



Stadt Bern

Botschaften des Stadtrats an
die Stimmberechtigten

**Gemeindeabstimmung
vom 26. September 2004:**

**Neues Wohnen in Bern:
Zonenplan Ausserholligen IV**

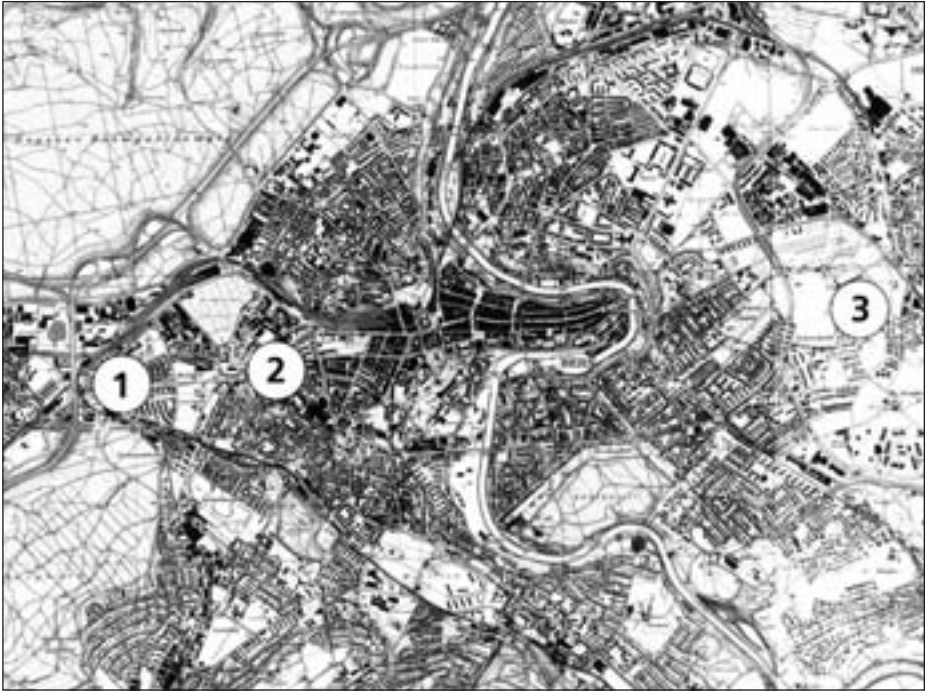
**Neues Wohnen in Bern:
Zonenplan Brunnmatt-Ost**

**Neues Wohnen in Bern:
Zonenplan Hintere Schosshalde**

26. September

2 0 0 4

Die 3 Vorlagen «Neues Wohnen in Bern» betreffen Zonenpläne in folgenden Gebieten:



- 1 *Ausserholligen IV (Schlossstrasse/Freiburgstrasse/Krippenstrasse)*
- 2 *Brunnmatt-Ost (Schwarztorstrasse 102–110)*
- 3 *Hintere Schosshalde (Melchenbühlweg)*

Inhalt	Seite
Neues Wohnen in Bern: Zonenplan Ausserholligen IV (Schlossstrasse / Freiburgstrasse / Krippenstrasse)	3
Neues Wohnen in Bern: Zonenplan Brunnmatt-Ost	11
Neues Wohnen in Bern: Zonenplan Hintere Schosshalde	19

Botschaft des Stadtrats an die Stimmberechtigten

Neues Wohnen in Bern:
Zonenplan Ausserholligen IV
(Schlossstrasse / Freiburgstrasse / Krippenstrasse)



Das Planungsgebiet Ausserholligen IV zwischen Schlossstrasse und Krippenstrasse.

Begriffe aus dem Planungs- und Baurecht der Stadt Bern

In der vorliegenden Abstimmungsbotschaft zum Zonenplan Ausserholligen IV werden folgende Begriffe aus dem Planungs- und Baurecht der Stadt Bern verwendet:

Zonenplan: Der Zonenplan der Stadt Bern besteht aus dem Nutzungszonenplan (NZP), dem Bauklassenplan (BKP) und dem Lärm-Empfindlichkeitsstufenplan (ES-Plan). Er bildet zusammen mit der Bauordnung (BO) die baurechtliche Grundordnung der Stadt Bern.

Der NZP legt die zulässige Nutzungsart für ein bestimmtes Areal fest. Der BKP bestimmt mittels Bauklassen (Geschossezahlen) oder Ausnützungsziffern (AZ) das zulässige Nutzungsmass. Der ES-Plan legt die gemäss Lärmschutzverordnung zulässigen Empfindlichkeitsstufen ES (II, III oder IV) fest.

Wohnzonen Wa und Wb: Die Wohnzonen dienen überwiegend dem Wohnen. In der Wa beträgt der Mindestwohnanteil 90%, in der Wb für Altbauten 90%, für Neubauten 70%. In der Wa sind nur die für das Wohnen nötigen Ladengeschäfte und nicht störende Kleingewerbe, wie Coiffeurgeschäfte, Drogerien, Arztpraxen, quartierbezogene Gaststätten und dergleichen gestattet. In der Wb ist nur nicht störendes Gewerbe zulässig.

Wohnzone gemischt Wga: Die gemischte Wohnzone Wga ermöglicht die Sicherung von Wohnraum in stark durchmischten Stadtgebieten. Der Mindestwohnanteil beträgt 50%. Es ist nur nicht störendes Gewerbe zugelassen.

Grünfläche Gf: Die Grünfläche dient der Gliederung der Quartiere. Es sind keine Bauten zugelassen.

Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES: In der ES II und ES III müssen die in der eidgenössischen Lärmschutzverordnung festgelegten Dezibel-Werte eingehalten werden. Die ES II wird für reine Wohngebiete angewendet, die ES III für gemischte Gebiete.

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

Inhalt	Seite
Das Wichtigste auf einen Blick	5
Der Zonenplan Ausserholligen IV	6
Ziele und Inhalte des Zonenplans	7
Vorprüfung – Auflage – Genehmigung	7
Argumente im Stadtrat	9
Antrag	10

Mehr Information

Der Originalplan zum Zonenplan Ausserholligen IV kann in den 30 Tagen vor der Abstimmung auf der

BauStelle
Bundesgasse 38 (Parterre)
Telefon 031 321 77 77
E-Mail: baustelle.pvt@bern.ch

eingesehen werden. Hier sind auch weitere Unterlagen zur Planungsvorlage aufgelegt.

Das Wichtigste auf einen Blick

Damit in Bern ein grösseres und vielfältigeres Wohnungsangebot entstehen kann, gilt es, in Ergänzung zu den grossen neuen Wohnstandorten Brünnen und Schönberg-Ost auch kleinere Areale an guten Lagen baureif zu machen. Darauf ausgerichtet ist das Vorlagenpaket «Neues Wohnen in Bern», zu dem die Planung Ausserholligen IV (Schloss-/Freiburg-/Krippenstrasse) gehört.

Ein vorrangiges Ziel der Stadtentwicklung ist die Bereitstellung von neuem Wohnraum. Nur wenn bestehende Quartiere behutsam verdichtet und neue Areale in urbaner Dichte bebaut werden können, wird es gelingen, die soziale und technische Infrastruktur der Stadt optimal zu nutzen und eine attraktive Alternative zum Wohnen in der grünen Agglomeration anzubieten.

Neues Wohnen in Bern

Die bis vor kurzem zu beobachtende Abwanderung und die in den letzten Jahrzehnten eingetretenen Änderungen in der Bevölkerungsstruktur zeigen, dass es in der Stadt Bern in erster Linie an Wohnungen für grössere Haushaltungen und unterschiedliche Haushaltsformen sowie für Wohnungssuchende mit mittleren bis höheren Einkommen fehlt. Vor allem auf diese Bedürfnisse sind die drei Planungen zugeschnitten, die den Stimmberechtigten in einem ersten Paket «Neues Wohnen in Bern» unterbreitet werden. Über die Vorlagen ist getrennt zu entscheiden.

Neues Wohnen in Ausserholligen

Mit dem Zonenplan Ausserholligen IV werden die Nutzungszonen und Bauklassen im Bereich der Kreuzung Schlossstrasse / Freiburgstrasse / Krippenstrasse

so geändert, dass verdichtete Neubauten mit etwa 75 Familienwohnungen à 120 m² Bruttogeschossfläche und ca. 50 neuen Arbeitsplätzen realisiert werden können.

Wohnen und Arbeiten

Das Nutzungspotenzial des Areals beträgt rund 11 000 m² Bruttogeschossfläche; davon entfallen etwa 9000 m² auf das Wohnen. Die Wohnzonen liegen in genügender Distanz zur lärmbelasteten Schlossstrasse, wo Arbeits- und Mischzonen vorgesehen sind.

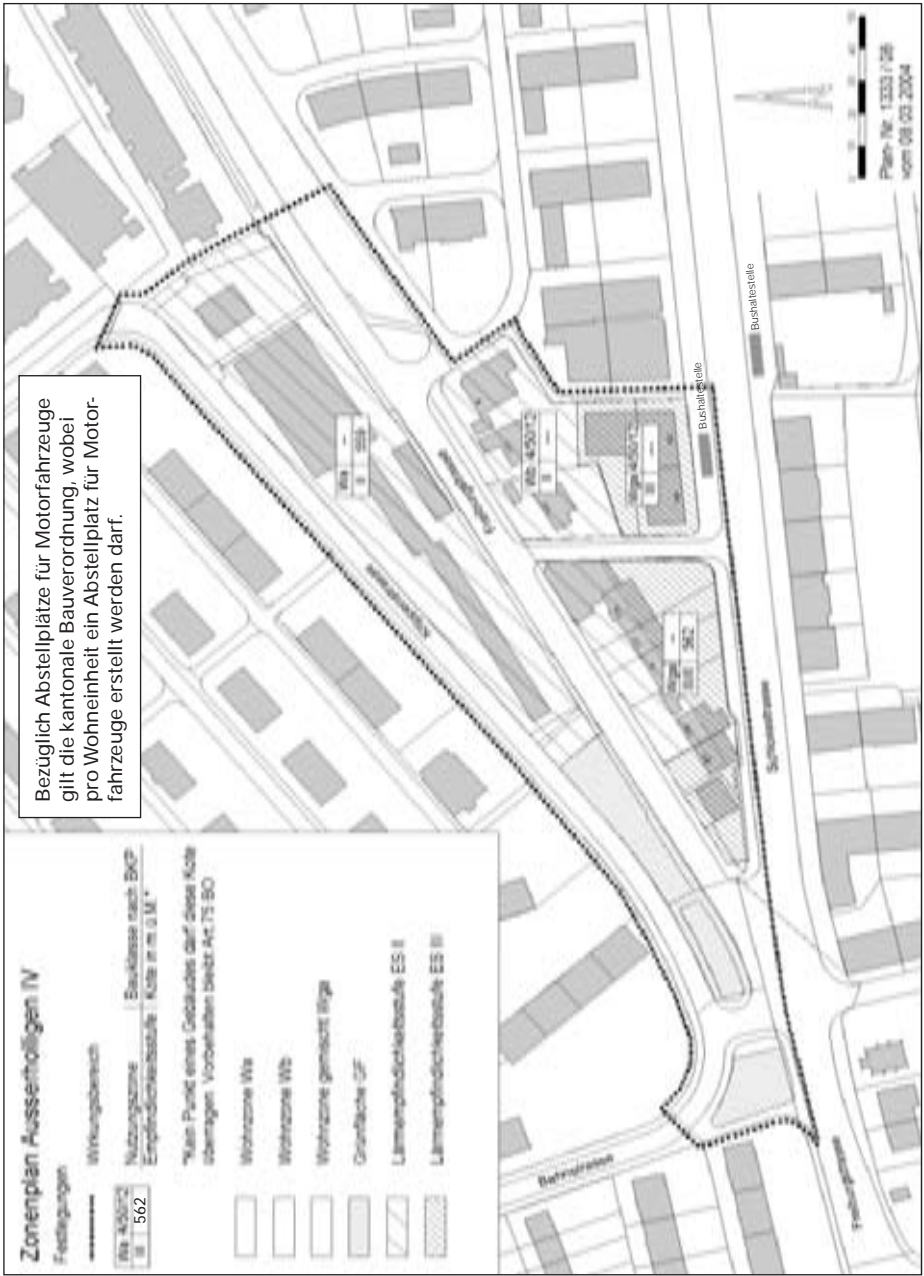
Gut die Hälfte des Planungsgebiets befindet sich im Besitz der Stadt Bern (Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik). Die übrigen Parzellen gehören der evangelisch-reformierten Gesamtkirchgemeinde und Privatpersonen.

Gut erschlossen

Das Wohnbauareal Ausserholligen IV ist sowohl mit dem öffentlichen Verkehr (Buslinien 13/14) als auch mit dem Auto und per Velo gut erreichbar. Es lässt sich erschliessen, ohne dass zusätzliche Strassen erstellt werden müssen. Vorgesehen ist hingegen, bestehende Strassenflächen umzugestalten und eine neue Fusswegverbindung von der Freiburg- zur Krippenstrasse zu schaffen.

Abstimmungsempfehlung des Stadtrats

Der Stadtrat empfiehlt den Stimmberechtigten mit 59 Ja- gegen 0 Nein-Stimmen bei 1 Enthaltung die Annahme des Zonenplans Ausserholligen IV (Plan Nr. 1333 / 8 vom 8. März 2004).



Ziele und Inhalte der Planung Ausserholligen IV

Die Planung Ausserholligen IV ermöglicht eine bauliche Verdichtung des Gebiets an der Kreuzung Schlossstrasse / Freiburgstrasse / Krippenstrasse.

Das Planungsgebiet grenzt im Norden an die Krippenstrasse, im Osten an das Altersheim Steigerhubel, im Westen an die Bahnstrasse und im Süden an die Schlossstrasse.

Angestrebt wird,

- den Garagenbetrieb und die Zeile der Einzelgaragen zwischen Krippen- und Freiburgstrasse abubrechen und eine neue Wohnüberbauung zu erstellen.
- die spitzwinklige Einmündung der Freiburgstrasse in die Schlossstrasse umzugestalten.
- für die Gebäude auf den acht privaten Parzellen bessere Voraussetzungen für den Weiterbestand oder für Ersatzbauten zu schaffen.

Der Zonenplan

Die Fläche nördlich der Freiburgstrasse gehört heute zum grössten Teil zur Wohnzone Wa; der kleinere Teil liegt in der Grünfläche. Das Areal südlich der Freiburgstrasse ist einer gemischten Wohnzone Wga zugewiesen.

Aufgrund von städtebaulichen Studien wurde ein Zonenplan mit folgenden Inhalten entwickelt:

- Die Fläche nördlich der Freiburgstrasse verbleibt in der Wohnzone Wa resp. der Grünfläche. Mit der Festlegung von Gebäudekoten statt Bauklassen können die Bebauungsmöglichkeiten erweitert werden.
- Zwei Parzellen südlich der Freiburgstrasse werden neu der Wohnzone Wb mit der Bauklasse 4 zugeteilt.
- Der lärmbelastete westlichste Spickel an der Schlossstrasse wird als Geschäfts- und Gewerbezone ausgeschieden. Die neue Höhenkote erlaubt ein markantes viergeschossiges Gebäude.
- Die übrigen Parzellen an der Schlossstrasse verbleiben in der gemischten Wohnzone Wga und in der Bauklasse 4.
- Entlang der Schlossstrasse wird die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III (für Mischzonen) festgelegt, an der Freiburgstrasse die für reine Wohngebiete bestimmte ES II.

Der Zonenplan erlaubt neue Bauvolumen mit etwa 11 000 m² Bruttogeschossfläche. Auf der grössten Parzelle, die der Stadt Bern gehört, sind rund 5000 m² BGF möglich.

Vorprüfung – Auflage – Genehmigung

In der gesetzlich vorgeschriebenen Vorprüfung hat das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) die Planung Ausserholligen IV als zweckmässig und genehmigungsfähig beurteilt. Die öffentliche Auflage fand im Januar 2004 statt. Es ging lediglich eine Einsprache ein. Soweit diese den Zonenplan betraf, konnte eine Lösung gefunden werden. Die Einwände gegen die Überbauungsordnung betreffen Baumpflanzungen an der Schlossstrasse.

Nach Annahme der Vorlage durch die Stimmberechtigten müssen der Zonenplan und die vom Stadtrat beschlossene Überbauungsordnung dem AGR zur Genehmigung unterbreitet werden.

Überbauungsordnung

Die vom Stadtrat als Ergänzung zum vorliegenden Zonenplan verabschiedete Überbauungsordnung

- regelt die Erschliessung des Areals mit Fuss- und Velowegen und sichert bessere Wegverbindungen für das angrenzende Quartier.
- ermöglicht die Umgestaltung der Freiburgstrasse: Die letzten 50 m vor der Kreuzung mit der Schlosstrasse werden zur Fussgängerzone mit Velodurchfahrt, die 80 m davor zu einer Strasse mit Mischverkehr (Fahrverbot, Zubringerdienst gestattet).
- sieht die Pflanzung von Baumreihen und Einzelbäumen sowie den Ersatz wegfallender Bäume auf dem städtischen Areal vor.

Voraussetzung für die Realisierung von Neubauten ist der Abbruch der Gebäude des Garagenbetriebs und der zahlreichen Einzelboxen.

Wettbewerb vorgeschrieben

Die Stadt (Fonds für die Boden- und Wohnbaupolitik) beabsichtigt, das ihr gehörende Land an einen oder mehrere Bauinteressierte abzugeben. Damit eine hohe Überbauungsqualität erreicht wird, sollen die Investorinnen und Investoren verpflichtet werden, einen Architekturwettbewerb durchzuführen.

Nutzen und Kosten

Für die Erschliessung des Areals fallen der Stadt keine Kosten an. Vorgesehen sind jedoch Umgestaltungen im Strassenraum. Die der Stadt verbleibenden Kosten dafür wurden auf rund Fr. 700'000.– geschätzt.

Die Umzonung bewirkt andererseits eine Aufwertung des Grundstücks. Dieser Mehrwert wird der Stadt vom Fonds für die Boden- und Wohnbaupolitik durch Sachleistungen teilweise abgegolten.

Argumente im Stadtrat

- Bern braucht Wohnungen. Kleinere Gebietsarrondierungen wie die vorliegende haben vermutlich bessere Realisierungschancen als grosse Vorhaben.
- Ausserholligen ist eines der am besten erschlossenen Gebiete der Stadt.
- Das Gebiet Ausserholligen ist zentrumsnah, gut erschlossen durch öffentlichen Verkehr und hat ein Potential für grössere Familien mit mittlerem Einkommen, was einem dringenden Bedarf entspricht.

Abstimmungsergebnis:
59 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen, 1 Enthaltung

Antrag

Der Stadtrat empfiehlt den Stimmberechtigten mit 59 Ja- gegen 0 Nein-Stimmen bei 1 Enthaltung den folgenden

Beschluss

zur Annahme:

1. Die Stadt Bern erlässt den Zonenplan Ausserholligen IV (Plan Nr. 1333 / 8 vom 8. März 2004).
2. Die bisherige Zonenordnung im Planungsgebiet wird aufgehoben.

Bern, 17. Juni 2004

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtratspräsidentin:
Margrit Stucki-Mäder

Der Ratssekretär:
Jürg Stampfli

Botschaft des Stadtrats an die Stimmberechtigten

Neues Wohnen in Bern: Zonenplan Brunnmatt-Ost



Das Planungsgebiet Brunnmatt-Ost zwischen Effingerstrasse und Schwarztorstrasse.

Begriffe aus dem Planungs- und Baurecht der Stadt Bern

In der vorliegenden Abstimmungsbotschaft zum Zonenplan Brunnmatt-Ost werden folgende Begriffe aus dem Planungs- und Baurecht der Stadt Bern verwendet:

Zonenplan: Der Zonenplan der Stadt Bern besteht aus dem Nutzungszonenplan (NZP), dem Bauklassenplan (BKP) und dem Lärm-Empfindlichkeitsstufenplan (ES-Plan). Er bildet zusammen mit der Bauordnung (BO) die baurechtliche Grundordnung der Stadt Bern.

Der NZP legt die zulässige Nutzungsart für ein bestimmtes Areal fest. Der BKP bestimmt mittels Bauklassen (Geschosszahlen) oder Ausnützungsziffern (AZ) das zulässige Nutzungsmass. Der ES-Plan legt die gemäss Lärmschutzverordnung zulässigen Empfindlichkeitsstufen ES (II, III oder IV) fest.

Wohnzone gemischt Wga: Die gemischte Wohnzone Wga ermöglicht die Sicherung von Wohnraum in stark durchmischten Stadtgebieten. Der Mindestwohnanteil beträgt 50%. Es ist nur nicht störendes Gewerbe zugelassen.

Freifläche Fc: Die Freifläche Fc umfasst Grundstücke für öffentliche Bauten und Anlagen aller Art. Die maximale AZ beträgt 1.0.

Lärm-Empfindlichkeitsstufen ES: In der ES II und in der ES III müssen die in der eidgenössischen Lärmschutzverordnung festgelegten Dezibel-Werte eingehalten werden. Die ES II wird für reine Wohngebiete angewendet, die ES III für gemischte Gebiete.

Inhalt	Seite
Das Wichtigste auf einen Blick	13
Der Zonenplan Ausserholligen IV	14
Ziele und Inhalte des Zonenplans	15
Argumente im Stadtrat	16
Vorprüfung – Auflage – Genehmigung	16
Antrag	17

Mehr Information

Der Originalplan zum Zonenplan Brunnmatt-Ost kann in den 30 Tagen vor der Abstimmung auf der

BauStelle
Bundesgasse 38 (Parterre)
Telefon 031 321 77 77
E-Mail: baustelle.pvt@bern.ch

eingesehen werden. Hier sind auch weitere Unterlagen zur Planungsvorlage aufgelegt.

Das Wichtigste auf einen Blick

Damit in Bern ein grösseres und vielfältigeres Wohnungsangebot entstehen kann, gilt es, in Ergänzung zu den grossen neuen Wohnstandorten Brünnen und Schönberg-Ost auch kleinere Areale an guten Lagen baureif zu machen. Darauf ausgerichtet ist das Vorlagenpaket «Neues Wohnen in Bern», zu dem die Planung Brunnmatt-Ost gehört.

Ein vorrangiges Ziel der Stadtentwicklung ist die Bereitstellung von neuem Wohnraum. Nur wenn bestehende Quartiere behutsam verdichtet und neue Areale in urbaner Dichte bebaut werden können, wird es gelingen, die soziale und technische Infrastruktur der Stadt optimal zu nutzen und eine attraktive Alternative zum Wohnen in der grünen Agglomeration anzubieten.

Neues Wohnen in Bern

Die bis vor kurzem zu beobachtende Abwanderung und die in den letzten Jahrzehnten eingetretenen Änderungen in der Bevölkerungsstruktur zeigen, dass es in der Stadt Bern in erster Linie an Wohnungen für grössere Haushaltungen und unterschiedliche Haushaltsformen sowie für Wohnungssuchende mit mittleren bis höheren Einkommen fehlt. Vor allem auf diese Bedürfnisse sind die drei Planungen zugeschnitten, die den Stimmberechtigten in einem ersten Paket «Neues Wohnen in Bern» unterbreitet werden. Über die Vorlage ist getrennt zu entscheiden.

Neues Wohnen in Brunnmatt-Ost

Mit dem Zonenplan Brunnmatt-Ost wird das Areal des städtischen Werkhofs an der Schwarztorstrasse 102–110 von der Freifläche Fc in die gemischte Wohnzone Wga umgezont.

Am heutigen Standort beeinträchtigt der

Werkhof mit seinen Immissionen die benachbarten Wohnungen an der Effingerstrasse. Zudem belegt er ein Grundstück das sich optimal für eine städtische Mischnutzung an zentraler Lage eignet. Deshalb soll der Werkhof verlegt werden.

Wohnen und Arbeiten

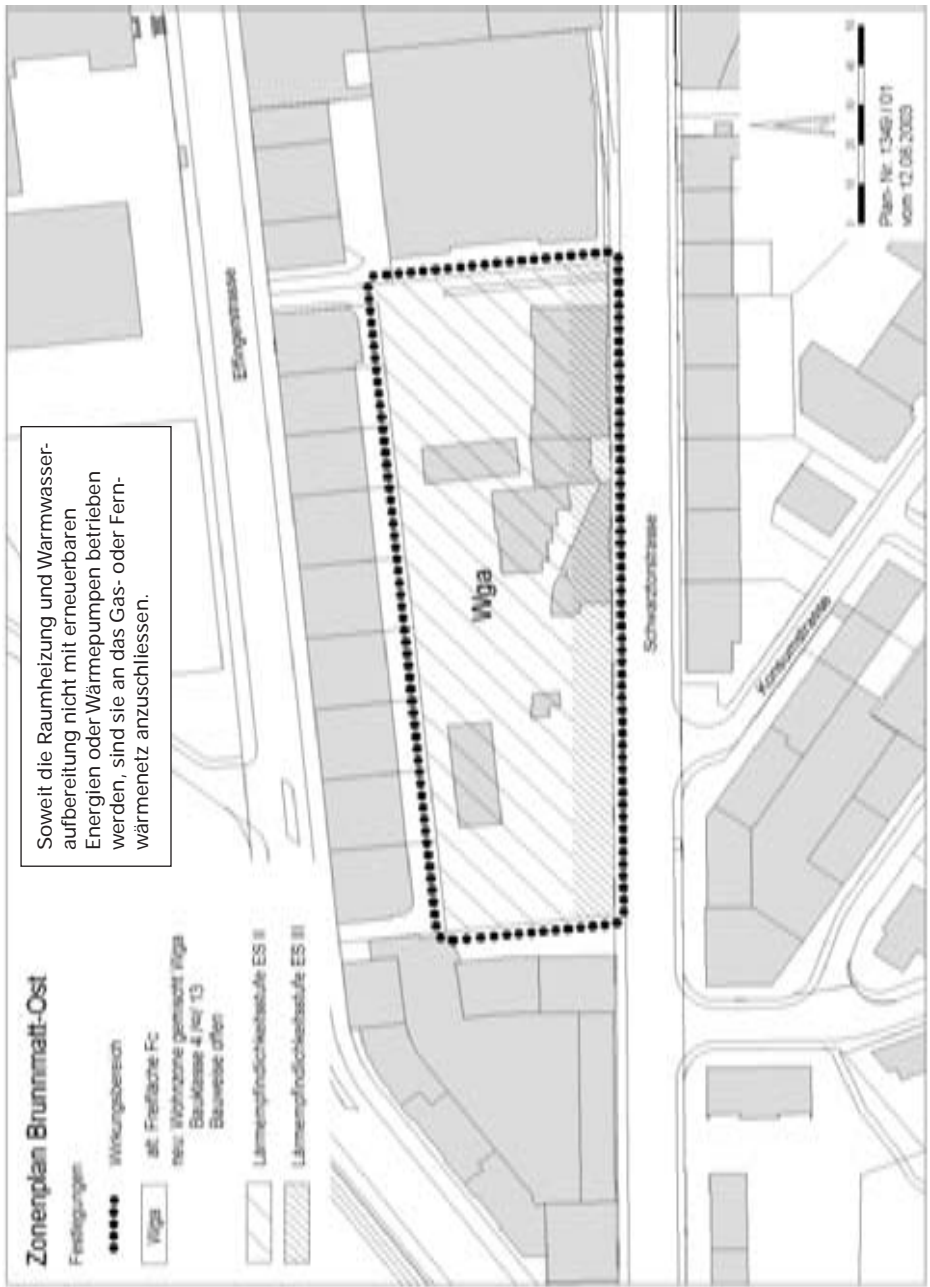
Auf dem umgezonten Werkhofareal, das der Stadt Bern gehört, kann eine Überbauung mit ca. 14 000 m² Bruttogeschossfläche (BGF) realisiert werden, und zwar je zur Hälfte für das Wohnen und für Arbeitsnutzungen. Dies entspricht einem Potenzial von rund 70 Wohnungen und 200 Arbeitsplätzen im Dienstleistungssektor.

Ruhiger Innenhof

Da die Verkehrsbelastung der Schwarztorstrasse recht hoch ist, brauchen die Neubauten einen entsprechenden Lärmschutz. Entlang der Strasse kann daher vermutlich nur im Attikageschoss gewohnt werden; die Normalgeschosse bleiben weniger lärmempfindlichen Arbeitsnutzungen vorbehalten. Im Innenbereich der Überbauung können Wohnungen und ruhige, begrünte Aussenräume angeordnet werden. Davon wird auch die bestehende Häuserzeile an der Effingerstrasse profitieren. Allenfalls wird für diese Gebäude und für die Neuüberbauung eine gemeinsame unterirdische Einstellhalle realisiert.

Abstimmungsempfehlung des Stadtrats

Der Stadtrat empfiehlt den Stimmberechtigten mit 59 Ja- gegen 0 Nein-Stimmen bei 1 Enthaltung die Annahme des Zonenplans Brunnmatt-Ost (Plan Nr. 1349 / 1 vom 12. August 2003).



Ziele und Inhalte der Planung Brunnmatt-Ost

Mit der Verlegung des städtischen Werkhofs und der Umzonung des Areals Schwarztorstrasse 102–110 wird Platz geschaffen für eine gemischte Überbauung an attraktiver Lage.

Das Planungsgebiet Brunnmatt-Ost liegt zwischen dem grossen Gebäudekomplex (ehemals Lüscher-Leber) an der Brunnmattstrasse im Osten und der Wohnüberbauung der Allianz-Versicherung am Loryplatz im Westen. Auf der Nordseite schliesst eine hohe Gebäudezeile den Raum gegen die Effingerstrasse hin ab. Diese markanten Volumen, die den Ort schon seit Jahrzehnten dominieren, sollen nun durch eine Neuüberbauung ergänzt werden.

Der Zonenplan

Das 8182 m² grosse Werkhofareal ist heute eine Freifläche Fc mit einer Ausnutzungsziffer von 1.0. Aufgrund von Projektskizzen und gestützt auf ein Lärmgutachten wurde ein Zonenplan mit folgenden Inhalten erarbeitet:

- Die ganze Fläche wird der gemischten Wohnzone Wga zugeteilt. Für diese Zone gilt ein Mindestwohnanteil von 50%.
- Die Bauklasse 4 erlaubt viergeschossige Bauten mit Dachausbauten oder Attikageschossen. Die Gebäudelänge ist unbeschränkt; die maximale Gebäudetiefe beträgt 13 m. Sie kann bis maximal 1 m überschritten werden, wenn das Gesamtnutzungsmass nicht erhöht wird.

- Ein 10 m breiter Streifen entlang der Schwarztorstrasse wird der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III zugeteilt; für die restliche Fläche gilt die ES II.

Städtische Dichte

Der neue Zonenplan Brunnmatt-Ost ermöglicht eine Neuüberbauung mit etwa 14 000 m² Bruttogeschossfläche. Dies entspricht einer Ausnutzungsziffer von etwa 1.7, d. h. einer angemessenen städtischen Dichte. Die benachbarte Überbauung der Allianz-Versicherung am Loryplatz ist mit einer AZ von 2.7 allerdings noch verdichteter.

Es ist vorgesehen, dass die Stadt das Terrain an Bauinteressierte abgeben und diese verpflichtet wird, mit einem Architekturwettbewerb eine Überbauung von hoher Qualität zu gewährleisten.

Voraussetzung für eine Umnutzung des Areals ist die Verlegung des Werkhofs an einen geeigneteren Ort. Die entsprechenden Abklärungen laufen.

Kosten und Nutzen

Da das Areal schon heute voll erschlossen ist und auch keine speziellen Umgestaltungen im Strassenraum nötig sind, fallen der Öffentlichkeit aus der Neuüberbauung keine Kosten an. Vielmehr hat die Umzonung eine Aufwertung des Grundstücks zur Folge. Der Reinerlös aus dem Verkauf der Parzelle soll für den Neubau eines Werkhofs am noch zu bestimmenden neuen Standort verwendet werden.

Argumente im Stadtrat

- Brunnmatt-Ost befindet sich innerhalb des überbauten Stadtgebietes; verbesserte Nutzung durch den Bau von Wohnungen macht hier Sinn.
- Hier bietet sich die ideale Gelegenheit, auf einem Areal sowohl Wohnungen als auch Arbeitsplätze zu schaffen.
- Dieses Projekt ist eine Chance, aus einem wenig sinnvollen Standort für einen Werkhof eine Arrondierung mit Wohn- und Arbeitsnutzung zu planen.

Abstimmungsergebnis:

59 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen, 1 Enthaltung

Vorprüfung – Auflage – Genehmigung

In der gesetzlich vorgeschriebenen Vorprüfung hat das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) die Planung Brunnmatt-Ost als zweckmässig und genehmigungsfähig beurteilt. Die öffentliche Auflage fand im Oktober / November 2003 statt. Es wurden keine Einsprachen eingereicht. Die Quartierorganisation des Stadtteils III (QM3) befürwortete die Planungsvorlage ausdrücklich. Nach der Annahme durch die Stimmberechtigten wird der Gemeinderat den Zonenplan dem AGR zur Genehmigung unterbreiten.

Antrag

Der Stadtrat empfiehlt den Stimmberechtigten mit 59 Ja- gegen 0 Nein-Stimmen bei 1 Enthaltung den folgenden

Beschluss

zur Annahme:

1. Die Stadt Bern erlässt den Zonenplan Brunnmatt Ost (Plan Nr. 1349 / 1 vom 12. August 2003) mit den zugehörigen Vorschriften.
2. Die bisherige Zonenordnung im Planungsgebiet wird aufgehoben.

Bern, 17. Juni 2004

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtratspräsidentin:
Margrit Stucki-Mäder

Der Ratssekretär:
Jürg Stampfli

Botschaft des Stadtrats an die Stimmberechtigten

Neues Wohnen in Bern: Zonenplan Hintere Schosshalde



Flugaufnahme des Planungsgebiets Hintere Schosshalde zwischen Melchenbühlweg (links), Schosshaldenwald und der Rudolf Steiner-Schule. Unten rechts die Siedlung Obere Zollgasse/Robinsonweg.

Begriffe aus dem Planungs- und Baurecht der Stadt Bern

In der vorliegenden Abstimmungsbotschaft zum Zonenplan Hintere Schosshalde werden folgende Begriffe aus dem Planungs- und Baurecht verwendet:

Zonenplan: Der Zonenplan der Stadt Bern besteht aus dem Nutzungszonenplan (NZP), dem Bauklassenplan (BKP) und dem Lärm-Empfindlichkeitsstufenplan (ES-Plan). Er bildet zusammen mit der Bauordnung (BO) die baurechtliche Grundordnung der Stadt Bern.

Der NZP legt die zulässige Nutzungsart für ein bestimmtes Areal fest. Der BKP bestimmt mittels Bauklassen (Geschosszahlen) oder Ausnützungsziffern (AZ) das zulässige Nutzungsmass. Der ES-Plan legt die gemäss Lärmschutzverordnung zulässigen Empfindlichkeitsstufen ES (II, III oder IV) fest.

Wohnzone Wa: Die Wohnzone Wa dient primär dem Wohnen. Der Mindestwohnanteil beträgt 90%. Es ist nur nicht störendes Gewerbe zugelassen.

Zone für private Bauten und Anlagen im allgemeinen Interesse Fa*: Reserviert für stark durchgrünte Anlagen wie Parks, Friedhöfe, Spielplätze und dergleichen. Die Grundstücke in dieser Zone gehören nicht der Stadt; sie müssen auch nicht in ihr Eigentum übergeführt werden. Die maximale Ausnützungsziffer AZ beträgt 0.1.

Zone für private Bauten und Anlagen im allgemeinen Interesse Fb*: Reserviert für Bauten und Werke wie Schulen, Sportanlagen mit Turnhallen und dergleichen. Die Grundstücke in dieser Zone gehören nicht der Stadt; sie müssen auch nicht in ihr Eigentum übergeführt werden. Die maximale Ausnützungsziffer AZ beträgt 0.5.

Gestaltungsfreiheit: Bei gemeinsamer Projektierung eines Areals mit mehreren Bauten können die arealinternen Grenz- und Gebäudeabstände, die Anordnung der Bauten und die Gebäudelängen unter den Voraussetzungen des Baugesetzes frei bestimmt werden.

Inhalt	Seite
Das Wichtigste auf einen Blick	21
Der Zonenplan Hintere Schosshalde	22
Ziele und Inhalte des Zonenplans	23
Mehrheits- und Minderheitsstandpunkte im Stadtrat	24
Vorprüfung – Auflage – Genehmigung	24
Antrag	25

Mehr Information

Der Originalplan zum Zonenplan Hintere Schosshalde kann in den 30 Tagen vor der Abstimmung auf der

BauStelle
Bundesgasse 38 (Parterre)
Telefon 031 321 77 77
E-Mail: baustelle.pvt@bern.ch

eingesehen werden. Hier sind auch weitere Unterlagen zur Planungsvorlage aufgelegt.

Das Wichtigste auf einen Blick

Damit in Bern ein grösseres und vielfältigeres Wohnungsangebot entstehen kann, gilt es, in Ergänzung zu den grossen neuen Wohnstandorten Brünnen und Schönberg-Ost auch kleinere Areale an guten Lagen baureif zu machen. Darauf ausgerichtet ist das Vorlagenpaket «Neues Wohnen in Bern», zu dem die Planung Hintere Schosshalde gehört.

Ein vorrangiges Ziel der Stadtentwicklung ist die Bereitstellung von neuem Wohnraum. Nur wenn bestehende Quartiere behutsam verdichtet und neue Areale in urbaner Dichte bebaut werden können, wird es gelingen, die soziale und technische Infrastruktur der Stadt optimal zu nutzen und eine attraktive Alternative zum Wohnen in der grünen Agglomeration anzubieten.

Neues Wohnen in Bern

Die bis vor kurzem zu beobachtende Abwanderung und die in den letzten Jahrzehnten eingetretenen Änderungen in der Bevölkerungsstruktur zeigen, dass es in der Stadt Bern in erster Linie an Wohnungen für grössere Haushaltungen und unterschiedliche Haushaltsformen sowie für Wohnungssuchende mit mittleren bis höheren Einkommen fehlt. Vor allem auf diese Bedürfnisse sind die drei Planungen zugeschnitten, die den Stimmberechtigten in einem ersten Paket «Neues Wohnen in Bern» unterbreitet werden. Über die Vorlagen ist getrennt zu entscheiden.

Neues Wohnen in der Hinteren Schosshalde

Der vorliegende Zonenplan weist ein 18500m² grosses Areal in der Hinteren Schosshalde, das bisher zur Zone für private Bauten und Anlagen im allgemeinen

Interesse gehörte, der Wohnzone Wa zu. Ausserdem sichert er Grünräume zur räumlichen Gliederung des Gebiets.

Wohnen und Erholen

Die neue Wohnzone umfasst einen Teil des heutigen Baugebiets für private Bauten und Anlagen zwischen dem Melchenbühlweg und dem Schosshaldenwald.

Breite Grünräume zwischen der künftigen Wohnüberbauung und der Rudolf Steiner-Schule sowie dem burgerlichen Jugendwohnheim vernetzen die Landschafts-skulptur beim Zentrum Paul Klee, den Schosshaldenwald und das Landwirtschaftsgebiet. Der Fussweg entlang der südlichen Wohnzonengrenze wird für die Öffentlichkeit gesichert.

Hohe Qualität

Die Wohnzone soll mit zweigeschossigen Häusern in verdichteter Bauweise überbaut werden. Die Planung ermöglicht die Realisierung von rund 70 bis 90 Wohneinheiten und Ateliers mit insgesamt 11000 m² Bruttogeschossfläche.





Angestrebt wird eine hohe Überbauungsqualität. Das Gesamtprojekt wird deshalb nach dem Erlass des Zonenplans durch einen Studienauftrag ermittelt.

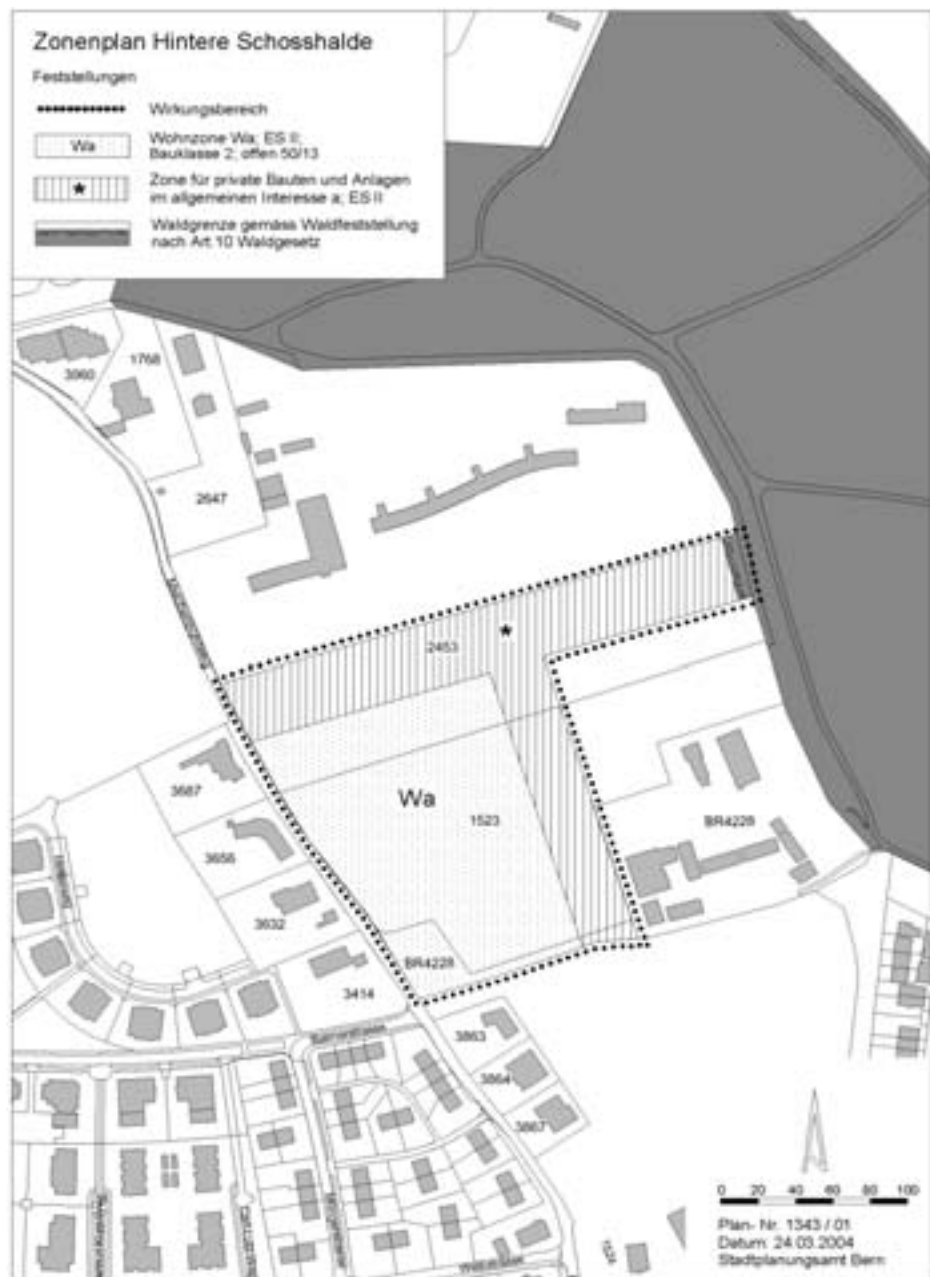
Abstimmungsempfehlung des Stadtrats

Der Stadtrat empfiehlt den Stimmberechtigten mit 59 Ja- gegen 2 Nein-Stimmen bei 0 Enthaltungen die Annahme des Zonenplans Hintere Schosshalde (Plan Nr. 1343/1 vom 24. März 2004).

Zonenplan Hintere Schosshalde

Feststellungen

-  Wirkungsbereich
-  Wohnzone Wa, ES II;
Bauklasse 2, offen 50/13
-  Zone für private Bauten und Anlagen
im allgemeinen Interesse a; ES II
-  Waldgrenze gemäss Waldfeststellung
nach Art 10 Waldgesetz



Ziele und Inhalte des Zonenplans

Hintere Schosshalde

Rund 70 bis 90 Wohneinheiten und Ateliers an bester Lage ermöglicht der Zonenplan Hintere Schosshalde. Das Land gehört der Burgergemeinde Bern.

Der Wirkungsbereich der Planung umfasst das unüberbaute Gebiet zwischen dem Melchenbühlweg im Westen, dem bürgerlichen Jugendwohnheim im Norden, der Rudolf-Steiner-Schule im Osten und dem Landwirtschaftsgut im Süden. Hier wird die bestehende Zone für private Bauten und Anlagen im allgemeinen Interesse Fb* in eine Wohnzone Wa mit Bauklasse 2 (zulässige Gebäudelänge 50 m, Gebäude-tiefe 13 m) umgewandelt. Der Dachausbau oder ein Attikageschoss ist gestattet.

Viel Grün, wenig Lärm

Zur räumlichen Strukturierung werden zwischen der Wohnzone, der Steiner-Schule und dem Jugendwohnheim Zonen für private Bauten und Anlagen im allgemeinen Interesse Fa* ausgeschrieben. Für das ganze Planungsgebiet gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II gemäss der eidgenössischen Lärmschutzverordnung.

Studienauftrag vorgesehen

Das Überbauungsprojekt soll aus einem Studienauftrag nach den Grundsätzen der

Wettbewerbsordnung SIA 142 und unter Berücksichtigung der Gestaltungsfreiheit nach kantonalem Baugesetz ermittelt werden.

Die Erschliessung

Für den motorisierten Individualverkehr ist die neue Wohnzone von der Schosshaldenstrasse oder von der Weltistrasse her über den Melchenbühlweg erreichbar. Die öV-Erschliessung gewährleistet einerseits die Tangentialbuslinie Nr. 28 (Eigerplatz-Wyler, Haltestelle Weltistrasse) und andererseits die auf die Eröffnung des Zentrums Paul Klee hin verlängerte Buslinie Nr. 12 (Länggasse-Schosshalde-Zentrum Paul Klee).

Infrastrukturleistungen

Die Burgergemeinde hat der Stadt verbindlich zugesichert, einen Studienauftrag als Grundlage für das Baugesuch und die Detailprojektierung der Wohnüberbauung durchzuführen. Im Weiteren werden die Burgergemeinde und die Rudolf Steiner-Schule der Stadt ein öffentliches Wegrecht am bestehenden Fussweg zwischen Melchenbühlweg und Schosshaldenwald auf erstes Begehren hin einräumen.

Bessere Verkehrsverhältnisse in der Hinteren Schosshalde

Das mit Fahrverbot (Zubringerdienst gestattet) belegte Gebiet in der Hinteren Schosshalde soll verkleinert werden. Diese Massnahme wird die Kontrollierbarkeit des Durchfahrtsverbots erleichtern und den Schleichverkehr von und nach Ostermündigen verringern.

Als weitere Verkehrsmassnahme wird der Bau einer neuen Strassenverbindung zwischen der Giacomettistrasse und dem Freudenbergerplatz geplant. Der direkte Anschluss der Giacomettistrasse an Ostring und Laubeggstrasse kann die Buchserstrasse vom motorisierten Individualverkehr entlasten.

Mehrheits- und Minderheitsstandpunkte im Stadtrat

Argumente für die Vorlage

- Die Hintere Schosshalde ist ein idealer Wohn- und Erholungsstandort.
- Es können hier 11000 Quadratmeter Bruttogeschossfläche Wohnungsbau verwirklicht werden.
- Es sollen hier nicht riesengrosse Wohnungen entstehen. Selbst wenn 80 Wohnungen gebaut würden, ergäbe das durchschnittlich noch 140 m² pro Wohnung.
- Wir erachten es als positiv, dass das Areal durch die Umzonung in die Wohnzone Wa primär der Wohnnutzung zugeführt wird.

Argumente gegen die Vorlage

- Die Verkehrserschliessung ist vorderhand noch ungenügend.

Abstimmungsergebnis:

59 Ja-Stimmen, 2 Nein-Stimmen, 0 Enthaltungen

Vorprüfung – Auflage – Genehmigung

In der gesetzlich vorgeschriebenen Vorprüfung beurteilte das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) den Zonenplan Hintere Schosshalde als genehmigungsfähig.

Während der öffentlichen Planaufgabe zwischen dem 7. Januar und 5. Februar 2004 gingen fünf Einsprachen ein. Sie betrafen u.a. die Verkehrserschliessung, den häuslicherischen Umgang mit dem Boden, die Grünraumstruktur und die Baurechtsverhältnisse. In den Einspracheverhandlungen konnte keine Einigung erzielt werden. Nach der Annahme der Planungsvorlage durch die Stimmberechtigten muss der Zonenplan Hintere Schosshalde dem AGR zur Genehmigung unterbreitet werden. Dabei wird der Gemeinderat die Abweisung der hängigen Einsprachen beantragen.

Antrag

Der Stadtrat empfiehlt den Stimmberechtigten mit 59 Ja- gegen 2 Nein-Stimmen bei 0 Enthaltungen den folgenden

Beschluss

zur Annahme:

1. Die Stadt Bern erlässt den Zonenplan Hintere Schosshalde (Plan Nr. 1343 / 1 vom 24. März 2004).
2. Die bisherige Zonenordnung im Planungsgebiet wird aufgehoben.

Bern, 17. Juni 2004

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtratspräsidentin:
Margrit Stucki-Mäder

Der Ratssekretär:
Jürg Stampfli