



# Vierer- und Mittelfeld

## Lebendiges Stadtquartier mit Park

### Informationen zu den Planungs- und Kreditvorlagen



## Das Wichtigste in Kürze

Auf dem Vierer- und dem Mittelfeld soll ein vielfältiges, lebendiges Stadtquartier mit eigener Identität entstehen. Die Hälfte des Viererfelds und ein Drittel des Mittelfelds werden zum Stadtteilpark mit öffentlichen Freiflächen, Familiengärten und Sportanlagen. Das Wohnungsangebot zielt auf eine breite, altersmässige und soziale Durchmischung der Bevölkerung. Daneben sorgen quartierbezogene Dienstleistungen, kleinere Gewerbeflächen, Restaurants und Läden zur täglichen Versorgung für Belebung. Am 28. Februar 2016 stimmt die Berner Bevölkerung in zwei getrennten Vorlagen über die Zukunft des Viererfelds und des Mittelfelds ab.

### Eckdaten des neuen Stadtquartiers und Stadtteilparks

	Viererfeld	Mittelfeld
neue Einwohner	ca. 2'400	ca. 500–600
Anzahl Wohnungen	ca. 910	ca. 190–230
Arbeitsplätze	ca. 600	ca. 140–160
Fläche Siedlung	ca. 50 %	ca. 66 %
Fläche Park	ca. 50 %	ca. 33 %
gemeinnütziger Wohnungsbau	50 % der Wohnfläche	50 % der Wohnfläche

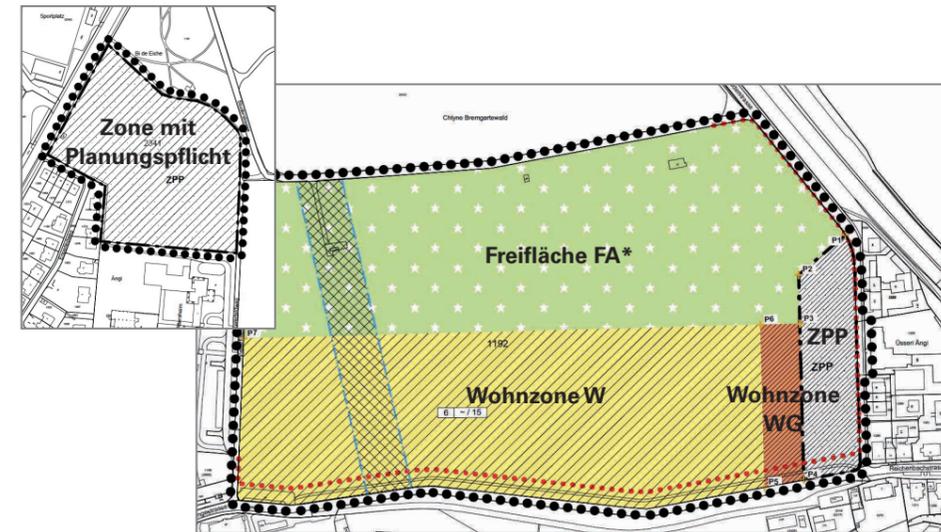
Mehr zum Viererfeld und Mittelfeld auf [www.bern.ch/viererfeld](http://www.bern.ch/viererfeld)

Kontakt:  
 Stadtplanungsamt Bern  
 Zieglerstrasse 62  
 Postfach  
 3001 Bern  
 Tel. 031 321 70 10  
[stadtplanungsamt@bern.ch](mailto:stadtplanungsamt@bern.ch)

Bern, Oktober 2015

Referenzbilder: Titel: Viererfeld © Vistaplus. Seite 1: aspern, Die Seestadt Wiens © schreinerkastler; Bern Baumgarten. Seite 2: aspern, Die Seestadt Wiens © schreinerkastler; Bern Viererfeld. Seite 3: Bern Burgunder; Bern Lorraine. Seite 4: Bern © Iwan Raschle; Viererfeld © Vistaplus.

## Die Vorlagen im Detail



### Mittelfeld

- Die Zone mit Planungspflicht (ZPP) bezweckt die Realisierung eines Wohnquartiers und zusätzlich öffentlicher und privater Bauten und Anlagen im allgemeinen Interesse. Neben dem Wohnen sind Alters-, Sport- und Schullnutzungen gestattet.
- Das Mittelfeld gilt als möglicher Standort für eine neue Schwimmhalle. Die Testplanung hat gezeigt, dass die Entwicklung des Mittelfelds im Rahmen der angestrebten Dichte mit oder ohne Schwimmhalle möglich ist. Allerdings wäre mit der Schwimmhalle ein Verlust von Wohnbauland verbunden. Der endgültige Standortentscheid steht noch aus.

### Viererfeld

- Die Wohnzone W und die gemischte Wohnzone WG lassen Wohnnutzungen und Arbeitsnutzungen wie Hotel-, Büro- und Dienstleistungsnutzungen, Ladengeschäfte und Gaststätten zu. Die Gebäude weisen bis 6 Geschosse plus Attika auf.
- Die Zone mit Planungspflicht (ZPP) ist für Schul- und Arbeitsnutzungen sowie für die quartierbezogene Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs bestimmt.
- Die Freifläche FA\* dient als allgemein benutzbarer Park, für Spiel- und Sportanlagen und für Familiengärten. Eingeschossige Bauten im allgemeinen öffentlichen Interesse wie Garderoben, Gartenhäuser, Gemeinschaftseinrichtungen sind gestattet. Deren Nutzungsmass ist auf maximal 3'500 m<sup>2</sup> oberirdische Geschossfläche beschränkt.

### Zonenplanänderungen im Vergleich

	Mittelfeld	Viererfeld
Arealfläche insgesamt	27'900 m <sup>2</sup>	162'700 m <sup>2</sup>
Zonenflächen	18'600 m <sup>2</sup> Bauzone 9'300 m <sup>2</sup> Freifläche	84'400 m <sup>2</sup> Bauzone 78'300 m <sup>2</sup> Freifläche
maximale Gebäudehöhe	50 m	23.50 m in W und WG 15 m in ZPP
Geschossflächenziffer	1,8–2,4	1,8–2,4 in W, WG; 1,3 in ZPP
Geschossflächen	35'000 m <sup>2</sup>	mind. 140'000 m <sup>2</sup>
Arbeitsnutzungen und Quartiersversorgung	max. 7'000 m <sup>2</sup>	max. 30'000 m <sup>2</sup> in W, WG und ZPP
Einwohnerdichte	ca. 320 Personen pro Hektar (270 mit Schwimmhalle)	ca. 360 Personen pro Hektar W und WG
Verkehrerschliessung	via Neubrückstrasse, Bus 11	via neue Studerstrasse, Bus 21
Parkplatzbemessung	ca. 0,3 Parkplätze/Wohnung 1 Veloabstellplatz/Zimmer	max. 0,5 Parkplätze/Wohnung 1 Veloabstellplatz/Zimmer
Wärmeversorgung	90 % durch erneuerbare Energie (70 % mit Schwimmhalle)	mind. 70 % durch erneuerbare Energie

### Zusätzliche, vertraglich gesicherte Bestimmungen

	Mittelfeld	Viererfeld
Projektentwicklung	mehrstufige Wettbewerbe nach SIA-Ordnung	
Nachhaltigkeit	SIA-Effizienzpfad-Energie-2040 (2000-Watt-Gesellschaft)	

### Investitionsbedarf

	Mittelfeld	Viererfeld
Landerwerb	im Eigentum der Stadt Bern	Fr. 51,1 Mio.
Mehrwertabgeltung	Fr. 6,8 Mio.	Fr. 9,4 Mio.
Wettbewerbe	Fr. 0,4 Mio.	Fr. 2,4 Mio.
Entwicklungskosten	Fr. 0,2 Mio.	Fr. 1,5 Mio.
Total	Fr. 7,4 Mio.	Fr. 64,4 Mio.

### Erschliessungskosten

Die detaillierten Erschliessungs- und Infrastrukturkosten liegen erst nach Abschluss der weiteren Planungsschritte vor. Sobald diese Kosten bekannt sind, werden sie dem Stimmbvolk in einer separaten Kreditvorlage unterbreitet.

### Auswirkungen auf Stadtfinanzen

Mit Ausnahme von Schulbauten und -anlagen und der Erneuerung weniger Verkehrswege wird die Erschliessung des Vierer- und Mittelfelds den Haushalt der Stadt Bern nicht belasten, da diese Ausgaben in Form von Baurechtszinsen wieder zurückfliessen.



### Ein neues Stadtquartier mit viel Lebensqualität und städtischem Flair

**Vielfältig und lebendig**  
Auf dem Viererfeld und dem Mittelfeld entsteht ein vielfältiges, lebendiges Stadtquartier mit eigener Identität. Menschen aus allen gesellschaftlichen Gruppen und in jeder Lebensphase werden hier leben können. Entsprechend breit wird das Angebot an Wohnungsgrössen, Wohn- und Eigentumsformen sein. Quartierbezogene Dienstleistungen, Restaurants und Läden zur täglichen Versorgung, Schul- und Kinderbetreuungseinrichtungen, eine belebte Quartierstrasse mit Quartierplätzen tragen zur Attraktivität des neuen Stadtquartiers bei.

**Hohe Dichte**  
Auf dem Viererfeld sind bis sechsgeschossige Bauten mit einem zusätzlichen Attikageschoss zulässig. Auf dem Mittelfeld können Hochhäuser bis 50 Meter Höhe gebaut werden. Das neue Stadtquartier wird so dicht und bodensparend überbaut wie das Länggassquartier und wirkt so der Zersiedelung entgegen.

**Grünraum für alle**  
Die Hälfte des Viererfelds und ein Drittel des Mittelfelds bleiben grün. Hier wird es im

gleichen Umfang wie heute Familiengärten (34'000 m<sup>2</sup>) und Sportflächen (10'000 m<sup>2</sup>) geben. Auf der Hälfte der Fläche entsteht ein grosszügiger, öffentlicher Stadtteilpark. Dieser neu gestaltete Grünraum wird zu einem Naherholungsraum für alle – insbesondere auch für die Bevölkerung aus den angrenzenden Quartieren.

**Umfassende Mobilitätsstrategie**  
Dank einer klugen Erschliessung für den motorisierten Verkehr direkt vom Autobahnanschluss Neufeld her, entsteht in den Nachbarquartieren kaum Mehrverkehr. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr wird mit Taktverdichtungen auf den Buslinien 11 und 21, dem Einsatz von Gelenkbussen sowie einer zusätzlichen Haltestelle beim Viererfeld verbessert. Innerhalb des Gebietes wird ein dichtes Velo- und Fusswegnetz entstehen.

**Energetisch vorbildlich**  
Bezüglich Energieverbrauch dienen die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft als Richtschnur. Die Wärmeversorgung muss in beiden Gebieten zu mindestens 70% durch erneuerbare Energie gedeckt werden.

### Ein dringendes Vorhaben für die Stadt und den Stadtteil Länggasse-Felsenau

**Die Stadt Bern braucht mehr Wohnraum**  
In der Stadt Bern mangelt es an Wohnraum. Die Nachfrage ist gross, zumal in Bern deutlich mehr Menschen arbeiten als wohnen. Täglich müssen viele Beschäftigte nach Bern pendeln, weil sie hier keine Wohnung finden. Die bestehenden Bauzonenreserven und Verdichtungsvorhaben wie Warmbächli und Stöckacker Süd decken die Nachfrage nur noch bis etwa 2020. Projekte zur Innenentwicklung brauchen viel Zeit und aufwändige Prozesse. Sie alleine reichen nicht aus, um auch nach 2020 genügend neuen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Das neue Stadtquartier auf dem Vierer- und Mittelfeld soll diese Lücke schliessen. Damit dies gelingt, wird die Berner Stimmbewölkerung anfangs 2016 über die Planungs- und Kreditvorlagen abstimmen.

**Im Einklang mit dem neuen Raumplanungsgesetz**  
Bund und Kanton haben grünes Licht für die Einzonung des Viererfelds gegeben und anerkennen die Dringlichkeit der Planung zur Schaffung von neuem Wohnraum. Der Kanton qualifiziert das Viererfeld zudem wegen seiner Grösse, der ausserordentlich zentralen Lage und guten Erschliessung als

Wohnstandort von kantonaler Bedeutung. Genau an solche Lagen will das revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) die Siedlungsentwicklung lenken: Denn wer zentral wohnt, wohnt dicht und arbeitsnah und hilft so, Zersiedelung zu vermeiden.

**Einzonung dank Auszonung**  
Das neue RPG gestattet Einzonungen nur, wenn ein Kanton in seinem Richtplan aufzeigen kann, dass er nicht mehr über genügend Bauzonenreserven verfügt. Ansonsten muss die Einzonung durch die Auszonung von gleich viel Bauland kompensiert werden. Der Bundesrat hat den Berner Richtplan noch nicht genehmigt. Deshalb haben Stadt und Kanton Bern im Hinblick auf eine allfällig nötige Auszonung Planungszonen auf eigenen Flächen (z.B. Manuelmatte) erlassen. Das Mittelfeld liegt bereits in einer Bauzone und braucht zur Umzonung keine Kompensationsflächen. Ein grosser Teil des Viererfelds ist heute als Fruchtfolgefläche klassiert. Um die Einzonung zu ermöglichen, wird am Stegenweg in Bern West gleich viel Ackerbauland neu ins kantonale Inventar der Fruchtfolgeflächen aufgenommen.

### Der Weg zum neuen Stadtquartier führt über viele Diskussionen

**Testplanung mit vielen Beteiligten**  
Welche Art von Wohnraum soll entstehen? Wie viel Dichte erträgt es auf dem Vierer- und Mittelfeld? Kommen Hochhäuser in Frage? Welche Fläche bleibt grün, welche wird überbaut? Was dient den umliegenden Quartieren? Wie lässt sich das neue Stadtquartier optimal erschliessen? Die Antworten auf all diese Fragen wurden in einer Testplanung mit externen Fachpersonen schrittweise geklärt. An drei Runden Tischen diskutierten zudem über 20 Parteien und Quartierorganisationen die planerischen Eckwerte und städtebaulichen Varianten.

**Städtebauliches Konzept und Zonenpläne**  
Weiter sind Anregungen aus der öffentlichen Mitwirkung, aus Stadtratsvorstössen und Studien zur Abklärung von Teilaspekten (z.B. Wirtschaftlichkeit) in die Vorlagen eingeflossen. Als Resultat dieses Planungsprozesses liegen nun ein städtebauliches Konzept mit Leitlinien und die daraus abgeleiteten Zonenpläne vor.

**Politische Entscheide**  
Die nächsten Schritte zum neuen Stadtquartier auf dem Vierer- und Mittelfeld sind:

- Herbst 2015: Stadtratsentscheide zu den Zonenplanänderungen und Krediten
  - 28. Februar 2016: Volksabstimmung
  - bis Mitte 2016: Genehmigung durch den Kanton und den Bund (vorbehältlich Volksabstimmung)
- Von der Volksabstimmung zur Umsetzung**  
Bis auf dem Vierer- und Mittelfeld die ersten Wohnungen bezugsbereit sind, wird es mindestens sieben Jahre dauern. Zuvor braucht es städtebauliche und architektonische Wettbewerbe und genügend Zeit, um Investoren zu finden. So sieht der Zeitplan aus:
- 2016: Kauf der Hälfte des Viererfelds vom Kanton
  - 2017: städtebaulicher Wettbewerb Viererfeld-Mittelfeld
  - 2018: Masterplan und Vertiefungsstudien
  - 2018: Volksabstimmung über die Abgabe im Baurecht
  - 2018: Investorenvergabeverfahren
  - ab 2019: Projektwettbewerbe für öffentliche Bauten und Anlagen (z.B. Erschliessung, Stadtteilpark)
  - ab 2019: Projektwettbewerbe für private Bauvorhaben
  - ab 2021: Abschluss Baurechtsverträge und Realisierung

### Die Stadt kauft die Hälfte des Viererfelds

**Eigentumsverhältnisse heute und künftig**  
Das Mittelfeld befindet sich im Eigentum der Stadt Bern. Das Viererfeld gehört heute dem Kanton, der es 1964 für den Ausbau der Universität erworben hatte. Mit den Universitätsbauten auf dem Tobler- und dem von Roll-Areal ist dies hinfällig geworden. Die Stadt Bern kauft dem Kanton die zu bebauende Hälfte des Viererfelds zum Kaufpreis von Fr. 51,1 Mio. ab. Die Grünflächen bleiben im Besitz des Kantons. Die Stadt übernimmt sie aber für 40 Jahre im unentgeltlichen Baurecht. Durch diese Aufteilung wird das Geschäft finanziell tragbar.

**Als Besitzerin kann die Stadt steuern**  
Die Stadt will mit dem Kauf die wohnpolitischen Zielsetzungen bei der Überbauung sicherstellen. Mit den Wettbewerbsverfahren steckt sie den Rahmen ab für die städtebauliche und architektonische Entwicklung und die Gestaltung des öffentlichen Raumes. Die Stadt nimmt Einfluss auf die konkreten Projekte und kann das Tempo der Entwicklung mitbestimmen. Die Abgabe im Baurecht sichert der Stadt langfristig die Mitsprache über die Entwicklung des Gebietes. Sie kann die Erteilung des Baurechts mit Auflagen verknüpfen.

Aus finanzpolitischer Sicht sind langfristig konstante Einnahmen über Baurechtszinsen interessanter als hohe Verkaufserlöse.

**Schlanke Planungsvorschriften**  
Dank der nachfolgenden Wettbewerbe und der Möglichkeit der Stadt, mit den Baurechtsnehmern Vereinbarungen zu treffen, können die Planungsvorschriften schlank gehalten werden. Sie beschränken sich auf Aspekte der Nutzung, Gebäudehöhen und -abstände, Verkehrserschliessung, Parkierung, Lärmschutz und Wärmeversorgung.

**Zwei Abstimmungsvorlagen**  
Die Berner Stimmbewölkerung soll getrennt über das Mittel- und des Viererfelds befinden. Die Abstimmungsvorlagen umfassen:

- Mittelfeld:
- Umzonung von einer Freifläche FB in eine Zone mit Planungspflicht ZPP
- Viererfeld:
- Einzonung in Bauzone und Freifläche
  - Verpflichtungskredit von Fr. 64,4 Mio. für Landkauf, Mehrwertabgeltung sowie Planungs- und Entwicklungskosten