

## Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat

### Zonenplan Riedbach (Abstimmungsbotschaft)

#### 1. Worum es geht

Der Zonenplan Riedbach beinhaltet die Umzonung der Landwirtschaftszone an der Mannenriedstrasse in die Zone für öffentliche Nutzungen und Zone für Wohnexperimente. Die Planung ermöglicht eine zonenkonforme Nutzung des ehemaligen Zivilschutzzentrums und eine dauerhafte Lösung, die alternative Wohnformen zulässt. Den Zonenplan Riedbach beschliessen die Stimmberechtigten.

#### 2. Ausgangslage

Seit der Entstehung der Zaffaraya Bewegung in den frühen 1980er Jahren hat, sich die Stadt mit den bau- und planungsrechtlichen Aspekten von alternativen Wohnformen befasst. Da alternative Wohnformen mit dem städtischen Bau- und Planungsrecht nicht vereinbar waren, gab der Gemeinderat ein Gutachten über die Möglichkeiten bzw. die Voraussetzungen für die Schaffung von derartigen Wohngebieten in Auftrag. Gemäss dem Gutachten der Professoren Zimmerli und Zaugg sind Hüttendörfer in konventionellen Bauzonen oder in Freiflächen ohne entsprechende Zweckbestimmung nicht zulässig. Die Gemeinden können aber gestützt auf das kantonale Baugesetz (Art. 72 BauG) in ihrer Nutzungsordnung Gebiete für Hüttendörfer oder ähnliche Wohnformen ausscheiden. 1990 wurde die Motion Mosimann erheblich erklärt, mit welcher der Gemeinderat beauftragt wurde, eine Zone für ein experimentelles Wohnen zu schaffen. Der politische Auftrag führte zur Planungsvorlage „Zonen für experimentelles Wohnen Neufeld und Felsenau“. Im März 1996 wurde die Vorlage von den Stimmberechtigten abgelehnt.

In den letzten Jahren haben sich neben dem Zaffaraya weitere Vereinigungen gebildet, die einen geeigneten Standort zum gemeinsamen Wohnen und Zusammenleben suchen. Als Unterkunft dienen ihnen zu Wohnraum ausgebaut Bauwagen. Diese Gruppen stellten ihre Wagen anfänglich auf privaten Grundstücken ab, ohne eine Bewilligung dafür einzuholen. Beschwerden der betroffenen Grundeigentümer sowie politische Vorstösse bewogen den Stadtpräsidenten, die Problematik mit den betroffenen Behörden und Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern im Rahmen eines Runden Tisches zu diskutieren. Im Oktober 2008 formulierten die Burgergemeinde, die Stadtbauten Bern, das Regierungsstatthalteramt, das kantonale Amt für Grundstücke und Gebäude, die Kantonsplizei Bern, ewb sowie die Stadtverwaltung eine gemeinsame Strategie zum Thema des alternativen Wohnens. Einerseits wurden die Stadtbehörden beauftragt, innerhalb der nächsten drei Jahre eine gesetzeskonforme Regelung für alternative Wohnformen auszuarbeiten und dem zuständigen Organ zum Entscheid vorzulegen. Andererseits verpflichteten sich die Teilnehmenden bis zum Vorliegen eines politischen Entscheids den alternativen Gruppierungen Grundstücke zeitlich befristet zum Wohnen zur Verfügung zu stellen.

### 3. Standortevaluierungen

Der Gemeinderat nahm im Mai 2010 einen neuen Anlauf für die Schaffung einer Zone für alternatives Wohnen. Er beschloss zu prüfen, inwieweit sich Areale an den Standorten Riedbach, Neubrück, Hasli und Fussacker für eine entsprechende Zone eignen. Es handelt sich dabei um Areale im Eigentum der Stadt bzw. der Burgergemeinde Bern. Bei der Festsetzung von Zonen muss die Planungsbehörde, die im Raumplanungsgesetz vorgeschriebenen und im öffentlichen Interesse liegenden Ziele und Grundsätze berücksichtigen (Art. 1 und 3 Bundesgesetz vom 22.6.1979 über die Raumplanung; RPG; SR 700). Dies gilt auch für die Schaffung von alternativen Wohnzonen. Für die Standortwahl heisst dies:

- keine Zoneninseln oder zumindest keine „Nutzungsinseln“;
- kein Konflikt mit übergeordnetem Recht (z.B. Lärmschutz, Naturschutz, Umweltschutz);
- die Erschliessung mit Wasser, Abwasser und Energie muss die Minimalanforderungen erfüllen.

Ein weiteres Kriterium für die Standortwahl ist dem Gutachten Zimmerli/Zaugg zu entnehmen. Es wird darauf hingewiesen, dass ein Areal in der Nähe von Wohnsiedlungen unter dem Gesichtspunkt des privatrechtlichen Immissionsschutzes (Art. 684 Schweizerisches Zivilgesetzbuch von 1912, ZGB; SR 210) problematisch sein kann. Dies wird damit begründet, dass in der näheren Nachbarschaft von Hüttensiedlungen und dergleichen mit Lärm- und Geruchsmissionen (z.B. Feuerstellen) gerechnet werden muss. Um Konflikten vorzubeugen, können in planungsrechtlicher Hinsicht nur Grundstücke in Frage kommen, die an einen Siedlungsansatz angrenzen.

Die Machbarkeitsstudien für die vier Grundstücke ergaben folgendes Ergebnis:

Der Standort Neubrück (Parzelle Bern Gbbl.-Nr. 02/2030) bietet ein zu kleines Nutzflächenangebot und ist wegen der Hochspannungsleitung ungeeignet. Die grösseren Standorte im Hasli und Fussacker hingegen erfordern hohe Investitionen und sind aus raumplanerischen Gründen stark umstritten, was zu grossen Unsicherheiten führt. Der Standort Hasli liegt isoliert am Wohlensee. Mit der Umzonung würde eine Zoneninsel geschaffen. Er liegt in der Uferschutzzone nach dem Gesetz vom 6. Juni 1982 über See- und Flussufer (SFG; BSG 704.1), an welche seewärts ein kantonales Naturschutzgebiet angrenzt. Auch der Standort Fussacker ist sehr isoliert im äussersten Westen der Stadt gelegen und stellt in der Landwirtschafts- und Schutzzone (Landschafts- und Ortsbildschutzareal) eine Zoneninsel dar. Es besteht das erhebliche Risiko von Verzögerungen im Planungsverfahren und sogar der Nichtgenehmigung der Zonen für Wohnexperimente durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung. Aufgrund der übergeordneten Rahmenbedingungen weist nur der Standort Riedbach die nötigen Voraussetzungen für die Schaffung einer Zone für Wohnexperimente auf. Der Standort grenzt an bestehende öffentliche Bauten und Anlagen und ist erschlossen. Im Vergleich mit den anderen Standorten hat Riedbach auch das deutlich beste Kosten-Nutzenverhältnis.

Der Gemeinderat hat in der Folge beschlossen, die Planung einer Zone für Wohnexperimente am Standort Riedbach fortzusetzen.

### 4. Standort Riedbach

Der Standort Riedbach an der Mannenriedstrasse liegt im äussersten Westen der Stadt Bern. In unmittelbarer Nähe befinden sich heute ein Ausbildungszentrum für öffentliche Dienste und

eine unterirdische Zivilschutzanlage. Westlich davon liegt die Schiessanlage Riedbach. Er liegt ausserhalb des dicht besiedelten Wohngebiets und entspricht somit den Anforderungen des Gutachtens Zimmerli/Zaugg und den Erfahrungen, welche im Zusammenhang mit der Platzierung des Vereins Alternative (Stadtnomaden) gesammelt wurden. Ende Juni 2012 wohnten insgesamt 23 Personen in den benachbarten Liegenschaften. Das Gelände ist eben und wird heute landwirtschaftlich genutzt. Die Zufahrt erfolgt über die Mannenriedstrasse. Die S-Bahnstation und die Postautohaltestelle sind rund ein Kilometer entfernt. An Ort sind Werkleitungen für die Erschliessung vorhanden. Die Abfallentsorgung ist mit den Nachbarliegenschaften sicher gestellt. Der Planungswert der Lärmschutzverordnung kann in der Zone für Wohnexperimente ohne Massnahmen eingehalten werden.

Der Planungserimeter umfasst die an der Mannenriedstrasse liegenden Parzellen Bern Gbbl.-Nr. 6/1309, 6/4078 und 6/3603, bzw. Teile davon. Die Grundstücke gehören der Stadt und sind im Nutzungszonenplan der Landwirtschaftszone zugewiesen. Die vorgesehene Nutzfläche innerhalb der Zone für Wohnexperimente beträgt rund 6 000 m<sup>2</sup>. Das Areal ist im kantonalen Inventar für Fruchtfolgeflächen (FFF) eingetragen. Als FFF bezeichnet man das qualitativ bestgeeignete und ackerfähige Kulturland, welches u.a. in Krisenzeiten die Versorgung mit Lebensmitteln sicherstellen soll. Die FFF müssen besonders geschont werden und sollen in ihrem Bestand erhalten bleiben. Sie sind für landwirtschaftliche Nutzungen vorgesehen und können nur unter bestimmten Voraussetzungen anderweitig beansprucht werden. So zum Beispiel dann, wenn die Bodenfruchtbarkeit auch mit der neuen Nutzung erhalten oder mit raumplanerischen Mitteln dauerhaft gesichert bleibt.

## 5. Zonenplan

Nach der kommunalen Bauordnung ist die Errichtung eines Wagen- oder Hüttendorfs nicht zulässig. Die Schaffung einer solchen Siedlungsform ist weder in der Wohnzone noch in der Arbeitszone oder in Zonen für öffentliche Nutzungen zulässig. Auch ausserhalb der Bauzone sind das Errichten eines Dauerstandplatzes und das Aufstellen von Bauwagen oder Hütten mangels Standortgebundenheit rechtlich unzulässig. Es ist unabdingbar, dass eine spezielle Nutzungszone oder eine Überbauungsordnung geschaffen wird, in der die Ansiedlung mit Hütten, Bauwagen und dergleichen ausdrücklich vorgesehen ist. In das Planungsverfahren mit einbezogen wird auch die bestehende Zivilschutz- und Schiessanlage Riedbach.

Der Zonenplan Riedbach beinhaltet die Umzonung des im Wirkungsbereich liegenden Areals in die Zone für Wohnexperimente und die Zone für öffentliche Nutzungen (Zone FB).

Die Zone für Wohnexperimente dient dem Wohnen und dem Verrichten von Arbeiten in naturverbundener Umgebung. Neben leicht entfernbar und nicht unterkellerten Hüttenbauten sind auch Wohn- und Bauwagen sowie ähnliche Unterkünfte mit zugehörigen Abstellplätzen für Fahrzeuge gestattet. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung. Die zulässige Gesamthöhe beträgt 5 Meter. Der Grenzabstand zur Zone für öffentliche Nutzungen und zur Landwirtschaftszone hat wenigstens 3 Meter zu betragen. Im Übrigen sind die Anordnung der Bauten, die Bauabstände sowie die Baulängen und -tiefen frei. Regenwasser muss innerhalb der Zone versickert werden. Die Bauten haben neben den sicherheits- und gesundheitspolizeilichen Ansprüchen auch den Anforderungen der Umweltschutzgesetzgebung zu genügen. Zur Einordnung in das Landschaftsbild sind gegen die Landwirtschaftszone Bäume und Sträucher zu pflanzen. Für die Gesamtanlage ist eine Nutzungsvereinbarung mit der Stadt abzuschliessen. Bleibt die Zone für Wohnexperimente nach Inkrafttreten des Zonenplans während 5 Jahren im Sinne der Zweckbestimmung ungenutzt, gelten wiederum die

Bestimmungen der Landwirtschaftszone mit Rekultivierungspflicht in Fruchtfolgeflächenqualität.

Die Zone FB ist für standortgebundene öffentliche Nutzungen, wie Armee-, Zivilschutz- und Schiessanlagen im heutigen Umfang bestimmt. Die zulässige Bruttogeschossfläche beträgt gesamthaft 10 000 m<sup>2</sup>. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung. Innerhalb der Zone richten sich die Anordnung der Bauten, die Bauabstände sowie die Baulängen und -tiefen nach den Bedürfnissen einer zweckmässigen Nutzung. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 11 Meter. Oberirdische Parkplätze für Motorfahrzeuge sind gestattet. Der Baum- und Gehölzbestand ist zu erhalten.

## **6. Erschliessung**

Der Aufwand zur Erschliessung der Zone für Wohnexperimente mit zwei Ver- und Entsorgungsstellen für Wasser, Abwasser und Elektrizität wird auf rund Fr. 70 000.00 geschätzt. Für die notwendige Verlegung der bestehenden Freileitung in den Boden fallen nach Schätzung von ewb Kosten in der Höhe von Fr. 170 000.00 an.

Die Erschliessungskosten werden von der Stadt vorfinanziert. Die Mietbedingungen der Zone für Wohnexperimente werden in der abzuschliessenden Nutzungsvereinbarung verbindlich geregelt. Die Verbrauchskosten für Strom, Wasser und Abwasser werden die Bewohnerinnen und Bewohner selber tragen.

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

### *Mitwirkung*

Die öffentliche Mitwirkung fand vom 3. November bis 5. Dezember 2011 statt. Zum Planungsentwurf gingen 37 Stellungnahmen ein.

Die Absicht mit der Zone für Wohnexperimente eine dauerhafte Lösung für alternative Wohnformen zu finden, wird einzig von der SP begrüsst und unterstützt. Auch eine Minderheit der QBB stimmt einer gesetzeskonformen Regelung für alternative Wohnformen zu. SVP und FDP wie auch die anderen Vereinigungen sowie Privatpersonen lehnen die Schaffung einer Zone für alternative Wohnexperimente in der Stadt Bern grundsätzlich ab. Das Bedürfnis nach einer Zone für Wohnexperimente sei nicht ausgewiesen. Die Stimmberechtigten hätten die Schaffung von Hüttendorfzonen im Jahre 1996 an der Urne klar abgelehnt. Es bestehe keinerlei öffentliches Interesse an einer Spezialzone zur Befriedigung von partikulären Interessen einer kleinen Randgruppe. Sofern jemand entgegen den Konventionen leben wolle, sei dies sein gutes Recht, gleichzeitig aber auch Privatsache.

### *Vorprüfung*

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) hat die Vorprüfung des Nutzungszonenplans Riedbach mit Bericht vom 19. Oktober 2012 abgeschlossen.

Es hält in der Gesamtwürdigung zusammenfassend fest, dass es sich bei der Zone für Wohnexperimente um eine spezielle Wohnzone handelt und eine bestimmte Standortgebundenheit ausserhalb der Siedlungsgebiete grundsätzlich attestiert werden kann. Zusammen mit der Zivilschutzanlage bilde die neue Zone für Wohnexperimente einen Siedlungsansatz, welcher sich in das bestehende Siedlungsmuster der Umgebung integriere.

Die Genehmigung der Planung Riedbach wird gestützt auf eine Interessenabwägung in Bezug auf die Beanspruchung der Fruchtfolgeflächen mit der Auflage der Rekultivierbarkeit in Aussicht gestellt.

#### *Öffentliche Auflage*

Die öffentliche Auflage fand vom 22. November bis 21. Dezember 2012 statt. In dieser Zeit gingen zehn Einsprachen ein, nämlich von der SVP Stadt Bern, der SVP Bümpliz und Umgebung, Bund der Steuerzahler und Vereinigung BernAktiv, der BDP Stadt Bern, vom Leist Oberbottigen sowie von 20 Privatpersonen.

In den Einsprachen wird im Wesentlichen geltend gemacht, dass

- die Grundsätze für den Umgang mit Fruchtfolgeflächen gemäss kantonalem Richtplan nicht erfüllt sind,
- die Zone für Wohnexperimente zeitlich nicht befristet ist und es unklar ist, wer künftig die Zone für Wohnexperimente nutzen darf,
- die Zone für Wohnexperimente übermässige Lärm- und Geruchsimmissionen verursachen wird,
- die Einzonung der bestehenden Schiess- und Zivilschutzanlage in die Freifläche FB nicht gerechtfertigt ist.

Den Einsprachen ist entgegenzuhalten, dass

- die Planungsvorlage den übergeordneten Grundsätzen genügt, wenn das Gelände nach Aufgabe des Standorts als Zone für Wohnexperimente innert absehbarer Zeit als Fruchtfolgefläche rekultiviert wird,
- die Zone für Wohnexperimente nach Inkrafttreten des Zonenplans in die Landwirtschaftszone zurückfällt, wenn es während 5 Jahren nicht für die vorgesehene Nutzung beansprucht oder die Nutzung aufgegeben worden ist,
- die Benutzung der Zone für Wohnexperimente den vorgängigen Abschluss einer Nutzungsvereinbarung mit der Stadt erfordert,
- die Einzonung der bestehenden Bauten und Anlagen in die Freifläche FB im Hinblick auf den Umzug des Quartieramts und des Zivilschutzes in die neue Feuerwehrkaserne zweckmässig ist.

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 Einsprachen beantragen. Das AGR wird über die Einsprachen entscheiden.

#### **Antrag**

1. Der Stadtrat genehmigt die Vorlage Zonenplan Riedbach.
2. Er empfiehlt den Stimmberechtigten mit .. Ja- gegen .. Nein-Stimmen bei .. Enthaltungen den folgenden Beschluss zur Annahme:

Die Stadt Bern erlässt den Zonenplan Riedbach mit zugehörigen Vorschriften (Plan Nr. 1413/3 vom 26. Oktober 2012).

Die bisherige Zonenordnung im Planungsgebiet wird aufgehoben.

3. Er genehmigt die Botschaft an die Stimmberechtigten.

Bern, 30. Januar 2013

Der Gemeinderat

Beilage:  
Entwurf Abstimmungsbotschaft