

## Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat

### Zonenplan und Arealentwicklung Mittelfeld (Abstimmungsbotschaft)

#### 1. Worum es geht

Die Vorlage Mittelfeld ist mit der Planung auf dem Viererfeld abgestimmt und ermöglicht die Schaffung eines attraktiven, neuen Stadtquartiers auf dem Mittelfeld. Der Zonenplan Mittelfeld beinhaltet die Umzonung der Zone für öffentliche Nutzungen (Zone FB) in die Zone mit Planungspflicht (ZPP) mit zugehörigen Vorschriften. Demnach werden zwei Drittel des Mittelfelds für die Überbauung genutzt und ein Drittel als vielfältig nutzbarer Stadtteilpark grün bleiben. Den Zonenplan beschliessen die Stimmberechtigten.

#### 2. Ausgangslage

Die Berner Stimmberechtigten lehnten 2004 die Planungsvorlage „Viererfeld zum Wohnen“ (das Mittelfeld war Bestandteil dieser Vorlage) knapp ab. Hauptgrund der Ablehnung war eine unheilige Allianz von Partikularinteressen. Die von den Stimmberechtigten 2002 beschlossenen Massnahmen zur Verkehrslenkung, Verkehrsentslastung und -beruhigung sowie für den Lärmschutz im Stadtteil Länggasse-Felsenau wurden inzwischen realisiert oder stehen unmittelbar vor der Ausführung. Mit den zwingenden flankierenden Massnahmen zum Neufeldtunnel und der neuen Begegnungszone in der Mittelstrasse konnte die Wohn- und Lebensqualität in der Länggasse deutlich erhöht werden. Demgegenüber steht die geringe Wohnbautätigkeit im Stadtteil mangels Bauland. Von 1995 - bis 2013 betrug der Reinzuwachs insgesamt nur 142 Wohnungen. Gar keine Veränderung beziehungsweise Verbesserung erfuhr das öffentlich nutzbare Freiflächenangebot.

Das Mittelfeld (GBBI.-Nr. 2341/II) ist zentrumsnah gelegen und gehört der Stadt Bern. Hier bietet sich die Möglichkeit, ein attraktives, dichtes Stadtquartier zu schaffen und den ausgewiesenen Bedarf an zusätzlichem Wohnraum zumindest teilweise zu decken. Bereits der Quartierplan für den Stadtteil Länggasse-Felsenau von 2001 weist das Mittelfeld als Neubaugebiet mit Grünfläche aus.

#### 3. Planungsziele

Auf dem Mittelfeld und dem benachbarten Viererfeld soll ein attraktives, dichtes Stadtquartier mit eigener Identität und einer starken Ausstrahlung entstehen. Das Wohnungsangebot richtet sich einerseits mit marktüblichen Miet- und Eigentumswohnungen an eine mittelständische Bewohnerschaft. Zugleich sorgt der gemeinnützige Wohnungsbau für eine soziale Durchmischung. Das Angebot fokussiert auf grössere Haushalte und unterschiedliche Haushalts- und Lebensformen. Daneben sind auch Arbeitsnutzungen und Einrichtungen für ältere Menschen vorgesehen. Die Option einer 50m-Schwimmhalle ist berücksichtigt. Ein Teil des Mittelfelds soll weiterhin grün bleiben und für Spiel und Naherholung zur Verfügung stehen. Auf dem Mittelfeld soll es nach wie vor Familiengärten geben. Dank der zentralen Lage und der guten Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr kann das Wohnungsangebot autoarm oder sogar autofrei angeboten werden. Die Wärmeversorgung beruht im Wesentlichen auf erneuerbarer Energie.

#### **4. Einleitung des Planungsprozesses**

Die erste Phase des Planungsprozesses war geprägt durch das Testen von Entwicklungsvorstellungen mittels Varianten und einem intensiven Meinungsaustausch. Die Testplanung mit externen Fachleuten diente dazu, die Nutzungsvorstellungen und die städtebaulichen Muster für das Mittelfeld und das benachbarte Viererfeld zu überprüfen und unterschiedliche räumliche Konzeptansätze zu skizzieren. Am 24. April, 25. Juni und 18. November 2013 wurde unter Leitung des Stadtpräsidenten an drei Runden Tischen über die Planungsziele und Zwischenergebnisse diskutiert. Teilgenommen haben rund 20 Vertreterinnen und Vertreter der Stadtratsfraktionen sowie diverse Interessengruppen und Quartierorganisationen. In den Diskussionen konnten die Vor- und Nachteile der Varianten abgewogen werden. In der Folge wurden die Konzeptvarianten in Form von Konzeptentwürfen optimiert und schliesslich auf ein städtebauliches Konzept mit und ohne die Option einer 50m-Schwimmhalle eingegrenzt.

#### **5. Planungsergebnisse**

Der Wirkungsbereich der Planung umfasst das Mittelfeld und beinhaltet die Umzonung der Zone im öffentlichen Interesse (Freifläche FB) in die Zone mit Planungspflicht (ZPP) mit zugehörigen Vorschriften.

Die ZPP bezweckt die Realisierung eines Wohnquartiers mit öffentlichen und privaten Bauten und Anlagen im allgemeinen Interesse, namentlich für Sport- und Schulnutzungen sowie Einrichtungen für ältere Menschen. Ein Drittel der anrechenbaren Grundstücksfläche ist für einen allgemein benützbaren Stadtteilpark mit Familiengärten und öffentlichem Kinderspielplatz vorbehalten. Der Planungswert beträgt 35 000 m<sup>2</sup> oberirdische Geschossfläche. Davon können maximal 7 000 m<sup>2</sup> für das Arbeiten genutzt werden. Die zulässige Gesamthöhe beträgt in Anlehnung an das Hochhaus vom Bürgerheim 50 m. Innerhalb dieser Gesamthöhe ist die Geschosszahl frei.

Die ausgeprägte Höhenentwicklung auf dem Mittelfeld ermöglicht sowohl eine besonders häusliche Bodennutzung als auch eine räumliche Durchlässigkeit zwischen der Hinteren Länggasse und dem Viererfeld. Der minimale Bauabstand zum Baumbestand am Viererfeldweg und an der Neubrückstrasse beträgt 15 m. Gegenüber der angrenzenden Wohnzone und Zone FA\* ist ein Bauabstand von mindestens 20 m einzuhalten. Die Wärmeversorgung ist zu 90 % durch erneuerbare Energie vorgesehen. Wird eine Schwimmhalle erstellt, hat die Wärmeversorgung gemäss dem Energierichtplan der Stadt Bern mit mindestens 70 % erneuerbarer Energie zu erfolgen. Soweit Flachdächer für Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen genutzt werden, müssen diese nicht begrünt werden.

Das städtebauliche Konzept mit den Leitlinien dient als wegleitende Grundlage für das nachfolgende Wettbewerbsverfahren. Die Zonenvorschriften und die vertraglich gesicherte Wettbewerbspflicht gewährleisten einen grossen Spielraum in der Projektentwicklung und späteren Aufteilung des Baugebiets auf die verschiedenen Trägerschaften. Grundlagen für die spätere Realisierung der Bauten und Anlagen bilden somit der Zonenplan mit den zugehörigen Vorschriften sowie die Ergebnisse aus den qualitätssichernden Verfahren.

**Kennzahlen:**

Oberirdische Geschossflächen in ZPP	35 000 m <sup>2</sup>
Oberirdische Geschossflächenziffer	1,8 - 2,4
Gesamthöhe	max. 50 m
Wohnungen	ca. 190* - 230
Einwohnerinnen und Einwohner	ca. 500* - 600
Arbeitsplätze	ca. 160* - 140

\* mit Option Schwimmhalle

## 6. Mobilitätskonzept

Die Erschliessung des Mittelfelds für Motorfahrzeuge erfolgt von der Neubrückestrasse aus. Attraktive Fuss- und Radwege zur Haltestelle des öffentlichen Verkehrs an der Neubrückestrasse und zum Viererfeld werden gewährleistet. Die Parkplatzbemessung richtet sich nach Artikel 54a der kantonalen Bauverordnung und orientiert sich an Bewohnerinnen und Bewohnern, die sehr wenige oder keine Motorfahrzeuge besitzen. Der reduzierte Bedarf an Abstellplätzen für das Wohnen und die dauerhafte Sicherung und die Kontrolle sind von der Bauherrschaft durch ein Mobilitätskonzept im Rahmen des Baugesuchs nachzuweisen. Auf jeden Fall sind Behindertenparkplätze, Parkplätze für Carsharing, Besucherinnen und Besucher, Güterumschlag und dergleichen bereit zu stellen. Für Fahrräder ist ein Abstellplatz pro Zimmer zu erstellen. Die Nutzung des P&R Neufeld durch die Besucherinnen und Besucher einer allfälligen Schwimmhalle ist grundsätzlich möglich. Eine minimale Anzahl von bewirtschafteten Parkplätzen für eine allfällige Schwimmhalle im Mittelfeld ist jedoch erforderlich.

## 7. Mehrwertabgeltung

Zwischen dem Gemeinderat und dem Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds), der in der Rolle des Grundeigentümers ist, ist eine Mehrwertvereinbarung abgeschlossen worden. Darin ist unter anderem festgehalten, dass mehrstufige Wettbewerbsverfahren nach der SIA-Ordnung durchgeführt werden und die Überbauungen zur Erreichung des baulichen Ziels der 2000-Watt-Gesellschaft nach den Vorgaben SIA-Effizienzpfad Energie 2040 zu realisieren sind. Ferner hat sich der Fonds mit dem Gemeinderat darauf verständigt, der hoheitlichen Stadt einen Ausgleich des Planungsmehrwerts infolge der Nutzungsänderung zu entrichten. Die Mittel werden in erster Linie für die durch die Stadt zu erstellende Infrastrukturanlagen und für den öffentlichen Raum und das Stadtgrün im Mittelfeld verwendet. Die Kosten für die Wettbewerbsverfahren werden mit einem Pauschalbetrag von Fr. 400 000.00 an die Ausgleichsleistung angerechnet.

## 8. Mitwirkung, Vorprüfung und öffentliche Auflage

### a) Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung fand vom 16. November bis 16. Dezember 2013 statt. Zum Planungsentwurf haben sich 9 Parteien und 37 Organisationen und Firmen geäußert. Ferner haben 42 Privatpersonen, mehrheitlich aus dem Stadtteil Länggasse-Felsenau, einen Mitwirkungsbeitrag eingereicht. Die grosse Mehrheit der Parteien und Organisationen begrüsst ein weiteres moderates Bevölkerungswachstum und unterstützt das neue Stadtquartier und den Stadtteilpark. Eine Partei,

vier Organisationen und die Mehrheit der mitwirkenden Privatpersonen lehnen eine Teilüberbauung des Mittelfelds grundsätzlich ab.

### **b) Vorprüfung**

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) hat die Vorprüfung des Zonenplans Mittelfeld mit Bericht vom 8. Juli 2014 abgeschlossen. Es hält in der Gesamtwürdigung zusammenfassend fest, dass es der Stadt in einem intensiven Planungsprozess gelungen sei, ein breit abgestütztes Bebauungs- und Freiraumkonzept auf dem Mittelfeld zu entwickeln. Die Umzonung des Mittelfelds sei gestützt auf das neue Raumplanungsgesetz möglich. Die heutige Freifläche FB stelle eine Bauzone dar, welche einer neuen Nutzung zugeführt werde. Damit werde die Bauzone nicht erweitert. Die Genehmigung der Planung Mittelfeld ist in Aussicht gestellt.

### **c) Öffentliche Auflage**

Die öffentliche Auflage fand vom 3. Juni bis 3. Juli 2015 statt. In dieser Zeit gingen 46 Einsprachen und verschiedene Rechtsverwahrungen ein. 8 Einsprachen stammen von Parteien und Organisationen, darunter eine Sammeleinsprache mit 1 029 Unterschriften.

Die Einsprechenden machen hauptsächlich geltend, dass

- die Planung widerrechtlich sei, da sie die Zielsetzungen des geltenden Raumplanungsgesetzes verletze;
- das Mittelfeld als einzigartiges Naherholungsgebiet ungeschmälert erhalten werden müsse;
- die geplante Überbauung zum Verlust des Familiengartenareals auf dem Mittelfeld führe;
- die überwiesene Motion des Stadtrats, welche 50 % gemeinnützige Bauträgerschaften auch auf dem Mittelfeld vorsieht, Rechnung getragen werden solle;
- keine wichtigen Gründe vorlägen, die den Bau von Hochhäusern auf dem Mittelfeld erlauben würde und für die Erstellung von Hochhäusern zwingend eine Überbauungsordnung erforderlich sei;
- die Parkplatzbemessung für Motorfahrzeuge auf mindestens 0,75 - 1 Abstellplatz pro Wohnung zu erhöhen bzw. auf maximal 0,1 Abstellplatz pro Wohnung zu reduzieren sei.

Den Einsprachen ist entgegenzuhalten, dass

- das Mittelfeld, welches heute der Zone für öffentliche Nutzungen (Zone FB) zugewiesen ist, nicht dem Planungsmoratorium gemäss Raumplanungsgesetz untersteht und die Einzonung den Zielen des neuen Raumplanungsgesetzes, die Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität nach innen zu lenken, entspricht;
- ein Drittel der Grundstücksfläche auf dem Mittelfeld künftig für einen allgemein benützbar Stadtteilpark mit Familiengärten und öffentlichem Spielplatz vorbehalten ist;
- der Ersatz des heutigen Familiengartenareals auf dem Mittelfeld und Viererfeld zonen- und baurechtlich sichergestellt wird;
- die Motion betreffend Anteil gemeinnütziger Bauträgerschaften bei der Arealentwicklung auch ohne Festlegung im Zonenplan bindend ist, da das Areal der Stadt gehört und es sich hier um eine Umzonung von Bauland handelt;
- die Erstellung von Hochhäusern sowohl eine besonders haushälterische Bodennutzung als auch eine räumliche Durchlässigkeit zwischen der Hinteren Länggasse sowie dem Viererfeld ermöglicht und mit den Leitlinien des regionalen Hochhauskonzepts übereinstimmt;
- die Parkplatzbemessung für Motorfahrzeuge nach der kantonalen Bauverordnung der überwiesenen Motion des Stadtrats entspricht, welche autoarmes Wohnen verlangt.

Mit den Einsprecherinnen und Einsprechern konnte keine Einigung erzielt werden. Der Gemeinderat wird bei Annahme der Vorlage durch die Stimmberechtigten dem AGR die Abweisung der aufrechterhaltenen Einsprachen beantragen. Das AGR wird über die Einsprachen entscheiden.

## **9. Arealentwicklung nach Annahme der Vorlage**

### **a) Übergeordnete Ziele**

Die übergeordneten Ziele der Arealentwicklung, welche sowohl für das Viererfeld als auch für das Mittelfeld gelten, lauten wie folgt:

- Schaffung eines dichten, lebendigen Stadtquartiers für rund 3 000 Einwohnerinnen und Einwohner mit öffentlicher Infrastruktur gemäss den Vorgaben für 2000-Watt-Areale;
- Schaffung von rund 750 Arbeitsplätzen (v.a. Dienstleistungen, Quartiersversorgung, Hotel);
- Schaffung eines attraktiven Stadtteilparks für die Quartierbevölkerung der Länggasse-Felsenau;
- Abgabe des zur Überbauung vorgesehen Teils des Mittelfelds im Baurecht an unterschiedliche Investierende (die Hälfte davon an gemeinnützige Wohnbauträgerschaften), welche je einen angemessen rentierenden Baurechtszins zu den üblichen Konditionen zugunsten des Fonds entrichten. Das Finanzvermögen ist gemäss übergeordnetem Recht sicher anzulegen, d.h. es hat eine genügende Rendite zu erzielen, die den Erhalt des Vermögens sicherstellt. Über die Abgabe im Baurecht werden dereinst die Stimmberechtigten zu befinden haben.

Die Entwicklung des Areals erfüllt den politischen Auftrag zur Siedlungsentwicklung an zentralen Lagen, der aus den übergeordneten Raumplanungsinstrumenten hervorgeht.

Das Gebiet Vierer- und Mittelfeld geniesst regionale Bedeutung und ermöglicht aus regionaler und kantonaler Sicht ein ressourcenschonendes Bevölkerungswachstum. Das Areal wird nach den Vorgaben für 2000-Watt-Areale entwickelt. Das bedeutet, dass die wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Ziele gleichwertig berücksichtigt und im Sinne der 2000-Watt-Gesellschaft umgesetzt werden.

### **b) Nachhaltige Entwicklung aus Sicht Gesellschaft und Umwelt**

Dem Trend der Reurbanisierung, also der Rückkehr aus der Agglomeration in einen gut erschlossenen städtischen Lebensraum, wird mit der Entwicklung des innerstädtischen Gebiets begegnet. Dies bietet die Chance, den Pendlerverkehr aus der Region zu reduzieren. Es werden die Voraussetzungen für eine gesellschaftlich durchmischte Bewohnerschaft und vielfältige Nutzungen geschaffen. Die zulässigen Dienstleistungs- und Gewerbeflächen ermöglichen gemischte Bauten und ein belebtes Quartier mit Wohn-, Arbeits- und Gewerbenutzungen. Dank diesem angestrebten vielschichtigen Nutzungs- und Versorgungsangebot können Wege verkürzt und Mobilitätskosten reduziert werden.

Das neue Quartier eignet sich grundsätzlich für alle Menschen, die ein städtisches Wohnumfeld schätzen und die Nähe zum Stadtzentrum suchen. Im Mittelfeld ist die Realisierung von Wohnhochhäusern bis 50 Meter angedacht. Diese Wohnform mit Aussicht auf Stadt und Alpen ist für diverse Bevölkerungsgruppen und dabei besonders für erwerbstätige, urban orientierte Personen sowie für ältere Leute attraktiv. Es wird eine hohe soziodemographische Durchmischung angestrebt, indem nebst den Kleinwohnungen auch Grosswohnungen inkl. Spezialwohnformen wie sogenannte Clusterwohnungen (Kombination von gemeinschaftlichen und privaten Räumen) angeboten werden sollen. Das vielseitige Angebot wird erreicht, indem verschiedene Investorentypen auf der Basis der vorgegebenen Konzepte und Planungen Siedlungsteile realisieren werden. Dabei werden gemäss den politischen Forderungen auch im Mittelfeld 50 % der anrechenbaren Wohnflä-

che, welche für den Wohnungsbau zur Verfügung steht, für den gemeinnützigen Wohnungsbau reserviert. Das heisst, in diesem Segment werden sich die Mieten langfristig etwa 20 % unter den üblichen Marktmieten bewegen. Vorgesehen sind zudem Mietwohnungen nach Marktmiete und Eigentumswohnungen.

### **c) Nachhaltige Entwicklung aus Sicht der Wirtschaftlichkeit**

Aus wirtschaftlicher Optik profitiert die Stadt in erster Linie von den Mieterträgen oder Baurechtszinsen - falls eine Abgabe im Baurecht dereinst vom Volk beschlossen wird - sowie dem Zuzug von Steuerzahlenden. Indirekte Kosteneinsparungen ergeben sich durch die Vermeidung von externen Kosten, wenn die Bevölkerungsentwicklung innerhalb der Stadt stattfindet und weniger Menschen in die Stadt pendeln. Mit dem urbanen Quartier wird ein gutes Kosten-Nutzen-Verhältnis erwirtschaftet, denn die Entwicklungskosten an dieser gut erschlossenen Lage sind deutlich geringer als an einer periphereren Lage am Siedlungsrand. Weil die Stadt Grundeigentümerin ist und die Entwicklung selber steuern und umsetzen kann, wird zudem ein Entwicklungsgewinn nach Abzug aller Kosten erwartet, mit welchem der bestehende Erneuerungs-, Innovations- und Subventionsfonds im Vermögen des Fonds geäufnet werden kann.

## **10. Entwicklungsphasen**

Am Anfang jeder Immobilienentwicklung steht die Frage, welche Nutzungen für welche Zielgruppen mit welchen Mitteln in welcher Form und Zeit und zu welchen Bedingungen dereinst angeboten werden sollen. Zu ihrer Beantwortung wurden Analysen und Szenarien erarbeitet. Sie sind Grundlage für die Strategiebildung der Gebietsentwicklung und für nachgelagert zu erarbeitende konkrete Nutzungskonzepte inklusive Leitbild und Marktpositionierung. Parallel dazu wurden die Entwicklungsmöglichkeiten mit qualitätssichernden Verfahrensarten aufgezeigt.

Zur Lösungsfindung und Erarbeitung dieser komplexen, voneinander abhängigen Aufgabestellungen wurden interne und externe Fachleute beigezogen. Dies wird auch für die Umsetzung nach der Volksabstimmung notwendig sein und eine interdisziplinär zusammengestellte Projektorganisation erfordern. Einzukaufende Leistungen unterstehen dabei dem öffentlichen Beschaffungsrecht und müssen je nach Höhe der Summe in einem Submissionsverfahren über die Fachstelle Beschaffungswesen ausgelobt werden.

### a) Übersicht Phasen und Teilprojekte

Angelehnt an die SIA-Ordnung „Leistungsmodell 112“ gliedert sich die Projektentwicklung der Areale Viererfeld und Mittelfeld in folgende Phasen:

Phasen	Themen	Teilprojekte	Terminplan <sup>1</sup> (ca.)
Phase 1	Strategische Planung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erarbeitung Planungsvorlage</li> <li>- Mehrwertabschöpfungsvereinbarung</li> <li>- Markt- und Machbarkeitsstudien</li> <li>- Bodenuntersuchungen</li> <li>- Wirtschaftlichkeitsberechnungen</li> </ul>	Bis Genehmigung der Planungsvorlage durch den Kanton ca. Sommer 2016
Phase 2.1	Qualitätssicherung 1	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Städtebaulicher Wettbewerb Viererfeld / Mittelfeld</li> </ul>	2017
Phase 2.2	Vorstudien	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Masterplan</li> <li>- Infrastrukturvertrag mit Detailerschließungsplan</li> <li>- Detaillierte Nutzungskonzepte</li> </ul>	2018
Phase 2.3	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bestimmung Bau-trägerschaft</li> <li>- Investorensuche</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Entscheid über Abgabe im Baurecht</li> <li>- Ausschreibung für Investoren und gemeinnützige Wohnbauträger</li> <li>- Reservations- und Planungsvereinbarungen</li> </ul>	Volksabstimmung nach Abschluss Phase 2.2. im 2018
Phase 2.4	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Qualitätssicherung 2</li> <li>- Abschluss Baurechtsverträge</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Projektwettbewerbe</li> <li>- Abschluss Baurechtsverträge</li> </ul>	ab 2019
Phasen 3+4	Projektierung/Ausschreibung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bauprojekt</li> <li>- Ausführungsplanung</li> <li>- Baubewilligungsverfahren</li> </ul>	ab 2020
Phase 5	Realisierung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Infrastruktur</li> <li>- Abschluss und Genehmigung Baurechtsverträge</li> <li>- Baufelder in Etappen</li> </ul>	ab 2021
Phase 6	Bewirtschaftung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Betrieb durch Bauberechtigte</li> </ul>	ab 2023

### b) Qualitätssicherung (Phasen 2.1, 2.2 und 2.4)

#### **Städtebaulicher Wettbewerb**

In einem ersten Schritt wird ein selektiver städtebaulicher Wettbewerb gemeinsam für die beiden Areale Viererfeld und Mittelfeld durchgeführt. Nebst einem stadträumlichen Konzept für die Anordnung der verschiedenen Nutzungen (Wohnen, Arbeiten, Schule, Sport) sind auch die öffentlichen Plätze und Erschliessungen sowie der Stadtteilpark mit Spielplätzen und Familiengärten Gegenstand der Aufgabe. Das vom Gemeinderat gemäss Artikel 11 der Zonenvorschriften beschlossene städtebauliche Konzept mit den Leitlinien ist für das Wettbewerbsverfahren wegweisende Grundlage.

<sup>1</sup> Dies ist eine approximative Einschätzung eines möglichen zeitlichen Ablaufs und hängt auch wesentlich vom Resultat aus den Phasen 2.1 und 2.2 sowie der Etappierung ab.

**Masterplan/Vorstudien**

Das Siegerteam aus dem städtebaulichen Wettbewerb wird mit der Erarbeitung eines Masterplans für das Vierer- und Mittelfeld sowie allenfalls für die Projektierung eines Wohnbaufelds beauftragt. Damit werden die wesentlichen räumlichen, gestalterischen, funktionalen und nutzungsmässigen Rahmenbedingungen festgelegt. Der Masterplan wird durch den Gemeinderat genehmigt.

**Projektwettbewerbe für die öffentlichen Bauten und Anlagen**

Auf der Grundlage des Masterplans werden für das Mittelfeld durch den Fonds anschliessend offene oder selektive Projektwettbewerbe für die Erschliessungsanlagen und die öffentlichen Plätze innerhalb der Wohnzone und der ZPP durchgeführt. Gleichzeitig und weil aus Sicht der Verfahrens- und Qualitätssicherung nicht trennbar, wird auch der Stadtteilpark sowie die Schul- und Sportanlagen Teil der Wettbewerbsausschreibung sein.

**Abgabe im Baurecht/Investorensuche**

Erst nach Vorliegen des Resultats aus den qualitätssichernden Verfahren für die öffentlichen Räume kann die Programmierung der Projektwettbewerbe auf den einzelnen Baufeldern erfolgen. Dabei ist es sinnvoll, die künftigen Bauträger/Investierenden bereits zu kennen, damit diese in das qualitätssichernde Verfahren eingebunden werden können oder was die Regel ist, selber als Veranstalter auftreten. In ihrer Immobilienstrategie sieht der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik neben der eigenen Entwicklung auch die Abgabe von Grundstücken im Baurecht vor. Demnach erfolgt hier der Entscheid über die Abgabe im Baurecht, der bei dieser Arealgrösse in die Zuständigkeit der Stimmberechtigten fällt.

**Projektwettbewerbe der Bauträgerschaften**

Auf der Grundlage des Masterplans haben die künftigen Bauträgerschaften für ihre Bauvorhaben im Mittelfeld Projektwettbewerbe gemäss SIA Ordnung 142 durchzuführen. Die Planung geht für die Bauträgerschaften derzeit vom Nutzungsspektrum Wohnen, Alterszentrum, Gewerbe und Dienstleistung aus.

**c) Phasen 3-6: Projektierung bis Bewirtschaftung**

Die Phasen 3, Projektierung der Bauten bis 6, Bewirtschaftung, liegen grossmehrheitlich in der Verantwortung der zukünftigen Bauträgerschaften. Es wird mit einem Baubeginn ab ca. 2021 gerechnet. Die nötigen Infrastrukturbauten werden im selben Zeitraum gemäss den unter Ziffer 11 folgenden Ausführungen vom Fonds bzw. der Stadt im Detail geplant und realisiert.

**11. Investitionsbedarf**

Der Investitionsbedarf umfasst die zu leistende Mehrwertabgeltung, die Planungs- und Entwicklungskosten sowie die Grundeigentümerbeiträge für die Infrastruktur- und Erschliessungskosten zur Bereitstellung baureifer Baufelder.

**a) Mehrwertabgeltung**

Gemäss Artikel 2 der Richtlinien vom 16. Dezember 2009 betreffend den Ausgleich von Planungs- und Ausnahmemehrwerten (Planungsmehrwertrichtlinien; SSSB 720.22) bemisst sich der Planungsmehrwert nach der Differenz des Verkehrswerts des Grundstücks vor und nach der Planungsmassnahme. Im Mittelfeld besteht die hauptsächliche Planungsmassnahme in der Umzonung von der Freifläche FB in eine Zone mit Planungspflicht ZPP. Unter Berücksichtigung der teilweisen Rückzonung beträgt die geschuldete Ausgleichsleistung bei Anrechnung einer Pauschale für die Wettbewerbe von Fr. 400 000.00 zulasten des Fonds netto Fr. 6 764 286.00.

### **b) Kosten für qualitätssichernde Verfahren**

Im Rahmen der in Anrechnung an die Ausgleichsleistung geschätzten Verfahrenskosten von 0.4 Mio. Franken wird der Fonds einen städtebaulichen Wettbewerb und den Masterplan für das Mittelfeld durchführen. Ebenfalls im Pauschalbetrag enthalten sind die anschliessenden Projektwettbewerbe der öffentlichen Hand für die öffentlichen Erschliessungsanlagen und Plätze. Dagegen sind die Kosten für die qualitätssichernden Verfahren für den Stadtteilpark im Mittelfeld und für eine allfällige 50m Schwimmhalle in separaten Geschäften zu beantragen. Diese Kosten trägt das Verwaltungsvermögen und somit der steuerfinanzierte Haushalt. Die dafür notwendigen Kredite sind dem finanzkompetenten Organ separat vorzulegen.<sup>2</sup>

### **c) Entwicklungskosten**

Die Entwicklungskosten nach Annahme der Planung umfassen im Wesentlichen interne und externe Kosten für die Ausarbeitung von detaillierten Nutzungskonzepten, Kostenkalkulationen, Studien zu Verkehr und Umwelt, allfälligen weiteren Immobilien- und Rechtsgutachten, externe Projektunterstützung sowie die Kommunikation. Anhand von Erfahrungswerten und Referenzen werden diese Kosten für das Mittelfeld auf 0.25 Mio. Franken geschätzt.

Die Kosten für die beabsichtigte Abgabe im Baurecht (Investorenausschreibung, Grundstückskosten wie Verträge, Grundbuch, Notariat, Vermessung u.a.) werden auf rund 0.5 Mio. Franken geschätzt. Diese sind vom Volk jedoch erst mit der Abgabe im Baurecht zu genehmigen.

### **d) Infrastruktur- und Erschliessungskosten**

Auf Basis des städtebaulichen Konzepts aus der Testplanung wurde das mutmassliche Investitionsvolumen für die gesamte Infrastruktur (Strassen, Ver- und Entsorgung sowie Grünanlagen) für das Mittelfeld geschätzt. Die Kosten wurden modulweise auf der Preisbasis der Einheitspreise und Erfahrungswerte der letzten Jahre ermittelt und weisen eine noch hohe Ungenauigkeit aus. Die für die Stadt anfallenden Infrastruktur- und Erschliessungskosten für das Mittelfeld wurden in folgende Kostenpositionen aufgeteilt:

#### ***Basiserschliessung***

Zur Basiserschliessung gehören die Erschliessungsstrasse Mittelfeld Ost sowie eine geplante Fuss- und Radwegverbindung. Gemäss Artikel 112 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0) können maximal 80 % dieser Kosten auf einen privaten Bauherrn, in diesem Fall dem Fonds, überwält werden. Demzufolge werden maximal 80 % der Kosten vom Fonds getragen, minimal 20 % gehen zulasten der Spezialfinanzierung Planungsmehrwertabschöpfung.

#### ***Detailerschliessung***

Die Detailerschliessung umfasst die neue Erschliessungsstrasse Mittelfeld Ost. Gemäss Artikel 112 BauG können die gesamten Detailerschliessungskosten dem Grundeigentümer überwält werden und gehen somit zulasten des Fonds. Dasselbe gilt für die allfällig anfallenden sogenannten Bauherrenlasten, also Bodenverunreinigung, welche nicht sanierungspflichtig sind und damit unter die Technische Verordnung über Abfälle vom 10. Dezember 1990 (TVA; SR 814.600) fallen. Diese werden erst bei einer Bebauung als Sonderabfälle speziell zu entsorgen sein.

#### ***Gebührenfinanzierte Werke***

Die grundsätzlich gebührenfinanzierten Werke wie die Ableitung des Schmutzwassers, des Reinwassers, die Quartierentsorgungsstelle und die Grunderschliessung Elektro, Wasser, Fernwärme werden vom Fonds vorfinanziert und über die Einnahmen der Anschlussgebühren, welche die zu-

<sup>2</sup> Hat die Nutzung öffentlich-rechtlichen Charakter, erfolgt diese über das Verwaltungsvermögen und somit über den steuerfinanzierten Haushalt. Kredite für die Nutzbarkeit inklusive deren Folgekosten sind dann separat zu beantragen.

künftigen Bauherrschaften bezahlen, zurückerstattet. Falls der Fonds selber baut, wird der vorfinanzierte Teil an die Anschlussgebühren angerechnet.

### **Stadtteilpark/Grünräume**

Die Realisierung des Stadtteilparks kann nur bei Annahme der Planungsvorlage Viererfeld mit dem Landerwerb vom Kanton erfolgen. Aber auch ohne Stadtteilpark sollen auf dem Mittelfeld öffentliche Grünräume geschaffen werden. Für diese müssen zunächst diverse Abbrüche erfolgen sowie der belastete Oberboden abgetragen und entsorgt werden sowie Ersatzstandorte für aufzuhebende Familiengärten, eine Bepflanzung mit Bäumen und ein zusätzlicher Spielplatz sowie eine öffentliche WC-Anlage erstellt werden. Diese Kosten sollen über die *Spezialfinanzierung Planungsmehrwertabschöpfung* finanziert werden, sind vom Verwaltungsvermögen separat zu beantragen und belasten den steuerfinanzierten Haushalt nicht, sofern die Entnahme aus der *Spezialfinanzierung Planungsmehrwertabschöpfung* vom finanzkompetenten Organ beschlossen wird.

### **Kostenverteiler**

Die gesamten Kosten für diese Erschliessungs- und Infrastrukturbauten werden auf rund 4.7 Mio. Franken (Varianz von +/- 50 %<sup>3</sup>) beziffert. Die folgende Übersichtstabelle zeigt den vorgesehenen Kostenverteiler pro Kostenposition. Auf dieser Basis wird erwartet, dass der Anteil des Fonds an den Erschliessungs- und Infrastrukturkosten ca. 4.0 Mio. Franken betragen wird.

Kostenposition	Kostenverteiler				
	Fonds	Gebühren/Sonderrechnung Abwasser	Mehrwertabgeltung Viererfeld Mittelfeld	Spezialfinanzierung Planungsmehrwert	Steuerfinanzierter Haushalt
Basiserschliessung	max. 80 % refinanziert			min. 20 %	
Detailerschliessung	100 % refinanziert				
Gebühren-finanzierte Werke	100 %	refinanziert			
Stadtteilpark/ Grünräume				min. 75 %	max. 25 %

Auf dieser Basis wird im weiteren Entwicklungsprozess unter den beteiligten Parteien Stadt, handelnd durch Tiefbauamt, Stadtgrün Bern und Immobilien Stadt Bern sowie Energie Wasser Bern (ewb) eine Planungsvereinbarung (Infrastrukturvertrag) gemäss Artikel 106 ff. Baugesetz abgeschlossen, welche die Details des dargelegten Kostenteilers regelt. Bereits heute lässt sich sagen, dass zulasten des steuerfinanzierten Haushalts im Mittelfeld keine Infrastrukturkosten anfallen werden, sofern - wie ausgeführt - der Entnahme aus der *Spezialfinanzierung Planungsmehrwertabschöpfung* dereinst bei den Kreditvorlagen zugestimmt wird. Ausserdem können die gesamten Investitionen vom Fonds über künftige Mieterträge oder bei Abgabe im Baurecht über die Baurechtszinse vollumfänglich in Wert gesetzt werden.

<sup>3</sup> Die Varianz ist so zu verstehen, dass die Kosten – welche von Fachspezialisten detailliert kalkuliert wurden – auf einem möglichen Bebauungsszenario beruhen, welches unter Umständen nach Vorliegen der Resultate aus den qualitätssichernden Verfahren anders aussehen kann. Die hier vorliegenden Zahlen sind aber auch im Vergleich mit abgerechneten Kosten aus anderen Arealüberbauungen wie Brünnen-Nord oder WankdorfCity realistisch und müssen dies im Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit auch sein.

Eine detailliertere Kostenberechnung kann erst nach Vorliegen des städtebaulichen Wettbewerbs bzw. der Projektwettbewerbe für die Parkanlage und die öffentliche Erschliessung erfolgen. Sobald die detaillierten Erschliessungs- und Infrastrukturkosten bekannt sind, werden diese dem finanzkompetenten Organ in einer separaten Kreditvorlage unterbreitet.

#### e) Weitere Folgekosten

Die unmittelbaren Folgekosten umfassen den Unterhalt des Stadtteilparks und der öffentlichen Erschliessung, welche zulasten der Erfolgsrechnung gehen werden. Es wird zurzeit mit einem Aufwand von jährlich rund Fr. 80 000.00 gerechnet. Diese Kosten fallen nach der Realisierung der Überbauung bzw. der Infrastrukturanlagen insbesondere bei Stadtgrün Bern und dem Tiefbauamt an und können nicht im Rahmen des vorhandenen Budgets abgedeckt werden. Sie sind demzufolge nach 2020 im integrierten Aufgaben- und Finanzplan (IAFP) zu berücksichtigen. Dabei ist eine klare Kostenteilung zwischen dem Baubereich und dem öffentlichen Stadtteilpark zu beachten. Es ist vorgesehen, die Finanzierung der Unterhaltskosten spätestens im Rahmen der Baukreditvorlage im Detail zu klären und dem Stadtrat zur Genehmigung vorzulegen. Die Folgekosten gehen demnach zu 100 % zulasten des steuerfinanzierten Haushalts.

### 12. Wirtschaftlichkeit

Gestützt auf die erheblich erklärte Interfraktionelle Motion GB/JA!, SP (Stéphanie Penher, GB/Rithy Chheng, SP) betreffend gemeinnützige Wohnungen auf dem Mittel- und Viererfeld sollen auf dem Mittelfeld 50 % gemeinnützige Wohnungen erstellt werden und damit 17 % mehr als dies die vom Stimmvolk angenommene Wohninitiative fordert. Durch die Mehrwertabgeltung an die hochheilige Stadt sowie die Entwicklung bis zur Baureife entstehen dem Fonds Kosten. Berechnungen der zuständigen Fachleute zeigen, dass auch bei einem Anteil von 50 % gemeinnützigem Wohnungsbau mit den zu erwartenden Baurechtszinsen auf dem Areal noch ein Entwicklungsgewinn resultieren wird, was unabdingbar ist, da es sich um Finanzvermögen handelt. Wenn dem Parlament und den Stimmberechtigten dereinst die Vorlage zur Abgabe des Areals im Baurecht unterbreitet wird, wird eine detaillierte Wirtschaftlichkeitsberechnung vorgelegt werden können.

### 13. Finanzkompetenzen

Mit der vorliegenden Planungs- und Kreditvorlage wird es möglich sein, das Mittelfeld, welches bereits der Stadt gehört, der dringend benötigten Wohnnutzung zuzuführen. Aufgrund der zentralen Lage lässt sich so aus regionaler wie auch kantonaler Sicht ein ressourcenschonendes Bevölkerungswachstum realisieren, welches den übergeordneten nachhaltigen Raumplanungszielen entspricht.

Die Kreditvorlage setzt sich im Detail wie folgt zusammen:

<b>Verpflichtungskredit</b>		
Abgeltung Planungsmehrwert gerundet	Fr.	6 770 000.00
Kosten qualitätssichernde Verfahren Phase 2.1 und 2.2	Fr.	400 000.00
Entwicklungskosten bis zum Festlegen der Bauträgerschaft	Fr.	250 000.00
<b>Total Verpflichtungskredit</b>	<b>Fr.</b>	<b>7 420 000.00</b>

Änderungen der baurechtlichen Grundordnung bedürfen in der Stadt Bern der Zustimmung der Gemeinde. Die Bestimmung des finanzkompetenten Organs für die finanziellen Verpflichtungen richtet sich vorliegend nach Artikel 6 des Reglements vom 20. Mai 1984 über die Boden- und

Wohnbaupolitik der Stadt Bern (Fondsreglement; SSSB 854.1). Danach ist ab einer Verpflichtung zwischen 5.0 Franken und 10.0 Mio. Franken der Stadtrat und ab 10 Mio. Franken die Gemeinde zuständig.

### **Antrag**

1. Der Stadtrat genehmigt die Vorlage Zonenplan und Arealentwicklung Mittelfeld.
2. Der Stadtrat empfiehlt der Gemeinde mit ... Ja- gegen ... Nein-Stimmen bei .. Enthaltungen den folgenden Beschluss zur Annahme:

Die Stadt Bern erlässt den Zonenplan Mittelfeld mit zugehörigen Vorschriften (Plan Nr. 1322/3 vom 29. April 2015). Die bisherige Zonenordnung im Planungsgebiet wird aufgehoben.

3. Der Stadtrat bewilligt einen Verpflichtungskredit von Fr. 7 420 000.00 für die Mehrwertabgeltung und für die nachfolgenden Planungs- und Entwicklungskosten zulasten der Investitionsrechnung des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik.
4. Der Stadtrat nimmt Kenntnis von den geschätzten Infrastruktur-, Erschliessungs- und weiteren Folgekosten für die Arealentwicklung Mittelfeld, von der Wirtschaftlichkeit derselben, sowie der beabsichtigten Abgabe im Baurecht. Die dafür notwendigen Kredite werden der Gemeinde nach Vorliegen des Resultats aus dem qualitätssichernden Verfahren zur Genehmigung unterbreitet.
5. Die Botschaft an die Stimmberechtigten wird genehmigt.

Bern, 14. Oktober 2015

Der Gemeinderat

Beilage:  
Abstimmungsbotschaft

## Zonenplan Mittelfeld

Die Fachbegriffe	<b>4</b>
Das Wichtigste auf einen Blick	<b>5</b>
Die Ausgangslage	<b>6</b>
Die Inhalte der Planung	<b>8</b>
Der Zonenplan	<b>11</b>
Die Vorschriften zum Zonenplan	<b>12</b>
Die weiteren Schritte	<b>14</b>
Das sagt der Stadtrat	<b>15</b>
Beschluss und Abstimmungsfrage	<b>16</b>

# Die Fachbegriffe

## Zone mit Planungspflicht (ZPP)

Die Zone mit Planungspflicht (ZPP) soll der Gemeinde vermehrten Einfluss auf die Gestaltung besonders empfindlicher oder für die Ortsentwicklung wichtiger Gebiete verschaffen. Die Überbauung einer Zone mit Planungspflicht 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 FB)

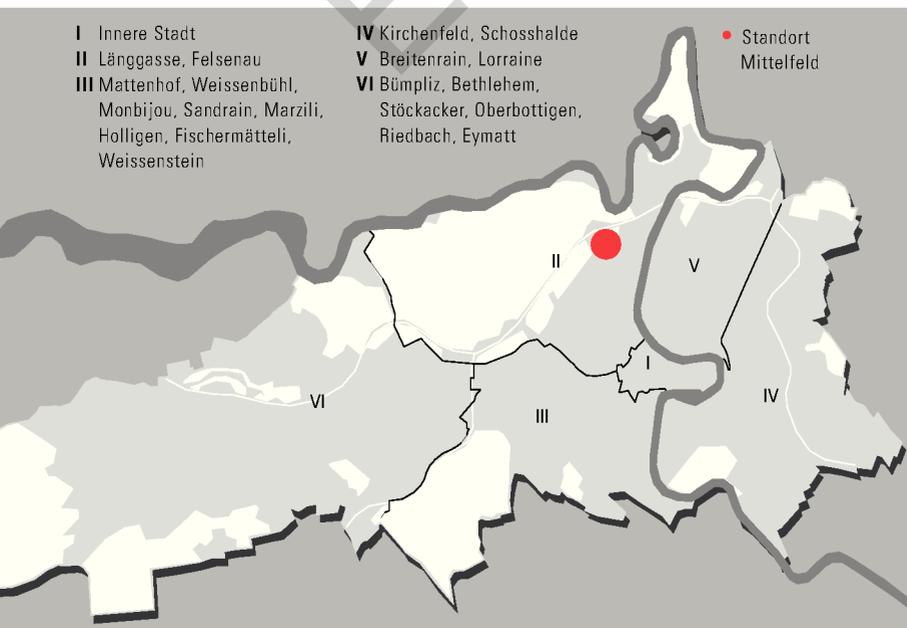
Die Freifläche FB umfasst Gebietsteile, die für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse benötigt werden und daher von privater Überbauung freigehalten werden müssen. Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse sind solche, die vorwiegend der Allgemeinheit dienen – zum Beispiel Schulhäuser, Sportanlagen oder Bäder.

## Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern

Die Liegenschaften des Finanzvermögens der Stadt Bern befinden sich zum grössten Teil im Fond 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.

## 2000-Watt-Gesellschaft

Diese Gesellschaft hat zum Ziel, den jährlichen Energieverbrauch pro Kopf stetig bis ins Jahr 2050 auf 3500 Watt respektive bis zum Jahr 2150 auf 2000 Watt Dauerleistung zu reduzieren und pro Person nicht mehr als eine Tonne Kohlendioxid zu verursachen. In Zukunft sollen mindestens drei Viertel der konsumierten Energie aus erneuerbaren, ein Viertel aus fossilen Energien stammen. Mit dem Label für 2000-Watt-Areale werden Siedlungsgebiete ausgezeichnet, die einen nachhaltigen Umgang mit Ressourcen für die Erstellung der Gebäude, deren Betrieb und Erneuerung und die durch den Betrieb verursachte Mobilität nachweisen können.



# Das Wichtigste auf einen Blick

Die Stadt Bern will auf dem Mittelfeld und dem benachbarten Viererfeld ein neues, attraktives Stadtquartier schaffen. Zu diesem Zweck muss unter anderem das Areal Mittelfeld umgezont werden. Die Stimmberechtigten befinden mit dieser Vorlage über den entsprechenden Zonenplan. Über die Vorlage Viererfeld stimmen sie parallel dazu ab.

Bern braucht dringend mehr Wohnraum. Im Stadtteil II (Länggasse-Felsenau) ist die Situation besonders prekär: Hier konnte das Wohnungsangebot in den letzten Jahren mangels Baulandreserven kaum mehr vergrössert werden. In der Zeit von 1995 bis 2013 ist dieser Stadtteil nur um 142 Wohnungen gewachsen. Gar keine Erweiterung erfuhr das öffentlich nutzbare Angebot an Freiflächen.

## Zentrumsnahe Lage nutzen

Die Stadt sucht daher seit Jahren nach Baumöglichkeiten. Zur Diskussion standen dabei immer wieder das Mittelfeld und das benachbarte Viererfeld. Aufgrund ihrer zentrurnahen und gut erschlossenen Lage eignen sich die beiden Areale besonders gut für eine Siedlungserweiterung.

## Areal Mittelfeld umzonen

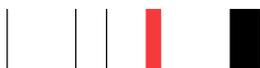
Diese guten Voraussetzungen will die Stadt Bern nutzen und auf Mittelfeld und Viererfeld ein neues, attraktives Stadtquartier für rund 3000 Menschen schaffen. Um das Vorhaben realisieren zu können, muss unter anderem das Areal Mittelfeld umgezont werden. Es befindet sich aktuell in der Zone für öffentliche Nutzungen (Freifläche FB). Neu soll es einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) zugeordnet werden (siehe «Fachbegriffe» gegenüber), welche die Realisierung eines Wohnquartiers mit öffentlichen und privaten Bauten und Anlagen im allgemeinen Interesse bezweckt.

## Wohnraum schaffen

Der Zonenplan Mittelfeld mit seinen Vorschriften schafft die nötigen Rahmenbedingungen für den Bau eines lebendigen, sozial und altersmässig durchmischten Wohnquartiers für 500 bis 600 Menschen und mit rund 150 Arbeitsplätzen. Zwei Drittel des Mittelfelds werden für die Überbauung genutzt, ein Drittel bleibt als vielfältig nutzbarer Stadtteilpark mit Familiengärten und öffentlichem Kinderspielplatz grün. Um eine Zersiedlung zu verhindern, soll das neue Stadtquartier so dicht und bodensparend wie möglich bebaut werden. Es soll zudem energetisch vorbildlich realisiert werden.

## Über Zonenplan abstimmen

Die Stimmberechtigten befinden mit dieser Vorlage über den Zonenplan Mittelfeld. Das Areal Mittelfeld befindet sich im Eigentum der Stadt Bern (Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik). Stimmen die Stimmberechtigten der Umzonung des Mittelfelds in eine Zone mit Planungspflicht zu, wird die Stadt das Areal gezielt weiterentwickeln und zur Baureife führen. Über den Kredit für die Erschliessungs- und die Infrastrukturkosten wird das finanzkompetente Organ zu einem späteren Zeitpunkt zu befinden haben. Auch über eine allfällige Abgabe der Fläche im Baurecht an Investorinnen und Investoren entscheiden die Stimmberechtigten erst zu gegebener Zeit.



## Abstimmungsempfehlung des Stadtrats

Der Stadtrat empfiehlt den Stimmberechtigten, die Vorlage anzunehmen.

# Die Ausgangslage

**Sowohl Mittelfeld als auch Viererfeld sind unbebaute, gut erschlossene und zentrumsnahe Areale. Auf ihnen soll ein lebendiges und vielfältiges Stadtquartier mit einem Stadtteilpark entstehen. Damit könnte zumindest teilweise der dringend benötigte zusätzliche Wohnraum in der Stadt Bern geschaffen werden.**

Die Idee, im Gebiet des Mittel- und Viererfelds Wohnungen zu bauen, ist in Bern nicht neu. Bereits 2004 erarbeitete die Stadt die Planungsvorlage «Viererfeld zum Wohnen» und unterbreitete sie den Stimmberechtigten. Die Vorlage wurde damals knapp verworfen.

## Fehlende Wohnungen

Seither konnte die Wohn- und Lebensqualität im Stadtteil II (Länggasse-Felsenau) weiter aufgewertet werden. Zum einen mit den flankierenden Massnahmen zum Neufeldtunnel und mit der neuen Begegnungszone an der Mittelstrasse, zum anderen mit einer verbesserten Verkehrslenkung und -beruhigung. Entsprechend begehrt sind mittlerweile Wohnungen in der Länggasse. Dies umso mehr, als die Wohnbautätigkeit in diesem Stadtteil in den letzten Jahren gering blieb. Mangels Baulandreserven konnte das Wohnungsangebot kaum vergrössert werden. Die letzten grösseren Wohnbauprojekte wurden auf dem Von Roll-Areal und an der Engehaldenstrasse realisiert.

## Attraktiver Standort

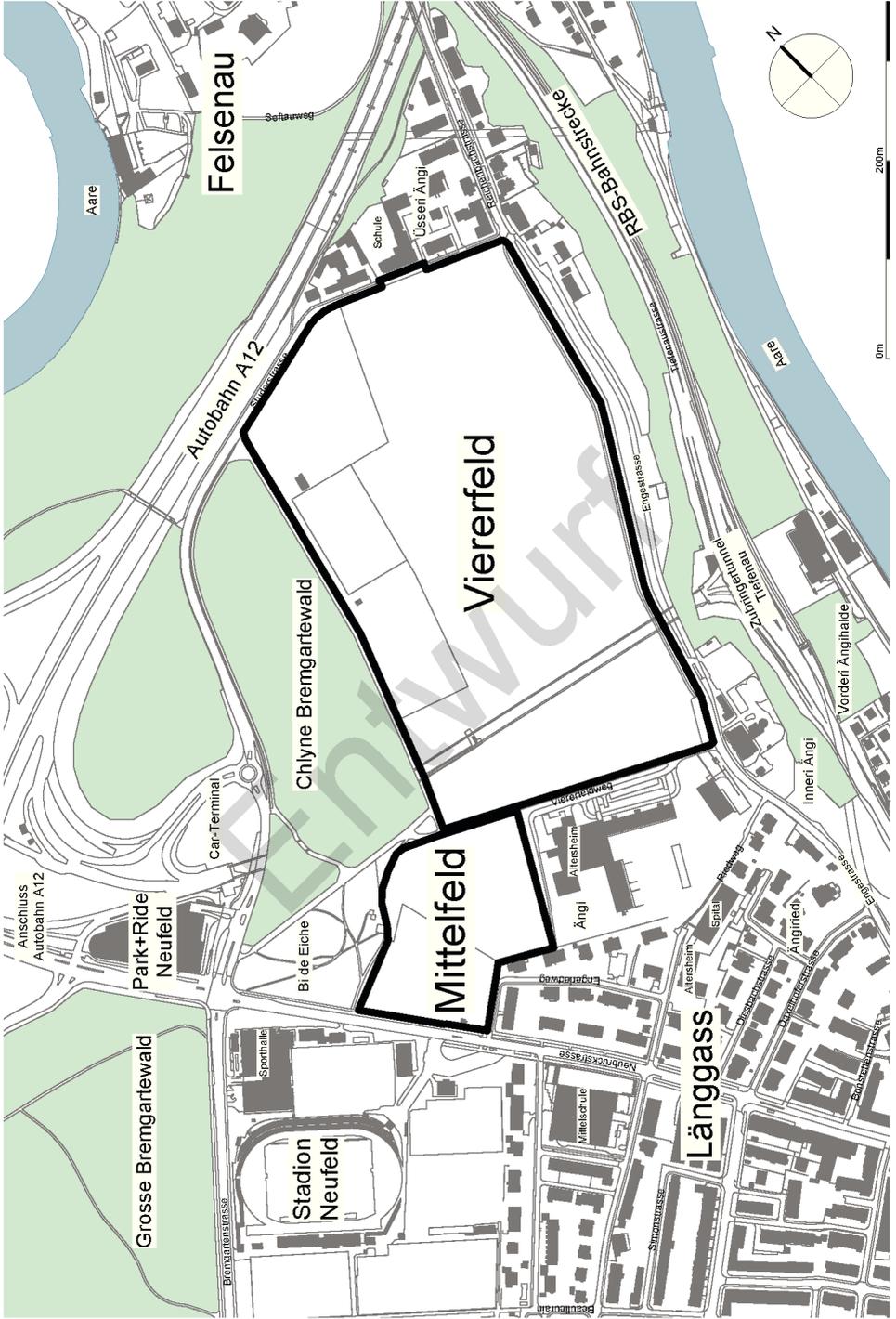
Das Mittelfeld ist zentrumsnahe gelegen, gut erschlossen und befindet sich im Eigentum der

Stadt Bern. Gemeinsam mit dem benachbarten Viererfeld ist diese Fläche daher besonders gut geeignet für den Bau neuer Wohnungen. Bereits der Quartierplan für den Stadtteil II von 2001 weist Teile des Mittelfelds und des Viererfelds als Neubaugebiete aus. Vor diesem Hintergrund wurde in der Folge ein sorgfältiger Planungsprozess eingeleitet, in dessen Verlauf eine Testplanung sowie drei Runde Tische stattfanden und ein städtebauliches Konzept erarbeitet wurde.

## Bern braucht mehr Wohnraum

In der Stadt Bern mangelt es an Wohnraum. Dies nicht zuletzt deshalb, weil die Stadt ein bedeutender Arbeitsort ist. Viele Berufspendlerinnen und -pendler möchten in Bern wohnen. Die Nachfrage nach Wohnungen ist entsprechend gross. Die bestehenden Bauzonenreserven und Verdichtungsvorhaben wie Warmbächli und Stöckacker Süd decken die Nachfrage nach Wohnungen nur etwa bis 2020. Das geplante Stadtquartier auf dem Vierer- und Mittelfeld soll sicherstellen, dass auch dem späteren Bedarf an Wohnungen Rechnung getragen werden kann. Entsprechend bedeutend ist das Bauvorhaben für die Stadt Bern.

Der Übersichtsplan auf der gegenüberliegenden Seite zeigt die beiden Areale Mittelfeld und Viererfeld im Stadtteil II (Länggasse-Felsenau). Auf ihnen soll ein neues Stadtquartier für rund 3000 Menschen entstehen.



# Die Inhalte der Planung

**Voraussetzung für die Realisierung eines Wohnquartiers auf dem Mittelfeld ist die Umzonung des Areals. Dieses befindet sich aktuell in der Zone für öffentliche Nutzungen (Freifläche FB). Neu soll es einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) zugewiesen werden.**

Der Zonenplan Mittelfeld ist eingebettet und abgestimmt in die Planungen der Hinteren Längs- und des benachbarten Viererfelds. Der Wirkungsbereich der Planung umfasst das Areal Mittelfeld mit einer Fläche von rund 27 900 Quadratmetern und beinhaltet seine Umzonung von der Freifläche FB in eine Zone mit Planungspflicht (ZPP). Beim Areal Mittelfeld handelt es sich um eine bereits erschlossene Bauzone.

## **Lebendiges und vielfältiges Quartier**

Der Zonenplan Mittelfeld mit seinen Vorschriften schafft die nötigen Rahmenbedingungen für den Bau eines attraktiven, sozial und altersmässig durchmischten Wohnquartiers für 500 bis 600 Menschen. Neben Wohnungen soll das neue Quartier auch öffentliche und private Bauten und Anlagen umfassen, welche einem allgemeinen Interesse entsprechen. Gestattet sind insbesondere Alters-, Sport- und Schulangebote.

## **Hochhäuser möglich**

Das neue Stadtquartier soll so dicht und bodensparend wie möglich bebaut werden. Auf diese Weise wird bewusst der Zersiedelung entgegengewirkt. Die Planung ermöglicht daher

35 000 Quadratmeter oberirdische Geschossfläche, wobei auf einer Fläche von maximal 7 000 Quadratmetern Arbeitsnutzungen zulässig sind. Die maximale Gesamthöhe der Gebäude beträgt unter Berücksichtigung der Höhe des benachbarten Hochhauses Bürgerheim 50 Meter. Innerhalb dieser Gesamthöhe ist die Geschosshöhe frei wählbar. Gemäss Zonenplan hat die Überbauung einen Abstand von 15 Metern zum geschützten Baumbestand an der Neubrücke- und am Viererfeldweg einzuhalten. Gegenüber der Wohnzone und dem Parkwald nördlich des Mittelfelds beträgt der Bauabstand mindestens 20 Meter. Der architektonischen Qualität der Bauten und der räumlichen Durchlässigkeit der Überbauung ist besondere Beachtung zu schenken.

## **Attraktiver Stadtteilpark**

Ein Drittel oder rund 9 300 Quadratmeter der Grundstücksfläche sind für einen öffentlichen Stadtteilpark mit Familiengärten und öffentlichem Kinderspielfeld reserviert. Dieser Grünraum wird nicht nur den Bewohnerinnen und Bewohnern, sondern auch der Bevölkerung aus den angrenzenden Quartieren zugutekommen.



Das Mittelfeld eignet sich aufgrund seiner zentrumsnahen und gut erschlossenen Lage besonders für den Bau eines neuen Stadtquartiers.

### **Kennzahlen Areal Mittelfeld**

Wohnungen: 190 bis 230

Einwohnerinnen/Einwohner: 500 bis 600

Arbeitsplätze: 140 bis 160

Maximale Gebäudehöhe: 50 Meter

Gesamtfläche (GF): 27 900 Quadratmeter

Siedlungsfläche: zwei Drittel der GF

Parkfläche: ein Drittel der GF

### **Mit oder ohne Schwimmhalle**

Das Mittelfeld gilt als möglicher Standort für eine neue städtische Schwimmhalle. Dieser Umstand wurde in der Testplanung zum Areal Mittelfeld berücksichtigt. Sie zeigte auf, dass die Entwicklung des Areals im Rahmen der angestrebten Dichte mit oder ohne Schwimmhalle möglich ist. Würde die Schwimmhalle auf dem Mittelfeld gebaut, stünde allerdings weniger Wohnbaufläche zur Verfügung. Der Entscheid für den definitiven Standort der Schwimmhalle steht noch aus.

### **Reduziertes Parkplatzangebot**

Die Erschliessung des Mittelfelds für Motorfahrzeuge erfolgt von der Neubrückestrasse aus. Attraktive Fuss- und Radwege zur Haltestelle des öffentlichen Verkehrs an der Neubrückestrasse und zum Viererfeld sind vorgesehen. Auf dem Areal Mittelfeld ist eine motorfahrzeugarme Wohnüberbauung geplant. Ausgegangen wird von einem reduzierten Wert von zirka 0,3 Parkplätzen pro Wohnung. Der reduzierte Bedarf an Abstellplätzen und deren dauerhafte Sicherung und Kontrolle sind von der späteren Bauherr-

schaft im Rahmen des Baugesuchs explizit nachzuweisen. Bereitzustellen sind auch Behindertenparkplätze, Parkplätze für Carsharing, für Besucherinnen und Besucher sowie für den Güterumschlag.

### **Energetisch vorbildlich**

Gemäss den Vorschriften des Zonenplans Mittelfeld soll die Versorgung für Raumheizung und Warmwasser zu 90 Prozent durch erneuerbare Energie erfolgen. Wird auf dem Areal eine Schwimmhalle erstellt, erfolgt die Wärmeversorgung gemäss den Vorschriften und in Übereinstimmung mit dem Energierichtplan der Stadt Bern zu mindestens 70 Prozent durch erneuerbare Energie. Soweit Flachdächer für Sonnenkollektoren oder Anlagen der Photovoltaik genutzt werden, müssen sie nicht begrünt werden. Im Weiteren gelten die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe (ES) II nach Lärmschutzverordnung.

### **Pflichten des Grundeigentümers**

Das Areal Mittelfeld gehört der Stadt Bern und befindet sich im Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Finanzvermögen). Der Fonds wird nach der Umzonung des Areals ein mehrstufiges Wettbewerbsverfahren nach SIA-Ordnung durchführen und sicherstellen, dass das Areal nach den baulichen Vorgaben der 2000-Watt-Gesellschaft entwickelt wird. Weiter wird als Ausgleich für den durch die Umzonung bedingten Planungsmehrwert ein Betrag von rund 6,7 Millionen Franken aus dem Fonds (Finanzvermögen) in den allgemeinen Gemeindehaushalt (Verwaltungsvermögen) übertragen. Schliesslich ist vorgesehen, mindestens 50 Prozent der Wohnfläche gemeinnützigen Wohnbauträgern zur Verfügung zu stellen.

### **Mitwirkung, Vorprüfung und öffentliche Auflage**

Die öffentliche Mitwirkung fand Ende 2013 statt. Sie zeigte, dass die grosse Mehrheit der Parteien und Organisationen ein weiteres moderates Bevölkerungswachstum begrüsst und das neue Stadtquartier sowie den neuen Stadtteilpark unterstützt.

Im Juli 2014 schloss das kantonale Amt für Gemeinden und Raumplanung (AGR) die Vorprüfung des Zonenplans Mittelfeld ab und stellte eine Genehmigung der Planung in Aussicht.

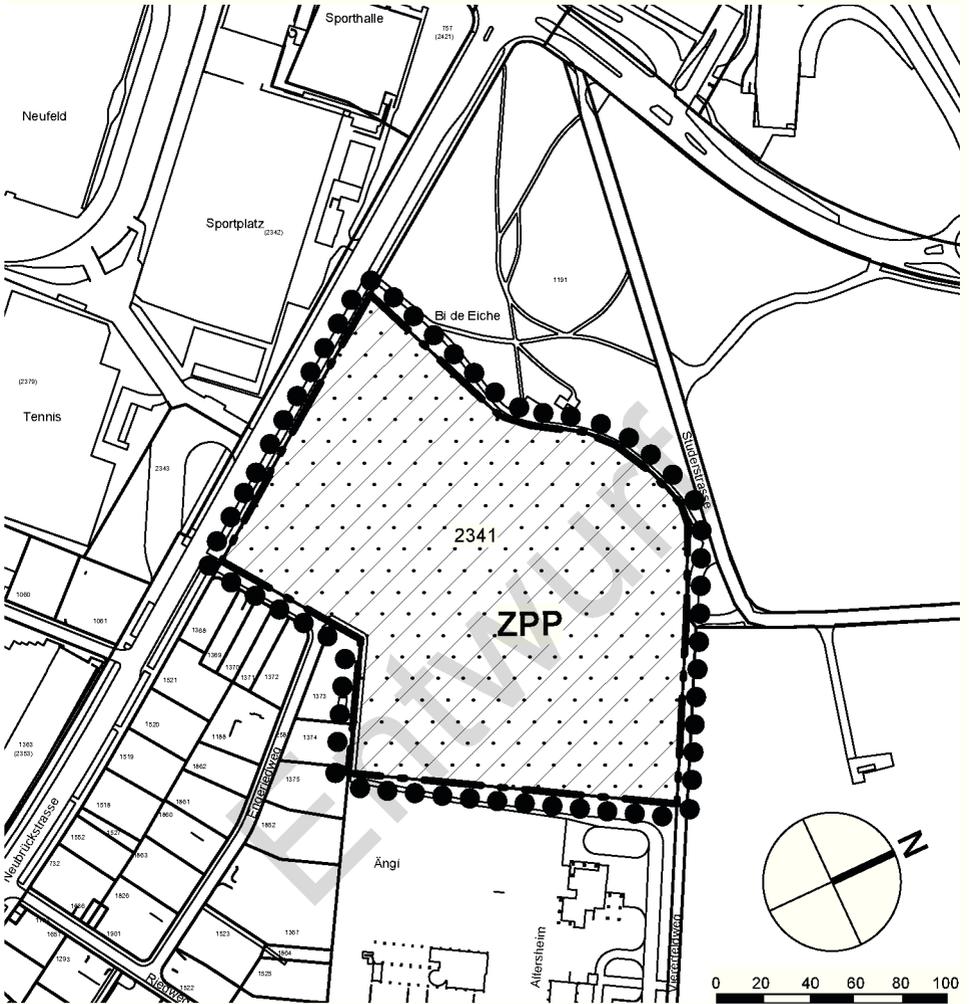
Die öffentliche Auflage fand im Juni 2015 statt. In dieser Zeit gingen 46 Einsprachen ein. Mit den Einsprecherinnen und Einsprechern konnte keine Einigung erzielt werden. Bei Annahme der Vorlage durch die Stimmberechtigten wird das AGR im Rahmen des Genehmigungsverfahrens über die hängigen Einsprachen entscheiden.

Entwurf



Das neue Stadtquartier auf dem Mittelfeld soll so dicht und bodensparend wie möglich bebaut werden.

# Der Zonenplan Mittelfeld



## Legende

### Festlegungen

- 
Wirkungsbereich
- 
Zone mit Planungspflicht (ZPP)
- 
Lärmempfindlichkeitsstufe ES II

# Die Vorschriften zum Zonenplan Mittelfeld

## 1. Allgemein

### Artikel 1 Wirkungsbereich

Der Zonenplan gilt für das im Plan umrandete Gebiet.

### Artikel 2 Verhältnis zur Grundordnung

Der Zonenplan geht der baurechtlichen Grundordnung der Stadt Bern (Bauordnung vom 15. Juni 2006, Nutzungszonenplan vom 8. Juni 1975, Lärmempfindlichkeitsstufenplan vom 14. November 1997 und Bauklassenplan vom 6. Dezember 1987 mit zugehörigen Vorschriften) vor. Ergänzend gelten die Vorschriften der Grundordnung sowie die Begriffe und Definitionen nach BMBV.

## 2. Änderungen zur Grundordnung

### Artikel 3 Zone mit Planungspflicht ZPP

- 1 Die ZPP bezweckt die Realisierung eines Wohnquartiers mit öffentlichen und privaten Bauten und Anlagen im allgemeinen Interesse. Neben dem Wohnen sind Alters-, Sport- und Schulnutzungen gestattet. Ein Drittel der anrechenbaren Grundstücksfläche ist für einen allgemein benützbaren Park mit Familiengärten und öffentlichem Spielplatz vorbehalten.
- 2 Der Planungswert beträgt 35 000 Quadratmeter oberirdische Geschossfläche. Für Arbeitsnutzungen sind insgesamt 7 000 Quadratmeter oberirdische Geschossfläche zulässig.
- 3 Die zulässige Gesamthöhe beträgt 50 Meter ohne Beschränkung der Geschoszahl. Die Beschattungstolleranzen für höhere Häuser und Hochhäuser gemäss Art. 22 der kantonalen Bauverordnung sind einzuhalten. Die arealinternen Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Gebäudelängen und -tiefen richten sich nach den Bedürfnissen einer zweckmässigen Überbauung.

Der architektonischen Qualität der Bauten und der räumlichen Durchlässigkeit der Überbauung ist besondere Beachtung zu schenken. Der Aussenraum ist öffentlich zugänglich und begrünt zu gestalten.

## 3. Ergänzende Überbauungsvorschriften

### Artikel 4 Verkehrserschliessung

- 1 Die Erschliessung für Motorfahrzeuge hat von der Neubrückstrasse aus zu erfolgen.
- 2 Attraktive Fuss- und Radwege zur Haltestelle des öffentlichen Verkehrs an der Neubrückstrasse und zum Viererfeld sind zu gewährleisten.

### Artikel 5 Abstellplätze

- 1 Die Parkplatzbemessung für Motorfahrzeuge richtet sich beim Wohnen nach Art. 54a für motorfahrzeugarme und motorfahrzeugfreie Wohnüberbauungen der kantonalen Bauverordnung. Für Fahrräder ist ein Abstellplatz pro Zimmer zu erstellen.
- 2 Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind in gemeinschaftlichen Parkierungsanlagen anzuordnen. Davon ausgenommen sind Behindertenparkplätze, Parkplätze für Carsharing, Besucherinnen und Besucher, Güterumschlag und dergleichen.

### Artikel 6 Bauabstände

- 1 Der minimale unter- und oberirdische Bauabstand zum Baumbestand am Viererfeldweg und an der Neubrückstrasse beträgt 15 Meter ab Stammmitte. Abweichungen für die Verkehrerschliessung sind gestattet.
- 2 Gegenüber der Wohnzone W und der Zone FA\* ist ein Bauabstand von mindestens 20 Metern einzuhalten. Gegenüber der Zone FC\* ist der

Grenzanbau gestattet.

#### Artikel 7 Lärmschutz

Es gelten die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe ES II nach Lärmschutzverordnung.

#### Artikel 8 Wärmeversorgung

Die Versorgung für Raumheizung und Warmwasser hat zu 90 Prozent, mit Schwimmbhalle zu mindestens 70 Prozent erneuerbarer Energie zu erfolgen. Soweit Flachdächer für Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen genutzt werden, müssen sie nicht begrünt werden.

#### Artikel 9 Realisierung

Das vom Gemeinderat am xx.xx.xxxx beschlossene städtebauliche Konzept ist mit den Leitlinien wegweisend für die Wettbewerbsverfahren. Bei etappenweiser Realisierung muss nachgewiesen werden, dass sich die Überbauung mit den wesentlichen Gestaltungsmerkmalen zweckmässig in das städtebauliche Konzept einfügt.

Entwurf

## Die weiteren Schritte

**Sobald das Areal Mittelfeld umgezont ist, wird es die Stadt Bern in qualitätssichernden Wettbewerbsverfahren gezielt und nach den Vorgaben der 2000-Watt-Gesellschaft weiterentwickeln sowie mögliche Investorinnen und Investoren suchen.**

Das Mittelfeld steht im Eigentum der Stadt Bern und ist dem städtischen Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik zugewiesen (sog. Finanz- oder Anlagevermögen). Dieser wird das Areal nach dessen Umzonung weiterentwickeln und dabei sicherstellen, dass die Überbauung nach dem SIA-Effizienzpfad Energie 2040 realisiert und damit den Vorgaben der 2000-Watt-Gesellschaft Rechnung tragen wird.

### **Entwicklungsplanung und qualitätssichernde Verfahren**

Auf der Basis der bereits vorliegenden Markt- und Wirtschaftlichkeitsstudien werden als Grundlage für die qualitätssichernden Verfahren in interdisziplinären Teams konkrete Nutzungskonzepte erarbeitet. Anschliessend ist vorgesehen, ein zweistufiges Wettbewerbsverfahren durchzuführen und auf diese Weise die Qualität der Bauvorhaben sicherzustellen. In einem ersten Schritt wird ein städtebaulicher Ideenwettbewerb für die beiden Areale Viererfeld und Mittelfeld durchgeführt. Daraus resultiert der Masterplan, der das Gesamtbild des neuen Quartiers verbindlich definiert. In einem zweiten Schritt finden Projektwettbewerbe für Erschliessungsanlagen und öffentliche Plätze sowie für die privaten Bauten statt. Für die entsprechenden Planungs- und Entwicklungskosten hat der Stadtrat bereits einen Kredit bewilligt.

### **Erschliessungs- und Infrastrukturanlagen**

Die Kosten für die zu erstellenden Erschliessungs- und Infrastrukturanlagen (Strassen, Ver- und Entsorgung sowie Grünanlagen) können im heutigen Zeitpunkt noch nicht zuverlässig genug abgeschätzt werden. Genaue Kostenkalkulationen sind erst möglich, wenn die Resultate aus den qualitätssichernden Verfahren vorliegen. Die Stimmberechtigten werden daher zu gegebener Zeit separat über eine entsprechende Kreditvorlage zu befinden haben.

### **Investorensuche**

Die Stadt plant, die Baufelder nicht selber zu bebauen, sondern im Baurecht an Investorinnen und Investoren abzugeben. Dabei ist vorgesehen, 50 Prozent der Wohnfläche gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften zur Verfügung zu stellen. Die anderen 50 Prozent der Wohnfläche sind für Mietwohnungen nach Marktmiete und für Eigentumswohnungen vorgesehen. Über die Abgabe des Mittelfelds im Baurecht werden die Stimmberechtigten ebenfalls zu einem späteren Zeitpunkt befinden. Über das ganze Areal wird eine genügende Rendite erzielt werden, so dass die Wirtschaftlichkeit gegeben ist.

# 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](http://www.ris.bern.ch/sitzungen.aspx)

# Beschluss und Abstimmungsfrage

## Beschluss des Stadtrats vom ...

Die Stadt Bern erlässt den Zonenplan Mittelfeld mit zugehörigen Vorschriften (Plan Nr. 1322 / 3 vom 29. April 2015). Die bisherige Zonenordnung im Plangebiet wird aufgeboen.

Der Stadtratspräsident:  
Claude Grosjean

Der Ratssekretär:  
Daniel Weber

## Abstimmungsfrage

Wollen Sie die Vorlage «Zonenplan Mittelfeld» 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](mailto:stadtplanungsamt@bern.ch)

Der Originalplan mit Unterlagen kann in den letzten 30 Tagen vor der Abstimmung auf der Baustelle, Bundesgasse 38 (Parterre) oder beim Stadtplanungsamt eingesehen werden.