anfänglich hatte der Gemeinderat beschlossen, die Hälfte des Wohnraums preisgünstig bzw. gemeinnützig zu erstellen. So wurde die Planung öffentlich aufgelegt. Inzwischen hat die Betriebskommission des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik beschlossen, den Anteil für den gemeinnützigen Wohnungsbau auf 100 % zu erhöhen. Dies hat den Gemeinderat dazu bewogen, Ziffer 3 Absatz 3 der ZPP-Vor-

schriften zu ändern und die gesamte Wohnfläche dem preisgünstigen/gemeinnützigen Wohnungsbau vorzubehalten. Damit wird das Anliegen der in Ziffer 3 erwähnten Motion erfüllt.

#### Nutzungsmass

Die Ausnützung der Parzelle wurde so hoch angesetzt, weil mit einer hohen städtebaulichen Qualität eine grosse Anzahl familienfreundlicher Wohnungen geschaffen werden kann. Das zulässige Nutzungsmass orientiert sich an der in diesem Gebiet vertretbaren Bauklasse 4 und den dazugehörigen Gebäudelängen und Gebäudebreiten sowie einer offenen Bauweise. Es beträgt für die oberirdische Geschossfläche mindestens 10 000 m<sup>2</sup> und maximal 11 100 m<sup>2</sup>. Gegenüber dem Bestand wird die Geschossfläche somit von 5 340 m<sup>2</sup> auf maximal 11 100 m<sup>2</sup> erhöht, was einer baulichen Verdichtung nach Innen und somit den Zielvorgaben des Raumplanungsgesetzes entspricht.

#### Ausgestaltung und Anordnung der Bauten

Damit ein städtebauliches Muster ermöglicht wird, das sich in die angrenzende Bebauung im Norden und Süden - mit bis zu achtstöckigen Gebäuden aber auch niedrigeren Bauten - eingliedert und sich der Silhouette des Aarehangs anpassen kann gilt folgendes:

- Die einzelnen Baukörper müssen eine Höhenstaffelung aufweisen.
- Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 21 m.
- Die Geschosszahl innerhalb der zulässigen Gebäudehöhe ist frei.

Die sehr gute Aussicht auf Innenstadt und Alpen sowie die gute Besonnung können damit für möglichst viele Wohnungen mit Aus- und Durchblicken zwischen den Gebäudevolumen sichergestellt werden.

#### Archäologie

Es wurde geprüft, ob bei den Baumassnahmen archäologische oder bauhistorische Befunde tangiert werden. Es wurde im Boden nichts gefunden, was den Fortgang des Baugebietes hemmen würde. Somit steht den weiteren Planungen nichts mehr im Weg.

#### Aussenraum

Ein durchgängiger, parkartiger Aussenraum verbindet sich in der heutigen Situation in nord-südlicher Richtung mit der Schulanlage im Norden sowie dem Amphitheater und der Matthäuskirche im Süden. So entsteht ein fließender Übergang zur umgebenden Landschaft und deren Gebäudeanordnung.

Der Aussenraum der zukünftigen Überbauung soll vielfältig nutzbare Flächen mit einem fließenden Öffentlichkeitsgrad zur Verfügung stellen. Er wird mit Ausnahme der Hauptzufahrten und der Zugangswege unversiegelt und naturnah gestaltet, sofern dies nicht im Einzelfall unverhältnismässig ist oder die vorgesehenen öffentlichen Nutzungen einschränkt. Mindestens 15 % des Gesamtperimeters werden als naturnahe Lebensräume ausgestaltet. Es wird zudem eine angemessene grössere Spielfläche geschaffen.

#### Projektwettbewerb

In einem Projektwettbewerb soll die bestmögliche städtebauliche und architektonische Ausprägung sowie die Anordnung der Baukörper gefunden werden.

#### Energieeffizientes Wohnen

Die öV-Erschliessung des Grundstücks Reichenbachstrasse 118 ist weniger günstig, als in Stöckacker-Süd. Deshalb hat der Gemeinderat darauf verzichtet, die Grundeigentümerin, den Fonds für Boden und Wohnbaupolitik, zu beauftragen, die Überbauung als 2000 Watt-Areal zu erstellen und zertifizieren zu lassen. Um die Nachhaltigkeit der Überbauung zu gewährleisten, hat der Gemein-

derat den Fonds verpflichtet, die Überbauung nach den Vorgaben des SIA-Effizienzpfads Energie, Merkblatt 2040, zu erstellen. Dieser Auftrag wird in den Hinweisen zum Zonenplan genannt.

## **5. Vereinbarung mit dem Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik**

Durch die Umzonung der Parzelle von der Freifläche FC in die Wohnzone wird ein Mehrwert geschaffen. Zwischen der Stadt Bern und dem Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds), wurde eine Mehrwertvereinbarung ausgehandelt. Diese regelt folgendes:

- Infolge der Umzonung ist eine Ausgleichsleistung im Umfang von 40 % des Planungsmehrwerts zu bezahlen. Bei der Berechnung des Planungsmehrwerts wurde berücksichtigt, dass mindestens ein Drittel der Wohnungen als preisgünstiger bzw. gemeinnütziger Wohnraum erstellt werden muss und der Planungsmehrwert somit tiefer ausfällt. Falls der Anteil an preisgünstigem/gemeinnützigem Wohnraum erhöht wird, wird die Ausgleichsleistung proportional gekürzt. (Nach dem Abschluss des Vertrags hat der Gemeinderat entschieden, das gesamte Grundstück mit gemeinnützigen oder preisgünstigen Wohnungen zu überbauen. Folglich wird die Ausgleichsleistung entsprechend gekürzt werden müssen).
- Der Fonds führt einen Projektwettbewerb nach SIA-Norm durch. Die Kosten des Wettbewerbs von rund Fr. 540 000.00 können mit der Ausgleichsleistung verrechnet werden.
- Die Ausgleichsleistung ist grundsätzlich in Form einer Geldleistung zu erbringen. Gestützt auf einen Infrastrukturvertrag mit der Direktion für Tiefbau, Verkehr und Stadtgrün (TVS) kann der Fonds auch Sachleistungen erbringen.

## **6. Mitwirkung, Vorprüfung und öffentliche Auflage**

### *6.1 Mitwirkung*

Die öffentliche Mitwirkung fand vom 16. Januar bis 24. Februar 2014 statt. Im Rahmen der Mitwirkungsaufgabe wurden 10 Mitwirkungseingaben eingereicht. Die Grundstimmung der Eingaben war dabei positiv, die Umnutzung des Areals und der Neubau mit familienfreundlicher Wohnnutzung wurden grundsätzlich begrüsst.

Die Mitwirkungseingaben bezogen sich im Wesentlichen auf folgende Themen: Wettbewerbsverfahren, Projektierung, Wettbewerb und Realisierung; zusätzliche baulichen Anforderungen (z.B. Minergiestandard); Anteil des gemeinnützigen Wohnens sowie Verkehrserschliessung und Parkierung.

Aufgrund der Mitwirkungseingaben wurden die Vorschriften des Zonenplans in einem Punkt angepasst: Die Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge pro Wohnung wurde auf 0.5 bis 1.0 Parkplatz pro Wohnung beschränkt.

### *6.2 Vorprüfung*

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern (AGR) hat die Vorprüfung des Zonenplans Reichenbachstrasse 118 mit dem Vorprüfungsbericht vom 29. Januar 2015 abgeschlossen. Das AGR hält darin abschliessend fest, dass die Planung unter Berücksichtigung weniger im Vorprüfungsbericht genannter Vorbehalte - die mit der vorliegenden Planungsvorlage bereinigt sind - als genehmigungsfähig anerkannt wird.

### *6.3 Öffentliche Auflage*

Die öffentliche Auflage des Zonenplans Reichenbachstrasse 118 erfolgte vom 3. Juni bis 3. Juli 2015. Während dieser Zeit gingen vier Einsprachen ein.

Die Einsprechenden machen hauptsächlich folgende Anliegen geltend:

- *Weniger Abstellplätze:* Pro Wohneinheit soll weniger als 0.5 Abstellplatz erstellt werden.
- *Mehr Abstellplätze:* Pro Wohneinheit soll wenigstens ein Autoeinstellplatz und genügend Besucherparkplätze erstellt werden.
- *Fahrradabstellplätze:* Für Fahrräder sollen zwei Abstellplätze pro Zimmer erstellt werden.
- *Preisgünstige Familienwohnungen:* Es soll ein Mindestanteil von preisgünstigen grösseren Familienwohnungen vorgeschrieben werden.
- *Zertifizierung als 2000-Watt-Areal:* Die Zertifizierung als 2000-Watt-Areal soll in den Vorschriften zwingend festgeschrieben werden.

Den Einsprachen ist Folgendes entgegenzuhalten:

- *Abstellplätze:* Der Zonenplan sieht in Übereinstimmung mit Artikel 51 BauV zwischen 0.5 und 1.0 Abstellplatz pro Wohnung vor. Daran soll festgehalten werden, auch da die Überbauung in topographischer Hinsicht nicht optimal liegt.
- *Fahrradabstellplätze:* Die Festlegung von einem Abstellplatz pro Zimmer erfüllt die Anforderungen der VSS-Norm SN 640.065. Daran soll festgehalten werden.
- *Preisgünstige Familienwohnungen:* Der Zonenplan sieht vor, die Überbauung als preisgünstigen oder gemeinnützigen Wohnraum zu realisieren. Ebenso sind Familienwohnungen geplant. Die Grösse der Wohnungen und der Anteil der einzelnen Wohnungstypen sollen im Projektwettbewerb bestimmt, nicht jedoch im Zonenplan festgeschrieben werden.
- *Zertifizierung als 2000-Watt-Areal:* Weil die öV-Erschliessung des Grundstücks nicht ideal ist, ist eine Zertifizierung nicht realistisch. Der Gemeinderat hat sich jedoch für eine nachhaltige Überbauung entschieden und den Fonds beauftragt, die Überbauung nach den Vorgaben des SIA-Effizienzpfads Energie, Merkblatt 2040, zu erstellen.

Die Einspracheverhandlungen fanden am 27. August 2015 und 8. September 2015 statt. Mit den Einsprechenden konnte keine Einigung erzielt werden. Alle halten an ihren Einsprachen fest. Die Stadt Bern hält ihrerseits an der aufgelegten Planung fest. Bei Annahme der Planung durch die Stimmberechtigten wird der Gemeinderat die hängigen Einsprachen dem AGR zur Ablehnung empfehlen.

#### 6.4 Änderung der ZPP-Vorschriften

Nach der öffentlichen Auflage hat der Gemeinderat die nachfolgend aufgeführten Änderungen der ZPP-Vorschriften beschlossen. Diese müssen - zusammen mit allfällig vom Stadtrat beschlossenen Änderungen - öffentlich aufgelegt werden.

Neu:

„Art. 3 Abs. 1 (zweiter und dritter Satz): *Auf bis maximal 10 % der Geschossfläche sind nicht störende Arbeitsnutzungen oder öffentliche Nutzungen wie eine Tagesschule oder eine Schul- und Quartierbibliothek gestattet. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Wohnzone gemäss Art. 19 BO.*

Art. 3 Abs. 3: Die gesamte dem Wohnen dienende Geschossfläche ist dem preisgünstigen/gemeinnützigen Wohnungsbau vorbehalten.

Art. 3 Abs. 6: Die Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge darf 0,5 - 1 pro Wohnung betragen.

Art. 3 Abs. 7: Mit Ausnahme der Hauptzufahrten und der Zugangswege ist möglichst auf eine Versiegelung zu verzichten. Mindestens 15 % des Gesamtperimeters sind als naturnahe Lebensräume auszugestalten, sofern dadurch die vorgesehenen öffentlichen Nutzungen nicht übermässig eingeschränkt werden.

Art. 3 Abs. 8: Pro Zimmer ist mindestens ein Fahrrad-Abstellplatz vorzusehen. Mindestens 50 % müssen gedeckt sein.

Hinweise: Der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik wurde vom Gemeinderat beauftragt, die Überbauung an den Anforderungen des SIA-Effizienzpfads Energie, Merkblatt 2040, auszurichten.“

Streichen:

„Art. 6 Abs. 1: Die Überbauung muss den Anforderungen des Labels 2000 Watt-Gesellschaft genügen.“

### **Antrag**

1. Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat betreffend Zonenplan Reichenbachstrasse 118 (Abstimmungsbotschaft).
2. Der Stadtrat empfiehlt den Stimmberechtigten mit .. Ja- gegen .. Nein-Stimmen bei .. Enthaltungen den folgenden Beschluss zur Annahme: Die Stadt Bern erlässt den Zonenplan Reichenbachstrasse 118 (Plan Nr. 1418/01 vom 29.02.2016). Die bisherige Zonenordnung wird aufgehoben.
3. Die Botschaft an die Stimmberechtigten wird genehmigt.

Bern, 6. April 2016

Der Gemeinderat

Beilage:

- Entwurf Abstimmungsbotschaft