

Müsste hierzu ein separater, neuer Kindergarten mit dem erforderlichen Aussenraum an einem anderen Standort erstellt werden, würde dies insgesamt mit Sicherheit mehr Landfläche beanspruchen. Durch die zusätzliche Festlegung, dass Bauten und Anlagen flächensparend anzuordnen sind sowie die Vorgabe einer Grünflächenziffer wird gleichzeitig sichergestellt, dass trotz der tieferen GFZo haushälterisch mit dem Boden umgegangen wird. Eine theoretisch denkbare Aufteilung des Areals in zwei unterschiedliche Sektoren mit unterschiedlichen GFZo (ein Sektor mit einer hohen GFZo und ein Sektor mit einer sehr tiefen GFZo) ist vorliegend nicht sinnvoll, da der exakte Standort des erweiterten Kindergartens innerhalb des Schlossmattareals heute noch nicht abschliessend bekannt ist. Sowohl eine Erweiterung des bestehenden Kindergartens am heutigen Standort wie auch der Abbruch und die Erstellung eines Ersatzneubaus am gleichen oder an einem neuen Standort innerhalb des Areals werden aktuell geprüft.

Zudem müssen die bisherigen Baulinien aufgehoben werden, da das definierte Baufeld sehr einschränkend ist. Durch die Aufhebung der Baulinien kann die Erweiterung des Kindergartenstandorts flexibler geplant werden.

Um den Grünraum weiterhin zu schützen, wird anstelle der Baulinien eine Grünflächenziffer von 0.65 festgelegt. Zur Grünfläche anrechenbar sind nur natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen. Abstellflächen, Zufahrten oder versiegelte Flächen zählen nicht als Grünflächen. Die Grünflächenziffer wird zu Gunsten des Erhalts der gartendenkmalpflegerischen Substanz sowie der öffentlichen Grünanlage definiert. Zudem sind die bestehenden Bäume durch das Baumschutzreglement der Stadt Bern geschützt.

Bisher fehlt in allen Grünräumen die Zuordnung zu einer Lärmempfindlichkeitsstufe. Diese muss jedoch neu flächendeckend festgelegt werden. Neu gilt die Empfindlichkeitsstufe II entsprechend den umliegenden Wohnnutzungen. Inhaltlich hat dies keine Änderung zur Folge. Neu wird ausserdem die maximale Höhe festgelegt, da diese Festlegung bisher fehlt. Mit einer traufseitigen Fassadenhöhe von 9,00 m sind zweigeschossige Schulbauten möglich (Annahme Raumhöhe 3,00 m).

03 Umgang mit Schutzbestimmungen

Das Schlossmattareal ist als Teil der Strukturgruppe Ausserholligen im Bauinventar enthalten. Zudem ist die Siedlung Holligen als Gesamtgebiet im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) mit einer hohen Schutzkategorie bewertet. Die Gebäude selbst sind jedoch keine Baudenkmäler.

Der Doppelkindergarten und seine Umgebung sind von gartendenkmalpflegerischem Wert, jedoch ohne rechtsverbindliche Einstufung.

Die neu festgelegten Vorschriften mit der maximalen Höhe, der oberirdischen Geschossflächenziffer und einer hohen Grünflächenziffer stellen die Einbettung eines Aus- oder Neubaus in die Siedlung Holligen sicher.

04 Planungsmehrwert

Durch die Planung wird keine Mehrwertabgabe ausgelöst, da es sich um eine öffentliche Nutzung handelt (Grundstück befindet sich im Verwaltungsvermögen der Stadt Bern und dient unmittelbar öffentlichen Zwecken).



Schlossmattstrasse 7 und 9

Geringfügige Änderung des Zonenplans, der Bauordnung sowie der Überbauungsordnung Baulinienplan

Erläuterungsblatt

Stand: 11.09.2023

Stadt Bern

Stadtplanungsamt
Zieglerstrasse 62
Postfach 3000 Bern

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

01 Ausgangslage

Das Schlossmattareal befindet sich in der Siedlung Holligen und umfasst den Doppelkindergarten Schlossmatte, den dazugehörigen Aussenraum und die öffentliche Parkanlage. Die Grundeigentümerin ist die Einwohnergemeinde Bern (nachfolgend Stadt Bern). Aktuell beherbergt der Kindergarten zwei Klassen. Aufgrund der Wohnungsbauentwicklung im umliegenden Gebiet werden die Schülerinnen- und Schülerzahlen in den kommenden Jahren stark zunehmen. Der Schulstandort Steigerhubel/Schlossmatt wird mittelfristig Raum für 24 Klassen benötigen. Dies betrifft die Volksschule Steigerhubel und den Doppelkindergarten Schlossmatt. Eine Machbarkeitsstudie zeigte für das Schlossmattareal ein Potential von vier Klassen auf. Die heutigen Gebäude können diesen Mehrbedarf jedoch nicht aufnehmen. Die zur Realisierung des Potentials erforderliche Erweiterung des Bestands ist innerhalb der heutigen Baulinien und oberirdischen Geschossflächenziffer nicht möglich.



Abbildung 1: Luftbild mit Baulinien, Markierung des bestehenden Kindergartens © Geoinformation Stadt Bern

Aufgrund dieser Ausgangslage plant die Stadt Bern, den Kindergartenstandort Schlossmatt von zwei auf drei bis vier Basisstufen zu erweitern und gleichzeitig den wichtigen Freiraum zu schützen.

Damit das städtebauliche Potenzial ausgeschöpft werden kann, braucht es eine geringfügige Anpassung des Nutzungszonen-, des Lärmempfindlichkeitsstufen- und des Baulinienplans sowie eine Teilrevision der Bauordnung der Stadt Bern vom 24. September 2006 (BO, SSSB 721.1).

Abhängigkeit mit der stadtweiten Revision der Zonen für öffentliche Nutzungen

Die Stadt Bern ist derzeit in der Vorbereitung der Revision aller Zonen für öffentliche Nutzungen. Die Erweiterung des Kindergartenstandorts auf dem Schlossmattareal muss jedoch zeitlich als separates Verfahren vorgezogen werden, da die Gesamtrevision mehr Zeit in Anspruch nehmen wird und dem Druck nach Schulraum am vorliegenden Standort ansonsten nicht rechtzeitig gerecht werden kann. Die Anpassungen sind auf das neue System der geplanten Gesamtrevision abgestimmt.

02 Gegenstand der Planung

Das vorliegende Verfahren betrifft das Grundstück Bern Gbbl Nr. 3/3091, welches heute in einer Zone für öffentliche Nutzungen (Freifläche A) liegt. Nach dem geltenden kantonalen Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0) sind für Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) die Zweckbestimmung sowie die Grundzüge der Überbauung und Gestaltung festzulegen (Art. 77 BauG). Diese Festlegungen werden für sämtliche Zonen für öffentliche Nutzungen im Anhang II zur Bauordnung aufgeführt. Gleichzeitig mit der vorliegenden Zonenplanänderung wird daher eine Teilrevision der Bauordnung vorgenommen. Die neu in Anhang II der Bauordnung geregelten Zonen für öffentliche Nutzungen werden durchnummeriert. Das Schlossmattareal erhält die Nummer 8 (FB 8). Zusätzlich werden die Baulinien an der Schlossmattstrasse 7 aufgehoben, was eine Anpassung des Baulinienplans bedingt. Der Baulinienplan der Stadt Bern ist eine stadtweite Überbauungsordnung.

Festlegung der Zweckbestimmung

Die Festlegung der Zweckbestimmung ist bereits auf die geplante gesamtstädtische Revision der Zonen für öffentliche Nutzungen abgestimmt. Die Grundlage bilden die heutigen und künftig geplanten Nutzungen und lauten wie folgt: durchgrünter Freiraum inklusive zudienende Nutzung und Bildung, Sport, Freizeit und Quartiernutzungen.

Festlegung der Grundzüge der Überbauung und Gestaltung

Heute beträgt die zugelassene oberirdische Geschossflächenziffer (GFZo) 0.1. Realisiert ist die Hälfte davon. Um den geplanten Ausbau zu ermöglichen, wird die GFZo von 0.1 auf 0.15 geringfügig angehoben. Das entspricht einer Erhöhung der erlaubten oberirdischen Geschossfläche um 335 m². Aufgrund dieser Erhöhung wird das Areal von einer Freifläche A zu einer Freifläche B aufgezont und somit im Nutzungszonenplan neu grau dargestellt.

Gemäss dem Massnahmenblatt A_01 des kantonalen Richtplans sollte aufgrund des Grundsatzes des haushälterischen Umgangs mit dem Boden bei Umzonungen in der Stadt Bern jeweils eine Mindest-GFZo von 1.1 erreicht werden. Zur Wahrung vorhandener Qualitäten im Umfeld von Bau- und Denkmälern gemäss Art. 10a BauG, in Ortsbildschutzgebieten oder in Strukturerehaltungsgebieten kann gemäss demselben Massnahmenblatt in begründeten Fällen von der minimalen GFZo abgewichen werden. Das Schlossmattareal ist Teil der Strukturgruppe Ausserholligen im Bauinventar (vgl. nachfolgende Ziff. 3). Das Inventarblatt zur Schlossmattstrasse 7 erwähnt u.a. ausdrücklich die als Grünfläche ausgesparte Parzelle der Schlossmatte sowie den qualitätsvollen Aussenraum. Zudem befindet sich die Parzelle im ISOS Gebiet G.52 «Siedlung Holligen» mit Erhaltungsziel A. Es wird auch hier explizit erwähnt, dass sich der Doppelkindergarten in einer Grünanlage befindet. Erhaltungsziel A des ISOS bedeutet u.a., dass Freiräume integral erhalten werden sollen. Das Areal ist somit nicht für eine hohe Innenverdichtung geeignet und der bestehende und zu erhaltende Freiraum dient harmonisch sowohl dem Quartier als Naherholungsgebiet wie auch dem Kindergarten als Aussenraum. Die Ermöglichung einer minimalen Erweiterung des bestehenden Kindergartens mittels einer geringfügigen Erhöhung der zulässigen GFZo ist raumplanerisch jedoch dennoch sinnvoll und im Sinne des kantonalen Richtplans, dient sie doch u.a. auch der Ermöglichung der Innenverdichtung im umliegenden Quartier.