

Stadtplanungsamt
Zieglerstrasse 62
Postfach 3001 Bern

26.11.2018 / schä

Stellungnahme QUAV4 zum Zonenplan Egelsee WysslochVerabschiedet an der Delegiertenversammlung vom 20.11.2018
Abstimmungsergebnisse siehe untenstehend.

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir danken für die Gelegenheit Zonenplanänderung Egelsee Wyssloch Stellung zu nehmen.
Unsere Anmerkungen beziehen sich auf den Erläuterungsbericht vom 5. Oktober 2018.**Vorbemerkungen**

Seit 2003, seit dem bürgerlichen Vorstoss 'Quartierpark Bern Ost' befasst sich die Quartierkommission QUAV4 in unterschiedlicher Intensität mit dem Perimeter zwischen Muristrasse und A6. In verschiedene Geländekammern gegliedert ist dieser einzigartige Grünzug ein unverzichtbares Stück Natur, Erholungsraum und Identitätssort für Generationen von QuartierbewohnerInnen aber auch für Erholungssuchende aus der ganzen Stadt. Nicht nur der romantische Egelsee samt leider selten werden den Winterfreuden, sondern der ganze Perimeter war schon immer gleichzeitig ein ökologisch wertvoller Rückzugsraum für die Natur als auch Spiel- Entdeckungs- und Begegnungsort für Gross und Klein. QUAV4 hat sich von allem Anfang an vehement dafür eingesetzt, dass diese öffentlichen Interessen nebeneinander Platz haben und weiter gefördert werden sollen. (siehe 'Chronologie' im Anhang). Immer wieder wurden QuartiervertreterInnen formell zu Stellungnahmen und Arbeitsgruppen oder etwas weniger formell zu Workshops eingeladen um zu verschiedenen Aspekten der Entwicklung im Raum Egelsee- Wyssloch Stellung zu nehmen. Bisher hat sich die Quartierkommission in konsistenter und konsequenter Weise immer einstimmig oder grossmehrheitlich hinter die Absicht der Entwicklung des ganzen Perimeters zum Stadtteilpark Wyssloch gestellt. Auch an dieser Delegiertenversammlung vom 20. November 2018 gab es Stimmen - hauptsächlich Jüngere, Eltern und BewohnerInnen der neueren Quartierteile - die sich vehement für den neuen Schul- Natur- und Begegnungsort Wyssloch einsetzten und die grosse Chance für die Kinder in einer solchen Umgebung betonten. Allerdings waren bei der Diskussion zur Stellungnahme zum Entwurf des Zonenplans, die Mehrheiten weniger eindeutig, die Skepsis gegenüber dem gewählten Standort des Schulneubaus war auffallend deutlich.

Abstimmung 1:

Mit dem Stimmenverhältnis 10:8 wurde knapp entschieden, auf die Vorlage einzutreten, respektive dem vorgeschlagenen Schulhaus-Standort zuzustimmen.

Abstimmung 2:

Soll der Entwurf Punkt für Punkt behandelt werden? 2 Ja, 14 Nein, 2 Enth

Abstimmung 3:

Der Stellungnahme wie als Entwurf am 9.11. verschickt, wurde anschliessend mit 12 Ja: 5 Nein bei 1 Enthaltung zugestimmt unter der Voraussetzung, dass folgende Punkte (zum Teil Minderheitsstandpunkte, zum Teil allgemeine Ergänzungen) extra zu erwähnen seien:

- Die Lage des Schulbaus störe den Naturraum empfindlich, er enge den gesamten Grünraum an einer kritischen Stelle ein, an welcher bereits der Bau einer Turnhalle erfolgreich verhindert worden sei
- es sei unklar, ob das Gehölz an der Nordwestseite der Schulparzelle nicht als Wald zu taxieren und deshalb geschützt sei,
- die Verlegung in die hintere Schosshalde (burgerliches Jugendheim) sei nochmals ernsthaft zu prüfen
- es sei angesichts der bekannten Schwankungen des Schulraumbedarfs unverständlich, dass die Fläche in der Überbauung Schönberg Ost ausgeschieden worden sei und nun nicht von Beginn weg mit einem Modulbausystem geplant werde
- der Standort sei ohnehin zu schlecht erschlossen > sh. Bemerkung zu Unterschreitung der PP Pflicht (5.4 Verkehr), dabei gehe es nicht nur um die Anzahl an Parkplätzen, sondern um die weder durch die Egelgasse noch ab Laubeggstrasse erwünschte Zufahrt durch den Grünraum.
- der Plan sei unzulänglich, da weder der geöffnete Bachlauf noch die dazugehörigen Gewässerabstände eingezeichnet seien
- es fehle eine Flugaufnahme, mit eingezeichnetem Gesamtperimeter (Titelbild ist ungenügend)
- der Schulhausplan und die Entwicklung beim Entsorgungshof seien verfahrensmässig zu entkoppeln
- es fehlten Aussagen zur Entwicklung des Abschnitts zwischen Laubeggstrasse und ZPK
- der Planungsbericht gebe zu wenig Auskunft wie das Wettbewerbsergebnis in die definitive ZPVorlage eingearbeitet werden soll,
- es ist nicht nachvollziehbar dass zuerst ein Wettbewerbsprogramm gemacht, und der ZP hinterher geliefert wird
- es werden weiter vermisst: die Erläuterung für Nicht-Fachleute, wie die Begriffe Nutzungszonenplan, Bauklassenplan und Zonenplan einzuordnen sind und wie genau das weitere Vorgehen Schritt für Schritt (Planungsablauf, Mitwirkungs- respektive Einsprachemöglichkeiten und Rechtsverbindlichkeit etc.) geplant sei.

Stellungnahme im Detail : 12 Ja: 5 Nein bei 1 Enthaltung

Zum Entwurf Zonenplan / Erläuterungsbericht

01 Zusammenfassung Ausgangslage Raum Egelsee - Wyssloch

1.1 **Vorschlag:** Die Formulierung in Zeile 2 'quartierorientierte Nutzungen mit einem Gastgewerbebetrieb' würden wir gerne durch die etwas offenere Formulierung: *'quartierorientierte, gastgewerbliche und kulturelle Nutzungen'* ersetzen.

Begründung: Die Quantifizierung von *einem* Gastgewerbebetrieb könnte unter Umständen und bei spitzfindiger Auslegung die heutigen durch den SOML oder durch andere Quartierorganisationen betriebenen temporären Beizangebote ausschliessen (und umgekehrt).

1.2 2. Abschnitt:

Vorschlag: hier müsste es heissen: Mit der vorliegenden Zonenplanänderung wird der Zweck *der Zone in den ersten Abschnitten zwischen Muristrasse und Laubeggstrasse* als Stadtteilpark...

Begründung: Der Zonenplan macht keine Aussage über den Abschnitt nördlich der Laubeggstrasse.

Anmerkung: Wenn man die Formulierung auf den Abschnitt nördlich der Laubeggstrasse ausweiten würde, z.B. indem man den in der Landwirtschaftszone verbleibenden Bereich in eine Schutzzone SZA oder SZB einteilen würde, könnte man sich eine weitere unbedeutende Volksabstimmung ersparen.

1.3 Letzter Abschnitt:

Vorschlag: ... sowie die Aufzonung der FA zur FB für die geplante.... Man könnte den Satz anfügen: *'Es handelt sich mehrheitlich um einen Flächenabtausch, denn die Fläche westlich des Wysslochguts wird dafür von FB zu FA zurückgestuft.'*

Begründung: Facts**02 Anlass der Planung**

Keine Bemerkungen - allenfalls 'notwendige' etwas besser präzieren!

03 Baurechtliche Bedingungen

Keine Bemerkungen

04 Weitere Rahmenbedingungen**4.3 Gebäude an der Muristrasse**

4.3.1. Einfügen nach 1. Satz in 2. Zeile: das Nutzungsmass wird über den gesamten Planungsperimeter für die Freifläche A FA gesamthaft berechnet. Oder: Verweis auf Ziffer 6.2 wo dies unter 'Mass der Nutzung' erläutert wird

4.3.2. Folgender Satz stimmt inhaltlich nicht: 'Das Wohnhaus Muristrasse 21 hat eine Besitzstandsgarantie auf die Wohnnutzung solange das Gebäude erhalten bleibt.'

Vorschlag: Ganzen Abschnitt ersetzen durch eine generelle Formulierung:

Bauten auf dem ganzen Zonenplanperimeter haben bezüglich Nutzungsmass und Dimension grundsätzlich Bestandesgarantie. Bei ausgewiesenem Bedarf können - im Sinne der in der Einleitung formulierten Ziele - mittels qualitätssichernden Verfahren auch Ersatzbauten erstellt werden.

Wir raten zudem davon ab, den Begriff 'Besitzstandsgarantie' zu verwenden, der im Baugesetz verwendet wird und als Argument gegen eine Umnutzung z.B. des Entsorgungshofs verwendet werden kann.

Begründung: Die (private) Wohnnutzung zu schützen ist nicht im Sinne eines Stadtteilparks für die Öffentlichkeit und behindert in Zukunft eine flexible Entwicklung innerhalb der knappen möglichen Nutzflächen. Dies gilt sowohl für die Wohnnutzung des Gebäudes 21 e als auch des Wohnhauses am Nordende des Egelsees. Dies umso mehr, als alle Gebäude im Besitz des städtischen Liegenschaftsfonds sind. Der Zonenplan sollte klarstellen, dass die Wohnnutzung im FA zonenfremd ist.

4.3.3 Ergänzung zu Nutzungsmass und -Reserve: > siehe auch Ziffer 6.2

Aufgrund der mündlichen Information durch die Projektleitung beim SPA schlagen wir vor, Nutzungsmass und -Reserve zu präzisieren. Die durch die verschiedenen bestehenden Bauten konsumierten Flächenanteile in FA sind einzeln auszuweisen. Dann wird auch ersichtlich, dass z.B. nach Rückbau des Modulbaus die aktuell sehr knappe Nutzflächenreserve wieder etwas Spielraum erhält.

Das Nutzungsmass in den 2 Parzellen FB für Schulhaus und Tagesschule werden je separat berechnet.

4.4 Verträge zwischen den Eigentümern

Letzte Zeile: es handelt sich offenbar nicht um *einen* Dienstbarkeitsvertrag, sondern um: *'geltende Dienstbarkeitsverträge'*.

4.5 Gewässerraum:

Wir begrüßen, dass der Vorschlag der QUAV4 in der Stellungnahme zum Gewässerraum vom April 2018 vom SPA aufgenommen und offenbar im kantonalen Vorprüfungsverfahren positiv beurteilt wurde. Damit würde lediglich das gesamte Südufer vom Leisthaus bis und mit Parzelle Entsorgungshof als 'dicht bebaut' eingestuft. Der Gewässerraumabstand wird damit in diesem

Bereich auf lediglich 3m reduziert.

05 Konzept

5.1 Städtebau und Nutzung

'Bei einer Umnutzung oder einem Neubau erlöscht die Bestandesgarantie': diese Formulierung verhindert, dass das Gebäude des Entsorgungshofs für Quartiernutzungen umgenutzt werden kann!

Vorschlag: Siehe Formulierung zu Punkt 4.3.2.

Streichen des Abschnitts von: Die heute vorhandenen Gebäude... bis ...erlöscht die Besitzstandsgarantie'.

Begründung: Wir raten davon ab, den Begriff 'Besitzstandsgarantie' zu verwenden, der im Baugesetz verwendet wird und als Argument gegen eine Umnutzung z.B. des Entsorgungshofs verwendet werden kann.

5.2 Familiengärten

Wurde abgeklärt ob sich dieser alte Begriff noch mit den neuen Gartenformen von SGB verträgt?

5.4 Verkehr

Thema Parkplätze:

Vorschlag: Die Formulierung 'Die Anforderung an die Anzahl zu erstellender PP für Autos (und Fahrräder) ist gemäss kantonaler Gesetzgebung umzusetzen', ist zu streichen oder zumindest zu differenzieren.

Begründung: Im Wettbewerb für den Schulbau und die Tageschule wurden insgesamt nur 4 PP verlangt. Je 2 pro Gebäudekomplex. Dies in der Absicht, die Fahrbewegungen im Stadtpark auf das absolute Minimum zu beschränken. Also kein Abholverkehr durch Eltern, keine Lehrer-PP etc. Würden die kantonalen Vorschriften angewendet, müssten offenbar mindestens 12 PP erstellt werden. Die Formulierung ist also so abzuändern, dass diese Anzahl PP sicher nicht in die Freiflächen A oder B zu liegen kommen.

06 Planungsvorlage

Im ersten Satz heisst es: 'Gegenstand ... sind die folgenden geringfügigen Anpassungen....'

Vorschlag: 'geringfügig' streichen

Begründung: es kann sich nicht um geringfügige Anpassungen handeln, wenn man die Zonenplanänderung in eine Volksabstimmung bringt.

2. Abschnitt: 'Die bestehende Zone FB wird in den nordöstlichen Teil... verschoben.

Vorschlag: 'Ein Teil der bestehenden Zone FB...'

Begründung: Facts

6.1 Zweckbestimmung

im 2. Abschnitt: 'Nutzungen wie quartierorientierte...'

Vorschlag: gleiche Formulierung für Zweckbestimmung für FA wie in Einleitung 01: 'quartierorientierte, gastgewerbliche und kulturelle Nutzungen'

Begründung: siehe 1.1

6.2 Mass der Nutzung

Vorschlag: Aufgrund der mündlichen Information durch die Projektleitung beim SPA schlagen wir vor, Nutzungsmass und -Reserve an dieser Stelle zu präzisieren.

Das Nutzungsmass wird über den gesamten Planungssperimeter für die Freifläche FA gesamthaft berechnet (Quotient 0.1). FB wird in 2 separate Perimeter geteilt und je separat berechnet (Quotient 0.6)

Dazu gehört eine Tabelle, wo die verschiedenen bestehenden Bauten und deren bereits 'konsumierte' Flächenanteile einzeln ausgewiesen werden.

Begründung: Damit wird auch ersichtlich, welchen Spielraum der Wegfall eines Gebäudes auf die gesamte Nutzfläche ergibt, dass z.B. nach Rückbau des Modulbaus in 8 Jahren die aktuell sehr knappe Nutzflächenreserve wieder etwas Spielraum erhält.

6.3 Grundzüge Überbauung und Gestaltung

'Die maximale Gesamthöhe für Neubauten ist in der Planungsvorlage gemäss BO festgelegt. Die Festlegung für die Gesamthöhe wird nach Vorliegen des Wettbewerbsergebnisses präzisiert.' Was gilt nun? In der Planlegende zum Zonenplan steht zudem unter 'Festlegungen': 'In der Zone FB sind Neubauten bis zu einer Geschosshöhe von 20m zulässig.'

Vorschlag: Einheitliche und aufeinander abgestimmte Formulierung wählen. 20 m Gebäudehöhe sind weder erwünscht noch notwendig.

Begründung: Dafür wird ja u.A. das qualitätssichernde Verfahren durchgeführt um die maximal notwendige und landschaftsverträgliche GH festzulegen.