



Stadt Bern
Präsidialdirektion

Stadtplanungsamt



Fröschmatt Änderung Zonenplan und Teilrevision der Bauordnung

**Geringfügige Änderung der
Überbauungsordnung
Baulinienplan der Stadt
Bern vom 10. Februar 2021**

**Erläuterungs- und Raumplanungsbericht
nach Art. 47 RPV**

Entwurf
für Mitwirkung
31. März 2023

GLOSSAR VERWENDETER ABKÜRZUNGEN

AGR	Amt für Gemeinden und Raumordnung (Kanton Bern)
aGsF	anrechenbare Grundstücksfläche
ARE	Bundesamt für Raumentwicklung
BAFU	Bundesamt für Umwelt
BauG	Baugesetz vom 9. Juni 1985
BauV	Bauverordnung vom 6. März 1985
BG-PF	Baugenossenschaft Pro Familia Kirchacker
BO	Bauordnung der Stadt Bern vom 24. September 2006
EKS	Energie- und Klimastrategie 2025
ES	Empfindlichkeitsstufe
FHA	Fassadenhöhe
GFo	oberirdische Geschossfläche
GFZo	oberirdische Geschossflächenziffer
GSchV	Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998
ISOS	Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz
MIV	motorisierter Individualverkehr
NHG	Bundesgesetz vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Heimatschutz
OeV	öffentlicher Verkehr
PMAR	Reglement über die Planungsmehrwertabgabe vom 14. Juni 2018
PVK	Personalvorsorgekasse Stadt Bern
QBB	Quartierkommission Bümpliz Bethlehem
RGSK (2021)	Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (2021)
RPG	Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung
RPV	Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000
SPA	Stadtplanungsamt
STEK (2016)	Stadtentwicklungskonzept Bern (2016)
ÜO	Überbauungsordnung
USG	Bundesgesetz vom 7. Oktober 1983 über den Umweltschutz
ZPP	Zone mit Planungspflicht

Behördenverbindlich:

Die Planung ist für die öffentliche Verwaltung verbindlich, nicht aber für private Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer.

Grundeigentümerverbindlich:

Private Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer haben die Vorgaben zu berücksichtigen.

Zone mit Planungspflicht Fröschmatt -
Erläuterungs- und Raumplanungsbericht

Inhaltsverzeichnis

01	Zusammenfassung	6
02	Planungsgegenstand	7
02.1	Ausgangslage	7
02.2	Anlass und Ziele der Planung	8
02.3	Wirkungsbereich	8
02.4	Planungsorganisation	9
02.5	Machbarkeitsstudie	10
02.6	Planungsablauf und weiteres Vorgehen	11
02.7	Partizipation	12
03	Konkretisierung der Entwicklungsabsichten	13
03.1	Bebauung und Nutzung	13
03.2	Wohnraum und Bewohnerschaft	13
03.3	Freiraumstruktur und -nutzung	13
03.4	Verkehr und Mobilität	14
03.5	Stadtklima und Energie	14
03.6	Lärm	15
03.7	Mehrwertabschöpfung	15
04	Erläuterungen zur Planungsvorlage	16
04.1	Baurechtliche Grundordnung	16
04.1.1.	Bauordnung	16
04.1.2.	Nutzungszonenplan	18
04.1.3.	Bauklassenplan	19
04.2	Sondernutzungsplanungen	20
05	Übergeordnete Planungen und weitere Rahmenbedingungen	21
05.1	ISOS	21
05.2	Kantonaler Richtplan 2030	21
05.3	RGSK 2021 / Agglomerationsprogramm 4	22
05.4	Stadtentwicklungskonzept Bern (STEK 2016)	23
05.5	Freiraumkonzept der Stadt Bern 2018	24
05.6	Biodiversitätskonzept der Stadt Bern	24
05.7	Masterplan Veloinfrastruktur	25
05.8	Richtplan Fussverkehr	26
05.9	Richtplan Energie	26
05.10	Energie- und Klimastrategie	26
05.11	Klimareglement	26
05.12	Wohnstrategie mit Massnahmen - Wohnstadt der Vielfalt	27
05.13	Bauinventar der Stadt Bern	27
05.14	Lärmempfindlichkeitsstufenplan	28
05.15	Gewässerschutzkarte	28
05.16	OeV Erschliessung	29
05.17	Schulraumplanung	30
05.18	Abfallentsorgung	30

06	Raumplanerische Interessenabwägung und Würdigung	31
06.1	Ausgangslage und Vorhaben	31
06.2	Anpassung der Nutzungsplanung	31
06.3	Übergeordnete Planungen und Rahmenbedingungen	31
06.4	Gesamtbeurteilung	32
07	Planerlassverfahren	33
07.1	Voranfrage	33
07.2	Information und Mitwirkung (Art. 58 BauG)	33
07.3	Vorprüfung (Art. 59 BauG)	33
07.4	Öffentliche Auflage (Art. 60 BauG)	33
07.5	Beschluss (Art. 66 BauG)	33
	Beilagen	34

01 Zusammenfassung

Die Siedlung Kirchacker im Westen von Bern weist einen hohen Sanierungsbedarf auf. Zugleich besteht auf dem Areal ein grosses bauliches Verdichtungspotenzial. Um dieses Potenzial vollständig auszuschöpfen und damit einen Beitrag an die Siedlungsentwicklung nach Innen zu leisten, soll die bestehende Bebauung in Etappen vollständig ersetzt werden.

Voraussetzung für die Realisierung der angestrebten baulichen Dichte ist eine Anpassung der Nutzungsplanung. Im Fokus steht die Festlegung einer neuen «Zone mit Planungspflicht (ZPP) 5 (Fröschmatt)» (ZPP 5). Im Rahmen einer ZPP können auf Stufe Grundordnung spezifische, auf die Gegebenheiten des Areals bezogene Vorgaben für die weitere Entwicklung erlassen werden. Die ZPP 5 findet Eingang in die Bauordnung, den Nutzungszonenplan und den Bauklassenplan. Weiterer Anpassungsbedarf besteht am städtischen Baulinienplan (Überbauungsordnung).

Das konkrete Entwicklungspotenzial des Areals wurde mittels Machbarkeitsstudie hergeleitet. An der Studie waren sämtliche Grundeigentümerschaften innerhalb des Wirkungsbereichs als auch das Stadtplanungsamt (SPA) beteiligt. Das geplante Vorgehen mittels Ersatzneubau wird vom Gemeinderat unterstützt. Die Projektentwicklung erfolgt anhand von einem oder mehreren Projektwettbewerben nach sia 142.

Die umsichtigen Vorarbeiten, die übergeordnete Planung und die kommunalen Konzepte stellen eine gesamtheitliche Planungsvorlage sicher. Mit der beabsichtigten baulichen Verdichtung sowie dem grossen Anteil an preisgünstigem Wohnraum wird ein wichtiger Beitrag zur qualitativen Innenentwicklung sowie zur wohnpolitischen Zielerreichung der Stadt Bern geleistet.

02 Planungsgegenstand

02.1 Ausgangslage

Im Südwesten des Stadtteils Bümpliz im Quartier Winterhale liegt die «Siedlung Kirchacker» der Baugenossenschaft Pro Familia Kirchacker (BG-PF). Für die zwischen 1948 bis 1951 erstellte Siedlung besteht ein sehr hoher Sanierungsbedarf. Die Baugenossenschaft hat daher unter Einbezug des SPA sowie der unmittelbaren Nachbarinnen und Nachbarn und deren Grundstücke eine Machbarkeitsstudie ausarbeiten lassen (vgl. Kapitel 02.5). In der Machbarkeitsstudie wurde das Nutzungs- und Entwicklungspotenzial bezüglich der Aspekte Städtebau, Wohnqualität, Wirtschaftlichkeit, Baurecht und Etappierung evaluiert. Untersucht wurde die gesamte Bandbreite an möglichen Szenarien von Sanierung und Umbau im Bestand bis hin zu Ersatzneubauten mit baurechtlich angepassten Bedingungen.



■ Planungsgebiet

Lage Planungsgebiet

Quelle: Bundesamt für Landestopografie

In der Studie wird aufgezeigt, dass mit einer Ersatzbebauung im Rahmen einer angepassten Bauordnung eine qualitative innere Verdichtung möglich ist. Die heutige oberirdische Geschossflächenziffer (GFZo) von rund 0.6 könnte in quartierverträglicher Weise fast verdreifacht werden. Eine Weiterentwicklung im Bestand bietet trotz hoher Kosten vergleichsweise nur ein geringes Verdichtungspotenzial und wäre eine verpasste Chance.

Basierend auf den Erkenntnissen der Machbarkeitsstudie ist die Eigentümerschaft zum Schluss gekommen, dass *es für zukünftige Generationen nur schwer verständlich wäre, das im Rahmen der Machbarkeitsstudie vorgefundene maximale Erweiterungspotenzial ungenutzt zu lassen und stattdessen den ökonomisch kritischen und langfristig problematischen Weg der Bestandserneuerung weiter zu verfolgen* (Fazit S. 21 Erläuterungsbericht Machbarkeitsstudie Siedlung Kirchacker vom 4.2.2020).

Eine Entwicklung des Areals ist nicht nur für die involvierten Grundeigentümerschaften eine einmalige Chance, sondern deckt sich auch mit den wohnpolitischen und städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Stadt Bern. Denn durch die Nachverdichtung der Siedlung Kirchacker wird zusätzlicher, qualitativ hochwertiger und grossmehrheitlich langfristig preisgünstiger Wohnraum geschaffen, der sich insbesondere auch für Familien und ältere Menschen eignet. Durch die vorgesehene etappierte Entwicklung kann zudem ein sozialverträglicher Umzug innerhalb der Siedlung sichergestellt werden. Die Stadt Bern unterstützt deshalb die Absichten der Grundeigentümerschaft und hat mit ihr im Februar 2022 eine Planungsvereinbarung zur Entwicklung des Areals abgeschlossen.

02.2 Anlass und Ziele der Planung

Die planungs- und baurechtliche Umsetzung des Entwicklungspotenzials erfordert eine Anpassung der Nutzungsplanung. Um das grosse Potenzial des Areals auszuschöpfen, wird die «Zone mit Planungspflicht (ZPP) 5 - (Fröschmatt)» - nachfolgend ZPP 5 genannt - geschaffen (vgl. Art. 73 Abs. 2 BauG).

Die ZPP ermöglicht es, im Rahmen der baurechtlichen Grundordnung areal-spezifische Bestimmungen zu erlassen. Die Qualitätssicherung ist im weiteren Entwicklungsprozess durch die im Wirkungsbereich einer ZPP geltende Planungspflicht (Art. 93 BauG) gesichert.

Mit der ZPP 5 sollen folgende Ziele gesichert werden:

- Siedlungsentwicklung nach innen an zentraler Lage fördern (gemäss kantona-nalem Richtplan; Massnahmenblatt A_01 ist eine minimale GFZo von 1.10 zu ermöglichen)
- Qualitätssicherung bei der weiteren Entwicklung bis hin zur Baurealisierung sicherstellen
- Zusätzlichen preisgünstigen und gemeinnützigen Wohnraum schaffen

02.3 Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich (= Planungsgebiet) der ZPP 5 liegt in ruhiger Wohnlage. Er ist durch die Fröschmatt-, Bottigen-, Heim- und Zypressenstrasse begrenzt. Die Grossackerstrasse verläuft durch den Wirkungsbereich.

 Wirkungsbereich (= Planungsgebiet)

1: Friedhof Bümpliz

2: Haltestelle «Bümpliz, Statthalterstrasse»

Übersicht Planungsgebiet

Quelle: Bundesamt für Landestopografie



Das Areal gestaltet sich topographisch weitgehend flach und zeichnet sich durch einen wertvollen Baumbestand aus. Unmittelbar östlich der Heim- und nördlich der Zypressenstrasse liegt der Friedhof Bümpliz (1). Dieser ist durch hohe Bäume räumlich vom Quartier abgegrenzt. Die OeV-Erschliessung erfolgt vorwiegend über die Haltestelle «Bümpliz, Statthalterstrasse» (2).

Innerhalb des Wirkungsbereichs der ZPP 5 liegen die Grundstücke Bern Gbbl.-Nrn. 6/709, 6/1732, 6/2590, 6/2592, 6/2593, 6/2594, 6/2595, 6/2666, 6/2667, 6/2668, 6/2669, 6/2767, 6/2768, 6/2769, 6/2770 und 6/2771. Die Flächen befinden sich mehrheitlich im Eigentum der Baugenossenschaft Pro Familia Kirchacker. Je ein Grundstück gehört der Personalvorsorgekasse der Stadt Bern

(PVK), dem Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern und einem privaten Eigentümer (vgl. Abbildung). Die Gesamtfläche der Bauzonenflächen im Wirkungsbereich der ZPP 5 beträgt rund 14 200 m² (nördlicher Teil: 5 810 m²; südlicher Teil: 8 423 m²).



Bestandteil der Planungsvorlage ist auch eine geringfügige Änderung der Überbauungsordnung (ÜO) Baulinienplan der Stadt Bern vom 10. Februar 2021. Änderungen am Baulinienplan im Zusammenhang mit dieser Planung erfolgen nur innerhalb des Wirkungsbereichs der ZPP 5.

02.4 Planungsorganisation

An der Planung beteiligt sind:

- Stadtplanungsamt (SPA) als zuständige Planungsbehörde
- Baugenossenschaft Pro Familia Kirchacker als Eigentümerin
- Personalvorsorgekasse der Stadt Bern als Eigentümerin
- Immobilien Stadt Bern (ISB) als Eigentümerin
- Metron Raumentwicklung AG, Brugg als Planungs- und Beratungsbüro
- Weitere Dienststellen der Stadt Bern bei Bedarf

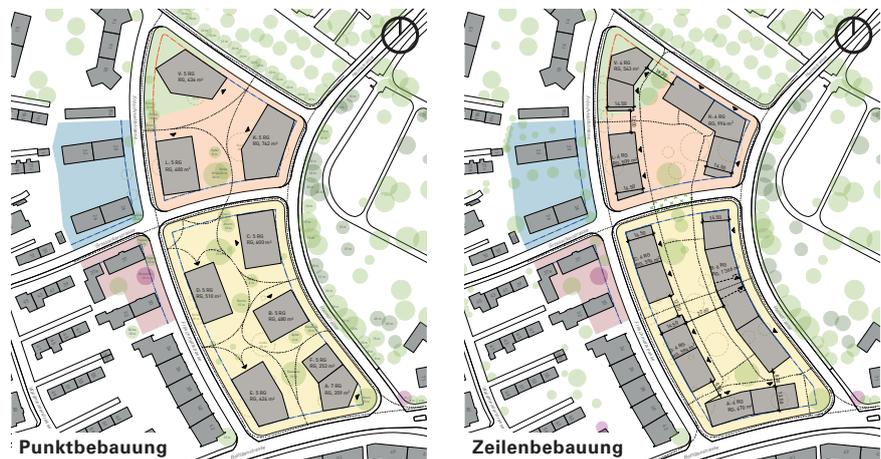
02.5 Machbarkeitsstudie

Im Jahr 2020 hat das Architekturbüro W2H Architekten AG eine Machbarkeitsstudie im Auftrag der Grundeigentümerschaft durchgeführt (vgl. Beilage). In der Machbarkeitsstudie wurden mittels Variantenfächer Aussagen zur maximalen quartier- und siedlungsverträglichen Verdichtung sowie deren Kostenauswirkungen gemacht. Abgestimmt auf die evaluierten Rahmenbedingungen wurden folgende Varianten geprüft:

- Entwicklungsmöglichkeiten im Bestand
- Ersatzneubau innerhalb rechtskräftiger Grundordnung
- Ersatzneubau mit Planungsverfahren

Im Variantenstudium wurde nachgewiesen, dass das Areal ein sehr hohes und heute noch nicht ausgeschöpftes Nutzungspotenzial aufweist. Das hohe Nutzungspotenzial ergibt sich aufgrund der besonderen räumlichen Lage mit dem Friedhof im Norden und Osten der Siedlung. Um das Potenzial vollumfänglich ausschöpfen zu können, ist ein Ersatzneubau mit vorgängiger Anpassung der Grundordnung erforderlich. Eine Weiterentwicklung im Bestand bietet hingegen nur wenig Potenzial. Sowohl mit Zwischenbauten als auch mit Raumschichtenweiterungen kann nur wenig zusätzliche Wohnfläche generiert werden. Solche punktuellen Eingriffe sind aufwändig und die Wirtschaftlichkeit wäre nicht gegeben. Die Kostenmieten nach der Sanierung würden ein ähnliches Niveau erreichen wie bei Neubauten, aber ohne deren Qualität zu bieten wie Hindernisfreiheit, Wärme- und Schallschutz oder Funktionalität der Grundrisse.

Für die Variante «Ersatzneubau mit Planungsverfahren» wurden zwei städtebauliche Lösungsansätze aufgezeigt.



Lösungsansätze - Variante «Ersatzneubauten mit Planungsverfahren»

Quelle: Machbarkeitsstudie W2H Architekten AG 4. Februar 2020

In den zwei Lösungsansätzen wurde mit einer oberirdischen Geschossfläche (G_{Fo}) von 24 838 m² (Punktbebauung) bzw. 25 892 m² (Zeilenbebauung) eine ähnlich hohe oberirdische Geschossflächenziffer (GF_{Zo}) von rund 1.8 ausgewiesen. Die Berechnung der G_{Fo} wurde dabei jedoch noch nicht detailliert vorgenommen (noch keine Abzüge für Loggien, Wintergärten, Eingangsbereiche mit Aussenklima etc.). Die effektive Ausnützung läge daher tiefer.

Die Bauten im Lösungsansatz «Punktbebauung» weisen im Grundsatz fünf Vollgeschosse auf. Am Knoten Bottigen-/Heimstrasse wurde zur städtebaulichen Akzentuierung der besonderen Lage ein Bau mit sieben Vollgeschossen vorgesehen. Im Lösungsansatz «Zeilenbebauung» ist eine von der Heim- zur Fröschmattstrasse abnehmende Höhenentwicklung aufgezeigt. Die Bauten an der Heimstrasse weisen sechs Vollgeschosse, jene an der Fröschmattstrasse vier Vollgeschosse auf.

Der Lösungsansatz «Zeilenbebauung» schien am erfolgsversprechendsten und wurde in der Folge vertiefter betrachtet und plausibilisiert. Zur Ausarbeitung dieser Planungsvorlage wurden jedoch die wichtigsten Erkenntnisse aus beiden Varianten einbezogen. Die Machbarkeitsstudie bildet eine Grundlage für die weiteren Planungs- und Projektierungsschritte (z.B. Wettbewerbsverfahren nach sia 142).

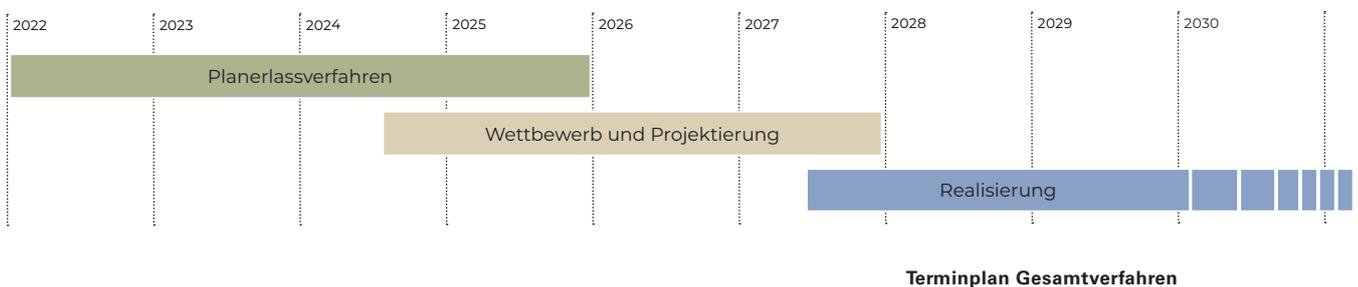
Im September 2022 erfolgte eine Ergänzung der Machbarkeitsstudie (vgl. Beilage). Ziel war dabei eine Überprüfung der Vorschriften der ZPP und eine Beurteilung der Auswirkungen bei Aufhebung der einzelnen Baulinien. Diese Zusatzabklärungen bestätigten insbesondere die Vorschriften zum Nutzungsmass und zur Höhenbeschränkung. Weiter wurde eine minimale Grünflächenziffer hergeleitet.

02.6 Planungsablauf und weiteres Vorgehen

Der Erlass der ZPP 5 ist der erste Schritt in der Planung und Entwicklung des Areals. Sie wird Teil der baurechtlichen Grundordnung und soll für die zukünftige Realisierung, die etappenweise über mehrere Jahre erfolgen wird, die langfristigen Eckwerte vorgeben. Die ZPP wird im ordentlichen Verfahren nach den Artikeln 58 ff. und 92 ff. des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0) erlassen.

Die ÜO Baulinienplan der Stadt Bern vom 10. Februar 2021 wird im geringfügigen Verfahren nach Art. 122 der Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV, BSG 721.1) angepasst. Es erfolgt dementsprechend keine öffentliche Mitwirkung und keine Vorprüfung durch den Kanton, sondern lediglich eine öffentliche Auflage mit allfälligem Einspracheverfahren.

Die Qualitätssicherung in der weiteren Planung hat durch einen oder mehrere Projektwettbewerbe nach sia 142 zu erfolgen. Die städtischen Behörden werden in die Programmarbeitung einbezogen und das Wettbewerbsprogramm durch den Gemeinderat der Stadt Bern genehmigt.



02.7 Partizipation

Die Projektentwicklung wird durch einen partizipativen Prozess begleitet. Die betroffene Mieterschaft wird regelmässig mit Newslettern und Informationsveranstaltungen über den Stand der Planung auf dem Laufenden gehalten. Zudem werden Workshops durchgeführt, an denen Anliegen, Bedürfnisse und Ideen entgegengenommen und diskutiert werden können. Im nachgelagerten Projektwettbewerb wird zusätzlich eine Vertretung der Quartierkommission Bümpliz-Bethlehem (QBB) mit Expertenfunktion Einsitz ins Beurteilungsgremium nehmen.



Workshop Baugenossenschaft Pro Familia
Kirchacker, Herbst 2022

03 Konkretisierung der Entwicklungsabsichten

03.1 Bebauung und Nutzung

Längerfristig sollen sämtliche Bestandesbauten im Wirkungsbereich ersetzt werden. Im Endausbau ist eine verdichtete, der Lage angemessene und qualitätsvolle Bebauung mit einer GFZo von bis zu knapp 1.7 denkbar. Die verhältnismässig hohe bauliche Dichte ist durch die spezifische Lage und die Grösse des Areals begründbar. So können entlang der Heim- und der Zypressenstrasse dank den angrenzenden hohen Bäumen der Friedhofanlage bis zu siebengeschossige Bauten ortsverträglich erstellt werden. Bestehende Bauten in der Nachbarschaft werden auch mit hohen Bauten nur geringfügig beeinträchtigt. An der Fröschmattstrasse kann mit niedrigeren Bauten ein verträglicher Übergang zur Bebauungsstruktur im Umfeld geschaffen werden.

Im Fokus der Entwicklung steht die Wohnnutzung. Es sollen insbesondere Angebote im preisgünstigen Segment erstellt werden. Die Wohnnutzung ergänzende Nutzungen sind denkbar und könnten insbesondere in den Erdgeschossen entlang der Bottigenstrasse der Belebung des Strassenraums dienen.

Eine nachhaltige Entwicklung wird als selbstverständlich erachtet und ist entsprechend in allen Planungsschritten stufengerecht sicherzustellen. Auf konzeptioneller Ebene von besonderer Bedeutung für das Areal sind dabei:

- angemessene Siedlungsverdichtung sicherstellen, um dadurch den Bodenverbrauch und die Mobilität zu reduzieren;
- Berücksichtigung der ökologischen und klimatischen Aspekte;
- preisgünstigen Wohnraum bei einer gleichwohl hoher Wohnqualität anbieten.

03.2 Wohnraum und Bewohnerschaft

Es soll nachhaltiger und gemeinschaftlich orientierter Wohnraum entstehen. Das Wohnungsangebot soll Menschen mit unterschiedlichen Wohnbedürfnissen ansprechen und sich insbesondere für (kinderreiche) Familien und generationenübergreifendes Wohnen eignen. Neben den herkömmlichen Wohnformen sollen auch innovative Wohnangebote ihren Platz finden.

Ein substanzieller Teil der Wohnungen soll im preisgünstigen Segment angeboten und dauerhaft in Kostenmiete vermietet werden.

03.3 Freiraumstruktur und -nutzung

Es wird ein gestalterisch hochwertiger, stark begrünter Freiraum mit einer möglichst geringen Versiegelung und Unterbauung angestrebt. Ein besonderes Augenmerk bei der weiteren Planung ist dem Übergang zwischen Strassen und Bebauung zu schenken. Der wertvolle, alte Baumbestand soll soweit möglich erhalten und in das Freiraumkonzept eingebunden werden. Es ist vorgesehen, unterschiedliche Begegnungs- und Gemeinschaftsräume zu schaffen, welche die Bedürfnisse der gesamten Bewohnerschaft abdecken. Die Öffentlichkeitsgrade haben aus der Gestaltung hervorzugehen. Die Bewohnerschaft soll die privaten und halbprivaten Aussenräume aneignen und bei deren Gestaltung mitwirken können.

Im Aussenraum ist eine grössere, zusammenhängende Spielfläche gemäss Art. 46 BauV vorzusehen.

03.4 Verkehr und Mobilität

Bei der Arealentwicklung soll eine klima- und sozialverträgliche Mobilität gefördert werden. Der Autoverkehr soll auf ein Minimum reduziert werden.

Durch die gute OeV-Erschliessung ist eine Reduktion der Autoabstellplätze gegenüber dem Standardbedarf gerechtfertigt. Um das angestrebte Mobilitätsverhalten zu fördern und die zu beobachtenden Entwicklungen der städtischen Mobilität aufzunehmen, ist hingegen eine erhöhte Anzahl und ein hoher Ausbaustandard der Veloabstellplätze nötig.

Ein Mobilitätskonzept, das im Rahmen der weiteren Planung zu erarbeiten sein wird, bildet die Grundlage für die Reduktion der Anzahl Autoabstellplätze nach Art. 54a BauV. Neben der Veloparkierung sind in diesem Konzept weitere Themen wie z.B. Sharing-Angebote oder die Ladeinfrastruktur der E-Mobilität zu behandeln.

Die Kapazitäten auf dem übergeordneten Strassennetz werden durch die zusätzlichen Fahrten im Zusammenhang mit der Entwicklung nicht ausgeschöpft.

03.5 Stadtklima und Energie

Die Hitzebelastung nimmt insbesondere in Städten stark zu. Sie geht einher mit negativen Auswirkungen auf die Gesundheit und das Wohlbefinden von Menschen. Im Wirkungsbereich der ZPP 5 stellt das Mikroklima (Hitzebelastung) heute kein Problem dar. Damit dies auch weiterhin so bleibt, sind spezifische Massnahmen in Bezug auf die Bebauungsstruktur, Gebäudestellung, Oberflächenbeschaffenheit, Beschattung etc. nötig. Insbesondere sollen die Kaltluftströme vom Friedhof in die Bebauung gelangen können und ein Grossteil der Freiflächen unversiegelt ausgestaltet werden. Diesen Klimaanpassungsmassnahmen wird sowohl in der vorliegenden Planung als auch im nachgelagerten Wettbewerbsverfahren Rechnung getragen.

Gemäss heutigem Kenntnisstand ist die Bebauung mittelfristig an die Fernwärme anzuschliessen. Die Versorgung des Quartiers mit Fernwärme ist ab 2028 vorgesehen. Zudem wird die gewichtete Gesamtenergieeffizienz gemäss der revidierten kantonalen Energiegesetzgebung weiter verschärft. Dies fördert eine kompakte Bauweise, eine verbesserte Gebäudehülle und die Solarproduktion.

Durch die in der Planung vorgesehenen städtebaulichen und energetischen Massnahmen wird ein Beitrag an die Zielerreichung des Reglements über Klimaschutz (Klimareglement) geleistet. Die konkreten Massnahmen für eine klimaschonende Entwicklung müssen aufgrund des Realisierungshorizonts jedoch laufend den neuen Erkenntnissen und Zielen einer klimagerechten Stadt angepasst werden.

03.6 Lärm

Bei den bestehenden Gebäuden entlang der Bottingenstrasse werden die Grenzwerte der ES II gemäss dem Kataster für Strassenlärm (Strasse und Tram) heute am Tag um 2 dB(A) und in der Nacht um 1 dB(A) überschritten (Tag: Ist 62 dB(A), Grenzwert 60 dB(A); Nacht: 51 dB(A), Grenzwert 50 dB(A)). Derzeit gilt auf der Bottingenstrasse Tempo 50. Es ist davon auszugehen, dass bis zum Baugesuch für die neue Siedlung Tempo 30 eingeführt wird. Mit Tempo 30 wären die massgeblichen Grenzwerte der ES II entlang der Bottingenstrasse eingehalten. Entlang der restlichen Strassen innerhalb und um das Areal sind die Lärmwerte unkritisch.

03.7 Mehrwertabschöpfung

Der Planungsmehrwert aus der vorliegenden Planung entspricht der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Landes mit und ohne Planänderungen. Zur Bestimmung des Planungsmehrwerts werden durch die Stadt Bern und die Grundeigentümerschaften gemeinsam Verkehrswertgutachten eingeholt. Die Mehrwertabgabe beträgt gemäss dem städtischen Reglement über die Planungsmehrwertabgabe vom 14. Juni 2018 (PMAR; SSSB 720.2) 40 % des Planungsmehrwerts. Davon fliessen 90 % in die städtische Spezialfinanzierung Planungsmehrwert- und Lenkungsabgaben und 10 % an den Kanton. Die betroffenen Grundeigentümerschaften werden spätestens bei der öffentlichen Auflage der Planung über die Höhe der Abgabe betreffend die Grundstücke in ihrem Eigentum informiert. Der Gemeinderat wird die Mehrwertabgabeverfügungen nach Rechtskraft der Planung erlassen.

04 Erläuterungen zur Planungsvorlage

Die vorliegende Planungsvorlage beinhaltet die Teilrevision folgender Instrumente:

- Baurechtliche Grundordnung
 - Teilrevision «Bauordnung» (Änderung Anhang III)
 - Änderung «Nutzungszonenplan»
 - Änderung «Bauklassenplan»
- Sondernutzungsplanung
 - Baulinienplan der Stadt Bern

Der Planungsvorlage liegen folgende Dokumente bei, die der Erläuterung und dem Nachweis der rechtmässigen Umsetzung dieser Planung dienen:

- Machbarkeitsstudie Siedlung Baugenossenschaft Pro Familia Kirchacker (4.2.2020)
- Zusatzabklärungen zur Machbarkeitsstudie Pro Familia Kirchacker vom Februar 2020 (13.9.2022)

04.1 Baurechtliche Grundordnung

In der baurechtlichen Grundordnung ist geregelt, wie und wo in der Stadt Bern gebaut werden darf. Die Regelungen sind für alle Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer verbindlich. Die Anpassung der baurechtlichen Grundordnung unterliegt dem Volksmehr der Stimmberechtigten der Stadt Bern.

Die baurechtliche Grundordnung besteht aus dem Nutzungszonenplan, dem Bauklassenplan, dem Lärmempfindlichkeitsstufenplan, dem Naturgefahrenplan, demnächst dem Gewässerraumplan (Planung wurde dem Kanton zur Genehmigung eingereicht) sowie der Bauordnung der Stadt Bern vom 24. September 2006 (BO; SSSB 721.1). In der BO sind die zu den Planfestlegungen gehörenden und allgemeine Vorschriften, die beim Bauen im Stadtgebiet zu beachten sind, enthalten. Die Vorschriften gelten ergänzend zum übergeordneten Recht.

04.1.1 Bauordnung

Im Rahmen einer ZPP sind Vorschriften zu erlassen, durch welche mindestens der Planungszweck, die Art der Nutzung, deren Mass als Planungswert und die Gestaltungsgrundsätze für Bauten, Anlagen und Aussenräume geregelt sind (Art. 92 BauG). Die Vorschriften zur neuen ZPP 5 werden im Anhang III der BO aufgeführt.

Der nachstehenden Tabelle sind die Erläuterungen zu den ZPP-Vorschriften (Vorschriften grau unterlegt) zu entnehmen:

Planungszweck

- Ermöglichen einer nachhaltigen Wohnbebauung von hoher städtebaulicher, freiräumlicher und architektonischer Qualität in ortsverträglicher, verdichteter Bauweise;
- Fördern von preisgünstigem Wohnraum für gemeinschaftlich orientiertes, familiengerechtes und generationenübergreifendes Wohnen.

Im Planungszweck sind die wichtigsten Absichten für die Entwicklung im Wirkungsbereich der ZPP 5 zusammengefasst.

Art der Nutzung

- Wohnen;
- Nicht störende Arbeitsnutzungen. Letztere im Umfang von maximal 10 % der zulässigen oberirdischen Geschossfläche GFo.

Angestrebt wird eine Wohnbebauung. Die Vorgaben zur Art der Nutzung sollen daher jener der Wohnzone entsprechen (vgl. Art. 19 BO).

Mass der Nutzung

- *Maximal 24 000 m² GFo;*

24 000 m² GFo haben sich aufgrund der Erkenntnisse aus der Machbarkeitsstudie als für den Ort maximal verträgliche bauliche Dichte erwiesen. Der Nachweis der Verträglichkeit eines konkreten Projekts ist im Rahmen eines Projektwettbewerbs (nach sia 142) zu erbringen.

Die erlaubte GFo entspricht einer GFZo von 1.69 (GFo 24 000 m² / aGsF 14 233 m² = GFZo 1.69). Die im kantonalen Richtplan geforderte GFZo von mindestens 1.10 kann somit erreicht werden. Die GFZo des Bestandes beträgt rund 0.61 (GFo 8 642 m² / aGsF 14 233 m² = GFZo 0.61).

- *Bei Gebäuden entlang der Fröschmattstrasse darf der höchste Punkt der Dachkonstruktion die Kote von 580.00 m ü. M. nicht überragen;*

- *Bei Gebäuden entlang der Heimstrasse darf der höchste Punkt der Dachkonstruktion die Kote von 586.00 m ü. M. nicht überragen;*

Die maximal zulässigen Koten sichern eine verträgliche Höhenentwicklung gegenüber den Bäumen der angrenzenden Friedhofanlage und einen siedlungsverträglichen Übergang zum bestehenden Quartier. Die maximale Kote entlang der Heimstrasse ermöglicht maximal sieben Vollgeschosse und leitet sich aus dem massgebenden Terrain (562.5 m ü. M.) plus der Fassadenhöhe (FHA) der Bauklasse 6 gemäss BO Art. 46 (23.5 m) ab. Die maximale Kote entlang der Fröschmattstrasse ermöglicht maximal fünf Geschosse und leitet sich aus dem massgebenden Terrain (562.5 m ü. M.) plus der FHA der Bauklasse 4 gemäss BO Art. 46 (17.5 m) ab.

- *Minimale Grünflächenziffer über den gesamten Wirkungsbereich: 0.4 (nicht unterbaute Grünflächen).*

Die Grünflächenziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Anrechenbar sind begrünte Flächen ohne Unterbauten. Die an die Grünflächenziffer anrechenbaren Flächen sind möglichst zusammenhängend zu realisieren. Mit der Festsetzung einer minimalen Grünflächenziffer soll ein Gleichgewicht zwischen Siedlungsverdichtung und Siedlungsqualität angestrebt werden.

Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze

- *Die Bebauung weist auf der Stadtebene eine hohe räumliche Durchlässigkeit zur Vernetzung und Durchlüftung auf;*

Die Friedhofanlage ist ein Kaltluftentstehungsgebiet. Damit die kalte Luft in die neue Bebauung und die daran angrenzenden Siedlungsgebiete strömen kann, hat die neue Bebauung eine hohe räumliche Durchlässigkeit aufzuweisen. Die Durchlässigkeit dient auch der ökologischen Vernetzung.

- *Die Umgebungsflächen erfüllen hohe Anforderungen bezüglich Wasserspeicherung und Verdunstung. Die Versiegelung ist auf das funktionale Minimum zu beschränken;*

Mit der Reduktion der Versiegelung auf das funktionale Minimum soll bezweckt werden, dass die Umgebungsflächen möglichst durchlässig gestaltet werden und die diffuse Versickerung wie auch die Verdunstung zu Gunsten des Klimas fördern. Zur Reduktion des Hitzeinseleffekts und um eine qualitätsvolle Bepflanzung zu ermöglichen, sind unterirdische Bauten auf das funktionale Minimum zu beschränken und mit einer möglichst dicken Schicht vegetationsfähigem Substrat zu überdecken.

- *Gemeinschaftlich genutzte Freiräume sind als Begegnungsorte mit einer hohen Aufenthaltsqualität auszubilden;*

Das Areal erfährt eine starke bauliche Verdichtung und die Anzahl Bewohnerinnen und Bewohner wird deutlich zunehmen. Entsprechend wird auch der Freiraum vor Ort zukünftig intensiver genutzt werden. Voraussetzung dafür ist eine qualitätsvolle und differenzierte Gestaltung der vorhandenen Freiräume.

- *Für den Wirkungsbereich ist ein Mobilitätskonzept auszuarbeiten, in welchem aufgezeigt wird, wie die Mobilitätsziele der Stadt Bern umgesetzt werden;*

Anhand des geforderten Mobilitätskonzepts können zu einem späteren Zeitpunkt zweckmässige Massnahmen unter Berücksichtigung der aktuellsten Standards, der dannzulässigen Mobilitätsziele der Stadt Bern und der Abstimmung von Siedlung und Verkehr definiert werden. Die Verträglichkeit der Entwicklung ist so gewährleistet, ohne statische Werte festzulegen, welche die Planbeständigkeit gefährden könnten. Das Mobilitätskonzept bildet auch die Grundlage für die Reduktion der Autoabstellplätze nach Art. 54a BauV.

- *Die Erschliessung von Parkieranlagen für Motorfahrzeuge darf nicht über die Grossackerstrasse erfolgen.*

Die Grossackerstrasse teilt das Areal in zwei Teile. Innerhalb des Planungsgebiets ist die Grossackerstrasse möglichst vom motorisierten Individualverkehr freizuhalten, um das Potenzial für eine Optimierung der Aufenthaltsqualität und Verkehrsberuhigung in diesem Abschnitt zu erhalten.

Weitere Vorschriften

- Mindestens 90 % der Wohnnutzung über den gesamten Wirkungsbereich ist als preisgünstiger Wohnraum zu erstellen, zu erhalten und dauerhaft in Kostenmiete zu vermieten. Dies wird im Grundbuch angemerkt.
- Definitionen, Berechnungen und Modalitäten (gemeinnützige Trägerschaften, preisgünstiger Wohnraum, Kostenmiete zu Beginn und während der Mietdauer / Wiedervermietung etc.) werden in den Verfahrensschritten nach Art. 93 Absatz 1 BauG geregelt. Sie werden falls notwendig als Auflagen zu den Baubewilligungen verfügt.
- Art. 16b Absatz 3 BO (Stand 19. August 2021) ist nicht anwendbar.

Mit den Vorschriften werden Artikel 16b Absatz 1 BO bzw. die Preisgünstigkeitsverpflichtung aus der Initiative «Für bezahlbare Wohnungen» (Wohn-Initiative) umgesetzt und dem Anliegen nach gemeinnützigem Wohnungsbau aus der Wohnstrategie Rechnung getragen. Die Vorschriften basieren auf den bestehenden Verhältnissen beim Grundeigentum: Die gemeinnützige Baugenossenschaft Pro Familia Kirchacker und der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern besitzen aktuell rund 90 Prozent der Landfläche im Planungserimeter.

Das zulässige Nutzungsmass entspricht dem ortsbaulich maximal verträglichen Mass. Eine weitere Erhöhung des Nutzungsmasses soll daher nicht möglich sein, weshalb die Anwendung des Artikels 16b Absatz 3 BO ausgeschlossen wird.

Abstandsvorschriften (Strassen-, Grenz- und Gebäudeabstände) werden in der ZPP 5 nicht geregelt. Die für eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität und die verkehrliche Funktionalität erforderlichen Abstände werden in den nachgelagerten qualitätssichernden Verfahren (Projektwettbewerb(e) nach sia 142) ermittelt.

04.1.2 Nutzungszonenplan

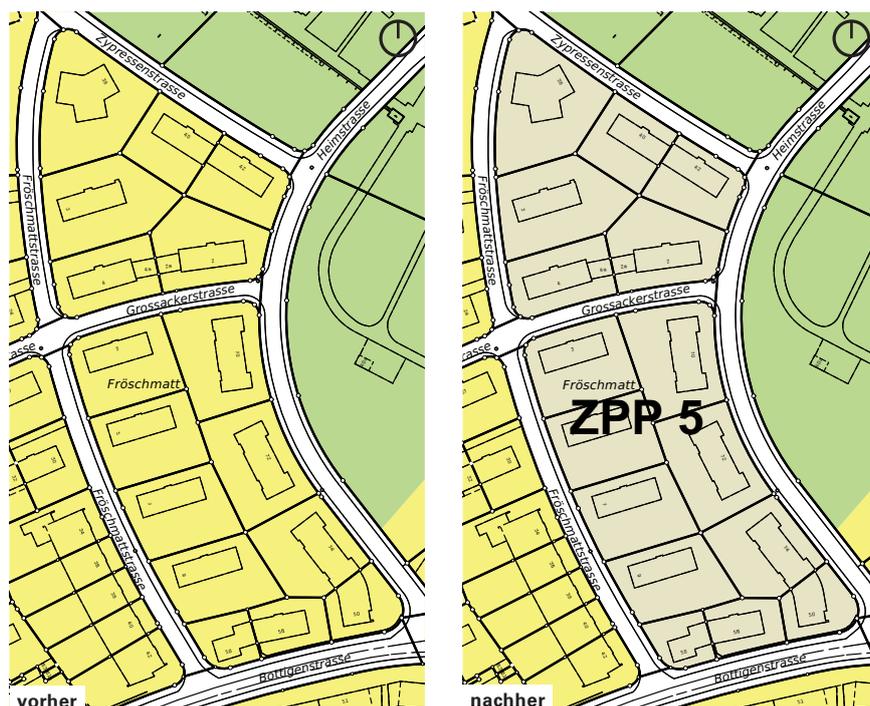
Im Nutzungszonenplan wird die zulässige Nutzungsart definiert. Im rechtskräftigen Plan sind die Bauzonenflächen innerhalb des Wirkungsbereichs der ZPP 5 der «Wohnzone» zugewiesen.

Die Wohnzone dient dem Wohnen sowie nicht störenden Arbeitsnutzungen (Art. 19 BO). Die beabsichtigte Entwicklung wäre in einer Wohnzone grundsätzlich zulässig. Da in der ZPP die Art der Nutzung zu definieren ist, ist die ZPP auch im Nutzungszonenplan auszuweisen.

Festlegungen

- n Zone mit Planungspflicht (ZPP)
- Wohnzone (W)
- Zone für öffentliche Nutzungen Freifläche A (FA)
- Zone mit Planungspflicht (ZPP)
- Verkehrsanlagen

Änderung Nutzungszonenplan



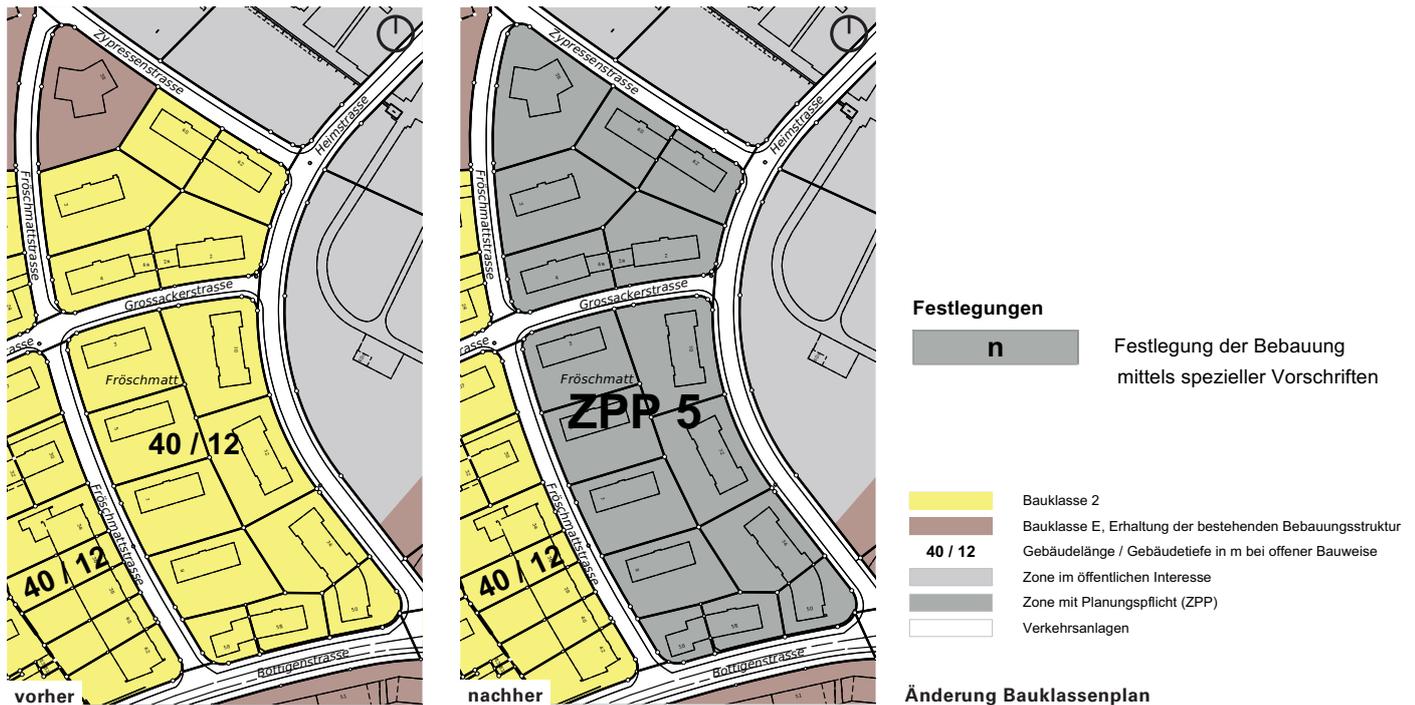
04.1.3 Bauklassenplan

Über den Bauklassenplan wird das maximal zulässige Mass der baulichen Nutzung geregelt. Die Bauzonenflächen im Wirkungsbereich der ZPP 5 sind im rechtsgültigen Bauklassenplan der «Bauklasse 2» und der «Bauklasse E» zugewiesen.

In der Bauklasse 2 dürfen Bauten mit bis zu 2 Vollgeschossen und einer Fassadenhöhe von 8.5 m bzw. 11.5 m (Fassade mit nicht zurückversetztem Attikageschoss) erstellt werden. Eine Dichteziffer ist für die Bauklasse 2 nicht vorgegeben.

In der Bauklasse E (Erhaltung der bestehenden Baustruktur) hat sich ein Neubau oder Umbau in der Regel an den Standort und die Volumetrie des bestehenden Baukörpers zu halten (Art. 56 BO).

Die Realisierung der beabsichtigten baulichen Dichte auf städtebaulich verträgliche Art wäre bei der bestehenden Zonierung nicht möglich. Im Bauklassenplan ist zukünftig analog zum Nutzungszonenplan die ZPP 5 auszuweisen.

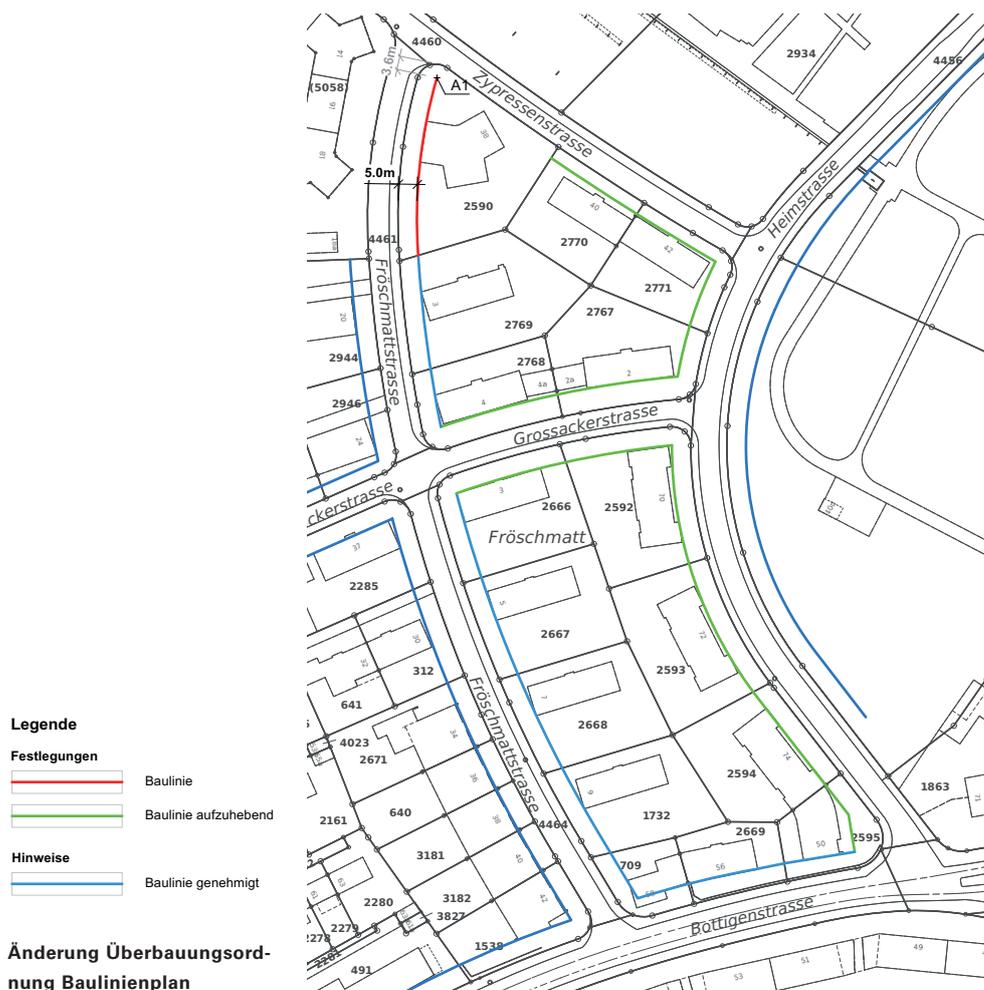


04.2 Sondernutzungsplanungen

Mit Sondernutzungsplanungen (ÜO, Baulinienplan etc.) können Abweichungen und Ergänzungen gegenüber der Regelbauweise (baurechtliche Grundordnung) festgelegt werden.

Im Wirkungsbereich der ZPP 5 ist die Bebaubarkeit zusätzlich durch den Baulinienplan der Stadt Bern - Teilplan 9 geregelt. Die Baulinien innerhalb des Wirkungsbereichs gehen auf den Alignementsplan Winterhalde von 1944 zurück und wurden 2021 in den gesamtstädtischen Baulinienplan (Überbauungsordnung) überführt. Sie sind heute jedoch nicht mehr integral erhalten bzw. teilweise erfüllen sie keine erkennbare Funktion mehr.

Die quartierprägenden Baulinien entlang der Fröschmatt- und der Bottigenstrasse sollen erhalten bzw. ergänzt, jene an der Zypressen-, Grossacker- und der Heimstrasse aufgehoben werden. Die entsprechende Aufhebung der Baulinien führt zu mehr Spielraum in der Projektentwicklung. Die Qualität ist durch den bzw. die vorgesehenen Projektwettbewerb(e) (nach sia 142) dennoch gesichert.



05 Übergeordnete Planungen und weitere Rahmenbedingungen

In diesem Kapitel wird aufgezeigt, inwiefern die Vorgaben der übergeordneten Planungen und weitere Rahmenbedingungen mit der vorliegenden Planung eingehalten bzw. berücksichtigt werden.

05.1 ISOS

Im ISOS sind die national schützenswerten Ortsbilder der Schweiz erfasst. Ziel ist es, die Qualitäten, die zum nationalen Wert der bezeichneten Ortsbilder führen, zu erhalten und zu vermeiden, dass ihnen irreversibler Schaden zugefügt wird. Die Ortsentwicklung soll durch das ISOS nicht verhindert werden. Das Inventar soll vielmehr als Entscheidungsgrundlage für Planungen dienen.

Ein Grossteil des Wirkungsbereichs der ZPP 5 ist Teil des ISOS-Gebietes 3 (ISOS, Band 3, S. 152 ff.) und wird wie folgt beschrieben:

«Westquartier, an den alten Dorfkern und an den Friedhof angrenzendes, durchgrüntes Wohnviertel auf fächerförmigem Grundplan, um 1910–60»

Den Anforderungen des ISOS wird unter Berücksichtigung der Interessenabwägung zugunsten der Siedlungsentwicklung nach innen sowie der Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus mit der Planung bestmöglich entsprochen. Einerseits werden auf das Gebiet abgestimmte Vorschriften in der Nutzungsplanung erlassen, andererseits wird mit dem bzw. den nachgelagerten Wettbewerbsverfahren (nach sia 142) eine städtebaulich und architektonisch hochwertige Bebauung sichergestellt. Zudem erfolgte bereits im Rahmen des STEK 2016 (Festsetzung des Planungsgebiets als dynamisches bzw. moderat dynamisches Gebiet; vgl. Kap. 5.4) und der Aktualisierung des Bauinventars der Stadt Bern (Nichtberücksichtigung des Planungsgebiets für eine Bau- oder Strukturgruppe; vgl. Kap. 5.13) eine Interessenabwägung.

05.2 Kantonaler Richtplan 2030

Der kantonale Richtplan ist ein behördenverbindliches Planungsinstrument zur Koordination der räumlichen Entwicklungsvorstellungen innerhalb des Kantonsgebiets.

Hauptziele aus dem kantonalen Richtplan sind die haushälterische Nutzung des Bodens und eine konzentrierte Siedlungsentwicklung nach innen. Entsprechend soll die bauliche Verdichtung vorwiegend in bereits überbauten und gut erschlossenen Gebieten stattfinden.

Die Flächen des Wirkungsbereichs der ZPP 5 sind im Entwicklungsbild des Kantons Bern als «Urbane Kerngebiete der Agglomerationen: Als Entwicklungsmotoren stärken» bezeichnet. Solche Gebiete gelten als Schwerpunkte der Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung. Die vorhandenen Verdichtungspotenziale in den Gebieten sollen gezielt ausgeschöpft werden. Dies kann unter anderem durch Siedlungserneuerungen erfolgen. Die urbanen Siedlungsqualitäten sind bei der Entwicklung zu erhalten bzw. zu erhöhen. Die inneren Grünräume sind aufzuwerten.

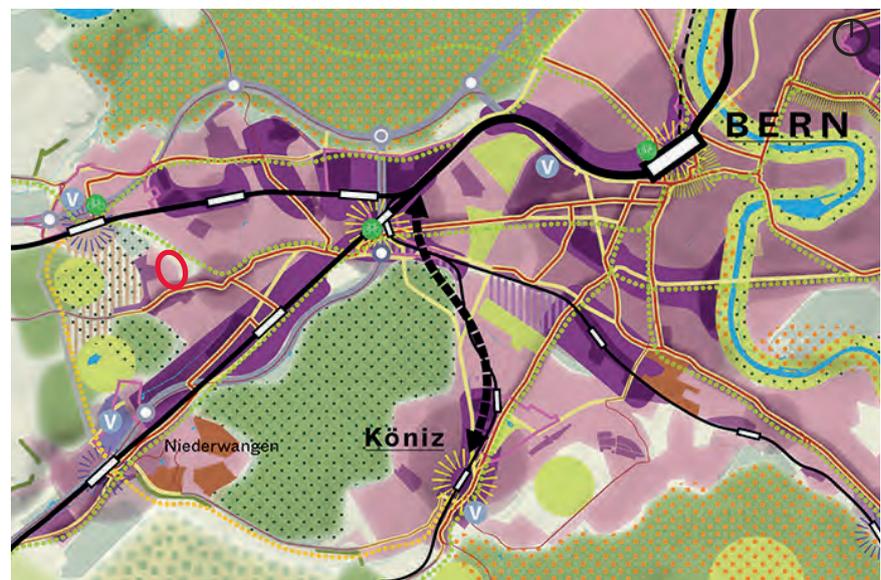
Mit der Umzonung wird den Absichten aus dem kantonalen Richtplan in grossem Masse Rechnung getragen.



05.3 RGSK 2021 / Agglomerationsprogramm 4

Das Regionale Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK 2021) wirkt als strategisches Raum- und Verkehrsplanungsinstrument der Region. Es wird in regelmässigen Abständen aktualisiert. Inhalte daraus werden in den kantonalen Richtplan überführt. Integraler Bestandteil des RGSK 2021 ist das Agglomerationsprogramm Bern der vierten Generation (AP4). Am 17. Juni 2021 beschloss die Regionalversammlung das RGSK 2021 einstimmig. Ende 2021 wurde das RGSK 2021 vom Kanton genehmigt und beim Bund als AP4 eingegeben.

Der Wirkungsbereich der ZPP 5 liegt gemäss RGSK 2021 innerhalb einer Kernagglomeration. Die erwartete Bevölkerungszunahme bis 2040 wird in dieser überdurchschnittlich hoch sein. Daher sind Quartiere in der Kernagglomeration bereichsweise dicht und urban weiterzuentwickeln, primär mit Massnahmen zur Siedlungsentwicklung nach innen.



Über Teilen des Wirkungsbereichs der ZPP 5 ist der Eintrag «Grünes Band» vorhanden. Das Grüne Band beinhaltet eine konzeptionelle Abfolge von sensiblen Raumfenstern um weite Teile der Stadt, die der Vermittlung zwischen Stadt und Land dienen. Typisch für das Band sind die vielfältigen, sich oft gegenseitig überlagernden Nutzungen: Land und Forstwirtschaft, Ökologie und Vernetzung, Freiräume und Parks, (Nah-)Erholung und Wohnen sowie Arbeiten.

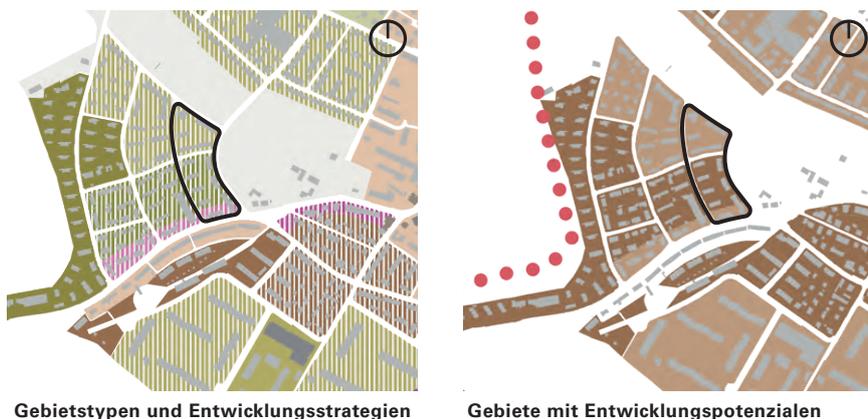
Strategiezoom auf die Kernagglomeration

Quelle: Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept
RGSK Bern-Mittelland 2021

Die Absichten des RGSK 2021 und der AP 4 werden mit der Planungsvorlage berücksichtigt bzw. deren Umsetzung gefördert.

05.4 Stadtentwicklungskonzept Bern (STEK 2016)

Im STEK 2016 sind die wesentlichen Ziele und Absichten der räumlichen Stadtentwicklung über einen Betrachtungshorizont von 15 bis 20 Jahre festgehalten. Das Konzept bildet die Basis für die zukünftigen Quartier- und Arealplanungen. Es wurde durch die Beschlussfassung des Gemeinderats behördenverbindlich, wobei es sich aber nicht um einen Richtplan im Sinne von Art. 68 BauG handelt. Die städtischen Direktionen und Ämter haben den STEK-Gesamtbericht bei ihren Tätigkeiten zu berücksichtigen.



Gebietstyp und Entwicklungspotenzial

Die Flächen innerhalb des Wirkungsbereichs der ZPP 5 sind dem Gebietstyp «Grünes Quartier» zugewiesen. Die mit dem Eintrag umschriebenen Gartenstadt- oder Einfamilienhausquartiere weisen ein hohes Potenzial für die bauliche Verdichtung auf, sofern sie gut mit dem OeV erschlossen sind und keine besonderen baulichen oder städtebaulichen Qualitäten aufweisen. Die bestehenden Bebauungen können vollständig durch neue mit angemessener Dichte und passender Siedlungstypologie ersetzt werden.

Die Flächen im Wirkungsbereich der ZPP 5 weisen gemäss dem STEK 2016 differenzierte Entwicklungspotenziale auf. Rund je die Hälfte der Flächen sind als «moderat dynamisches Quartier» bzw. als «dynamisches Gebiet» bezeichnet.

In **dynamischen Gebieten** sollen neue, dichte, urbane Areale und Quartiere mit einer neuen Identität und Mehrwerten für die Bewohnerschaft entstehen. Die Entwicklung hat etappiert und unter Berücksichtigung gebietsübergreifender räumlicher Zusammenhänge zu erfolgen.

In den **moderat dynamischen Gebieten** liegt der Fokus auf der Verdichtung im Kontext. Diese Kategorie ist für Gebiete mit sehr wertvollen Siedlungsstrukturen oder hoher Qualität aber mit vorwiegend überalterter Bausubstanz vorgesehen. Strategien zur Verdichtung können eine leichte Erhöhung der Geschosshöhe, eine grössere Gebäudetiefe oder ergänzende bauliche Akzente sein. Als Ausgleich zur baulichen Verdichtung ist eine Aufwertung vorhandener Freiräume als lokale Treffpunkte und Aufenthaltsorte anzustreben.

Zur qualitativ hochwertigen Verdichtung wird ein ausgewogenes Angebot an Freiräumen vorausgesetzt. Den Übergängen von den halböffentlichen und öffentlichen Freiräumen zu den Gebäuden ist ein hohes Gewicht beizumessen.

Den Absichten des STEK wird mit der Planungsvorlage grundsätzlich entsprochen. Aufgrund der Erkenntnisse aus der Machbarkeitsstudie sollen jedoch sämtliche Flächen innerhalb des Wirkungsbereichs der ZPP 5 entgegen dem STEK mit der Strategie für dynamische Gebiete entwickelt werden. Die Qualitätssicherung erfolgt über einen oder mehrere nachgelagerte Wettbewerbsverfahren.

bis 2030
bis 2050

Gebietstypen

- Urbanes Quartier:**
 - Pflegen und bewahren
 - Weiterentwickeln und ergänzen
 - Umstrukturieren und erneuern
 - Neues Baugebiet
- Grünes Quartier**
 - Pflegen und bewahren
 - Weiterentwickeln und ergänzen
 - Umstrukturieren und erneuern
 - Neues Baugebiet
- Arbeitsplatzquartier**
 - Pflegen und bewahren
 - Weiterentwickeln und ergänzen
 - Umstrukturieren und erneuern
 - Neues Baugebiet
- Verkehrsinfrastrukturband**
 - Pflegen und bewahren
 - Weiterentwickeln und ergänzen
 - Umstrukturieren und erneuern
 - Neues Baugebiet
- Bestehende Freiräume
- Historisches Gebäude
- Wichtiges Gebäude, Publikumsnutzung
- Markantes oder besonderes Gebäude
- Markante Fassade, baulicher Front

Perimeter, Grenze

- Perimeter Chantier
- Gemeindegrenze

Entwicklungsstrategie

- int** intakte Gebiete
- mod** moderat dynamische Gebiete
- dyn** dynamische Gebiete

Entwicklungspotenzial

- Intakte Gebiete; pflegen und bewahren
- Moderat dynamische Gebiete; weiterentwickeln und ergänzen
- Dynamische Gebiete; umstrukturieren und erneuern
- Dynamische Gebiete; neues Baugebiet
- Intakte bis dynamische Gebiete; Fokus Arbeitsnutzung

Auszüge Karten «Gebietstypen und Entwicklungsstrategien» und «Gebiete mit Entwicklungspotenzialen»

Quelle: STEK 2016, Siedlung und Freiraum Vertiefungsbericht

05.5 Freiraumkonzept der Stadt Bern 2018

Im Freiraumkonzept sind die übergeordneten Aussagen aus dem STEK 2016 zum Thema Freiraum auf Ebene Stadtteil und Quartier präzisiert und Handlungsfelder definiert.

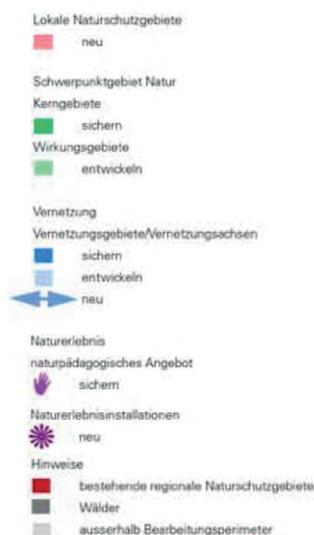
Der Friedhof östlich des Wirkungsbereichs ist im Konzept als Ruheinsel bezeichnet. Solche Orte sollen Ruhe und Rückzugsmöglichkeiten bieten. Damit die Ruheinsel seiner Funktion gerecht wird, muss sie vor künftiger Verlärmung geschützt werden. Mit der vorgesehenen Entwicklung werden diese Absichten nicht gefährdet.

Bei der Entwicklung sind die arealspezifischen Identitäten und stadtstrukturellen Eigenarten zu erhalten und weiterzuentwickeln. Dabei ist ein Gleichgewicht zwischen Siedlungsverdichtung und Siedlungsqualität anzustreben. Eine Voraussetzung dafür ist ein ausgewogenes Verhältnis zwischen bebauter Fläche und Grün- und Freiräumen. Mit der Festsetzung einer minimalen Grünflächenziffer wird diese Zielsetzung unterstützt.

Private Freiräume und das direkte Wohnumfeld haben einen Beitrag zur Freiraumversorgung in der direkten Nachbarschaft zu leisten. Die Freiräume sollen vielfältig nutzbar sein. Insbesondere der Gestaltung der Vorlandbereiche und den Übergängen zum halbprivaten Raum ist besondere Beachtung zu schenken.

05.6 Biodiversitätskonzept der Stadt Bern

Das Biodiversitätskonzept der Stadt Bern von 2012 besteht aus zwei Teilen. Im «Teil 1: Stossrichtungen und Ziele» ist aufgezeigt, welche konkreten Ziele die Stadt Bern bis 2022 erreichen will, um ihren Beitrag zur Förderung der Biodiversität im Siedlungsraum zu leisten. Inhaltlich stehen dabei der Erhalt und die Förderung von Lebensräumen im Zentrum. Im «Teil 2: Erläuterungen und Massnahmen» sind die konkreten Massnahmen festgehalten. Die Ziele aus Teil 1 des Konzepts sind behördenverbindlich, wobei es sich aber nicht um einen Richtplan im Sinne von Art. 68 BauG handelt.



Auszug Naturkarte

Quelle: Biodiversitätskonzept, Teil 2: Erläuterungen und Massnahmen



Der Wirkungsbereich der ZPP 5 ist im Biodiversitätskonzept als «Vernetzung: Vernetzungsgebiete/Vernetzungsachse - entwickeln» bezeichnet. Die Vernetzungsgebiete/Vernetzungsachsen sind erforderlich, damit die ökologische Funktionalität von Schutz- und Schwerpunktgebieten - Gebiete die von grösster Bedeutung für Fauna und Flora sind - gewährleistet werden kann. Innerhalb dieser Vernetzungsachsen ermöglichen lineare oder punktuelle Elemente das Wandern und die Verbreitung von Arten. Um die Vernetzungsfunktion über das Areal sicherzustellen sind insbesondere unversiegelte Freiräume sicherzustellen.

Gemäss dem Biodiversitätskonzept sind bei Bauprojekten mit Umgebungsgestaltungspflicht und bei Überbauungsordnungen in der Regel mindestens 15 % der Perimeterfläche naturnah auszugestalten und entsprechend zu pflegen. Auf die Pflanzung invasiver Neophyten ist zu verzichten.

Den Anliegen aus dem Biodiversitätskonzept wird durch die minimale Grünflächenziffer und die Gestaltungsgrundsätze in der ZPP 5 stufengerecht Rechnung getragen. Sie sind darüber hinaus auch bei den nachgelagerten Verfahrensschritten zu berücksichtigen.

05.7 Masterplan Veloinfrastruktur

Der Masterplan Veloinfrastruktur wurde 2020 vom Gemeinderat der Stadt Bern im Sinne eines Zielbilds als für die Verwaltung handlungsanweisendes Managementinstrument genehmigt. Er gilt als Leitdokument für Projekte auf Gemeindestrassen und hält die städtischen Direktionen und Ämter an, bei ihren entsprechenden Arbeiten und Planungen den Masterplan zu berücksichtigen; Abweichungen davon sind zu begründen.

Die Bottigen- und die Heimstrasse sind im Veloroutennetzplan als Velorouten abseits Hauptverkehrsstrassen ausgewiesen. Für solche Routen gelten folgende Handlungsansätze:

- Im Vordergrund stehen verkehrsberuhigte Strassen sowie Fuss- und Radwege am Stadtrand.
- Am Stadtrand stehen Fuss- und Velowege und motorfahrzeugfreie Strassen im Vordergrund.
- Dem Aspekt der Koexistenz wird verstärkt Rechnung getragen.



05.8 Richtplan Fussverkehr

Der Richtplan Fussverkehr aus dem Jahr 2020 ist wegweisend für die weitere Förderung des Fussverkehrs. Er basiert auf dem STEK 2016 und konkretisiert dessen Vorgaben im Bereich Fussverkehr. Der Richtplan ist behördenverbindlich; es handelt sich um einen Richtplan im Sinne von Art. 68 BauG.

Die Zypressen-, Grossacker-, Bottigen- und Heimstrasse gehören dem bestehenden Basisnetz Fusswege an. Spezifische Einträge zum Areal selbst sind nicht vorhanden.

05.9 Richtplan Energie

Im Richtplan Energie ist die Vision der Wärmeversorgung für das Jahr 2035 dargelegt. Der Richtplan ist behördenverbindlich; es handelt sich um einen Richtplan im Sinne von Art. 68 BauG.

Für den Wirkungsbereich der ZPP 5 besteht ein Eintrag mit dem Koordinationsstand Zwischenergebnis. Gemäss diesem kommen als Energieträger in erster Linie hochwertige Abwärme oder Wasser in Frage. Beabsichtigt wird derzeit ein Anschluss der Siedlung an die Fernwärme.

05.10 Energie- und Klimastrategie

Die Energie- und Klimastrategie 2025 zeigt die Umsetzung der langfristigen Strategien zu den Themen Energie und Klima auf. Neue Entwicklungen und Vorgaben auf kommunaler, kantonaler und nationaler Ebene sind darin berücksichtigt. Die Strategie wurde am 12. Mai 2015 durch den Gemeinderat verabschiedet und ist eine der ersten Massnahmen zur konkreten Umsetzung des Richtplans Energie.

In der Strategie sind für 7 Handlungsfelder 30 Massnahmen aufgezeigt. Zudem wurde die Strategie im Mai 2019 mit 22 zusätzlichen Massnahmen aus dem Positionspapier «erweiterter Handlungsplan Klima, Stadt Bern» ergänzt. Für die vorliegende Arealentwicklung von besonderer Bedeutung ist die verbindliche Einforderung einer hohen energetischen Qualität in der baurechtlichen Grundordnung bzw. in den Folgeplanungen (z.B. Projektwettbewerb nach sia 142). Zudem soll das Angebot privater Parkplätze bei Neubauten eingedämmt werden. Anzustreben ist dabei ein Wert von maximal 0.2 Parkfeldern pro Wohnung.

Die Anliegen aus der Strategie werden bei der weiteren Entwicklung berücksichtigt und stufengerecht festgelegt.

05.11 Klimareglement

Der Gemeinderat hat das Klimareglement per 1. September 2022 in Kraft gesetzt. Mit den vorgesehenen städtebaulichen und energetischen Massnahmen wird insbesondere ein Beitrag an die Zielerreichung des Absenkpfeils und von Art. 4 Abs. 2 Bst. a-e des Klimareglements geleistet.

05.12 Wohnstrategie mit Massnahmen - Wohnstadt der Vielfalt

Die im Oktober 2018 von der Stadt Bern veröffentlichte Wohnstrategie hat eine nachhaltige und soziale Umsetzung der im STEK 2016 aufgezeigten Siedlungsentwicklung nach Innen zum Ziel. Sie fasst die wohnpolitischen Handlungsschwerpunkte des Gemeinderats bis zum Zeithorizont 2030 zusammen. Die Wohnstrategie ist für die Stadtverwaltung und den Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern verbindlich. Es handelt sich dabei jedoch nicht um einen Richtplan im Sinne von Art. 68 BauG.

Ein zentraler Schwerpunkt der Strategie ist die Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus. Die Stadt soll dazu ihr eigenes Wohnungsportfolio vergrössern und gemeinnützige Wohnbauprojekte fördern.

Mit der ZPP Fröschmatt werden die Voraussetzungen geschaffen, einen wichtigen Beitrag zur Erreichung der Ziele gemäss Wohnstrategie zu leisten.

05.13 Bauinventar der Stadt Bern

Das Bauinventar der Stadt Bern ist ein kantonales, behördenverbindliches Inventar. Im Inventar sind «herausragende Objekte und Ensembles von kulturellem, historischem oder ästhetischem Wert» als «schützenswerte» oder «erhaltenswerte» Objekte bezeichnet. Zusätzlich sind «beachtenswerte» Objekte ausgewiesen. Diese sind gemäss BauG nicht Bestandteil des Bauinventars.



Innerhalb des Wirkungsbereichs der ZPP 5 befinden sich ausschliesslich als «beachtenswert» eingestufte Objekte. Besondere rechtliche Bestimmungen für den Umgang mit diesen existieren nicht.

05.14 Lärmempfindlichkeitsstufenplan

Der Lärmempfindlichkeitsstufenplan ist Teil des Zonenplans der Stadt Bern. Im Plan ist festgelegt, welche Lärmgrenzwerte einzuhalten sind. Die zulässigen Grenzwerte sind abhängig von den angestrebten Nutzungen. Bei Einhaltung der Grenzwerte werden Personen in ihrem Wohlbefinden nicht erheblich gestört.

Die Bauzonenflächen innerhalb des Wirkungsbereichs der ZPP 5 sind durchgehend der ES II (Empfindlichkeitsstufe II) zugeschrieben.

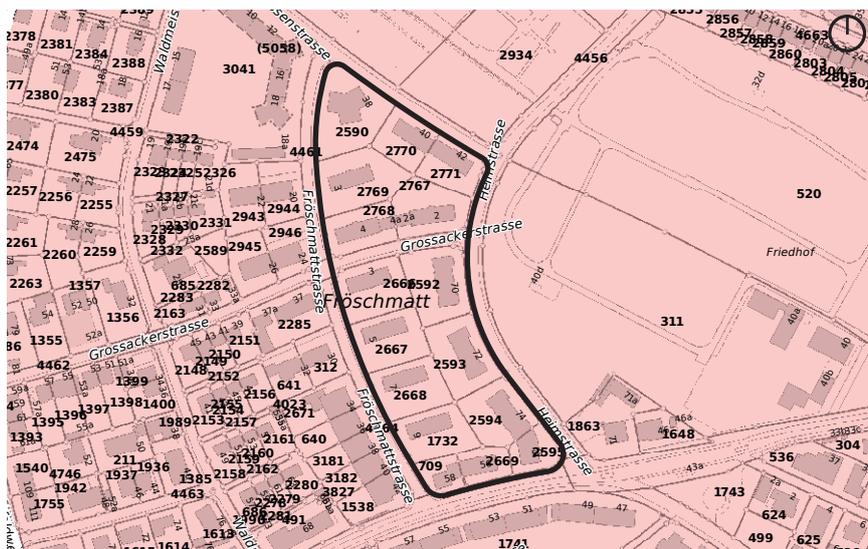
Die zulässigen Nutzungen in der ZPP sind an die ES II gekoppelt, wodurch die Konformität der Planung sichergestellt ist. Bei baulichen Entwicklungen sind unter Umständen entlang der Bottigenstrasse architektonische und bauliche Massnahmen vorzusehen, um die massgebenden Immissionsgrenzwerte einhalten zu können (vgl. Kapitel 03.6).



05.15 Gewässerschutzkarte

Die Gewässerschutzkarte des Kantons Bern dient als Informationsquelle für Planungen und als planungsrechtliches Instrument im Gewässerschutz. Sie enthält die rechtsgültigen Grundwasserschutzzonen und -areale, die Gewässerschutzbereiche sowie die wichtigen Grundwasserpumpwerke und Quellen.

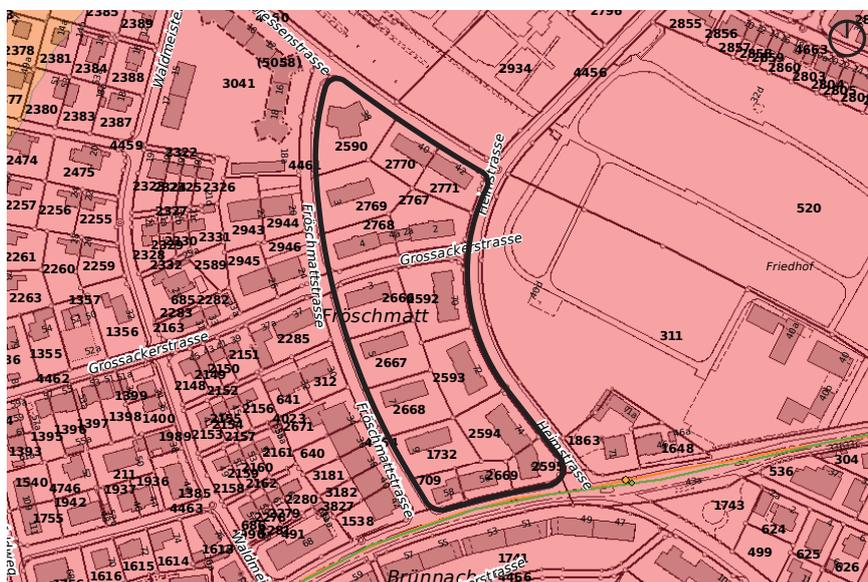
Der Wirkungsbereich der ZPP 5 ist in der Karte einem Gewässerschutzbereich Au zugeordnet. Entsprechend sind in diesem Bereich Grundwasserleiter mit nutzbarem Grundwasser zu erwarten. Bei zukünftigen Bautätigkeiten sind die erforderlichen Massnahmen zum Schutz der Gewässer zu treffen.



05.16 OeV Erschliessung

Standorte, welche gut mit dem OeV erschlossen sind, verfügen über ein hohes Potenzial für die bauliche Entwicklung. Die Güte der Erschliessung wird dabei oftmals über die OeV-Güteklasse definiert. Für den gesamten Wirkungsbereich der ZPP 5 wird die «Güteklasse B: gute Erschliessung» angegeben.

Die bestehende Erschliessungsgüte rechtfertigt die vorgesehene Entwicklung, insbesondere auch eine Reduktion der Anzahl Parkfelder gegenüber dem Standardbedarf.



05.17 Schulraumplanung

Die Schulraumplanung der Stadt Bern berücksichtigt die Verdichtungsabsichten im Planungsperimeter. Mit der Eröffnung des neuen Schulhauses im Kleefeld auf das Schuljahr 2022/23 wurden an diesem Schulstandort Reserven geschaffen, um zusätzliche Schülerinnen und Schüler aus der Kirchacker-Siedlung dereinst aufnehmen zu können. Die Entwicklung der Kirchacker-Siedlung und das damit verbundene Wachstum der Schüler*innenzahlen ist in der Schulraumplanung weiterhin mit den weiteren Arealentwicklungen im Einzugsgebiete der Schulen Stapfenacker und Kleefeld (z.B. Mädergutareal, Chantier Bethlehem West, Bahnhofareal Bümpliz Nord) abzustimmen.

05.18 Abfallentsorgung

Für die Entsorgung von Hauskehricht und Papier/Karton sowie Farbsäcken sind Unterflur-Sammelstellen und für die Grüngutsammlung konventionelle Container vorzusehen. Das konkrete Entsorgungskonzept mit Anzahl und Standorten der (Unterflur-)Container erfolgt im Rahmen des vorgesehenen qualitätssichernden Verfahrens.

06 Raumplanerische Interessenabwägung und Würdigung

06.1 Ausgangslage und Vorhaben

Das Planungsgebiet (ZPP 5) liegt in einem urbanen Kerngebiet der Agglomeration Bern und ist gut durch den OeV erschlossen. Die Parzellen im Gebiet sind heute der Wohnzone zugewiesen und vollständig überbaut. Die bestehende Bebauung weist jedoch einen hohen Sanierungsbedarf auf. Durch das Umfeld mit den hochgewachsenen Bäumen der Friedhofanlage besteht ein besonders grosses bauliches Verdichtungspotenzial. Das Potenzial soll im Sinne der Siedlungsentwicklung nach Innen ausgeschöpft werden.

Um das Verdichtungspotenzial vollumfänglich auszuschöpfen, soll die bestehende Bebauung in Etappen komplett durch Neubauten ersetzt werden. Es soll eine nachhaltige Wohnbebauung, in der gemeinschaftlich orientiertes, familiengerechtes und generationenübergreifendes Wohnen ermöglicht wird, realisiert werden. Mindestens 90 % der GFo für Wohnen ist als preisgünstiger Wohnraum zu erstellen und dauerhaft in Kostenmiete zu vermieten. Die Bebauung soll abgestimmt auf die umgebenden Siedlungsstrukturen und weitere Belange wie die Ökologie und das Stadtklima realisiert werden.

Die Qualitätssicherung in der Folgeplanung wird durch einen oder mehrere Projektwettbewerbe nach sia 142 gesichert.

06.2 Anpassung der Nutzungsplanung

Die planungs- und baurechtliche Umsetzung der Entwicklungsabsichten erfordert eine Anpassung der Nutzungsplanung. Um der besonderen Bedeutung des Areals für die Ortsentwicklung gerecht zu werden, soll die neue ZPP 5 (Fröschmatt) geschaffen werden (vgl. Art. 73 Abs. 2 BauG). Neben der neuen ZPP 5, welche Anpassungen an der Bauordnung, dem Nutzungszonenplan und dem Bauklassenplan auslöst, ist auch der Baulinienplan zu ändern.

Mit der Anpassung der Nutzungsplanung entstehen planungsbedingte Mehrwerte. Die Mehrwertabgabe wird durch die Gemeinde verfügt und zum Zeitpunkt der Realisierung des Mehrwerts durch Überbauung oder bei einer Veräusserung fällig.

06.3 Übergeordnete Planungen und Rahmenbedingungen

In den übergeordneten Planungen liegt der Fokus für das Planungsgebiet auf der Siedlungsentwicklung nach innen, wodurch ein haushälterischer Umgang mit der Ressource Boden gefördert und die Infrastrukturkosten gering gehalten werden sollen.

Die vom Kanton für die Umnutzung geforderte minimal zu ermöglichende GFZo von 1.10 wird mit der Planung über den gesamten Wirkungsbereich der ZPP 5 betrachtet mit einer maximalen GFZo von 1.69 (GFo 24 000 m² / aGsF 14 233 m² = GFZo 1.69) erreicht (kantonaler Richtplan, Massnahme A_01).

Das Gebiet der ZPP 5 ist ausreichend mit dem OeV erschlossen und für den Fuss- und Veloverkehr gut erreichbar. Das durch die Entwicklung generierte zusätzliche Verkehrsaufkommen kann im übergeordneten Strassennetz abgewickelt werden.

Die vorliegenden Planungsvorlage sowie die weitere Arealentwicklung sehen stadtklimatische Massnahmen und eine klimaangepasste Gestaltung vor (u.a. Festsetzung einer Grünflächenziffer, hohe räumliche Gestaltung zur Durchlüftung, angestrebte Reduktion der gewichteten Gesamtenergieeffizienz). Damit wird ein Beitrag an die Zielerreichung im Bereich Klimaschutz geleistet.

Die weiteren Anliegen aus den übergeordneten Planungen sowie die relevanten Rahmenbedingungen stellen keine Beeinträchtigung für die Umsetzung der Entwicklungsabsichten dar.

Die Planung ist für die Ermittlung des tatsächlichen Baulandbedarfs Wohnen nicht zu berücksichtigen, da es sich nicht um eine Einzonung von Kulturland handelt und eine Siedlungsentwicklung nach innen im Sinne der Massnahme A_07 (kantonaler Richtplan) verfolgt wird.

06.4 Gesamtbeurteilung

Den Zielen einer haushälterischen Nutzung des Bodens gemäss den übergeordneten Gesetzen und Planungen wird durch eine mögliche GFZo von 1.69 in hohem Masse entsprochen. Mit dem Vorhaben werden die Auslastung der bestehenden Infrastrukturen verbessert, preisgünstiger Wohnraum geschaffen, eine städtebaulich und architektonisch hochwertige Bebauung sichergestellt sowie bislang unüberbaute Flächen vor einer Bebauung bewahrt. Das Areal eignet sich für die bauliche Verdichtung, da es über ein grosses Verdichtungspotenzial verfügt, gut mit dem OeV erschlossen ist sowie zusätzliche MIV-Fahrten nicht zu Kapazitätsengpässen im übergeordneten Strassennetz führen.

Mit der Planungsvorlage werden die baurechtlichen Voraussetzungen für den Ersatz der um 1950 erstellten Siedlung Kirchacker geschaffen. Der Ersatz der baufälligen Siedlung bietet ein grosses Potenzial zur Reduktion der CO₂-Emissionen. Damit wird ein positiver Beitrag an die Zielerreichung des Absenkpfeils gemäss städtischem Klimareglement geleistet.

Insgesamt ermöglicht die Planungsvorlage eine bedarfs- und standortgerechte Entwicklung des Planungsgebiets, welche zur Erreichung der Ziele der Stadt Bern sowie der übergeordneten Planungen in hohem Masse beiträgt.

07 Planerlassverfahren

07.1 Voranfrage

Eine offizielle Voranfrage zur Planung wurde beim Kanton nicht eingereicht.

07.2 Information und Mitwirkung (Art. 58 BauG)

Die Planungsvorlage selbst wird der Bevölkerung während 30 Tagen zur öffentlichen Mitwirkung vorgelegt. Die Erkenntnisse aus der öffentlichen Mitwirkung werden - sofern zielführend - in die Vorlage eingearbeitet.

07.3 Vorprüfung (Art. 59 BauG)

Die Planungsvorlage wird dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht.

nach Vorprüfung zu ergänzen:

- Zeitpunkt Vorprüfung, Ergebnisse Vorprüfung und allfällige Änderungen aufgrund der Erkenntnisse auführen

07.4 Öffentliche Auflage (Art. 60 BauG)

nach öffentlicher Auflage zu ergänzen:

- Zeitpunkt der öffentlichen Auflage, Einsprachen (Anzahl und Sachverhalte), Erläuterungen Behandlung der Einsprachen und allfällige Auswirkungen auf die Planungsvorlage

07.5 Beschluss (Art. 66 BauG)

sobald bekannt ergänzen:

- Zuständigkeit und Zeitpunkt des Beschlusses

Beilagen

- **Beilage 1:** Machbarkeitsstudie Siedlung Pro Familia Kirchacker, 4.2.2020
- **Beilage 2:** Zusatzabklärungen zur Machbarkeitsstudie Pro Familia Kirchacker vom Februar 2020, 13.9.2022

Zone mit Planungspflicht Fröschmatt -
Erläuterungs- und Raumplanungsbericht

IMPRESSUM

Herausgeberin

Stadtplanungsamt Bern

Externe Fachunterstützung

Metron Raumentwicklung AG, Brugg

Das Veröffentlichen von Text und Bildmaterial, auch auszugsweise, darf nur in Absprache mit der Herausgeberin erfolgen.

Erstellungsdatum 31.3.2023

Dateiname ber_zpp_kirch_erlaeuterungs_raumplanungsbericht_230331

Kontakt / Bezugsadresse

Stadt Bern

Stadtplanungsamt
Zieglerstrasse 62
Postfach 3001 Bern

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