Stadt Bern
Präsidialdirektion

Stadtplanungsamt

Orthofoto © Vermessungsamt Stadt Bern

Zonenplan

Egelmösli Wyssloch

Änderung der baurechtlichen Grundordnung

Erläuterungsbericht

5. Oktober 2018

Inhaltsverzeichnis

01 Zusammenfassung 4
02 Anlass der Planung und laufende Planungsvorhaben 5
2.1 Lage des Plangebiets 5
2.2 Anlass der Planung 5
2.3 Stadtteilpark Wyssloch 5
2.4 Schule im Park 5
03 Baurechtliche Bedingungen 6
3.1 Nutzungszonenplan 6
3.2 Bauklassenplan 6
3.3 Lärmempfindlichkeitsstufenplan 6
04 Weitere Rahmenbedingungen
4.1 Übergeordnete Richtpläne **7**
4.2 Bisherige Planungen 7
4.3 Gebäude an der Muristrasse 7
4.4 Verträge zwischen den Grundeigentümern 8
4.5 Gewässerraum 8
05 Konzept 9
5.1 Städtebau und Nutzung 9
5.2 Familiengärten 9
5.3 Ökologie 9
5.4 Verkehr 9
06 Planungsvorlage 10
6.1 Zweckbestimmung 10
6.2 Mass der Nutzung 10
6.3 Grundzüge der Überbauung und Gestaltung 10

01 Zusammenfassung

Das Gebiet Wyssloch soll zu einem Stadtteilpark mit einer Schule im Park werden. Im Parkauftakt Richtung Muristrasse sind quartierorientierten Nutzungen mit einem Gastgewerbebetrieb (Parkcafé) vorgesehen. Das Vorhaben basiert auf verschiedenen Richtplänen, Konzepten und Beschlüssen des Gemeinderats.

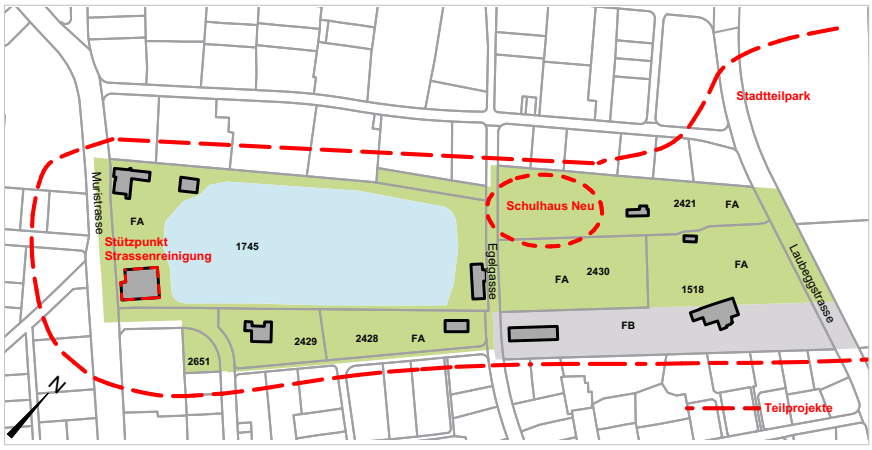
Das Stadtentwicklungskonzept (STEK 16) und der Quartierplan IV sichern behördenverbindlich einen Stadtteilpark von der Laubeggstrasse bis zum Zentrum Paul Klee. Mit der hier vorliegenden Zonenplanänderung wird der Zweck der Zone als Stadtteilpark und die folgenden Vorgaben grundeigentümerverbindlich festgelegt.

Für die Zwischen- und Nachnutzung des ehemaligen Entsorgungshofes an der Muristrasse 21e wurde ein partizipatives Verfahren mit der Quartierbevölkerung durchgeführt. Im Ergebnis resultierte die Vorgabe, dass die öffentliche Nutzung für das Quartier und die Stadtbevölkerung im Erholungsraum Egelsee Vorrang hat.

Der zukünftige Stadtteilpark soll den bestehenden Grünraum zwischen dem Egelsee und der Autobahn A6 umfassen und im Sinne eines multifunktionalen und nutzungsoffenen Freiraums weiterentwickelt werden. Die neue Schule wird sich in die Parkanlage einfügen. Im Wettbewerbsverfahren zum Schulstandort Wyssloch werden Lösungen zum Schulhausneubau, der Umnutzung des Wysslochguts in eine Tagesschule, sowie zu einer ersten Etappe Stadtteilpark gefordert.

Das Ziel der Zonenplanänderung ist die Festlegung der fehlenden Zweckbestimmungen für die Zonen im öffentlichen Interesse FA und FB. Sowie die Aufzonung der FA zur FB für die geplante Realisierung des Schulhauses Wyssloch und einer Tagesschule im Wysslochgut.

Aus baurechtlicher Sicht resultiert aus diesen Vorhaben eine Zonenplanänderung



Schematischer Situationsplan mit dem heutigen Nutzungszonenplan und den Teilprojekten: heutiger Stützpunkt der Strassenreinigung, zukünftiger Standort Schulhaus und Stadtteilpark

02 Anlass der Planung und laufende Planungsvorhaben

2.1 Lage des Plangebiets (Wirkungsbereich)

Der Wirkungsbereich wird im Südwesten begrenzt durch die Muristrasse und im Nordosten durch die Laubeggstrasse. Im Nordosten und Südwesten wird der Grünraum durch die Quartiere Egelberg, sowie Schosshalde und Sunnehof eingegrenzt. Die Landwirtschaftszone von der Laubeggstrasse bis zur A6 ist nicht Teil der Zonenplanänderung. Innerhalb des Wirkungsbereichs befinden sich der Egelsee und der Wysslochbach.

Die heutige Situation ist vom Grünzug zwischen Muristrasse und Autobahn geprägt. Dieser ist mit einzelnen, freistehenden landwirtschaftlichen Bauten und im Bereich des Egelsees von eingeschossigen Pavillons besetzt. Giebelständige Solitärbauten und einige traufständige Wohnzeilen im südöstlichen Bereich des Betrachtungsperimeters bilden über mehrere hundert Meter einen klaren Siedlungsrand. Die Körnung der umliegenden Quartiere widerspiegelt die unterschiedlichen städtebaulichen Entwicklungsphasen. Gut ablesbar ist die Landschaftskammer zwischen Muristrasse und Autobahn sowie das Wysslochgut als Solitärbau an der Quartiergrenze. Das Areal Wyssloch ist mit verschiedenen Freiraumtypen (offene Wiesen, Rasenspielfeld, Familiengärten, ehemaliger Schulgarten) belegt. Unterschiedliche Nutzungen, topographische Eingriffe, Zäune und ungeordnete Vegetationsmuster gliedern heute den muldenartigen Talraum.

2.2 Anlass der Planung

Der Auslöser für die Zonenplanänderung ist einerseits der notwendige Schulhausneubau und andererseits die Sicherung der Zweckbestimmung für den gesamten Stadtteilpark mit den entsprechenden, öffentlichen Nutzungen. Nebst der Festlegung der fehlenden Zweckbestimmungen wird das Mass der Nutzung für den Bereich des Schulhausneubaus erhöht.

2.3 Stadtteilpark Wyssloch

Die zukünftige Entwicklung des Stadtteilparks ist in einem gesamtheitlichen Prozess mit Einbezug der Bevölkerung eingebettet. Der Prozess wird parallel zum Planerlassverfahren geführt und ist nicht Teil des Zonenplans.

2.4 Schule im Park

Auf den Parzellen Nr. 4/1518, Nr. 4/2421 und Nr. 4/2430 im Kreis 4 wird zurzeit ein Wettbewerbsverfahren durch Hochbau Stadt Bern durchgeführt, begleitet von Stadtgrün Bern und dem Schulamt der Stadt Bern. Die Aufgabe des Projektwettbewerbs umfasst drei Bereiche: Den Neubau Volksschule Wyssloch «Schule im Park» (Parzelle Nr. 4/2421); den Stadtteilpark Wyssloch mit Offenlegung des Wysslochbachs (Parzellen 2Nr. 4/430 und Nr. 4/1518) und die Sanierung/Umnutzung des Wysslochguts für die Tagesschule. Das Wettbewerbsergebniss ist im 1. Quartal 2019 zu erwarten. Die genaue Position des Neubaus ist Inhalt des Wettbewerbsverfahrens. Der Zonenplan definiert den möglichen Bereich für einen Neubau.

03 Baurechtliche Bedingungen

3.1 Nutzungszonenplan

Mit dem Zonenplan Egelmösli Wyssloch wird der heute geltende Zonenplan von 1976 geändert. Vor dem Nutzungszonenplan von 1976 wurde das Gebiet Egelmösli Wyssloch im Bauklassenplan von 1955 als Grünfläche festgelegt. Mit dem Erlass des Nutzungszonenplan 1976 wurde die Fläche der Zone für öffentliche Nutzungen FA zugeteilt, sowie ein Streifen der Zone für öffentliche Nutzungen FB. In der heutigen Beurteilung ist die Fläche FB jedoch für weitere Bauten räumlich ungeeignet. Dies wurde durch die Stadtbildkommission in der Beurteilung des neuen Schulstandorts im Wyssloch bestätigt.

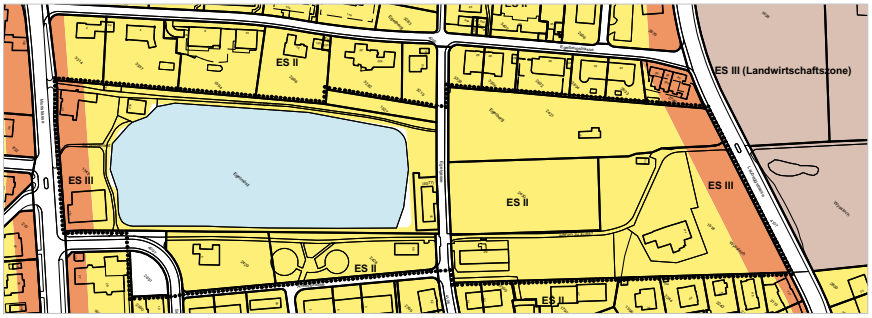
Ausschnitt Nutzungszonenplan 1976, Stand April 2018 / AV©Vermessungsamt der Stadt Bern

3.2 Bauklassenplan

Der Bauklassenplan macht im Wirkungsbereich keine Festlegungen. Für die Zonen für öffentliche Nutzungen werden das Mass der Nutzung und die Grundzüge der Bebauung und Gestaltung im Zonenplan festgelegt. Diese sogenannten Zweckbestimmungen fehlen in der heutigen Zone für öffentliche Nutzungen.

3.3 Lärmempfindlichkeitsstufenplan

Das Plangebiet ist bereits heute den Lärmempfindlichkeitsstufen ES II zugeordnet. Entlang der Muristrasse und der Laubeggstrasse ist das Plangebiet der ES III zugeordnet. Die Zonenplanänderung löst keine Änderung des Lärmempfindlichkeitsstufenplan aus.



Ausschnitt Lärmempfindlichkeitsstufenplan 1997, Stand April 2018 / AV©Vermessungsamt der Stadt Bern

04 Weitere Rahmenbedingungen

4.1 Übergeordnete Richtpläne

Das Areal Wyssloch wird im Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept RGSK Bern-Mittelland 2. Generation als siedlungsprägender Grünraum ausgewiesen. Das Schaffen eines neuen Stadtteilparks im Wyssloch ist als Ziel in allen kommunalen Richtplänen verankert (STEK 16, Freiraumkonzept, Quartierplan IV).

Ein Ziel der Stadtentwicklung in Bern ist die Förderung von quartierorientierten Freiraumnutzungen in Parkanlagen. Stadtteile, welche bislang mit öffentlichen Freiräumen unterversorgt sind, sollen durch die Neuanlage von Stadtteil- und Nachbarschaftspärken gestärkt werden. Das Stadtentwicklungskonzept (STEK 16) sieht vor, den Grünraum Egelsee-Wyssloch schrittweise zu einem öffentlichen Stadtteilpark mit einer hohen Nutzungs-, Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität umzugestalten.

4.2 Bisherige Planungen

Für den Stadtteilpark liegt bereits ein Nutzungs- und Gestaltungskonzept vor, welches die wichtigsten Rahmenbedingungen der Parkgestaltung festlegt und im Jahr 2006 durch den Gemeinderat genehmigt wurde.

Als Grundlage für die Zonenplanänderung sind die folgenden Planungen und Studien aufgenommen: 2013 Erläuterungsbericht «Stadtteilpark Wyssloch, Vorprojekt 1. Etappe», Treibhaus Landschaftsarchitekten Berlin; 2015 Bestellung des Gemeinderates für zusätzlichen Schulraumbedarf. Schliessung Entsorgungsstelle Egelsee an der Muristrasse 21e. Bis voraussichtlich Juni 2020 verbleibt im Gebäude nur der Stützpunkt der Strassenreinigung. Im Jahr 2016 Partizipatives Verfahren über die Nachnutzung des Entsorgungshofes Egelsee, sowie partizipatives Verfahren zur Zwischennutzung des ehemaligen Entsorgungshofes. 2016 Modulbauprovisorium als Übergangslösung für sechs Klassen im Wysslochpark. 2016 Machbarkeitsstudie Egelsee/Wyssloch von Schär Buri Architekten BSA SIA. September 2016 Kenntnisnahme Nutzungskonzept für die Nachnutzung Entsorgungshof Egelsee durch den Gemeinderat.

4.3 Gebäude an der Muristrasse

Die beiden Gebäude an der Muristrasse (Nr. 21e und 21) benötigen einen hohen Anteil der zulässigen oberirdischen Geschossfläche innerhalb der FA. Das Wohnhaus Muristrasse 21 hat eine Besitzstandsgarantie auf die Wohnnutzung solange das Gebäude erhalten bleibt. Sollte das Gebäude dereinst nicht mehr zu erhalten sein, kann kein neues Wohnhaus erstellt werden.
Die Frage nach einem Ersatzneubau bzw. zum generellen Umgang mit dem Gebäude Muristrasse 21e wird im Rahmen einer Machbarkeitsstudie geklärt. Der Gemeinderatsbeschluss für die Erstellung der Machbarkeitsstudie durch Hochbau Stadt Bern liegt vor. Erste Zwischenergebnisse werden bis Ende 2018 erwartet. Bis voraussichtlich Juni 2020 verbleibt der Strassenreinigungsstützpunkt Ost am heutigen Standort im Gebäude Muristrasse 21e. Der Gemeinderat hat im September 2016 ein entprechendes Nutzungskonzept für die Nachnutzung Entsorgungshof Egelsee zur Kenntniss genommen. Das zukünftige Mass und die Art der Nutzung werden mit dem neuen Zonenplan gesichert.

4.4 Verträge zwischen den Grundeigentümern

Aus dem Jahre 1909 besteht ein Dienstbarkeitsvertrag, welcher zwischen dem damaligen Privateigentümer der Egelmööslibesitzung einerseits und den privaten Anstössern sowie der Burgergemeinde Bern andererseits «zum Zwecke der Erhaltung des landschaftlichen Bildes der Egelmööslibesitzung [...] und der Regelung der Wasserverhältnisse der dienstbarkeitsberechtigten Besitzungen» abgeschlossen wurde. Die gestützt darauf im Grundbuch eingetragenen Wasserableitungsrechte und Bau- und Benützungsbeschränkungen betreffen einerseits die Wasserfläche des Sees und belasten andererseits je nach Standort angrenzende Teilflächen der Parzellen rund um den See. Durch anschliessende Parzellierungen der laut Vertrag berechtigten Grundstücke sind die Dienstbarkeitsrechte heute auf total siebzig Grundstücken in der Nachbarschaft des Egelsees eingetragen. Darunter befinden sich auch Grundstücke der Einwohnergemeinde Bern und der Burgergemeinde Bern. Die Zonenplanänderung bildet keine Widersprüche zum geltenden Dienstbarkeitsvertrag.

4.5 Gewässerraum

Im zukünftigen Stadtteilpark wird der Wysslochbach offen geführt. Die Offenlegung des Bachs wird in mehreren Etappen umgesetzt. Mit der Realisierung der Schulanlage Wyssloch wird gleichzeitig der Wysslochbach im Perimeter der Schulanalge in einer ersten Etappe offengelegt. Der Gewässerraum des Egelsees und des Wysslochbachs wird mit dem Planerlassverfahren zur Festlegung der Gewässerräume über die ganze Stadt erstellt. Da das Verfahren zur Festlegung des Gewässeraums bald in die öffentliche Auflage geht, kann auf eine Festlegung zum Gewässerraum innerhalb des Zonenplans verzichtet werden.

Ausschnitt Karte Freiraumentwicklung (Quelle: STEK 2016, Siedlung und Freiraum, Vertiefungsbericht)

05 Konzept

5.1 Städtebau und Nutzung

Der vorliegende Zonenplan berücksichtigt die Parameter aus dem Wettbewerb für den Schulhausneubau und bildet die baurechtliche Grundlage für die Nutzung des Gebiets als Stadtteilpark. Die heute vorhandenen Gebäude haben Besitzstandsgarantie. Bei einer Umnutzung oder einem Neubau erlöscht die Besitzstandsgarantie. Die Zonenplanänderung legt die Zonen grundeigentümerverbindlich fest.

5.2 Familiengärten

Die Nutzung des Grünraums für Familiengärten wird mit dem Zonenplan gesichert. Die heutigen Familiengärten befinden sich im Bereich zwischen Egelgasse und Laubeggstrasse. Im Wettbewerbsprogramm für das Schulhaus Wyssloch wird verlangt, dass die heutige Fläche der Familiengartenparzellen mit dazugehöriger Infrastruktur in gleicher Grösse innerhalb des Perimeters des Stadtteilparks Wyssloch ersetzt werden.

5.3 Ökologie

Die Stadt Bern verpflichtet sich den Stadtteilpark in Einklang zu bringen mit den hohen Nutzungsansprüchen und mit den Anforderungen der Biodiversität. Das im Projektwettbewerb zum Schulhausneubau geforderte Ziel ist es, die heutige ökologisch wertvolle Geländekammer in ihrem Bestand möglichst gleichwertig zu erhalten. Im Wirkungsbereich befinden sich eine geschützte Wildhecke und weitere schützenswerte Naturelemente.

5.4 Verkehr

Die Erschliessung für das Schulareal Wyssloch erfolgt für das Wysslochgut über die Laubeggstrasse, für den Schulhausneubau über die Egelgasse oder die Laubeggstrasse. Die Forderung im Wettbewerbsprogramm an die Zufahrtsflächen auf das Schulareal ist, diese einerseits auf ein Minimum zu beschränken und die Schulwegsicherheit nicht zu gefährden. Es wird eine Vorfahrt für Rettungsfahrzeuge und Transporte für Menschen mit Behinderung in der Nähe des Haupteingangs vorgesehen. Die Anforderungen an die Anzahl zu erstellender Parkplätze für Autos und Fahrräder ist gemäss kantonaler Gesetzgebung umzusetzen.

06 Planungsvorlage

Gegenstand der vorliegenden Planung sind die folgenden geringfügigen Anpassungen im Zonenplan. Die Änderung des Zonenplans wird im ordentlichen Verfahren mit Volksabstimmung durchgeführt.

Mit dem Zonenplan Egelmösli Wyssloch wird der heute geltende Zonenplan von 1976 geändert. Die bestehende Zone FB wird in den Nordöstlichen Teil des Wirkungsbereichs verschoben. Dies aufgrund des erhöhten Bedarfs an Nutzungsmass für den Neubau des Schulhauses Wyssloch. Im ganzen Wirkungsbereich werden die fehlenden Zweckbestimmungen festgelegt. Die bisherige Zone FB wird bereinigt und auf die Fläche des Wysslochguts reduziert.

6.1 Zweckbestimmung

Die Zweckbestimmung legt die bereits heute bestehende Nutzung grundeigentümerverbindlich fest und ergänzt diese mit den Bedürfnissen an zukünftige Nutzungen. Nach aktuellem Baugesetz (BauG; BSG 721.0) sind für eine Zone für öffentliche Nutzungen eine Zweckbestimmung und die Grundzüge der Überbauung und Gestaltung festzulegen (Art. 77 BauG). Eine solche baurechtliche Festlegung fehlt den heutigen altrechtlichen Zonen FA und FB (Art. 149 1 BauG). Die Zonen FA und FB sind für die Nutzung als Stadtteilpark bestimmt, entsprechend den vorliegenden Beschlüssen des Gemeinderats zum Standort «Schulhaus im Park» (GRB 26.04.2017) und zur Nachnutzung des ehemaligen Entsorgungshofs (GRB 2.07.2017).
Nutzungen wie quartierorientierte Einrichtungen (Treffpunkt für die Quartierbevölkerung, Versammlungslokale, Beratungsstellen, etc.) und Familiengärten sind zulässig. In der Zone FA ist zusätzlich ein Gastgewerbebetrieb, sowie Pavillonbauten für Kindergärten und Basisstufen auf den Parzellen Nr. 4/2429 und Nr. 4/2428 zulässig. In der Zone FB sind nebst den quartierorientierten Einrichtungen, Bildungseinrichtungen (Schule) und dazugehörige Anlagen (Wohnung für Hauswart/in) zulässig.

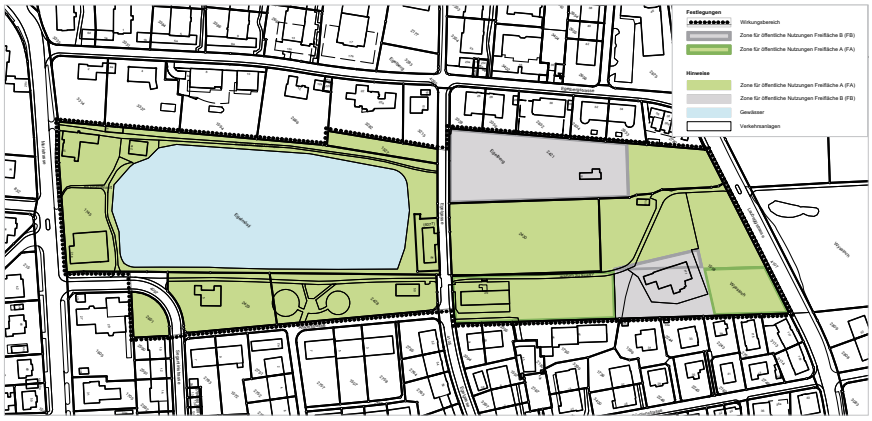
6.2 Mass der Nutzung

Das Mass der Nutzung wird über die ganze Fläche der Zone FA, sowie über die beiden separaten Flächen FB berechnet. Grössere Bauten sind nur in der Zone FB möglich.

6.3 Grundzüge der Überbauung und Gestaltung

Da die Umsetzung des Stadtteilparks das Hauptziel ist, haben sich einzelne Bauten in diesen zu integrieren. Der Stadtteilpark ist als naturnahe Anlage zu erhalten.

Die maximale Gesamthöhe für Neubauten ist in der Planungsvorlage gemäss Bauorndnung festgelegt. Die Festlegung für die Gesamthöhe wird nach Vorliegen des Wettbewerbsergebnisses für den Schulhausneubau präzisiert.



Zonenplanänderung (Planauschnitt) Stand 03.08.2018 / AV©Vermessungsamt der Stadt Bern

Stadt Bern

Stadtplanungsamt
Zieglerstrasse 62
Postfach 3001 Bern

Telefon 031 321 70 10
stadtplanungsamt@bern.ch
www.bern.ch/stadtplanungh

Schutzgebühr 25 Fr.