

Botschaften des Stadtrats an die Gemeinde

Gemeinde- abstimmung vom 24. September 2000



Zonenplan Sempachstrasse/Wankdorfstrasse

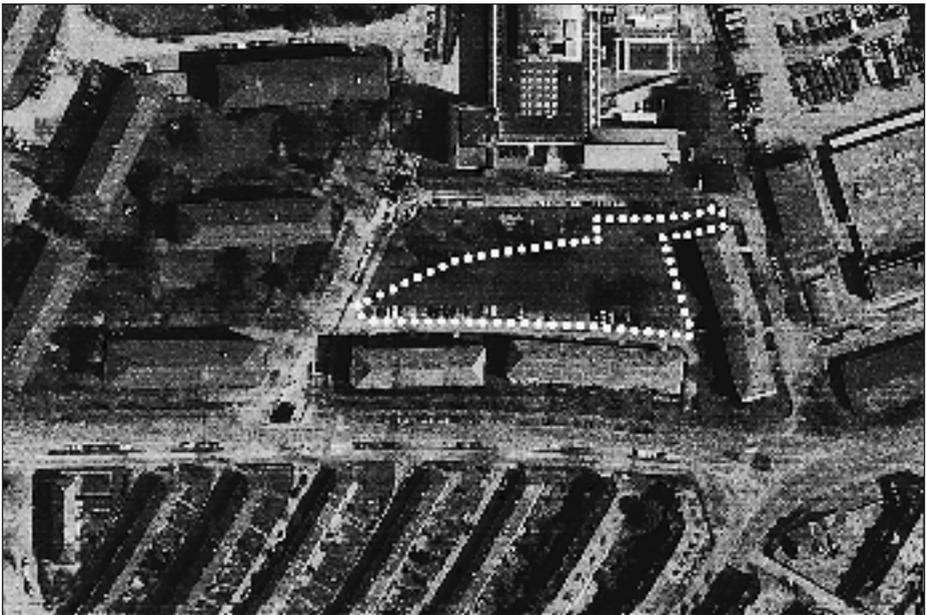
Initiative «Reitschule für alle»

2000

Inhalt	Seite
Zonenplan Sempachstrasse/Wankdorfstrasse mit Vorschriften	3
Initiative «Reitschule für alle»	17

Botschaft des Stadtrats an die Gemeinde

Zonenplan Sempachstrasse/Wankdorfstrasse mit Vorschriften



*Orthofoto des Sempachpärklis (Bildmitte) mit Sempachstrasse (links) und Tellstrasse (unten);
oben in der Bildmitte das Zentrallaboratorium Blutspendedienst SRK.*

Begriffe aus dem Planungs- und Baurecht der Stadt Bern

In der vorliegenden Abstimmungsbotschaft zum Zonenplan Sempachstrasse/Wankdorfstrasse mit Vorschriften werden u.a. folgende Begriffe aus dem Planungs- und Baurecht der Stadt Bern verwendet:

Zonenplan: Der Zonenplan der Stadt Bern besteht aus dem Nutzungszonenplan und dem Bauklassenplan. Er bildet zusammen mit der Bauordnung die *baurechtliche Grundordnung* der Stadt Bern.

Nutzungszonenplan (NZP): Der Nutzungszonenplan legt die zulässige Nutzungsart für ein bestimmtes Areal fest.

Bauklassenplan 1987 (BKP 87): Der Bauklassenplan bestimmt mittels Bauklassen und Vorschriften (Geschosszahlen) das zulässige Nutzungsmass.

Bauklassenplan 1955: In Kraft von 1955 bis 1987; das zulässige Nutzungsmass wurde mittels Bauklassen und durch die Bestimmungen der Bauordnung 1955 vorgeschrieben.

Freifläche a (Fa): Die Freifläche a umfasst Grundstücke für stark durchgrünte Anlagen, wie Parks, Friedhöfe, Spielplätze und dergleichen. Es sind nur dem Zweck der Freifläche entsprechende Gebäude erlaubt.

Planungszone: Eine Planungszone kann für ein genau bezeichnetes Gebiet erlassen werden, wenn der Nutzungsplan angepasst werden muss oder noch kein solcher besteht. Innerhalb der Planungszone darf nichts unternommen werden, was die Nutzungsplanung erschwert oder den Planungszweck beeinträchtigen würde.

Wohnzone Wa: Wohnzonen sind hauptsächlich dem Wohnen gewidmet. In der Wa beträgt der maximal zulässige Anteil an Nichtwohnnutzung 10%.

Inhalt	Seite
Das Wichtigste auf einen Blick	5
Lange und bewegte Vorgeschichte Mitwirkung – Auflage – Genehmigung	6/7
Was der neue «alte» Zonenplan festlegt	8
Antrag	9
Anhang: Zonenplan Sempachstrasse/ Wankdorfstrasse (Plan Nr. 1215/4 vom 25.8.1999) mit Vorschriften	

Mehr Information

Diese Abstimmungsbotschaft enthält im Anhang den verkleinerten Zonenplan Sempachstrasse/Wankdorfstrasse mit den zugehörigen Vorschriften. Der Originalplan kann in den 30 Tagen vor der Abstimmung auf der

BauStelle
Bundesgasse 38 (Parterre)
Telefon: 321 77 77
e-mail: baustelle.pbd@bern.ch

eingesehen werden. Hier liegen auch weitere Unterlagen zur Abstimmungsvorlage auf.

Das Wichtigste auf einen Blick

Mit dem Zonenplan Sempachstrasse /Wankdorfstrasse soll eine rund 2500 m² grosse, 1976 als Freifläche ausgeschiedene Parzelle im Wankdorffeld wieder einer Wohnzone zugewiesen werden – damit die Stadt keine Entschädigung wegen formeller und materieller Enteignung zahlen muss.

Die einer Bauunternehmung gehörende Parzelle, Teil der heute noch unüberbauten Fläche im Geviert zwischen Sempachstrasse, Wankdorfstrasse und Tellstrasse, sollte ursprünglich zusammen mit dem angrenzenden Stadtland als Quartierpark und Kinderspielplatz gestaltet werden. Deshalb wurde sie mit dem Erlass des Nutzungszonenplans 1976 als Freifläche ausgeschieden.

Langwieriger Rechtsstreit

Knapp 25 Jahre später, nach einer langwierigen rechtlichen Auseinandersetzung, steht fest, dass die Stadt der von dieser Umzonung betroffenen Grundeigentümerin wegen formeller und materieller Enteignung eine Entschädigung von rund 4 Mio. Franken zahlen muss – es sei denn, die Umzonung werde rückgängig gemacht.

Genau dies wird mit dem vorliegenden Zonenplan angestrebt.

Stadtrat und Gemeinderat erachten die gerichtlich festgesetzte Entschädigungssumme als zu hoch im Vergleich zum Nutzen, den die weitere Freihaltung der Parzelle als Grünfläche für das Quartier und die Stadt insgesamt haben könnte.

Wieder umzonen...

Den Stimmberechtigten wird deshalb beantragt, das Grundstück V/72 von der

Freifläche Fa in eine Wohnzone Wa zurückzuführen. Der entsprechende Zonenplan ermöglicht bei gleichem Nutzungsmass wie vor der Umzonung die Erstellung eines drei- oder viergeschossigen Wohnhauses. Mit den zugehörigen Vorschriften werden die Details der Überbauung geregelt und neu auch die drei markanten Bäume auf dem Areal geschützt.

Der bestehende Kinderspielplatz im so genannten Sempachpärkli müsste nach der Rückzonung der Parzelle V/72 vollständig auf das angrenzende Stadtland verlegt werden, auf dem er heute schon grösstenteils liegt.

... oder zahlen

Bei einer Ablehnung des Zonenplans Sempachstrasse/Wankdorfstrasse durch die Stimmberechtigten würde die Stadt in dem vom kantonalen Verwaltungsgericht festgelegten Ausmass entschädigungspflichtig, d.h. sie müsste der Grundeigentümerin einschliesslich der seit dem Urteil des Verwaltungsgerichts vom 9. Juli 1997 aufgelaufenen Zinsen über 4 Mio. Franken bezahlen. Auch wenn die beantragte Wiedereinzonung der Parzelle V/72 von den Stimmberechtigten angenommen wird, muss die Stadt noch mit einer Forderung der Grundeigentümerin wegen der langjährigen Bausperre rechnen. Ein entsprechendes Verfahren ist hängig.

Abstimmungsempfehlung des Stadtrats

Der Stadtrat empfiehlt den Stimmberechtigten mit 53 Ja- gegen 2 Nein-Stimmen, bei 13 Enthaltungen, die Planungsvorlage Zonenplan Sempachstrasse/Wankdorfstrasse (Plan Nr. 1215/4 vom 25.8.1999 mit zugehörigen Vorschriften) anzunehmen. Die beiden Gegenstimmen haben ihre ablehnende Haltung zur Vorlage im Rat nicht begründet.



Das Sempachpärkli heute: Blick Richtung Sempachstrasse, rechts der grösstenteils auf dem Stadtland liegende Kinderspielplatz.

Eine lange und bewegte Vorgeschichte

Die Auseinandersetzung um die Freihaltung oder teilweise Überbauung des Terrains zwischen Sempachstrasse, Wankdorfstrasse und Tellstrasse dauert nun schon fast 25 Jahre.

Das Areal, das heute Sempachpärkli genannt wird, besteht aus zwei Parzellen; die eine, Nr. V/2598, gehört der Stadt Bern, die andere, Nr. V/72, der Nyffeler AG (vormals Nyffeler-Kästli AG). Ursprünglich Bauland, wurden die beiden Parzellen 1976 mit dem Erlass des Nutzungszonenplans einer Freifläche Fa zugewiesen – in der Absicht, sie als Quartierpark und Kinderspielplatz zu gestalten.

1979: Fa rechtskräftig

Die Nyffeler AG widersetzte sich der Umzonung ihrer Parzelle V/72, drang aber mit ihrer Beschwerde nicht durch: Ende 1979 wurde die Freifläche Fa rechtskräftig.

1982: Absichtserklärung

Um einer Enteignungsklage zu entgehen, bekundete der Gemeinderat 1982 gegenüber der Nyffeler AG die Absicht, mit einer Zonenplanänderung und Baulandumlegung auf dem Areal des Sempachpärklis die Möglichkeit für die Erstellung eines mehrstöckigen Wohnbaus mit ca. 1700 m² Bruttogeschossfläche entlang der Sempachstrasse zu schaffen.

Aus verschiedenen Gründen konnte diese Idee in der Folge nicht umgesetzt werden. Der Gemeinderat versuchte deshalb, das Land der Nyffeler AG freihändig zu erwerben. Aber die Grundeigentümerin lehnte ab und verlangte, ihre Parzelle sei wieder ins Baugebiet zurückzuzonen.

1994: Planung gescheitert

Ein erster konkreter Versuch dazu wurde ab 1987/88 unternommen. Im Aufgavungsverfahren zur Überbauungsordnung Sempachstrasse/Wankdorfstrasse manifestierte

sich jedoch, vor allem aus dem Quartier, ein derart grosser Widerstand gegen die teilweise Überbauung der Freifläche Fa, dass die Planung 1994 abgebrochen werden musste.

1995: Enteignungsklage

1995 beantragte die Nyffeler AG bei der zuständigen kantonalen Stelle für ihre Parzelle V/72 eine Entschädigung wegen materieller und formeller Enteignung. Die zuständige Schätzungskommission und später im Beschwerdeverfahren auch das kantonale Verwaltungsgericht anerkannten das Vorliegen einer materiellen und formellen Enteignung. Die seitens der Stadt geschuldete Entschädigung wurde am 30. Juni 1997 auf rund 3,7 Mio. Franken festgesetzt.

1997: Planungszone

Um Zeit zu gewinnen für den Entscheid, ob dem Enteignungsurteil Folge geleistet und die gerichtlich bestimmte Entschädigung bezahlt oder aber die im November 1979 rechtskräftig gewordene Umzonung wieder rückgängig gemacht werden sollte, erliess der Gemeinderat Ende 1997 für die Parzellen V/72 (Nyffeler AG) und V/2598 (Stadt) eine Planungszone. Damit verpflichtete er sich, innerhalb von zwei Jahren eine neue Nutzungsplanung für das Areal aufzulegen.

Mit der im September/Oktober 1999 durchgeführten öffentlichen Auflage des Zonenplans Sempachstrasse/Wankdorfstrasse, der nun den Stimmberechtigten zum Entscheid unterbreitet wird, wurde diese gesetzliche Forderung erfüllt.

2000: Klare Ausgangslage

- Wird der Zonenplan von den Stimmberechtigten angenommen, fällt die vom Verwaltungsgericht festgelegte Entschädigung wegen materieller und formeller Enteignung dahin.
- Lehnen die Stimmberechtigten die Wiedereinzonung der Parzelle V/72 in eine Wohnzone Wa ab, muss die Stadt der Fa. Nyffeler AG ohne weiteres die Entschädigung sowie die seit dem Urteil von 1997 aufgelaufenen Zinsen zahlen.

Bausperre - Entschädigung: Verfahren hängig

Offen ist noch, ob und in welchem Ausmass der Nyffeler AG auch eine Entschädigung dafür zugesprochen wird, dass die Parzelle V/72 selbst im Fall der Wiedereinzonung während Jahren de facto mit einer Bausperre belegt war. Ein entsprechendes Gesuch hat die Grundeigentümerin Anfang 1998 eingereicht; das Verfahren ist noch hängig. Es wird nach Annahme dieser Vorlage über die Wiedereinzonung weitergeführt.

Mitwirkung – Auflage – Genehmigung

Der den Stimmberechtigten zum Entscheid vorgelegte Zonenplan Sempachstrasse/Wankdorfstrasse mit den zugehörigen Vorschriften (siehe Seite 8 und Anhang) war vom 9. April bis 10. Mai 1999 zur Mitwirkung aufgelegt. Es gingen lediglich 3 schriftliche Beiträge ein, in denen angeregt wurde, die ganze Grünfläche im Strassengeviert Sempachstrasse/Wankdorfstrasse/Tellstrasse weiterhin freizuhalten beziehungsweise das mögliche Bauvolumen anders anzuordnen.

In der Vorprüfung beurteilte die zuständige kantonale Behörde die Umzonung als planerisch nicht ideale, aber genehmigungsfähige Lösung. Während der öffentlichen Auflage vom 30. September bis 29. Oktober 1999 gab es keine Einsprachen.

Wenn die Stimmberechtigten den Zonenplan Sempachstrasse/Wankdorfstrasse mit Vorschriften annehmen, wird der Gemeinderat die Vorlage anschliessend beim kantonalen Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Genehmigung einreichen.

Was der neue «alte» Zonenplan festlegt

Der Zonenplan Sempachstrasse/Wankdorfstrasse mit Vorschriften, der den Stimmberechtigten zum Entscheid vorgelegt wird, stellt für die Parzelle V/72 im Prinzip die alte Zonenordnung wieder her.

Mit allen zuvor in der Stadtverwaltung geprüften und mit der Quartiervertretung erörterten Neuplanungsvarianten konnte bei der Fa. Nyffeler AG kein Verzicht auf die Entschädigungsforderung wegen materieller und formeller Enteignung durch die seinerzeitige Zuweisung der Parzelle V/72 zur Freifläche Fa erreicht werden.

Durch die Rückführung der Parzelle in die Bauordnung von 1955 (Wohnzone mit Bauklasse 4) erhält die Grundeigentümerin grundsätzlich gleichviel Nutzungspotenzial zurück, wie sie vor dem Erlass des

Nutzungszoneplans 1976 gehabt hatte. Einzige (aber kaum entschädigungsrelevante) Einschränkung: Die drei auf dem Areal der Nyffeler AG stehenden, das Quartierbild mitprägenden Bäume werden geschützt.

Der neue «alte» Zonenplan ermöglicht auf der rund 2500 m² grossen Parzelle die Erstellung eines maximal vierstöckigen Wohnhauses. Für die Grenz- und Strassenabstände sowie weitere Einzelheiten der Bebauung gelten die Vorschriften der Bauordnung von 1955.

Die angrenzende, der Stadt gehörende Parzelle V/2598 bleibt in der Freifläche Fa. Diese ist genügend gross, um den bestehenden, ohnehin schon grösstenteils auf dem Stadtland liegenden Kinderspielplatz vollständig aufzunehmen.



Mit dem Zonenplan Sempachstrasse/Wankdorfstrasse wird der schwarz markierte Teil des Sempachpärklis wieder zum Baugebiet gemäss der Bauordnung von 1955.

Antrag

Gestützt auf die vorliegende Abstimmungsbotschaft, empfiehlt der Stadtrat den Stimmberechtigten mit 53 Ja- gegen 2 Nein-Stimmen, folgenden

Beschluss

zu fassen:

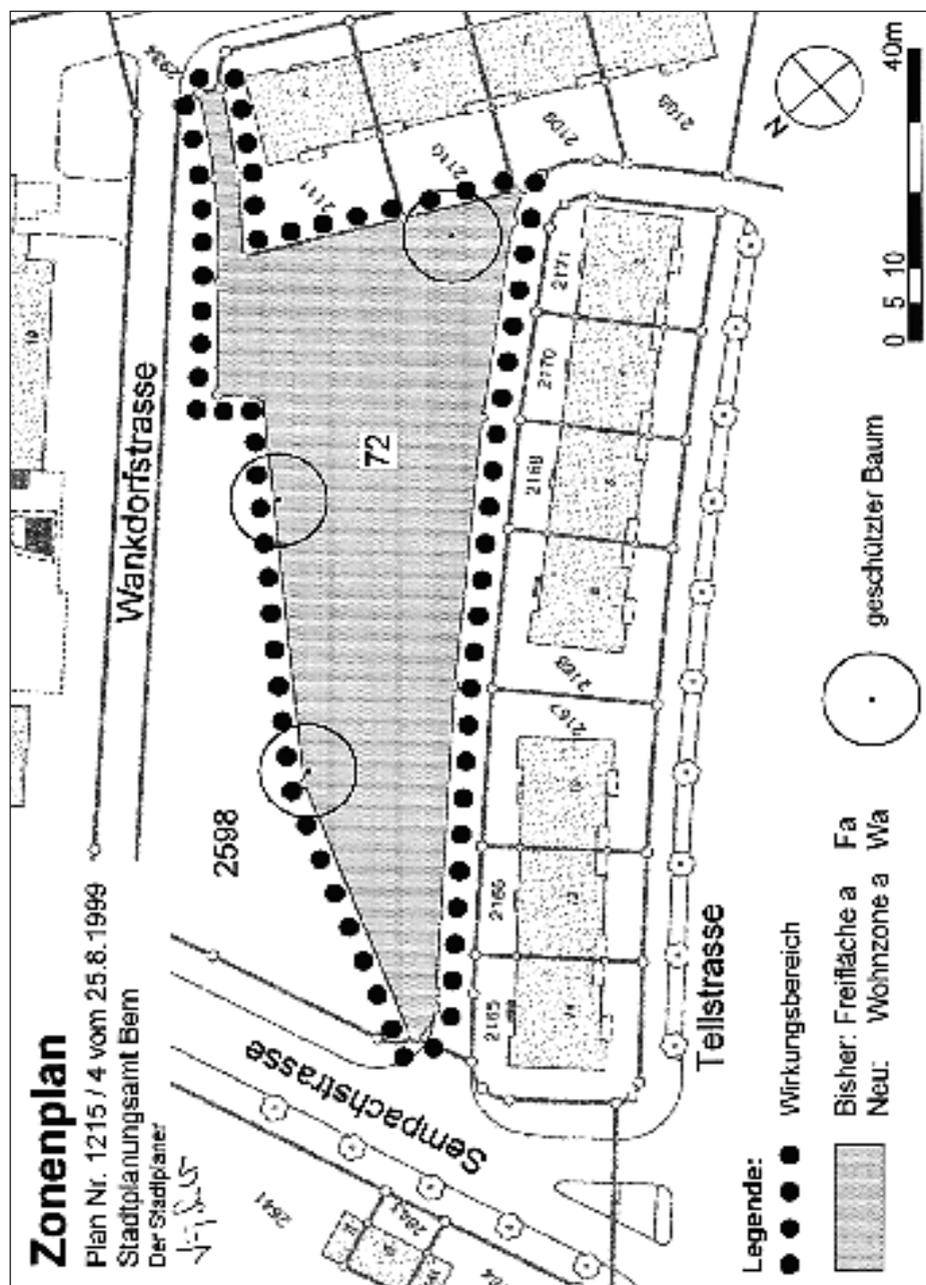
Die Stadt Bern erlässt den Zonenplan Sempachstrasse/Wankdorfstrasse (Plan Nr. 1215/4 vom 25. 8. 1999) mit den zugehörigen Vorschriften.

Bern, 6. April 2000

Im Namen des Stadtrats

Der Präsident:
René Zimmermann

Die Stadtschreiberin:
Irène Maeder van Stuijvenberg



Sempachstrasse/Wankdorfstrasse

Vorschriften zum Zonenplan

Art. 1 Wirkungsbereich

Die Vorschriften gelten für das im Zonenplan umrandete Gebiet.

Art. 2 Art der Nutzung

Es gilt Art. 6 VzNZP (Wohnzone a).

Art. 3 Mass der Nutzung

1. Es gilt die Bauklasse IV gemäss Bauklassenplan 1955.
2. Die für das Mass der Nutzung massgebenden Vorschriften befinden sich im Anhang.

Art. 4 Baumschutz

Die im Plan bezeichneten Bäume sind geschützt.

Anhang

Es gelten folgende Artikel aus der Bauordnung 1955:

Art. 21 Gegenstand

¹ Der Stadtbebauungsplan besteht aus:

- dem Bauklassenplan (Bauzonenplan);
- den Baulinienplänen (Alignementsplänen);
- den Bebauungsplänen;
- den allfälligen Sonderbauvorschriften zu den Baulinienplänen.

Art. 22 Bauklassenplan

¹ Der Bauklassenplan teilt das Gebiet der Gemeinde in Bauklassen ein und bezeichnet die Schutzgebiete, die Industriegebiete und die Grünflächen. Gegenstand der in den einzelnen Bauklassen geltenden Vorschriften sind insbesondere die Gebäude- und Grenzabstände, die Gebäudehöhen, die Geschosszahl und die Zulässigkeit industrieller Anlagen.

² Die Vorschriften über die Gebäudehöhe und die Geschosszahl werden nur so weit angewendet, als es die Wahrung der vorgeschriebenen Gebäudeabstände erlaubt. Vorbehalten bleiben Art. 56 und 57.

Art. 33 Strassen ohne Baulinien

¹ Wo Baulinien noch nicht festgesetzt sind, muss der Abstand der Gebäude von der Grenze des öffentlichen Verkehrsweges oder des dem öffentlichen Verkehrsweg oder des dem öffentlichen Verkehr zugänglichen Privatweges mindestens 3,60 m sein.

³ Ist in der Bauordnung die Baulinie oder der Baulinienabstand als massgebend bezeichnet, so gilt bei fehlender Baulinie der gemäss Abs. 1 und 2 hiervor zu bestimmende Abstand als Baulinie resp. Baulinienabstand, bei ungleicher Strassenbreite der mittlere Abstand.

Art. 38 Anordnung der Bauklassen

¹ Zur Bestimmung der Bauweise ist das Gemeindegebiet in die Bauklassen I A, II, III A, IV, IV A, V, VI und Altstadt A, B und C eingeteilt.

² Die Einteilung ergibt sich aus dem Bauklassenplan.

Art. 43 Berechnung der Gebäude- und Fassadenhöhe

¹ Für die Gebäude der Bauklassen IV, IV A, V, VI und Altstadt A, B und C (geschlossene Bauweise) wird die Höhe in der Mitte der Strassenfassade bis Hauptgesims gemessen, und zwar:

- an Strassen mit Lauben vom Laubenboden aus;
- wo der Laubenboden tiefer als die Strasse liegt und an den übrigen Strassen vom Strassenniveau (Niveaulinie) aus.
- Steht ein Gebäude nicht an der Strasse, so wird die Gebäudehöhe gemäss den Vorschriften der offenen Bauweise gemessen.
- Steht ein Gebäude längs einer Strasse mit Gefälle, so darf die Strassenfassade die zulässige Gebäudehöhe am tiefsten Punkt um höchstens 1 m überschreiten.

³ Für die Berechnung des Grenz- und Gebäudeabstandes wird die Fassadenhöhe in der Mitte der betreffenden Fassade ab gewachsenem Boden gemessen. Als obere Begrenzung gilt das Hauptgesims und bei Giebelfassaden die halbe Höhe des Giebels. Für abgestufte Gebäudeteile wird die Fassadenhöhe einzeln ermittelt und in Rechnung gebracht.

⁴ Abgrabungen und Auffüllungen werden nicht berücksichtigt, wenn nicht die Baupolizeibehörde auf Grund von Art. 6 eine Ausnahme bewilligt.

⁵ Als Hauptgesims gilt in jedem Falle die Oberkante des Dachkännels am Hauptdach.

⁶ Bei Flachdächern und ähnlichen Konstruktionen tritt die Schnittlinie der Fassade mit der Abdeckung oder Brüstung als obere Begrenzung an die Stelle des Hauptgesimses.

Art. 47 Berechnung der Geschosszahl

¹ Als Geschosse zählen das Erdgeschoss, die Obergeschosse, das Attikageschoss und das Geschoss im Mansardendach. Das Kellergeschoss zählt mit, wenn es im Mittel mehr als 1,5 m der lichten Höhe aus dem gewachsenen Boden herausragt.

Art. 48 Gestaltung der Dächer

¹ In den Bauklassen II, III, IV, V und VI darf die Dachneigung einen Winkel von 35° n.T., in den Bauklassen III A und IV A einen solchen von 50° n.T., der vom Hauptgesims nach rückwärts gemessen wird, nicht überschreiten. In den Bauklassen I A und II A unterliegen die Dachneigungen keiner Beschränkung.

² Die Kniewände dürfen in den Bauklassen I A und II A nicht mehr als 1,20 m und in allen andern Bauklassen nicht mehr als 80 cm hoch sein. Werden jedoch die in Abs. 1 genannten Winkelmasse für die Dachneigung 10° n.T. verringert, so kann die Kniewand auch in diesen Bauklassen auf höchstens 1,20 m erhöht werden. Die Kniewandhöhe wird von Oberkante Dachboden bis Oberkante Sparren an der Fassadenflucht gemessen.

³ Wo die zulässige Geschosszahl nicht erreicht werden kann oder wo sie bei Neu- oder Altbauten nicht ausgenützt wird, kommen bei Neubauten oder bei baulichen Veränderungen die Dachvorschriften der dem betreffendem Gebiet entsprechenden Bauklasse zur Anwendung.

⁴ Der Dachvorscher darf in einer Höhe von wenigstens 4,20 m über der Niveaulinie bis zu $\frac{1}{7}$ des Baulinienabstands, aber höchstens 1,50 m, ausladen.

Art. 50 Wohnräume im Dachstock

¹ Der Einbau von Räumen zum dauernden Aufenthalt von Menschen (Art. 277) ist im Dachstock nur in den Bauklassen I A, II A, III A, IV A und Altstadt A, B und C gestattet. Diese Räume dürfen jedoch nur unmittelbar über der Dachbalkenlage eingerichtet werden und sind gegen Kälte und Wärme entsprechend den Vorschriften des Art. 282 zu isolieren.

² Über dem Kehlgebälk dürfen keine Räume, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, eingerichtet werden. Vorbehalten bleibt für die obere Altstadt Art. 78, Abs. 2.

Art. 51 Dachaufbauten

¹ Die Erstellung von Dachaufbauten (Lukarnen, Giebel auf der Traufseite, Türme und dergleichen) ist nur in den Bauklassen I A, II A, III A, IV A und Altstadt A, B und C gestattet.

Art. 53 Abstandsvorschriften

¹ Soweit nicht durch die Baulinienpläne und Sonderbauvorschriften Abstände festgesetzt sind, müssen die in dieser Bauordnung vorgeschriebenen Gebäude- und Grenzabstände eingehalten werden. Dies gilt auch für provisorische Bauten (Art. 8).

² Jeder Bau, der nicht an die Grenze gebaut werden darf, ist nach Massgabe dieser Vorschriften in vorgeschriebenem seitlichem und rückwärtigem Abstand von der Grenze zu errichten.

³ Bei Gebäuden und Gebäudereihen, die längs der Strassenrichtung stehen, gelten die zur Strasse gleich gerichteten Abstände als seitliche und die zu ihr senkrecht gerichteten als rückwärtige Abstände.

⁴ Bei Gebäuden und Gebäudereihen, die quer zur Strassenrichtung stehen, werden die vorgeschriebenen Masse für die rückwärtigen und die seitlichen Abstände vertauscht. In diesem Falle sind auch die übrigen Bestimmungen dieser Bauordnung über Gebäude- und Grenzabstände sinngemäss anzuwenden.

⁵ Bei Eckgrundstücken, bei Schrägstellungen der Gebäude und Gebäudereihen in bezug auf die Strassenrichtung und im Zweifelsfalle entscheidet die Baupolizeibehörde über die Anwendung der Regel.

⁶ Die Gebäude- und Grenzabstände sind vom Mauergrund aus im Erdgeschoss zu messen.

⁷ Wenn ein Gebäude mit einer Brandmauer an der Grenze steht, so kann der Grenzanzubau auf dem Nachbargrundstück unter Vorbehalt rückwärtiger Baulinien (Art. 29) in gleichem Umfange, ohne Einhaltung der Vorschriften über den Gebäudeabstand, gestattet werden.

Art. 54 Gebäudeabstand

¹ Der Gebäudeabstand muss da, wo keine andere Vorschrift besteht, folgendes Mindestmass aufweisen:

- rückwärts: in den Bauklassen IV, IV A, V und VI: $\frac{1}{2}$ der Summe der beidseitigen Fassadenhöhen.
- seitlich, soweit nicht mit einer Brandmauer an die Grenze gebaut wird: in den Bauklassen IV, IV A, V und VI: $\frac{1}{2}$ der Summe der beidseitigen Fassadenhöhen. Beträgt die Summe der beidseitigen Fassadenhöhen 20 oder mehr Meter, so ist ein minimaler Gebäudeabstand von 12,0 m einzuhalten.

³ Diese Vorschriften gelten auch für Grundstücke, auf welchen mehr als ein Gebäude errichtet wird.

⁴ Eine Vereinbarung, welche die Verringerung des Gebäudeabstandes zur Folge hätte, ist ungültig.

Art. 55 Grenzabstand

¹ Der Grenzabstand muss folgendes Mindestmass aufweisen, wenn nicht der Nachbar seine Zustimmung zur Verringerung erteilt:

- rückwärts: in den Bauklassen IV, IV A, V und VI: $\frac{1}{10}$ der Fassadenhöhe.
- seitlich, soweit nicht mit einer Brandmauer an die Grenze gebaut wird: in den Bauklassen IV, IV A, V und VI: $\frac{1}{10}$ der Summe der beidseitigen Fassadenhöhen. Beträgt die Fassadenhöhe 10 und mehr Meter, so ist ein minimaler Grenzabstand von 6,0 m einzuhalten.

³ Der Eigentümer eines an der Grenze stehenden Gebäudes hat im Ausmass seines Grenzanbaues kein Recht auf Einhaltung des Grenzabstandes durch seinen Nachbarn.

Art. 58 Oberirdische Vorbauten

¹ In den Zwischenraum, welcher durch den Gebäudeabstand gebildet wird, dürfen Dachgesims, offene Balkone ohne Stützen und Terrassen, letztere bis zu einer Höhe von 1,50 m über dem gewachsenen Boden, höchstens um den achten Teil des Gebäudeabstandes vorspringen. Andere Vorbauten, wie Erker, ganz oder teilweise verglaste Balkone und dergleichen, sind gestattet, wenn sie die vorgeschriebenen Gebäudeabstände einhalten.

² Ohne Zustimmung des Nachbarn darf für solche Bauteile der Grenzabstand nicht weniger als 1,5 m betragen.

Art. 59 Unterirdische Bauten

¹ Mit Ausnahme der Bauklassen I A, II, II A, III und III A müssen bei unterirdischen Bauten, die in keiner Weise in Erscheinung treten, die Gebäude- und Grenzabstände nicht eingehalten werden; vorbehalten bleibt Art. 60, Abs. 3.

² Auf den Grenzanbau werden die Art. 239 bis 251 sinngemäss angewendet.

Art. 60 Einstellgaragen

¹ Für Einstellgaragen, die nicht dem Betriebe eines Automobilgewerbes dienen, gelten folgende Vorschriften:

In dem Teil eines Grundstückes, der durch die Vorschriften über die seitlichen und rückwärtigen Grenz- und Gebäudeabstände in der Überbauung beschränkt ist, können, sofern sich daraus städtebaulich befriedigende Lösungen ergeben, Einstellgaragen bewilligt werden, wenn:

- a) die Firsthöhe nicht mehr als 5,0 m beträgt, oder
- b) bei Flachdächern die oberste Abdeckung nicht höher als 4 m liegt, und
- c) die Garagen ohne wesentliche Beeinträchtigung des öffentlichen Verkehrs gut erreichbar sind.

² Sofern nicht zusammengebaut wird, muss der Gebäudeabstand mindestens 2 m betragen. Der Grenzabstand muss der halben Fassadenhöhe des Garagengebäudes entsprechen und mindestens 2,0 m betragen, sofern nicht der Nachbar die Zustimmung zum Näherbauen oder zum Grenzanbau erteilt.

³ Unterirdische Einstellgaragen können auch ohne Zustimmung des Nachbarn an die Marche gebaut werden.

Art. 82 Bauklassen IV und IV A

¹ In den Bauklassen IV und IV A darf die Gebäudehöhe $\frac{1}{5}$ des Baulinienabstandes der benachbarten Verkehrsanlage nicht übersteigen und höchstens 15,0 m betragen. Die Ordnung besonderer Verhältnisse durch Baulinien- und Bebauungspläne wird vorbehalten.

² Bei genügender Gebäudehöhe sind 4 Geschosse zulässig.

³ Für den seitlichen Grenzsanbau, für Eckgrundstücke und das Freihalten der Rückseite der Häuser gelten die Bestimmungen der Bauklasse V.

Botschaft des Stadtrats an die Gemeinde

Initiative «Reitschule für alle»



Das Wirkungsgebiet der Initiative «Reitschule für alle» (innerhalb der punktierten Linie) umfasst das Reitschulareal und die Schützenmatte.

Begriffe aus dem Planungs- und Baurecht der Stadt Bern

In der vorliegenden Abstimmungsbotschaft werden u.a. folgende Begriffe aus dem Planungs- und Baurecht der Stadt Bern verwendet:

Baurechtliche Grundordnung: Der Nutzungszonenplan, der Bauklassenplan und die Bauordnung bilden zusammen die *baurechtliche Grundordnung* der Stadt Bern.

Nutzungszonenplan (NZP): Der Nutzungszonenplan legt die zulässige Nutzungsart für ein bestimmtes Areal fest.

Bauklassenplan (BKP): Der Bauklassenplan bestimmt mittels Bauklassen (Geschosszahlen) das zulässige Nutzungsmass.

Überbauungsordnung (UeO): Eine Überbauungsordnung besteht aus einem Überbauungsplan mit Vorschriften. Sie regelt über die Grundordnung hinaus detailliert die bauliche Ausgestaltung von bestimmten Arealen. Als Spezialvorschrift geht sie der Grundordnung vor.

Kernzone: Die Kernzone dient der Erhaltung und Bildung von quartierbezogenen Laden-, Gewerbe- und Dienstleistungsgruppen.

Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) legen die gemäss Lärmschutzverordnung einzuhaltenden Grenzwerte fest.

Selbständige Parkierungsanlage: Für das generelle Parkieren von Autos bestimmt (z.B. Innenstadt-Parkhäuser, P+R-Parkhäuser).

Unselbständige Parkierungsanlage: Dient Bewohnerinnen und Bewohnern, Nutzerinnen und Nutzern oder Besucherinnen und Besuchern eines oder mehrerer bestimmter Gebäude.

Inhalt	Seite
Das Wichtigste auf einen Blick	19
Initiative verlangt neue Zonenordnung	20
Stellungnahme des Initiativkomitees	21
Was spricht gegen die Initiative?	22
Was passiert nach der Abstimmung?	23
Mehrheits- und Minderheitsstandpunkte im Stadtrat	24
Antrag	25
Anhang: Initiativtext	26

Mehr Information

Diese Abstimmungsbotschaft enthält im Anhang den Initiativtext mit den Vorschriften und dem verkleinerten Überbauungsplan. Weitere Unterlagen zur Vorlage können auf der

BauStelle
Bundesgasse 38 (Parterre)
Telefon: 321 77 77
e-mail: baustelle.pbd@bern.ch

eingesehen werden. Namentlich liegen auch das Verkehrs- und Umweltgutachten und der Vorprüfungsbericht des kantonalen Amts für Gemeinden und Raumordnung zur Überbauungsordnung «Reitschule für alle» auf.

Das Wichtigste auf einen Blick

Am 24. April 1998 reichte die «Entente Bernoise» bei der Stadtkanzlei die Initiative «Reitschule für alle» ein. Das Volksbegehren besteht aus einer Überbauungsordnung, die darauf ausgerichtet ist, auf dem Reitschulareal und der Schützenmatte eine andere Nutzung vorzusehen als jene, die heute praktiziert wird.

Nach den im Initiativtext enthaltenen Überbauungsvorschriften sollen nur noch maximal 30% der möglichen Bruttogeschossfläche für soziale oder kulturelle Nutzungen oder für Bildungszwecke zur Verfügung gestellt werden. Für die übrigen 70% sieht die Initiative Laden-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen, insbesondere den Betrieb eines Einkaufszentrums für überörtliche Bedürfnisse, vor. Ausserdem soll eine selbständige Parkieranlage mit maximal 500 Autoabstellplätzen errichtet werden können.

Nur eine Planung

Mit der Annahme der Initiative würden die planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen für eine teilweise Umnutzung des Reitschulareals geschaffen. Vor der Realisierung entsprechender Projekte müsste aus städtischer Sicht mindestens noch eine weitere unverzichtbare Rahmenbedingung erfüllt sein: Das zuständige Organ der Stadt hätte der Abtretung eines Baurechts an interessierte Investorinnen oder Investoren zuzustimmen – und damit den Verzicht auf einen wesentlichen Teil der heutigen Reitschulnutzung zu beschliessen.

Sanierung gutgeheissen

Die Stimmberechtigten der Stadt Bern haben am 13. Juni 1999 – in Kenntnis der hängigen Initiative «Reitschule für alle» – für eine 1. Sanierungsetappe in der Reit-

schule einen Kredit von 7,74 Mio. Franken bewilligt. Inzwischen wurde mit den Bauarbeiten begonnen.

Die vorgesehenen Massnahmen sind nutzungsneutral. Wie in der Abstimmungsbotschaft zum Sanierungskredit dargelegt, wurde jedoch im Hinblick auf die Sanierung der Reitschule ein Nutzungs- und Betriebskonzept erarbeitet, das sich mit dem Betrieb eines regionalen Einkaufszentrums kaum vertragen würde.

Die Umsetzung der Initiative «Reitschule für alle» hätte zur Folge, dass die Reitschule ihre Funktion als kollektives und selbst bestimmtes Begegnungs- und Kulturzentrum mit regionaler Ausstrahlung nicht mehr in der bisherigen Weise wahrnehmen könnte.

Ausserdem würde die Zulassung einer weiteren selbständigen Parkieranlage mit 500 Autoabstellplätzen in der Innenstadt dem 1997 erreichten und von drei Vierteln der Stimmberechtigten der Stadt Bern unterstützten Verkehrskompromiss widersprechen.

Der Gemeinderat und die Mehrheit des Stadtrats sind dem gegenüber der Auffassung, dass die Reitschule als Teil des städtischen Kulturangebots ihre sozialen und kulturellen Aufgaben für die Stadt weiterhin soll erfüllen können. Sie lehnen deshalb die Initiative ab.

Abstimmungsempfehlung des Stadtrats

Eine Mehrheit des Stadtrats empfiehlt den Stimmberechtigten mit 45 Nein- gegen 26 Ja-Stimmen, die Initiative «Reitschule für alle» abzulehnen.

Initiative verlangt eine neue Zonenordnung

Die Initiative «Reitschule für alle» hat die Form einer Überbauungsordnung mit Plan und Vorschriften. Sie soll die bestehende Zonenordnung ersetzen.

Für das Wirkungsgebiet der Überbauungsordnung (UeO) gilt heute folgende Grundordnung:

- Das eigentliche *Reitschulareal* ist der Geschäfts- und Gewerbezone GG zugewiesen. Weiter gelten die Vorschriften der Bauklasse 4 (Gebäudehöhe maximal 15 m, keine Beschränkung der Gebäudelängen und -tiefen) und der Lärmempfindlichkeitsstufe III.
- Das *Areal unter dem SBB-Viadukt* ist eine Verkehrsfläche.
- Die angrenzende *Schützenmatte* ist eine Freifläche Fb, reserviert für öffentliche Bauten und Werke.

Kernzone Reitschule

Die UeO Reitschule unterscheidet nicht mehr zwischen Reitschulareal und Schützenmatte. Sie bezeichnet das ganze Gebiet vielmehr als Zone, in der Läden, Gewerbe, Dienstleistungen und Wohnen sowie ein Einkaufszentrum für überörtliche Bedürfnisse möglich sein sollen. Dabei werden Nutzungen für soziale und kulturelle Zwecke sowie für Bildungseinrichtungen auf 30% beschränkt.

Im übrigen enthält die Überbauungsordnung – z.B. bezüglich Abgrenzung der Nutzungen – verschiedene Bestimmungen, die unterschiedliche Interpretationen zulassen.

Reitschulgebäude bleiben erhalten

Nach den Überbauungsvorschriften können die schützenswerten Reitschulgebäude zwar umgebaut und im Innern frei umgestaltet, aber nicht abgebrochen werden. Ausserlich wahrnehmbare bauliche Ergänzungen sind «besonders sorgfältig» zu gestalten. Sie dürfen «die Gesamt-

wirkung der Reitschule nicht wesentlich verändern».

Parkhaus möglich

Das Areal der Schützenmatte ist gemäss UeO «freizuhalten für einen alternierenden Betrieb als Parkplatz und/oder Messestandplatz», wobei unterirdische Bauten und Anlagen ohne Einschränkung gestattet sind. Zudem erlaubt die UeO – über die nutzungsabhängigen Parkplätze hinaus – den Bau einer selbständigen Parkieranlage mit max. 500 Autoabstellplätzen.

Kulturnutzung reduziert

Die Annahme der Initiative würde bewirken, dass von den bestehenden Nutzungen nur noch die Parkierung auf der Schützenmatte, die gewerblichen Nutzungen (Restaurant «sous le pont», Flohmarkt, etc.) und höchstens die Hälfte der bisherigen kulturellen Tätigkeiten zonenkonform wären.

Die mit 5241 gültigen Unterschriften versehene Initiative «Reitschule für alle» wurde am 24. April 1998 eingereicht. Gestützt auf ein Gutachten zur Verkehrs- und Umweltbelastung stellte das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung bei der gesetzlich vorgeschriebenen Vorprüfung fest, die Überbauungsordnung sei in der vorliegenden Form nicht genehmigungsfähig. In der Folge erklärte der Gemeinderat die Initiative für ungültig. Gegen diesen Entscheid führte das Initiativkomitee mit Erfolg Beschwerde: In 2. Instanz verfügte der Regierungsrat am 8. März 2000, die Initiative sei den Stimmberechtigten zum Beschluss vorzulegen. Falls sie angenommen werde, sei die rechtswidrige Bestimmung der maximal möglichen Parkplatzzahl im anschliessenden Genehmigungsverfahren so abzuändern, dass die massgebenden Umweltschutzvorschriften eingehalten werden.

Stellungnahme des Initiativkomitees

«Reitschule für alle»

«Die Initiative beinhaltet die einmalige Chance, die Reitschule nachhaltig zu sanieren und einer breiten Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

Nebst der Kultur, welcher die grosse Halle weiterhin zur Verfügung stehen wird, sind Wohnungen, Einkaufsläden und ein Parking vorgesehen. Zudem soll die ganze Sanierung mit privaten Mitteln erfolgen. Die Stadtkasse wird nicht belastet, was in der heutigen sehr schwierigen Finanzlage der Stadt Bern von grosser Bedeutung ist.

So kam es zur Initiative

Im Dezember 1990 wurde im Zusammenhang mit der Reitschule über die Initiative «Sport statt autonomes Jugendzentrum» abgestimmt. Im Falle einer Ablehnung (was dann auch prompt geschah) versprach der Gemeinderat ein Nutzungskonzept erarbeiten zu lassen, welches den Interessen einer breiten Bevölkerungsschicht entsprechen werde. Ein solches wurde leider nie in Angriff genommen.

Im April 1998 reichte das Komitee die Initiative «Reitschule für alle» mit 5241 gültigen Unterschriften ein. Am 6. Januar 1999 erklärte der Gemeinderat die Initiative für ungültig. Die Beschwerde wurde im April 1999 vom Regierungsrat in den meisten Punkten gestützt. Der Regierungsrat des Kantons Bern erklärte schliesslich am 8. März 2000 die Initiative in allen Punkten für gültig. Der politisch motivierte Entscheid des Gemeinderats wurde vollumfänglich umgestossen, um endlich eine Volksabstimmung zu ermöglichen.

Idee der Initiative

Die Initiative will eine Umnutzung des Reitschulareals. Dabei sollen kulturelle Veranstaltungen in gleicher Weise wie heute möglich sein (grosse Halle). Durch die Erweiterung der Nutzfläche im Innern des ge-

schützten Gebäudes soll eine gemischte Nutzung geschaffen werden (Wohnen, Verkauf, Dienstleistungen, Gastronomie, Freizeit). Mit diesem Konzept werden alle Bevölkerungskreise angesprochen.

Trägerschaft

Die Trägerschaft, welche für den Betrieb der Reitschule verantwortlich ist, wird unter Einbezug aller Nutzer gebildet werden. Damit werden die Interessen aller in der Reitschule aktiven Organisationen und Unternehmungen berücksichtigt.

Stadtkasse entlasten

Das Projekt sieht Gesamtkosten von rund 44 Millionen Franken vor. Die Trägerschaft übernimmt die Finanzierung und somit das volle Risiko. Vorgesehen ist, dass die Stadt auf einen Baurechtszins (analog Gurten) verzichtet, bis die Investitionen amortisiert sind. Eine finanzielle Belastung der Stadtkasse wird es in keiner Art und Weise geben, was in der heutigen finanziellen Situation auch kaum zu verantworten wäre.

Nochmals vors Volk

Bei Annahme der Initiative werden die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger zu einem späteren Zeitpunkt das konkrete Projekt genehmigen können. Dies geschieht im Rahmen der Genehmigung des Baurechtsvertrages.

Fazit

- Ja zur Erhaltung der Reitschule.
 - Ja zur Kultur, zum Wohnen und zum Einkaufen.
 - Ja zur Entlastung der Stadtkasse.
 - Ja zur Initiative «Reitschule für alle».
- Nehmen Sie die Initiative an und stimmen Sie am 24. September 2000 Ja. Das Komitee dankt Ihnen ganz herzlich für Ihre Unterstützung.»

Was spricht aus städtischer Sicht gegen die Initiative «Reitschule für alle»?

- Ein überörtliches Einkaufszentrum am Rand der Innenstadt – die ja selbst schon ein überregionales Einkaufszentrum par excellence ist – ist von der Stadtentwicklung her nicht sinnvoll und auch nicht erwünscht. Mit den Planungen Brünen und Stadion Wankdorf sind erst in jüngster Zeit zwei neue Standorte für regionale Verkaufsnutzungen festgelegt worden. Ein Einkaufszentrum auf der Schützenmatte würde das Innenstadtgewerbe empfindlich konkurrenzieren.
- Die mit einem voll ausgebauten Einkaufszentrum auf dem Reitschulareal verbundene Verkehrsbelastung auf den Zufahrtsachsen ist nicht umweltverträglich; d. h. die nach der UeO Reitschule theoretisch möglichen Nutzungen könnten aufgrund der Umweltschutzgesetzgebung gar nicht in vollem Umfang bewilligt werden.
- Die Reitschule gehört heute – zusammen etwa mit der Dampfzentrale, dem Alten Schlachthaus und dem Bierhübeli – zum Netz jener wichtigen Kulturorte in der Stadt Bern, an denen sich zeitgenössisches Kulturschaffen unter Einbezug der Öffentlichkeit entwickelt und zur Diskussion stellt. Insofern ist sie bereits eine Reitschule für alle. Sie wird von Angehörigen aus allen sozialen Schichten und Altersgruppen genutzt – auch wenn die Jugendlichen und jungen Erwachsenen überwiegen.
- Zwar ist die Reitschule nach ihrem jetzigen Betriebs- und Nutzungskonzept keine soziale Einrichtung. Dennoch nimmt sie für die Stadt eine wichtige soziale Funktion wahr: Bern als Kernstadt braucht einen Ort für Menschen, die nicht in stark genormten, reglementierten oder kommerziell ausgerichteten Institutionen verkehren wollen und einen gewissen Freiraum suchen.

Würde die Initiative umgesetzt, könnte die Reitschule ihre bisherigen Funktionen nur noch in erheblich reduziertem Umfang wahrnehmen, da gemäss Überbauungsvorschriften lediglich 30% der Bruttogeschossfläche für soziale und kulturelle Einrichtungen sowie für Bildungszwecke genutzt werden dürften. Zudem ist fraglich, ob ein Nebeneinander der jetzigen Nutzungen und eines Einkaufszentrums überhaupt möglich wäre.

Das heutige Reitschulkonzept
Die Stimmberechtigten der Stadt Bern haben dem Kredit von 7,74 Mio. Franken für eine 1. Sanierungsetappe in der Abstimmung vom 13. Juni 1999 in Kenntnis der bestehenden Nutzungen und des Betriebes zugestimmt, die folgende Hauptelemente umfassen:

- Die Reitschule als kollektives und selbstbestimmtes Begegnungs- und Kulturzentrum steht grundsätzlich allen offen.
- Sie ist Begegnungsort, Arbeitsort, Ort für Veranstaltungen und Ort zur Entwicklung von Projekten.
- Als Teil des städtischen Kulturangebots erfüllt sie eine wichtige kulturelle und soziale Aufgabe für die Stadt, aber nicht in deren Auftrag und nicht unter deren Kontrolle.
- Den Reitschulbetrieb führen im Auftrag der Stadt Trägerschaften, die gewährleisten können, dass die Kernpunkte des Nutzungs- und Betriebskonzepts verwirklicht werden.

Was passiert nach der Abstimmung?

Bei Annahme der Initiative «Reitschule für alle» wird die Überbauungsordnung, die den Initiativtext bildet, zur Genehmigung ans kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) weitergeleitet.

Korrektur nötig

Gemäss dem Beschwerdeentscheid des Regierungsrats ist die Überbauungsordnung wegen des zu erwartenden Mehrverkehrs aus den möglichen Neunutzungen nicht mit der Umweltschutzgesetzgebung vereinbar. Es ist deshalb davon auszugehen, dass die mit der Initiative vorgelegten Überbauungsvorschriften das kantonale Genehmigungsverfahren nicht in der vorliegenden Form passieren werden. Das AGR wird voraussichtlich die Bestimmung betreffend die selbständige Parkieranlage abändern und dabei die Maximalzahl der zulässigen Autoabstellplätze reduzieren.

Baurecht offen

Offen bleibt ferner, ob das zuständige Organ der Stadt bereit wäre, interessierten privaten Investorinnen oder Investoren die Reitschule für die Umsetzung der Neunutzungen gemäss Initiative im Baurecht abzutreten. Unter Umständen wäre dazu eine weitere Volksabstimmung erforderlich. Die Ungewissheit über die Zukunft der Reitschule würde jedenfalls noch für längere Zeit anhalten.

Bei Ablehnung der Initiative kann das in der Volksabstimmung vom 13. Juni 1999 genehmigte Sanierungsprojekt vollumfänglich realisiert werden. Das heisst: Die Dächer und Fassaden aller Reitschulgebäude werden in Stand gestellt, im Innern werden mit Umbauten und Erneuerungen die bauliche und betriebliche Infrastruktur und die Sicherheitseinrichtungen verbessert, und der Zugang zur Reitschule wird neu gestaltet.

Zu gegebener Zeit, frühestens aber in fünf Jahren, könnten dieser 1. Etappe dann weitere Sanierungsschritte folgen, über die das zuständige Organ (Stadtrat oder Stimmberechtigte) jedoch erst noch befinden müsste.

Keine Einsprachen

Während der öffentlichen Auflage der Initiative «Reitschule für alle» und des Berichts zur Umweltverträglichkeitsprüfung vom 1. April bis 2. Mai 2000 sind keine Einsprachen eingegangen.

Mehrheits- und Minderheitsstandpunkte im Stadtrat

Argumente gegen die Initiative

- Die Initiative beabsichtigt die kulturelle und soziale Vielfalt der Reitschule zu zerstören, um sie einer kommerziellen mit Kultur verbrämten Nutzung zuzuführen.
- Das Konzept der Initiative widerspricht dem Stadtentwicklungskonzept STEK und den Bemühungen, den Verkehr in der Stadt zu reduzieren.
- Potenzielle Investoren werden bis heute nicht genannt.
- Die Initiative sieht eine kommerzielle Nutzung durch Grossunternehmen vor; die Reitschule verkäme zu einer Shoppingzone.
- Es soll ein Einkaufszentrum als Konkurrenz zu den Geschäften in der Innenstadt entstehen; das dort angesiedelte Gewerbe würde massiv konkurrenziert.
- Es würde Mehrverkehr in der Grössenordnung von 4000 Fahrten pro Tag anfallen.
- Die Initiative will die jetzige Nutzung der Reitschule verhindern. Ein wichtiger Teil der Berner Kultur würde zerstört.
- Die Reitschule entspricht einem Bedürfnis der Berner Jugend, und dafür muss es in Bern Platz haben. Ein Nebeneinander der verschiedenen Nutzungen ist eine Illusion.
- Die Reitschule hat in der heutigen Funktion überregionale Bedeutung. Sie war im letzten Jahr auch Trägerin des Kantonalen Kulturpreises.

Argumente für die Initiative

- Abgestimmt wird nicht über ein konkretes Projekt, sondern über eine Änderung der Nutzungsordnung. Es steht weder ein neues Parkhaus noch ein Einkaufszentrum zur Debatte, es geht nur um zukünftige Möglichkeiten, die der Stadt eröffnet würden.
- Die Initiative ermöglicht ein Nebeneinander von kultureller, sozialer und kommerzieller Nutzung.
- Die Überbauungsordnung sieht eine grössere Nutzfläche als heute vor. Die Begrenzung auf 30% der Fläche für soziale und kulturelle Nutzung muss auf Grund dieser grösseren Fläche berechnet werden. Dadurch resultiert eine ungefähr gleich grosse Fläche für die jetzige Nutzung.
- Niemand will die Interessengemeinschaft Kulturraum Reitschule IKuR hinauswerfen; es geht hier nur um eine Planungsvorlage.
- Die Initiative wird die Stadtkasse entlasten.
- Investoren sind vorhanden, wollen aber noch nicht genannt werden.

Abstimmungsergebnis:

45 Stimmen gegen die Initiative, 26 Stimmen für die Initiative

Antrag

Der Stadtrat empfiehlt den Stimmberechtigten mit 45 Nein- gegen 26 Ja-Stimmen, folgenden

Beschluss

zu fassen:

Die Initiative «Reitschule für alle» wird abgelehnt.

Bern, 6. Juli 2000

Im Namen des Stadtrats

Der Präsident:
René Zimmermann

Der Vizestadtschreiber:
Jürg Haeberli

Überbauungsordnung Reithalde

Überbauungsvorschriften

Art. 1 Stellung zum übergeordneten Recht

1. Soweit Überbauungspläne und -verordnungen nicht anders bestimmen, gilt die hausrechtliche Grundordnung der Stadt Bielefeld.
2. Der Besitzer an und unterhalb der Reithalde ist die Gesamtverwaltung der Bürgermeisterei für Verkehr vorbehalten.
3. Straßen und Anlagen, die ganz oder überwiegend dem Belieben dienen, sind nicht Gegenstand der Überbauungsverordnung.

Art. 2 Wirkungsbereich

Die Vorschriften gelten für das im Plan umrandete Gebiet.

Art. 3 Nutzung

In Abänderung des Nutzungszweckplanes werden folgende Nutzungen zugelassen:

1. Alle in der Kernzone erlaubten Nutzungen sowie der Betrieb eines Betriebszentrums für öffentliche Bedürfnisse sind zulässig.
 2. Maximal 30% der Bruttogeschossfläche dürfen für Nutzungen verwendet werden, welche einem sozialen oder kulturellen Zweck oder der Bildung dienen.
 3. Die überflüssige Fläche innerhalb der Gebäude der Reithalde ist freizuhalten für einen alternierenden Betrieb als Parkplatz und/oder als Mensaempfang. Sie dient vorerst dem Entschärfung der Gebäude der Reithalde.
 4. Unveränderte Bausubstanz und Anlagen sind ohne Beschränkung zulässig.
 5. Die Bestandteile der vorliegenden Überbauungsverordnung bilden die Nutzungsform als ein vorverfügbares Baugebiet.
- #### Art. 4 Denkmalschutz
1. Die Gebäude der Reithalde sind schutzwürdig. Sie sind besonders zu erhalten. Im Inneren dürfen sie frei umgestaltet werden.

2. Zusätzlich wahrnehmbare bauliche Ergänzungen sind begünstigt zu gestalten und in Absprache mit der städtischen Denkmalpflege zu planen. Sie dürfen die Gesamtwirkung des Gebäudekomplexes Reithalde nicht wesentlich verschlechtern und haben sich bezüglich Massstabhaftigkeit, Stil und Material an der bestehenden Bausubstanz zu orientieren.

Art. 5 Nebenabgrenzung

Im Rahmen der vorzulegenden Bestimmungen unterliegt das Mass der zulässigen Nutzung keiner Beschränkung.

Art. 6 Parkplätze

1. Der Parkplatzbedarf bestimmt sich ausschließlich nach dem Ausmass des kommunalen Verkehrs (PKV, BusV).
2. Zusätzlich zu den in Art. 6 Ziff. 1 erwähnten Parkplätzen kann eine selbständige Parkierungsanlage mit maximal 500 Alltagsparkplätzen errichtet werden.
3. Es sind Verkehrsbedürfnisse gemäss der kantonalen Parkplatzverordnung zu stellen.

Art. 7 Lärmschutzmaßnahmen

Das oberirdisch überdeckte Treiben wird der Lärmschutzverordnung III zugeordnet.

Art. 8 Ausdehnung

- Im Winterbetrieb sind aufzubauende Nutzungsformen vom 6.8.1975 die Hinsicht nach Baugebiet vom 6.12.1987.



