



**Zonen für öffentliche Nutzungen  
(ZöN): Teilrevisionen Bauordnung der  
Stadt Bern vom 24. September 2006  
und Gemeindeordnung der Stadt  
Bern vom 3. Dezember 1998**

**Erläuterungs- und Raumplanungsbericht**

**Mitwirkungsaufgabe**

Stand: 23. Oktober 2025

## **Inhalt**

|                                                                                                                              |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Zusammenfassung .....</b>                                                                                              | <b>5</b>  |
| <b>2. Warum ist die ZöN-Revision wichtig? .....</b>                                                                          | <b>6</b>  |
| 2.1 Ausgangslage.....                                                                                                        | 6         |
| 2.2 Handlungsbedarf .....                                                                                                    | 6         |
| 2.3 Ziele der ZöN-Revision .....                                                                                             | 6         |
| 2.4 Gegenstand der ZöN-Revision.....                                                                                         | 8         |
| 2.5 Bereitstellung zusätzlicher Flächen für öffentliche Nutzungen.....                                                       | 8         |
| 2.6 Planungsprozess .....                                                                                                    | 9         |
| <b>3. Planungsvorlage.....</b>                                                                                               | <b>11</b> |
| 3.1 Eine neue ZöN-Systematik.....                                                                                            | 11        |
| 3.2 Festlegung der Grundnutzungszone: Zonen für öffentliche Nutzungen und Zonen für Nutzungen im allgemeinen Interesse ..... | 11        |
| 3.3 Zweckbestimmungen .....                                                                                                  | 14        |
| 3.4 Zweckfremde Nutzungen.....                                                                                               | 15        |
| 3.5 Grundzüge der Überbauung und Gestaltung .....                                                                            | 16        |
| 3.5.1 Höhenfestlegung.....                                                                                                   | 16        |
| 3.5.2 Hochhäuser.....                                                                                                        | 18        |
| 3.5.3 Geschossflächenziffer .....                                                                                            | 19        |
| 3.5.4 Grünflächen .....                                                                                                      | 19        |
| 3.6 Qualitätssichernde Verfahren zur Erhöhung der festgelegten Fassadenhöhe .....                                            | 19        |
| 3.7 Weitere zonenspezifische Festlegungen und Umgang mit Sondernutzungsplanungen.....                                        | 20        |
| 3.7.1 Weitere zonenspezifische Festlegungen .....                                                                            | 20        |
| 3.7.2 Umgang mit Sondernutzungsplanungen .....                                                                               | 20        |
| 3.8 Standardfestlegungen für Freiräume und Sportflächen .....                                                                | 20        |
| 3.8.1 Regelung zur Bebauung.....                                                                                             | 20        |
| 3.8.2 Definition: Grünfläche.....                                                                                            | 21        |
| 3.8.3 Definition: Baumkronenabdeckung.....                                                                                   | 22        |
| 3.8.4 Definition: Abflussbeiwert .....                                                                                       | 22        |
| 3.9 Allgemeingültige ZöN Festlegungen.....                                                                                   | 23        |
| 3.10 Zuständigkeiten für künftige Änderungen der ortsspezifischen Festlegungen von ZöN (Anhang BO) .....                     | 23        |
| 3.11 Klimaoptimierte Gestaltung und Biodiversität.....                                                                       | 24        |
| 3.12 Abstände .....                                                                                                          | 25        |
| 3.12.1 Grenz- und Gebäudeabstände .....                                                                                      | 25        |
| 3.12.2 Waldabstand .....                                                                                                     | 26        |
| <b>4. Änderungen der Nutzungspläne .....</b>                                                                                 | <b>27</b> |
| 4.1 Änderungen Nutzungszoneplan.....                                                                                         | 27        |
| 4.2 Änderungen Bauklassenplan .....                                                                                          | 28        |
| 4.3 Änderungen Baulinienplan (stadtweite Überbauungsordnung) .....                                                           | 28        |
| 4.4 Änderung Lärmempfindlichkeitsstufenplan.....                                                                             | 28        |

|           |                                                                      |           |
|-----------|----------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>5.</b> | <b>Rechtliche Rahmenbedingungen und planerische Grundlagen .....</b> | <b>29</b> |
| 5.1       | Bundesrecht .....                                                    | 29        |
| 5.2       | Haushälterische Bodennutzung.....                                    | 29        |
| 5.3       | UNESCO-Weltkulturerbe.....                                           | 30        |
| 5.4       | ISOS.....                                                            | 30        |
| 5.5       | Naturschutz (Bund).....                                              | 30        |
| 5.6       | Planbeständigkeit.....                                               | 30        |
| 5.7       | Kantonales Recht .....                                               | 31        |
| 5.8       | Ortsbild und Bauinventar .....                                       | 32        |
| 5.9       | Naturschutz (Kanton) .....                                           | 32        |
| 5.10      | Altlasten .....                                                      | 33        |
| 5.11      | Regionale Planungsinstrumente.....                                   | 33        |
| 5.12      | Städtische Planungsinstrumente.....                                  | 33        |
| 5.13      | STEK 2016 .....                                                      | 33        |
| 5.14      | Freiraumkonzept .....                                                | 34        |
| 5.15      | Energie und Klimaschutz .....                                        | 34        |
| 5.16      | Klimaanpassung .....                                                 | 35        |
| 5.17      | Biodiversität.....                                                   | 36        |
| 5.18      | Rasensportstrategie .....                                            | 36        |
| 5.19      | Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder und Verkehr .....     | 37        |
| 5.20      | Bezug zur laufenden BGO-Revision.....                                | 37        |
| <b>6.</b> | <b>Verfahren .....</b>                                               | <b>38</b> |

**Abbildungs- und Tabellenverzeichnis**

Abbildung 1 Gegenüberstellung der bisherigen und neuen ZöN-Systematik ..... 13

Abbildung 2 Definition Fassadenhöhe, Anhang Bauordnung der Stadt Bern..... 17

Abbildung 3: Definition Gesamthöhe, Anhang 1 BMBV..... 18

Abbildung 4: Schema zur Baumkronenabdeckung ..... 22

Abbildung 5 Schema zum (Spitzen-)Abflussbeiwert (C=0,6) ..... 23

Abbildung 6 Abstandsregelung in den Zonen für öffentliche Nutzungen..... 25

Abbildung 7 ZöN und Zal Farbe und Signatur im Nutzungszonenplan ..... 27

Tabelle 1: Zweckbestimmungen der Zonen für öffentliche Nutzungen ..... 15

Tabelle 2: Standardfestlegungen für Freiräume und Sportflächen ..... 21

## **1. Zusammenfassung**

Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) sichern Flächen für öffentliche Infrastrukturen wie Schulen, Universitäten, Sport- und Parkanlagen, Friedhöfe, Familiengärten, Kirchen, Kultureinrichtungen, Spitäler oder Entsorgungs- und Energieanlagen. Sie umfassen circa ein Viertel des Baugebiets der Stadt Bern. Aufgrund einer Änderung der kantonalen Gesetzgebung genügen die bestehenden städtischen Regelungen zu den ZöN schon länger nicht mehr. Wegen der dadurch fehlenden Rechtssicherheit musste die Stadt Bern in den letzten Jahren für fast alle Bauvorhaben in ZöN vorgängig die Planungsgrundlagen anpassen. Nur so erfüllte sie die kantonalen Vorgaben.

Mit der Revision der Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN-Revision) und ihrer neuen Systematik schafft die Stadt Bern nun wieder Rechtssicherheit. Dank der Revision lassen sich künftig Bauten und Anlagen für öffentliche Nutzungen schneller realisieren und die Kosten für Einzelverfahren fallen weg.

Die neue, im Rahmen der ZöN-Revision erarbeitete Systematik legt für die einzelnen Zonen die Zweckbestimmung sowie die Grundzüge der Überbauung (insbesondere Nutzungsmass, Höhenvorgaben etc.) und Gestaltung fest. Die neuen Bestimmungen sichern städtebauliche Qualitäten, indem sie etwa Grünflächen schützen und den Ortsbildschutz pflegen. Mit der Schaffung von Potenzialen an dafür geeigneten Standorten erleichtert die ZöN-Revision die städtebaulich verträgliche Weiterentwicklung der öffentlichen Infrastruktur. Für viele Zonen ändert die Revision mit ihrer neuen Systematik hingegen wenig: Entweder sind die Ausbaupotenziale bereits ausgeschöpft oder eine stärkere Nutzung kommt nicht infrage, weil andere raumplanerische Interessen wie etwa der Schutz des Grünraums oder des Ortsbildes Vorrang haben.

Die ZöN-Revision deckt einen Teil des zusätzlichen Bedarfs an Flächen für öffentliche Nutzungen, kann jedoch nicht den gesamten zukünftigen (Mehr-)Bedarf bereitstellen. Um mittel- und langfristig Flächen für öffentliche Nutzungen zu aktivieren, verfolgt die Stadt Bern verschiedene Strategien nebst der ZöN-Revision: durch den Zukauf oder die Miete von Liegenschaften, im Rahmen von Gebiets- und Arealentwicklungen und mit dem Projekt «Koordinierte Infrastrukturplanung» (Start im Jahr 2025). Für gewisse Infrastrukturen wie z.B. Sportinfrastrukturen ist auch eine überkommunale und regionale Zusammenarbeit gefragt. Im Zusammenhang mit dem Bedarf an öffentlichen Infrastrukturen besteht darüber hinaus die Herausforderung, dass er auch mit vorausschauender Planung zu keinem Zeitpunkt abschliessend definiert werden kann: er ist abhängig vom Bevölkerungswachstum, und von künftigen, teilweise noch unbekannten demografischen und gesellschaftlichen Entwicklungen.

Mit der Revision der ZöN erfolgen Anpassungen in der Bauordnung, in der Gemeindeordnung, im Nutzungszonenplan, im Bauklassenplan, im Lärmempfindlichkeitsstufenplan und im Baulinienplan (stadtweite Überbauungsordnung). Die Bauordnung regelt neu in einem Anhang II und IIa die Zweckbestimmungen und Grundzüge der Überbauung und Gestaltung pro Zone für öffentliche Nutzung. Im Nutzungszonenplan werden die entsprechenden Zonen neu nummerisch verortet.

Bestandteil der Mitwirkungsvorlage sind die Änderungen der Bauordnung, der Gemeindeordnung, des Nutzungszonenplans und des Baulinienplans, denn diese bilden den Kerninhalt der ZöN-Revision. Um das Mitwirken in geeigneter Weise zu ermöglichen, werden die ortsspezifischen Änderungen mittels Arealblättern dargelegt. Die Anhänge II und IIa sowie die Änderungspläne für den Nutzungszonenplan und den Baulinienplan im formellen Sinne werden für die weiteren Verfahrensschritte ausgearbeitet (die materiellen Inhalte sind für die Mitwirkung in den Arealblättern enthalten).

## **2. Warum ist die ZöN-Revision wichtig?**

### **2.1 Ausgangslage**

Zonen für öffentliche Nutzungen sind heute in Artikel 24 der Bauordnung der Stadt Bern vom 24. September 2006 (BO; SSSB 721.1) als «Zonen für öffentliche Nutzungen F» (Freifläche F) sowie als «Zonen für private Bauten und Anlagen im allgemeinen Interesse F\*» (Freifläche F\*) definiert. In der Stadt Bern sind heute 355 Zonen für öffentliche Nutzungen FA bis FD und Zonen für private Bauten und Anlagen im allgemeinen Interesse FA\* bis FD\* ausgeschrieben.

Direkt von der Teilrevision betroffen sind 110 Eigentümerschaften. Darunter befinden sich – nebst der Einwohnergemeinde Bern – die Burgergemeinde Bern, die Kirchgemeinden, diverse Bundesämter, der Kanton Bern sowie verschiedene Organisationen, Firmen und Private.

### **2.2 Handlungsbedarf**

Gemäss der kantonalen Gesetzgebung, insbesondere dem heutigen Artikel 77 Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0), sind für jede ZöN ortsspezifische Bestimmungen zum Zweck sowie zu den Grundzügen der Überbauung (insbesondere Nutzungsmass, Höhenvorgaben etc.) und Gestaltung festzulegen. Die allermeisten ZöN der Stadt Bern erfüllen diese Anforderungen nicht, da sie mehrheitlich altrechtlichen, sogenannten «Freiflächen» entsprechen, die noch vor Erlass des heutigen Artikel 77 BauG festgelegt wurden.

Die bestehende Festlegung wird von den übergeordneten Bewilligungsbehörden und Gerichten als ungenügend beurteilt. Dies erschwert oder verunmöglicht gar Baubewilligungen und schränkt geringfügige Änderungen der planungsrechtlichen Bestimmungen ein. In der Folge wurden in den letzten Jahren dringliche Bauvorhaben verzögert. Die Stadt Bern musste mehrere separate ordentliche Planerlassverfahren oder Verfahren für geringfügige Änderungen der Nutzungsplanung durchführen, um für spezifische ZöN Bestimmungen zu erlassen, die der kantonalen Gesetzgebung entsprechen. Dazu gehören u.a. diverse Kindergarten- und Schulhausprojekte (Kirchenfeld, Goumoëns-Areal, Schlossmattstrasse etc.), die Weiterentwicklung der Uni am Standort Muesmatt oder auch Spezialfälle wie das Restaurant des Tierparks Dählhölzli oder die Schwimmhalle Neufeld. Jedes Planerlassverfahren dauert mehrere Jahre, absorbiert viele Ressourcen der Stadtverwaltung und verursacht Kosten. Flexible Reaktionen auf veränderte Bedürfnisse nach öffentlicher Infrastruktur werden dadurch erschwert oder gar verunmöglicht.

### **2.3 Ziele der ZöN-Revision**

Die ZöN-Revision soll für alle ZöN sicherstellen, dass die Festlegungen zu den einzelnen Zonen die gesetzlichen Anforderungen wieder erfüllen. Zugleich soll eine möglichst grosse, auf die einzelnen Zonen angepasste Flexibilität für bestehende und künftige Nutzungen beibehalten werden.

Die Ziele der ZöN-Revision lassen sich in vier Punkten zusammenfassen:

1. Die Revision schafft Rechtssicherheit.
2. Dank der Revision lassen sich Bauten und Anlagen für öffentliche Nutzungen schneller realisieren und die Kosten für Einzelverfahren fallen weg.

3. Die ZöN-Revision erleichtert die städtebaulich verträgliche Weiterentwicklung der öffentlichen Infrastruktur in spezifischen ZöN.
4. Die neuen Bestimmungen sichern städtebauliche Qualitäten, indem sie Grünflächen schützen und den Ortsbilschutz pflegen.

### **Punktuell Entwicklungen ermöglichen**

Die Stadt Bern wächst und benötigt mehr Raum für öffentliche Infrastrukturen. Da die Siedlungsentwicklung im Sinne der haushälterischen Bodennutzung primär im bebauten Gebiet erfolgen soll, muss sich auch die öffentliche Infrastruktur möglichst in den bestehenden ZöN-Flächen entwickeln können. Die Revision sichert damit städtebaulich verträgliche Entwicklungsmöglichkeiten, erleichtert konkrete Planungen und Projekte und schafft in einigen Fällen Reserven für die Zukunft. Mit der Revision bleiben Zonen für öffentliche Nutzungen weiterhin vor Verdrängung durch Wohn- und Arbeitsnutzungen geschützt.

Für viele ZöN ändert die Revision mit ihrer neuen Systematik wenig: Entweder sind die Ausbaupotenziale bereits ausgeschöpft oder eine stärkere Nutzung kommt nicht infrage, weil andere raumplanerische Interessen wie etwa der Schutz des Grünraums oder des Ortsbildes Vorrang haben.

Dort, wo es städtebaulich möglich und sinnvoll ist, schaffen die neuen Festlegungen Entwicklungspotenziale. Dabei berücksichtigen die Festlegungen aktuelle und mögliche künftige Bedürfnisse, beziehen die städtebauliche Situation vor Ort mit ein und gewährleisten so für die einzelnen ZöN massgeschneiderte und gleichzeitig flexible Lösungen. Unter der Voraussetzung, dass die städtebauliche Verträglichkeit in einem qualitätssichernden Verfahren nachgewiesen ist, darf die ortsspezifisch vorgeschriebene Fassadenhöhe um bis zu einem Drittel überschritten werden.

Zusätzlich ist der Bedarf an Nutzungskombinationen hoch, weshalb die neue Regelung weiterhin flexible, öffentliche Mehrfachnutzungen – zum Beispiel Kindergärten, Sportanlagen und eine Kirche auf derselben Zone – ermöglicht. Auch die Durchmischung von öffentlichen und privaten Nutzungen ist weiterhin möglich.

### **Qualitäten sichern**

Die Revision der ZöN sichert städtebauliche Qualitäten und fördert die klimaoptimierte Gestaltung bei der Weiterentwicklung öffentlicher Bauten und Anlagen: so etwa mit dem Schutz von Grün- und Freiräumen. Mindestanteile an Grünflächen und Beschränkungen der ober- und unterirdischen Versiegelung leisten einen Beitrag zur Schwammstadt: Kann das Regenwasser versickern und verdunsten, trägt dies dazu bei, die Auswirkungen von Hitzetagen, Tropennächten oder Starkregen zu reduzieren.

Ortsspezifisch vorgeschriebene qualitätssichernde Verfahren gewährleisten die Eingliederung in das Stadtbild und/oder den sorgfältigen Umgang mit inventarisierten Schutzobjekten; der Ausbau der öffentlichen Nutzungen erfolgt damit in Einklang mit dem Ortsbild- und Denkmalschutz.

Mit der Innenentwicklung steigt auch der Nutzungsdruck auf öffentliche Freiräume. Freiräume wie Parkanlagen, Plätze, Spielplätze, Friedhöfe oder Stadtgärten sind Nutzungen im öffentlichen Interesse und werden durch die neue ZöN-Regelung weiterhin als solche geschützt.

## **2.4 Gegenstand der ZöN-Revision**

Grundsätzlich umfasst die ZöN-Revision alle bestehenden Zonen für öffentliche Nutzungen in der Stadt Bern, ungeachtet ihres Nutzungszwecks, ihrer Grundeigentümerschaft oder des bestehenden Planungsinstruments (baurechtliche Grundordnung, Überbauungsordnung oder Uferschutzplanung). Gewisse bestehende ZöN sind aber nicht Bestandteil dieser Mitwirkungsvorlage:

- Aus der ZöN-Revision ausgenommen werden alle ZöN, deren Festlegungen den kantonalen Anforderungen bereits genügen (meist neuere Überbauungsordnungen oder Zonenplanänderungen). Beispiele dafür sind das Inselareal (Arealblatt III.54 Insel: Spital), die Basisstufe Schlossmatt (Arealblatt III.48 Schlossmatt: Basisstufe, Spielplatz) oder die Volksschule Goumoëns (Arealblatt III.66 Goumoënsmatte).
- Ebenfalls ausgenommen werden einige ZöN, welche in eigenständigen Planerlassverfahren geregelt werden, wie beispielsweise die Volksschule Breitfeld (Arealblatt V.127 Breitfeld: Schule) oder das Fern- und Reisebusterminal im Neufeld (Arealblatt II.15 Neufeld: Park and Ride).
- Bestimmte ZöN sind vorerst sistiert, da wichtige Eckwerte für deren weitere Entwicklung zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht geklärt werden konnten. Es handelt sich dabei beispielsweise um das ehemalige Tiefenaspital (Arealblatt II.27 Tiefenau: ehemaliges Spital). Die Arealblätter kommunizieren zu diesen ZöN, dass sich die Entwicklungsperspektiven in Prüfung befinden. Ob diese ZöN noch nachträglich in die gesamtschädtische ZöN-Revision aufgenommen werden können oder später in eigenständigen Verfahren geregelt werden, wird im weiteren Verlauf des Verfahrens entschieden.

Nur punktuell werden im Rahmen der ZöN-Revision Flächen, die aktuell in einer anderen Nutzungszone sind, neu als ZöN ausgewiesen. Dies trifft zu, wenn bereits öffentliche Nutzungen (z.B. Universitätsnutzungen) vorhanden sind, aber heute in einer anderen Zone (z.B. Dienstleistungszone) liegen, oder wenn bedeutende öffentliche Plätze von einer Verkehrsfläche überlagert sind (zum Beispiel das Eigerpärkli, Arealblatt III.60 Eigerplatz: Bernmobil Betriebsstandort oder der Loryplatz, Arealblatt III.50 Holligen: Sportanlage, Park, Familiengärten). Grössere neue ZöN oder strategische Erweiterungen von ZöN, insbesondere Einzonungen, erfolgen nicht im Rahmen dieser ZöN-Revision. Die für solche Vorhaben nötigen Bedarfsnachweise und Projektgrundlagen würden den Rahmen dieser generellen ZöN-Revision sprengen. Ebenfalls nicht Gegenstand der ZöN-Revision ist zudem die langfristige Bereitstellung zusätzlicher Standorte für öffentliche Infrastruktur (siehe 2.5).

## **2.5 Bereitstellung zusätzlicher Flächen für öffentliche Nutzungen**

Viele öffentliche Infrastrukturen stossen in der Stadt Bern aufgrund der Nachfrage zunehmend an ihre Grenzen. Seit der Jahrtausendwende wächst die Stadt Bern wieder. Gemäss Stadtentwicklungskonzept Bern (STEK 2016) sollen mit Blick auf die Zeithorizonte 2030 und 2050 Bevölkerung und Arbeitsplätze in der Stadt Bern weiterhin zunehmen. Gleichzeitig soll sich mit der Siedlungsentwicklung nach Innen die Verdichtung auf bestehende Bauzonen konzentrieren. Diese Entwicklungen führen zu einer steigenden Nachfrage nach öffentlichen Infrastrukturen auf begrenztem Raum.

Der Bedarf an öffentlichen Infrastrukturen ist aber nicht nur abhängig vom Bevölkerungswachstum. Auch demografische und gesellschaftlich-soziale Veränderungen können die Nachfrage nach spezifischen Infrastrukturen stark beeinflussen. In gewissen Fällen kann sich die Nachfrage nach spezifischen öffentlichen Infrastrukturen kurzfristig

ändern und ist damit kaum zu antizipieren. Gleichzeitig können die Zeitspannen zwischen der Bedürfnisanmeldung und der Realisierung einer neuen öffentlichen Infrastruktur lang ausfallen. Die heutige Ausgangslage, in welcher die Stadt Bern für eine öffentliche Nutzung oftmals vor dem Baubewilligungsverfahren noch ein mehrjähriges ordentliches oder geringfügiges Planerlassverfahren für eine Änderung der Nutzungsplanung durchführen muss, erschwert die zeitnahe Realisierung von neuen öffentlichen Infrastrukturen stark. Dank der ZöN-Revision lassen sich Bauten und Anlagen für öffentliche Nutzungen schneller realisieren und die Kosten für Einzelverfahren fallen weg.

Für den Umgang mit dem Bedarf an öffentlichen Infrastrukturen gibt es im Rahmen der ZöN-Revision zwei Handlungsebenen: Einerseits werden ortsspezifische Potenziale für die städtebaulich verträgliche Weiterentwicklung der öffentlichen Infrastruktur geschaffen. Andererseits sollen neue allgemeingültige Bestimmungen ermöglichen, dass über ein anerkanntes, qualitätssicherndes Verfahren zum Zeitpunkt der Entwicklung einer Zone mit einem konkreten Bauprojekt zusätzliche Potenziale geprüft werden können. Sind diese städtebaulich verträglich, können sie aktiviert werden (siehe 3.6). Bisher wären für die Schaffung solcher zusätzlichen Flächen mehrjährige Planerlassverfahren erforderlich. Mit dieser Festlegung lassen sich dank der Revision künftig Bauten und Anlagen für öffentliche Nutzungen schneller realisieren und die Kosten und Zeit- sowie Personalaufwände für Einzelverfahren fallen weg.

Die ZöN-Revision deckt somit einen Teil des zusätzlichen Bedarfs an Flächen für öffentliche Nutzungen, kann jedoch nicht den gesamten zukünftigen (Mehr-)Bedarf bereitstellen. Die Stadt Bern verfolgt über die ZöN-Revision hinaus weitere Massnahmen, um langfristig Flächen für öffentliche Nutzungen zu gewährleisten. Sie verfolgt diesbezüglich die folgenden Strategien:

- Das Projekt «Koordinierte Infrastrukturplanung», welches im Jahr 2025 startet, bezweckt eine raumplanerische Koordination von Infrastrukturflächenbedürfnissen in der Stadt Bern. Damit soll in der wachsenden Stadt Bern die für eine hohe Lebensqualität der Bevölkerung nötige öffentliche Infrastruktur mittel- bis langfristig gesichert werden.
- Aktivierung von Flächen für öffentliche Nutzungen im Rahmen von Gebiets- und Arealentwicklungen (z.B. Schulraum innerhalb einer neuen, privaten Wohnüberbauung).
- Zukauf oder Miete von Grundstücken und/oder Liegenschaften (z.B. Büroräumlichkeiten in einer Dienstleistungszone kaufen und für öffentliche Nutzungen einsetzen).
- Mitarbeit in regionalen Planungsgremien: Für gewisse Infrastrukturen (z.B. Sportinfrastruktur) ist eine überkommunale und regionale Zusammenarbeit von zentraler Bedeutung. Aktuell erarbeitet die Regionalkonferenz Bern-Mittelland (RKBM) einen regionalen Richtplan Sportanlagen.

## **2.6 Planungsprozess**

Das Stadtplanungsamt analysierte alle ZöN und führte stadtverwaltungsinterne Workshops zu Bedürfnissen an öffentlichen Nutzungen durch. Dies mit dem Ziel, den Bedarf in den unterschiedlichen Infrastruktur-Bereichen (Schulraum, Gesundheitseinrichtungen etc.) zu identifizieren und Handlungsbedarf zu erkennen. In der Folge erarbeitete das Stadtplanungsamt in Zusammenarbeit mit anderen Fachstellen den Entwurf einer neuen ZöN-Systematik. Die verwaltungsinterne Konsolidierung der ZöN-Revision startete im Frühjahr 2022 und fand über zwei Ämtervernehmlassungen und dazwischen stattfindenden Projektgruppensitzungen statt. Die aus Vertretungen verschiedener städtischer Ämter und Fachstellen bestehende Projektgruppe diskutierte die unterschiedlichen Bedürfnisse wie beispielsweise der Bedarf an Schulraum, der Schutz des Ortsbildes, der Städtebau und Freiraumbedürfnisse. Um diese Themen fachgerecht zu diskutieren waren neben dem Stadtplanungsamt folgende Fachstellen eng im Planungsprozess eingebunden: Immobilien Stadt Bern, das Schulamt, das Sportamt, die Denkmalpflege, Hochbau Stadt Bern sowie Stadtgrün Bern. Im Prozess wurden zudem übergeordnete rechtliche Vorgaben, wie das Bauinventar, sowie weitere

**Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN): Teilrevisionen BO und GO - Erläuterungs- und Raumplanungsbericht**  
**Warum ist die ZöN-Revision wichtig?**

städtische Abhängigkeiten berücksichtigt. Ein Beispiel dafür ist die Rasensportstrategie des Sportamts, welche zahlreiche ZöN betrifft. Parallel zur stadtinternen Konsolidierung wurden massgebliche betroffene Grundeigentümerschaften ebenfalls bereits einbezogen: Darunter fallen u.a. die Burgergemeinde Bern, der Bund und der Kanton Bern. Diese zwei stadtinternen Konsolidierungsrunden und die daraus folgenden Überarbeitungen, sowie die Konsolidierungen mit weiteren Grundeigentümerschaften, mündeten in die Mitwirkungsvorlage. Für die neue Systematik liegt eine positive Rückmeldung des Kantons im Rahmen einer Voranfrage (August 2024) vor.

### **3. Planungsvorlage**

#### **3.1 Eine neue ZöN-Systematik**

Die ZöN-Revision soll mitunter für alle ZöN sicherstellen, dass die Festlegungen zu den einzelnen Zonen die gesetzlichen Anforderungen wieder erfüllen. Die neue, im Rahmen der ZöN-Revision erarbeitete Systematik legt für die einzelnen Zonen die Zweckbestimmung sowie die Grundzüge der Überbauung (insbesondere Nutzungsmass, Höhenvorgaben etc.) und Gestaltung fest.

Die Bauordnung regelt neu in einem Anhang II bzw. IIa die Zweckbestimmungen und Grundzüge der Überbauung und Gestaltung pro Zone für öffentliche Nutzungen bzw. pro Zone für Nutzungen im allgemeinen Interesse. Im Nutzungszonenplan werden die entsprechenden Zonen neu nummerisch verortet. Es handelt sich um aktuell rund 350 Zonen. Abbildung 1 auf Seite 14 stellt die neue ZöN-Systematik schematisch dar und ermöglicht den Vergleich mit der heutigen Systematik.

Mit der Revision der ZöN erfolgen Anpassungen in der Bauordnung, in der Gemeindeordnung, im Nutzungszonenplan, im Bauklassenplan, im Lärmempfindlichkeitsstufenplan und im Baulinienplan (stadtweite Überbauungsordnung).

Bestandteil der Mitwirkungsvorlage sind die Änderungen der Bauordnung (die Inhalte der zukünftigen Anhänge II und IIa befinden sich für die Mitwirkung der Übersichtlichkeit halber noch in den Arealblättern), der Gemeindeordnung, des Nutzungszonenplans und des Baulinienplans, denn diese bilden den Kerninhalt der ZöN-Revision. Um das Mitwirken in geeigneter Weise zu ermöglichen, werden die ortsspezifischen Änderungen mittels Arealblättern dargelegt.

#### **3.2 Festlegung der Grundnutzungszonen: Zonen für öffentliche Nutzungen und Zonen für Nutzungen im allgemeinen Interesse**

In Zonen für öffentliche Nutzungen besteht gemäss übergeordnetem Gesetz (Art. 128 Abs. 1 Bst. a BauG) ein Enteignungsrecht für den vorgesehenen Zweck (Bildung, Gesundheit, Infrastruktur, etc.). Die Zweckbestimmung und das Enteignungsrecht gehen also miteinander einher. Die Stadt kann dieses Recht an diejenigen Institutionen übertragen (auch Privaten), die nach Gesetz zur Ausführung des Vorhabens befugt sind (Art. 129 Abs. 2 BauG).

Einige Grundeigentümerschaften hatten bereits in der Vergangenheit starke Vorbehalte gegen dieses Enteignungsrecht. Dies führte zum Stadtberner Sonderfall der Unterteilung der ZöN in Freiflächen F mit Enteignungsrecht und F\* ohne Enteignungsrecht.

Die neue ZöN-Systematik behält die Unterscheidung zwischen den Freiflächen F und F\* bei, klärt aber mit einer Neubezeichnung den Unterschied zwischen den beiden Grundnutzungszonen: Freiflächen mit F\* werden neu als Zonen für Nutzungen im allgemeinen Interesse (Zal) bezeichnet (siehe Abbildung 1 auf Seite 14). Diese Neubezeichnung ist zwingend, weil wie eingangs erklärt «Zonen für öffentliche Nutzungen» eine durch das übergeordnete Gesetz besetzte Bezeichnung sind, welche immer an das Recht zur Enteignung gekoppelt ist. Abgesehen vom Enteignungsrecht gelten für Zal aber die gleichen Bestimmungen wie für ZöN. Die Festlegung der Grundnutzungszone als ZöN oder Zal wird wie heute dem Nutzungszonenplan zu entnehmen sein.

Nebst der Neubezeichnung werden im Rahmen der ZöN-Revision punktuell und ortsspezifisch Umzonungen von ZöN zu Zal, oder umgekehrt, vorgenommen.<sup>1</sup> Heute sind die meisten Grundstücke, welche Privaten oder z.B. der Bürgergemeinde gehören, bereits eine Zal. Typischerweise handelt es sich um folgende Nutzungen in einer Zal: Kirchen, Privatschulen, Spitäler, Heime, Sportanlagen und einige Grünräume. Die Zuweisung zu ZöN oder Zal ist heute aber nicht ganz stringent, denn auch Grundstücke des Kantons oder des Bunds sind eine Zal. Im Sinn der Bereinigung sollen systematisch Grundstücke im Verwaltungsvermögen von Stadt, Kanton und Bund einer ZöN zugeteilt werden, und Grundstücke von Bürgergemeinde und Kirche, oder im Privateigentum (z.B. Privatspitäler) einer Zal.

Auch in der künftigen bereinigten Systematik gibt es noch begründete Abweichungen von der oben beschriebenen Regel, aus zwei Gründen:

Einerseits beinhalten manche Zonen mehrere Grundstücke, die teils im öffentlichen und teils im privaten Eigentum sind. In diesen Fällen wird im Einzelfall anhand der Abwägung der spezifischen Rahmenbedingungen entschieden, ob eine ZöN oder Zal festgelegt wird. Ein Beispiel dafür ist die ZöN der Schule Steigerhubel (Arealblatt III.52 Steigerhubel: Schule). Der Grossteil der Zone liegt im Eigentum der Stadt Bern, weshalb neu die gesamte Zone einer ZöN zugeteilt wird.

Andererseits müssen gemäss übergeordnetem Recht Nutzungen in ZöN in erster Linie einen öffentlichen Zweck verfolgen und dürfen – wenn überhaupt – nur in untergeordnetem Ausmass Erwerbszwecken dienen. Für ZöN, in denen grössere Gebäude stehen, wird durch die spezifische Regelung von zweckfremden Nutzungen (siehe 3.3) das untergeordnete Ausmass des Erwerbszwecks geklärt. Diese Regelung lässt sich aber nicht auf Freiräume übertragen. Aufgrund dessen werden neu gewisse Freiräume wie die Kleine Schanze (Arealblatt III.78 Kleine Schanze), der Rosengarten (Arealblatt IV.106 Rosengarten) oder auch der Monbijoupark (Arealblatt III.62 Monbijoupark) unabhängig vom Eigentum ebenfalls einer Zone für Nutzungen im allgemeinen Interesse (Zal) zugeführt. Dies erlaubt künftig mehr Flexibilität für zudenende Nutzungen wie einem Parkcafé oder -restaurant, einem Vereinslokal oder einem Blumenladen. Heute sind Gastronomieangebote in ZöN nur zulässig, wenn ihr Erwerbszweck nicht im Vordergrund steht und sie zudem die Hauptnutzung der ZöN nicht beeinträchtigen. In ZöN müssen die genauen Rahmenbedingungen des Einzelfalls im Baubewilligungsverfahren geprüft werden (Öffnungszeiten, Angebot, Zielpublikum etc.), um sicherzustellen, dass die Nutzung als Ganzes einem öffentlichen Zweck im Sinne von Artikel 77 BauG entspricht. Dies ist der Rechtssicherheit nicht zuträglich. Das Beispiel vom Café am Egelsee zeigt die möglichen Folgen dieser rechtlichen Unsicherheiten: in diesem Fall wurde eine im Jahr 2018 erteilte Baubewilligung für die dauerhafte Eröffnung eines Cafés erst vier Jahre später, nach einem Prozess bis vor das kantonale Verwaltungsgericht, rechtskräftig. Mit der Überführung gewisser Freiräume in eine Zal werden diese rechtlichen Unsicherheiten behoben.

Durch diese Bereinigung ergeben sich ortsspezifisch 24 Umzonungen von ZöN zu Zal, und 33 Umzonungen von Zal zu ZöN (siehe Arealblätter). **Im nachfolgenden Text werden zu Gunsten der Lesbarkeit mit dem Ausdruck «ZöN» die Zonen für Nutzungen im allgemeinen Interesse (Zal) miterfasst.**

---

<sup>1</sup> Zu Gunsten der Lesbarkeit wird in den nachfolgenden Absätzen die heutige Freifläche F\* ohne Enteignungsrecht als Zal bezeichnet. Technisch handelt es sich um Umzonungen von Freiflächen F\* ohne Enteignungsrecht zu ZöN und von Freiflächen F mit Enteignungsrecht zu Zal.

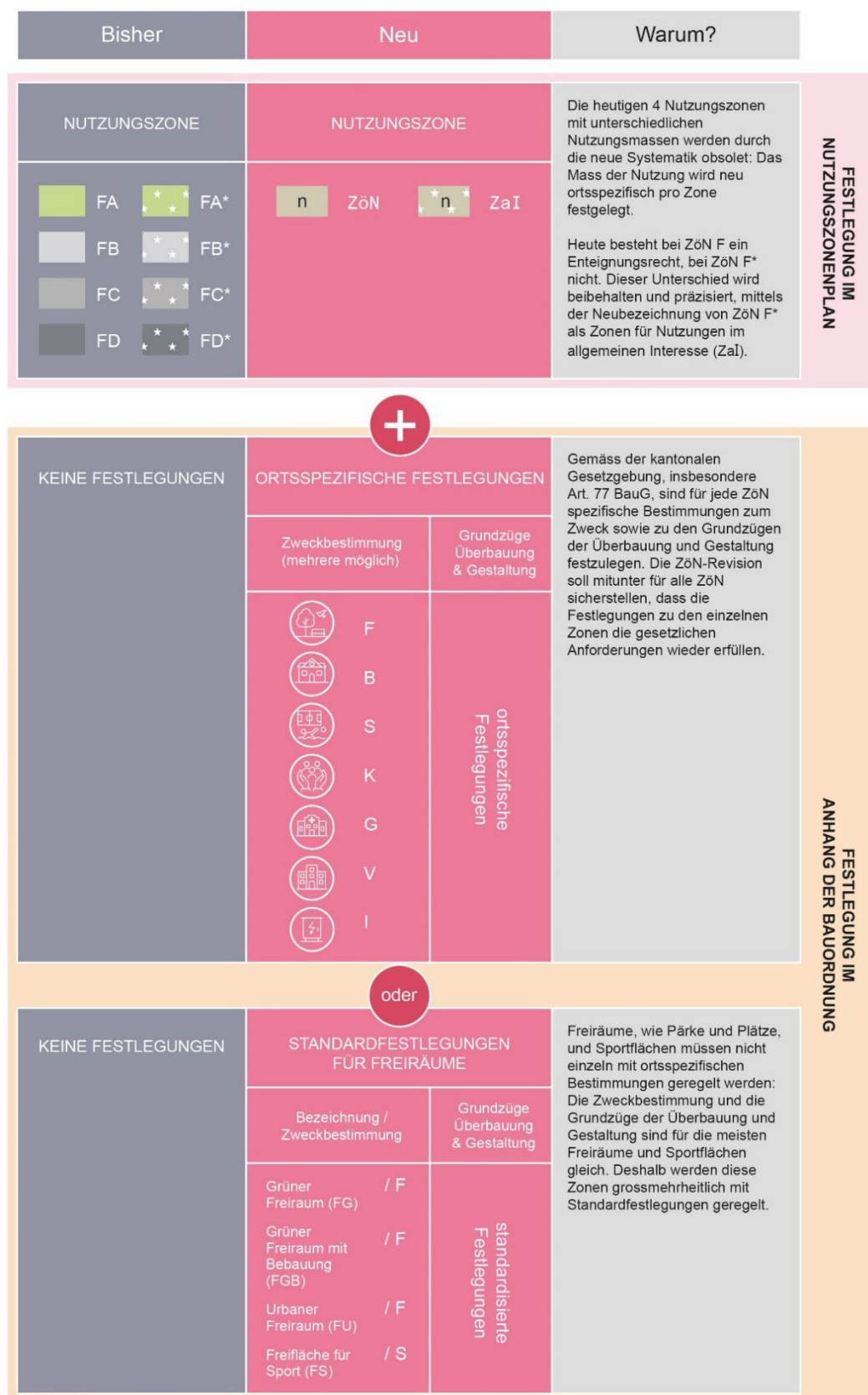


Abbildung 1 Gegenüberstellung der bisherigen und neuen ZöN-Systematik

### 3.3 Zweckbestimmungen

Die kantonale Gesetzgebung erfordert eine klare und möglichst konkrete Zweckbestimmung für jede ZöN. Um auf Veränderungen der gesellschaftlichen Bedürfnisse und auf die Anforderungen der Siedlungsentwicklung nach innen in der Bereitstellung der öffentlichen Infrastruktur angemessen reagieren zu können, braucht es aus Sicht des Gemeinderats trotzdem weiterhin möglichst flexible Zweckbestimmungen. Die Schaffung von sieben allgemeingehaltenen Kategorien von Zwecken geht somit einerseits auf die kantonalen Vorgaben möglichst konkreter Zweckbestimmungen ein und ermöglicht andererseits mit unterschiedlichen Nutzungskombinationen möglichst viel Flexibilität.

|                                                                                     | <b>Zweckbestimmung gemäss Bauordnung</b>                                                                                   | <b>Beinhaltet z.B. folgende Nutzungen<sup>2</sup></b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | <b>B</b><br>Bildung, inklusive schulbetriebliche Aussenräume / Sportanlagen und soziale Angebote im öffentlichen Interesse | Kindergärten, Kindertagesstätten, Tagesbetreuung, Basisstufe, Schulen mit Turnhallen / Lehrschwimmbecken, Pausenplatz, Schulumfeld (Schulsport-, Natur- und Kunstrasenplätze, Spielplätze, Allwetterplätze etc.), Schulen Sek. II, Universitäten, Fachhochschulen, höhere Fachschulen, Berufsschulen, Mehrzweckräume, Quartierbibliotheken, Kulturzentren, Quartiertreffpunkte und andere soziale Angebote (Kinder- und Jugendangebote, Generationentreffpunkte etc.); alles inklusive der jeweils zugehörigen Verwaltungsgebäude.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|  | <b>F</b><br>Freiräume mit zugehöriger Infrastruktur (ZöN) / Freiräume, inklusive zudienende Nutzungen (ZaI)                | Parks- und Grünanlagen, Spielplätze, Stadt-, Familien- und Gemeinschaftsgärten, Friedhöfe, Freibäder, Naturrasensportfelder und andere überwiegend begrünte Sportanlagen (ohne Versiegelung), (unversiegelte) Plätze mit sickerfähigen Belägen und Baumbestand oder Sitzgelegenheiten.<br><br>Zugehörige Infrastruktur = Nutzungen, die in einem direkten Zusammenhang mit der Hauptnutzung stehen, aber ohne jeglichen kommerziellen (Neben-)Zweck. Z. B. Ausstattung und Anlagen für den Aufenthalt, öffentliche WC-Anlagen, Stützpunkt für Unterhalt Stadtgrün Bern (SGB).<br><br>Zudienende Nutzungen = Nutzungen, die in einem sachlichen Zusammenhang mit der Hauptnutzung stehen, auch bei (teilweise) kommerziellem (Neben-) Zweck. Z. B. Ausstattung und Anlagen für den Aufenthalt, öffentliche WC-Anlagen, Stützpunkt für Unterhalt SGB, Parkcafé/-kiosk, Parkrestaurant, Vereinslokal, Blumenladen. |
|  | <b>G</b><br>Gesundheit und Pflege                                                                                          | Spitäler, Kliniken, Labore, Alters- und Pflegeheime, Wohnheime, betreutes (Alters-)Wohnen, Tierspital, dazugehörige Personalhäuser, gesundheitsbezogene Dienstleistungen; alles jeweils inklusive der zugehörigen Verwaltungsgebäude.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

<sup>2</sup> Zur besseren Verständlichkeit werden in der Tabelle 1 den Zweckbestimmungen mögliche konkrete Nutzungen zugeordnet. Die Aufzählung ist nicht abschliessend und rechtlich nicht bindend. Im Zweifelsfall wird das Bauinspektorat im konkreten Baugesuchsverfahren die Zweckzuordnung beurteilen.

|                                                                                     | <b>Zweckbestimmung gemäss Bauordnung</b>                                    | <b>Beinhaltet z.B. folgende Nutzungen<sup>2</sup></b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | <b>I</b><br>Infrastruktur                                                   | Carparkplätze, Fernbus- beziehungsweise Carterminals, Park + Ride, Tram- und Busdepots, Tram- und Buswerkstätten, grössere Werk- oder Entsorgungshöfe, Blaulichtorganisationen, Elektrizitätswerke, Heiz-(kraft)werke, Pumpwerke, Gasröhrenspeicher Kehrichtverwertungsanlagen (KVA), Abwasserreinigungsanlagen (ARA); alles jeweils inklusive der zugehörigen Verwaltungsgebäude |
|    | <b>K</b><br>Kultur, Religion und soziale Angebote im öffentlichen Interesse | Konzertlokale, Theater, Museen, Bibliotheken, Archive, Kulturzentren, Quartiertreffpunkte und andere soziale Angebote (Kinder- und Jugendangebote, Generationentreffpunkte etc.), Sakralbauten wie Kirchen, Kloster, Synagogen, Moscheen, Tempel; alles jeweils inklusive der zugehörigen Verwaltungsgebäude                                                                      |
|   | <b>S</b><br>Sport- und Freizeitanlagen                                      | Turnhallen, Hallenbäder, Freibäder, Sportfelder (inklusive Kunstrasenplätze), Indoorsport und -spielplätze; jeweils inklusive der Clubhäuser, an die Nutzung gebundene Gastroangebote, und zugehörige Verwaltungsgebäude.                                                                                                                                                         |
|  | <b>V</b><br>Verwaltung                                                      | Verwaltungsgebäude, Gerichte, Militär (Kaserne), Gefängnisse, Asyl-/Kollektivunterkünfte.                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

Tabelle 1: Zweckbestimmungen der Zonen für öffentliche Nutzungen

Während die neuen generellen Zweckkategorien im Artikel 24 der Bauordnung aufgezählt werden, finden sich künftig die pro Zone ortsspezifisch festgelegten Zweckkategorien im Anhang der Bauordnung. Im Hinblick auf die langfristige Beständigkeit der Festlegungen sind die Zweckbestimmungen in möglichst allgemeinen Kategorien festgehalten. Zudem werden den meisten Zonen mehrere Zweckbestimmungen zugewiesen.

Für die Mitwirkung werden die Inhalte, welche künftig im Anhang der Bauordnung stehen werden, auf den Arealblättern 2 dargelegt. Die vorgeschlagenen Zweckkategorien je ZöN entsprechen der aktuellen und/oder zukünftig denkbaren Nutzung. Die Arealblätter 1 enthalten zusätzliche Grundlagen-Informationen zu den einzelnen Arealen.

### 3.4 Zweckfremde Nutzungen

Die kantonale Gesetzgebung erfordert eine klare und möglichst konkrete Zweckbestimmung für jede ZöN. Als zweckkonform angesehen werden nebst dem eigentlichen Hauptzweck dienenden Nutzungen (also zum Beispiele Schulräume in der ZöN B) auch öffentliche Nutzungen, die einen direkten Zusammenhang mit dem Hauptzweck haben. Beispiele dafür sind ein Unterhaltsstützpunkt für Grünflächenpflege in einem Park mit Zweckbestimmung F, eine Kirchenverwaltung in einer ZöN mit Kirche und Zweckbestimmung K, der Mensabetrieb der Universität mit

Zweckbestimmung B oder auch die Cafeteria und Betriebsküche eines Spitals mit der Zweckbestimmung G. Solche zugeordneten Nutzungen sind in der Tabelle 1 bei den Beispielnutzungen aufgeführt und konform mit den jeweiligen Zweckbestimmungen.

Neben Nutzungen, die den Zweckbestimmungen entsprechen, sind aber auch zweckfremde Nutzungen in untergeordnetem Umfang zulässig. Gemäss dem bisherigen Artikel 24 BO kann der Gemeinderat «zur besseren wirtschaftlichen Nutzung der Hauptanlage Nebenbetriebe im Umfang von maximal einem Drittel des gesamten Bauvolumens gestatten, sofern Zweck und Funktion der Hauptanlagen nicht beeinträchtigt werden» (Art. 24 Abs. 4 BO). Diese zweckfremden Nutzungen sind zum Beispiel das Wohnen auf einem von drei Geschossen eines Verwaltungsgebäudes. Diese «Drittels-Regelung» wird beibehalten und umso wichtiger, als neu ortsspezifische Zweckbestimmungen pro Zone festgelegt werden, und damit Flexibilität erhalten bleibt.

Die bestehende Regelung wird daher grundsätzlich beibehalten und einzig in einem wesentlichen Punkt angepasst. Neu soll das Bauinspektorat diese Fremdnutzung direkt bewilligen oder dem Regierungsstatthalteramt beantragen können, wie es sonst im Baubewilligungsverfahren üblich ist, und nicht mehr der Gemeinderat. Diese Änderung dient der Entschlackung des sowieso schon zeitaufwändigen Baubewilligungsverfahrens.

### **3.5 Grundzüge der Überbauung und Gestaltung**

Für jede ZöN werden entsprechend den kantonalen Anforderungen neu die Grundzüge der Überbauung und Gestaltung festgelegt. Bei den meisten ZöN, die eine Bebauung zulassen, erfolgt dies über die Festlegung einer maximal zulässigen Fassadenhöhe. Bei einigen ZöN mit geringer Überbauung kommt weiterhin die oberirdische Geschossflächenziffer (GFZo) zum Zuge. Mit diesen Festlegungen sollen für jede ZöN optimale Rahmenbedingungen für künftige Entwicklungen geschaffen werden, indem sie Grünflächen schützen und das Ortsbild berücksichtigen.

#### **3.5.1 Höhenfestlegung**

Für jede ZöN, die eine Bebauung zulässt, wird eine maximale Fassadenhöhe festgelegt (Abbildung 2). Weil für die meisten ZöN keine detaillierten Machbarkeitsstudien vorlagen, erfolgte die differenzierte Einschätzung der städtebaulich verträglichen Fassadenhöhe anhand einer Analyse des Bestands, der Umgebung und der bestehenden Anforderungen des Ortsbildschutzes.

Die Festlegung der Fassadenhöhen erfolgt in 4-Meter-Schritten. Eine Geschosshöhe von 4 Metern ist bei Gebäuden mit öffentlicher Nutzung oftmals nötig, um genügend hohe lichte Raumhöhen zu schaffen (z.B. bei Schulhäusern und Spitälern).

Die Festlegung der Fassadenhöhen beginnt bei 5 Metern. Insbesondere für das erste Vollgeschoss ist oftmals zusätzlicher Spielraum nötig, denn für die Messung der Fassadenhöhe ist die Topografie von hoher Relevanz (siehe Abbildung 3; Messpunkt nach Artikel und 15 Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen vom 25. Mai 2011 (BMBV; BSG 721.3) beim tiefsten Punkt mit dem gewachsenen oder abgegrabenen Terrain). Bei Gebäuden ab 30 Metern Höhe handelt es sich nach kantonalem Recht um Hochhäuser.

Die traufseitige Fassadenhöhe (FH) beträgt daher je nach ZöN maximal 5,00 m, 9,00 m, 13,0 m, 17,0 m, 21,0 m, 25,0 m oder eine Gesamthöhe GH von max. 30,0 m.

Ausnahmen bilden:

- Bei Familiengärten wird die maximale Fassadenhöhe auf 3 Meter festgelegt. Familiengärten sind teilweise durch eine geringe Bebauung in Form von kleinen Gartenhäuschen geprägt. Für diese reicht eine maximale Fassadenhöhe von 3 Metern aus. Weitere und grössere Bebauungen sind auf diesen Arealen nicht erwünscht.
- In urbanen Freiräumen sollen mit einer maximalen Fassadenhöhe von 4 Metern ebenfalls nur kleinere Bauten ermöglicht werden: denkbar sind beispielsweise WC-Anlagen oder ein Kiosk. Grundsätzlich handelt es sich bei diesen öffentlichen Plätzen um wertvolle, aber kleinflächige Freiräume. Restaurants, wie beispielsweise bei der Kleinen Schanze oder dem Rosengarten, sind aufgrund ihres Flächenbedarfs in Relation mit dem Flächenangebot in FU nicht vorgesehen.
- In wenigen Fällen sind Abweichungen und dadurch ortsspezifische Fassadenhöhen in den Zonenfestlegungen vorgesehen (z.B. die Schule Pestalozzi, Arealblatt III.45 Pestalozzi: Schule).

Die **Fassadenhöhe** (FH) wird traufseitig gemessen (nach Art. 42 Bauordnung):

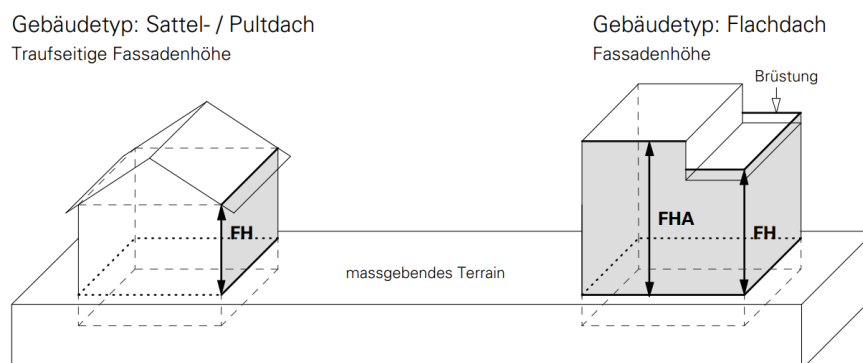


Abbildung 2 Definition Fassadenhöhe, Anhang Bauordnung der Stadt Bern

### Gesamthöhe:

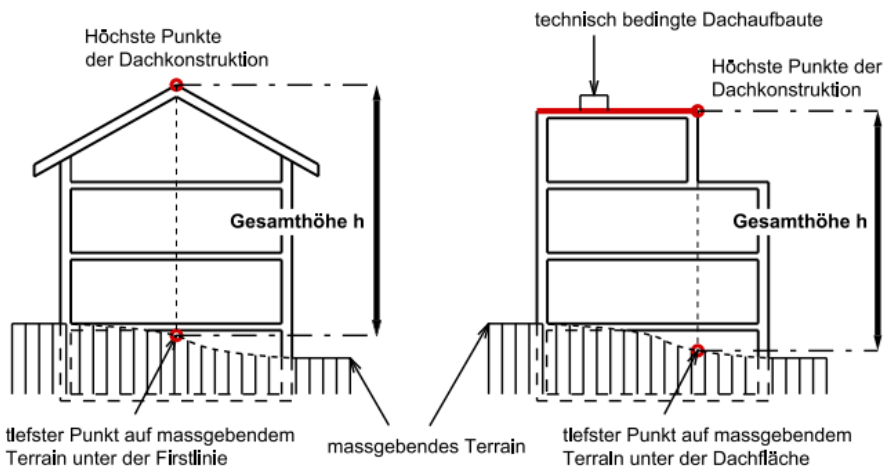


Abbildung 3: Definition Gesamthöhe, Anhang 1 BMBV

### 3.5.2 Hochhäuser

Weitere Spezialfälle von Festlegungen in Bezug auf die Grundzüge der Überbauung und Gestaltung ergeben sich bei bestehenden oder vereinzelt neuen Hochhäusern in ZöN. Diese werden mit den neuen ZöN-Bestimmungen gesichert oder ermöglicht (Art. 20 Abs. 4 Bst. a BauG). Im Fall von bestehenden Hochhäusern wird damit eine flexible Erneuerung des gebauten Bestands ermöglicht, ohne dass die städtebauliche Erscheinung wesentlich verändert werden kann. Konkret befinden sich bereits heute Hochhäuser auf folgenden ZöN:

- II.12 Burgerspittel
- V.137 Schänzlihalde: Schule für Gestaltung

In Einzelfällen werden ZöN mit einem Potenzial für ein Hochhaus als solche gesichert. Es handelt sich dabei um folgende ZöN:

- II.18 Neufeld: Tierspital
- II.24 Forsthaus: Werkhof
- VI.158 Fellerstrasse 11/13

In diesen Einzelfällen sind die Bestimmungen von Artikel 19 Baugesetz und Artikel 21 und 22 Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1) einzuhalten. In diesen Fällen wird nicht eine Fassadenhöhe, sondern eine Gesamthöhe (GH) festgelegt (Abbildung 3). Für die weiteren Schritte im Planerlassverfahren wird aufgezeigt, dass diese Vorgaben eingehalten sind. Falls es erforderlich ist, werden die Festlegungen geschärft.

### **3.5.3 Geschossflächenziffer**

Die oberirdische Geschossflächenziffer (GFZo) ist das Verhältnis aller oberirdischen Geschossflächen zur Grundstücksfläche (Art. 28 Abs. 1 BMBV). Sie wird weiterhin bei wenig überbauten ZöN angewendet. Solche ZöN dürfen wie bisher nur maximal zu 10 Prozent (GFZo 0.1) bebaut werden. In Ausnahmefällen wird diese GFZo etwas höher festgelegt, wenn bereits die Bestandesbauten mehr als eine GFZo von 0.1 betragen. Zwei Beispiele sind der Kindergarten im Bürenpark (Arealblatt III.71 Bürenpark) oder das Haus der Studierendenschaft der Universität Bern im Platanenhof der Unitobler (Arealblatt II.5 Unitobler: Universität).

### **3.5.4 Grünflächen**

Mit der ZöN-Revision wird neu für eine Vielzahl von Zonen eine minimale Grünflächenziffer (GZ) eingeführt. Die Grünflächenziffer entspricht dem Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche (aGrF) zur Grundstücksfläche (Art. 31 BMBV). Als Grünfläche gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen, die nicht versiegelt sind und nicht als Abstellflächen dienen. Die GZ bezieht sich per Definition auf eine einzelne Parzelle. Wenn die Grünflächen in einer Gesamtbetrachtung über mehrere Parzellen erforderlich sind, und deshalb eine Festlegung mittels Ziffer nicht möglich ist, besteht die Festlegung aus einer minimalen anrechenbaren Grünfläche (aGrF) parzellenübergreifend für die jeweilige Zone resp. das Gesamtareal. So können zum Beispiel begrünte Aussenräume von Schulanlagen besser geschützt werden.

## **3.6 Qualitätssichernde Verfahren zur Erhöhung der festgelegten Fassadenhöhe**

Um zusätzlich zu den flexiblen Nutzungskategorien auch eine gewisse Flexibilität betreffen das Mass der Nutzung beibehalten zu können, sehen die neuen Bestimmungen zu den ZöN vor, dass über ein anerkanntes, qualitätssicherndes Verfahren zum Zeitpunkt der Entwicklung einer Zone mit einem konkreten Bauprojekt, die in der Bauordnung festgelegte Fassadenhöhe um bis zu einem Drittel überschritten werden kann, sofern aufgezeigt wird, dass diese Höhe städtebaulich verträglich ist. Einschränkend gilt, dass in einem solchen Fall die maximale Gesamthöhe von 30 Metern nicht überschritten werden darf.

Damit eine Mehrhöhe gegenüber der ordentlichen Höhe gemäss Anhang II zulässig ist, muss das entsprechende Bauvorhaben das Ergebnis eines qualitätssichernden Verfahrens nach den Bestimmungen von Art. 99a Abs. 1 lit. a und b BauV sein. Es sind also nur Verfahren mit SIA-Standard 142 und 143 zugelassen. In der Jury dieses qualitätssichernden Verfahrens muss zudem eine stimmberechtigte Vertretung der Stadt Bern Einsitz nehmen. Die städtebauliche Verträglichkeit der Mehrhöhe kann bereits vorab zum qualitätssichernden Verfahren überprüft werden oder direkt Gegenstand des qualitätssichernden Verfahrens selbst sein. Die Fach- und Sachjury (in welcher zwingend mindestens eine stimmberechtigte Vertretung der Stadt Bern vorgeschrieben ist) beurteilt in diesem Verfahren betreffend die konkreten Bauprojekte oder Überbauungsvarianten anhand des konkreten Bedarfs und der geplanten Nutzungen unter anderem auch, welches Maximalmass im Kontext der Umgebung städtebaulich verträglich ist und hält diese Beurteilung in einem Jurybericht fest. Die abschliessende Beurteilung, ob die städtebauliche Verträglichkeit der Mehrhöhe gegeben ist, obliegt der Baubewilligungsbehörde auf Basis einer Überprüfung durch das Stadtplanungsamt.

Im Anhang II bzw. IIa kann bei Bedarf und mit Begründung der Ausnahmefall spezifiziert werden, dass diese Bestimmung für bestimmte ZöN nicht zur Anwendung kommt. Dies ist zum Beispiel der Fall, wenn der Höhenfestlegung eine konkrete Machbarkeitsstudie zugrunde lag und die städtebaulich verträgliche Höhe bereits vollumfänglich ausgeschöpft wird (z.B. ZöN Tierspital, Arealblatt II.18 Neufeld: Tierspital).

### **3.7 Weitere zonenspezifische Festlegungen und Umgang mit Sondernutzungsplanungen**

#### **3.7.1 Weitere zonenspezifische Festlegungen**

Neben den ortsspezifischen Bestimmungen zum Zweck sowie zu den Grundzügen der Überbauung und Gestaltung enthalten verschiedene ZöN noch weitere ortsspezifische Bestimmungen (siehe Anhänge II und IIa bzw. für die Mitwirkung Arealblätter 2). Beispiele dafür sind etwa Festlegungen zur Gestaltung und Qualität der Freiräume, die Vorschrift zur Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens oder Vorgaben zur Erschliessung und Durchwegung.

#### **3.7.2 Umgang mit Sondernutzungsplanungen**

Ältere Zonenpläne und Überbauungsordnungen mit ZöN wurden dahingehend überprüft, ob sie aufgehoben werden können. Wenn immer möglich, werden solche Zonenpläne und Überbauungsordnungen aufgehoben und in die baurechtliche Grundordnung überführt. Dabei ermöglicht die Aufnahme spezifischer Bestimmungen aus einer geltenden Überbauungsordnung betreffend gewisse ZöN die teilweise oder vollumfängliche Aufhebung einer Überbauungsordnung. Eine allfällige (Teil)Aufhebung der Sondernutzungsplanung erfolgt nur im Wirkungssperimeter der ZöN-Revision. Insgesamt ist dies bei 78 ZöN der Fall (siehe Kategorie «Umgang mit best. Sondernutzungsplanung» auf den Arealblättern 2).

### **3.8 Standardfestlegungen für Freiräume und Sportflächen**

Bedeutende Freiräume werden künftig grossmehrheitlich über die Standardfestlegungen FG, FGB und FU (siehe nachfolgende Tabelle 2) geregelt. Diese Standardfestlegungen sollen innerstädtische Freiraumqualitäten sichern und fördern, und die Klimaresilienz urbaner Räume stärken. Während die durchgrünzten Freiräume (FG, FGB) mit ihrer Grünflächenziffer zur grünen Infrastruktur gezählt werden können, sind die urbanen Freiräume (FU) durch mineralische Oberflächen charakterisiert. Die Festlegung eines maximalen Abflussbeiwerts sichert die Wasserdurchlässigkeit der Beläge und ermöglicht somit klimawirksame Baumpflanzungen und Kühlungseffekte durch Verdunstung.

Freiräume für Sport und Freizeit werden mittels den Standardfestlegungen FS geregelt: diese wurden in enger Abstimmung mit der im Jahr 2024 vom Gemeinderat beschlossenen Rasensportstrategie identifiziert.

Freiräume wie Pärke, Plätze und Sportflächen müssen nicht einzeln mit ortsspezifischen Bestimmungen geregelt werden: Die Zweckbestimmung und Grundzüge der Überbauung und Gestaltung sind für die meisten Freiräume und Sportflächen gleich. Deshalb werden diese Zonen grossmehrheitlich mit Standardfestlegungen geregelt (siehe Abbildung 1 und Tabelle 2). Aufgrund des Bestands mussten in Einzelfällen von den Standardfestlegungen abweichende Lösungen gefunden werden; in diesen Fällen erfolgt die Bezeichnung im Plan wie bei den übrigen ZöN mit einer Nummer anstatt der Bezeichnungen FG, FGB, FU und FS.

#### **3.8.1 Regelung zur Bebauung**

In allen vier Standardfestlegungen für Freiräume (FG, FGB, FU und FS) ist die Bebauung stark eingeschränkt, da die Nutzung des Freiraums als unbebauter Raum im Vordergrund steht. Die Standardfestlegung FG sieht keine Bebauung vor. Hingegen wird in den Standardfestlegungen FGB, FU und FS eine oberirdische Geschossflächenziffer (GFZo) von 0.1 festgelegt (siehe 3.5 für Definition). Somit können in der FGB, FU und FS maximal 10% der Grundstücksfläche überbaut werden.

In der Standardfestlegung FU soll die Bebauung zudem maximal 30m<sup>2</sup> der anrechenbaren Geschossfläche betragen. In diesen Zonen sind nur Kleinbauten, wie WC-Anlagen oder ähnliches denkbar. Solche Bauten benötigen wenig Geschossfläche. Praxisbeispiele zeigen, dass WC-Anlagen meist weniger als 20 m<sup>2</sup> Fläche einnehmen, auch grössere Pavillons bleiben in der Regel unter 30 m<sup>2</sup>.

| Bezeichnung im Plan | Gebietsbezeichnung              | Zweckbestimmung | Grundzüge der Überbauung und Gestaltung                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------|---------------------------------|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| FG                  | Grüner Freiraum                 | F               | Es sind keine Bauten zulässig. Minimale Grünflächenziffer 0.9.                                                                                                                                                                                              |
| FGB                 | Grüner Freiraum mit Bebauung    | F               | Maximale Geschossflächenziffer oberirdisch 0.1, maximale Fassadenhöhe traufseitig 5,00m, minimale Grünflächenziffer 0.8.                                                                                                                                    |
| FU                  | Urbaner Freiraum                | F               | Maximale Geschossflächenziffer oberirdisch 0.1 bis zu maximal 30m <sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche, maximale Fassadenhöhe traufseitig 4,00m, maximaler Abflussbeiwert 0.6, minimale Baumkronenabdeckung von 50% (Projektion 20 Jahre ab Pflanzung). |
| FS                  | Freiraum für Sport und Freizeit | S               | Maximale Geschossflächenziffer oberirdisch 0.1, maximale Fassadenhöhe traufseitig 9,00m.                                                                                                                                                                    |

Tabelle 2: Standardfestlegungen für Freiräume und Sportflächen

### 3.8.2 Definition: Grünfläche

Die Standardfestlegungen für FG- und FGB-Flächen sehen eine minimale Grünflächenziffer von 0.9 bzw. 0.8 vor. Übersetzt bedeutet dies, dass 90% bzw. 80% der Parzelle als Grünfläche zu gestalten ist (siehe 3.5 für Definition).

### 3.8.3 Definition: Baumkronenabdeckung

Die Festlegung der Baumkronenabdeckung beschreibt die Anteile eines definierten Perimeters, welcher aus der Vogelperspektive von einer Baumkrone überdeckt ist, bzw. bei senkrechtem Sonnenstand theoretisch beschattet wird (siehe Abbildung 4). Eine minimale Abdeckung von 50% der Zonen mit Standardfestlegung FU gewährleistet Schattenwurf und Verdunstungsleistung und damit Kühlung durch Bäume während sommerlicher Hitzeperioden. Bei Neupflanzungen wird die projektierte Kronenabdeckung nach 20 Jahren ab Pflanzung zugrunde gelegt.

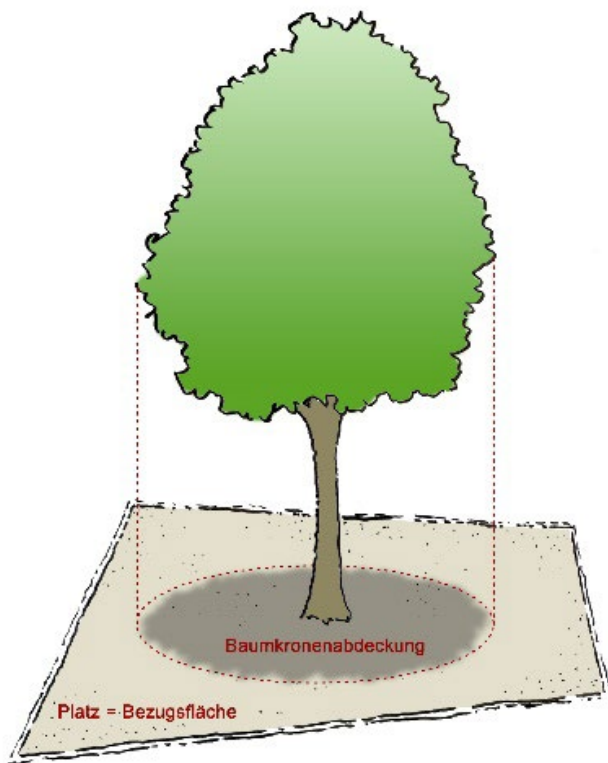


Abbildung 4: Schema zur Baumkronenabdeckung

### 3.8.4 Definition: Abflussbeiwert

Die Festlegung eines maximalen Abflussbeiwerts sichert die Wasserdurchlässigkeit der Beläge und ermöglicht somit klimawirksame Baumpflanzungen und Kühlungseffekte durch Verdunstung.

Der (Spitzen-)Abflussbeiwert von Bodenbelägen im Freiraum beschreibt die Menge an Regenwasser, die bei einem Regenereignis oberflächlich in die Entwässerungsanlage abfließt. Im Umkehrschluss beschreibt er die Menge an Regenwasser, die vor Ort im Belag selbst versickert (siehe Abbildung 5). Er wird durch die SIA-Norm 592000:2024 definiert. Die nun festgelegte Obergrenze eines Abflussbeiwerts (C) von  $\leq 0,6$  sichert eine Wasseraufnahmefähigkeit der Platzflächen. Konkret bedeutet ein (Spitzen-)Abflussbeiwert von 0,6, dass bei einem Starkregenereignis mindestens 40% des Regenwassers vor Ort versickern muss und maximal 60% oberflächlich ablaufen dürfen (siehe Abbildung 5). Mit diesem maximalen Abflussbeiwert wird die Grundlage für die Wasserversorgung von Bäumen und für Kühlungseffekte durch Verdunstung gesichert.

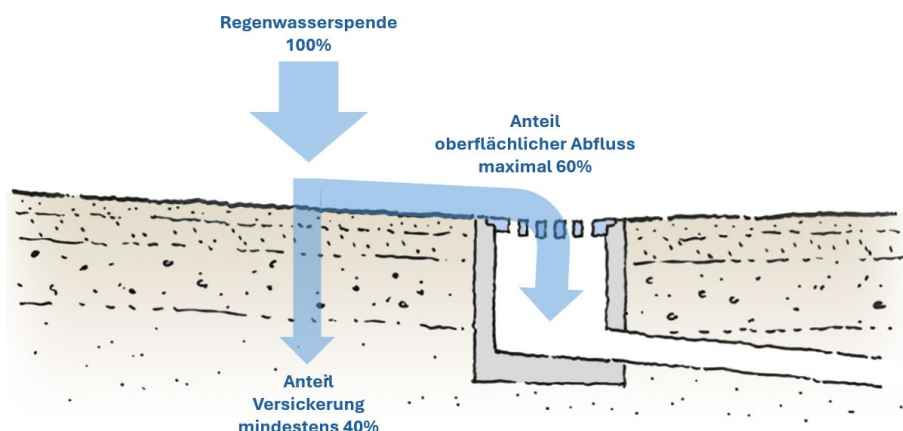


Abbildung 5 Schema zum (Spitzen-)Abflussbeiwert ( $C=0,6$ )

Meistens liegt die Regenspende deutlich unter jener eines Starkregenereignisses. Die Grundregel lautet: je schwächer ein Regenereignis, desto weniger fließt oberflächlich ab und desto mehr versickert. Das bedeutet, dass die meisten Regenereignisse wenig bis gar keinen Abfluss generieren und der Grossteil des Regenwassers vor Ort in den Untergrund gelangt. Dies ermöglicht klimawirksame Baumpflanzungen und Kühlungseffekte durch Verdunstung

### 3.9 Allgemeingültige ZöN Festlegungen

Mit der Revision der ZöN werden neben der durch das übergeordnete Recht erforderlichen Festlegungen von Zweckbestimmung und Grundzügen der Überbauung und Gestaltung je Zone, auch die generellen ZöN-Vorschriften der Bauordnung aktualisiert.

In der Bauordnung (revidierte Artikel 24 und 24a) werden die generellen Kategorien der Zweckbestimmung (siehe 3.3) sowie die zweckfremden Nutzungen (3.4) und die Möglichkeiten einer Mehrhöhe bei Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens (siehe 3.6) festgelegt. Weitere allgemeingültige Änderungen werden nachfolgend erläutert (3.10, 3.11 und 3.12).

### 3.10 Zuständigkeiten für künftige Änderungen der ortsspezifischen Festlegungen von ZöN (Anhang BO)

Die Zuständigkeiten für den Erlass von Nutzungsplänen sind auf städtischer Ebene sowohl in der Gemeindeordnung der Stadt Bern vom 3. Dezember 1998 (GO; SSSB 101.1) als auch in der Bauordnung der Stadt Bern vom 24. September 2006 (BO; SSSB 721.1) geregelt. Die Stimmberechtigten beschliessen gemäss Art. 36 GO und Art. 87 BO über die baurechtliche Grundordnung sowie über alle Nutzungspläne, die diese in Art und Mass der Nutzung abändern. Das kantonale Recht sieht aber die Möglichkeit vor, eine Kompetenzdelegation von den Stimmberechtigten an das Parlament vorzunehmen (Artikel 66 Absatz 4 Buchstabe b Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0)).

Da neu zur Erfüllung der kantonalen Vorgaben für jede ZöN Zweckbestimmungen und die Grundzüge der Überbauung und Gestaltung im Anhang der Bauordnung festgelegt werden (siehe Abbildung 1), würde künftig z.B. für jede Änderung der Zweckbestimmungen einer ZöN eine Volksabstimmung nötig.

Um der Dynamik in der Stadtentwicklung gerecht zu werden und öffentliche Aufgaben möglichst effizient zu erfüllen, soll neu das Parlament Änderungen der ortsspezifischen Festlegungen von ZöN im Anhang der Bauordnung (Anhang II oder IIa) beschliessen können, unter Vorbehalt des fakultativen Referendums. Dies dient der Beschleunigung der Planerlassverfahren, der Effizienz in der Erfüllung öffentlicher Aufgaben und vermeidet unnötige Kosten. Die demokratischen Rechte der Bevölkerung bleiben über die Repräsentation durch das Parlament sowie die Möglichkeit der Ergreifung des fakultativen Referendums dabei gewahrt. Die Kompetenz zum Erlass neuer oder der Aufhebung bestehender ZöN liegt zudem weiterhin bei den Stimmberechtigten.

### **3.11 Klimaaoptimierte Gestaltung und Biodiversität**

Zur Minderung des Temperaturanstiegs bei Hitzewellen und zur Aufnahme von Wasser bei Starkregenereignissen sind entsiegelte, verdunstungsfähige Flächen zentral. Solche Flächen sind ebenfalls von hoher Bedeutung für die Biodiversität. Deklariertes Ziel der Stadt Bern ist es gemäss Biodiversitätskonzept 2025-2035 die natürliche Vielfalt – die Biodiversität – zu stärken. Dazu sind naturnahe Lebensräume zu erhalten und zu schaffen; diese sollen den Umwelt- und Erholungswert der Stadt Bern stärken.

Nebst den in den Kapitel 3.5 und 3.8 beschriebenen ortsspezifischen Festlegungen zur Förderung der grünen Infrastruktur sollen im Sinn des Rahmenplans Stadtklima Bern (RSB, 2024), der Energie- und Klimastrategie 2035 (EKS) und des Biodiversitätskonzepts 2025-2035 in ZöN generell:

- die ober- und unterirdische Versiegelung (d.h. auch die Unterbauung) neu auf ein betriebliches und funktionales Minimum beschränkt sein.
- Bauten und Anlagen flächensparend und möglichst kompakt angeordnet sein.
- ein möglichst grosser Anteil an naturnahen Lebensräumen und klimawirksamen Flächen geschützt und realisiert werden (siehe 5.16 und 5.17).

Da die öffentlichen Nutzungen in den ZöN sehr heterogen sind (z.B. Schulhaus, Park, Zoo, Kehrriechverbrennungsanlage, Kirche, Schwimmbad, Spital...), diese mit einem unterschiedlichen Bebauungsgrad verbunden sind (von nicht bebaut bis stark bebaut), deren Flächendimensionen, und die zu berücksichtigenden vorhandenen Qualitäten stark variieren, ist die Formulierung von allgemeingültigen quantitativen Festlegungen in Bezug auf klimaaoptimierte Gestaltung und Biodiversität im Rahmen der ZöN-Revision nicht zweckmässig. In Parkanlagen und auf Friedhöfen, beispielsweise, kann die Biodiversität einen sehr hohen Stellenwert einnehmen. Sportnutzungen sind schwieriger zu vereinbaren mit den Anforderungen der Biodiversität, da z.B. Rasensportfelder nur aus wenigen Gräserarten bestehen und regelmässig kurz geschnitten werden.

In einzelnen Fällen werden ortsspezifische Festlegungen zu naturnahen Lebensräumen vorgenommen (siehe Arealblätter 2 für Areale III.43 Weissenstein: Sportanlagen, III.50 Holligen: Sportanlage, Park, Familiengärten, III.69 Marzili/Schönau und IV.82 Dalmaziquai: Park). Damit wird der Erhalt der vorhandenen geschützten Naturwerte gewährleistet.

### 3.12 Abstände

### 3.12.1 Grenz- und Gebäudeabstände

Heute gelten in ZÖN jeweils die Grenz- und Gebäudeabstände der benachbarten Bauklasse. Grosse Grenzabstände haben primär eine wohngygienische Bedeutung. So stellen sie etwa die Besonnung der Hauptwohnseite von Wohngebäuden sicher. Diese Regelungen waren nur bedingt auf die spezifische Situation von ZÖN ausgerichtet. Daher erfolgt die Regelung zu den Grenz- und Gebäudeabständen neu differenzierter.

Gegenüber Parzellen in ZöN, ZaI, Schutz- und Landwirtschaftszonen gelten die privatrechtlichen Grenzabstände (Artikel 79 ff. EG ZGB vom 28. Mai 1911). Diese umfassen mindestens 3 Meter (bei offener Bauweise). Für eingeschossige An- und Nebenbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt sind, beträgt der Grenzabstand 2 Meter, sofern die mittlere Fassadenhöhe 4 Meter und ihre Grundfläche 60 m<sup>2</sup> nicht übersteigen.

Der Grenzabstand gegenüber Parzellen in anderen Zonen wird neu wie bei den Arbeitszonen in Abhängigkeit von der effektiv gebauten Höhe der Gebäude festgelegt. Je höher gebaut wird, desto grösser wird der erforderliche Grenzabstand: mindestens jedoch 4 Meter und höchstens 10 Meter. Zudem gelten bei Gebäuden auf derselben Parzelle keine Gebäudeabstände. Vorbehalten bleiben in jedem Fall die Vorgaben zum Brandschutz.

Zusätzlich haben die bestehenden Artikel 33 und 53 der Bauordnung einen Zusammenhang mit ZöN. Der Artikel 33 regelt heute, dass Grenzabstände ebenfalls gegenüber Zonengrenzen von Zonen im öffentlichen Interesse eingehalten werden müssen (und nicht nur Parzellengrenzen). Weiter regelt der Artikel 53 die Abstände der geschlossenen Bauweise in Wohnzonen. Konkret ist vorgeschrieben, dass die Grenz- und Gebäudeabstände in diesen Fällen gegenüber Zonen im öffentlichen Interesse einzuhalten sind.

Die Artikel 33 und 53 werden beibehalten, da diese sicherstellen, dass angemessene Abstände eingehalten werden und nicht zu nah an ZöN gebaut wird. Der Begriff «Zonen im öffentlichen Interesse» wird aufgehoben und wird durch die Formulierung «Zonen für öffentliche Nutzungen, Zonen für Nutzungen im allgemeinen Interesse und Schutzzonen» ersetzt. Dies hat keine materiellen Änderungen zur Folge (d.h. die Zonen, welche heute unter dem Begriff «Zonen im öffentlichen Interesse» zusammengefasst sind, werden neu individuell aufgezählt)

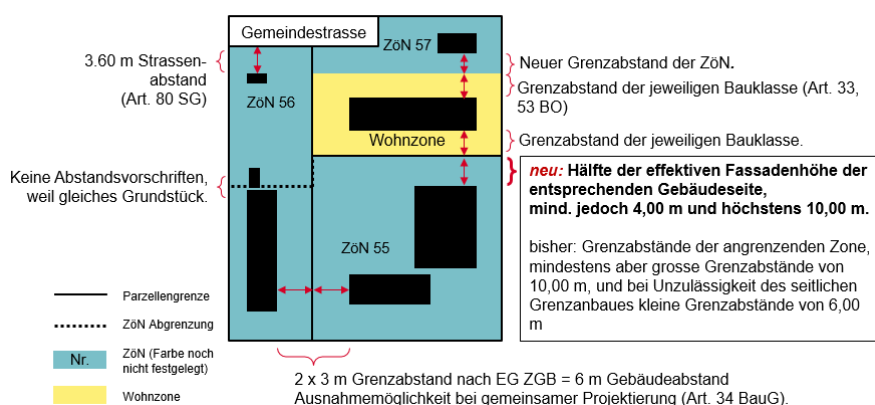


Abbildung 6 Abstandsregelung in den Zonen für öffentliche Nutzungen

### **3.12.2 Waldabstand**

Der gesetzlich einzuhaltende Abstand zwischen Bauten und Wald beträgt 30 Meter (Art. 25 des kantonalen Waldgesetzes vom 5. Mai 1997 (KWaG)). In einigen Fällen gewährt das Amt für Wald und Naturgefahren (AWN) praxisgemäss Abweichungen in Form von Wald-Baulinien (Art. 26 KWaG). Diese Wald-Baulinien sind von der relativen Lage (Himmelsrichtung und Topografie) der Bauzone und des Walds, der Grösse des Gebiets sowie der Art der Nutzung (Aufenthalt von Personen, Lagerhallen etc.) abhängig. Auch bei einer Reduktion des Waldabstands muss für Neubauten in jedem Fall ein Mindestabstand von 15 Meter eingehalten werden. Für verschiedene Kleinbauten, «bodenebene» Anlagen und andere Einrichtungen kann der Abstand reglementarisch generell auf 5.0 m reduziert und vom AWN genehmigt werden, unabhängig von der Regelung für Hauptbauten. Entscheidend ist dabei, dass geringer Schutzbedarf und geringes Schadenpotenzial für die Einrichtungen sowie eine geringe Auswirkung auf den Wald bestehen. Die zulässigen Bauten und Anlagen sind in den Vorschriften nutzungsspezifisch zu bezeichnen, damit die Beurteilung im Einzelfall klar ist.

Die Praxis des AWN bedeutet für die ZöN-Revision, dass einerseits allgemeine Bestimmungen in der BO und andererseits ortsspezifische Wald-Baulinien in der Überbauungsordnung Baulinienplan festgelegt werden:

- In den allgemeinen Bestimmungen der Bauordnung wird eine Festlegung der Reduktion des Abstands für Kleinbauten, Anlagen und weitere Einrichtungen auf 5 Meter eingeführt. Dabei handelt es sich um folgende Nutzungen: Kleinbauten, Erschliessungsanlagen, Haltestellen des öffentlichen Verkehrs, Parkierungsanlagen, Einfriedungen, Vordächer, Spiel- und Sportplätze, bodennahe Sportanlagen, Gartenanlagen, Kompostieranlagen, standortgebundene Sickergruben und Fluchttunnel, inklusive Ausgang sowie ähnliche Bauten oder Anlagen.
- Für spezifische Zonen wird in der stadtweiten Überbauungsordnung Baulinienplan eine Wald-Baulinie festgelegt. Dabei handelt es sich um folgende Areale: II.24 Forsthaus: Werkhof, II.25 Äussere Enge: Schule, II.37 Rossfeld: Stiftung, Matthäuskirche, II.38 Rossfeld: Schule, IV.95 Schosshalde: Jugendwohnheim, Schule, V.137 Schänzlihalde: Schule für Gestaltung. Auch in diesen Fällen sind im Baubewilligungsverfahren weiterhin Ausnahmen möglich.
- In den meisten Fällen wird jedoch auf eine Festlegung einer Wald-Baulinie verzichtet, da die Kriterien des AWN nicht erfüllt sind (oder die Erfüllung der Kriterien abstrakt und unabhängig von einem konkreten Bauvorhaben (noch) nicht aufgezeigt werden kann) und eine Festlegung keine Verbesserung mit sich bringt. Bei einem Neubau erfolgt die Beurteilung somit im Einzelfall. Es muss dann anhand eines konkreten Bauvorhabens geprüft werden, ob eine Ausnahmegewilligung erteilt werden kann.

Rechtmässig bewilligte Bauten geniessen Besitzstandsgarantie gemäss Art. 3 BauG. Alle «neuen» Regelungen zum Waldabstand beziehen sich auf Neubauten. Dazu zählen auch Ersatzneubauten, Erweiterungsbauten sowie «neubauähnliche» Erneuerungen des Bestands. Nicht betroffen sind Umbauten und Erneuerungen des Bestands, welche nicht als «neubauähnlich» einzustufen sind. Nach Art. 34 Abs. 1 KWaV gilt der Waldabstand ausserdem nicht für «Umbauten, Renovationen, Installationen im Gebäudeinnern sowie Anbauten, sofern der Waldabstand dadurch nicht verringert, der Zugang zum Wald nicht erschwert und die Zweckbestimmung des Gebäudes nicht verändert wird; [...] der äusseren Umgestaltung von Gebäuden (Fassaden, Dachformen, Materialien, Anstriche u. Ä.), soweit dadurch der Waldabstand nur unwesentlich verändert wird; [...]».

#### 4. Änderungen der Nutzungspläne

Mit der Revision der ZöN werden nebst der Gemeindeordnung und der Bauordnung (siehe Kapitel 3 – 5), der Nutzungszonenplan, der Bauklassenplan, der Lärmempfindlichkeitsstufenplan und der Baulinienplan (stadtweite Überbauungsordnung) angepasst.

##### 4.1 Änderungen Nutzungszonenplan

Zonen für öffentliche Nutzungen sind heute im Nutzungszonenplan als «Zonen für öffentliche Nutzungen F» sowie als «Zonen für private Bauten und Anlagen im allgemeinen Interesse F\*» definiert. Diese Kategorien wurden im Nutzungszonenplan entsprechend ausgewiesen und mit einer spezifischen Farbe und Signatur versehen. Neu wird diese Unterteilung vereinfacht (siehe Abbildung 5).

Künftig gibt es einerseits Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) und andererseits Zonen für Nutzungen im allgemeinen Interesse (ZaI) (siehe Kapitel 3.1).

Zur Unterscheidung im Nutzungszonenplan haben die ZaI zusätzlich eine Signatur (weisse Sterne). Da die ZöN und ZaI neu zonenspezifische Bestimmungen erhalten, werden die Zonen durchnummeriert. Die entsprechende Nummer aus dem Anhang II oder IIa der Bauordnung wird ebenfalls im Nutzungszonenplan eingetragen.

| Bisher                                                                                                              | Neu                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| NUTZUNGSZONE                                                                                                        | NUTZUNGSZONE                      |
| <div>FA</div> <div>FA*</div> <div>FB</div> <div>FB*</div> <div>FC</div> <div>FC*</div> <div>FD</div> <div>FD*</div> | <div>n ZöN</div> <div>n ZaI</div> |

Abbildung 7 ZöN und ZaI Farbe und Signatur im Nutzungszonenplan

Grundsätzlich war es aufgrund des hohen Bedarfs an ZöN-Flächen die Absicht, im Rahmen der ZöN-Revision möglichst keine ZöN in eine andere Nutzungszone (z.B. Wohnzone oder Dienstleistungszone) umzuzonen. In einem Einzelfall wird eine Umzonung vorgesehen, da die entsprechende Zone nachgewiesenermassen nicht für öffentliche Nutzungen genutzt wird (z.B. japanische Botschaft, Arealblatt II.12 Burgerspittel). Wenige weitere Umzonungen zu anderen Nutzungszonen erfolgen nur als Bereinigungen von Zonengrenzen in Bezug auf Parzellengrenzen. Sie sind den Arealblättern 2 zu entnehmen.

Weiter werden in Ausnahmefällen Parzellen neu zu einer ZöN umgezont. Dabei handelt es sich um Zonen, die sich bereits im Besitz der Stadt Bern befinden oder von einer Institution bereits für öffentliche Nutzung zur Verfügung gestellt werden.

#### **4.2 Änderungen Bauklassenplan**

Die Änderungen im Bauklassenplan beschränken sich auf die Darstellung der ZöN und ZaI. Im Bauklassenplan werden die ZöN und ZaI gleich wie im Nutzungszonenplan dargestellt. Neu wird der Bauklassenplan mit nummerierten Zonen genau wie der Nutzungszonenplan auf die Anhänge II und IIa der Bauordnung verweisen. Ausnahmen sind punktuelle Umzonungen (siehe Kapitel 6.1). Der Bauklassenplan ist nicht Gegenstand der Mitwirkung und wird für die kantonale Vorprüfung und nachfolgenden Planungsschritte aufbereitet.

#### **4.3 Änderungen Baulinienplan (stadtweite Überbauungsordnung)**

Baulinien begrenzen die bebaubare Fläche. Sie ersetzen generelle Abstandsvorschriften und sind in einem separaten Baulinienplan (stadtweite Überbauungsordnung) festgelegt. Wo sinnvoll, werden bestehende Baulinien mit der ZöN-Revision aufgehoben, verändert oder -in Einzelfällen - neu festgelegt. Grundsätzlich erfolgt dies im Rahmen der ZöN-Revision nur innerhalb der ZöN- oder ZaI -Perimeter. Die vorgesehenen Änderungen sind den Arealblättern 2 zu entnehmen.

#### **4.4 Änderung Lärmempfindlichkeitsstufenplan**

Gemäss Artikel 44 der Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV, SR 814.41) müssen Gemeinden den Nutzungszonen eine Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) zuordnen. Die Lärmempfindlichkeitsstufen sind Ausdruck des Lärmschutzbedürfnisses bzw. der Lärmempfindlichkeit in einem Gebiet; das höchste Lärmschutzbedürfnis entspricht der ES I, das tiefste der ES IV.

Die Stadt Bern führt einen Lärmempfindlichkeitsstufenplan, welcher Gebieten die jeweilige Lärmempfindlichkeitsstufe zuweist (Art. 17 BO). Die allermeisten Gebiete der Stadt Bern sind heute der ES II zugewiesen, einige der ES III. Die ES IV gilt nur punktuell.

Der Lärmempfindlichkeitsstufenplan soll im Rahmen der ZöN-Revision geändert werden. Er ist jedoch nicht Gegenstand der Mitwirkung und wird für die kantonale Vorprüfung und nachfolgenden Planungsschritte aufbereitet.

## **5. Rechtliche Rahmenbedingungen und planerische Grundlagen**

### **5.1 Bundesrecht**

Die Sicherung und die zweckmässige Koordination, der für die öffentlichen Bauten und Anlagen nötigen Flächen, ist Teil der Ziele und Planungsgrundsätze, die im Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG; SR 700) vorgegeben werden. Mit der ZöN-Revision werden die kommunalen planungsrechtlichen Bestimmungen für die bestehenden Zonen, welche explizit öffentlichen Bauten und Anlagen zur Verfügung stehen, aktualisiert. Eine wichtige Rahmenbedingung dabei ist die Siedlungsentwicklung nach innen (Art. 3 Abs. 3 Bst. a<sup>bis</sup> RPG):

- Die dichtere Bebauung und intensivere Nutzung der Bauzonen führt zu einer verstärkten und räumlich konzentrierteren Nachfrage nach öffentlichen Infrastrukturen und Angeboten (Schulen, Sportangebote, Unterhaltsinfrastrukturen).
- Durch die Verdichtung der privaten Grundstücke steigt der Bedarf nach öffentlichen resp. allgemein zugänglichen Grün- und Freiräumen (Parks und Plätze) mit einer guten Aufenthaltsqualität.
- Auch in den Zonen für öffentliche Nutzungen sind Verdichtungspotenziale zu schaffen und zu nutzen (Bildung, Verwaltung).

Die ZöN-Revision berücksichtigt diese grundsätzlichen Vorgaben. Die Bestimmungen für ZöN mit Bebauung ermöglichen eine qualitätsvolle Weiterentwicklung unter Berücksichtigung der Bedürfnisse der Umgebung und der Auswirkungen auf Ortsbild, Denkmalschutz, Stadtklima, Biodiversität etc. Die Bestimmungen für Freiräume werden so weiterentwickelt, dass die Aufenthaltsqualität und Klimawirksamkeit gesteigert werden. Grössere resp. für die Quartiere bedeutende Plätze sollen neu ebenfalls als ZöN, mit den Standardfestlegungen für urbane Freiräume (FU), gesichert werden.

Je nach ZöN unterschiedlich sind die Auswirkungen und Abhängigkeiten mit den verschiedenen sektoralen Vorschriften, insbesondere Gewässerschutz, Natur- und Heimatschutz, Störfallvorsorge, Lärmschutz, Wald, Schutz vor Naturgefahren etc. Diese werden, soweit relevant, ortsspezifisch berücksichtigt. Die entsprechenden Dokumentationen werden für die kantonale Vorprüfung und die nachfolgenden Planungsschritte aufbereitet.

Im Rahmen der ZöN-Revision werden mit Ausnahme von kleinräumigen Arrondierungen keine Einzonungen vorgenommen. Entsprechende übergeordnete Vorgaben von Bundes- und Kantonsrecht (Schutz/Schonung von Wald, Kulturland und Fruchtfolgeflächen) sind daher nicht von Einzonungen tangiert. Einzelfälle mit kleinräumigen Arrondierungen werden spezifisch dokumentiert und erfolgen in Übereinstimmung mit dem übergeordneten Recht.

### **5.2 Haushälterische Bodennutzung**

Folgende Elemente der ZöN-Revision stellen eine haushälterische Bodennutzung innerhalb der ZöN sicher:

- Die ZöN-Revision umfasst keine Einzonungen von Nichtbauzonen.
- Die Gesamtfläche der ZöN bleibt stabil, wenigen Umzonungen aus den ZöN in andere Bauzonen stehen wenigen Neuzuweisungen von anderen Bauzonen zu ZöN gegenüber.
- In der Bauordnung erfolgt nebst anderen Grundsätzen neu auch die grundsätzliche Vorgabe, dass «Bauten und Anlagen flächensparend und kompakt anzuordnen sind».

### **5.3 UNESCO-Weltkulturerbe**

Die Altstadt von Bern (Untere Altstadt, Obere Altstadt, Wohn- und Gewerbegebiet Matte) befindet sich seit 1983 auf der Liste des UNESCO-Weltkulturerbes. Am Erhalt der Welterbestätten besteht höchstes öffentliches Interesse.

Innerhalb des UNESCO-Weltkulturerbes liegen einzig zwei Zonen für öffentliche Nutzungen: jene der Volksschule Matte (Arealblatt I.1 Matte: Schule). Die ortsspezifischen Festlegungen im Anhang der Bauordnung nehmen stufengerecht Rücksicht auf die Schutzziele des UNESCO-Weltkulturerbes. Alle Gebäude der genannten Zonen sind inventarisiert; bei baulichen Eingriffen an inventarisierten Objekten sind die gesetzlichen Vorgaben (insbes. Art. 10a ff. BauG) einzuhalten.

### **5.4 ISOS**

Eine für viele ZöN wesentliche bundesrechtliche Vorgabe sind die Inhalte und Schutzziele des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS) für die Stadt Bern. Das ISOS stützt sich auf Artikel 5 des Bundesgesetzes vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451). Ziel des ISOS ist es, die Qualitäten, die zum nationalen Wert der bezeichneten Ortsbilder führen, zu erhalten und zu vermeiden, dass ihnen irreversibler Schaden zugefügt wird. Das ISOS soll deshalb bei Denkmal- und Ortsbildpflege sowie bei raumplanerischen Massnahmen im Umfeld von Ortsbildern von nationaler Bedeutung systematisch als Entscheidungsgrundlage beigezogen werden. Das Bundesinventar ISOS ist auch bei der Erfüllung von kommunalen Aufgaben zu berücksichtigen.

Städtebaulich sensible ZöN und insbesondere jene, welche sich in ISOS-A-Gebieten befinden, wurden im Rahmen der Planungsarbeiten identifiziert. Für diese Zonen wurde die Festlegung der Grundzüge der Überbauung und Gestaltung mit höchster Sorgfalt und in Rücksichtnahme auf den Bestand vorgenommen. Das ISOS wird zusammen mit dem Bauinventar stufengerecht berücksichtigt (siehe 5.8).

### **5.5 Naturschutz (Bund)**

Auf nationaler Ebene bestehen verschiedene Bundesinventare. Sie schützen Landschaften und Naturdenkmäler (BLN), Hochmoore, Flachmoore, Auen und Gletschervorfelder, Amphibienlaichgebieten, Trockenwiesen und -weiden, Wasser- und Zugvogelreservate, Moorlandschaften und Jagdbanngebiete. Daneben werden u.a. diverse einheimische Tiere und Pflanzen, Biotope, Moore, Pärke oder Uferschutzvegetation unmittelbar durch das Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG) geschützt.

Gewisse ZöN werden durch obengenannte inventarisierte Objekte oder -flächen überlagert. Sie werden, soweit relevant, ortsspezifisch berücksichtigt. Im Rahmen der parallellaufenden BGO-Revision wird ein Inventar der Natur- und Landschaftswerte erstellt. Damit wird eine Übersicht über die vorhandenen Naturwerte erarbeitet. Die grundeigentümerverbindliche Sicherung vorhandener Natur- und Landschaftswerte ist ebenfalls Gegenstand der BGO-Revision.

### **5.6 Planbeständigkeit**

Sollten nach der Inkraftsetzung der ZöN-Revision neue planungsrechtliche Änderungen, die Gegenstand der vorliegenden Revision sind, erforderlich werden, sind diese grundsätzlich erst wieder nach Ablauf der sogenannten

Planbeständigkeitsfrist (ca. 10–15 Jahre) zulässig oder wenn sich die rechtlichen oder tatsächlichen Verhältnisse wesentlich verändert haben (Art. 21 RPG).

Betreffend gewisse Zonen (z.B. III.60 Eigerplatz: Bernmobil Betriebsstandort) wird in den Arealblättern allerdings darauf hingewiesen, dass es sich bei der aktuellen Revision um eine reine Überführung des aktuellen Bestands in die formell aufgrund von Artikel 77 BauG erforderliche Systematik handelt, jedoch materiell keine Änderungen vorgenommen werden und dadurch auch die Planbeständigkeit nicht oder nur in abgeschwächter Form ausgelöst wird. Nach erfolgter Erarbeitung von Bedarfsnachweisen und Projektgrundlagen sind Anpassungen auch vor Ablauf der üblichen Planbeständigkeitsfrist möglich.

Zusätzliche Areale, welche nicht Gegenstand der vorliegenden ZöN-Revision sind, können ohne Einschränkungen (d.h. vor Ablauf der Planbeständigkeitsfrist der vorliegenden ZöN-Revision) umgezont werden (wenn sich zum Beispiel aufgrund der «Koordinierten Infrastrukturplanung» (siehe 2.5) grösserer zusätzlicher Bedarf ergeben würde).

## **5.7 Kantonales Recht**

Gemäss der kantonalen Gesetzgebung, insbesondere dem heutigen, Artikel 77 BauG, sind für jede ZöN ortsspezifische Bestimmungen zum Zweck sowie zu den Grundzügen der Überbauung (insbesondere Nutzungsmass, Höhenvorgaben etc.) und Gestaltung festzulegen. Die allermeisten ZöN der Stadt Bern erfüllen diese Anforderungen nicht, da sie mehrheitlich altrechtlichen, sogenannten «Freiflächen» entsprechen, die noch vor Erlass des heutigen Artikel 77 BauG festgelegt wurden.

Die ZöN-Revision soll mitunter für alle ZöN sicherstellen, dass die Festlegungen zu den einzelnen Zonen die gesetzlichen Anforderungen wieder erfüllen. Die neue, im Rahmen der ZöN-Revision erarbeitete Systematik legt für die einzelnen Zonen die Zweckbestimmung sowie die Grundzüge der Überbauung (insbesondere Nutzungsmass, Höhenvorgaben etc.) und Gestaltung fest.

Das kantonale Recht (Baugesetzgebung und Richtplanung) überträgt die Sicherung der Zonen für die öffentlichen Infrastrukturen und Angebote im Wesentlichen an die Gemeinden. Nur wenige öffentliche Nutzungen mit wesentlichen Auswirkungen auf Raum und Umwelt werden auf Richtplanstufe konkret behandelt. In der Stadt Bern sind dies die Energiezentrale Forsthaus (Arealblatt II.23 Forsthaus: Energiezentrale), die Abwasserreinigungsanlage (ARA) Neubrück (Arealblatt II.33 Neubrück: ARA), die Deponie Rehhag in Bümpliz (alle mit Überbauungsordnungen bereits genügend geregelt bzw. in laufenden Verfahren und nicht Gegenstand der ZöN-Revision). Alle weiteren konkret geregelten Inhalte (insbes. verkehrsintensive Vorhaben (ViV) von kantonaler Bedeutung, betreffen die ZöN nicht oder spielen für ZöN nur eine untergeordnete Rolle. Auch in den kantonal definierten Entwicklungsschwerpunkten spielen die ZöN in der Regel nur eine untergeordnete Rolle. Gewichtige Ausnahmen, wie die Standorte Bern-Expo und das Eishockeystadion (Arealblatt IV.114 Grosse Allmend) werden in separaten Verfahren bearbeitet und sind deshalb nicht Gegenstand der ZöN-Revision.

Die kantonalen Bestimmungen zum Baulandbedarf und zur Innenentwicklung sind für die öffentlichen Nutzungen nur bedingt anwendbar. Da sich die ZöN-Revision auf die bestehenden öffentlichen Nutzungen resp. Zonen beschränkt, wird grundsätzlich kein zusätzliches Bauland beansprucht.

## **5.8 Ortsbild und Bauinventar**

Das Bauinventar umfasst erhaltenswerte und schützenswerte Gebäude (nachfolgend inventarisierte Objekte) sowie Bau- und Strukturgruppen. Die weiteren Kategorien des Bauinventars sind für die ZöN-Revision nicht relevant. Die ortsspezifischen Informationen hierzu sind auf den Arealblättern 1 zu finden.

Bei baulichen Eingriffen an inventarisierten Objekten sind die gesetzlichen Vorgaben (insbes. Art. 10a ff. BauG) einzuhalten. Der Umgang mit den Objekten erfordert Sorgfalt bei Projektierung und Realisierung. Im Einzelfall ist zu berücksichtigen, ob der Schutz/Erhalt eines Gebäudes vertraglich gesichert ist. Die ZöN-Revision ändert hierbei nichts und diese gesetzlichen Vorgaben sind unbeachtet der Festlegungen in den Anhängen II und IIa zur Bauordnung einzuhalten.

Im Rahmen der ZöN-Revision werden mit der Festlegung der Grundzüge der Überbauung und Gestaltung ortsbild- und denkmalpflegerisch relevante Änderungen vorgenommen. Die neuen Bestimmungen sichern städtebauliche Qualitäten und pflegen den Ortsbildschutz. Für einige ZöN ändert die Revision mit ihrer neuen Systematik wenig, da in spezifischen Zonen der Schutz des Ortsbilds oder der Einzelobjekte Vorrang hat.

Die ortsspezifischen Festlegungen pro ZöN, welche neu im Anhang der Bauordnung dargestellt werden, nehmen Rücksicht auf das Bauinventar und vorhandene inventarisierte Objekte. Städtebaulich sensible Zonen und solche, welche sich in Baugruppen gemäss Bauinventar oder ISOS-A-Gebieten befinden, wurden im Rahmen der Vorarbeiten identifiziert. Für diese Zonen wurde die Festlegung der Grundzüge der Überbauung und Gestaltung mit höchster Sorgfalt und in Rücksichtnahme auf den Bestand vorgenommen. Zudem wird bei diesen Zonen u.a. folgende ortsspezifische Festlegung im Anhang der Bauordnung getroffen: *Für Neubauten und wesentliche Um- und Ergänzungsbauten (ausgenommen Bauvorhaben von klar untergeordneter Bedeutung oder provisorischer Art) muss ein qualitätssicherndes Verfahren nach Art. 99a BauV durchgeführt werden, in welchem mindestens eine stimmberechtigte städtische Fachvertretung in Absprache mit dem Stadtplanungsamt in der Jury vertreten ist.*

## **5.9 Naturschutz (Kanton)**

Die Inventare des Kantons ergänzen die Inventare des Bundes (siehe 5.5). Sie umfassen geschützte botanische Objekte, geschützte geologische Objekte, Wildwechselkorridore, Naturschutzgebiete wie Feuchtgebiete (Flachmoore, Hochmoore, Amphibienlaichgebiete, Auengebiete) und Nährstoffpufferzonen, Trockenstandorte und ein Waldnaturlandinventar. Auch auf regionaler Ebene bestehen Festlegungen zum Schutz von Natur- und Landschaftsräumen (z.B. «Grünes Band»).

Diverse ZöN werden durch obengenannte inventarisierte Objekte oder -flächen überlagert. Sie werden, soweit relevant, ortsspezifisch berücksichtigt. Im Rahmen der parallellaufenden BGO-Revision wird ein Inventar der Natur- und Landschaftswerte erstellt. Damit wird eine Übersicht über die vorhandenen Naturwerte erarbeitet. Die grundeigentümerverbindliche Sicherung von Natur- und Landschaftswerte ist ebenfalls Gegenstand der BGO-Revision. Innerhalb der ZöN-Revision werden insbesondere mit der Festlegung von minimalen Grünflächenziffern resp. -anteilen entsprechende Voraussetzungen für die Umsetzung zahlreicher Naturschutzziele geschaffen.

### **5.10 Altlasten**

Es wurde für alle Areale der ZöN-Revision eine Analyse der gemäss Kanton bekannten Altlasten durchgeführt. 38 Zonen sind teilweise als belastete Standorte im Altlastenkataster des Kantons verzeichnet. Davon ist nur der Standort ehem. Gaswerkareal akut sanierungsbedürftig (Arealblatt III.190 Gaswerkareal). Für alle anderen Standorte gilt, dass eine Altlastensanierung bei einem baulichen Eingriff in den Untergrund zu prüfen ist. Für alle Standorte kann festgehalten werden, dass durch die ZöN-Revision keine Änderung der bestehenden Situation erfolgt und ein aktiver Handlungsbedarf erst bei Bauvorhaben entsteht. Bei keiner ZöN ist die zweckmässige Nutzung durch die Altlast in Frage gestellt.

Die Sanierung der Altlast ehem. Gaswerkareal ist Teil der Arealentwicklung Zone mit Planungspflicht Gaswerkareal, welche in einem separaten Verfahren erfolgt. Gegenstand der ZöN-Revision sind nur Zonenteile, die bisher und künftig keine Bebauung zulassen und keine Bodeneingriffe vorsehen.

### **5.11 Regionale Planungsinstrumente**

Das regionale Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) stimmt die Verkehrs- und Siedlungsentwicklung regional ab. Insbesondere Umstrukturierungsgebiete und Entwicklungsschwerpunkte umfassen auch einzelne ZöN. Diese sind jedoch in den einzelnen Gebieten von untergeordneter Bedeutung (z.B. Schulen in einem Entwicklungsgebiet) oder werden in separaten Verfahren behandelt und sind deshalb von der ZöN-Revision ausgenommen (z.B. Bern-Expo/Allmenden, Multimodale Drehscheibe Neufeld etc.). Darüber hinaus gibt es keine regionalen Vorgaben zu den öffentlichen Nutzungen allgemeiner oder zonenspezifischer Art.

Soweit ZöN als Hochhausstandorte vorgesehen sind, berücksichtigen diese die Vorgaben des regionalen Hochhauskonzepts und die weiteren (kantonalen) gesetzlichen Rahmenbedingungen. Allerdings sind zu diesen Hochhausstandorten noch vertiefte Abklärungen nötig. Diese sind noch im Gang und werden für die kantonale Vorprüfung vorliegen und dokumentiert (siehe 3.5 Höhenfestlegung).

### **5.12 Städtische Planungsinstrumente**

Nebst den nationalen, kantonalen und regionalen Planungsinstrumenten sind für die ZöN-Revision einige städtische Planungsinstrumente von hoher Relevanz. Diese sind entweder behördenverbindlich oder behördenanweisend.

### **5.13 STEK 2016**

Das Stadtentwicklungskonzept Bern (STEK 2016) ist die strategische Richtschnur zur räumlichen Stadtentwicklung von Bern. Das STEK 2016 formuliert drei Handlungsfelder, welche auch die ZöN-Revision begleiten:

- Bern wächst dynamisch
- Bern ist grün und vernetzt
- Bern lebt in Quartieren

Das Stadtentwicklungskonzept Bern (STEK 2016) ist handlungsanweisend und wurde unter anderem für die strategische Ausrichtung von ortsspezifischen Festlegungen von einzelnen ZöN hinzugezogen. Dies ist zum Beispiel der Fall

gewesen bei der Abwägung, ob unversiegelte Grünflächen vorgeschrieben werden oder ob Entwicklungspotenzial für Sportanlagen geschaffen wird.

#### **5.14 Freiraumkonzept**

Freiräume dienen Aufenthalt, Austausch, Erholung, Spiel und Sport. Ziel der ZöN-Revision ist die Sicherung von städtebaulichen Qualitäten und der Schutz von Grünflächen und öffentlichen Freiräumen. Im Kontext der nachhaltigen Entwicklung kommt den Freiräumen auch im Stadtentwicklungskonzept Bern 2016 (STEK 2016) eine wesentliche Bedeutung zu.

Das Freiraumkonzept (2018) zeigt auf, wie sich die städtischen Parkanlagen, Plätze, stadtraumprägenden Strassen aber auch zweckgebundene Freiräume wie Schulanlagen und Familiengärten weiterentwickeln sollen. Im Zentrum steht dabei die Ausgestaltung der Freiräume als stadtstrukturierende Elemente im Kontext mit der Freiraumversorgung der Quartier- und Stadtbevölkerung.

Bedeutende Freiräume werden künftig über die Standardfestlegungen FG, FGB, FU und FS gesichert, und deren nutzungsorientierte, klima- und biodiversitätswirksame Gestaltung durch diese gefördert (siehe 3.8). Während die durchgrünten Freiräume mit ihrer hohen Grünflächenziffer die grüne Infrastruktur der Stadt bilden, sind die urbanen Freiräume als städtische Plätze mit Baumbestand eine entscheidende Grundlage eines vitalen Quartierlebens und der Nachbarschaftsbildung. Sowohl die durchgrünten als auch die urbanen Freiräume ermöglichen damit eine hohe Lebensqualität in der wachsenden Stadt.

#### **5.15 Energie und Klimaschutz**

Mit der Energie- und Klimastrategie 2035 (EKS) der Stadt Bern gibt es ein aktuelles, ämterübergreifendes Umsetzungsinstrument zum Klimaschutz. Die darin enthaltenen Handlungsfelder und Massnahmen bilden die Grundlage zukünftigen städtischen Handelns im Bereich Energie. Die EKS 2035 löste 2024 die im Jahr 2015 in Kraft gesetzte Vorgängerstrategie ab. Grundlage der neuen Energie- und Klimastrategie ist das städtische Klimareglement: Dieses gibt konkrete Ziele und verbindliche CO<sub>2</sub>-Absenkpfade, insbesondere für Wärme und Mobilität, für das gesamte Stadtgebiet vor.

Die Einwohnergemeinde Stadt Bern ist Eigentümerin einer Vielzahl von Parzellen, welche von der ZöN-Revision betroffen sind. In Bezug auf ZöN sind insbesondere die Massnahmen der EKS, welche sich an die Stadtverwaltung richten, von hoher Relevanz. Dazu gehören unter anderem folgende Massnahmen.

- EGV-1 Effizienzsteigerung durch bauliche Massnahmen
- EGV-2 Effizienzsteigerung durch betriebliche Massnahmen
- EGV-3 Ersatz fossiler Heizungen durch erneuerbar betriebene Heizungen vorantreiben
- EGV-4 Ausbau von Solaranlagen
- KaV-1 Anpassung an den Klimawandel bei Liegenschaften im Besitz der Stadt Bern

Weiter wird durch das kantonale Energiegesetz, welches seit Januar 2023 in Kraft ist, für Neubauten sowie Erweiterungsbauten eine gewichtete Gesamtenergieeffizienz gefordert (Art. 42 KEnG). Dies gilt übergeordnet für den gesamten Kanton Bern und betrifft somit ebenfalls die Stadt Bern. Dieses Gesetz fördert dadurch die Energieeffizienz

bei Neu- und Erweiterungsbauten in ZöN, weshalb im Rahmen der ZöN-Revision keine weiteren Vorschriften erlassen werden.

Viele von der ZöN-Revision betroffene Parzellen werden durch Immobilien Stadt Bern bewirtschaftet. Auf Projektebene folgt Immobilien Stadt Bern ihren Strategien Nachhaltige Entwicklung Immobilien Fondsvermögen und Verwaltungsvermögen. Im neu jährlich erscheinenden Nachhaltigkeitsfaktenblatt erfasst Immobilien Stadt Bern die Energie- und Klimakennzahlen der städtischen Liegenschaften – etwa in Bezug auf Stromverbrauch, Treibhausgasemissionen oder der Leistung der installierten Photovoltaikanlagen. Das zuletzt erschienene Nachhaltigkeitsfaktenblatt 2024 orientiert sich an der städtischen Energie- und Klimastrategie 2035 (EKS 2035).

Ein weiterer Grossteil der Grundstücke ist im Besitz des Kantons Bern (AGG). Das AGG legt für die kantonalen Bauten Standards zu «Nachhaltig bauen und bewirtschaften» fest und stellt deren Umsetzung sicher. Energiestandards wie beispielsweise Minergie-P bei Neubauten oder Minergie bei Grossinstandsetzungen (gesetzliche Auflage) oder die Nutzung der Sonnenenergie legen hierfür die Basis. Erhöhte Anforderungen an den Kanton Bern gelten gemäss Artikel 52 Abs. 2 und 3 KEnG. Dadurch nimmt der Kanton eine Vorbildfunktion wahr.

Einige Grundstücke, welche mit der ZöN-Revision erfasst werden, befinden sich zudem im Eigentum des Bundes. Der Bundesrat hat im Jahr 2019 beschlossen, die Bundesverwaltung bis 2030 klimaneutral zu machen. Der Bund ist aktuell an der Ausführung der Umsetzungskonzepte Gebäudesanierungen, Strom- und Wärmeproduktion sowie Ladestationen.

## **5.16 Klimaanpassung**

Der Rahmenplan Stadtklima Bern definiert stadtplanerische Massnahmen zur Anpassung an den Klimawandel. Er ist ein Planungswerkzeug für Ämter und Fachstellen, ein Leitfaden für Fachplanende und Bauherrschaften. Weiter dient er der Sensibilisierung der Bevölkerung. Folgende Massnahmen des Rahmenplans Stadtklima Bern (RSB, 2024) stehen in enger Verbindung mit der ZöN-Revision:

- G2: Grünräume erhalten und neu schaffen
- G4: Grünräume klimawirksam optimieren
- G7: Grünräume zu Schwämmen und Starkregenretentionsflächen entwickeln
- M2: Befestigte Oberflächen klimaoptimiert gestalten
- M5: Mobilitätsräume zu Schwämmen entwickeln
- S1: Sich kühlende, hitze- und starkregenoptimierte Siedlungsstrukturen entwickeln

Die Revision schafft die Voraussetzungen für den Unterhalt und die Weiterentwicklung von öffentlichen Nutzungen dienenden Gebäuden und schützt gleichzeitig vielerorts den Freiraum u.a. zugunsten der Klimaanpassung.

Im Sinne des Rahmenplans Stadtklima Bern (RSB, 2024) und der Energie- und Klimastrategie 2035 (EKS) soll sich in ZöN die ober- und unterirdische Versiegelung gemäss Artikel 24 Absatz 6 BO neu auf ein betriebliches und funktionales Minimum beschränken. Bauten und Anlagen sind flächensparend und möglichst kompakt anzuordnen. Andererseits soll gemäss Artikel 24 Absatz 7 BO ein möglichst grosser Anteil an naturnahen Lebensräumen und klimawirksamen Flächen realisiert werden.

Bedeutende klimawirksame Freiräume werden künftig über die Standardfestlegungen FG, FGB und FU gesichert. Während die durchgrüntten Freiräume mit ihren hohen Grünflächenziffern zur Kaltluftentstehung und Durchlüftung des Stadtkörpers beitragen, wirken die urbanen Freiräume als Stadtplätze mit Baumbestand und sickerfähigen Belägen kühlend. Zudem soll neu für eine Vielzahl von ZöN mit Bebauung, die also nicht per se Freiräume sind, eine Grünflächenziffer eingeführt werden. Mit dieser werden zum Beispiel begrünte Aussenräume von Schulanlagen besser vor der Überbauung oder Versiegelung geschützt.

### **5.17 Biodiversität**

Mit dem neuen Biodiversitätskonzept 2025–2035 setzt die Stadt Bern klare Ziele für den Schutz und die Förderung der Natur und Biodiversität. Das Biodiversitätskonzept mit seinen aktualisierten Handlungsfeldern und Zielen ist für die Stadtverwaltung ein richtungsweisendes und verbindliches Instrument. Die Einwohnergemeinde Stadt Bern ist Eigentümerin einer Vielzahl von Parzellen, welche von der ZöN-Revision betroffen sind. Konkret bedeutet dies, dass bei baubewilligungsrelevanten Eingriffen auf Eigentum der Stadt Bern das Biodiversitätskonzept verbindlich gilt. Die Stadt Bern nimmt somit eine Vorreiterrolle ein.

Da die öffentlichen Nutzungen in den ZöN sehr heterogen sind (z.B. Schulhaus, Park, Zoo, Kehrriechverbrennungsanlage, Kirche, Schwimmbad, Spital...), diese mit einem unterschiedlichen Bebauungsgrad verbunden sind (von nicht bebaut bis stark bebaut), deren Flächendimensionen, und die zu berücksichtigenden vorhandenen Qualitäten stark variieren, ist die Formulierung von allgemeingültigen quantitativen Festlegungen in Bezug auf klimaoptimierte Gestaltung und Biodiversität im Rahmen der ZöN-Revision nicht zweckmässig (siehe 3.11 für weitere Erläuterungen). Das Biodiversitätskonzept 2025-2035 definiert jedoch für alle städtischen Grundstücke im Verwaltungs- und Finanzvermögen spezifische Zielwerte für naturnahe Lebensräume, welche für die Stadt Bern überlagernd gelten. Dadurch muss bei einem städtischen Bauvorhaben aufgezeigt werden, wie die Zielwerte möglichst gut eingehalten werden können.

In einzelnen Fällen werden ortsspezifische Festlegungen zu naturnahen Lebensräumen ebenfalls im Rahmen der ZöN-Revision vorgenommen (siehe Arealblätter 2 für die Areale III.43 Weissenstein: Sportanlagen, III.50 Holligen: Sportanlage, Park, Familiengärten, III.69 Marzili/Schönau und IV.82 Dalmaziquai: Park). Damit wird der Erhalt der geschützten vorhandenen Naturwerte gewährleistet und die öffentliche Nutzung und Zugänglichkeit zugleich gesichert.

Im Rahmen der parallellaufenden BGO-Revision wird ein Inventar der Natur- und Landschaftswerte erstellt. Damit wird eine Übersicht über die vorhandenen Naturwerte erarbeitet. Die grundeigentümergebundene Sicherung von Natur- und Landschaftswerte ist ebenfalls Gegenstand der BGO-Revision.

### **5.18 Rasensportstrategie**

Die im Jahr 2024 vom Gemeinderat beschlossene Rasensportstrategie zeigt auf, mit welchen Massnahmen die Trainings- und Spielkapazitäten in den nächsten zehn Jahren erhöht werden sollen. Aus Gründen der Ressourceneffizienz setzt die Strategie in erster Linie auf eine optimierte Nutzung der bestehenden Anlagen.

Die ZöN-Revision berücksichtigt die Massnahmen der Rasensportstrategie. Sofern die vom Gemeinderat mit der neuen Rasensportstrategie beschlossenen Massnahmen umgesetzt werden, kann der zusätzliche Bedarf an Nutzungsstunden bis 2035 gedeckt werden.

### **5.19 Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder und Verkehr**

Grösstenteils regelt das kantonale Recht (Art. 16ff BauG; Titel 8 BauV) die Anzahl zu erstellende Abstellplätze. Somit geben Baugesetz und Bauverordnung den zu beachtenden kantonalgesetzlichen Rahmen vor, sowohl in Bezug auf Motorfahrzeuge wie auf Fahrräder.

Artikel 18 BauG steht den Gemeinden jedoch zu, in Gebieten, die vom Fahrzeugverkehr zu entlasten oder freizuhalten sind, die Anzahl der erfordernten Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu reduzieren. Mittels einem Mobilitätskonzept ist es daher möglich, die kantonal erforderliche Mindestanzahl an Abstellplätzen zu unterschreiten. Eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist dafür mitunter erforderlich.

Die Bauverordnung des Kantons Bern unterscheidet die erforderlichen Veloabstellplätze nach Nutzung (Art.54c BauV). Je nach öffentlicher Nutzung, sind ein, zwei, drei oder 10 Veloabstellplätze pro 100 m<sup>2</sup> Geschossfläche erforderlich. Auch von diesen Festlegungen ist eine Abweichung möglich und die Normen des Schweizerischen Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) können ergänzend beigezogen werden.

Da die öffentlichen Nutzungen in den ZöN sehr heterogen sind (z.B. Schulhaus, Park, Zoo, Kehrriechverbrennungsanlage, Kirche, Schwimmbad, Spital...) und deren Erschliessungssituationen sehr heterogen sind, können keine zweckmässigen allgemeingültigen Aussagen zum Verkehr gemacht werden. Feststeht, dass die Stadt Bern auf stadtverträglichen Verkehr setzt. Gemäss der Energie- und Klimastrategie 2035 (EKS), dem STEK2016 und der Velo-Offensive, stellen der Ausbau des ÖV und der Veloinfrastruktur zentrale Handlungsfelder des Gemeinderats dar. Gemäss der EKS2035 soll der motorisierte Individualverkehr gegenüber dem Referenzjahr 2021 bis 2035 um 17 Prozent abnehmen. Dabei wird der ÖV weiter ausgebaut und der Veloverkehr konsequent gefördert. Die Thematik zum Verkehr wird für die nachfolgenden Planungsschritte vertieft.

### **5.20 Bezug zur laufenden BGO-Revision**

Die Revision der Zonen für öffentliche Nutzungen und die Revision der baurechtlichen Grundordnung (BGO-Revision) sind zwar unabhängig voneinander, werden aber laufend aufeinander abgestimmt. Insbesondere in Bezug auf Änderungen gewisser Zonengrenzen besteht Koordinationsbedarf zwischen den Revisionen.

Gegenstand dieser ZöN-Revision sind in erster Linie bereits bestehende ZöN. Es ist deshalb möglich, dass im Rahmen der BGO-Revision weitere Umzonungen zu neuen ZöN vorgenommen werden (vgl. Ziff. 2.4). Die Planerlassverfahren der beiden Revisionen werden sich zeitlich überlappen und die einzelnen Verfahrensschritte durch das Stadtplanungsamt koordiniert.

## **6. Verfahren**

Die öffentliche Mitwirkung zur Teilrevision der Bauordnung: Zonen für öffentliche Nutzungen dauert vom 11. November 2025 bis zum 16. Februar 2026. Mit der dreimonatigen Mitwirkungsfrist möchte der Gemeinderat dem Umstand gerecht werden, dass das Geschäft sehr umfassend ist und entsprechend viele Grundeigentümerschaften, Nachbarschaften, Nutzende und Quartierbewohnende betroffen sind. So kann den Mitwirkenden genügend Zeit für Rückmeldungen eingeräumt werden. Gleichzeitig besteht dadurch die Möglichkeit, die Inhalte der Revision besser zu vermitteln und die Akzeptanz der Vorlage zu erhöhen. Die zuständige Kommission für Planung, Verkehr und Stadtgrün (PVS) und der Stadtrat können die Mitwirkungsvorlage ebenfalls im Zeitraum der Mitwirkung zur Kenntnis nehmen.

Im Anschluss wird die Präsidialdirektion den Mitwirkungsbericht erstellen und die Vorlage voraussichtlich im Jahr 2026 dem kantonalen Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zur Vorprüfung einreichen. Die Präsidialdirektion geht gemäss bisherigen Erfahrungen davon aus, dass die kantonale Vorprüfung nicht wie gesetzlich vorgeschrieben innert drei Monaten abgeschlossen werden kann. Die Leitbehörde (Amt für Gemeinden und Raumordnung) und die kantonalen Fachstellen konnten die gesetzlichen Fristen in den letzten Jahren nicht einhalten. Die Präsidialdirektion geht davon aus, dass die öffentliche Auflage im Jahr 2028 stattfinden kann. Erfahrungen aus anderen Gemeinden im Kanton Bern haben gezeigt, dass sowohl die Bearbeitung der Rückmeldungen des Kantons aus der Vorprüfung wie auch die Einsprache-Verhandlungen zeitintensiv werden könnten. Die Volksabstimmung wäre dann für das Jahr 2029 geplant und die Genehmigung für das Jahr 2030.

## **Kontakt/Impressum**

### **Stadt Bern**

Stadtplanungsamt  
Zieglerstrasse 62  
Postfach  
3000 Bern

Telefon 031 321 70 10  
[stadtplanungsamt@bern.ch](mailto:stadtplanungsamt@bern.ch)  
[www.bern.ch/stadtplanung](http://www.bern.ch/stadtplanung)

