



# Revision der Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN-Revision)

Information zur Mitwirkung | QBB-Forum, 17. November 2025

Jeanette Beck      Stadtplanerin  
Amanda Eyer      Teamleiterin BGO-Revisionen  
Elin Egger      Projektleiterin ZöN-Revision

November 2025

| 1

1

ZöN-Revision



## Inhalt

- Öffentliche Nutzungen: Zentral für das Funktionieren der Stadt Bern
- Warum braucht es eine Revision?
- Neue Systematik: Zweckbestimmung und Grundzüge der Überbauung und Gestaltung
- Stadtteil VI
- Mitwirkungsprozess
- Fazit

November 2025

| 2

2

1



3



4

ZöN-Revision

Stadtplanungsamt  
Stadt Bern

### Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) in der Stadt Bern

- 350 Zonen
- 191 Areale
- 110 Eigentümerschaften
- 25 % des Baugebietes der Stadt Bern



November 2025 | 5

5

ZöN-Revision

Stadtplanungsamt  
Stadt Bern

### Warum braucht es eine Revision?



November 2025 | 6

6

## Was war der Auslöser für die Revision?

- Die städtische Regelung entspricht schon länger nicht mehr der **kantonalen Gesetzgebung**.
- Zwei **Gerichtsurteile** unterbanden diese Praxis (2011 und 2015).
- Folge der Gerichtsurteile:**
  - fehlende Rechtssicherheit
  - aufwändige und langwierige Planerlassverfahren



November 2025

7

7

## Worin besteht der Nutzen der Revision?



Die Revision schafft **Rechtssicherheit**.

Dank der Revision lassen sich Bauten und Anlagen für öffentliche Nutzungen **schneller realisieren** und die **Kosten** für Einzelverfahren fallen weg.

November 2025

8

8

## Worin besteht der Nutzen der Revision?



Die Revision erleichtert die **städtebaulich verträgliche Weiterentwicklung** der öffentlichen Infrastruktur auf spezifischen Arealen.

Die neuen Bestimmungen sichern **städtebauliche Qualitäten**, indem sie Grünflächen schützen und den Ortsbildschutz pflegen.

November 2025

9

9

## Wie viel Zeit lässt sich sparen?



Einzelne Planungsverfahren dauern oft **5 bis 7 Jahre**.

Aktuell wären solche Verfahren für mindestens **20 Areale** notwendig.

November 2025

10

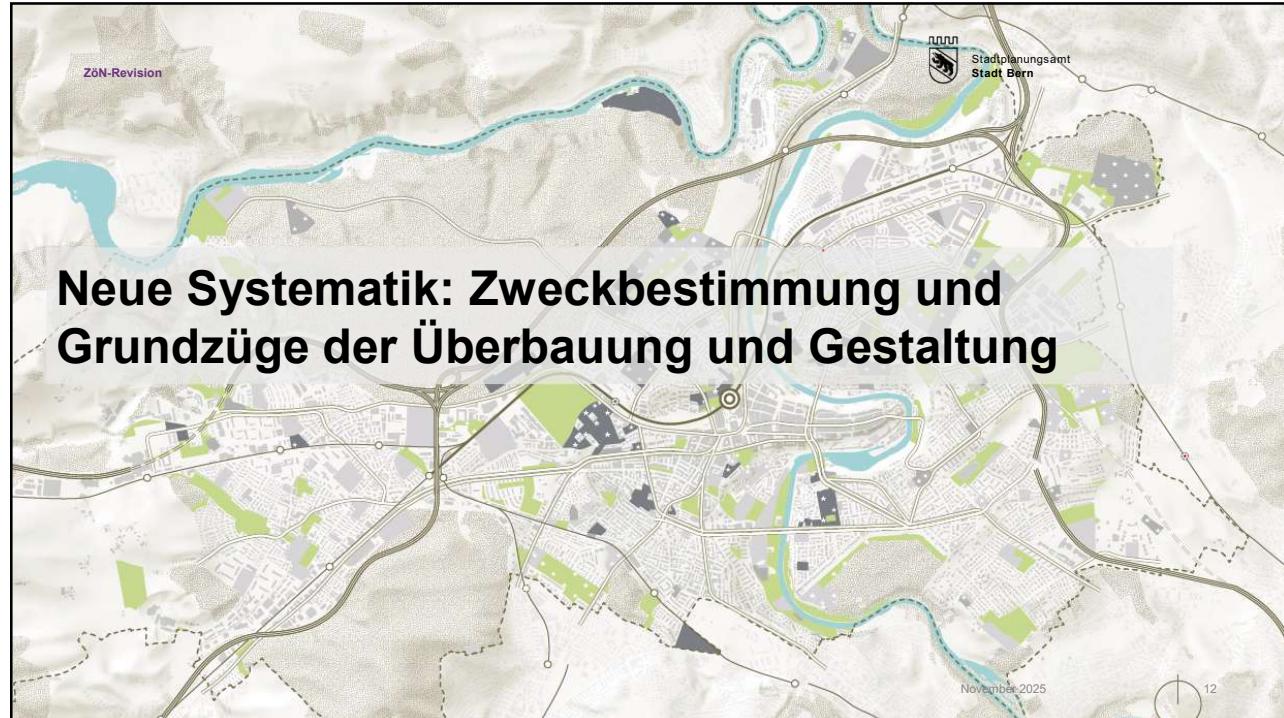
10

## Wie viel Geld lässt sich sparen?



Kosten für solche Verfahren liegen i.d.R. bei **CHF 100'000 - 300'000**.

Für die Revision der ZöN hat der Stadtrat CHF 850'000 bewilligt. → **erhebliches Kostensparnis**



## Welche Bedeutung haben die Grundnutzungszonen: ZöN und Zal? Grundnutzungszonen mit und ohne Enteignungsrecht

### bisher

-  Freifläche A (FA)
-  Freifläche B (FB)
-  Freifläche C (FC)
-  Freifläche D (FD)
-  Freifläche A\* (FA\*)
-  Freifläche B\* (FB\*)
-  Freifläche C\* (FC\*)
-  Freifläche D\* (FD\*)

### neu

-  **Zonen für öffentliche Nutzungen ZöN mit Enteignungsrecht**
-  **Zonen für Nutzungen im allgemeinen Interesse Zal ohne Enteignungsrecht**



**Neubezeichnung ohne wesentliche materielle Änderung**

November 2025

13

13

## Was schreibt das kantonale Baugesetz für ZöN vor?

Kantonale Gesetzgebung verlangt seit langem für jede ZöN die Festlegung von:

### Zweckbestimmung

Zulässige Nutzung, wie z.B. Schule, Friedhof, Sportanlage oder Werkhof



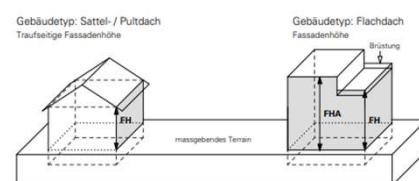
**Schulhaus Matte**  
(Quelle: Hochbau Stadt Bern | Simon von Gunten)



**Freibad Weyermannshaus**  
(Quelle: Stadt Bern)

### Grundzüge der Überbauung und Gestaltung

Mass der Nutzung, wie z.B. Maximalhöhen, Grünflächen



November 2025

14

14

**Bisher gibt es keine Zweckbestimmung.  
Welche Zweckbestimmungen gibt es neu?**



**Kategorie F**  
Freiräume mit  
zugehöriger/zudenender  
Nutzung



**Kategorie B**  
für Bildung inkl. schulbetriebliche  
Aussenräume/Sportanlagen und soziale  
Angebote im öffentlichen Interesse



**Kategorie S**  
für Sport- und  
Freizeitanlagen



**Kategorie K**  
für Kultur, Religion und  
soziale Angebote im  
öffentlichen Interesse



**Kategorie G**  
für Gesundheit  
und Pflege



**Kategorie V**  
für Verwaltung



**Kategorie I**  
für  
Infrastruktur

November 2025

15

15

**Wie werden die *Grundzüge der Überbauung und Gestaltung* neu geregelt?**

**Bisher:**

- Geschossflächenziffer ohne Maximalhöhe

**Neu:**

- Städtebaulich verträgliche **Maximalhöhe**
- **Grünflächenziffer**
- Weitere **ortsspezifische Vorgaben**



November 2025

16

16

## Wann ist eine Mehrhöhe zulässig?

Höhe darf um maximal einen Dritt überschritten werden, wenn ...

- ... ein qualitätssicherndes Verfahren zeigt, dass die Höhe städtebaulich verträglich ist
- ... mindestens eine stimmberechtigte städtische Fachvertretung in Absprache mit SPA in der Jury vertreten ist
- ... die maximale Höhe von 30 Meter nicht überschritten wird.

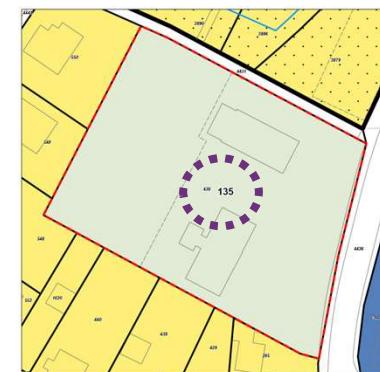
➔ Spielraum für konkrete Projekte in ZöN

## Wie wird die neue Systematik auf die ZöN angewendet?

Für jede Zone werden die **ortsspezifische Zweckbestimmung** und die **Grundzüge der Überbauung** im **Anhang der Bauordnung** festgelegt.

Der Nutzungszenenplan enthält einen nummerischen Verweis auf den Anhang der BO.

Beispiel Alte Schule Bümpliz



ZöN-Revision

Stadtplanungsamt  
Stadt Bern

## Konkret: Alte Schule Bümpliz

|               | Zweckbestimmung                       | Grundzüge der Überbauung und Gestaltung   |
|---------------|---------------------------------------|---|
| <b>Neu</b>    | Kategorie <b>B</b> für <b>Bildung</b> | Grünflächenziffer 0.45,<br>Maximale Fassadenhöhe 13 m,<br>Vorgabe zu QS-Verfahren |
| <b>Bisher</b> | Keine                                 | Oberirdische<br>Geschossflächenziffer 0.6   |



November 2025 | 19

19

ZöN-Revision

Stadtplanungsamt  
Stadt Bern

## Warum gibt es Standardfestlegung für Freiräume und Sportflächen?

- Freiräume wie Pärke, Plätze und Sportflächen müssen nicht einzeln mit ortsspezifischen Bestimmungen geregelt werden
- Zweckbestimmung und Grundzüge der Überbauung und Gestaltung sind für die meisten Freiräume und Sportflächen gleich



Winterhalde (Quelle: Stadt Bern) | Bachmätteli (Quelle: Stadt Bern) | November 2025 | 20

20

## Weshalb soll die Zuständigkeitsregelung angepasst werden?

- Bisher: Alle massgeblichen Änderungen bedingen eine Volksabstimmung.
- Neu: Delegation der Zuständigkeit von der Stimmbevölkerung an **Stadtrat für Änderungen des Anhangs**:
  - Änderungen Zweckbestimmung
  - Änderungen Grundzüge der Überbauung und Gestaltung
- → Unter Vorbehalt des fakultativen Referendums
- **Ziel:** Verschlankung der Planerlassverfahren



21

AE1

## Mit der ZöN-Revision...

... schafft die Stadt Rechtssicherheit.



... lassen sich Bauten für öffentliche Nutzungen effizienter realisieren.



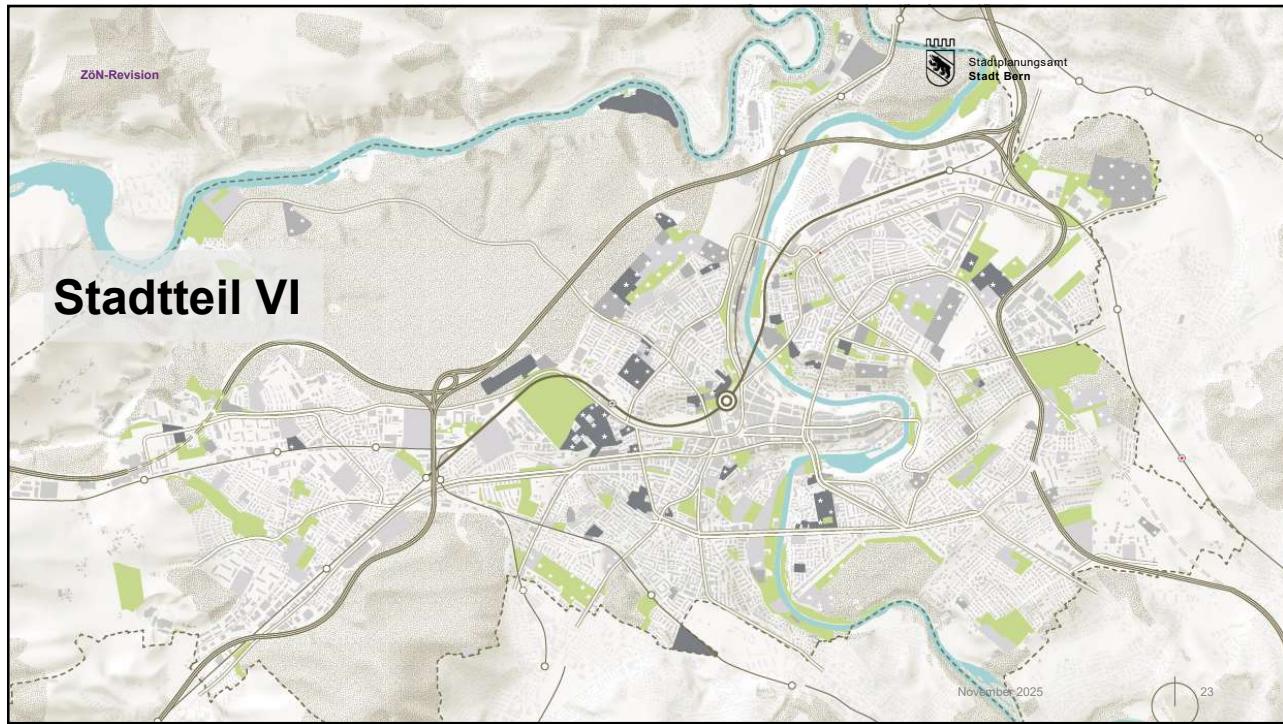
... fallen Aufwand und Kosten für Einzelverfahren weg.



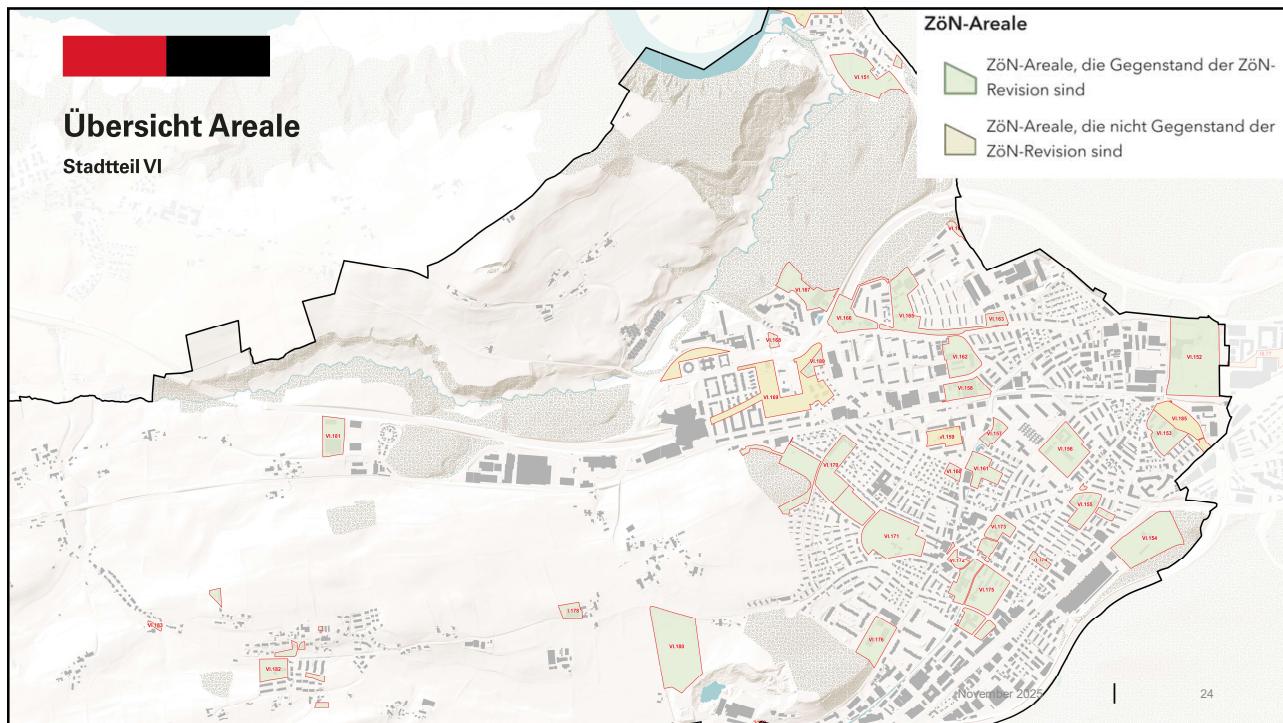
22

**AE1** Zu viele Bullets!

Eyer Amanda, PRD SPA; 2025-09-26T15:23:29.103



23



24

## Mit der ZöN-Revision...

... wird die städtebaulich verträgliche Weiterentwicklung öffentlicher Infrastrukturen auf den spezifischen Arealen erleichtert.



November 2025

25

25

## Gegenstand der ZöN-Revision


 ZöN-Arealen, die Gegenstand der ZöN-Revision sind

### Entwicklungspotenziale / Flexibilität schaffen

- Areal 153, Stöckacker: Schule
- Areal 154, Bodenweid: Sportanlage
- Areal 155, Höhe: Schule
- Areal 157, Bümpliz: Hirslanden Klinik, Kirche, HKB
- Areal 158, Fellerstrasse 11/13
- Areal 162, Tscharnergut: Schule
- Areal 171, Bümpliz: Friedhof
- Areal 175, Statthaltergut: Schule

November 2025

26

26

## Wie werden Entwicklungspotenziale geschaffen? Konkretes Beispiel

### Statthalter Schule

Das Areal wird mit den zugehörigen Außenräumen als Schulstandort genutzt. Die neuen Bestimmungen schaffen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Weiterentwicklung der Schulanlage und sichern den Freiraum.



Freiraum sichern

Kein Erweiterungspotenzial, denkmalgeschützte Gebäude

Entwicklungspotenziale schaffen

November 2025

| 27

27

## Mit der ZöN-Revision...

... werden städtebauliche Qualitäten gesichert, indem Grünflächen geschützt und der Ortsbildschutz gepflegt werden.



November 2025

| 28

28

## Gegenstand der ZöN-Revision

 ZöN-Areale, die Gegenstand der ZöN-Revision sind

### Freiräume / Sportanlagen sichern

- Areal 151, Eymatt/Jorden: Familiengärten
- Areal 161, Bümpliz: Schlosspark
- Areal 166, Bethlehem: Wohnheim Acherli, Kirche, Freiraum
- Areal 167, Holenacker: Sportanlage
- Areal 172, Bachmätteli: Park
- Areal 177, Hohliebi: Kindergarten, Freiräume
- Areal 180, Bottigenmoos
- Areal 183, Flueliacker

November 2025

| 29

29

## Wie funktioniert der Schutz des Freiraums und Klimas?

### Generell:

- Beschränkungen der ober- und unterirdischen Versiegelung auf das notwendige Minimum
- Bauten und Anlagen flächensparend und möglichst kompakt anordnen
- möglichst grosser Anteil an naturnahen Lebensräumen und klimawirksamen Flächen realisieren

### Ortsspezifisch:

- Grünflächenziffer / anrechenbare Grünfläche



Kleine Schanze

(Quelle: Stadt Bern)



Rosengarten

(Quelle: Stadt Bern)

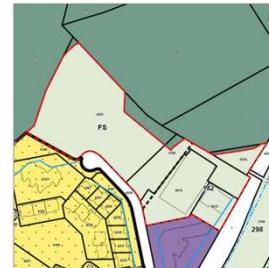
30

30

## Wie funktioniert der Schutz des Freiraums und Klimas? Konkretes Beispiel

### Holenacker Sportanlage

Das Areal wird als Sportanlage genutzt und umfasst einen öffentlichen Freiraum. Die neuen Bestimmungen sichern die Sportnutzung und den Freiraum.



November 2025

31

31

## Mit der ZöN-Revision...

... ändert sich bei vielen Arealen wenig in Bezug auf mögliche Nutzung und Dichte, weil die heutige Regelung einfach in die neue Systematik überführt wird.



November 2025

32

32

## Gegenstand der ZöN-Revision

 ZöN-Areale, die Gegenstand der ZöN-Revision sind

### Systemüberführung

- Areal 152, Weyermannshaus: Sport- und Freizeitanlage
- Areal 156, Schwabgut: Schule
- Areal 160, Bümpliz: Alte Schule
- Areal 163, Bethlehem: Kirche
- Areal 164, Eymattstrasse: Pfadiheim
- Areal 165, Bethlehemacker: Schule, Park
- Areal 168, Gäbelbach: Kindergarten
- Areal 170, Winterhalde: Schule
- Areal 173, Bümpliz: Bierenzgut, Isenschmidgut, Kirche
- Areal 174, Bümpliz: Kirche St. Antonius
- Areal 176, Kleefeld: Schule
- Areal 178, Oberbottigen: Reithalle
- Areal 181, Buech/Riedbachstrasse
- Areal 182, Oberbottigen

November 2025

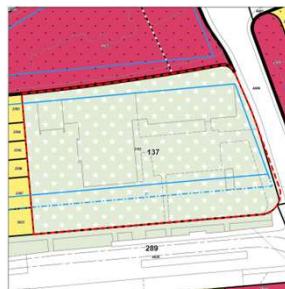
33

33

## Wie wird der Denkmalschutz gewährleistet? Konkretes Beispiel

### Bethlehem: Kirche

Das Areal ist mit inventarisierten Gebäuden (Kirche, Kirchgemeindehaus) bebaut. Die neuen Bestimmungen sichern die bestehende Bebauung und öffentliche Nutzung sowie die Freiräume.



- Höhenfestlegung
- Fassadenhöhe 13 m
  - Kirchturm gemäss Bestand

- Grünfläche
- Bestand 0.43
  - Festgelegt 0.40

November 2025

34

34

## Gegenstand der ZöN-Revision

### Neue Umzonung zu ZöN

- Areal 189, Holenacker/Asylweg

Bestehende öffentliche Nutzung:  
Standort der Stiftung Familiensupport Bern West



**Bisher:** Wohnzone

**Neu:** Zone für Nutzungen im allgemeinen Interesse

November 2025

| 35

35

## Nicht Gegenstand der ZöN-Revision

Mittel- bis langfristige Bereitstellung zusätzlicher Standorte für öffentliche Infrastruktur.

Kantonale Anforderungen erfüllt:

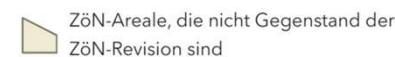
- Areal 159, Bümpliz: Fellerstock
- Areal 169, Brünnen
- Areal 179, Bottigenstrasse

Separate Planerlassverfahren:

- Areal 185, Ladenwandweg: Familiengärten

Entwicklungserspektive in Prüfung:

- Areal 150, Eymatt/Gäbelbach: Familiengärten, Camping



ZöN-Areale, die nicht Gegenstand der ZöN-Revision sind

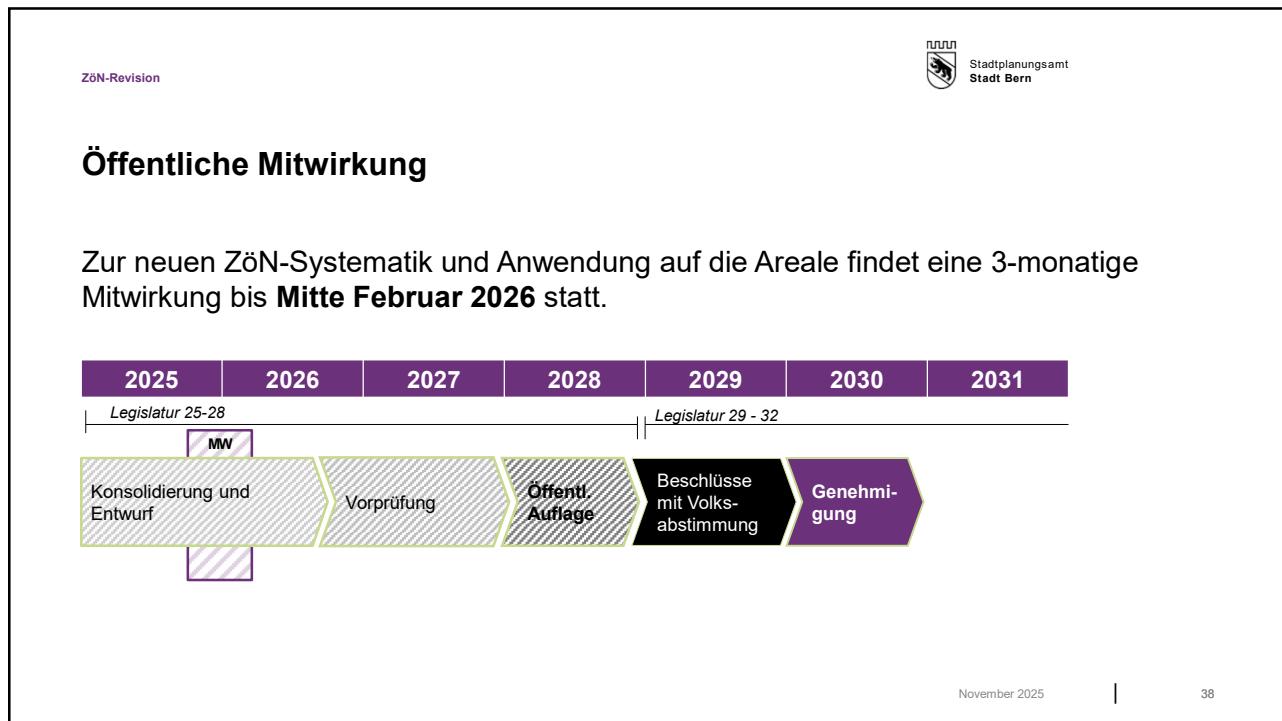
November 2025

| 36

36



37



38

## Öffentliche Mitwirkung: Veranstaltungen

**Dauer der Mitwirkung:** 11. November 2025 – 16. Februar 2026

### Mitwirkungsveranstaltungen:

QM3: 17. November 2025

**QBB:** 17. November 2025

**gesamtstädtischer Anlass:** 20. November 2025

QUAV4: 25. November 2025

Dialog Nord: 27. November 2025 nicht öffentlich

VAL: 27. November 2025 nicht öffentlich

QLE: 8. Dezember 2025

### + Sprechstunden und bilaterale Gespräche mit Grundeigentümerschaften

November 2025

39

39

## Öffentliche Mitwirkung: Kommunikation der Änderungen

- Für die Mitwirkung werden die ortsspezifischen Änderungen **mittels 191 Arealblättern** dargelegt.
- Titelblätter
- Arealblatt 1: Grundlagen, Analyse
- Arealblatt 2: Entwurf der Festlegungen
  - Zweckbestimmung (zulässige Nutzungen),
  - Grundzüge der Überbauung und Gestaltung (Nutzungsmass inkl. Höhenvorgabe),
  - weitere ortsspezifische Festlegungen

November 2025

40

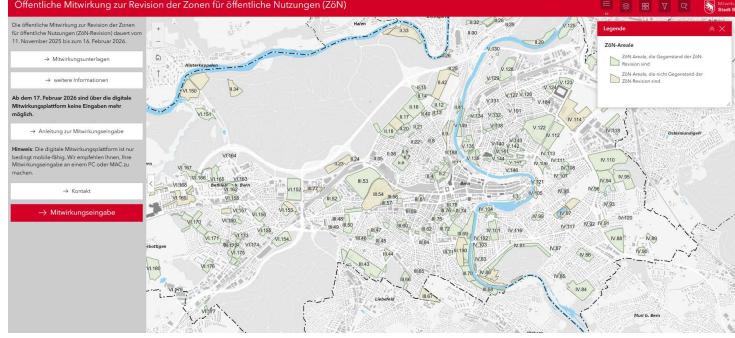
40

ZöN-Revision

Stadtplanungsamt  
Stadt Bern

## E-Mitwirkung: Digitale Mitwirkungsplattform

- Interaktive Karte**
  - Informationen zu den einzelnen Arealen
  - Filterfunktionen
- Formular für Mitwirkungseingaben**
  - Erfassung der Mitwirkungseingaben
  - Bearbeitung durch mehrere Personen möglich
  - Zwischenspeicherung möglich



November 2025 | 41

41

ZöN-Revision

Stadtplanungsamt  
Stadt Bern

## Wie können Sie sich einbringen?



[www.bern.ch/zoen-revision](http://www.bern.ch/zoen-revision)

**Webseite zur ZöN-Revision**

- Informationen
- Unterlagen
- Angebot für Sprechstunden



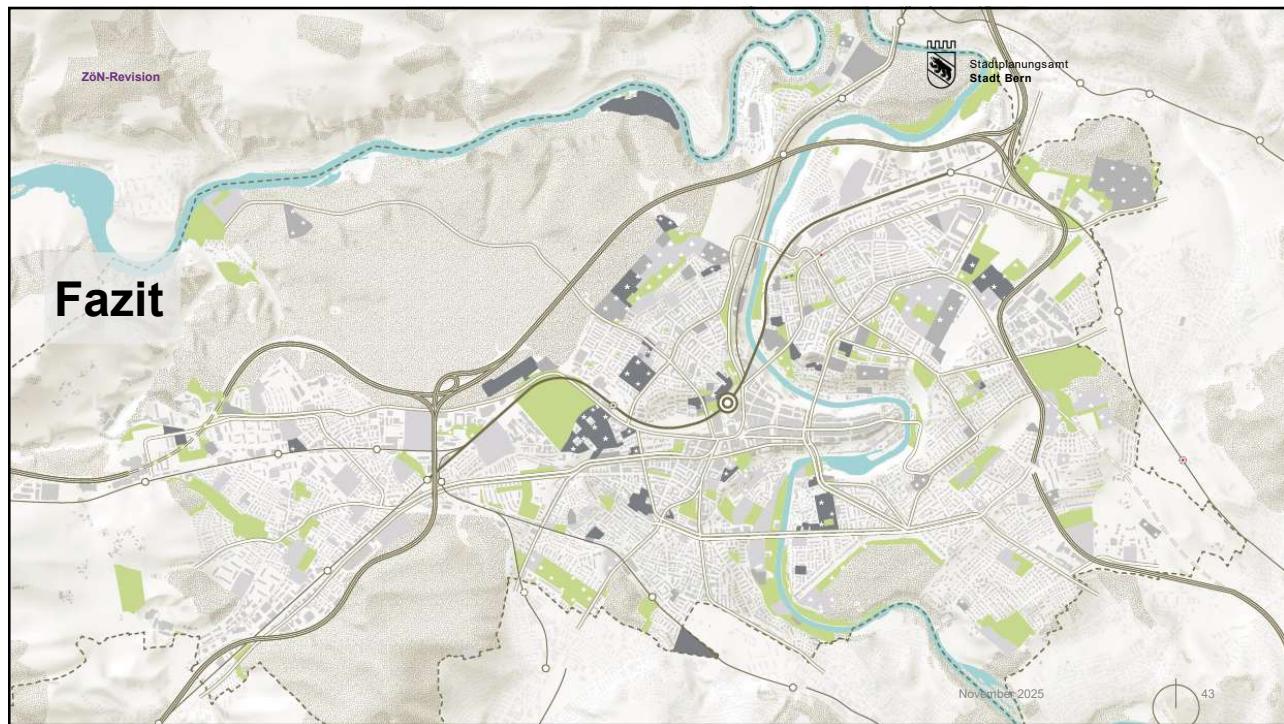
<https://map.bern.ch/zoen-revision>

**Digitale Mitwirkungsplattform**

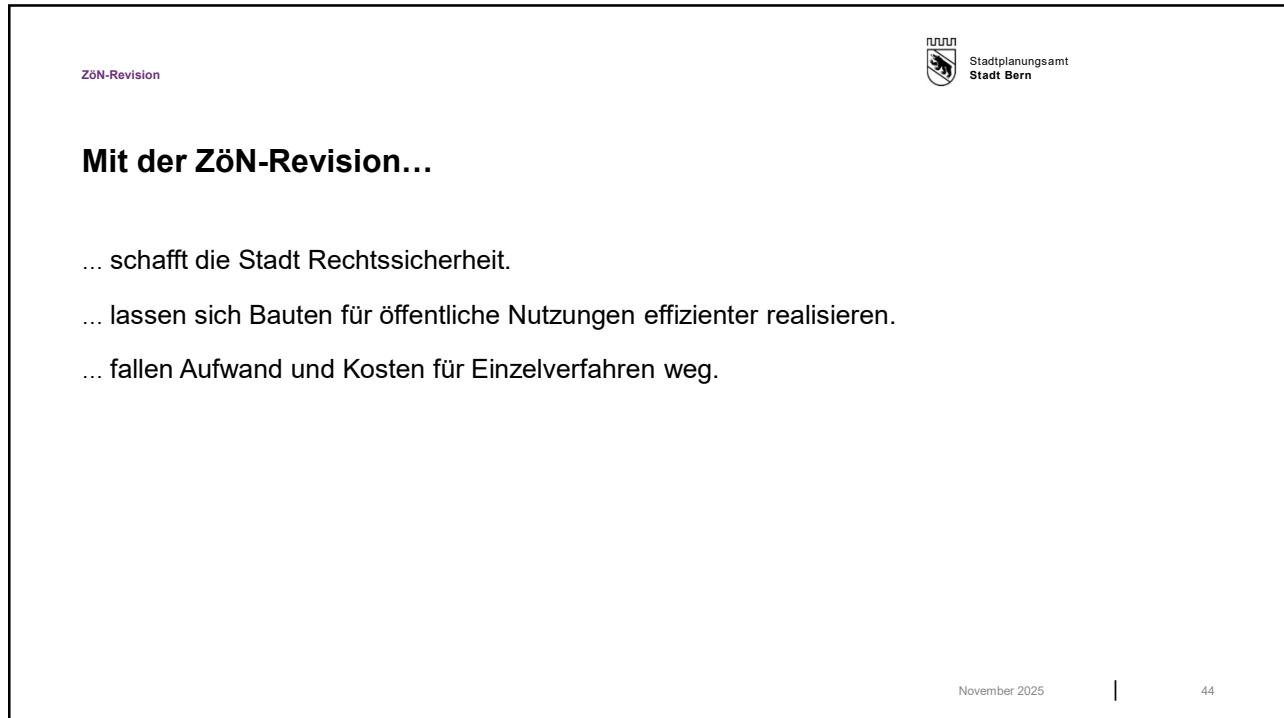
- Erfassung der Mitwirkungseingaben
- Bearbeitung durch mehrere Personen möglich
- Zwischenspeicherung möglich

November 2025 | 42

42



43



44

## Mit der ZöN-Revision...

- ... wird die städtebaulich verträgliche Weiterentwicklung öffentlicher Infrastrukturen auf den spezifischen Arealen erleichtert.
- ... werden städtebauliche Qualitäten gesichert, indem Grünflächen geschützt und der Ortsbildschutz gepflegt werden.
- ... ändert sich bei vielen Arealen wenig in Bezug auf mögliche Nutzung und Dichte, weil der heutige Bestand in die neue Systematik überführt wird

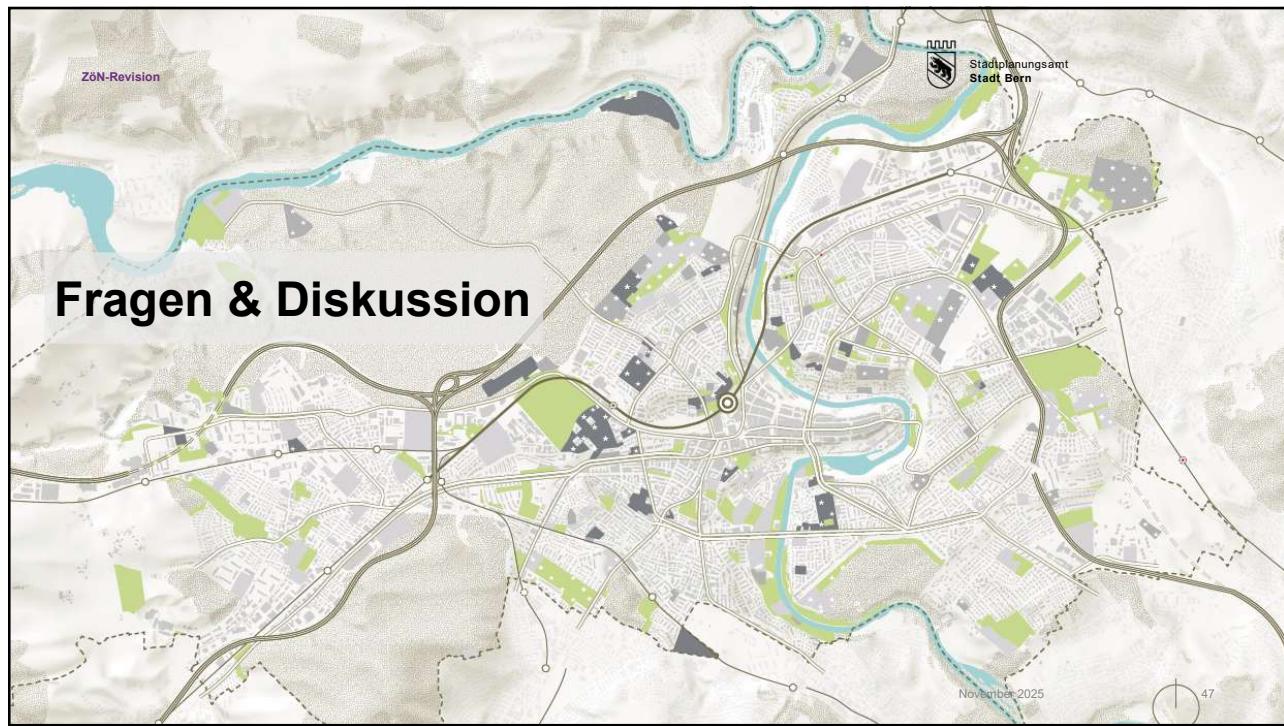
November 2025

45

45



46



47



48



49

ZÖN-Revision

Stadtplanungsamt  
Stadt Bern

### Was war der Auslöser für die Revision?

- 1985: Kantonales Baugesetz verlangt für jede ZÖN die Festlegung von Zweckbestimmung und Grundzüge der Überbauung und Gestaltung
- Stadt Bern hielt an Festlegung ohne Zweckbestimmung und Gestaltungsregelung fest
- Zwei Gerichtsurteile unterbanden diese Praxis (2011 und 2015)

Tierheim Eymatt (Quelle: Remund Architekten)

Sportplätze Weissenstein (Quelle: Stadt Bern)

November 2025

50

50

ZÖN-Revision

Stadtplanungsamt  
Stadt Bern

## Was war der Auslöser für die Revision?

**Folge der Gerichtsurteile:**

- fehlende Rechtssicherheit
- aufwändige und langwierige Planerlassverfahren

**24. AUGUST 2022 | GEMEINDERAT, DIREKTIONEN**

**Goumoëns: Zonenplanänderung für Schulhaus und Freiraum**

Der Gemeinderat hat eine Zonenplanänderung zum Areal Goumoëns zur öffentlichen Mitwirkung verabschiedet. Die Anpassung schafft die baurechtlichen Voraussetzungen zum Bau einer Schulanlage und die langfristige Sicherung der «Gumere-Matte» als wichtigen Freiraum im Weissenbühlquartier. Die Mitwirkung dauert bis am 23. September 2022.

Der Gemeinderat hat eine Zonenplanänderung zum Areal Goumoëns, Goumoënsstrasse 46-54 zur öffentlichen Mitwirkung verabschiedet. Diese Zonenplanänderung liegt in der Kompetenz der Stimmbevölkerung. Die entsprechende Volksabstimmung findet voraussichtlich im Herbst 2024 statt.

**Dringend benötigter Schulraum**

Auf dem Areal Goumoëns im Weissenbühlquartier befindet sich heute mit der «Gumere-Matte» und dem sogenannten Drachenspielplatz ein wichtiger Quartierfreiraum. November 2025

51

ZÖN-Revision

Stadtplanungsamt  
Stadt Bern

## Welche Teile der baurechtlichen Grundordnung (BGO) werden angepasst?

24. September 2006 (Stand: 1. Oktober 2020)

**Bauordnung der Stadt Bern (BO)**

Die Stimmberechtigten der Stadt Bern, gestützt auf

- Artikel 66 Absatz 2 des kantonalen Baugesetzes vom 9. Juni 1985
- Artikel 36 Buchstabe c der Gemeindeordnung der Stadt Bern vom 3. Dezember 1998

beschlossen:

1. Titel: Allgemeines  
1. Kapitel: Zweck und Geltungsbereich  
Art. 1 Zweck

<sup>1</sup> Die Bauordnung bildet zusammen mit dem Nutzungszonierungsplan B... Die stimmberechtigten Bürgerinnen und Bürger der Stadt Bern, gestützt auf die Artikel 9 und 11 des Gemeindegesetzes vom 16. März 1996

**Bauordnung**

3. Dezember 1998 (Stand: 1. Juli 2025)

**Gemeindeordnung der Stadt Bern (GO)**

In der Absicht, ein Gemeinwesen zu gestalten, in dem die Menschen zusammenleben, im Bewusstsein der Verantwortung für die Bewohner Umwelt auch für die kommenden Generationen, im Willen, Freiheit Menschenwürde und der Rücksicht auf die Kulturmärkte sowie Naturhar

**Gemeindeordnung**

**Nutzungszonenplan**

**Bauklassenplan**

**Lärmempfindlichkeitsstufenplan**

**Baulinienplan (stadtbewohnte ÖO)**

November 2025

52

52

## Was kann die ZöN-Revision nicht leisten?

Die ZöN-Revision deckt nur einen Teil des zukünftigen Bedarfs an Flächen für öffentliche Nutzungen.

Weitere Massnahmen sind deshalb z.B.

- Kauf und Miete von Liegenschaften,
- Gebiets- und Arealentwicklungen,
- Projekt «Koordinierte Infrastrukturplanung»,
- Überkommunale und regionale Zusammenarbeit (Sportinfrastruktur).

## Welche Bedeutung haben die Grundnutzungszonen: ZöN und Zal? Grundnutzungszonen mit und ohne Enteignungsrecht

### bisher

|   |  |
|---|--|
|  Freifläche A (FA)   |  |
|  Freifläche B (FB)   |  |
|  Freifläche C (FC)   |  |
|  Freifläche D (FD)   |  |
|  Freifläche A* (FA*) |  |
|  Freifläche B* (FB*) |  |
|  Freifläche C* (FC*) |  |
|  Freifläche D* (FD*) |  |

 **F → mit Enteignungsrecht**  
 **F\* → ohne Enteignungsrecht**



**Die neue ZöN-Systematik behält diesen Unterschied bei.**

## Welche Bedeutung haben die Grundnutzungszonen: ZöN und ZaI? Grundnutzungszonen mit und ohne Enteignungsrecht

### bisher

- Freifläche A (FA)
- Freifläche B (FB)
- Freifläche C (FC)
- Freifläche D (FD)
- Freifläche A\* (FA\*)
- Freifläche B\* (FB\*)
- Freifläche C\* (FC\*)
- Freifläche D\* (FD\*)

### neu

- n** **Zonen für öffentliche Nutzungen ZöN mit Enteignungsrecht**
- n** **★ Zonen für Nutzungen im allgemeinen Interesse ZaI ohne Enteignungsrecht**



**Neubezeichnung ohne wesentliche materielle Änderung  
Änderungen sind punktuell und ortsspezifisch:  
Umzonungen von ZaI zu ZöN und von ZöN zu ZaI**

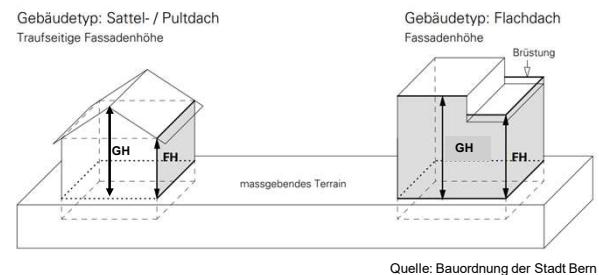
November 2025

| 55

55

## Wie hoch dürfen die Bauten und Anlagen maximal sein?

- Maximale Fassadenhöhe (FH):
  - 5,00 m,
  - 9,00 m,
  - 13,00 m,
  - 17,00 m,
  - 21,00 m,
  - 25,00 m oder Gesamthöhe (GH) max. 30,00
- Ausnahmen bei Familiengärten (3,00 m),  
Urbanen Freiräumen (4,00 m) oder  
ortsspezifischen Abweichungen.



November 2025

| 56

56

## Konkret: neuer Anhang BO als Beispiel

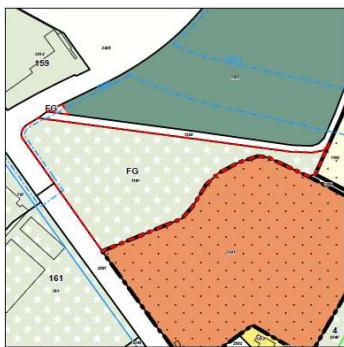
| Bezeichnung im Plan | Gebietsbezeichnung | Zweckbestimmung | Grundzüge der Überbauung und Gestaltung  |
|---------------------|--------------------|-----------------|--|
| 1                   | Matte Schule       | B               | max. Fassadenhöhe 13,00 m<br>Der Grenzanbau ist unter Einhaltung der Bestimmungen von Art. 52 BO zulässig. |
| 2                   | Staatsarchiv       | B, V            | min. Grünflächenziffer 0.25,<br>max. Fassadenhöhe 17,00 m<br>...   |
| 3                   | Pauluskirche       | K               | Min. Grünflächenziffer 0.15,<br>Höhenmass gemäss Bestand   |
| ...                 |                    |                 |  |

November 2025

57

57

## Welche Standardfestlegung für Freiräume und Sportflächen gibt es? Grüner Freiraum ohne Bebauung (FG)



- Keine Bebauung zulässig
- Grünflächenanteil 90%

November 2025

58

58

## Welche Standardfestlegung für Freiräume und Sportflächen gibt es? Grüner Freiraum mit Bebauung (FGB)



Florapark (Quelle: Stadt Bern)

- Minimale Bebauung zulässig (10%, einstöckig)
- Grünflächenanteil 80%

## Welche Standardfestlegung für Freiräume und Sportflächen gibt es? Freiraum für Sport und Freizeit (FS)



Fussballplätze Steigerhubel (Quelle: Stadt Bern)

- Minimale Bebauung zulässig (10%, zweistöckig)
- Kein Grünflächenanteil → Kunstrasen

## Wie können nicht-grüne Freiräume gesichert werden? Urbaner Freiraum (FU)



- Minimale Bebauung zulässig (10%, einstöckig, 30m<sup>2</sup>)
  - Kein Grünflächenanteil
- Dafür...
- Baumkronenabdeckung
  - Abflussbeiwert

## Warum gibt es Standardfestlegung für Freiräume und Sportflächen?

| Bezeichnung im Plan   | Gebietsbezeichnung | Zweckbestimmung                 | Grundzüge der Überbauung und Gestaltung   |
|---|--------------------|---------------------------------|---|
|  | <b>FG</b>          | Grüner Freiraum                 | <b>F</b><br>Es sind keine Bauten zulässig. Min. Grünflächenziffer 0.9   |
|  | <b>FGB</b>         | Grüner Freiraum mit Bebauung    | <b>F</b><br>Max. Geschossflächenziffer oberirdisch 0.1, max. Fassadenhöhe traufseitig 5,00 m, min. Grünflächenziffer 0.8  |
|  | <b>FU</b>          | Urbaner Freiraum                | <b>F</b><br>Max. Geschossflächenziffer oberirdisch 0.1 bis zu max. 30m <sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche, max. Fassadenhöhe traufseitig 4,00 m, max. Abflussbeiwert von 0.6, min. Baumkronenabdeckung von 50% (Projektion 20 Jahre ab Pflanzung) |
|  | <b>FS</b>          | Freiraum für Sport und Freizeit | <b>S</b><br>Max. Geschossflächenziffer oberirdisch 0.1, max. Fassadenhöhe traufseitig 9,00 m.   |

## Zuständigkeitsregelung bisher

Alle massgeblichen Änderungen bedingen eine Volksabstimmung.

| Bezeichnung im Plan | Gebietsbezeichnung | Zweckbestimmung | Grundzüge der Überbauung und Gestaltung   |
|---------------------|--------------------|-----------------|---|
| 1                   | Matte Schule       | B               | max. Fassadenhöhe 13,00 m<br>Der Grenzanzugbau ist unter Einhaltung der Bestimmungen von Art. 52 BO zulässig. |
| 2                   | Staatsarchiv       | B, V            | min. Grünflächenziffer 0.25,<br>max. Fassadenhöhe 17,00 m<br>...  |

November 2025

63

63

## Zuständigkeitsregelung bisher

Alle massgeblichen Änderungen bedingen eine Volksabstimmung.

| Bezeichnung im Plan | Neue Regelung ist präziser als die bisherige. <ul style="list-style-type: none"> <li>Dynamik in der Stadtentwicklung?</li> <li>Effiziente Erfüllung von öffentlichen Aufgaben?</li> </ul> |      |  |
|---------------------|---|------|--|
| 1                   |   |      |  |
| 2                   | Staatsarchiv  | B, V | min. Grünflächenziffer 0.25,<br>max. Fassadenhöhe 17,00 m<br>... |

November 2025

64

64

## Wie wird der Denkmalschutz gewährleistet?

- Bauinventar der Stadt Bern und die gesetzlichen Vorschriften zum Umgang mit den Schutzobjekten
  - Wurden bei Festlegung neuer Vorschriften beigezogen
  - Gelten übergeordnet auch in Zukunft
- Bei Bauvorhaben muss der Entwicklungsspielraum in Absprache mit Denkmalpflege erfolgen
- Pflicht für QS-Verfahren, ortsspezifisch



Universität Bern Hauptgebäude (Quelle: Universität Bern)



Kindergarten Wylerfeldstrasse (Quelle: Bauinventar)



Schule Munzinger (Quelle: World-Architects)

November 2025

65

65

## Gegenstand der ZöN-Revision

 ZöN-Areale, die Gegenstand der ZöN-Revision sind

- Areal 151, Eymatt/Jorden: Familiengärten
- Areal 152, Weyermannshaus: Sport- und Freizeitanlage
- Areal 153, Stöckacker: Schule
- Areal 154, Bodenweid: Sportanlage
- Areal 155, Höhe: Schule
- Areal 156, Schwabgut: Schule
- Areal 157, Bümpliz: Hirslanden Klinik, Kirche, HKB
- Areal 158, Fellerstrasse 11/13
- Areal 160, Bümpliz: Alte Schule
- Areal 161, Bümpliz: Schlosspark
- Areal 162, Tscharnergut: Schule
- Areal 163, Bethlehem: Kirche
- Areal 164, Eymattstrasse: Pfadiheim
- Areal 165, Bethlehemacker: Schule, Park
- Areal 166, Bethlehem: Wohnheim Acherli, Kirche, Freiraum
- Areal 167, Holenacker: Sportanlage
- Areal 168, Gäbelbach: Kindergarten
- Areal 170, Winterhalde: Schule
- Areal 171, Bümpliz: Friedhof
- Areal 172, Bachmätteli: Park
- Areal 173, Bümpliz: Bünzgut, Isenschmidgut, Kirche
- Areal 174, Bümpliz: Kirche St. Antonius
- Areal 175, Statthaltergut: Schule
- Areal 176, Kleefeld: Schule
- Areal 177, Hohliebi: Kindergarten, Freiräume
- Areal 178, Oberbottigen: Reithalle
- Areal 180, Bottigenmoos
- Areal 181, Buech/Riedbachstrasse
- Areal 182, Oberbottigen
- Areal 183, Flueliacker
- Areal 189, Holenacker/Asylweg

(31 Areale)

November 2025

66

66

AL1

ZÖN-Revision



## Beispielnutzungen nach Zweckkategorie

| Kategorie gemäss Bauordnung  | Beinhaltet beispielsweise folgende Nutzungen<br>(Aufzählung nicht abschliessend und ohne Rechtswirkung)   |
|--|---|
| <br><b>F (ZÖN)</b><br>Freiräume mit zugehöriger Infrastruktur   | Parks- und Grünanlagen, Spielplätze, Stadt-, Familien- und Gemeinschaftsgärten, Friedhöfe, Freibäder, Naturrasensportfelder und andere überwiegend begrünte Sportanlagen (ohne Versiegelung), (unversiegelte) Plätze mit sicherfähigen Belägen und Baumbestand oder Sitzgelegenheiten<br><br>Zugehörige Infrastruktur = Nutzungen, welche in einem direkten Zusammenhang mit der Hauptnutzung stehen. Z.B. Ausstattung und Anlagen für den Aufenthalt, öffentliche WC-Anlagen, Stützpunkt für Unterhalt SGB       |
| <br><b>F (ZÖZ)</b><br>Freiräume inklusive zudenende Nutzungen   | Parks- und Grünanlagen, Spielplätze, Stadt-, Familien- und Gemeinschaftsgärten, Friedhöfe, Freibäder, Naturrasensportfelder und andere überwiegend begrünte Sportanlagen (ohne Versiegelung), (unversiegelte) Plätze mit sicherfähigen Belägen und Baumbestand oder Sitzgelegenheiten<br><br>Zudenende Nutzungen = Nutzungen, welche in einem sachlichen Zusammenhang mit der Hauptnutzung stehen. Z.B. öffentliche WC-Anlagen, Parkcafé, Parkrestaurant, Vereinslokal, Pflanzenverkauf, Blumenläden, Marktstand. |
| <br><b>B</b><br>Bildung inkl. schulbetriebliche Aussenräume/Sportanlagen und soziale Angebote im öffentlichen Interesse | Kindergärten, Kindertagesstätten, Tagesbetreuung, Basisstufe, Schulen mit Turnhallen/Lehrschwimmbecken, Pausenplatz, Schulumfeld (Schulsport-, Natur- und Kunstrasenplätze, Spielplätze, Allwetterplätze etc.), Schulen Sek. II, Universitäten, Fachhochschulen, höhere Fachschulen, Berufsschulen, Mehrzweckräume, Quartierbibliotheken, Kulturzentren, Quartiertreffpunkte und andere soziale Angebote (Kinder- und Jugendangebote, Generationentreffpunkte etc.)   |
| <br><b>S</b><br>Sport- und Freizeitanlagen  | Turnhallen, Hallenbäder, etc.<br>Freibäder, Sportfelder (inkl. Kunstrasen, inkl. Clubhäuser, inkl. an die Nutzung gebundene Gastroangebote)   |

November 2025

67

ZÖN-Revision



## Beispielnutzungen nach Zweckkategorie

| Kategorie gemäss Bauordnung   | Beinhaltet beispielsweise folgende Nutzungen<br>(Aufzählung nicht abschliessend und ohne Rechtswirkung)  |
|---|--|
| <br><b>K</b><br>Kultur, Religion, soziale Angebote im öffentlichen Interesse | Konzertlokale, Theater, Museen, Bibliotheken, Archive, Kulturzentren, Quartiertreffpunkte und andere soziale Angebote (Kinder- und Jugendangebote, Generationentreffpunkte etc.), Sakralbauten wie Kirchen, Kloster, Synagogen, Moscheen, Tempel |
| <br><b>G</b><br>Gesundheit, Pflege   | Spitäler, Kliniken, Alters- und Pflegeheime, Wohnheime, betreutes Wohnen, Tierspital, dazugehörige Personalhäuser, gesundheitsbezogene Dienstleistungen  |
| <br><b>V</b><br>Verwaltung   | Verwaltungsbauten, Gerichte, Botschaften, Konsulate, Militär (Kaserne), Gefängnisse, Asylheim (Verwaltungen, welche zu den anderen ZÖN-Nutzungen dazugehören, sind in den jeweiligen anderen Kategorien zulässig)                                |
| <br><b>I</b><br>Infrastruktur  | Carparkplätze, Fernbus- bzw. Carterminals, Tram- und Busdepots, Tram- und Buswerkstätte, grössere Werk- oder Entsorgungshöfe, Blaulichtorganisationen, Elektrizitätswerke, Pumpwerke, Gasröhrenspeicher, Feuerwehrstandorte, KVA, ARA            |

November 2025

68

**AL1** Sind ausgeblendet, da zu detailliert, aber somit aufrufbar. Kann allenfalls besser ans Ende als Appendix geschoben werden.

Lautenschütz Anna-Katharina, PR; 2025-03-06T11:45:33.265

## Anwendung Fall 1: Wie wird die neue Systematik auf die ZöN angewendet?

- Für jede Zone werden die Parameter ortsspezifisch im Anhang der Bauordnung festgelegt.

| Bezeichnung im Plan | Gebietsbezeichnung | Zweckbestimmung | Grundzüge der Überbauung und Gestaltung   |
|---------------------|--------------------|-----------------|---|
| 1                   | Matte Schule       | B               | max. Fassadenhöhe 13,00 m<br>Der Grenzneubau ist unter Einhaltung der Bestimmungen von Art. 52 BO zulässig.   |
| 2                   | Staatsarchiv       | B, V            | min. Grünflächenziffer 0,25,<br>max. Fassadenhöhe 17,00 m,<br>Für wesentliche Neu-, Um- und Ergänzungsbauten (ausgenommen Bauvorhaben von klar untergeordneter Bedeutung) muss ein qualitätssicherndes Verfahren nach Art. 99a BauV durchgeführt werden, in welchem mindestens eine stimmberechtigte städtische Fachvertretung in Absprache mit dem Stadtplanungsamt in der Jury vertreten ist. |
| 3                   | Pauluskirche       | K               | Min. Grünflächenziffer 0,15,<br>Höhenmass gemäss Bestand  |
| ...                 |                    |                 |   |

November 2025

69

69

## Anwendung Fall 2: Warum gibt es Standardfestlegung für Freiräume und Sportflächen?

- Freiräume wie Pärke, Plätze und Sportflächen müssen nicht einzeln mit ortsspezifischen Bestimmungen geregelt werden
- Zweckbestimmung und Grundzüge der Überbauung und Gestaltung sind für die meisten Freiräume und Sportflächen gleich



| Bezeichnung im Plan | Gebietsbezeichnung              | Zweckbestimmung | Grundzüge der Überbauung und Gestaltung   |
|---------------------|---------------------------------|-----------------|---|
| FG                  | Grüner Freiraum                 | F               | Es sind keine Bauten zulässig. Min. Grünflächenziffer 0,9   |
| FGB                 | Grüner Freiraum mit Bebauung    | F               | Max. Geschossflächenziffer oberirdisch 0,1, max. Fassadenhöhe traufseitig 5,00 m, min. Grünflächenziffer 0,8  |
| FU                  | Urbaner Freiraum                | F               | Max. Geschossflächenziffer oberirdisch 0,1 bis zu max. 30m <sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche, max. Fassadenhöhe traufseitig 4,00 m, max. Abflussbeiwert von 0,6, min. Baumkronenabdeckung von 50% (Projektion 20 Jahre ab Pflanzung) |
| FS                  | Freiraum für Sport und Freizeit | S               | Max. Geschossflächenziffer oberirdisch 0,1, max. Fassadenhöhe traufseitig 9,00 m.   |

November 2025

70

70

ZöN-Revision


 Stadtplanungsamt  
 Stadt Bern

## ZöN-Revision konkret: Beispiel BFF Schule Monbijou und Florapark

### Nutzungszenenplan Bisher und Neu

**bisher:**



- FB: max. oberirdische Geschossflächenziffer 0.6
- FA: max. oberirdische Geschossflächenziffer 0.1

**neu:**



| Plan | Gebiets-<br>bezeichnung      | Zweckbestimmung                                      | Grundzüge der Überbauung und Gestaltung   |
|------|------------------------------|--|---|
| 64   | Monbijou Schule              | Bildung inkl. Schulsportanlagen und soziale Angebote | min. Grünflächenziffer 0.30<br>max. Fassadenhöhe 25.00 m<br>Der Grenzanbau ist unter Einhaltung der Bestimmungen von Art. 52 BO zulässig. |
| FGB  | Grüner Freiraum mit Bebauung | Freiräume mit zudenender Nutzung                     | max. oberirdische Geschossflächenziffer 0.1<br>min. Grünflächenziffer 0.80<br>max. Fassadenhöhe 5.00 m                                    |

71

ZöN-Revision


 Stadtplanungsamt  
 Stadt Bern

### Mit der ZöN-Revision...

- ...wird die städtebaulich verträgliche Weiterentwicklung öffentlicher Infrastrukturen auf den spezifischen Arealen erleichtert.
- ...werden städtebauliche Qualitäten gesichert, indem Grünflächen geschützt und der Ortsbildschutz gepflegt werden.
- ...ändert sich bei vielen Arealen wenig in Bezug auf mögliche Nutzung und Dichte, weil die heutige Regelung einfach in die neue Systematik überführt wird.

November 2025
|
72

72

AE1

ZöN-Revision



## Mit der ZöN-Revision...

- ...schafft die Stadt Rechtssicherheit.
- ...lassen sich Bauten für öffentliche Nutzungen effizienter realisieren.

November 2025

73

73

AE1

ZöN-Revision



## Mit der ZöN-Revision...

- ...wird die städtebaulich verträgliche Weiterentwicklung öffentlicher Infrastrukturen auf den spezifischen Arealen erleichtert.
- ...werden städtebauliche Qualitäten gesichert, indem Grünflächen geschützt und der Ortsbildschutz gepflegt werden.
- ...ändert sich bei vielen Arealen wenig in Bezug auf mögliche Nutzung und Dichte, weil die heutige Regelung einfach in die neue Systematik überführt wird.

November 2025

74

74

## Folie 73

---

**AE1** Kernbotschaften immer wieder bringen

Eyer Amanda, PRD SPA; 2025-09-26T16:01:27.440

## Folie 74

---

**AE1** Kernbotschaften immer wieder bringen

Eyer Amanda, PRD SPA; 2025-09-26T16:01:27.440

## Heute und Neu – Regelungsbeispiel einfügen mit GIBB!

- INVENTARBLATT
- REGELUNGSUMGANG Zön Rev



**Lorrainestrasse 5, 5A, B**

|               |                               |                 |
|---------------|-------------------------------|-----------------|
| Quartier      | Breitenrain-Lorraine          | kein<br>Gebäude |
| Baujahr       | 1984-1999                     |                 |
| Architekten   | Frank Geiser, Architekt, Bern |                 |
| Bauherrschaft | Hochbauamt der Stadt Bern     |                 |
| Parzellen-Nr. | 1343                          |                 |

**Baugeschichtliche Daten**

|         |  |
|---------|--|
| 1957    | Stadt kauft Parzellen für künftigen Erweiterungsbedarf Gewerbeschule   |
| 1984/85 | Ideeentwettbewerb für Erweiterung  |
| 1989    | Architektenauftrag unter den sechs 1984 prämierten Büros (1. Rang: Frank Geiser)                                       |
| ab 1993 | revidiertes Projekt  |
| 1996-99 | Ausführung (Frank Geiser; Mitarbeit: Heinz Briner, Irene Christeller, Adrian Hagen; mit Stocker + Partner, Ingenieure) |

Kunst: Klanginstallation auf Passerelle (Max Neuhaus)

Literatur: Geiser 1999; Adam 2007, S. 190-193; Huber 2009, S. 134/135; Tobler 2016, S. 162-177

Gebäude GIBB, ein Aufgrund 30 Jahre n Gewerbesch Räumlich war auch die Gebäudefa Aufgabe d die jenseits eines Altbau an den beiden Trakte Energetische der neuen Str Blockstruktur begründete zu den westlich während der en Rundpavillon ma scheint zu hoffe Die massstäblich Gebäudehöhe ge abgegraben wu