



Stadt Bern
Präsidialdirektion

Stadtplanungsamt



Orthofoto © Vermessungsamt Stadt Bern

Zonenplan Egelmösli Wyssloch und Teilrevision der Bauordnung

Änderung der baurechtlichen Grundordnung

Erläuterungsbericht

14. Februar 2020

GLOSSAR VERWENDETER ABKÜRZUNGEN

| | |
|-----|--|
| AfU | Amt für Umweltschutz |
| AGG | kantonales Amt für Grundstücke und Gebäude |
| oGF | oberirdische Geschossfläche |
| GS | Generalsekretariat |
| DWV | durchschnittlicher werktäglicher Verkehr |
| MIV | Motorisierter Individualverkehr |
| OeV | öffentlicher Verkehr |
| PRD | Präsidialdirektion |
| SGB | Stadtgrün Bern |
| SIA | Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein |
| SPA | Stadtplanungsamt |
| TAB | Tiefbauamt |
| UeO | Überbauungsordnung |
| VP | Verkehrsplanung |

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|-----------|
| Inhaltsverzeichnis | |
| 01 Zusammenfassung | 4 |
| 02 Lage des Plangebiets und Anlass der Planung | 5 |
| 2.1 Lage des Plangebiets | 5 |
| 2.2 Anlass der Planung | 5 |
| 03 Teilprojekte | 6 |
| 3.1 Stadtteilpark Wyssloch | 6 |
| 3.2 Schule im Park | 6 |
| 04 Bestehender Zonenplan | 7 |
| 4.1 Nutzungszonenplan | 7 |
| 4.2 Bauklassenplan | 7 |
| 4.3 Lärmempfindlichkeitsstufenplan | 8 |
| 4.4 Gewässerraum- und Naturgefahrenplan | 8 |
| 05 Übergeordnete Konzepte und bisherige Planungen | 8 |
| 5.1 Übergeordnete Konzepte | 8 |
| 5.2 Bisherige Planungen | 8 |
| 06 Weitere Rahmenbedingungen | 9 |
| 6.1 Gebäude an der Muristrasse | 9 |
| 6.2 Schulhausprovisorium | 9 |
| 6.3 Verträge zwischen den Grundeigentümern | 9 |
| 6.4 Gewässerraum | 10 |
| 6.5 Kulturland | 10 |
| 07 Konzept der Planungsvorlage | 11 |
| 7.1 Städtebau und Nutzung | 11 |
| 7.2 Verkehr | 11 |
| 7.3 Familiengärten | 11 |
| 7.4 Biodiversität | 12 |
| 08 Inhalt der Planungsvorlage | 12 |
| 8.1 Gegenstand der Zonenplanänderung | 12 |
| 8.2 Zweckbestimmung | 13 |
| 8.3 Grundzüge der Überbauung und Gestaltung | 14 |
| 8.4 Mehrwertabgabe | 14 |
| Anhang 1 | 16 |

01 Zusammenfassung

Das Gebiet Egelmösli Wyssloch soll zu einem Stadtteilpark mit einer Schule im Park werden. Am Parkanfang an der Muristrasse sind quartierorientierte Nutzungen und ein Parkcafé als Nebenbetrieb zum Park vorgesehen. Das Vorhaben basiert auf verschiedenen Richtplänen, Konzepten und Beschlüssen des Gemeinderats.

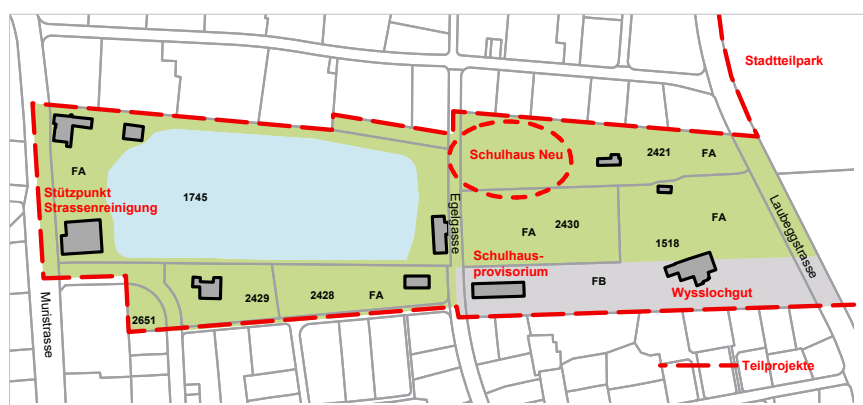
Das Stadtentwicklungskonzept (STEK 16) und der Quartierplan IV sichern behördenverbindlich einen Stadtteilpark von der Laubeggstrasse bis zum Zentrum Paul Klee. Mit der hier vorliegenden Zonenplanänderung werden die Art und das Mass der Nutzung sowie die Grundzüge der Überbauung und Gestaltung in den ersten Abschnitten zwischen Muristrasse und Laubeggstrasse für den Stadtteilpark grundeigentümergebunden 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. Daher sollen in der Zone für öffentliche Nutzungen FA 2 „Stadtteilpark Egelmösli Wyssloch“ (nachfolgend FA 2) auch quartierorientierte Einrichtungen oder ein Parkcafé zulässig sein.

Der zukünftige Stadtteilpark soll im Sinne eines multifunktionalen und nutzungs-offenen Freiraums weiterentwickelt werden. Die neue Schule fügt sich in diese Parkanlage ein. Das Ergebnis des Wettbewerbsverfahrens zum Schulstandort Wyssloch zeigt eine geeignete Lösung für den Schulhausneubau, die Umnutzung des Wysslochguts in eine Tagesschule sowie für die erste Etappe des Stadtteilparks auf.

Das Ziel der Zonenplanänderung und der Teilrevision der Bauordnung ist einerseits die Festlegung der fehlenden Zweckbestimmungen und Grundzüge der Überbauung und Gestaltung für die Zonen für öffentliche Nutzungen im Bereich zwischen der Muristrasse und der Laubeggstrasse. Die Freifläche FA wird für den Schulhausneubau und die Umnutzung des Wysslochguts zur Zone für öffentliche Nutzungen FC 3 (Freifläche FC 3) „Schulnutzung Egelmösli Wyssloch“ (nachfolgend FC 3) aufgezont. Die Fläche westlich und östlich des Wysslochguts wird schliesslich von der Freifläche FB zur Freifläche FA 2 zurückgestuft. Damit wird die Fläche der Zone FA 2 insgesamt grösser.

Aus planungsrechtlicher Sicht resultiert aus diesen Vorhaben eine Zonenplanänderung mit Teilrevision der Bauordnung vom 24. September 2006 im ordentlichen Verfahren mit Volksabstimmung.



Schematischer Situationsplan mit dem heutigen Nutzungszonenplan und den Teilprojekten: zukünftiger Standort Schulhaus und Stadtteilpark

02 Lage des Plangebiets und Anlass der Planung

2.1 Lage des Plangebiets

Das Planungsgebiet 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 begrenzt. Die Landwirtschaftszone von der Laubeggstrasse bis zur A6 ist nicht Teil der Zonenplanänderung.

Das Areal ist vom Grünzug zwischen Muristrasse und Autobahn geprägt. Dieser ist mit einzelnen, freistehenden landwirtschaftlichen Bauten und im Bereich des Egelsees von eingeschossigen Pavillons besetzt. Der Bereich des Planungsgebiets wird über mehrere hundert Meter durch einen klaren Siedlungsrand gefasst. Die Körnung der umliegenden Quartiere widerspiegelt die unterschiedlichen städtebaulichen Entwicklungsphasen. Gut ablesbar ist 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 und ein kleinräumiges Mosaik wertvoller, naturnaher Lebensräume gliedern heute den muldenartigen Talraum.



Orthophoto Vermessungsamt Stadt Bern mit eingetragenem Plangebiet

2.2 Anlass der Planung

Auslöser für die Zonenplanänderung und die Teilrevision der Bauordnung sind 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 werden das Mass der Nutzung für den Bereich des Schulhausneubaus erhöht und die Grundzüge der Überbauung und der Gestaltung festgelegt.

03 Teilprojekte

3.1 Stadtteilpark Wyssloch

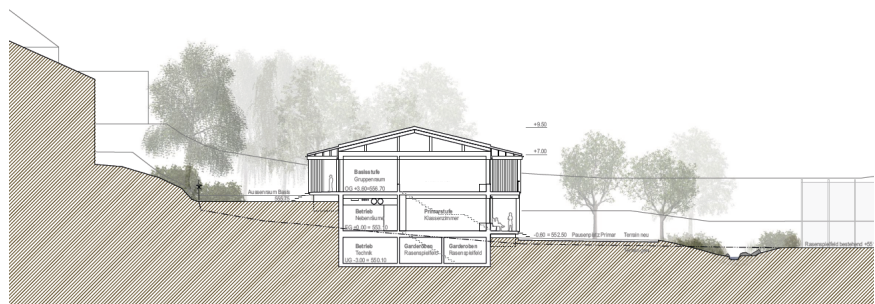
Die zukünftige Entwicklung des Stadtteilparks ist in einen gesamtheitlichen Prozess mit Einbezug der Bevölkerung eingebettet. Dieser Prozess wird parallel zum Planerlassverfahren weitergeführt und ist nicht Teil des Nutzungsplanverfahrens.

3.2 Schule im Park

Wettbewerbsverfahren

Auf den Parzellen Nr. 4/1518, Nr. 4/2421 und Nr. 4/2430 im Kreis 4 wurde 2018/2019 ein Wettbewerbsverfahren durch Hochbau Stadt Bern durchgeführt, begleitet von Stadtgrün Bern und dem Schulamt der Stadt Bern. Die beiden Siegerprojekte liegen seit März 2019 vor. Es gibt ein Siegerprojekt für den Neubau Volksschule Wyssloch «Schule im Park» (Parzelle Nr. 4/2421) mit dem Stadtteilpark Wyssloch und der Offenlegung des Wysslochbachs (Parzellen Nr. 4/2430 und Nr. 4/1518) sowie ein zweites Siegerprojekt für die Sanierung/Umnutzung des Wysslochguts für die Tagesschule.

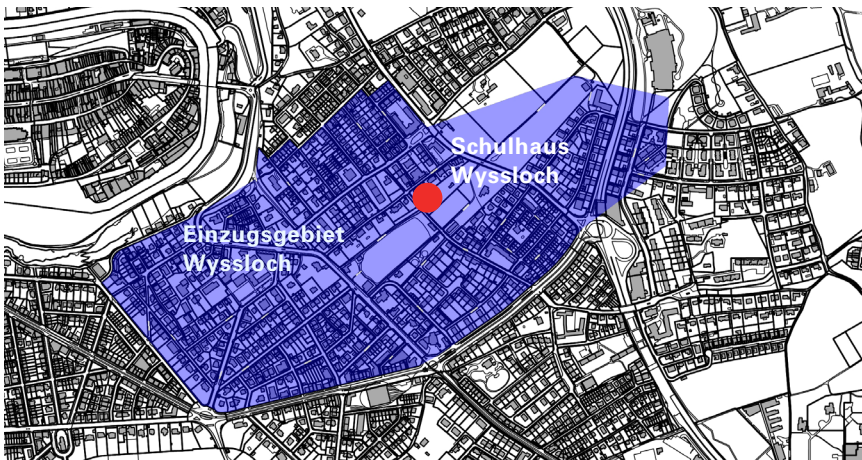
Aufgrund der beiden Siegerprojekte konnte die Fläche der Freiflächen FA 2 und FC 3 nun präzise festgelegt werden. Die Landflächen der Freifläche FC 3 werden gegenüber der Version für die Mitwirkung verkleinert. Die Siegerprojekte können auf der Homepage von Hochbau Stadt Bern unter <https://www.bern.ch/politik-und-verwaltung/stadtverwaltung/prd/hochbau-stadt-bern/wettbewerbe-und-ausschreibungen/aeltere-juryberichte-1> bezogen werden. Das Schulhausprovisorium im südwestlichen Bereich der heutigen Freifläche FB kann rückgebaut werden, sobald die beiden Projekte „Schule im Park“ und „Sanierung /Umnutzung Wysslochgut“ auf Basis des Zonenplanes Egelmösli Wyssloch umgesetzt werden.



Schnitt durch Schulhausneubau, Stand Wettbewerb, Bischof Föhn Architekten

Schulstandort

Der Standort Wyssloch gehört zum Schulstandort Laubegg. An diesem Standort steigen die Klassenzahlen in den nächsten 10 Jahren voraussichtlich um 9 Schulklassen. Die steigende Klassenzahl soll mit einer Erweiterung an der Laubeggstrasse 21 und einem Neubau am Standort Wyssloch aufgefangen werden. Das Wyssloch ist der am zentralsten gelegene Standort für das Einzugsgebiet der erwarteten Schülerinnen und Schüler. Eine dezentrale Verlagerung des Standorts würde gefährliche und lange Schulwege mit sich bringen.



Der blaue Perimeter entspricht dem potenziellen Einzugsgebiet für die neue Schule Wyssloch.

04 Bestehender Zonenplan

4.1 Nutzungszonenplan

Der Zonenplan der Stadt Bern besteht aus dem Nutzungszonenplan, dem Bauklassenplan, Lärmempfindlichkeitsstufenplan, dem Naturgefahrenplan und dem Gewässerraumplan. Er bildet zusammen mit der Bauordnung die baurechtliche Grundordnung der Stadt Bern.

Der Nutzungszonenplan legt die zulässige Nutzungsart für ein bestimmtes Areal fest. Mit dem Zonenplan Egelmösli Wyssloch wird der heute geltende Nutzungszonenplan von 1976 geändert. In diesem wurde das Gebiet der Zone für öffentliche Nutzungen FA (Freifläche FA) zugeteilt und ein Streifen im Südosten zwischen Egelgasse und Laubeggstrasse der Zone für öffentliche Nutzungen FB (Freifläche FB).



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

4.2 Bauklassenplan

Der Bauklassenplan bestimmt mittels Bauklassen (Geschosszahlen) das zulässige Nutzungsmass. Der Bauklassenplan macht für die betroffenen Parzellen keine eigenen Festlegungen, sondern verweist auf eine Festlegung der Bebauung mittels spezieller Vorschriften. Für die Zonen für öffentliche Nutzungen müssen daher das Mass der Nutzung und die Grundzüge der Überbauung und Gestaltung in einer Teilrevision von Anhang II zur Bauordnung vom 24. September 2006 festgelegt werden. Diese Festlegungen fehlen in der heutigen Zone für öffentliche Nutzungen.

4.3 Lärmempfindlichkeitsstufenplan

Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) legen die gemäss Lärmschutzverordnung einzuhaltenen Grenzwerte fest. Das Plangebiet ist bereits heute der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II zugeordnet. Entlang der Muristrasse und der Laubeggstrasse ist das Plangebiet der ES III zugeordnet. Die Zonenplanänderung löst keine Änderung des Lärmempfindlichkeitsstufenplans aus.

4.4 Gewässerraum- und Naturgefahrenplan

Das Verhältnis zum Gewässerraumplan wird unter Ziffer 6.3 beschrieben. Die mit dem Naturgefahrenplan verbundenen Vorgaben des übergeordneten Rechts, sind jeweils im Baubewilligungsverfahren zu berücksichtigen.

05 Übergeordnete Konzepte und bisherige Planungen

5.1 Übergeordnete Konzepte

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 vorliegend relevanten kommunalen Konzepten verankert (STEK 16, Freiraumkonzept, Quartierplan IV). In den aufgeführten kommunalen Konzepten ist auch die Förderung und Verbesserung der ökologischen Vernetzung des Areals Wyssloch verankert.

Ein Ziel des Stadtentwicklungskonzepts (STEK 16) der Stadt 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 STEK 16 sieht vor, den Grünraum Egelsee-Wyssloch schrittweise zu einem öffentlichen Stadtteilpark mit einer hohen Nutzungs-, Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität umzugestalten.

5.2 Bisherige Planungsarbeiten

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 wurden die folgenden Planungsarbeiten und Studien ausgearbeitet und verwendet: 2013 Erläuterungsbericht «Stadtteilpark Wyssloch, Vorprojekt 1. Etappe», Treibhaus Landschaftsarchitekten Berlin. 2015 Bestellung des Gemeinderates für zusätzlichen Schulraumbedarf. 2015 Schliessung Entsorgungsstelle Egelsee an der Muristrasse 21e (bis voraussichtlich Juni 2020 verbleibt im Gebäude nur der Stützpunkt der Strassenreinigung). 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. 2017 Beschluss des Gemeinderats zum Schulstandort. 2017 Stadtratsbeschluss für den Projektierungskredit Neubau Schule und Sanierung Wysslochgut.



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

06 Weitere Rahmenbedingungen

6.1 Gebäude an der Muristrasse

Die beiden Gebäude an der Muristrasse (Nr. 21e und 21) beanspruchen einen hohen Anteil der zulässigen oberirdischen Geschossfläche innerhalb der heutigen Freifläche FA sowie der neuen Freifläche FA 2. Das Wohnhaus Muristrasse 21 ist mit der Wohnnutzung in der bestehenden Zone für öffentliche Nutzungen FA (Freifläche FA) sowie in der neuen Freifläche FA 2 nicht zonenkonform. Solange das Gebäude erhalten bleibt, kann die Wohnnutzung aufgrund des Bestandeschutzes bestehen bleiben. 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. Bis voraussichtlich Juni 2020 verbleibt der Strassenreinigungstützpunkt Ost am heutigen Standort im Gebäude Muristrasse 21e. Der Gemeinderat hat im September 2016 ein entsprechendes Nutzungskonzept für die Nachnutzung Entsorgungshof Egelsee zur Kenntniss genommen. Eine zukünftig mögliche Nutzung wird mit dem neuen Zonenplan gesichert.

6.2 Schulraumprovisorium

Das bestehende Schulraumprovisorium an der Egelgasse 29 ist befristet bewilligt und wird rückgebaut sobald der Schulhausneubau realisiert ist. Für die Realisierung des Schulhausneubaus und der Tagesschule im Wysslochgut braucht es die Genehmigung der vorliegenden Planung. Das Schulhausprovisorium bleibt somit voraussichtlich solange bestehen bis der Ersatzneubau aufgrund der neuen Festlegungen realisiert werden kann.

6.3 Verträge zwischen den Grundeigentümern

Es bestehen Dienstbarkeiten betreffend die von der Zonenplanänderung umfassten Parzellen. Die Zonenplanänderung bildet keine Widersprüche zu den geltenden Dienstbarkeitsverträgen. Aus dem Jahr 1909 besteht ein Dienstbarkeitsvertrag, welcher zwischen dem damaligen Privateigentümer der Egelmöslibesitzung einerseits und den privaten Anstössern sowie der Bürgergemeinde

Bern andererseits «zum Zwecke der Erhaltung des landschaftlichen Bildes der Egelmöslibesitzung [...] und der Regelung der Wasserverhältnisse der dienstbarkeitsberechtigten Besitzungen» abgeschlossen wurde. Der Dienstbarkeitsvertrag untersagt im Bereich rund um den Egelsee lärmendes, übelriechendes oder aussergewöhnlichen Rauch verursachendes Gewerbe. Diese Vorgabe ist durch die gemäss geändertem Zonenplan zonenkonformen Nutzungen einzuhalten.

Die gestützt auf denselben Dienstbarkeitsvertrag 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 70 Grundstücken in der Nachbarschaft des Egelsees eingetragen. Darunter befinden sich auch Grundstücke der Einwohnergemeinde Bern und der Burgergemeinde Bern. Diese Dienstbarkeitsrechte sowie die übrigen bestehenden Dienstbarkeitsverträge sind mit der Zonenplanänderung ohne Weiteres vereinbar.

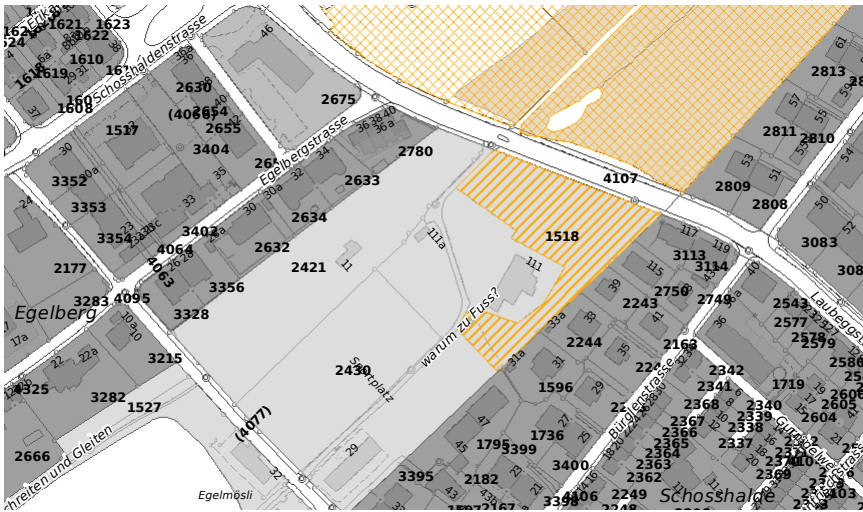
6.4 Gewässerraum

Im zukünftigen Stadtteilpark wird der Wysslochbach offen geführt werden. Mit der Realisierung der ersten Etappe des Stadtteilparks wird gleichzeitig der Wysslochbach zwischen der Egelgasse und der Laubeggstrasse offengelegt. Der Gewässerraum des Egelsees und des noch eingedolten Wysslochbachs wird mit dem gesamtstädtischen Planerlassverfahren zur Festlegung der Gewässerräume festgelegt. Nach der Offenlegung des Wysslochbachs wird der Gewässerraum entsprechend dem neuen Gewässerverlaufs festgelegt. Die projektierte Gewässerachse wird im Zonenplan hinweisend dargestellt.

6.5 Kulturland

Im Bereich zwischen dem Gebäude Wysslochgut und dem Wohnquartier, sowie der Laubeggstrasse befindet sich eine vom Kanton hinweisend festgestellte Kulturland-Fläche. Die Fläche von 4'700 m² besteht grösstenteils aus Wiese, ein Teil wird als Aussenraum und Garten des Wysslochguts genutzt. Ein Teil der Kulturlandfläche befindet sich gemäss der bisher gültigen Nutzungsordnung in der Freifläche FA und ein Teil in der Freifläche FB. Der Teil in der Freifläche FA wäre heute mit einer Ausnützungsziffer von 0.1 bebaubar und der Teil in der Freifläche FB mit einer Ausnützungsziffer von 0.6. Mit dem Projekt zur Umnutzung des Wysslochguts wird die ganze Kulturlandfläche rund um das Wysslochgut in die Freifläche FA 2 abgezont und die Fläche mit dem Gebäude Wysslochgut zur Freifläche FC 3 (GFZo 1.2) aufgezont.

Die Kulturlandfläche betrifft damit neu vorwiegend die Freifläche FA 2. Im betroffenen Teil der Freifläche FA 2 sind keine Bauten und Anlagen vorgesehen. Damit wird erreicht, dass die Kulturlandfläche im Bereich der Freifläche FA 2 geschont wird und der Bereich des Gebäudes Wysslochgut, welches im Bauinventar als schützenswert inventarisiert ist, dafür im denkmalpflegerisch zulässigen Umfang stärker verdichtet und der zusätzlich benötigte Schulraum flächensparend angeordnet werden kann. Diese Verdichtung ist an diesem Standort notwendig, um den Schulraumbedarf innerhalb des betroffenen Quartiers decken zu können (vgl. zum Schulstandort Ziff. 3.2 und zum Verkehr Ziff. 7.2 des Erläuterungsberichts). Eine weitergehende Verdichtung in der Umgebung des schützenswerten Wysslochguts wäre demgegenüber denkmalpflegerisch nicht zulässig, weshalb auf die Festlegung einer minimalen oberirdischen Geschossflächenziffer verzichtet wird (vgl. zum Ganzen das Schreiben des Denkmalpflegers der Stadt Bern vom 24. Mai 2019; Anhang 1).



Ausschnitt Hinweiskarte Kulturland © Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern

07 Konzept der Planungsvorlage und der Teilrevision der Bauordnung

7.1 Städtebau und Nutzung

Der vorliegende Zonenplan und Teilrevision der Bauordnung berücksichtigt das Ergebnis aus dem Wettbewerb für den Schulhausneubau und bildet die baurechtliche Grundlage für die Nutzung des Gebiets als Stadtteilpark. Die heute vorhandenen Gebäude beinhalten teilweise zonenfremde Nutzungen, die vor Jahrzehnten bewilligt wurden. Die Gebäude mit zonenfremden Nutzungen können bestehen bleiben. Umnutzungen und Neubauten können nur mit einer zonenkonformen Nutzung bewilligt werden. Die Zonenplanänderung mit Teilrevision der Bauordnung legt die neu zulässigen Nutzungsarten grundeigentümergebunden fest.

7.2 Verkehr

Die Erschliessung für das Schulareal Wyssloch erfolgt für das Wysslochgut über die Laubeggstrasse, für den Schulhausneubau über die Egelgasse. Die Zufahrtsfläche auf das Schulareal ist auf das Minimum beschränkt, um die Schulwegsicherheit nicht zu gefährden. Sie beinhaltet auch die Vorfahrt für Rettungsfahrzeuge und den Transport für Menschen mit Behinderung. Es sind 2 Abstellplätze für Autos beim Schulhausneubau und 2 Abstellplätze für Autos beim Wysslochgut vorgesehen. Für Velos und Trottinets sind entsprechend der Schulnutzung Abstellplätze bei den Eingängen vorgesehen.

7.3 Familiengärten

In der Stadt Bern werden die „Familiengärten“ seit kurzem „Stadtgärten“ genannt. Da in der kantonalen Gesetzgebung der Begriff „Familiengärten“ bestehend ist, wird der Begriff auch in der Festlegung zum Zonenplan verwendet. Die Nutzung des Grünraums für Familiengärten wird mit dem Zonenplan gesichert. Die heutigen Familiengärten befinden sich im Bereich zwischen Egelgasse und Laubeggstrasse. Mit der Realisierung des Schulhausneubaus werden die Familiengärten in den Bereich des heutigen Schulhausprovisoriums versetzt. Die heutige Fläche der Familiengartenparzellen mit dazugehöriger Infrastruktur wird in gleicher Grösse ersetzt.

7.4 Biodiversität

Die Stadt Bern verpflichtet sich, den Stadtteilpark mit den hohen Nutzungsansprüchen und den Anforderungen der Biodiversitätsförderung in Einklang zu bringen. Das Ziel ist es, die heutige ökologisch wertvolle Geländekammer unter grösstmöglicher Schonung der bestehenden Naturwerte behutsam weiterzuentwickeln und besser zu vernetzen. Die Geländekammer weist eine wichtige Korridorfunktion für viele Artengruppen auf. Die Überwindung der Laubeggstrasse wird zukünftig über einen Kleintierdurchlass verbessert. Auf den betroffenen Grundstücken befinden sich geschützte Wildhecken und Feldgehölze, alte Bäume sowie weitere schützenswerte, naturnahe Lebensräume.

Für den Wysslochbach und seinen Uferbereich ist eine naturnahe Gestaltung vorgesehen. Im Rahmen der Planung Stadtteilpark Wyssloch wurden die Naturwerte im gesamten Planungssperimeter erhoben und Massnahmen zum Erhalt und der Förderung von Flora und Fauna festgelegt. Die Erhebung der Biotope im Sinne der Naturschutzgesetzgebung wird in den Festlegungen zum Zonenplan als Flächenmass aufgenommen. Es sind dies innerhalb der Freifläche FA 2 rund 11'300 m² Biotope und innerhalb der Freifläche FC 3 rund 710 m² Biotope. Eingriffe in bestehende, naturnahe Lebensräume werden gemäss der eidgenössischen Naturschutzgesetzgebung durch angemessenen Ersatz innerhalb der 36'000 m² grossen Fläche in der Zone FA 2 kompensiert. Durch die Ausdolung und naturnahe Gestaltung des Wysslochbachs kann die ökologische Vernetzung im Gebiet deutlich verbessert werden.



Betrachtungssperimeter Parkanlage mit Offenlegung Wysslochbach, Stand Wettbewerb, Bischof Föhn Architekten

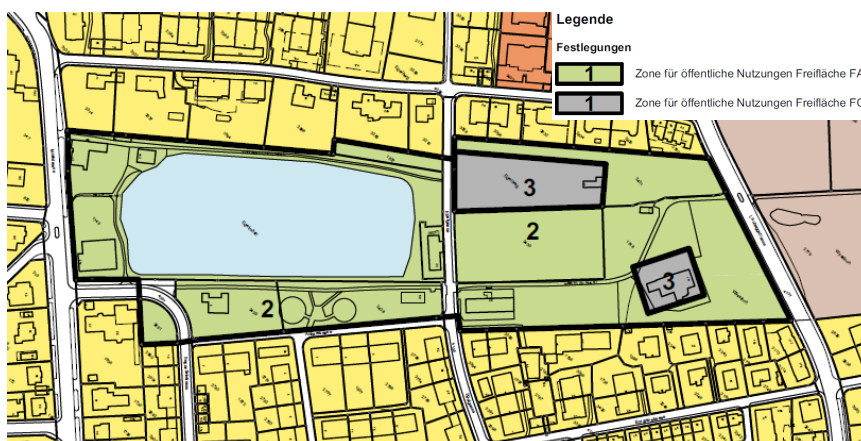
08 Inhalte der Planungsvorlage

8.1 Gegenstand der Zonenplanänderung und der Teilrevision der Bauordnung

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

Mit dem Zonenplan Egelmösli Wyssloch wird der heute geltende Nutzungszonenplan von 1976 geändert. Die bestehende Freifläche FB im Bereich des Schulhausprovisoriums sowie südöstlich und östlich des Wysslochguts wird zur Freifläche FA 2 zurückgezont. Räumlich ist diese Fläche für weitere Bauten ungeeignet. Dies wurde durch die Stadtbildkommission in der Beurteilung des neuen Schulstandorts im Wyssloch bestätigt.

Auf der Fläche des Wysslochguts wird die bisherige Freifläche FB sowie ein kleiner Bereich der nördlich der bisherigen Freifläche FB gelegenen Freifläche FA zur Freifläche FC 3 umgezont. Aufgrund der notwendigen oberirdischen Geschossfläche für den Neubau des Schulhauses Wyssloch wird der Bereich, in dem der Neubau zu liegen kommt, gemäss dem im Wettbewerbsergebnis aufgezeigten Bedarf an oberirdischer Geschossfläche von der Freifläche FA in die Freifläche FC 3 umgezont. Die Landfläche der Freifläche FA 2 wird somit insgesamt grösser. Nach dem heute in Kraft stehenden Artikel 77 Baugesetz (BauG; BSG 721.0) sind für eine Zone für öffentliche Nutzungen eine Zweckbestimmung und die Grundzüge der Überbauung und der Gestaltung festzulegen. Diese Festlegungen fehlen den heutigen altrechtlichen Freiflächen FA und FB (Art. 149 Abs. 1 BauG). Diese Festlegungen werden in einem neuen Anhang II zur Bauordnung festgelegt. Die konkrete Zweckbestimmung und die Grundzüge der Überbauung und Gestaltung für die Freifläche FA 2 und die Freifläche FC 3 werden dann mittels einer Nummerierung mit dem Zonenplan verknüpft. Falls der Anhang II nichts Abweichendes festlegt, gelten ergänzend die in Artikel 24 Absätze 1 - 5 und Artikel 61 Bauordnung enthaltenen Vorgaben zu den Zweckbestimmungen und den Grundzügen der Überbauung und Gestaltung. Der neue Anhang II wird mit der Planungsvorlage „Zonenplan Uni Muesmatt“ mit Teilrevision der Bauordnung vom 24. September 2006 in der baurechtlichen Grundordnung verankert. Diese Planung wurde vom 7. März 2020 - 6. April 2020 öffentlich aufgelegt und hat daher für die vorliegende Planung Vorwirkung.



Zonenplanänderung (Planausschnitt) Stand 14.02.2020 / AV©Vermessungsamt der Stadt Bern

8.2 Zweckbestimmung

Die Zweckbestimmung legt die bereits heute bestehenden öffentlichen Nutzungen grundeigentümergebunden fest und ergänzt diese mit den Bedürfnissen betreffend zukünftige Nutzungen. Die Freifläche FA 2 „Stadtteilpark Egelmösli Wyssloch“ ist grundsätzlich für die Nutzung als Stadtteilpark bestimmt. Die Freifläche FC 3 „Schulnutzung Egelmösli Wyssloch“ ist für die Schulnutzung bestimmt. Die Nutzungen entsprechen den Beschlüssen des Gemeinderats zum Standort «Schulhaus im Park» und zur Nachnutzung des ehemaligen Entsorgungshofs.

In der Freifläche FA 2 „Stadtteilpark Egelmösli Wyssloch“ sind zusätzlich Nutzungen wie quartierorientierte Einrichtungen (Treffpunkt für die Quartierbevölkerung, Versammlungslokale, Beratungsstellen etc.), Familiengärten sowie offene Spiel- und Sportanlagen zulässig. Weiter sind in der Freifläche FA 2 „Stadtteilpark Egelmösli Wyssloch“ ein Parkcafé als Nebenbetrieb zum Park sowie Pavillonbauten für Kindergärten, Basisstufen und Tagesschulen mit dazugehörigen Anlagen (z.B. Spielplatz) zulässig. In den Freifläche FC 3 „Schulnutzung Egelmösli Wyssloch“ sind Bildungseinrichtungen (insbesondere Schule) und dazugehörige Anlagen (z.B. Wohnung für Hauswart/in) zulässig.

8.3 Grundzüge der Überbauung und Gestaltung

Das Mass der Nutzung wird über die gesamte Fläche der Freifläche FA 2 „Stadtteilpark Egelmösli Wyssloch“ hinweg berechnet und nicht pro Parzelle. Das Mass der zulässigen Nutzung ist bereits heute und auch mit der Zonenplanänderung in der Freifläche FA 2 grösstenteils ausgeschöpft. Da es Ziel ist, einen Stadtteilpark zu realisieren und zu bewahren, wird es in Zukunft innerhalb der Freifläche FA 2 insgesamt keine zusätzlichen Bauten, sondern höchstens mit einem Gebäudeabbruch verknüpfte Neubauten geben. Die Landfläche der Freifläche FA 2 wird etwas grösser, dank der teilweisen Rückzonung der Freifläche FB zu FA 2 und der flächenmässig gegenüber der bisherigen Zonen FB reduzierten Zonen FC 3. Für den Schulhausneubau wird die Freifläche FA in die Freifläche FC 3 umgezont. Für das Wysslochgut werden Teile der Freiflächen FA und FB zur Freifläche FC 3 umgezont. Die zulässige oberirdische Geschossfläche für die Freifläche FA 2 beträgt 3'600 m². Die oberirdische Geschossflächenziffer beträgt somit über alle betroffenen Parzellenteile hinweg 0.1 analog Artikel 24 Absatz 2 der Bauordnung. Die zulässige oberirdische Geschossfläche für die Freifläche FC 3 beträgt im Bereich Wysslochgut 1'600 m² und für den Bereich des Schulhausneubaus 4'500 m². Die oberirdische Geschossflächenziffer beträgt somit in den jeweiligen Bereichen 1.2 analog Artikel 24 Absatz 3 Buchstabe b der Bauordnung.

Da die Umsetzung des Stadtteilparks als naturnahe und stark durchgrünte Anlage über den gesamten Planperimeter hinweg das Hauptziel ist, haben sich die einzelnen geplanten Bauten in diesen zu integrieren. Nebst dem Schulhausneubau sollen grundsätzlich keine zusätzlichen Bauten erstellt werden. Mit der Erstellung des Schulhausneubaus kann das Provisorium entfernt und eine langfristige Lösung für den Schulstandort erreicht werden.

Die maximale Gesamthöhe für Neubauten wird gegenüber der Version für die Mitwirkung auf 15 m reduziert. Die Höhenbeschränkung orientiert sich dabei an den bestehenden Bauten. Ergänzend zu Artikel 61 Bauordnung (Stand August 2019) ist gegenüber Grundstücken in Zonen für öffentliche Nutzungen, Landwirtschafts- und Weilerzonen ein Grenzabstand von 4 m einzuhalten. Zwischen verschiedenen Zonen für öffentliche Nutzungen ist demgegenüber kein Zonenabstand im Sinne von Artikel 33 Absatz 5 Bauordnung (Stand August 2019) einzuhalten.

Innerhalb der Freiflächen FA 2 und FC 3 befinden sich Biotop im Sinne der Naturschutzgebung. Die Flächen der Biotop werden im Zonenplan ausgewiesen und müssen im Falle der Beseitigung innerhalb der Freifläche FA 2 im gesetzlich notwendigen Umfang ersetzt werden (vgl. die Ausführungen unter Ziff. 7.4).

8.4 Mehrwertabgabe

Durch die Planung wird keine Mehrwertabgabe ausgelöst, da sämtliche betroffenen Parzellen im Vewaltungsvermögen der Stadt Bern sind.

Stadt Bern

Stadtplanungsamt
Zieglerstrasse 62
Postfach 3001 Bern

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

Schutzgebühr 25 Fr.



Stadt Bern
Präsidialdirektion

Denkmalpflege
Junkerngasse 47
Postfach 3000 Bern 8

Telefon 031 321 60 90
denkmalpflege@bern.ch
www.bern.ch/denkmalpflege

Stadtplanungsamt
Zieglerstrasse 62
Postfach
3001 Bern

Bern, 24. Mai 2019

Zonenplan Egelmösli Wyssloch

Sehr geehrte Damen und Herren

Das Gebäude Laubeggstrasse 11 ist im Bauinventar als «schützenswertes» Baudenkmal ausgewiesen (vgl. das beiliegende Inventarblatt). Es handelt sich um das sogenannte «Wysslochgut», ein Wohnhaus mit Ökonomieteil, das in zwei Phasen um 1605 beziehungsweise um 1656 erstellt worden ist. Der spätgotische Bau zählt zu den ältesten Landgütern Berns und weist bedeutende historische Bausubstanz auf. Der ländlich geprägte Bau stand jahrhundertlang in der landwirtschaftlich genutzten Talsenke, die sich vom Egelsee bis zum Schöngrün-Gut zieht. Ein Teil seines Umfelds befindet sich noch heute im Kulturlandbereich.

Gestützt auf ein qualifiziertes Wettbewerbsverfahren sieht die neue Zonenordnung der Stadt Bern vor, das Umfeld des Baudenkmals als Freifläche A (FA) beziehungsweise als Freifläche C (FC) zu qualifizieren. Die jeweiligen zulässigen Nutzungsmasse nehmen Rücksicht auf das schützenswerte Baudenkmal, zumal neue Bauten im Umfeld des historischen Gebäudes ausgeschlossen sind. Das Nutzungsmass in der Freifläche A (FA) ist für den Um- und Ausbau bestehender Bauten an weiter vom Wysslochgut entfernten Standorten vorgesehen. Das Nutzungsmass in der Freifläche C (FC) lässt einzig geringfügige Anbauten zu. Diese Regelungen mit geringen zulässigen Nutzungsmassen stehen jedoch im Widerspruch zu diversen Artikeln der kantonalen Baugesetzgebung (Art. 8a BauG und Art. 11a – 11e BauV) die verlangen, dass bei einer Inanspruchnahme von Kulturland für andere bodenverändernde Nutzungen eine besonders hohe Nutzungsdichte nachgewiesen werden muss. Dies muss laut den genannten Artikeln unter anderem mittels Festlegung einer minimalen oberirdischen Geschossflächenziffer geschehen.

Im Falle des Wysslochguts stehen diese Festlegungen jedoch im Widerspruch zu den Schutzinteressen des Baudenkmals. Das Gut, das typologisch und architektonisch als ländlicher Bau in einem ländlichen Umfeld geplant und ausgeführt worden ist, kann

seine Wirkung nur in einem entsprechenden Umfeld entfalten. Die Veränderung seines Umfelds, zumal eine an das Baudenkmal heranreichende, dichte Bebauung, würde zu einer wesentlichen Beeinträchtigung führen. Dass sich der Schutz eines Baudenkmals nicht allein auf dessen Substanz bezieht, wird in der kantonalen Baugesetzgebung explizit festgehalten. Sie bestimmt, dass Baudenkmäler «durch Veränderungen in ihrer Umgebung nicht beeinträchtigt werden dürfen» (Art. 10b Abs. 1 BauG).

Die Zonenplanung Egelmösli Wyssloch – insbesondere die darin für die Freiflächen A (FA) und C (FC) festgelegten Nutzungsmasse – nimmt auf die Schutzinteressen des Wysslochguts Rücksicht und ist im Einvernehmen mit der Denkmalpflege erarbeitet worden. Sie ermöglicht eine zurückhaltende Nutzung des Umfelds, ohne dass dadurch das Baudenkmal beeinträchtigt wird. Die Festlegung einer oberirdischen Geschossflächenziffer stünde dagegen im Widerspruch zu den Schutzinteressen. Aus diesem Grund und gestützt auf die Delegation der kantonalen Kompetenzen im Bereich Denkmalpflege an die Stadt Bern beantragen wir eine Ausnahmeregelung von der Festlegung einer Mindest-Nutzungsziffer, damit der Zonenplan wie vorgesehen in Kraft gesetzt werden kann.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Jean-Daniel Gross
Denkmalpfleger der Stadt Bern

Beilage:

- Inventarblatt Wysslochgut, Laubeggstrasse 111

Laubeggstrasse 111

K

schützenswert

Quartier **Allmend-Murfeld**

Baujahr 1605-1656

Architekten unbekannt

Bauherrschaft unbekannt

Parzellen-Nr. 1518

Baugeschichtliche Daten

1926 Anbau

Umfeld: Aussenraum von
denkmalpflegerischem Interesse

Wysslochgut, Wohnhaus mit Ökonomie, erb. 1605 und 1656

Ursprünglich Vorderwittigkofen genanntes Landgut mit bemerkenswerten Nebengebäuden in der Senke zwischen den Häuserreihen an der Egelbergstrasse und der Bürglenstrasse. Das Erdgeschoss und das erste Obergeschoss des Wohnhauses unter abgewalimtem Satteldach mit Giebellaube stammen von 1605, das zweite Obergeschoss wurde 1656 aufgesetzt. Das verputzte Erdgeschoss besitzt dekorative Sandsteingliederungen; die oberen Geschosse sind in rot bemalter Riegkonstruktion ausgeführt. Die 1656 quer angebaute Scheune ist ein Holzständerbau auf gemauertem Erdgeschoss. Sie trägt ein auskragendes Viertelwalmdach mit Aufschieblingen. Am Tennstor befindet sich das Baudatum (1656). Das spätgotische Wohnhaus mit Ökonomietrakt zählt zu den ältesten Landgütern Berns. Es weist teilweise unter jüngeren Anbauten (Lauben der Nord- und Südostseiten) versteckt, bedeutende historische Bausubstanz auf. Zum ehemaligen grossen Gut gehörten die mächtige Scheune und der reizvolle Speicher (s. Schosshaldenstrasse 76, 76 A) östlich der Laubeggstrasse, heute unweit der Autobahn.
R.H. 1991

