



Stadt Bern
Präsidialdirektion

Stadtplanungsamt

Fragen? Antworten.

Faktenblatt zur Revision der Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)

Stand: 30.10.2025

Ausgangslage und Nutzen

Warum braucht es die ZöN-Revision?

Die Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) sichern Flächen für öffentliche Infrastrukturen wie Schulen, Frei- und Grünräume, Sportanlagen, aber auch Spitäler, Kirchen, Friedhöfe, Entsorgungs- oder Energieanlagen. In der Stadt Bern gibt es 191 solche ZöN-Areale mit insgesamt 350 Zonen für öffentliche Nutzungen. Die ZöN umfassen rund ein Viertel des Baugebiets der Stadt Bern. In vielen dieser Areale genügen die bestehenden Regelungen dem kantonalen Gesetz nicht mehr. Dies verunmöglicht eine Weiterentwicklung bestehender oder neuer Nutzungen, weil solche Vorhaben nicht bewilligungsfähig sind. Deshalb revidiert die Stadt Bern die ZöN-Vorschriften in der baurechtlichen Grundordnung (BGO). Die ZöN-Revision legt für die einzelnen Areale die Zweckbestimmung (zulässige Nutzungen) sowie die Grundzüge der Überbauung (insbesondere Nutzungsmass, Höhenvorgabe, bauliche Dichte) und die Gestaltung fest. Die ZöN-Revision erleichtert die städteverträgliche Weiterentwicklung der öffentlichen Infrastruktur an den bestehenden Orten. Dank der Revision lassen sich Bauten und Anlagen für öffentliche Nutzungen schneller realisieren und die Kosten für Einzelverfahren fallen weg. Nicht Teil der Revision ist die mittel- bis langfristige Bereitstellung zusätzlicher Standorte für die öffentliche Infrastruktur.

Was war der Auslöser?

Vor der Bewilligung und Ausführung der meisten Bauvorhaben in ZöN-Arealen ist heute ein Planänderungsverfahren erforderlich. Das ist die Folge von zwei kantonalen Gerichtsurteilen aus den Jahren 2011 und 2015. Im ersten Urteil ging es um das Tierheim Eymatt: Der Berner Tierschutz wollte das alte Gebäude durch ein neues ersetzen; hierfür war eine neue Erschliessung erforderlich, die der Gemeinde mittels geringfügiger Änderung des bestehenden Zonenplans ermöglichen wollte. Doch das Verwaltungsgericht urteilte, dass für die fragliche Zone die Zweckbestimmung und die Grundzüge der Überbauung und Gestaltung festgelegt werden müssten, was ein ordentliches und damit aufwändigeres Verfahren zur Folge gehabt hätte. Das zweite Urteil betraf die geplante Umnutzung eines alten Garderobengebäudes zu einem Quartiertreff auf dem Sportplatz Weissenstein und lautete ähnlich. Seit 2011 hat die Stadt Bern aufgrund der kantonalen Vorgaben über ein Dutzend Planänderungsverfahren durchgeführt, beispielsweise für die Sanierung und Erweiterung von Schulhäusern (Bitzios, Stapfenacker, Manuel, Pestalozzi, Bethlehemacker u.a.) ebenso wie für das Neubauvorhaben des Restaurants Dählhölzli oder die Bereitstellung von Kunstrasenfeldern auf der grossen Allmend.

Warum hat die Stadt die ZöN-Vorschriften nicht früher angepasst?

Das kantonale Baugesetz schreibt seit 1985 vor, dass für jede ZöN die Zweckbestimmung und die Grundzüge der Überbauung und Gestaltung festgelegt werden müssen. Die Stadt Bern hielt zunächst an ihrer bewusst offenen Festlegung der ZöN – ohne spezifische Klassifikation der Zweckbestimmung und der Grundzüge der Überbauung und Gestaltung – fest, um bei der Weiterentwicklung der einzelnen

Areale möglichst flexibel zu sein. Der Kanton hat diese Praxis bis zu den Gerichtsentscheiden von 2011 und 2015 akzeptiert. Seither besteht die frühere Flexibilität nur noch dem Anschein nach und wird im Beschwerdeverfahren nicht mehr gestützt bzw. als ungenügende Regelung beurteilt. 2018 startete die Stadt die Vorarbeiten für die ZöN-Revision, zwei Jahre später begannen die eigentlichen Arbeiten.

Worin besteht der Nutzen der Revision?

Separate Planänderungsverfahren sind aufwändig, verzögern in den meisten Fällen das Bauvorhaben und verursachen unverhältnismässige Kosten. Mit der ZöN-Revision und ihrer neuen Systematik schafft die Stadt Bern eine rechtskonforme Regelung, womit bei Bauvorhaben in den meisten Arealen künftig solche Einzelverfahren wegfallen. Damit lassen sich Bauten und Anlagen für öffentliche Nutzungen schneller realisieren und die Kosten für die Planänderungsverfahren fallen weg. Die Grundeigentümer-schaften erhalten die nötige Planungs- und Rechtssicherheit für die Weiterentwicklung der bestehenden Areale; davon profitieren die Nutzenden, da ihnen die neuen Angebote früher zur Verfügung stehen. Für die Nachbarschaften entsteht Klarheit, welche Nutzungen und Bauvorhaben auf einem bestimmten Areal möglich sind.

Wie viel Zeit und Geld lassen sich sparen?

Ein Planungsverfahren dauert vom Projektstart bis zur Inkraftsetzung oft mehrere Jahre. Fünf bis sieben Jahre sind keine Seltenheit – im Fall von Einsprachen und komplexen Bauvorhaben können sie gar noch länger dauern. Die Kosten für ein solches Verfahren belaufen sich in der Regel auf 100'000 bis 300'000 Franken. Aktuell sind für rund 20 ZöN-Areale Entwicklungsabsichten bekannt, für die ohne ZöN-Revision Einzelverfahren nötig wären. Die Revision wird voraussichtlich 2028 öffentlich aufgelegt und hat ab diesem Zeitpunkt rechtliche Vorwirkung. Ziel ist die Inkraftsetzung per 2030; danach sind für die meisten ZöN-Areale in den nächsten 10 bis 15 Jahren keine Planerlassverfahren mehr nötig. Für die Revision hatte der Stadtrat 850'000 Franken genehmigt. Die Revision ermöglicht somit unter dem Strich erhebliche Einsparungen.

Warum ist es sinnvoll, Potenziale zu nutzen?

Die Stadt Bern wächst und die gesellschaftlichen Bedürfnisse ändern sich. Damit nimmt auch der Bedarf an öffentlichen Infrastrukturen zu. Besonders augenfällig ist dies bei den Schulhäusern oder den Sportanlagen (z.B. Bedarf an zusätzlichen Rasensportfelder). Die Siedlungsentwicklung soll im Sinne der haushälterischen Bodennutzung primär im bebauten Gebiet stattfinden, entsprechend muss sich auch die öffentliche Infrastruktur möglichst in den bestehenden ZöN-Arealen entwickeln können. Mit den neuen Bestimmungen lassen sich in den bestehenden ZöN Potenziale nutzen und gleichzeitig die bestehenden Frei- und Grünräume erhalten. Die Revision sichert damit städtebaulich verträgliche Entwicklungsmöglichkeiten, erleichtert konkrete Planungen und Projekte und schafft in einigen Fällen Reserven für die Zukunft. Bei vielen Arealen führt die Revision zu keinen oder nur geringen Änderungen: 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.

Schafft die Revision zusätzliche ZöN-Flächen?

Die Revision sichert die bestehenden Flächen und schafft die rechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Weiterentwicklung in einzelnen Arealen. So lässt sich ein Teil des zusätzlichen Bedarfs an öffentlicher Infrastruktur decken. Die ZöN-Revision kann jedoch nicht den gesamten zukünftigen Mehrbedarf bereitstellen. Um mittel- und langfristig Flächen für öffentliche Nutzungen zu aktivieren, verfolgt die Stadt Bern nebst der ZöN-Revision verschiedene Strategien: Sie kauft oder mietet Liegenschaften,

aktiviert Flächen im Rahmen von Gebiets- und Arealentwicklungen und sichert und koordiniert mit dem Projekt «Koordinierte Infrastrukturplanung» weitere Flächen. Für gewisse Infrastrukturen wie etwa Sportinfrastrukturen ist zudem eine überkommunale und regionale Zusammenarbeit gefragt.

Gehen mit der Revision auch Flächen verloren?

Abgesehen von wenigen Arrondierungen und einigen im Einzelfall begründeten Umzonungen bleiben die heutigen ZöN bestehen. Aus der ZöN ausgeschieden werden nur Kleinstflächen wie z.B. das von Schutz und Rettung Bern nicht mehr benötigte Magazin in Oberbottigen (ehemaliges Feuerwehrlokal): Heute befindet sich nur der Gebäudeteil, in dem das Magazin untergebracht ist, in einer ZöN; dank Umzonung in die Landwirtschaftszone lässt sich künftig das ganze Gebäude landwirtschaftlich nutzen. Ein weiteres Beispiel ist die am Rand des Viererfeldes gelegene japanische Botschaft, die in eine Dienstleistungszone überführt wird. Die Botschaft ist heute nicht zonenkonform und eine öffentliche Nutzung des Areals auch langfristig nicht absehbar. Umgekehrt werden 29 bereits heute öffentlich genutzte Zonen in eine ZöN überführt, um sie langfristig zu sichern. Alle sind im Besitz der Stadt Bern oder die Grundeigentümerschaft ist mit der Umzonung einverstanden. So wechseln z.B. der heutige Entsorgungshof in Bethlehem-West und der Erweiterungsbau der Schule in der Äusseren Enge in eine ZöN.

Zweckbestimmung und Maximalhöhe

Welche Bedeutung haben die zwei Grundnutzungszonen: Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) und Zonen für Nutzungen im allgemeinen Interesse (Zal)?

In Zonen für öffentliche Nutzungen besteht gemäss übergeordnetem Recht ein Enteignungsrecht für den vorgesehenen Zweck (Bildung, Gesundheit, Infrastruktur, etc.). Einige Grundeigentümerschaften hatten bereits in der Vergangenheit starke Vorbehalte gegen dieses Enteignungsrecht geäussert. Deshalb unterschied die baurechtliche Grundordnung der Stadt Bern bisher zwischen ZöN mit Enteignungsrecht (F) und ZöN ohne Enteignungsrecht (F*). Die neue ZöN-Systematik unterscheidet wie bisher zwischen Zonen mit und ohne Enteignungsrecht. Letztere werden neu als Zonen für Nutzungen im allgemeinen Interesse (Zal) bezeichnet. Nicht enteignet werden können insbesondere Kirchen, Privatschulen, Spitäler, Heime, Sportanlagen und einige Grünräume, die mehrheitlich im Besitz der jeweiligen Eigentümerschaften sind. Abgesehen vom Ausschluss des Enteignungsrechts gelten für Zal aber die gleichen Bestimmungen wie für ZöN.

Welche sieben Zweckkategorien gibt es und welche Nutzungen umfassen diese?

Die sieben Kategorien umfassen jeweils mehrere Nutzungen:

- Die Kategorie «Bildung, inklusive schulbetriebliche Aussenräume/Sportanlagen und soziale Angebote im öffentlichen Interesse» (B) beinhaltet z.B. Kindergärten, Kindertagesstätten, Schulen mit Pausenplatz, Universitäten, Fachhochschulen
- Die Kategorie «Freiräume mit zugehöriger Infrastruktur (ZöN)¹ / Freiräume inklusive zudienende Nutzungen (Zal)²» (F) beinhaltet z.B. Parks- und Grünanlagen, Spielplätze, Stadt- und Gemeinschaftsgärten, Friedhöfe, Freibäder und Rasensportfelder.
- Die Kategorie «Gesundheit, und Pflege» (G) beinhaltet z.B. Spitäler, Kliniken, Alters- und Pflegeheime, Wohnheime, betreutes Wohnen, das Tierspital und gesundheitsbezogene Dienstleistungen.

¹ 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).

² 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.

- Die Kategorie Infrastruktur (I) beinhaltet z.B. Carparkplätze, Fernbus- bzw. Carterminals, Tram- und Busdepots, grössere Werk- oder Entsorgungshöfe, Blaulichtorganisationen und Elektrizitätswerke.
- Die Kategorie «Kultur, Religion und soziale Angebote im öffentlichen Interesse» (K) beinhaltet z.B. Konzertlokale, Theater, Museen, Bibliotheken, Archive, Ausstellungen, Kulturzentren, Jugendhäuser und Kirchen.
- Die Kategorie «Sport- und Freizeitanlagen» (S) beinhaltet z. B. Turnhallen, Freibäder und Sportfelder (inkl. Kunstrasen).
- Die Kategorie Verwaltung (V) beinhaltet z.B. Verwaltungsgebäude, Gerichte, Militäreinrichtungen und Asylunterkünfte.

Die einzelnen Kategorien sind bewusst weit gefasst, um die Realität abzubilden. So sind z.B. in der Kategorie «Freiräume» auch Einrichtungen erlaubt, die für die Hauptnutzung wichtig sind: öffentliche WC-Anlagen, Parkcafé/-kiosk, Vereinslokal und Blumenladen. Die breit gefassten Zweckbestimmungen und die Möglichkeit, ein Areal mehreren Zweckkategorien zuzuweisen, stellen sicher, dass die heutigen Nutzungen weiterhin möglich sind und gleichzeitig flexibel auf neue Bedürfnisse reagiert werden kann.

In einigen wenigen Spezialfällen decken die sieben Zweckkategorien das heutige Nutzungsspektrum nicht oder nicht vollständig ab. In diesen Fällen wird der Nutzungszweck mit einer ortsspezifischen Festlegung bestimmt. Dies ist etwa bei der Grossen Schanze der Fall. Diese ist aus baurechtlicher Sicht eine begehbare Dachfläche. Mit der ortsspezifischen Zweckbestimmung «Parkanlage» soll sie als wichtige, öffentlich zugängliche Parkanlage gesichert werden. Weitere solche Spezialfälle sind etwa die Schützenmatt und der Chilbiplatz in Bümpliz (Zweckbestimmung: multifunktionaler Stadt- und Veranstaltungsplatz) oder die Stadtgärtnerei Elfenau (Zweckbestimmung: Landwirtschaftsbetrieb mit Freizeit- und Kulturangeboten).

Wie wurde der Zweck für die einzelnen Areale festgelegt?

Die Zweckkategorien für die einzelnen Areale wurden aufgrund der heutigen und denkbaren künftigen Nutzungen definiert. Bereits heute weisen die Areale sehr unterschiedliche Nutzungskombinationen auf. Häufige Beispiele: Quartiernutzungen wie z.B. Jugendtreffs fallen mit Schulen und Kirchen zusammen; Kindergärten befinden sich in einem öffentlichen Park; der Werkhof liegt nahe beim Friedhof. Die sieben gewählten, bewusst breit gefächerten und allgemein gehaltenen Nutzungskategorien erlauben es, die vielfältigen Kombinationen abzubilden. Um die nötige Flexibilität für Umnutzungen sicherzustellen, sind pro Areal mehrere Kategorien zugelassen. Was für die einzelnen ZöN-Areale im Detail gilt, darüber informieren die sogenannten Arealblätter.

Wie hoch dürfen die Bauten und Anlagen maximal sein?

Massgebend ist, welche Maximalhöhe in den einzelnen ZöN-Arealen aus fachlicher Sicht städtebaulich verträglich ist. Für das erste Vollgeschoss wird eine Fassadenhöhe von 5 Metern festgelegt. Für die weiteren Geschosse erfolgt die Festlegung der Fassadenhöhen in 4-Meter-Schritten. Eine Geschosshöhe von 4 Metern ist bei Gebäuden mit öffentlicher Nutzung oftmals nötig, um genügend hohe und lichte Raumhöhen zu schaffen (z.B. bei Schulhäusern und Spitälern).

Daraus ergeben sich folgende maximalen Fassadenhöhen: 5,00 m, 9,00 m, 13,00 m, 17,00 m, 21,00 m, 25,00 m oder Gesamthöhe max. 30,00 m. Es gibt aber auch Ausnahmen: So wird bei Familiengärten die maximale Fassadenhöhe auf 3 Meter festgelegt, weil höhere Gebäude hier nicht erwünscht sind. 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. Zudem gibt es in wenigen Fällen Abweichungen und dadurch sind ortsspezifische Fassadenhöhen in den Zonenfestlegungen vorgesehen (z.B. beim Schulhaus Pestalozzi). Gleiches gilt für einzelne Areale mit bestehenden Hochhäusern (z.B. Burgerspittel, Schänzlihalde Schule für Gestaltung). Ausserdem wird auf einzelnen

Arealen die Möglichkeit geschaffen, ein Hochhaus mit öffentlichen Nutzungen zu erstellen (z.B. Neufeld Tierspital, Werkhof Forsthaus).

Wann ist eine Mehrhöhe zulässig?

Unter bestimmten Voraussetzungen ist es möglich, die festgelegte Maximalhöhe um maximal einen Drittel zu überschreiten. Dafür müssen verschiedene Voraussetzungen erfüllt sein: In einem qualitäts-sichernden Verfahren nach Vorgaben des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA)³ ist aufzuzeigen, dass die gewünschte Höhe städtebaulich verträglich ist; in der Jury ist die Stadt Bern in Absprache mit dem Stadtplanungsamt mit mindestens einer Fachperson vertreten; die maximale Gesamthöhe von 30,00 m bleibt die oberste Limite. Der so geschaffene Spielraum kann je nach konkretem Projekt oder angestrebter Nutzung den Bau von überhohen Räumen oder eines zusätzlichen Geschosses ermöglichen oder dazu dienen, technisch bedingte oder dem Terrain geschuldete Erhöhungen aufzufangen.

Was bezweckt die Regelung zur Mehrhöhe?

Laut kantonaler Vorgabe muss die Stadt Bern für jedes ZöN-Areal die Maximalhöhe festlegen, auch wenn heute kein konkretes Bauvorhaben vorliegt. Zum Ausgleich schafft die Revision die Möglichkeit, die festgelegte Maximalhöhe um maximal einen Drittel zu überschreiten. Auf diese Weise können gewisse Spielräume für spätere Bauprojekte gewahrt werden. So lässt sich vermeiden, dass bei jedem Ausbauvorhaben erneut ein Planerlassverfahren durchgeführt werden muss. Die Regelung gilt für alle ZöN-Areale ausser dort, wo die Anwendung ausdrücklich ausgeschlossen ist. Zusammen mit den breit gefassten Zweckbestimmungen für die einzelnen ZöN und der Möglichkeit, ein Areal mehreren Zweckkategorien zuzuweisen, stellt diese Regelung sicher, dass sich geeignete Areale ohne unverhältnismässigen Aufwand weiterentwickeln lassen.

Warum wird die Geschossflächenziffer abgeschafft?

Die heutigen Vorschriften enthalten eine Begrenzung der oberirdischen Geschossflächenziffer. Bei einigen Arealen ist das Maximum ausgeschöpft und es besteht keine Entwicklungsmöglichkeit mehr. Mit der ZöN-Revision wird die Geschossflächenziffer für die meisten Areale abgeschafft – dies als Ausgleich zur Einführung der Maximalhöhe. So bleibt die nötige Flexibilität gewahrt, um geeignete Areale baulich weiterzuentwickeln. Bei wenig bebauten ZöN-Arealen wie z.B. Parkanlagen bleibt die Bebauung auch künftig stark eingeschränkt; hier regelt weiterhin die Geschossflächenziffer das Mass der zulässigen baulichen Nutzung.

Weshalb gibt es Standardfestlegungen für Freiräume und Sportflächen?

Freiräume wie Pärke, Plätze und Sportflächen müssen nicht einzeln mit ortsspezifischen Bestimmungen geregelt werden: Die Zweckbestimmung und die Grundzüge der Überbauung und Gestaltung sind für die meisten Freiräume und Sportflächen gleich. Deshalb werden diese Zonen grossmehrheitlich mit Standardfestlegungen geregelt. Aufgrund des Bestands mussten in Einzelfällen von den Standardfestlegungen abweichende Lösungen gefunden werden.

Bedeutende Freiräume werden künftig grossmehrheitlich über die Standardfestlegungen grüner Freiraum (FG), grüner Freiraum mit Bebauung (FGB) und urbaner Freiraum (FU) geschützt, was die klima-optimierte Gestaltung dieser Flächen fördert. Während sich die durchgrüntten Freiräume mit ihrer Grünflächenziffer zur grünen Infrastruktur zählen lassen, sind die urbanen Freiräume durch einen

³ «Ordnung für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe» (SIA 142) und «Ordnung für Architektur- und Ingenieurstudienaufträge» (SIA 143)

Abflussbeiwert charakterisiert; dies trägt zur Entsiegelung bei oder schützt die entsiegelten Flächen. Diese Standardfestlegungen sollen innerstädtische Freiraumqualitäten sichern und fördern sowie die Klimaresilienz urbaner Räume stärken. Freiräume für Sport und Freizeit werden mittels den Standardfestlegungen Freiraum für Sport und Freizeit (FS) geregelt.

Wie gross ist das zusätzliche Nutzungspotenzial?

Die ZöN-Revision schafft in 25 ZöN Entwicklungspotenziale und teilweise auch Reserven für die Zukunft. Das Gesamtpotenzial lässt sich nicht genau beziffern, weil die heutigen Regelungen sehr grob und rechtlich ungenügend sind und auch die künftigen Nutzungsmasse nur einen maximalen Rahmen mit Einschränkungen vorgeben. Erst mit der konkreten Projektierung und dem Planungsverfahren wird das tatsächliche Potenzial im einzelnen Areal erkennbar sein.

Entsteht mehr Platz für Schulen und Spitäler?

Die Revision sichert die bestehenden Schulareale sowie realistische Entwicklungspotenziale. Laufende Ausbauprojekte von Schulanlagen sind in der Revision berücksichtigt, die Vorschriften werden bis zur öffentlichen Auflage bei Bedarf noch angepasst. Ein Teil des benötigten zusätzlichen Schulraums lässt sich mit dem neu geschaffenen Potenzialen decken. Die weitergehende Sicherung von Flächen für Schulraum ist in separaten Verfahren mit Um- oder Einzonungen zu realisieren; dies würde den Rahmen der ZöN-Revision sprengen. Betreffend Gesundheitsversorgung sichert die Revision die bestehenden Spitalareale und Gesundheitszentren, soweit sich diese bereits in einer ZöN befinden. Ein neuer Spitalstandort entsteht mit der Revision nicht. Allfällige Entwicklungsvorhaben erfolgen gegebenenfalls oder erfolgten bereits in separaten Verfahren (z.B. Insel-Areal; Lindenhofgruppe).

Schafft die Revision neue Sportflächen?

Die ZöN-Revision sichert die bestehenden Sportflächen. Einzonungen zur Schaffung neuer Sportanlagen sind nicht Gegenstand der Revision. Um ein der wachsenden Nachfrage entsprechendes Angebot bereitzustellen, hat die Stadt ihre Rasensportstrategie überarbeitet. Der Gemeinderat zeigt darin eine Vielzahl von Massnahmen auf, wie sich der Mangel an Rasensportflächen beheben lässt. Dazu zählen die Optimierung der Belegung, die Beleuchtung von Plätzen, der Ausbau von Garderobenanlagen und die Umwandlung von Natur- in Kunstrasenplätze. Dadurch erhöhen sich die Kapazitäten. Weiter hat der Gemeinderat Standorte für mögliche neue Rasensportflächen evaluiert. Drei Standorte – beim Bahnhof Brünnen Westside, bei der Endstation Tram 7 in Bümpliz und bei der Rudolf-Steiner-Schule in der Nähe des Zentrums Paul Klee – werden nun vertieft überprüft. Als Übergangslösung zu den drei neuen Standorten klärt die Stadt den Bau von temporären Sportplätzen im Raum Saali ab.

Ist Wohnen in ZöN möglich?

Alters- und Pflegeheime, Wohnheime und betreutes (Alters-)Wohnen sind in ZöN mit der Zweckbestimmung G Gesundheit und, Pflege erlaubt, Asyl- oder Kollektivunterkünfte in ZöN mit Zweckbestimmung V Verwaltung. Weiter gibt es wie bisher eine Regelung, wonach andere Nutzungen als die gemäss der Zweckbestimmung zugelassenen bewilligt werden können, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen. Dies gilt auch fürs Wohnen. Diese Nutzungen dürfen jedoch maximal einen Drittel der bewilligten oberirdischen Geschossfläche beanspruchen. Nicht unter diese Einschränkung fällt Wohnen für standortgebundenes Personal (z. B. Hauswartwohnung). Dieses ist an den eigentlichen Nutzungszweck gebunden.

Schutz von Freiraum, Klima und Ortsbild

Wie lassen sich ortsverträgliche Bauvorhaben gewährleisten?

Der Ausbau der öffentlichen Infrastruktur erfolgt in Einklang mit dem Ortsbild- und Denkmalschutz sowie den Anforderungen an das Stadtklima. Die Revision legt Maximalhöhen fest und schützt Frei- und Grünflächen. Die Möglichkeit, über ein qualitätssicherndes Verfahren die maximal zulässige Höhe bis zu einem Drittel anheben zu können, schafft gewisse Spielräume für eine bauliche Entwicklung. Die vorgeschriebenen qualitätssichernden Verfahren gewährleisten aber ortsverträgliche Lösungen und den sorgfältigen Umgang mit Schutzobjekten. Bei der konkreten Entwicklung von ZöN-Arealen ist stets genügend Freiraum sicherzustellen. Grünflächenziffer, qualitätssichernde Verfahren und weitere Vorgaben bilden im Zusammenspiel einen wirksamen Hebel, um eine qualitätsvolle Weiterentwicklung zu ermöglichen, die gleichzeitig Freiräume schützt.

Wie ist der Denkmalschutz gesichert?

Das Bauinventar der Stadt Bern – darin sind alle von der Denkmalpflege als schützens- oder erhaltenswert eingestufte Gebäude enthalten – und die gesetzlichen Vorschriften zum Umgang mit den Schutzobjekten gelten unabhängig von der ZöN-Revision. Bei der Festlegung der neuen Vorschriften wurden die inventarisierten Objekte sowie die Vorgaben des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) einbezogen. Es gibt Areale, wo das neue Maximalmass den geschützten oder erhaltenswerten Bestand übersteigt. Bei konkreten Entwicklungsabsichten muss die Grundeigentümerschaft bzw. die Bauherrschaft zusammen mit der Denkmalpflege die realistischen Entwicklungsmöglichkeiten ausloten. Wo Freiräume im ISOS geschützt sind, konkretisiert die Revision die Schutzbestimmung und schränkt das erlaubte Nutzungsmass ein. In gut begründeten Einzelfällen ist eine zusätzliche Bebauung von Teilbereichen zulässig, z.B. im Bremgartenfriedhof.

Wie funktioniert der Schutz der Freiräume?

Mit der ZöN-Revision werden bestehende Freiräume wie Parkanlagen, Plätze, Spielplätze, Friedhöfe, Stadtgärten etc. wirksamer geschützt als bisher. Bezüglich Überbaubarkeit gelten neu teilweise schärfere Regeln. So beschränkt das neue Regime die Flächenversiegelung bzw. legt einen Mindestanteil an Begrünung fest: in den meisten Arealen über eine Grünflächenziffer oder – bei mehreren Parzellen – über absolute anrechenbare Grünflächen, zum Teil ergänzt durch spezifische Vorgaben. Vorgesehen ist zudem, unbebaute Flächen in anderen Nutzungszonen in ZöN zu überführen und so als zusätzliche öffentliche Freiräume zu sichern. Ein Beispiel ist der Eigerpark, der aktuell eine Verkehrsfläche ist, aber effektiv einen wichtigen urbanen Freiraum des Quartiers mit grossen Bäumen, Bänken und einem Brunnen darstellt. Zum Teil werden auch Flächen der öffentlichen Nutzung entzogen und in Schutzzonen umgewandelt; das ist vor allem bei ökologisch besonders wertvollen Flächen der Fall. Beispiele dafür sind ein Teil des Schulareals Matte, der bereits heute nicht mehr der öffentlichen Nutzung dient, und ein Teil des Familiengartenareals Löchliweg.

Wie wird das Stadtklima verbessert?

Für das Stadtklima sind Grün- und Freiräume zentral – mit der ZöN-Revision werden sie wirksamer geschützt. Grünflächen fördern die Schwammstadt. Versickert und verdunstet genügend Regenwasser, wirken sich Hitzetage, Tropennächte und Starkregen weniger stark aus. Bestehende Freiräume werden künftig über die Standardfestlegungen grüner Freiraum, grüner Freiraum mit Bebauung und urbaner Freiraum geschützt. In den grünen Freiräumen verhindert die Grünflächenziffer weitere, nicht funktional begründbare Versiegelungen und sorgt gleichzeitig dafür, dass ein möglichst grosser Teil der Freiräume entsiegelt wird. Die Grünflächenziffer wird zudem auf zahlreichen weiteren Arealen eingeführt. Dadurch werden zum Beispiel begrünte Aussenräume von Schulanlagen besser vor Überbauung oder

Versiegelung geschützt. Zu diesem Zweck ist die vorgegebene Grünfläche in mehreren Arealen grösser als der heutige Bestand.

In den urbanen Freiräumen schreibt die Revision vor, dass ein Teil der Fläche durch Schatten spendende Baumkronen abgedeckt ist; es gilt eine minimale Baumkronenabdeckung von 50 Prozent (Projektion 20 Jahre nach Bepflanzung). Vorgaben für Bodenbeläge sorgen dafür, dass nicht alles Regenwasser abfließt – so bleibt Wasser für die Bäume verfügbar und kühlt durch Verdunstung die Luft. Dafür soll ein sogenannter Abflussbeiwert sorgen. Konkret wird ein Abflussbeiwert von Bodenbelägen im urbanen Freiraum mit einem Obergrenze von $\leq 0,6$ festgelegt⁴ und damit die Menge an Regenwasser bestimmt, die bei starkem Regenfall in die Entwässerungsanlage abfließen darf. Die verschiedenen Massnahmen sichern und fördern innerstädtische Freiraumqualitäten und machen die urbanen Räume widerstandsfähiger gegen den Klimawandel.

Was bezweckt die Grünflächenziffer?

Die Grünflächenziffer verhindert weitere, nicht funktional begründbare Versiegelungen und sorgt gleichzeitig dafür, dass ein möglichst grosser Teil der Freiräume entsiegelt wird. Zu diesem Zweck ist die vorgegebene Grünfläche in mehreren Arealen grösser als der heutige Bestand. Grünflächen nützen dem Stadtklima und fördern die Schwammstadt: Kann das Regenwasser versickern und verdunsten, trägt dies dazu bei, die Auswirkungen von Hitzetagen, Tropennächten oder Starkregen zu reduzieren. Beim Festlegen der Grünanteile sind unterschiedliche Anforderungen zu berücksichtigen, so auch jene an eine hindernisfreie Erschliessung, funktionale Anlieferung und ausreichende Notfallzufahrten. Ebenso sind die Eignung für unterschiedliche Sportarten und die witterungsunabhängige Nutzbarkeit im Auge zu behalten. Bei Arealen, die bereits heute nahezu vollständig überbaut oder versiegelt sind, verzichtet die ZöN-Revision auf eine Grünflächenziffer, weil diese hier mit der Besitzstandgarantie kollidiert oder eine sinnvolle Nutzung verunmöglicht.

Wie funktioniert die Grünflächenziffer?

Die Grünflächenziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche (inkl. Hauszufahrten, aber ohne Grob- und Feinerschliessung). Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellfläche dienen, also natürlicher Fels, Rasenwabenbelag, Schotterrasen und die begrünte Überdeckung von unterirdischen Gebäuden, falls eine funktionierende Bepflanzung mit Gehölzen möglich ist. Nicht als Grünfläche anrechnen lassen sich Mergel, Kies, Schotter, Rasengitterpflaster und Kunstrasenfelder. Auch bestehende unterbaute Flächen zählen nicht als Grünfläche. Dies, weil solche Flächen aus statischen Gründen oft nicht genügend mit Erdreich überdeckt werden können und ihre Begrünung entsprechend keine genügend hohe Qualität erreicht.

Wird die Biodiversität gefördert?

Für die ZöN im Eigentum der Stadt Bern definiert das Biodiversitätskonzept 2025 spezifische Zielwerte für naturnahe Lebensräume. Deshalb muss die Stadt Bern bei einem eigenen Bauvorhaben aufzeigen, wie diese Zielwerte möglichst gut eingehalten werden können. In den übrigen ZöN wird auf allgemeingültige quantitative Festlegungen in Bezug auf klimaoptimierte Gestaltung und Biodiversität verzichtet. Jedoch gibt es die qualitative Vorgabe, einen möglichst grossen Anteil naturnaher

⁴ Der Abflussbeiwert beschreibt die Menge an Regenwasser, die bei einem (Stark-)Regenereignis oberflächlich in die Entwässerungsanlage abfließt, beziehungsweise im Umkehrschluss, die Menge an Regenwasser, die nicht versickert. Er liegt zwischen 0 und 1. Je tiefer der Abflussbeiwert ist, desto mehr Wasser kann versickern und so zur Wasserversorgung von Bäumen und anderen Pflanzen oder zur Kühlung durch Verdunstung beitragen.

Lebensräume und klimawirksamer Flächen zu realisieren. Denn die öffentlichen Nutzungen in den ZöN sind sehr heterogen (z.B. Schulhaus, Park, Zoo, Kehrriechverbrennungsanlage, Kirche, Schwimmbad, Spital) und mit einem unterschiedlichen Bebauungsgrad verbunden, von nicht bebaut bis stark bebaut. Die Flächendimensionen und die zu berücksichtigenden vorhandenen Qualitäten variieren stark. Für Sportnutzung ist beispielsweise ein Rasensportfeld zentral, das nicht zugleich die Anforderungen der Biodiversität erfüllen kann. In einzelnen Fällen werden ortsspezifische Festlegungen vorgenommen (siehe Arealblätter 2 für Areale III.43 Weissenstein Sportanlagen, III.69 Marzili und IV.82 Dalmaziquai). Die Stadt will den Anteil naturnaher Lebensräume unabhängig von der ZöN-Revision erhöhen, mit Instrumenten wie dem Biodiversitätskonzept und im Rahmen der laufenden Revision der baurechtlichen Grundordnung (BGO-Revision).

Änderung der Zuständigkeit

Warum braucht es künftig nicht immer eine Volksabstimmung bei einer Anpassung einer ZöN?

Da zur Erfüllung der kantonalen Vorgaben neu für jede ZöN die Zweckbestimmungen und die Grundzüge der Überbauung und Gestaltung im Anhang der Bauordnung festgelegt werden, wäre künftig für jede Änderung einer ZöN eine Volksabstimmung nötig. Das kantonale Recht sieht jedoch die Möglichkeit vor, die Kompetenz zu Änderungen der Bauordnung an das Parlament (Stadtrat) zu delegieren. Um der Dynamik in der Stadtentwicklung gerecht zu werden und öffentliche Aufgaben möglichst effizient zu erfüllen, soll – unter Vorbehalt des fakultativen Referendums – neu das Parlament (Stadtrat) Änderungen der ortsspezifischen Festlegungen von ZöN im Anhang der Bauordnung beschliessen können. Dies beschleunigt die Planerlassverfahren, macht die Wahrnehmung öffentlicher Aufgaben effizienter und vermeidet überflüssige Kosten. Die demokratischen Rechte der Bevölkerung bleiben über die Repräsentation durch das Parlament und die Möglichkeit des fakultativen Referendums gewahrt. Die Kompetenz zum Erlass neuer oder der Aufhebung bestehender ZöN liegt zudem weiterhin bei den Stimmberechtigten.