

Amt für Gemeinden
und Raumordnung

Office des affaires communales
et de l'organisation du territoire

Justiz-, Gemeinde- und
Kirchendirektion des
Kantons Bern

Direction de la justice, des affaires
communales et des affaires ecclé-
siastiques du canton de Berne

Nydegasse 11/13
3011 Bern

Telefon
Telefax

www.be.ch/agr

Generalsekretariat der
Präsidialdirektion
Junkerengasse 47
Postfach
3000 Bern

Sachbearbeiterin:
G.-Nr.:
Mail:

Béatrice Chatton
2019.JGK.4540
beatrice.chatton@be.ch

04.12.2019



Bern; Zonenplan Egelmösi Wyssloch, Änderung der baurechtlichen Grundordnung, Vorprüfung Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 25.06.2019 ist bei uns der Zonenplan Egelmoos Wyssloch und die Anpassung der baurechtlichen Grundordnung (BO) zur Vorprüfung eingegangen. Wir haben beim LANAT / Naturförderung und Fischereiinspektorat, beim OIK II / Wasserbau sowie bei Stadtgrün Bern eine Vernehmlassung durchgeführt.

Gestützt auf die Stellungnahmen der Fachstellen und unserer eigenen Beurteilung geben wir Ihnen die Ergebnisse unserer Vorprüfung bekannt:

1. Allgemeines zur Vorprüfung

Zweck der Vorprüfung ist die Feststellung der Genehmigungsfähigkeit von Plänen, Vorschriften und deren Abänderungen. Genehmigungsfähig sind Pläne und Vorschriften, wenn sie rechtmässig und mit den übergeordneten Planungen vereinbar sind (Art. 61 Abs. 1 BauG). Die Vorprüfung weist auf allfällige Widersprüche zum geltenden Recht oder zu übergeordneten Planungen hin und zeigt auf, wie sie behoben werden können. So wurden auch die Anträge der Amts- und Fachstellen geprüft, entsprechend gewichtet und fanden, wo erforderlich, Eingang im nachfolgenden Bericht.

Unter Vorbehalt der in Kapitel 3 aufgeführten Genehmigungsvorbehalte können wir dem Zonenplan und der BO – Änderung zustimmen und eine Genehmigung in Aussicht stellen.

Mit Genehmigungsvorbehalten werden Lücken oder ungelöste Fragen in einer Planung angesprochen, welche bei Nichtberücksichtigung zu einer Nichtgenehmigung einzelner Festlegungen oder gar der ganzen Planung führen können. Genehmigungsvorbehalte müssen von der Planungsbehörde beachtet werden. Ihre Bereinigung verhindert nachträgliche, zeitaufwändige Änderungs- und Anpassungsverfahren während der Genehmigung und ist zwingend vorzunehmen.

2. Ausgangslage

Die Planung bezweckt die planungsrechtliche Festlegung der Umnutzung und Nachnutzung des Entsorgungshofes am südwestlichen Ende des Egelsees und des ehemaligen Wyssloch Bauerngutes im Norden. Am Seeufer soll ein Parkcafé entstehen, die heutige FA wird im Nordwesten zu einer FC umgezont und als Schulstandort festgelegt. Im heutigen Erholungsraum am See soll ein Stadtteilpark entstehen. Die Planung basiert auf einem partizipativen Verfahren mit Einbezug der Quartierbevölkerung und einem anonymen, einstufigen Projektwettbewerb. Mit dem gewählten Verfahren wurden sowohl die Bedürfnisse der Schule und des Denkmalschutzes wie auch jene des Quartiers nach einer vielfältigen Parknutzung weitgehend berücksichtigt.

Der Mitwirkungsbericht mit 45 Eingaben zeigt die Kontroverse, welcher der geplanten Zonenplanänderung zugrunde liegt.

Der Wysslochbach wird von der Laubeggstrasse bis zur Egelgasse (ca. 200m) ausgedolt und in einem offenen Bachbett geführt. Die Offenlegung des Wysslochbachs entspricht den Vorgaben des Entwicklungskonzepts Fliessgewässer der Stadt Bern aus dem Jahr 2009 und wird aus fische-/- gewässerökologischer wie auch aus wasserbaulicher Sicht begrüsst.

Das Vorhaben betrifft teilweise Kulturland. Der grösste Teil der heutigen Freifläche b wird in die Freifläche A (Stadtspark) mit beschränkter baulichen Möglichkeiten umgezont. Teile der heutigen Freifläche A, die heute kein Kulturland darstellen, werden neu der Freifläche C zugewiesen und dienen dem Bau einer Schulanlage. Die Lage der baulich intensiv nutzbaren Bereiche ist zweckmässig eingegrenzt, die vorgesehene bauliche Dichte plausibel begründet.

Der zulässige Gewässerraum gemäss Art. 41a GSchV wird im Zonenplan Gewässerraum festgelegt. Dieser Plan wird in einem separaten Planerlassverfahren erlassen, die Vorprüfung ist abgeschlossen.

3. Genehmigungsvorbehalte

3.1 Vorschriften zum Zonenplan

3.1.1 Nebennutzungen in Zonen im öffentlichen Interesse

Gemäss Art. 77 BauG können Nebennutzungen nicht öffentlicher Art in ZöN's vorgesehen werden, wenn sie in einem sachlichen Zusammenhang zur betreffenden Hauptnutzung stehen z.B. Restaurationsbetrieb in einer Sportanlage, Kantine in einem Verwaltungsgebäude, Blumengeschäft bei einem Friedhof usw. Dies gilt auch für ungenutzte Bauvolumen oder brachliegende Parzellenteile, die von untergeordneter Bedeutung sind, sinnvoll genutzt werden können und keine öffentlichen oder nachbarlichen Interessen beeinträchtigt werden (vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band II, Bern 2017, Art. 77, N. 4 ff.).

In den Vorschriften wird eine «ZöN-fremde» Nutzung in Form eines Gastgewerbebetriebes zugelassen. Damit die Voraussetzungen eingehalten werden, muss in den Vorschriften sichergestellt werden, dass diese in einem sachlichen Zusammenhang mit der Hauptnutzung stehen und nur im untergeordneten Rahmen möglich sind.

Die Vorschrift ist zu überprüfen und anzupassen.

3.1.2 Grundzüge der Überbauung in Zonen im öffentlichen Interesse (ZöN)

Gemäss Art. 77 BauG sind die Grundzüge der Überbauung in den Zonenvorschriften des Baureglements zu bestimmen. Der Gesetzgeber will damit Unklarheiten über die in den Zonen für öffentliche Nutzungen gelten Bauvorschriften vermeiden. Solche Festlegungen sollten wenigstens die zulässige Hauptdimension der Bauten und deren Einordnung in die Umgebung (Abstände, Bauweisen und Baugestaltung, Ausnützung) regeln.

Die Stadt Bern hat für ihre ZöN in Art. 61 Abs. 2 BO eine allgemeingültige Vorschrift für baupolizeiliche Masse, insbesondere auch die Abstände. Diese enthalten jedoch nur eine Regelung gegenüber Grundstücken in Wohn- und Arbeitszonen. In den vorliegenden Vorschriften wird eine Gesamthöhe festgelegt, was die Grundzüge der Gestaltung nicht ausreichend darstellt.

Die Stadt hat die Abstände gegenüber den angrenzenden Zonen zu regeln. Alternativ könnte das Richtprojekt verbindlich festgelegt werden. Wir empfehlen zu klären, inwiefern Art. 61 BO zur Anwendung kommt.

3.2 Naturwerte

Die heute ökologisch wertvolle Geländekammer mit Biotopen und Schrebergärten ist durch die geplanten Bauvorhaben betroffen. Laut Erläuterungsbericht sollen im Rahmen der Planung des Stadtteilparks die Naturwerte im Gesamtperimeter erhoben und Massnahmen zum Erhalt und Förderung festgelegt werden. Im Perimeter befinden sich u.a. geschützte Wildhecken, Feldgehölze sowie ein Kleintierkorridor, deren Ersatz mit der laufenden Planung sichergestellt werden muss.

Die Auswirkungen der geplanten Bauvorhaben auf die schützenswerten Lebensräume und Biotope NHG sind zu beziffern und durch gleichwertigen Ersatz innerhalb des Planungsperrimeters zu kompensieren. Die Ersatzflächen müssen gesichert sein, durch Zustimmung der betroffenen Grundeigentümer oder durch Festlegungen im Zonenplan (FB ANF 02.10.2019).

3.3 Zonenplanänderung

Die Freifläche A (FA) ist im Zonenplan einerseits als parzellenbezogene Festlegung, andererseits ist dieselbe Freifläche auch als Hinweis für das gesamte Planungsgebiet dargestellt. Da auch die Vorschriften, welche auf dem Plan eingetragen sind, für den gesamten Wirkungsbereich gelten, entsteht ein Widerspruch. Was gilt im grün umrandeten Teil anderes als in der Freifläche FA?

Im Plan wird innerhalb der Freifläche A lagemässig und farblich nicht zwischen Festlegungen und Hinweisen unterschieden. Die gesamte Freifläche A gehört unter die Festlegungen. Damit wird auch klar verständlich, dass die Vorschriften für das gesamte Gebiet gelten. Die grüne Einfassung ist wegzulassen.

Der Wirkungsbereich zeigt an, dass im gesamten Gebiet etwas geändert wird. Im vorliegenden Zonenplan muss nicht angezeigt werden, welche Teile zuvor nicht Teil der Freiflächen A und C zugewiesen waren. Der Zonenplan und die Legende sind so anzupassen, dass der aufgeführte Widerspruch behoben wird.

Die Zonenplanänderung ist in einem Plan Vorher / Nachher darzustellen. So wird klar, welche Zonen und wie mit der vorliegenden Planung geändert werden.

3.4 Änderung Bauordnung BO

Auf dem Zonenplan ist richtigerweise aufgelistet, dass mit dieser Änderung die baurechtliche Grundordnung geändert wird, das heisst der Zonenplan und die Bauordnung.

Die Änderung der Bauordnung kann nicht nur auf der Zonenplanänderung wiedergegeben werden – es muss aufgeführt werden, wo diese in der Bauordnung eingeordnet wird, d.h. wie die Bauordnung ergänzt wird. Dies muss ersichtlich sein (mittels Artikelnummerierung oder dem Anhang, in welchem diese aufgeführt werden).

4. Empfehlungen

4.1 Wysslochbach

Die Offenlegung des Wysslochbaches ist vorgesehen und soll in der ersten Etappe des Stadtparkes geöffnet werden. Wo er fliesst und wie er neugestaltet wird im Erläuterungsbericht nicht dargestellt. Wir empfehlen der Gemeinde, den Bachverlauf hinweisend im Zonenplan darzustellen und im Erläuterungsbericht auszuführen, ev. zu visualisieren.

5. Weiteres Vorgehen

Die Zonenplan- und BO-Änderung kann nach deren Bereinigung gemäss Art. 60 BauG öffentlich aufgelegt werden. Nach allfälligen Einspracheverhandlungen ist die Zonenplan- und BO-Änderung vom zuständigen Stadtorgan zu beschliessen und an uns in 6-facher Ausführung zur Genehmigung nach Art. 61 BauG einzureichen. Eine Kopie des Überweisungsschreibens ist dem Regierungsstatthalteramt zuzustellen.

Vorlagen zu Publikationstexten, zur Behandlung von Einsprachen und weitere Checklisten finden Sie auf unserer Homepage unter Arbeitshilfen/Muster und Checklisten.

Die digitalen Daten sind gleichzeitig mit der Genehmigungseingabe gestützt auf Art. 61 Abs. 6 BauG im Datenmodell DM.16-Npl-BE dem Amt für Geoinformation (AGI) zum Download und zur weiteren Verarbeitung zur Verfügung zu stellen (Erfassungsvorschriften und Datenmodell siehe www.geo.apps.be.ch - Datenmodell).

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung



Daniel Gäumann, Vorsteher

- Überzähliges Dossier retour

Fachberichte

- OIK II, ANF, Fischerei, Stadtgrün Bern

Kopie mit Beilagen (Fachberichte)

- Stadtplanungsamt Selina Rasmussen

Kopie per E-Mail

- Regierungsstatthalteramt Bern Mittelland

- Fachstellen

OIK, FI, ANF

- Selina.Rasmussen@BERN.CH