

Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat**Zonenplan Reichenbachstrasse 118 (Abstimmungsbotschaft)****1. Worum es geht**

Die Krankenpflegeschule Engeried auf dem Areal Reichenbachstrasse 118 wurde im Herbst 2011 aufgelöst. Das Areal ist aufgrund seiner erhöhten und ruhigen Lage direkt neben dem Reichenbachwald gut für Wohnungen, insbesondere für Familien, geeignet. Deshalb hat der Gemeinderat beschlossen, auf dem Areal eine Neuüberbauung mit ca. 90 bis 100 Wohnungen zu realisieren. Um dies zu ermöglichen, wird das Areal von einer Zone mit öffentlicher Nutzung in eine Zone mit Planungspflicht umgezont sowie Art und Mass der Nutzung neu festgelegt.

2. Ausgangslage und Zielsetzung

Die Berner Kantonsregierung hat 2004 beschlossen, die verschiedenen kantonalen Pflegefachschulen zu einem Berner Bildungszentrum Pflege in Bern-Ausserholligen zusammenzuführen. Mit Eröffnung des neuen Bildungszentrums (im Herbst 2011) wurde die Krankenpflegeschule Engeried an der Reichenbachstrasse 118 aufgelöst. Die Liegenschaft kann somit neu genutzt werden. Das Areal ist Eigentum der Stadt Bern (Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik).

In einer vom Gemeinderat in Auftrag gegebenen Machbarkeitsstudie wurden verschiedene Entwicklungsszenarien für das Areal geprüft (u.a. Sanierung und Umbau der bestehenden Gebäude, Rückbau und Neubebauung des Areals, Nutzung als Schul- und Wohnheim). Aufgrund der sanierungsbedürftigen Bausubstanz, welche ein geringes Nutzungspotential hat und sich nicht für familiengerechtes Wohnen eignet, entschied der Gemeinderat 2010 einen Neubau mit Wohnnutzung weiterzuverfolgen. Dies ist im Sinne der Legislaturrichtlinien 2013 - 2016 und der Strategie 2020, welche eine Stärkung der Wohnstadt Bern zum Ziel haben. Mit einer Fokussierung auf ein familienfreundliches Wohnangebot soll zudem der Abwanderung von Familien aus der Stadt Bern entgegengewirkt werden.

Im Juli 2012 entschied der Gemeinderat einen - in einer städtebaulichen Studie vorgeschlagenen - Neubau mit Wohnnutzung ohne Hochhausanteil zu einer Planungsvorlage auszuarbeiten. Damit soll eine familienfreundliche und für diese Lage dichte Siedlung für rund 300 Personen realisiert werden. Auf ein Hochhaus wurde verzichtet, weil sich keines der Kriterien, wie sie das regionale Hochhauskonzept aufführt, an der Reichenbachstrasse 118 anwenden lässt. Dies wäre aber an diesem stadträumlich sensiblen, von weitem sichtbaren Ort, eine zwingende Voraussetzung.

Der Gemeinderat genehmigte im Dezember 2013 den auf den Resultaten der städtebaulichen Studie basierenden Zonenplan inkl. Erläuterungsbericht. Mit dem vorliegenden Zonenplan wird die planungsrechtliche Grundlage geschaffen, damit eine attraktive Wohnüberbauung mit einer Tageschule sowie einer Schul- und Quartierbibliothek entstehen kann. Dazu wird das Areal von einer Zone für öffentliche Nutzung FC in eine Zone mit Planungspflicht umgezont. Mit den zugehörigen Vorschriften werden Art und Mass der baulichen Nutzung, Baulinien, Erschliessung sowie Ver- und Entsorgung geregelt.

3. Parlamentarischer Vorstoss

Im Juni 2014 wurde im Stadtrat die Interfraktionelle Motion GB/JA! SP (Stéphanie Penher, GB/Rithy Cheng, SP): 100 % gemeinnütziger Wohnungsbau an der Reichenbachstrasse 118, eingereicht. Der Gemeinderat beantragte mit seiner Antwort vom 19. November 2014 die Motion abzulehnen und als Postulat entgegenzunehmen. Er hielt fest, der für das Areal sinnvolle Anteil an gemeinnützigem Wohnraum sei im Rahmen der Erarbeitung der Arealstrategie durch die Betriebskommission des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik festzulegen. Inzwischen hat die Betriebskommission im Mai 2015 die Arealstrategie zur Reichenbachstrasse genehmigt. Demzufolge wird der Fonds das Grundstück selber überbauen und 100 % gemeinnützigen Wohnungsbau realisieren. Damit wird das Anliegen der Motion erfüllt.

4. Planungsvorlage

4.1. Bestandteile der Planungsvorlage

Die Planungsvorlage besteht aus dem Zonenplan Reichenbachstrasse 118 mit den ergänzenden Vorschriften.

4.2. Wirkungsbereich der Planungsvorlage

Der Wirkungsbereich der Planungsvorlage umfasst die gesamte Parzelle Reichenbachstrasse 118 (Grundstück Bern Gbbl.-Nr. 2/2354).

4.3. Lage und Beschreibung des Areals

Die Engehalbinsel mit dem Quartier Tiefenau liegt in der Aareschlaufe im nördlichen Teil der Stadt Bern, ungefähr 3 km von Stadtzentrum und Hauptbahnhof entfernt. Jenseits der Aare grenzt das Stadtgebiet westlich an die Gemeinde Bremgarten, im Norden an Zollikofen (Reichenbach) sowie nach Osten an die Gemeinden Worblaufen und Ittigen.

Das Planungsgebiet Reichenbachstrasse 118 befindet sich in der Mitte der Engehalbinsel und liegt am Ende der Bebauungsstruktur in einem begrüntem Gebiet. Prägend für den Ort ist vor allem die westseitig der Parzelle liegende Begrenzung durch die dichte Bewaldung am Aarehang. Östlich der Parzelle wird das Plateau durch eine Hangböschung vom Areal des tiefer gelegenen Tiefenauspi-tals getrennt. Nach Norden mündet das Plateau in den Reichenbachwald. Das Areal liegt innerhalb des Aaretalschutzgebiets.

4.4. Inhalte der Planungsvorlage und städtebauliches Konzept

Art der Nutzung

Als hauptsächliche Nutzungsart ist auf der Parzelle Wohnnutzung vorgesehen. Es gelten grundsätzlich die Vorschriften von Artikel 19 BO (Bauordnung der Stadt Bern vom 24. September 2006, SSSB 721.1) Im Neubau sind bis maximal 10 % der Geschossfläche für nicht störende Arbeitsnutzungen oder öffentliche Nutzungen zur Auslagerung der Tagesschule und der Schul- und Quartierbibliothek aus der Schulanlage Rossfeld vorgesehen.

Die gesamte dem Wohnen dienende Geschossfläche ist dem preisgünstigen oder gemeinnützigen Wohnungsbau vorbehalten. Die Planungsvorlage geht so über die Anliegen der vom Stimmvolk angenommenen, jedoch noch nicht in Kraft stehenden Wohn-Initiative hinaus, welche mindestens einen Drittel preisgünstigen oder gemeinnützigen Wohnungsbau fordert. Anfänglich hatte der Gemeinderat beschlossen, die Hälfte des Wohnraums preisgünstig bzw. gemeinnützig zu erstellen. So wurde die Planung öffentlich aufgelegt. Inzwischen hat die Betriebskommission des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik beschlossen, den Anteil für den gemeinnützigen Wohnungsbau auf 100 % zu erhöhen. Dies hat den Gemeinderat dazu bewogen, Ziffer 3 Absatz 3 der ZPP-Vor-

schriften zu ändern und die gesamte Wohnfläche dem preisgünstigen/gemeinnützigen Wohnungsbau vorzubehalten. Damit wird das Anliegen der in Ziffer 3 erwähnten Motion erfüllt.

Nutzungsmass

Die Ausnützung der Parzelle wurde so hoch angesetzt, weil mit einer hohen städtebaulichen Qualität eine grosse Anzahl familienfreundlicher Wohnungen geschaffen werden kann. Das zulässige Nutzungsmass orientiert sich an der in diesem Gebiet vertretbaren Bauklasse 4 und den dazugehörigen Gebäudelängen und Gebäudebreiten sowie einer offenen Bauweise. Es beträgt für die oberirdische Geschossfläche mindestens 10 000 m² und maximal 11 100 m². Gegenüber dem Bestand wird die Geschossfläche somit von 5 340 m² auf maximal 11 100 m² erhöht, was einer baulichen Verdichtung nach Innen und somit den Zielvorgaben des Raumplanungsgesetzes entspricht.

Ausgestaltung und Anordnung der Bauten

Damit ein städtebauliches Muster ermöglicht wird, das sich in die angrenzende Bebauung im Norden und Süden - mit bis zu achtstöckigen Gebäuden aber auch niedrigeren Bauten - eingliedert und sich der Silhouette des Aarehangs anpassen kann gilt folgendes:

- Die einzelnen Baukörper müssen eine Höhenstaffelung aufweisen.
- Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 21 m.
- Die Geschosszahl innerhalb der zulässigen Gebäudehöhe ist frei.

Die sehr gute Aussicht auf Innenstadt und Alpen sowie die gute Besonnung können damit für möglichst viele Wohnungen mit Aus- und Durchblicken zwischen den Gebäudevolumen sichergestellt werden.

Archäologie

Es wurde geprüft, ob bei den Baumassnahmen archäologische oder bauhistorische Befunde tangiert werden. Es wurde im Boden nichts gefunden, was den Fortgang des Baugebietes hemmen würde. Somit steht den weiteren Planungen nichts mehr im Weg.

Aussenraum

Ein durchgängiger, parkartiger Aussenraum verbindet sich in der heutigen Situation in nord-südlicher Richtung mit der Schulanlage im Norden sowie dem Amphitheater und der Matthäuskirche im Süden. So entsteht ein fließender Übergang zur umgebenden Landschaft und deren Gebäudeanordnung.

Der Aussenraum der zukünftigen Überbauung soll vielfältig nutzbare Flächen mit einem fließenden Öffentlichkeitsgrad zur Verfügung stellen. Er wird mit Ausnahme der Hauptzufahrten und der Zugangswege unversiegelt und naturnah gestaltet, sofern dies nicht im Einzelfall unverhältnismässig ist oder die vorgesehenen öffentlichen Nutzungen einschränkt. Mindestens 15 % des Gesamtperimeters werden als naturnahe Lebensräume ausgestaltet. Es wird zudem eine angemessene grössere Spielfläche geschaffen.

Projektwettbewerb

In einem Projektwettbewerb soll die bestmögliche städtebauliche und architektonische Ausprägung sowie die Anordnung der Baukörper gefunden werden.

Energieeffizientes Wohnen

Die öV-Erschliessung des Grundstücks Reichenbachstrasse 118 ist weniger günstig, als in Stöckacker-Süd. Deshalb hat der Gemeinderat darauf verzichtet, die Grundeigentümerin, den Fonds für Boden und Wohnbaupolitik, zu beauftragen, die Überbauung als 2000 Watt-Areal zu erstellen und zertifizieren zu lassen. Um die Nachhaltigkeit der Überbauung zu gewährleisten, hat der Gemein-

derat den Fonds verpflichtet, die Überbauung nach den Vorgaben des SIA-Effizienzpfads Energie, Merkblatt 2040, zu erstellen. Dieser Auftrag wird in den Hinweisen zum Zonenplan genannt.

5. Vereinbarung mit dem Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik

Durch die Umzonung der Parzelle von der Freifläche FC in die Wohnzone wird ein Mehrwert geschaffen. Zwischen der Stadt Bern und dem Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds), wurde eine Mehrwertvereinbarung ausgehandelt. Diese regelt folgendes:

- Infolge der Umzonung ist eine Ausgleichsleistung im Umfang von 40 % des Planungsmehrwerts zu bezahlen. Bei der Berechnung des Planungsmehrwerts wurde berücksichtigt, dass mindestens ein Drittel der Wohnungen als preisgünstiger bzw. gemeinnütziger Wohnraum erstellt werden muss und der Planungsmehrwert somit tiefer ausfällt. Falls der Anteil an preisgünstigem/gemeinnützigem Wohnraum erhöht wird, wird die Ausgleichsleistung proportional gekürzt. (Nach dem Abschluss des Vertrags hat der Gemeinderat entschieden, das gesamte Grundstück mit gemeinnützigen oder preisgünstigen Wohnungen zu überbauen. Folglich wird die Ausgleichsleistung entsprechend gekürzt werden müssen).
- Der Fonds führt einen Projektwettbewerb nach SIA-Norm durch. Die Kosten des Wettbewerbs von rund Fr. 540 000.00 können mit der Ausgleichsleistung verrechnet werden.
- Die Ausgleichsleistung ist grundsätzlich in Form einer Geldleistung zu erbringen. Gestützt auf einen Infrastrukturvertrag mit der Direktion für Tiefbau, Verkehr und Stadtgrün (TVS) kann der Fonds auch Sachleistungen erbringen.

6. Mitwirkung, Vorprüfung und öffentliche Auflage

6.1 Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung fand vom 16. Januar bis 24. Februar 2014 statt. Im Rahmen der Mitwirkungsaufgabe wurden 10 Mitwirkungseingaben eingereicht. Die Grundstimmung der Eingaben war dabei positiv, die Umnutzung des Areals und der Neubau mit familienfreundlicher Wohnnutzung wurden grundsätzlich begrüsst.

Die Mitwirkungseingaben bezogen sich im Wesentlichen auf folgende Themen: Wettbewerbsverfahren, Projektierung, Wettbewerb und Realisierung; zusätzliche baulichen Anforderungen (z.B. Minergiestandard); Anteil des gemeinnützigen Wohnens sowie Verkehrserschliessung und Parkierung.

Aufgrund der Mitwirkungseingaben wurden die Vorschriften des Zonenplans in einem Punkt angepasst: Die Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge pro Wohnung wurde auf 0.5 bis 1.0 Parkplatz pro Wohnung beschränkt.

6.2 Vorprüfung

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern (AGR) hat die Vorprüfung des Zonenplans Reichenbachstrasse 118 mit dem Vorprüfungsbericht vom 29. Januar 2015 abgeschlossen. Das AGR hält darin abschliessend fest, dass die Planung unter Berücksichtigung weniger im Vorprüfungsbericht genannter Vorbehalte - die mit der vorliegenden Planungsvorlage bereinigt sind - als genehmigungsfähig anerkannt wird.

6.3 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage des Zonenplans Reichenbachstrasse 118 erfolgte vom 3. Juni bis 3. Juli 2015. Während dieser Zeit gingen vier Einsprachen ein.

Die Einsprechenden machen hauptsächlich folgende Anliegen geltend:

- *Weniger Abstellplätze:* Pro Wohneinheit soll weniger als 0.5 Abstellplatz erstellt werden.
- *Mehr Abstellplätze:* Pro Wohneinheit soll wenigstens ein Autoeinstellplatz und genügend Besucherparkplätze erstellt werden.
- *Fahrradabstellplätze:* Für Fahrräder sollen zwei Abstellplätze pro Zimmer erstellt werden.
- *Preisgünstige Familienwohnungen:* Es soll ein Mindestanteil von preisgünstigen grösseren Familienwohnungen vorgeschrieben werden.
- *Zertifizierung als 2000-Watt-Areal:* Die Zertifizierung als 2000-Watt-Areal soll in den Vorschriften zwingend festgeschrieben werden.

Den Einsprachen ist Folgendes entgegenzuhalten:

- *Abstellplätze:* Der Zonenplan sieht in Übereinstimmung mit Artikel 51 BauV zwischen 0.5 und 1.0 Abstellplatz pro Wohnung vor. Daran soll festgehalten werden, auch da die Überbauung in topographischer Hinsicht nicht optimal liegt.
- *Fahrradabstellplätze:* Die Festlegung von einem Abstellplatz pro Zimmer erfüllt die Anforderungen der VSS-Norm SN 640.065. Daran soll festgehalten werden.
- *Preisgünstige Familienwohnungen:* Der Zonenplan sieht vor, die Überbauung als preisgünstigen oder gemeinnützigen Wohnraum zu realisieren. Ebenso sind Familienwohnungen geplant. Die Grösse der Wohnungen und der Anteil der einzelnen Wohnungstypen sollen im Projektwettbewerb bestimmt, nicht jedoch im Zonenplan festgeschrieben werden.
- *Zertifizierung als 2000-Watt-Areal:* Weil die öV-Erschliessung des Grundstücks nicht ideal ist, ist eine Zertifizierung nicht realistisch. Der Gemeinderat hat sich jedoch für eine nachhaltige Überbauung entschieden und den Fonds beauftragt, die Überbauung nach den Vorgaben des SIA-Effizienzpfads Energie, Merkblatt 2040, zu erstellen.

Die Einspracheverhandlungen fanden am 27. August 2015 und 8. September 2015 statt. Mit den Einsprechenden konnte keine Einigung erzielt werden. Alle halten an ihren Einsprachen fest. Die Stadt Bern hält ihrerseits an der aufgelegten Planung fest. Bei Annahme der Planung durch die Stimmberechtigten wird der Gemeinderat die hängigen Einsprachen dem AGR zur Ablehnung empfehlen.

6.4 Änderung der ZPP-Vorschriften

Nach der öffentlichen Auflage hat der Gemeinderat die nachfolgend aufgeführten Änderungen der ZPP-Vorschriften beschlossen. Diese müssen - zusammen mit allfällig vom Stadtrat beschlossenen Änderungen - öffentlich aufgelegt werden.

Neu:

„Art. 3 Abs. 1 (zweiter und dritter Satz): *Auf bis maximal 10 % der Geschossfläche sind nicht störende Arbeitsnutzungen oder öffentliche Nutzungen wie eine Tagesschule oder eine Schul- und Quartierbibliothek gestattet. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Wohnzone gemäss Art. 19 BO.*

Art. 3 Abs. 3: Die gesamte dem Wohnen dienende Geschossfläche ist dem preisgünstigen/gemeinnützigen Wohnungsbau vorbehalten.

Art. 3 Abs. 6: Die Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge darf 0,5 - 1 pro Wohnung betragen.

Art. 3 Abs. 7: Mit Ausnahme der Hauptzufahrten und der Zugangswege ist möglichst auf eine Versiegelung zu verzichten. Mindestens 15 % des Gesamtperimeters sind als naturnahe Lebensräume auszugestalten, sofern dadurch die vorgesehenen öffentlichen Nutzungen nicht übermässig eingeschränkt werden.

Art. 3 Abs. 8: Pro Zimmer ist mindestens ein Fahrrad-Abstellplatz vorzusehen. Mindestens 50 % müssen gedeckt sein.

Hinweise: Der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik wurde vom Gemeinderat beauftragt, die Überbauung an den Anforderungen des SIA-Effizienzpfads Energie, Merkblatt 2040, auszurichten.“

Streichen:

„Art. 6 Abs. 1: Die Überbauung muss den Anforderungen des Labels 2000 Watt-Gesellschaft genügen.“

Antrag

1. Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat betreffend Zonenplan Reichenbachstrasse 118 (Abstimmungsbotschaft).
2. Der Stadtrat empfiehlt den Stimmberechtigten mit .. Ja- gegen .. Nein-Stimmen bei .. Enthaltungen den folgenden Beschluss zur Annahme: Die Stadt Bern erlässt den Zonenplan Reichenbachstrasse 118 (Plan Nr. 1418/01 vom 29.02.2016). Die bisherige Zonenordnung wird aufgehoben.
3. Die Botschaft an die Stimmberechtigten wird genehmigt.

Bern, 6. April 2016

Der Gemeinderat

Beilage:

- Entwurf Abstimmungsbotschaft
- Zonenplan Reichenbachstrasse 118 mit Vorschriften

Zonenplan Reichenbachstrasse 118

Die Fachbegriffe	4
Das Wichtigste auf einen Blick	5
Die Ausgangslage	6
Die Inhalte der Planung	8
Der Zonenplan	10
Die Vorschriften zum Zonenplan	11
Das sagt der Stadtrat	13
Beschluss und Abstimmungsfrage	14

Die Fachbegriffe

Zone mit Planungspflicht (ZPP)

Die Zone mit Planungspflicht (ZPP) soll der Gemeinde mehr Einfluss auf die Gestaltung besonders empfindlicher oder für die Ortsentwicklung wichtiger Gebiete verschaffen. Die Überbauung einer ZPP setzt eine Überbauungsordnung oder die Durchführung eines Projektwettbewerbs nach anerkannten Verfahrensregeln, namentlich nach SIA-Vorschriften, voraus. Die ZPP wird von den Stimmberechtigten beschlossen und legt den Rahmen der künftigen Nutzung fest. Die Anschlussplanung liegt in der Kompetenz des Gemeinderats.

Zone für öffentliche Nutzungen (Freifläche FC)

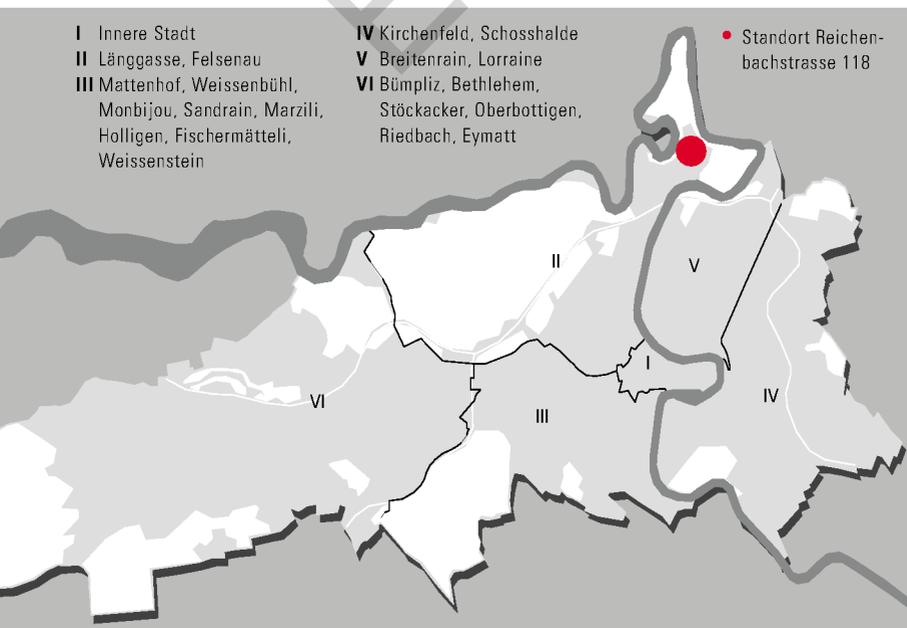
In der Zone für öffentliche Nutzungen (Freifläche FC) befinden sich Grundstücke, die für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse benötigt werden und daher von privater Überbauung freigehalten werden müssen.

Wohnzone (W)

Die Wohnzone (W) dient dem Wohnen. Bis zu 10 Prozent der Bruttogeschossfläche sind für nichtstörende Arbeitsnutzungen (zum Beispiel Büros, Quartierläden, Hotels) gestattet.

Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern

Die Liegenschaften des Finanzvermögens der Stadt Bern befinden sich zum grössten Teil im Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik. Als städtische Sonderrechnung schafft er bestmögliche Voraussetzungen für eine zeitgemässe, soziale und wirtschaftliche Wohnbaupolitik. Seine Liegenschaften werden durch Immobilien Stadt Bern bewirtschaftet.



Das Wichtigste auf einen Blick

Die Stadt Bern beabsichtigt, auf dem Areal der aufgelösten kantonalen Krankenpflegeschule Engeried an der Reichenbachstrasse 118 zwischen 90 und 100 Wohnungen zu bauen. Dazu ist eine Zonenplanänderung nötig, die nun den Stimmberechtigten vorgelegt wird.

Weil der Kanton Bern seine Pflegefachschulen in Bern-Ausserholligen konzentriert hat, ist die Krankenpflegeschule Engeried an der Reichenbachstrasse 118 seit 2011 geschlossen. Grundeigentümerin ist die Stadt Bern (Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik). Das Areal befindet sich in der Mitte der Engehalsinsel rund drei Kilometer vom Stadtzentrum entfernt und grenzt direkt an den Reichenbachwald. Aufgrund seiner Lage beabsichtigt die Stadt Bern, das Areal für den Wohnungsbau zu nutzen.

Umzonung nötig

Die bestehenden Gebäude der ehemaligen Krankenpflegeschule sind sanierungsbedürftig und weisen ein geringes Nutzungspotenzial auf. Sie sollen daher abgerissen und durch eine neue Überbauung ersetzt werden. Damit auf der Parzelle Reichenbachstrasse 118 ein Wohnbauprojekt realisiert werden kann, ist eine Zonenplanänderung nötig. Planungsrechtlich ist das Areal der aufgelösten Krankenpflegeschule heute der Zone für öffentliche Nutzungen (Freifläche FC) zugeordnet. Neu soll der Zonenplan die Parzelle als Zone mit Planungspflicht (ZPP) ausweisen. Art und Mass der Nutzung werden in den zugehörigen Vorschriften festgelegt.

Dichte Wohnüberbauung

Der neue Zonenplan schafft die Voraussetzungen für eine vergleichsweise dichte Wohnüberbauung, die dem raumplanerischen Ziel der

Siedlungsentwicklung nach innen entspricht. Im Planungssperimeter kann die oberirdische Geschossfläche ungefähr verdoppelt werden. Auf den neu maximal 11 000 Quadratmetern Fläche können zwischen 90 und 100 Wohnungen für rund 300 Personen entstehen. Der Anteil der Geschossfläche, welche der Wohnnutzung dient, soll vollumfänglich dem preisgünstigen oder gemeinnützigen Wohnungsbau vorbehalten sein. Höchstens 10 Prozent der Fläche dürfen für nicht störende Arbeitsnutzungen oder für öffentliche Nutzungen beansprucht werden, zum Beispiel durch die Tagesschule oder die Bibliothek der Schulanlage Rossfeld.

Zonenplanänderung und Realisierung

Die Stimmberechtigten befinden mit dieser Vorlage über den neuen Zonenplan Reichenbachstrasse 118. Wird die Zonenplanänderung von den Stimmberechtigten angenommen, so führt die Stadt Bern (Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik) als Bauherrin voraussichtlich im ersten Halbjahr 2017 einen Projektwettbewerb für die Wohnüberbauung durch. Über den Kredit für die Realisierung entscheidet das finanzkompetente Organ zu einem späteren Zeitpunkt. Bereits jetzt steht fest, dass die Überbauung nachhaltig sein und an den Vorgaben des SIA-Effizienzpfades Energie ausgerichtet werden soll. Die ersten Wohnungen sollen ab 2021 bezogen werden können.



Abstimmungsempfehlung des Stadtrats

Der Stadtrat empfiehlt den Stimmberechtigten, die Vorlage anzunehmen.

Die Ausgangslage

Das Areal der ehemaligen Krankenpflegeschule Engeried an der Reichenbachstrasse 118 liegt im Quartier Tiefenau. Dieses erstreckt sich über einen Grossteil der Engehalbinsel. Aufgrund seiner ruhigen Lage am Rand des Stadtgebiets eignet sich das Areal gut für den Wohnungsbau.

Der Planungssperimeter Reichenbachstrasse 118 befindet sich auf einem erhöhten Plateau über dem Tiefenauspital in der Mitte der Engehalbinsel. Er liegt an der Strasse, welche durch das Erholungsgebiet des Reichenbachwaldes zum Ausflugsort Zehndermätteli in der Aareschleufe führt. Die Distanz zum Bahnhof Bern beträgt etwa drei Kilometer. Die Station Tiefenau des Regionalverkehrs Bern-Solothurn (RBS) erreicht man zu Fuss in ungefähr fünf bis sieben Minuten.

Sanierungsbedürftiger Altbau

Nachdem die Kantonsregierung 2004 beschlossen hatte, ihre Pflegefachschulen im Berner Bildungszentrum Pflege in Bern-Ausserholligen zusammenzulegen, wurde die Krankenpflegeschule Engeried im Jahr 2011 geschlossen. Die Stadt Bern prüfte anschliessend im Rahmen einer Machbarkeitsstudie verschiedene Optionen für die künftige Nutzung des freiwerdenden Areals. Weil die bestehenden Gebäude sanierungsbedürftig sind, ein geringes Nutzungspotenzial aufweisen und sich nicht für Wohnnutzung eignen, wurde in einer städtebaulichen Vorstudie schliesslich vorgeschlagen, die bisherigen Gebäude durch eine neue Wohnüberbauung zu ersetzen.

Grosse Nachfrage nach Wohnungen

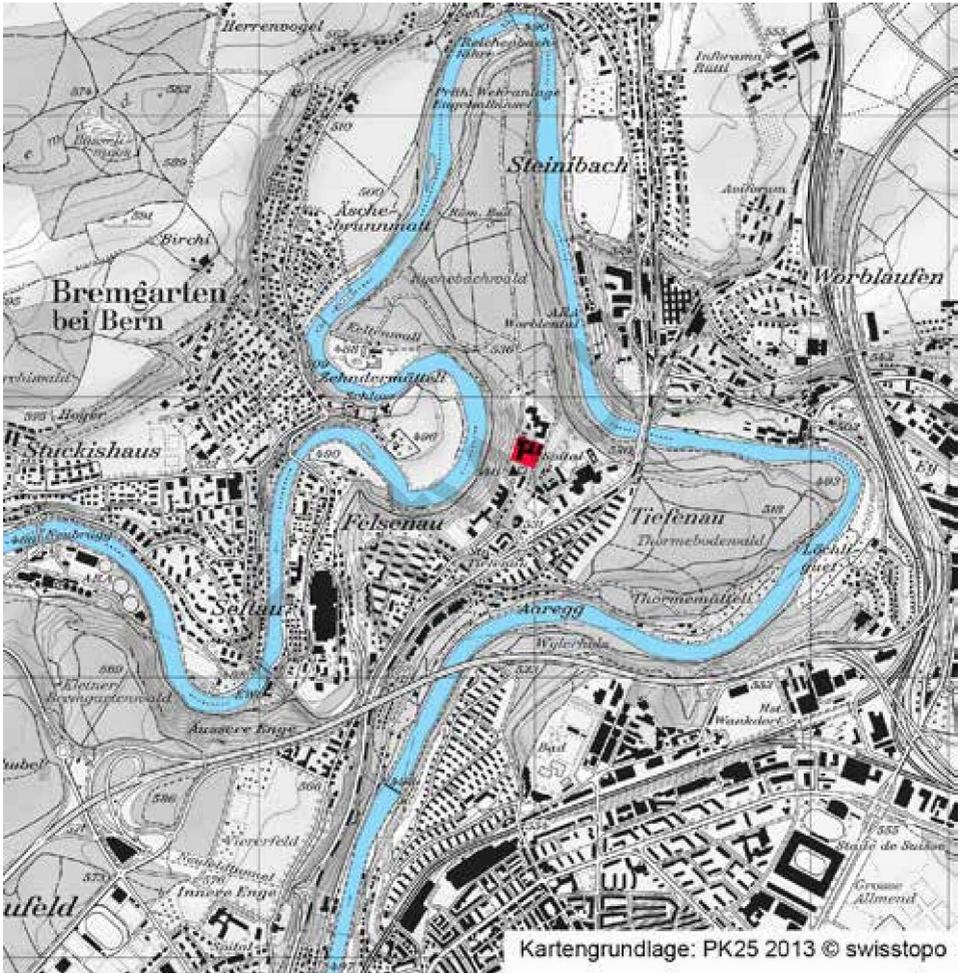
In der Stadt Bern mangelt es an Wohnraum. Die Nachfrage ist nicht zuletzt deshalb gross, weil die Stadt ein bedeutender Arbeitsort ist und viele Pendlerinnen und Pendler hier wohnen möchten. Die Nähe zum Erholungsraum und die

Verkehrslage macht das Areal an der Reichenbachstrasse 118 zu einem geeigneten Standort für die Schaffung von neuem Wohnraum. Mit einem familienfreundlichen Wohnangebot an ruhiger Lage soll insbesondere der Abwanderung von Familien aus der Stadt Bern entgegen gewirkt werden.

Archäologische Sonderlage

Das Planungsgebiet mit der früheren Krankenpflegeschule liegt auf dem ehemaligen Ängimeistergut der Engehalbinsel, welche bereits im 5. bis 1. Jahrhundert vor Christus besiedelt war. In römischer Zeit entstand eine Dorfsiedlung mit öffentlicher Badeanlage, Amphitheater und Tempelbezirk. Im südöstlichen, heute unbebauten Bereich der Parzelle wurden 2011 Probesondagen erstellt. Sie zeigten, dass nur entlang der Hangkante letzte Reste einer sporadisch Keramik enthaltenden Siltschicht vorhanden sind, in welcher aber keine wertvollen Funde zu erwarten sind. Die Parzelle kann nach Einschätzung des archäologischen Diensts des Kantons Bern vollständig bebaut werden.

Der Übersichtsplan auf der gegenüberliegenden Seite zeigt den Planungssperimeter an der Reichenbachstrasse 118 (rot) in der Mitte der Engehalbinsel. Das Areal liegt nahe am Erholungsraum in der Aareschleufe.



Die Inhalte der Planung

Voraussetzung für den Bau der geplanten Wohnungen an der Reichenbachstrasse 118 ist eine Umzonung. Heute befindet sich das Areal in der Zone für öffentliche Nutzungen (Freifläche FC), neu soll es einer Zone mit Planungspflicht zugewiesen werden, deren Vorschriften Art und Mass der künftigen Nutzung festlegen.

Derzeit ist die Parzelle Reichenbachstrasse 118 mit der aufgelösten Krankenpflegeschule als Zone für öffentliche Nutzungen (Freifläche FC) ausgewiesen. Neu wird das Areal zu einer Zone mit Planungspflicht (ZPP), deren Vorschriften unter anderem Nutzung, Baulinien, Erschliessung sowie Ver- und Entsorgung regeln. Die ZPP ist die Basis für den Projektwettbewerb zur Realisierung der neuen Überbauung. Dieser wird später ausgeschrieben, sofern die Stimmberechtigten die Zonenplanänderung annehmen.

Zwischen 90 und 100 Wohnungen

Mit der ZPP strebt die Stadt Bern eine qualitativ hochwertige, hauptsächlich dem Wohnen vorbehaltene Entwicklung des Areals an, die im Vergleich zur bestehenden Situation eine deutliche innere Verdichtung bringt. Die aufgelöste Krankenpflegeschule umfasst eine Geschossfläche von 5 340 Quadratmetern. Neu sind Bauten mit einer oberirdischen Geschossfläche von mindestens 10 000 bis maximal 11 100 Quadratmetern vorgesehen, was zwischen 90 und 100 Wohnungen entspricht.

Städtebauliche Einordnung

Die erhöhte, von weit her einsehbare Lage des Planungsperimeters am Rand des bebauten Stadtgebiets erfordert den Verzicht auf dominante Hochhausbauten. Die künftige Wohnüberbauung wird voraussichtlich aus mehreren Gebäuden bestehen, die höchstens 21 Meter hoch werden. Sie gliedern sich ein in die bestehende Silhouette der umliegenden, höchstens achtstöckigen Häuser.

Gemeinnütziger Wohnungsbau

Die gesamte dem Wohnen dienende Geschossfläche ist für den preisgünstigen oder gemeinnützigen Wohnungsbau reserviert. In Anlehnung

an die Vorschriften der Wohnzone (W) sind jedoch auf maximal 10 Prozent der Geschossfläche nichtstörende Arbeitsnutzungen oder öffentliche Nutzungen erlaubt. Dies ermöglicht die Auslagerung der Tagesschule sowie der Schul- und Quartierbibliothek aus der Schulanlage Rossfeld.

Vielfältiger Aussenraum

Der Aussenraum der zukünftigen Wohnüberbauung soll vielfältig nutzbare Flächen mit einem fließenden Öffentlichkeitsgrad bieten. So soll beispielsweise eine grössere Spielfläche entstehen. Der Verbindungsweg zwischen der Reichenbachstrasse und dem Areal des Spitals Tiefenau bleibt bestehen. Mit Ausnahme der Hauptzufahrten und der Zugangswege wird möglichst auf eine Versiegelung verzichtet. Mindestens 15 Prozent der Fläche sind grundsätzlich als naturnahe Lebensräume auszugestalten.

Erschliessung

Die geplante Wohnüberbauung ist durch den öffentlichen Verkehr mit der Bremgarten-Buslinie von Bernmobil und dem 400 Meter entfernten RBS-Bahnhof Tiefenau erschlossen, der im Viertelstundentakt mit dem Bahnhof Bern verbunden ist. Für den Individualverkehr sind die Autobahnanschlüsse Neufeld und Wankdorf in wenigen Minuten erreichbar. Die Anzahl Parkplätze für Motorfahrzeuge ist auf 0,5 bis 1,0 pro Wohnung beschränkt. Pro Zimmer ist mindestens ein Fahrrad-Abstellplatz vorgesehen. Davon müssen mindestens 50 Prozent gedeckt sein.

Stadt ist Bauherrin

Für den Fall, dass die vorliegende Zonenplanänderung von den Stimmberechtigten angenommen wird, hat Immobilien Stadt Bern einen Zeit-

plan für die Realisierungsphase aufgestellt. In der ersten Hälfte 2017 wird die Stadt als Bauherin einen Projektwettbewerb durchführen, worauf im zweiten Halbjahr 2017 die Baueingabe erfolgt. Das Baubewilligungsverfahren dürfte in der ersten Hälfte 2019 abgeschlossen sein, worauf in der zweiten Hälfte 2019 mit Rück- und Neubau begonnen werden kann. Ab 2021 sollen die ersten Wohnungen bezogen werden. Eine Überbauungsordnung für die Wohnüberbauung muss nicht zwingend erstellt werden. Falls doch, dann liegt sie in der Kompetenz des Gemeinderats. Über den Kredit für die Realisierung der Überbauung entscheidet das finanzkompetente Organ zu einem späteren Zeitpunkt.

Mitwirkung, Vorprüfung und öffentliche Auflage

Für den vorliegenden Zonenplan fand 2014 eine öffentliche Mitwirkung statt. Die Grundstimmung der Eingaben war positiv. Ende Januar 2015 schloss das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) die Vorprüfung ab und anerkannte die Planung als genehmigungsfähig. Aus der öffentlichen Auflage im Sommer 2015 resultierten vier Einsprachen. Die Verhandlungen führten zu keiner Einigung. Für die nach der öffentlichen Auflage beschlossenen kleineren Änderungen an der Planungsvorlage fand nach der Beschlussfassung im Stadtrat eine nachträgliche öffentliche Auflage statt. Es gingen ... Einsprachen ein. Nehmen die Stimmberechtigten den Zonenplan an, wird das AGR über sämtliche Einsprachen entscheiden.

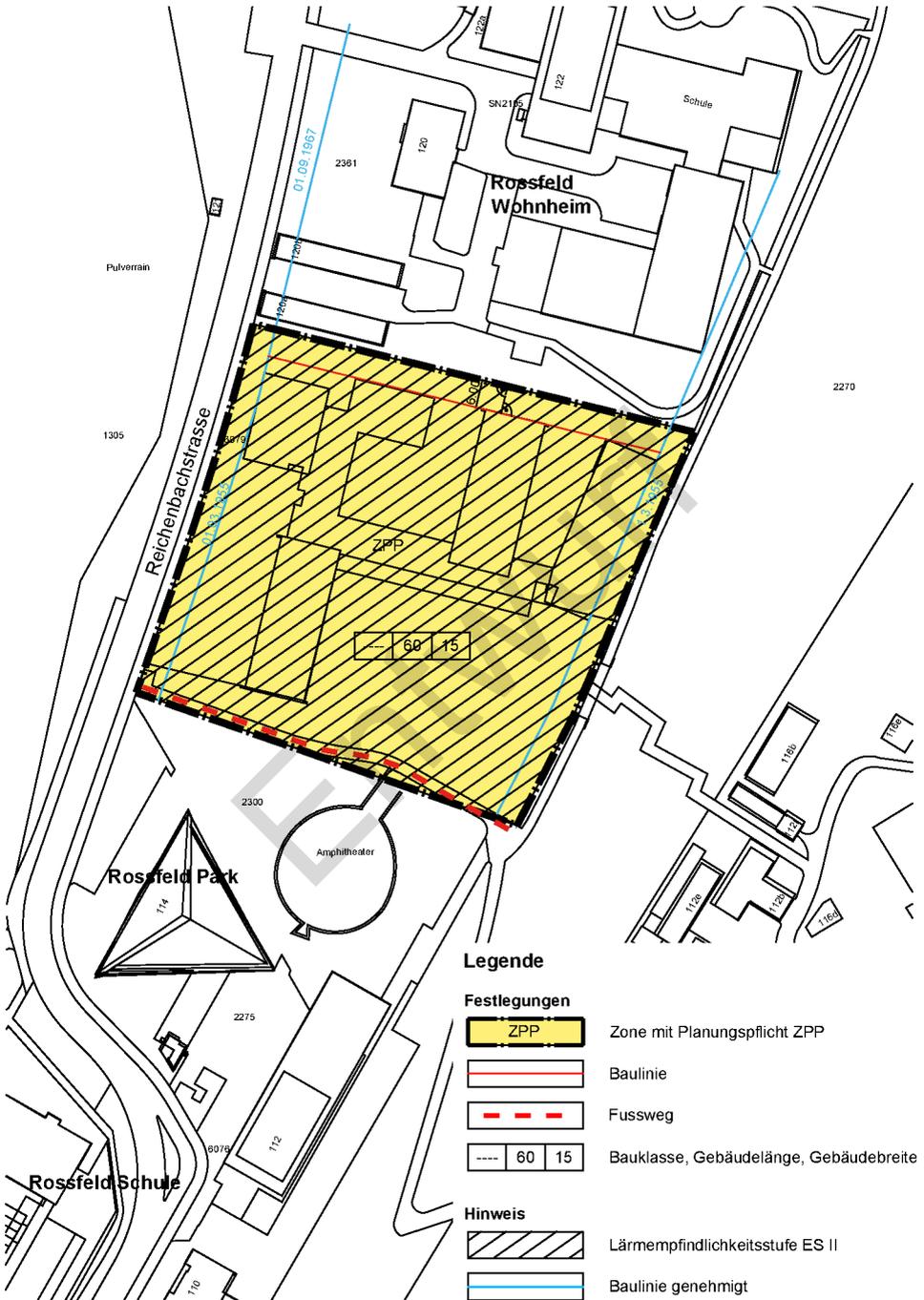
Pflichten der Grundeigentümerin

Das Areal des Zonenplans Reichenbachstrasse 118 gehört der Stadt Bern und befindet sich im Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Finanzvermögen). Der Fonds wird nach der Umzonung einen Projektwettbewerb nach SIA-Vorschriften für die Überbauung durchführen. Das Ergebnis bildet dann die Grundlage für das Baugesuch. Der Fonds wird auch sicherstellen, dass das Projekt an den Vorgaben des SIA-Effizienzpfades Energie (Merkblatt 2040) ausgerichtet wird. Weil das Grundstück von einer Zone für öffentliche Nutzungen in eine Zone mit Planungspflicht umgezont wird, steigert sich dessen Wert. Die Ausgleichsleistung des Fonds für den Planungsmehrwert wird voraussichtlich rund 1,5 Millionen Franken betragen. Diese Mittel werden vom Finanzvermögen in den allgemeinen Gemeindehaushalt (Verwaltungsvermögen) übertragen. Bei der Festlegung der Höhe der Ausgleichsleistung wird neben den Wettbewerbskosten auch berücksichtigt, dass die gesamte dem Wohnen dienende Geschossfläche dem preisgünstigen oder gemeinnützigen Wohnungsbau vorbehalten ist.



Wird abgerissen und durch eine Wohnüberbauung ersetzt: die aufgelöste Krankenpflegeschule Engered.

Der Zonenplan



Die Vorschriften zum Zonenplan

1. Allgemeines

Artikel 1 Wirkungsbereich

Der Zonenplan ZPP Reichenbachstrasse 118 gilt für das im Plan umrandete Gebiet.

Artikel 2 Verhältnis zur Grundordnung

Der Zonenplan ZPP Reichenbachstrasse 118 geht der baurechtlichen Grundordnung der Stadt Bern (Nutzungszoneplan vom 8. Juni 1975 und Bauklassenplan vom 6. Dezember 1987 mit zugehörigen Vorschriften, Bauordnung vom 24. September 2006 (Stand: 23. November 2009) vor. Ergänzend gelten die Vorschriften der Grundordnung sowie die Begriffe und Definitionen der BMBV.

2. Änderungen der Grundordnung

Artikel 3 Zone mit Planungspflicht ZPP

- 1 Die ZPP bezweckt die Realisierung eines qualitativ hochwertigen, dem Wohnen vorbehaltenen Gebiets. Auf bis maximal 10 Prozent der Geschossfläche sind nicht störende Arbeitsnutzungen oder öffentliche Nutzungen wie eine Tagesschule oder eine Schul- und Quartierbibliothek gestattet. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Wohnzone gemäss Art. 19 BO.
- 2 Im Planungssperimeter dürfen minimal 10 000 m² und maximal 11 100 m² oberirdische Geschossfläche realisiert werden.
- 3 Die gesamte dem Wohnen dienende Geschossfläche ist dem preisgünstigen oder gemeinnützigen Wohnungsbau vorbehalten.
- 4 Die zulässige Gesamthöhe beträgt 21 m. Die Geschosshöhe innerhalb der zulässigen Gesamthöhe ist frei. Die arealinternen Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Anordnung der Bauten richten sich nach den Bedürfnis-

sen einer zweckmässigen Überbauung. Es gilt die offene Bauweise.

- 5 Die Bauten müssen eine Höhenstaffelung von mindestens einem Geschoss aufweisen.
- 6 Die Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge darf 0.5 bis 1.0 Abstellplätze pro Wohnung betragen.
- 7 Mit Ausnahme der Hauptzufahrten und der Zugangswege ist möglichst auf eine Versiegelung zu verzichten. Mindestens 15 % des Gesamtperimeters sind als naturnahe Lebensräume auszugestalten, sofern dadurch die vorgesehenen öffentlichen Nutzungen nicht übermässig eingeschränkt werden.
- 8 Pro Zimmer ist mindestens ein Fahrrad-Abstellplatz vorzusehen. Mindestens 50% müssen gedeckt sein.

3. Ergänzende Vorschriften

Artikel 4 Verkehrserschliessung

- 1 Im Areal sind für den Fuss- und Veloverkehr Anbindungen zum bestehenden Wegnetz vorzusehen.
- 2 Die bestehende Fusswegverbindung zwischen Reichenbachstrasse und Tiefenau-Areal muss erhalten bleiben.

Artikel 5 Etappierung

Bei einer etappenweisen Realisierung muss nachgewiesen werden, dass sich die vorgesehene Etappe zweckmässig in die Gesamtplanung einfügt.

Artikel 6 Ver- und Entsorgung

- 1 Für die Planung der Energieversorgung der Überbauung soll der städtische Energierichtplan konsultiert werden.
- 2 Für die Entsorgung von Hauskehricht und Papier/Karton ist eine unterirdische Sammelstelle zu realisieren. Für Grüngut sind Container einzusetzen.

Artikel 7 Archäologie

Der archäologische Dienst des Kantons Bern ist in Planung, Baubewilligungsverfahren sowie Realisierung einzubeziehen.

Hinweise

Zwischen dem Grundeigentümer und der Stadt Bern ist eine Planungsmehrwertvereinbarung abgeschlossen worden. Zusätzlich wurde vereinbart, dass für die Gestaltung der Neubauten und des Aussenraums ein Projektwettbewerb nach SIA-Vorschriften durchgeführt werden muss. Das Wettbewerbsverfahren bildet die Grundlage für das einzureichende Baugesuch.

Der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik wurde vom Gemeinderat beauftragt, die Überbauung an den Vorgaben des SIA-Effizienzpfads Energie, Merkblatt 2040, auszurichten.

Entwurf

Das sagt der Stadtrat

Argumente aus der Stadtratsdebatte

Für die Vorlage

+ Minores deum Asterigem colunt. Horum omnium audacissimi sunt minores, propterea quod a cultu atque humanitate conclavis.

+ Magistrorum longissime absunt minimeque ad eos magistri saepe commeant atque ea, quae ad erudiendos animos pertinent, important proximique sunt maioribus, qui ante portas in angulo fumatorum et sub tecto vitreo stant, quibuscum continenter bellum gerunt.

+ Qua de causa septani quoque reliquos minores virtute praecedunt, quod fere cotidianis proeliis cum ceteris contendunt, cum aut suis finibus eos prohibent aut ipsi in eorum finibus bellum gerunt.

+ Huius sunt plurima simulacra, hunc et omnium inventorem artium ferunt, hunc Latinitatis ducem. Post hunc Obeligem et Miraculigem. Horum in verba iurant atque dictis eorum libentissime utuntur, velut delirant isti Romani vel non cogito, ergo in schola sum.

+ Leibnitii Schola est omnis divisa in partes tres, quarum unam incolunt maiores, tertiam qui lingua magistri docti, ceterorum vexatore.

Gegen die Vorlage

- Zept hunc Obeligem et Miraculigem. Horum in verba iurant atque dictis eorum libentissime utuntur, velu da Romani vel non cogito, ergo in schola sum. Leibnitii Schola sunt est partes tres.

- Vera de causa septani quoque reliquos minores virtute praecedunt, quod fere cotidianis proeliis cum ceteris contendunt, cum aut suis finibus eos prohibent aut ipsi in eorum finibus bellum gerunt. Huius simullacra, hunc et omnium inventorem artium ferunt, hunc Latinitatis ducem. Post hunc Obeligem et Miraculigem. Horum in ver iurant aqae dictis libentissime utuntur, velut delirant isti.

- Leibnitii Schola est omnis divisa in partes tres, quarum unam incolunt maiores, tertiam qui lingua magistri docti, ceterorum vexatore.



Abstimmungsergebnis im Stadtrat

- x Ja
- x Nein
- x Enthaltungen

Das vollständige Protokoll der Stadtratssitzung vom XX. XX. XXXX ist einsehbar unter www.ris.bern.ch/sitzungen.aspx

Beschluss und Abstimmungsfrage

Beschluss des Stadtrats vom ...

Die Stadt Bern erlässt den Zonenplan Reichenbachstrasse 118 mit zugehörigen Vorschriften (Plan Nr. 1418/01 vom 6. April 2016). Die bisherige Zonenordnung im Planungsgebiet wird aufgehoben.

Der Stadtratspräsident:
Thomas Göttin

Der Ratssekretär:
Daniel Weber

Abstimmungsfrage

Wollen Sie die Vorlage «Zonenplan Reichenbachstrasse 118» annehmen?

Entwurf

Haben Sie Fragen zur Vorlage?
Auskunft erteilt das

Stadtplanungsamt
Zieglerstrasse 62
Postfach
3001 Bern

Telefon: 031 321 70 10
E-Mail: stadtplanungsamt@bern.ch

Entwurf

Entwurf

