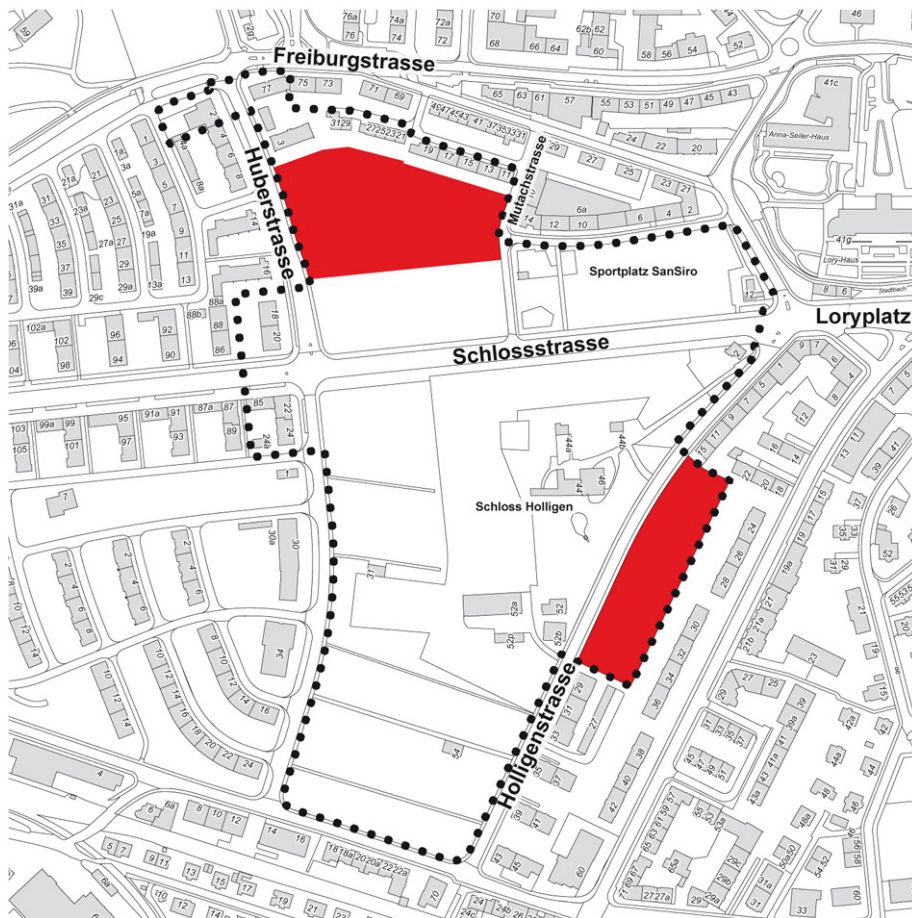


Botschaft des Stadtrats an die Stimmberechtigten

Zonenplan Planung Holligen



Der Planungsperimeter für die Planung Holligen reicht im Norden bis an die Freiburgstrasse und im Süden bis an die Weissensteinstrasse. Im Westen wird er durch die Huberstrasse und im Osten durch die Holligenstrasse begrenzt. Er beinhaltet das Familiengartenareal Mutachstrasse sowie das unbebaute Grundstück zwischen der Holligen- und Könizstrasse.

Begriffe aus dem Planungs- und Baurecht der Stadt Bern

In der vorliegenden Abstimmungsbotschaft zum Zonenplan Planung Holligen mit Vorschriften werden u. a. folgende Begriffe aus dem Planungs- und Baurecht der Stadt Bern verwendet:

Zonenplan: Der Zonenplan der Stadt Bern besteht aus dem Nutzungszonenplan (NZP) und dem Bauklassenplan (BKP). Er bildet zusammen mit der Bauordnung die baurechtliche Grundordnung der Stadt Bern. Der NZP legt die zulässige Nutzungsart für ein bestimmtes Areal; der BKP mit Bauklassen (Geschosszahlen) das zulässige Nutzungsmass fest.

Überbauungsordnung (UeO): Eine Überbauungsordnung besteht aus einem Überbauungsplan mit Vorschriften. Sie regelt über die Grundordnung hinaus detailliert die bauliche Ausgestaltung von bestimmten Arealen. Als Spezialvorschrift geht sie der Grundordnung vor.

Wohnzone (W): Die Wohnzone W dient dem Wohnen sowie nicht störenden Arbeitsnutzungen. Bis 10 Prozent der Bruttogeschossfläche sind für Arbeitsnutzungen gestattet.

Kernzone (K): Die Kernzone dient der Förderung von Quartierzentren. Die Bruttogeschossflächen von Ladengeschäften, Gast- und Unterhaltungsstätten sowie Freizeiteinrichtungen werden bei der Berechnung der Nichtwohnnutzung nicht angerechnet. Ansonsten gelten die Vorschriften der Wohnzone W.

Zone für öffentliche Nutzungen F: Die Zone für öffentliche Nutzungen umfasst Grundstücke für stark durchgrünte Anlagen. Für die Zone FA beträgt die Ausnützungsziffer 0,1, für die Zone FB 0,6.

Inhalt	Seite
Das Wichtigste auf einen Blick	3
Was bringt die Planung Holligen	4
Mehrheits- und Minderheitsstandpunkte im Stadtrat	7
Antrag	8
Zonenplan Planung Holligen	9
Vorschriften Zonenplan Planung Holligen	11

Mehr Informationen

Das Original des Zonenplans mit den dazu gehörenden Vorschriften kann 30 Tage vor der Abstimmung auf der

BauStelle
Bundesgasse 38 (Parterre)
Telefon 031 321 77 77
E-Mail: baustelle@bern.ch

eingesehen werden. Hier liegen auch weitere Unterlagen zur Planungsvorlage sowie die vom Stadtrat bereits beschlossene Überbauungsordnung für die Planung Holligen auf.

Das Wichtigste auf einen Blick

Mit der Planung Holligen wird die planungsrechtliche Grundlage geschaffen, damit im Gebiet Mutach-/Huberstrasse und Holligenstrasse neue Wohnungen gebaut werden können. Nördlich der Schlosstrasse soll ein neuer Grünraum für die Bevölkerung entstehen.

Wohnraum für 380 Einwohnerinnen und Einwohner

In der Stadt Bern ist die Bevölkerung und damit auch die Nachfrage nach Wohnraum in den letzten Jahren stetig gewachsen. Aus ökologischen, sozialen und ökonomischen Gründen ist es sinnvoll, dass die Stadt nicht nur an ihren Rändern, sondern auch in bestehenden Quartieren neuen Wohnraum schafft. Diesem Leitgedanken trägt die Planung Holligen Rechnung.

Planung Holligen

Die Planung Holligen umfasst die heute un bebauten Areale zwischen der Huber-, Schloss- und Mutachstrasse (Areal Mutachstrasse) sowie zwischen der Holligen- und Könizstrasse (Areal Holligenstrasse). Damit wird die Voraussetzung für den Bau von circa 190 neuen Wohnungen für schätzungsweise 380 Einwohnerinnen und Einwohner geschaffen.

Rund 130 der insgesamt 190 Wohnungen sind im Bereich des zentral gelegenen, derzeit noch un bebauten Areals Mutachstrasse geplant. Hier sollen vor allem Familienwohnungen entstehen. Die übrigen 60 Wohnungen sind auf dem Areal Holligenstrasse vorgesehen. Im Zonenplan werden dafür ein Teil der heutigen Freifläche FB zwischen der Huber- und Mutachstrasse sowie die Schutzzone SZB zwischen der Holligen-

und Könizstrasse in die Wohnzone W umgezogen.

Neugestaltete Grünflächen

Zudem sieht die Planung vor, dass unter Einbezug der bestehenden Nutzungen wie des Sportplatzes San Siro und des Spielplatzes ein neuer öffentlicher Grünraum nördlich der Schlosstrasse realisiert wird. Der bestehende Grünraum südlich der Schlosstrasse soll in einer weiteren Etappe zu einem späteren Zeitpunkt umgestaltet werden. Die beiden Grünräume sind Teil des in der Quartierplanung Stadtteil III vorgesehenen Stadtparks am Schloss Holligen.

Familiengärten sollen verlegt werden

Auf dem Areal Mutachstrasse (nördlich der Schlosstrasse) befinden sich heute Familiengartenparzellen. Diese sollen gemäss Planung aufgehoben und verlegt werden. Die Stadt stellt dafür Ersatzstandorte auf den Familiengartenarealen an der Könizstrasse sowie im Bottigenmoos zur Verfügung.

Die Mittel für die Verlegung und Bereitstellung der Ersatzstandorte sind in der Finanzplanung des Gemeinderats reserviert. Die Familiengärten südlich der Schlosstrasse werden in den Stadtpark integriert.

Abstimmungsempfehlung des Stadtrats

Der Stadtrat empfiehlt den Stimmberechtigten mit xx Ja-Stimmen gegen xx Nein-Stimmen bei xx Enthaltungen, den Zonenplan Planung Holligen mit Vorschriften anzunehmen.

Inhalt der Planung

Voraussetzung für die Umsetzung der Planung Holligen ist ein neuer Zonenplan, der von den Stimmberechtigten erlassen werden muss.

Die Vorlage besteht aus einem Zonenplan, welcher die Grundsätze der Überbauung festlegt. Der Zonenplan mit den dazugehörigen Vorschriften legt Art und Mass der Nutzung sowie die wichtigsten Rahmenbedingungen für die Überbauung fest. Er ist Gegenstand der Abstimmung. Unter dem Vorbehalt, dass die Planung Holligen durch die Stimmberechtigten angenommen wird, hat der Stadtrat am 3. März 2011 die zugehörige Überbauungsordnung beschlossen, welche unter anderem die konkreten Baubereiche mit Baulinien definiert und öffentliche Fuss- und Velowege festlegt.

Neue Zonenordnung

Die heutige Freifläche FB nördlich der Schlossstrasse wird neu in eine Wohnzone W und eine Freifläche FA und das unbebaute Grundstück an der Holligenstrasse von einer Schutzzone SZB in eine Wohnzone W umgezont. Des Weiteren wird der Zonenplan für einige kleinere Parzellen aufgrund ihrer tatsächlichen Nutzung (Wohnzone W in Kernzo-

ne K; Freifläche FA in Freifläche FB) bzw. im Sinne des Quartierbilds angepasst.

Die bestehende Freifläche FA und die Schutzzone SZA um das Schloss Holligen sowie die Freifläche FA nördlich der Schlossstrasse (Sportplatz San Siro) werden beibehalten und bestätigt.

Erhöhung des Nutzungsmasses

In den neuen Wohnzonen W kann folgendes Nutzungsmass an Bruttogeschossflächen (BGF) realisiert werden: Wohnzone W Feld A: neu 11'000 m² BGF; Wohnzone W Felder B und C zusammen 6'000 m² BGF. Durch die neue Grundordnung kann mit insgesamt 190 neuen Wohnungen, d.h. Wohnraum für circa 380 Einwohnerinnen und Einwohnern, gerechnet werden. Die maximalen Gebäudehöhen werden mit Höhenkoten (Areal Mutachstrasse Feld A), mit Bauklassen (Kernzonen) und Gebäudehöhen (Areal Holligenstrasse Feld B und Feld C) bestimmt.

Was bringt die Planung Holligen?

Die Planung Holligen schafft die Voraussetzungen für den Neubau von rund 190 attraktiven Wohnungen und ermöglicht die Realisierung einer neuen Grünanlage für das Quartier.

110 Wohnungen auf dem Areal Mutachstrasse

Auf dem Areal Mutachstrasse plant die Stadt Bern als Grundeigentümerin die Realisierung eines innovativen Wohnprojekts. Das Areal ist zentral gelegen und optimal mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Die rund 110 neuen Wohnungen sollen Wohnraum für verschiedene Bevölkerungsschichten bieten und insbesondere auf Familien ausgerichtet sein. Das vorgesehene Wohnungsspektrum wird zu einer guten Durchmischung der Bevölkerung und zu einer sozial und ökologisch nachhaltigen Stadtentwicklung in Holligen beitragen. Die geplanten Neubauten sollen sich baulich in die bestehende Siedlungsstruktur einfügen. Sie nehmen Rücksicht auf die direkte Nachbarschaft. Gleichzeitig soll die Haupterschliessung für den motorisierten Individualverkehr so angeordnet werden, dass die bestehenden Wohnungen davon nicht beeinträchtigt werden. Zur Erfüllung dieser Ziele plant die Stadt Bern einen Architekturwettbewerb.

Für die bestehenden Liegenschaften an der Mutachstrasse sowie im Kreuzungsbereich Freiburgstrasse/Huberstrasse werden die planungsrechtlichen Grundlagen für 20 weitere Wohnungen geschaffen.

Prämiertes Wohnbauprojekt an zentraler Lage

Die Idee für die Überbauung Mutachstrasse wurde 2009 als kantonaler Entwicklungsstandort Wohnen ausgezeichnet und erhielt ein Preisgeld von Fr. 250 000.00. Die Jury hebt insbesondere den Umstand hervor, dass sich mit der Überbauung Mutachstrasse die Chance ergebe, ein Neubauprojekt an einer gut erschlossenen, zentralen Lage in der Stadt Bern zu realisieren. Die Jury beurteilte das Neubauprojekt als einen

Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung. Aus wirtschaftlicher Sicht habe das geplante Projekt eine hohe Realisierungschance. Das Interesse an nachhaltigem Wohnen sowie an günstigem Wohnraum sei gross. Mit dem geplanten zweckmässigen und günstigen Wohnraum schaffe das Projekt ein Angebot in einem Wohnungssegment, in welchem in Bern derzeit eine grosse Nachfrage herrsche.

Projekt mit Vorbildcharakter

In ökologischer Hinsicht ist ein Projekt mit Vorbildcharakter vorgesehen. Obwohl die Baukosten für die preisgünstigen Wohnungen minimal gehalten werden müssen, werden bereits im Architekturwettbewerb hohe ökologische Anforderungen zu berücksichtigen sein. Es ist geplant, die Bauten ressourcenschonend und nach dem Minergiestandard zu erstellen sowie vorab ökologische Materialien zu verwenden. Das Areal soll am Fernwärmenetz angeschlossen werden.

Die Stadt leistet mit dem Projekt einen Beitrag an eine nachhaltige Stadtentwicklung. Innovativ ist die vorgesehene Kombination von erschwinglichem Wohnraum mit hohen Anforderungen an eine nachhaltige Bauweise. Das kostengünstige Wohnen soll durch eine Effizienzsteigerung in der Flächenbewirtschaftung der Bauten möglich werden. Angedacht ist eine Art Room-Sharing, bei welchem gemeinschaftliche Räume als Erweiterung der Wohnungen dienen sollen. Die Jury beurteilte auch diese Idee als innovativ.

Areal Holligenstrasse: Neubauten passen zum Quartier

Die Schutzzone SZB an der Holligenstrasse gilt als Bauzone. Bereits heute könnte dort gebaut werden. Mit der vorliegenden Pla-

nung wird sichergestellt, dass sich die rund 60 Wohnungen neben dem Schloss Holligen gut in das Quartierbild einfügen und die bestehenden und schützenswerten Bäume erhalten bleiben.

Ein neuer Park für das Quartier

Die Planung Holligen ermöglicht zudem, dass nördlich der Schlosstrasse neben der Wohnbauplanung Mutachstrasse der erste Teil des Stadtparks am Schloss Holligen realisiert werden kann. Die bestehenden Spiel- und Sportplätze sollen attraktiver und einladender gestaltet werden, zumal der Sportplatz San Siro mit seinem Garderobengebäude sowie der benachbarte Spielplatz nicht mehr zeitgemäss sind. Vorgesehen ist, die Aussenräume und das Garderobengebäude zusammen mit der Realisierung der Wohnbauten an der Mutachstrasse aufzuwerten.

In späteren Etappen soll der bestehende Grünraum südlich der Schlosstrasse umgestaltet werden. Für die Entwicklung braucht es planungsrechtlich keine Umzonung. Die Familiengärten werden gemäss Planung in den Park integriert. Für die Umsetzung soll ein entsprechender Gestaltungswettbewerb durchgeführt werden. Die Realisierung des Grünraums wird auch aus finanziellen Gründen vorerst zurückgestellt. Mit diesen Massnahmen erhält die Quartierbevölkerung einen attraktiven Park. Zudem wird sie von besseren Wegverbindungen zwischen den verschiedenen Quartierteilen profitieren. Geplant ist ferner, dass die neu gestalteten Aussenräume und das Garderobengebäude des San Siro am Loryplatz künftig von der Quartierbevölkerung genutzt werden können.



Referenzbild einer möglichen Überbauung Wohnbauareal Mutachstrasse

Konzeptidee



Die Planung Holligen:

- ist abgestimmt auf die Quartierplanung Stadtteil III,
- ermöglicht erschwinglichen Wohnraum für Familien,
- fördert eine gute Durchmischung des Quartiers Holligen,
- und schafft die Voraussetzung für einen grosszügigen, öffentlichen Stadtpark.

Mehrheits- und Minderheitsstandpunkte im Stadtrat

Argumente für die Vorlage

Argumente gegen die Vorlage

Abstimmungsergebnis: ... Ja, ... Nein, ... Enthaltungen

Mitwirkung – Auflage – Genehmigung

Im Rahmen der Mitwirkungsaufgabe zum Zonenplan und zur Überbauungsordnung wurden 24 Mitwirkungseingaben eingereicht. Die Planung Holligen wird von den politischen Parteien, Vereinen und den Quartierorganisationen mehrheitlich begrüsst und unterstützt.

Die Vorlage wird von der Quartiermitwirkung QM3 befürwortet. Das für die Genehmigung zuständige kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung hat im Rahmen der Vorprüfung die Genehmigung der Planung in Aussicht gestellt. Im Rahmen der öffentlichen Auflage gingen 212 Einsprachen ein. Diese stammten grösstenteils von Gruppierungen zum Erhalt der Familiengärten nördlich der Schossstrasse.

Bei Annahme der Planung durch die Stimmberechtigten werden die hängigen Einsprachen dem Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Ablehnung empfohlen.

Antrag

Gestützt auf die vorliegende Abstimmungsbotschaft empfiehlt der Stadtrat den Stimmberechtigten mit xx Ja- zu xx Nein-Stimmen und bei xx Enthaltungen, folgenden

Beschluss

zur Annahme:

1. Die Stadt Bern erlässt den Zonenplan Planung Holligen, bestehend aus dem Plan Nr. 1407/2 vom 14.12.2010 mit Zonenvorschriften.
2. Die bisherige Grundordnung im Planungsgebiet wird, insoweit sie durch den Plan Nr. 1407/2 vom 14.12.2010 geändert wurde, aufgehoben.

Bern, xxxxxxx 2011

Im Namen des Stadtrats:

Die Präsidentin:

Die Ratssekretärin:

Planung Holligen / Änderung der Nutzungszonen



Vorschriften zum Zonenplan Planung Holligen

Die Stimmberechtigten der Stadt Bern, gestützt auf Artikel 92ff. des Baugesetzes vom Juni 1985 beschliessen:

1. Abschnitt – Allgemein

Art. 1 Wirkungsbereich

Die Vorschriften gelten für das im Zonenplan Holligen umrandete Gebiet.

Art. 2 Verhältnis zur Grundordnung

Die Überbauungsordnung geht der baurechtlichen Grundordnung der Stadt Bern (Nutzungszonenplan vom 8. Juni 1975¹, Bauklassenplan vom 6. Dezember 1987², Lärmempfindlichkeitsstufenplan vom 30. November 1995³ und Bauordnung vom 28. Dezember 2006⁴) vor.

Art. 3 Art und Mass der Nutzung

¹ Es gelten die im Plan eingetragenen Nutzungszonen und die Vorschriften zum Nutzungszonenplan.

² Für die einzelnen Nutzungszonen und Baufelder gelten die im Plan eingetragenen Bauklassen, Gebäudelängen und Gebäudehöhen.

³ Es gilt die offene Bauweise.

Art. 4 Lärmschutz

¹ Es gelten die im Zonenplan angegebenen Lärmempfindlichkeitsstufen ES II und ES III gemäss der eidgenössischen Lärmschutzverordnung.

² Zum Schutz vor übermässiger Lärmbelastung sind – gestützt auf Artikel 31 LSV für lärmempfindliche Nutzungen – Massnahmen zu treffen, mit denen die Immissionsgrenzwerte (IGW) nach LSV eingehalten werden können.

Art. 5 Freifläche FA

¹ 30 Prozent des unverbauten Raums der Parzelle Bern Gbbl.-Nr. 3/3036, soll naturnah gestaltet werden. Die naturnahe Gestaltung umfasst die zu ersetzenden Hecken, die Schaffung von extensiven Wiesenbereichen sowie die Anlegung von offenen Kiesflächen, die sich in den Randstellen selbst mit Pionierpflanzen begrünen.

² Neubauten haben eine maximale Gebäudehöhe von 4.5m einzuhalten.

³ Für die Freifläche FA nördlich der Schlossstrasse kann eine Fläche bezeichnet werden, die als grössere Spielfläche gemäss Artikel 46 der Bauverordnung für den ganzen Wirkungsbereich gilt.

Art. 6 Freifläche FB

¹ In der Freifläche FB sind Bauten für bauliche Nutzungen gestattet, die die Freifläche FA ergänzen. Kommerzielle Nutzungen im öffentlichen Interesse sind bis zu 50 Prozent des gesamten Bauvolumens gestattet.

² Neubauten haben eine maximale Gebäudehöhe von 6m einzuhalten.

2. Abschnitt – Areal Mutachstrasse

Art. 7 Gestaltungsgrundsätze Feld A

¹ Im Feld A gilt eine zulässige Höhenkote von 553.00m ü. M. Kein Punkt der Neubauten darf die angegebene Höhenkote m.ü.M. überragen. Vorbehalten bleibt Artikel 10 der Bauordnung der Stadt Bern.

² Attikageschosse und Dachausbauten sind nicht gestattet.

³ Die maximale Gebäudelänge beträgt 70m. Die Gebäudetiefe ist frei.

⁴ Das Gesamtnutzungsmass beträgt maximal 11'000m² BGF.

⁵ Neubauten müssen die Beschattungstoleranzen nach Artikel 22 Absatz 3 der kantonalen Bauverordnung (BauV) einhalten.

⁶ Die Hauseingänge sind auf dem Niveau der Erschliessungsstrassen – Huberstrasse und Mutachstrasse – anzuordnen.

⁷ Für die Gebäudehülle dürfen keine Schwermetalle verwendet werden.

⁸ Mindestens 50 Prozent der Aussenräume sind versickerungsfähig zu gestalten.

Art. 8 Erschliessungsgrundsätze

¹ Die Erschliessung der Wohnzone Feld A hat über die Huberstrasse zu erfolgen. Die Erschliessung weniger Abstellplätze für Anlieferungen und Besuchende kann über den Kreuzungsbereich Mutachstrasse / Lorystrasse erfolgen.

² Die Zu- und Wegfahrt für alle privaten Abstellplätze (Hauszufahrt) ist von der Huberstrasse her zu erstellen. Sie kann überdeckt werden.

³ Es darf nur die Mindestanzahl der nach Artikel 51 Bauverordnung für Motorfahrzeugabstellplätze berechnete Bandbreite an Abstellplätzen erstellt werden.

⁴ Mindestens 90 Prozent der Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind unterirdisch anzuordnen.

⁵ Es sind Sammelstellen für Hauskehricht und Papier zu errichten und wenn möglich im Gelände ein Quartierkompostplatz vorzusehen.

3. Abschnitt – Areal Holligenstrasse

Art. 9 Gestaltungsgrundsätze Feld B und Feld C

¹ Im Feld B gilt eine zulässige Gebäudehöhe von 11m und im Feld C eine zulässige Gebäudehöhe von 14m. Kein Punkt der Neubauten darf die angegebene Gebäudehöhe überragen. Vorbehalten bleibt Artikel 10 der Bauordnung der Stadt Bern.

² Das Gesamtnutzungsmass beträgt maximal 6'000m² BGF.

³ Die maximale Gebäudelänge beträgt 50m. Die Gebäudetiefe ist frei.

⁴ Mindestens 50 Prozent der Aussenräume sind versickerungsfähig zu gestalten.

Art. 10 Erschliessungsgrundsätze

¹ Die Erschliessung der Wohnzone Holligenstrasse hat über die Holligenstrasse zu erfolgen.

² Alle Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind unterirdisch anzuordnen.

¹ NZP; SSSB 721.4

² BKP; SSSB 721.3

³ LSV; SR 814.41

⁴ BO; SSSB 721.1