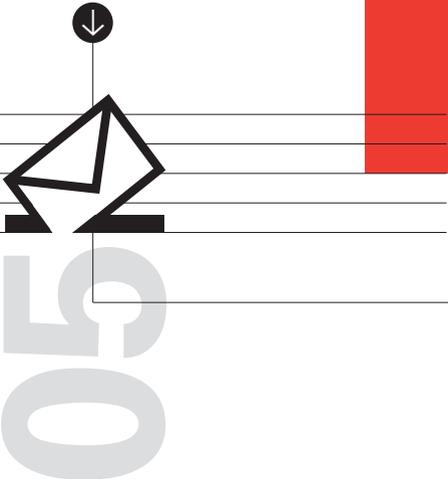




Stadt Bern

**Botschaften des Stadtrats  
an die Stimmberechtigten**

**Abstimmung  
vom 27. Februar 2005**



**27. Februar**

**Oberfeld Ostermundigen  
Kredit für die Planungsmehrwert-  
Entschädigung**

**Historisches Museum Bern (BHM)  
Erweiterungsbau Kubus/Titan:  
Baukredit; Anteil Stadt**

**Zonenplan Wylerstrasse 121–125  
(Schnellgutareal)**

<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
Oberfeld Ostermundigen Kredit für die Planungsmehrwert- Entschädigung	3
Historisches Museum Bern (BHM) Erweiterungsbau Kubus/Titan: Baukredit; Anteil Stadt	11
Zonenplan Wylerstrasse 121–125 (Schnellgutareal)	23

---

Botschaft des Stadtrats an die Stimmberechtigten

**Oberfeld Ostermundigen  
Kredit für die Planungsmehrwert-Entschädigung**

# Erläuterung verwendeter Begriffe

**Infrastrukturvertrag:** Vereinbarung zwischen der Gemeinde, die einen neuen Zonenplan erlässt, und dem Grundeigentümer bzw. der Grundeigentümerin. Der Vertrag regelt die Leistungen, die der Besitzer bzw. die Besitzerin des Baulandes und allenfalls auch die Gemeinde zu erbringen haben. Dabei handelt es sich vor allem um Beiträge an die Erschliessung (Strassen, Fuss- und Velowege), an die Gestaltung des öffentlichen Raumes oder an die Errichtung von Gemeinschaftsanlagen oder um die Abgabe von Land für die Erstellung von öffentlichen Anlagen.

**Planungsmehrwert:** Wird ein Grundstück, das bisher nicht oder nur beschränkt bebaubar war, mit einem neuen Zonenplan in eine Bauzone eingeteilt, entsteht für den Grundeigentümer oder die Grundeigentümerin ein Mehrwert. Die Gemeinde, die diesen Mehrwert mit der Umzonung ermöglicht, schöpft einen Teil

davon ab. Dies geschieht in Form von Beiträgen oder Leistungen des Eigentümers bzw. der Eigentümerin der betroffenen Bauzone.

## Abstimmungsempfehlung des Stadtrats

Der Stadtrat empfiehlt den Stimmberechtigten mit 72 Ja- gegen 0 Nein-Stimmen bei 1 Enthaltung die Annahme der Vorlage Oberfeld Ostermundigen, Kredit für die Planungsmehrwert-Entschädigung.

Inhalt	Seite
Das Wichtigste auf einen Blick	5
Entschädigung für Planungsmehrwert	7
Das städtische Bauland soll verkauft werden	8
Argumente im Stadtrat	9
Antrag	10

## Mehr Information

Wer zusätzliche Informationen zum Kredit Oberfeld Ostermundigen wünscht, wendet sich an die

**Liegenschaftsverwaltung  
der Stadt Bern  
Schwanengasse 14**

Telefon 031 321 65 91  
E-Mail:  
liegenschaftsverwaltung@bern.ch

## Das Wichtigste auf einen Blick

Die Stadt Bern ist Eigentümerin des ehemaligen Schiessplatzes Oberfeld in Ostermundigen. Nachdem der Schiessbetrieb im Oberfeld im Jahr 2002 eingestellt worden ist, soll auf diesem grossen Areal in Ostermundigen eine Wohnüberbauung mit Sport- und Freizeitanlagen entstehen. Dazu ist der Erlass eines Zonenplans nötig. Die Stadt Bern und die Gemeinde Ostermundigen haben in einem Vertrag festgelegt, wie hoch der durch den Zonenplan entstehende Mehrwert für die Stadt Bern ist. Für die Entschädigung dieses Planungsmehrwerts ist ein Kredit von Fr. 14 Mio. notwendig.

Das Oberfeld unterhalb der Siedlung Rüti in Ostermundigen ist eine der grössten Baulandreserven in der Agglomeration Bern. 24 der rund 30 Hektaren Land und Wald sind im Besitz der Stadt Bern, und zwar seit bald 200 Jahren. Während rund 70 Jahren wurde das Oberfeld als Schiessplatz genutzt. Im September 1996 genehmigten die Stimmberechtigten der Stadt Bern einen Kredit für den Ausbau der Schiessanlage Riedbach, was die Verlegung des Schiessbetriebs von Ostermundigen in den Westen von Bern ermöglichte. Damit steht das Areal im Oberfeld nun für die Schaffung eines neuen Quartiers zur Verfügung.

Die Gemeinde Ostermundigen, die Stadt Bern und der Kanton Bern erarbeiteten in einem ersten Schritt einen Richtplan, der aufzeigt, wie das Gebiet in Zukunft überbaut werden soll. Auf dieser Grundlage hat die Gemeinde Ostermundigen einen Zonenplan erstellt, der vom Gemeindeparlament (Grosser Gemeinderat) genehmigt worden ist. Die Volksabstimmung in der Gemeinde Ostermundigen findet nach einem positiven Entscheid in Bern statt.

### Wohnzone statt Freifläche

Mit diesem Zonenplan wird das Land der Stadt Bern von einer Freifläche «Sport- und Schiessplatz» zu einem wesentlichen Teil in eine Wohnzone umgeteilt. Als Ergänzung sind Zonen für öffentliche Nutzungen, Sport und Freizeit, Grünanlagen und Wald vorgesehen.

Mit der Umzonung von einer Freifläche in eine Bauzone entsteht für das Land der Stadt Bern ein bedeutender Mehrwert: Das städtische Land kann überbaut und verkauft werden. Die Gemeinde Ostermundigen beansprucht – **wie dies auch die Stadt Bern in entsprechenden Fällen tut** – einen Anteil an diesem Planungsmehrwert in der Bauzone.

Geregelt werden die Leistungen der beiden Gemeinden in einem Infrastrukturvertrag. Darin wird festgestellt, dass der Mehrwert für Planungsmassnahmen Fr. 43 Mio. beträgt; nach Abzug von Anteilen der Stadt Bern an den Kosten für die Erschliessung und die Altlasten-Entsorgung verbleibt ein Mehrwert von Fr. 35 Mio. Die von Ostermundigen erhobene Mehrwertabgabe macht 40 Prozent und somit Fr. 14 Mio. aus. Durch den Verkauf von Sportfeldern an Ostermundigen und verschiedene Beiträge reduziert sich die Mehrwertabgabe netto auf Fr. 11,2 Mio.

### Verkauf vorgesehen

Die Stadt Bern wird das Oberfeld für die Überbauung an Investorinnen und Investoren verkaufen. Daraus dürfte ein Buchgewinn von rund Fr. 20 Mio. resultieren, der in der Stadt Bern für die Förderung des Wohnungsbaus eingesetzt werden kann. Den Verkaufentscheid fällen – in einem späteren Zeitpunkt – ebenfalls die Stimmberechtigten der Stadt Bern.



*Zonenplan Oberfeld Ostermündigen: Der weitaus grösste Teil des umrandeten Planungsgebiets ist im Besitz der Stadt Bern.*

## Entschädigung für Planungsmehrwert

In längeren Verhandlungen und auf der Grundlage verschiedener Gutachten haben die Gemeinde Ostermundigen und die Stadt Bern den Planungsmehrwert und die gegenseitigen Verpflichtungen geregelt. Der Infrastrukturvertrag, den die Gemeinderäte von Ostermundigen und Bern am 20. August bzw. 31. Oktober 2003 genehmigt haben, regelt die Einzelheiten wie folgt:

- Durch die **Umzonung** von einer Zone für Sportanlagen und Schiessplatz in eine Bauzone mit Schwerpunkt Wohnen erhält das neue Bauland einen **Mehrwert** von Fr. 43 Mio. Das entspricht einem Wert von ca. Fr. 473.00 pro m<sup>2</sup> Bauland. Von der Mehrwertabschöpfung betroffen sind rund 91 100 m<sup>2</sup> Land bzw. 38 Prozent des städtischen Areals.
- Die Gesamtkosten für die **Erschliessung** (Basis- und Detailerschliessung wie Strassen, Plätze, Parkplätze, Grünbereiche, Leitungen für Ver- und Entsorgung usw.) betragen rund Fr. 10 Mio.; davon hat die Stadt Bern als Grundeigentümerin die Hälfte zu übernehmen.
- Als Grundeigentümerin ist die Stadt Bern verpflichtet, die Kosten für die **Entsorgung der Altlasten** von ca. Fr. 6 Mio. (Schwermetall im Boden auf Grund der langjährigen Nutzung als Schiessplatz) zu übernehmen. Falls innerhalb von fünf Jahren eine erste Wohnbauetappe eingeleitet worden ist, leistet die Gemeinde Ostermundigen einen Beitrag von Fr. 840 000.00 an die Altlastenentsorgung.
- Zwei Leistungen der Stadt Bern werden bei der Berechnung des Planungsmehrwerts berücksichtigt, nämlich der Kostenanteil für die Erschliessung (Fr. 5 Mio.) und die Hälfte der städtischen Kosten für die Altlastenentsorgung (Fr. 3 Mio.). Diese beiden Beträge werden vom Planungsmehrwert von Fr. 43 Mio. **in Abzug gebracht**. Damit beläuft sich der Mehrwert noch auf Fr. 35 Mio.
- Vom Planungsmehrwert von Fr. 35 Mio. schöpft die Gemeinde Ostermundigen 40 Prozent, also Fr. 14 Mio. ab. Dies entspricht einer **Mehrwertabgabe** von Fr. 118.00 pro m<sup>2</sup> Bauland. Die Leistung der Stadt wird sich jedoch voraussichtlich auf Fr. 11,2 Mio. reduzieren lassen, und zwar insbesondere durch den Verkauf von Land an die Gemeinde Ostermundigen (Fussball- und Trainingsfelder für Fr. 1,5 Mio.) und den Beitrag von Ostermundigen an die Altlastenentsorgung.
- Die Mehrwertabgabe ist zu **bezahlen**, wenn die Stadt Bern das Land bzw. Teile davon verkauft oder – falls die Zahlung vorher nicht erfolgte – bei Fertigstellung von Bauten.

### **Altlastenentsorgung ist Sache der Grundeigentümerin Stadt Bern**

Die jahrzehntelange Nutzung des Oberfelds als Schiessplatz hat im Boden Spuren hinterlassen. Insbesondere bei den ehemaligen Kugelfängen ist ein Gehalt an Schwermetall vorhanden, der nach einer Sanierung verlangt. Die Kosten dürften sich gemäss Abklärungen auf ca. Fr. 6 Mio. belaufen. Grundsätzlich ist die Abfallentsorgung Sache der Stadt Bern als Grundeigentümerin. Die Gemeinde Ostermundigen, die nebst der Armee den Platz mitbenutzt hatte, wird einen Beitrag von 14 Prozent leisten. Die Stadt Bern wird sich um Beiträge von weiteren Institutionen und Organisationen bemühen.

## Das städtische Land auf dem Oberfeld in Ostermundigen im Detail

• Bauland (Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen, Freizeitnutzung)	91 100 m <sup>2</sup>
• Erschliessungen, Infrastruktur, öffentlicher Raum	39 700 m <sup>2</sup>
• Grünzone, Wald	72 000 m <sup>2</sup>
• Zone für öffentliche Nutzung (bestehende Fussball- und Trainingsfelder), die an Ostermundigen verkauft werden soll	37 000 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>239 800 m<sup>2</sup></b>

Auf dem Bauland können Bauten mit einer Bruttogeschossfläche von insgesamt 66 500 m<sup>2</sup> realisiert werden (58 500 m<sup>2</sup> für das Wohnen, 8 000 m<sup>2</sup> für Gewerbe, Dienstleistungen, Gastgewerbe und Freizeitnutzungen). Auf dem städtischen Land im Oberfeld lassen sich somit rund 530 Wohnungen erstellen.

## Das städtische Bauland soll verkauft werden

Das ehemalige Schiessplatzgelände in Ostermundigen ist innerhalb der Stadtrechnung der Sonderrechnung «Fonds für die Boden- und Wohnbaupolitik» zugeteilt. Für Kredit- und Verkaufsgeschäfte des Fonds von mehr als Fr. 10 Mio. sind gemäss dem Fondsreglement die Stimmberechtigten zuständig. Dies bedeutet, dass in einem späteren Zeitpunkt die Stimmberechtigten der Stadt Bern noch über den Verkauf des Baulandes zu entscheiden haben werden.

Da es sich um Bauland auf Gebiet einer anderen Gemeinde handelt, soll das Oberfeld öffentlich zum Verkauf ausgeschrieben werden, sobald der Zonenplan durch die Gemeinde Ostermundigen und die kantonalen Behörden genehmigt worden ist. Für die Stadt Bern dürfte sich aus diesem Verkauf ein Buchgewinn von rund Fr. 20 Mio. ergeben.

**Die Stadt Bern wird die Verpflichtungen aus dem Infrastrukturvertrag auf die Käuferschaft überbinden. Die Käuferinnen bzw. Käufer des Oberfelds werden somit die Entschädigung für den Planungsmehrwert mit dem Kaufpreis zu bezahlen haben.**

## Ostermundigen wird Mitbesitzerin des Schosshalden-Friedhofes

Die Gemeinde Ostermundigen verfügt über keinen eigenen Friedhof, sie hat jedoch ein Mitbenutzungsrecht am städtischen Schosshalden-Friedhof. Bei der Vorbereitung des Zonenplans stellte sich deshalb die Frage, ob auf dem Oberfeld ein Friedhof erstellt werden muss.

Die Gemeinderäte von Ostermundigen und Bern haben darauf verzichtet und stattdessen vereinbart, dass Ostermundigen einen Miteigentumsanteil von 10 Prozent am Schosshalden-Friedhof erwerben soll. Der entsprechende Kaufvertrag – Erwerb eines Miteigentumsanteils für Fr. 2,8 Mio. – ist vom Stadtrat von Bern Mitte 1998 genehmigt worden. Er tritt in Kraft, sobald der Zonenplan Oberfeld rechtsgültig verabschiedet ist.

## **Argumente im Stadtrat**

- Aus der Sicht von Stadt und Agglomeration liegt das Oberfeld günstig für den Wohnungsbau. Das Geschäft trägt zu einer positiven regionalen Entwicklung bei.
- Die Realisierung des Mehrwerts ist eine wichtige Massnahme zur Sanierung des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik.

**Abstimmungsergebnis:  
72 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen, 1 Enthaltung**

# Antrag

Gestützt auf die vorliegende Abstimmungsbotschaft empfiehlt der Stadtrat den Stimmberechtigten mit 72 Ja- gegen 0 Nein-Stimmen bei 1 Enthaltung den folgenden

## Beschluss

zur Annahme:

1. Die Stadt Bern bewilligt einen Kredit von Fr. 14 Mio. zulasten der Investitionsrechnung des Fonds für die Boden- und Wohnbaupolitik, Konto 860.503.417.3 für die Planungsmehrwert-Entschädigung Zonenplan Oberfeld, Ostermundigen.
2. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Bern, 4. November 2004

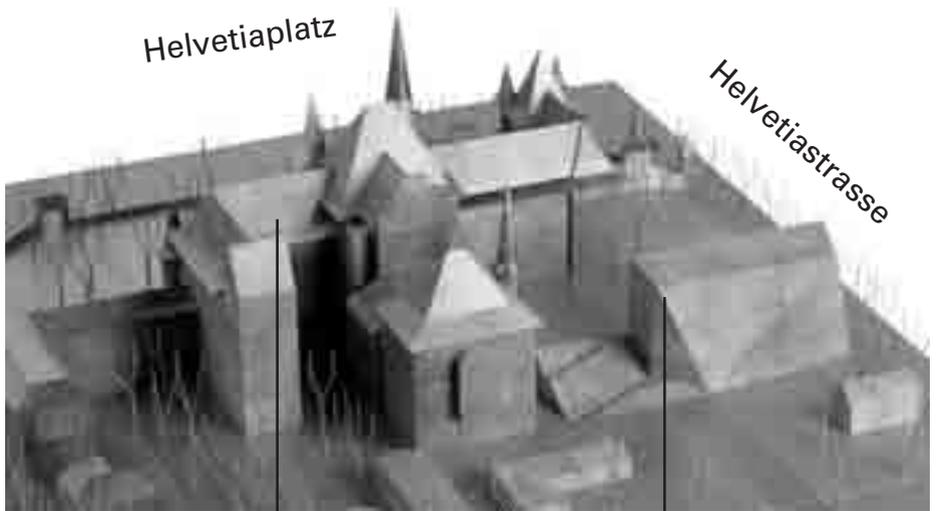
Namens des Stadtrats

Die Stadtratspräsidentin:  
Margrit Stucki-Mäder

Die Ratssekretärin  
Dr. Annina Jegher

Botschaft des Stadtrats an die Stimmberechtigten

**Historisches Museum Bern (BHM)  
Erweiterungsbau Kubus/Titan: Baukredit;  
Anteil Stadt**



Bestehendes  
Gebäude

Erweiterungsbau  
Kubus/Titan

# Raum für das Historische Museum Bern und das Stadtarchiv

Das Historische Museum Bern (BHM) besteht seit 1894 und war eigentlich damals schon zu klein. Durch Ankäufe und Schenkungen sind in 110 Jahren Schätze zusammen gekommen, die seit langem nicht mehr fachgerecht oder kulturgütergerecht gelagert werden können. Das Museum von internationaler Ausstrahlung braucht einen Saal für Wechsellausstellungen, damit im bestehenden Gebäude die Bernische Geschichte dem Publikum als Dauerausstellung zur Verfügung steht. Das Stadtarchiv besteht seit 1803. Es ist heute im Erlacherhof an der Junkerngasse untergebracht und platzt aus allen Nähten. Die Archivbestände befinden sich im Untergeschoss unter dem Ehgraben in behelfsmässigen Schutzräumen.

Der Kubus/Titan schafft Raum für beide Institutionen für die nächsten Jahrzehnte.

<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
Das Wichtigste auf einen Blick	13
Das BHM oder: Tausend Blumen, Einstein, der Leopard und ein Pony kommt zur Welt	14
Das Stadtarchiv oder: Was sind uns alte Urkunden wert?	15
Wie viel Raum braucht ein Stadtarchiv?	15
Wie viel Raum braucht ein Museum?	15
Was sagt die Regionale Kulturkonferenz?	16
Das Neubauprojekt Kubus/Titan	17
Was kostet der Kubus und wer bezahlt?	18
Argumente im Stadtrat	19
Situationsplan	20
Antrag	21

## **Mehr Information**

Beim Zytglogge ist das Modell ausgestellt. Der Kostenvoranschlag, die Pläne sowie weitere Unterlagen zum Kubus/Titan können in den 30 Tagen vor der Abstimmung bei der

**Stadtkanzlei**  
**Junkerngasse 47, Anmeldung**  
**Tel. 031 321 62 33**

eingesehen werden.

Internet: [www.bern.ch](http://www.bern.ch)  
E-mail: [stadtkanzlei@bern.ch](mailto:stadtkanzlei@bern.ch)

# Das Wichtigste auf einen Blick

**Den Stimmberechtigten der Stadt Bern wird ein Kredit von 7,946 Mio. Franken als Stadtanteil an die Kosten für den Erweiterungsbau Kubus/Titan beim Historischen Museum beantragt. Die Kreditbewilligung erfolgt unter dem Vorbehalt, dass der Kanton und die Burgergemeinde Bern Beiträge in gleicher Höhe bereit stellen.**

Die Stiftung Historisches Museum Bern (BHM) wird durch den Kanton, die Stadt und die Burgergemeinde Bern gemeinsam getragen. Ihr gehören das Grundstück und das Gebäude beim Helvetiaplatz sowie rund 250 000 wertvolle historische Gegenstände, die aufzubewahren, zu konservieren und auszustellen sind. Dazu benötigt das Museum mehr Raum und einen Saal für Wechselausstellungen. Mehr Lagerfläche braucht auch das Stadtarchiv.

Die beiden Institutionen passen gut zusammen. Es liegt deshalb auf der Hand, dass sie ihre räumlichen Bedürfnisse gemeinsam decken. Ihr zentraler Standort ist auch für das Publikum ideal.

Der geplante Erweiterungsbau Kubus/Titan kostet 25,838 Mio. Franken. Kanton, Stadt und Burgergemeinde übernehmen je 7,946 Mio. Franken. 2 Mio. Franken bezahlt die Abegg-Stiftung Riggisberg. Die Regionale Kulturkonferenz beteiligt sich mit 11% an den Betriebskosten des bestehenden und des erweiterten Museums. Der Bund zahlt 0,6 Mio. Franken (Kulturgüterschutz).

## **BHM und Stadtarchiv zusammen**

Museum und Stadtarchiv kümmern sich in unterschiedlicher Weise um die Geschichte und ihren Bezug zur Gegenwart. Für beide gibt es keine Alternativen zum Neubau, denn sie platzen heute buchstäblich aus allen Nähten. Sie brauchen Werkstätten (Buchbinderei, Mikroverfilmung, Fotolabor, Schreinerei etc.), Bibliotheken, Lesesäle und vor allem Depoträume.

## **Mehr Raum auf der Museumsinsel**

Der Raum hinter dem Museum wird durch den Neubau an Attraktivität gewinnen, indem über dem Wechselausstellungssaal ein neuer Platz entsteht. Damit steht für die familienfreundlichen Angebote des BHM wie Mittelalterfestival, Indianerwochen, Kelten etc. mehr Aussenraum zur Verfügung. Das Quartier, Schulklassen, Familien, Besucherinnen und Besucher von nah und fern werden ihn nutzen können. Und die Museumsinsel wird dadurch aufgewertet.

### **Abstimmungsempfehlung des Stadtrats**

Der Stadtrat empfiehlt den Stimmberechtigten mit 66 Ja- gegen 0 Nein-Stimmen bei 1 Enthaltung den Beitragskredit für den Erweiterungsbau Kubus/Titan zur Annahme.

# Das BHM oder: Tausend Blumen, Einstein, der Leopard und ein Pony kommt zur Welt

Vielen Bernerinnen und Bernern ist das Historische Museum wohl u.a. aus der Lausbubengeschichte «Mein Name ist Eugen» bekannt. Im Gebäude am Helvetiaplatz sind aber nicht nur Ritterrüstungen ausgestellt. Das BHM beherbergt heute das zweitgrösste historische Museum der Schweiz, das unter einem Dach eine der wichtigsten völkerkundlichen Sammlungen des Landes mit den bernischen historischen Sammlungen von der Urgeschichte bis zur Gegenwart vereinigt.

## Objekte von Weltrang

Der Bestand des Museums umfasst etwa 250 000 Objekte. Die Burgunderteppiche (darunter der Tausendblument Teppich), der vor einigen Jahren ersteigerte Leopard (ein Trinkgefäss), das Königsfelder Diptychon, die Hydria von Grächwil, aber auch eine Reihe von Ethnographica (völkerkundliche Gegenstände) und Numismatica (Münzsammlungen) geniessen Weltrang.

## Immer mehr Publikum

Dank einer Neugestaltung der Dauerausstellung zur Geschichte Berns im bestehenden Gebäude und Wechselausstellungen von internationaler Ausstrahlung («Bildersturm», «Edle Wirkung», «Von Krieg und Frieden»), dem Einbau eines Bistros und publikumsnahen Publikationen (z.B. «Glanzlichter») besuchen immer mehr Menschen das Museum. Im Jahr 2003 waren es rund 84 000 Personen. Die Erlebniswelt Museum, die das BHM auch im Aussenraum anbietet (Mittelalter-

festival, Indianerwochen, Kelten) tragen zu diesem Erfolg nicht wenig bei. Gerade die jüngere und jüngste Generation erlebt Geschichte und Zusammenhänge auf diese Weise hautnah. Im Sommer 2004 wurde während der Indianerwochen auf dem Gelände des BHM gar ein Pony geboren.

Anerkennung stellt sich auch in anderer Form ein: Private haben in den letzten Jahren Millionenwerte geschenkt oder gesponsert (z.B. den Leoparden). Zudem erhielt das Museum 2001 den Kulturpreis der Kulturstiftung Armand von Ernst Bankiers und 2003 den Kulturpreis der Burggemeinde Bern.

## Einstein im BHM

1905 schlug in Bern eine Sternstunde der Menschheitsgeschichte: Albert Einstein (1879–1955) entwickelte in der Schweizer Bundesstadt seine Spezielle Relativitätstheorie und revolutionierte damit die bis dahin gültigen Vorstellungen von Zeit und Raum. Das BHM wird dazu im Einstein-Jahr 2005 eine Ausstellung gestalten. Den Reisepass Einsteins hat es bereits ersteigert.

## Das Platzproblem

Je mehr Raum dem Publikum zur Verfügung stehen soll, desto weniger Platz bleibt für die Angestellten und die Güter, die sie zu betreuen haben. Kann der Kubus/Titan nicht gebaut werden, ist mit Schäden an den Objekten zu rechnen und der Leistungsauftrag kann mittelfristig nicht mehr erfüllt werden.

## **Das Stadtarchiv oder: Was sind uns alte Urkunden wert?**

Im Stadtarchiv befinden sich Urkunden der Stadt Bern, die bis ins 12. Jahrhundert zurück reichen. Der Hauptbestand umfasst die Akten der städtischen Behörden und Verwaltungsstellen seit dem 19. Jahrhundert. Dazu gehören die Protokolle von Stadtrat und Gemeinderat, die Verwaltungsberichte, Rechnungen, Korrespondenzen, Pläne und das Gemeindearchiv von Bümpliz, das 1919 eingemeindet wurde. Nichtamtliche Dokumente wie Zeitungsartikel, Publikationen, Fotografien und Schriftstücke von Vereinen und Privaten ergänzen die Sammlungen zur Geschichte der Stadt.

Seit 1915 befindet sich das Stadtarchiv im Erlacherhof. Es belegt im Westflügel den 1. Stock, die Hofüberbauung zur Junkerngasse 49, Dachräume, das Untergeschoss und mehrere Aussendepots. Aneinander gereiht wären die Aktenregale 2 km lang!

Die qualitativen Anforderungen des Kulturgüterschutzes können im bestehenden Stadtarchiv nicht erfüllt werden. Im Brandfall wären die Archivgüter in sämtlichen Räumen durch eindringendes Löschwasser gefährdet; der Hauptbestand liegt gar unter dem Ehgraben und ist deshalb besonders exponiert.

Alternativen zum heutigen Standort wurden seit langem gesucht, aber nicht gefunden. Das kantonale Staatsarchiv benötigt seine Raumreserven für die eigenen Bestände und kann das Stadtarchiv nicht aufnehmen. Ein Neubau allein für das Stadtarchiv käme aus finanziellen Gründen kaum in Frage. Die gemeinschaftliche Lösung mit dem Historischen Museum, d.h. der Einzug des Stadtarchivs in den Kubus/Titan ist deshalb aus städtischer Sicht ein Glücksfall.

## **Wie viel Raum braucht ein Stadtarchiv?**

Nach der Verlegung vom Erlacherhof in den Kubus/Titan wird das Stadtarchiv über knapp 700m<sup>2</sup> Depoträume (heute rund 280 m<sup>2</sup> zuzüglich Aussendepots) sowie über rund 370 m<sup>2</sup> Büro- und Werkstatträume (heute: rund 180 m<sup>2</sup>) verfügen. Die Werkstätten, der Lesesaal und die Bibliotheken sollen von BHM und Stadtarchiv gemeinsam genutzt werden. Es ist

gesichert, dass das Stadtarchiv mindestens 20 Jahre im Kubus/Titan bleiben kann. Dank dem immer noch zentralen Standort an der Helvetiastrasse bleibt die Nähe zu den Benutzerinnen und Benutzern erhalten. Auch das Stadtarchiv kann im Kubus/Titan seine Bedürfnisse auf absehbare Zeit hinaus decken.

## **Wie viel Raum braucht ein Museum?**

Das BHM betreut heute rund 250 000 Objekte von der Frühzeit bis in die Gegenwart. Verkaufen oder verschenken darf das Museum nichts. Vielmehr ist es gemäss

geltendem Leistungsvertrag verpflichtet, den Bestand durch eigene Ankäufe, Schenkungen und durch Leihgaben zu erweitern und wesentliche Teile seiner

Sammlungen in Dauerausstellungen zu präsentieren.

Der Raumbedarf nimmt mithin ständig zu. Der Erweiterungsbau wird die Bedürfnisse des Museums zwar nicht auf ewige Zeiten befriedigen können, wohl aber in einem überschaubaren Zeitraum von mindestens 20 Jahren. Sollten dereinst weitere Depoträume benötigt werden, so können diese unterirdisch auf der Fläche zwischen dem Kubus/Titan und dem Museum für Kommunikation realisiert werden. Die Räume, die das Stadtarchiv belegen wird, dienen dem BHM ausserdem als Raumreserve.

Das Stadtarchiv selber wird auch im Informatikzeitalter immer weiter wachsen und vielleicht wird es die Räume im Neubau

später einmal dem BHM wieder zurückgeben müssen. Mindestens die nächsten 20 Jahre wird es aber im Kubus/Titan bleiben können. Für den Betrieb des Museums ist ausschlaggebend, dass ein neuer Wechselausstellungssaal mit einer Fläche von 1000 m<sup>2</sup> zur Verfügung steht, der es dem BHM erlaubt, auch grosse Ausstellungen anderer Museen nach Bern zu bringen. Die Vorbereitungsräume, die Galerie zwischen Altbau und Neubau und der durch den Kubus/Titan entstehende Platz mit der grosszügigen Treppe bieten zusätzliche Möglichkeiten im Innen- und Aussenraum. Auf absehbare Zeit sind damit die wichtigsten Bedürfnisse des Museums abgedeckt.

## Was sagt die Regionale Kulturkonferenz?

Der mit der Regionalen Kulturkonferenz (RKK) abgeschlossene Leistungsvertrag für die Jahre 2004–2007 verlangt unter anderem, dass das Historische Museum Bern mit eigenen und fremden Beständen jährlich eine überregional bedeutende Wechselausstellung samt Begleitveranstaltungen durchführt – unter der Voraussetzung, dass der Erweiterungsbau steht und die nötigen Ressourcen jeweils bereitgestellt werden können. Im Hinblick auf den Bau des Kubus/Titan wurde die Abgeltung für den Betrieb um 160 000 Fran-

ken auf 6,6 Mio. Franken pro Jahr erhöht. Die Abgeltung wird vom Kanton (331/3%), Burgergemeinde (331/3%), Stadt (221/3%) und RKK (11%) bezahlt. Die Erhöhung ist zweckgebunden zurückzustellen, bis der Kubus/Titan in Betrieb genommen werden kann. Die RKK (84 Gemeinden der Region Bern) steht hinter einem Erweiterungsbau. Die Stimmberechtigten der Stadt Bern haben den Leistungsvertrag und damit auch die Abgeltung in der Volksabstimmung vom 18. Mai 2003 mit 78% Ja-Stimmen angenommen.

## Fläche total

Im Neubau entstehen total 4685 m<sup>2</sup> Nutzflächen (1036 m<sup>2</sup> für das Stadtarchiv, 3649 m<sup>2</sup> für das BHM).

*Trinkgefäss in Form eines Leoparden (1690)*



# Das Neubauprojekt Kubus/Titan

Ziel des 2001 durchgeführten Architekturwettbewerbs war es, auf der Ostseite des BHM eine Erweiterung mit Depotgeschossen, einem Wechsausstellungssaal, Büros und Werkstätten zu entwerfen, der ins Stadtbild passen und einen kostengünstigen Betrieb garantieren sollte.

## Projekt mit Qualitäten

Von der Jury ausgewählt wurde das Projekt der jungen Architekten aus dem Bieler Büro «:mlzd architekten», deren Entwurf vor allem durch seine städtebauliche Qualität, die Aufwertung der Rückseite des bestehenden Museumsbaus und des öffentlichen Raums überhaupt sowie die kluge Anordnung des Wechsausstellungssaals überzeugte.

Gemäss dem Wettbewerbsprojekt Kubus/Titan wird das BHM wie bisher vom Helvetiaplatz aus erschlossen. Vom Altbau gelangt man über eine Treppe oder einen Lift in den Galeriebereich und in den Ausstellungssaal, der 21 x 43 m misst. Mit einer lichten Höhe von 6 m, ohne Stützen und Fenster, ist dieser Saal vielseitig nutzbar.

## Zugang ab Helvetiastrasse

Das Stadtarchiv ist von der Helvetiastrasse her zugänglich. Eine Treppe und ein Lift führen ins Geschoss des Stadtarchivs mit dem Lesesaal auf dem Niveau des neuen Platzes. Die Werkstatträume befinden sich im Zwischengeschoss, die Depoträume für BHM und Stadtarchiv in den zwei Untergeschossen des Neubaus, die

baulich weitgehend den eidgenössischen Richtlinien für den Kulturgüterschutz entsprechen. Die nach Norden orientierten Büros für das BHM sind in den drei Obergeschossen untergebracht.

Die Anlieferung für Ausstellungen oder in die Depots erfolgt ebenfalls von der Helvetiastrasse aus. Ein Warenlift erschliesst die Depotgeschosse, die bei Bedarf später südlich erweitert werden könnten. Die haustechnische Zentrale befindet sich in den Untergeschossen.

## Neubau mit Glasfassade

Die Nordfassade wird ganz verglast. Die übrigen Fassaden, die Dachfläche und die Platzfläche sollen sich in ihrer Wirkung an den Altbau anpassen, diesen jedoch nicht imitieren, sondern modern interpretieren. Sie bestehen aus eingefärbtem Beton, der sich im Farbton an die Sandsteinfarbe des Altbaus anlehnt und durch einzelne Vertiefungen das Thema des behauenen Steins aufnimmt.

## Sparsamer Energieverbrauch

Die Gebäudehülle und die Energieerzeugung entsprechen den strengen kantonalen Vorschriften. Eine kontrollierte Lüftung sorgt für sparsamen Energieverbrauch. Die Heizzentrale wurde so dimensioniert, dass auch der Altbau in absehbarer Zeit angeschlossen werden kann. Das anfallende Oberflächenwasser wird mittels Versickerung dem Grundwasser zugeführt. Der Erweiterungsbau beansprucht keine Ausnahmen von den Bauvorschriften.

## Was kostet der Kubus/Titan und wer bezahlt?

Der Erweiterungsbau Kubus/Titan kostet gemäss Kostenvoranschlag 25,838 Mio. Franken. In diesem Betrag sind die Wettbewerbskosten und die Projektierungskosten enthalten. Die drei Trägerinnen und Träger des Museums (Stadt, Kanton und Burgergemeinde) bezahlen je einen Drittel des Neubaus. Die Abegg-Stiftung Riggisberg unterstützt das Vorhaben mit einer grosszügigen Spende von 2 Mio. Franken. Der Bund wird für die Erfüllung der Vorgaben für Kulturgüterschutzräume 0,6 Mio. Franken beisteuern.

Aus dem seinerzeit bewilligten Kredit für die Planung des Kulturgüterzentrums, das nie realisiert worden ist, stehen der Stadt noch Fr. 171 249.95 zur Verfügung, die für Abschreibungen verwendet werden. **Der Anteil der Stadt beträgt 7,946 Mio. Franken.** Er wird sich durch den Bundesbeitrag um 0,2 Mio. Franken reduzieren, wenn der Bau ausgeführt ist. Die RKK bezahlt nichts an den Neubau, hat jedoch die Abgeltung für den Betrieb entsprechend erhöht. Nicht im Baukredit enthalten sind die Kos-

ten für die Inneneinrichtung des Museums und des Stadtarchivs. Das Museum wird seine Räume mit dem vorhandenen Mobiliar und mit Rückstellungen aus dem Leistungsvertrag einrichten.

Das Stadtarchiv kann teilweise bestehendes Mobiliar verwenden. Im Übrigen wird die Einrichtung von den Stadtbauten Bern bezahlt, die der Stadt Miete verrechnen wird. Die Stadt bezahlt den Stadtbauten Bern ab 2006 für alle Liegenschaften, die von der Verwaltung genutzt werden, eine Miete. Während die Stadtbauten bestehende Liegenschaften zum günstigen Buchwert übernommen haben, ist bei Neubauten von einer Kostenmiete auszugehen. Für das Stadtarchiv ist mit einer jährlichen Miete in der Grössenordnung von Fr. 250 000.00 zu rechnen.

### Wann steht der Kubus/Titan?

Wenn im Herbst/Frühwinter 2005 mit dem Bau begonnen werden kann, wird der Neubau nach einer Bauzeit von ca. 26 Monaten im Jahr 2008 bezugsbereit sein.



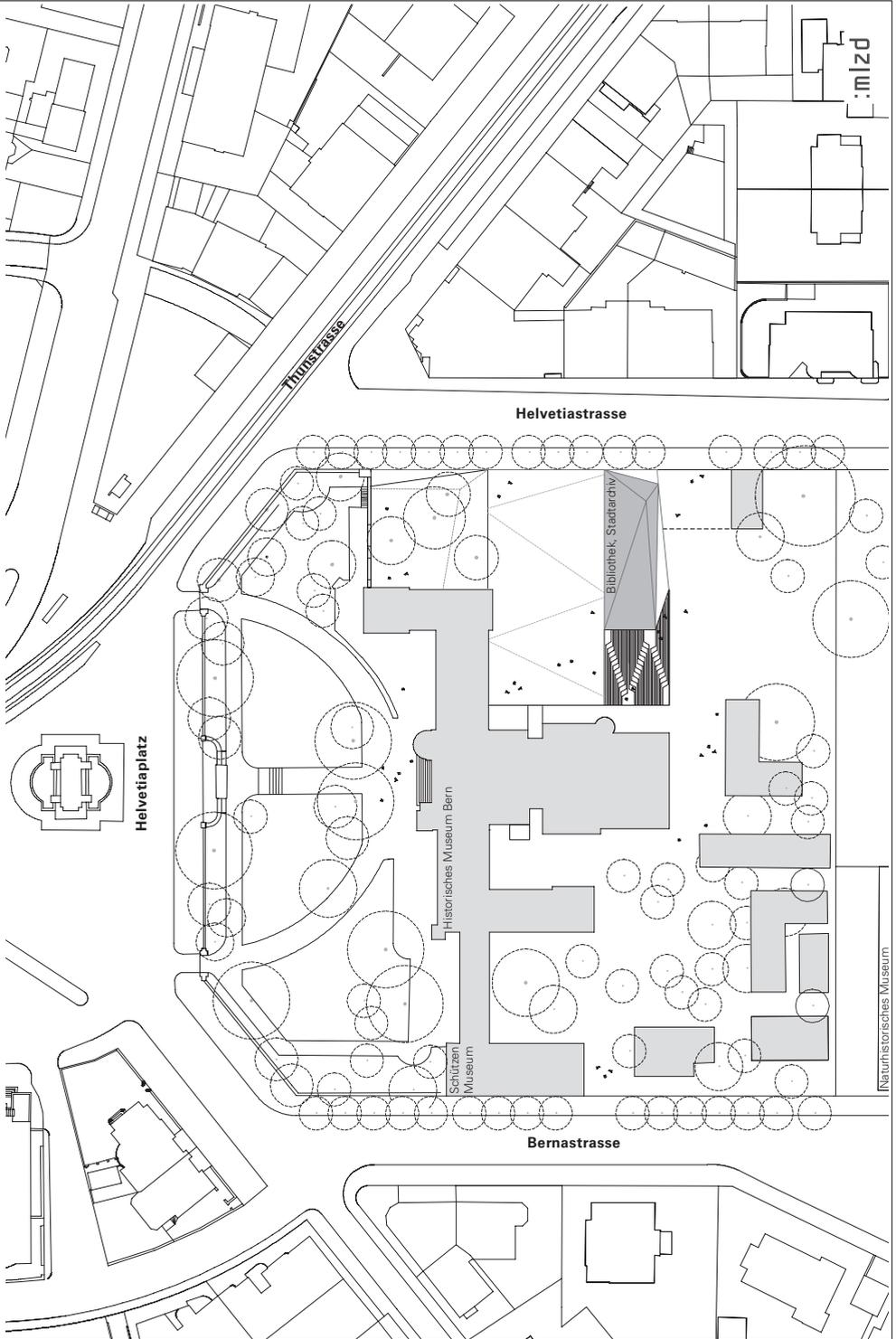
## Argumente im Stadtrat

- Der Erweiterungsbau Kubus/Titan kommt zum richtigen Zeitpunkt und ist nötig, um die Grundlagen für einen Kosten sparenden, leistungsfähigen Betrieb als Basis für den künftig weiter wachsenden Erfolg des Historischen Museums Bern zu schaffen. Es braucht endlich einen separaten Wechselausstellungsraum, damit nicht jedes Mal Sammlungen weggeräumt werden müssen und auch grosse Wanderausstellungen Platz finden können.
- Das Historische Museum, das heute national und international bekannt ist, braucht mehr Räume, damit weiterhin grosse Wechselausstellungen durchgeführt werden können und die Konservierung gewährleistet werden kann. Dass man mit dem Projekt Kubus /Titan gleichzeitig eine Lösung für das Stadtarchiv gefunden hat, ist eine sinnvolle Synergie, denn auch das Stadtarchiv muss genügend Raum erhalten.
- Der Erweiterungsbau Kubus /Titan ist planerisch eine glückliche Ergänzung des Quartierbilds. Die räumliche Lücke an der Helvetiastrasse zwischen dem Historischen Museum und dem Museum für Kommunikation wird dadurch geschlossen und am Helvetiaplatz wird mit dem modernen Bau ein städtebaulich neuer Akzent gesetzt.

**Abstimmungsergebnis:  
66 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen, 1 Enthaltung**

# titan – Erweiterung Bernisches Historisches Museum

Projektbesrieb Situation 1/1000



# Antrag

Der Stadtrat empfiehlt den Stimmberechtigten mit 66 Ja- gegen 0 Nein-Stimmen bei 1 Enthaltung folgenden

## Beschluss

zur Annahme:

1. Für den Anteil der Stadt Bern am Erweiterungsbau Kubus/Titan des Historischen Museums Bern wird ein Kredit von Fr. 7 946 000.00 zulasten der Investitionsrechnung, Konto lxxxxxxx, bewilligt. Die Bewilligung erfolgt unter der Bedingung, dass der Kanton und die Bürgergemeinde Bern ihrem Anteil von je  $\frac{1}{3}$  ebenfalls zustimmen.
2. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses beauftragt.

Bern, 18. November 2004

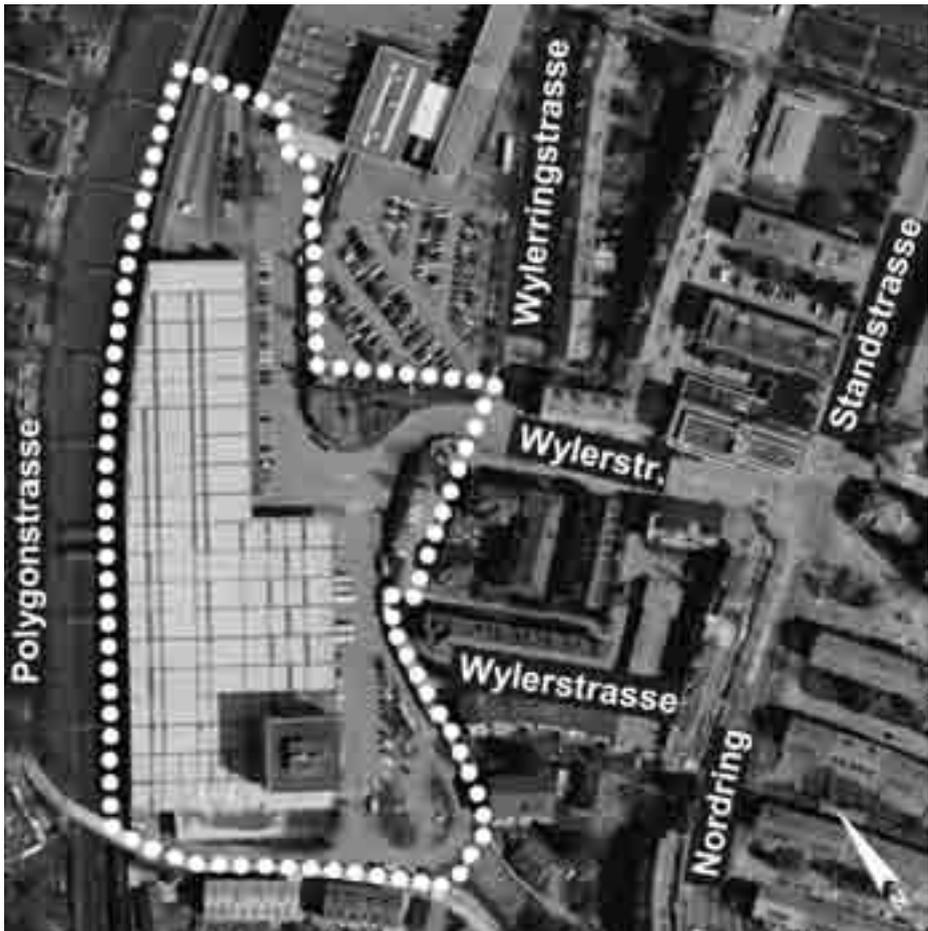
Namens des Stadtrats

Die Stadtratspräsidentin:  
Margrit Stucki-Mäder

Die Ratssekretärin  
Dr. Annina Jegher

Botschaft des Stadtrats an die Stimmberechtigten

## Zonenplan Wylerstrasse 121–125 (Schnellgutareal)



*Orthofoto des Planungsgebiets Wylerstrasse 121–125 mit dem ehemaligen Schnellgutbahnhof entlang den Bahngeleisen.*

# Begriffe aus dem Planungs- und Baurecht der Stadt Bern

In der vorliegenden Abstimmungsbotschaft zum Zonenplan Wylerstrasse 121–125 (Schnellgutareal) werden u.a. folgende Begriffe aus dem Planungs- und Baurecht der Stadt Bern verwendet:

**Zonenplan:** Der Zonenplan der Stadt Bern besteht aus dem Nutzungszonenplan und dem Bauklassenplan. Er bildet zusammen mit der Bauordnung die *baurechtliche Grundordnung* der Stadt Bern.

**Nutzungszonenplan (NZP):** Der Nutzungszonenplan legt die zulässige Nutzungsart für ein bestimmtes Areal fest.

**Bauklassenplan (BKP):** Der Bauklassenplan bestimmt mittels Bauklassen (Geschosszahlen) das zulässige Nutzungsmass.

**Zonen mit Planungspflicht (ZPP):** Reserviert für eine einheitlich gestaltete, verdichtete und ins Stadtbild eingepasste Überbauung auf der Grundlage einer Überbauungsordnung, die vom Gemeinderat zu genehmigen ist. Bei Durchführung eines ordentlichen Projektwettbewerbs kann u.U. auf die Überbauungsordnung verzichtet werden.

**Lärmempfindlichkeitsstufen (ES)** legen die gemäss Lärmschutzverordnung einzuhaltenen Grenzwerte fest.

Inhalt	Seite
Das Wichtigste auf einen Blick	25
Zonenplan Wylerstrasse 121–125	26
Was der neue Zonenplan ermöglicht	27
Mitwirkung – Vorprüfung – Auflage	27
Argumente im Stadtrat	28
Antrag	29
<b>Anhang:</b> Vorschriften zum Zonenplan Wylerstrasse 121–125 (Schnellgutareal)	30

## Mehr Information

Diese Abstimmungsbotschaft enthält auf der Seite 26 den verkleinerten Zonenplan ZPP Wylerstrasse 121–125 und im Anhang die zugehörigen Vorschriften. Der Originalplan kann in den 30 Tagen vor der Abstimmung auf der

### BauStelle

Bundesgasse 38 (Parterre)  
Telefon 031 321 77 77  
E-Mail: [baustelle@bern.ch](mailto:baustelle@bern.ch)

eingesehen werden. Hier liegen auch weitere Unterlagen zur ZPP Wylerstrasse 121–125 (Schnellgutareal) auf.

# Das Wichtigste auf einen Blick

**Mit dem Zonenplan Wylerstrasse 121–125 wird ein 22 760 m<sup>2</sup> grosses Areal im Nordquartier von der Verkehrsfläche in eine Zone mit Planungspflicht (ZPP) umgezont. Damit soll der SBB ermöglicht werden, den ehemaligen Schnellgutbahnhof in Büros für den Eigenbedarf umzuwandeln und auf dem noch freien Parzellenteil Wohnbauten zu erstellen oder erstellen zu lassen.**

Der heute zum Teil noch als Getränkelager der Feldschlösschen AG genutzte alte Schnellgutbahnhof wird so umgebaut, dass die Schweizerische Bundesbahnen AG darin die auf verschiedene Standorte in der Stadt verteilte Division Personenverkehr zentral unterbringen kann. Nach dem Umbau stehen an der Wylerstrasse 121–125 gegen 850 Dienstleistungsarbeitsplätze zur Verfügung.

## 50 neue Wohnungen

Auf dem zurzeit noch unbebauten südlichen Teil der Parzelle werden mit dem Zonenplan die Voraussetzungen für Wohnungsbau geschaffen: In direkter Nachbarschaft zum bestehenden Quartier können hier rund 50 neue Wohnungen realisiert werden. Auch eine spätere Umnutzung des Turmbaus im alten Schnellgutbahnhof zum Wohnen ist möglich.

## Überbauung von hoher Qualität

Die Lage des Planungsgebiets an der Peripherie eines Wohnquartiers und die schwierigen topografischen Verhältnisse vor Ort verlangen eine Bebauung von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität. Mit einem im Juni 2004 lancierten Wettbewerb wurden Projektentwürfe gesucht, die zeigen, wie auf dem Schnellgutareal hochwertiger städtischer Wohnraum entstehen und zusammen mit den Bürobauten harmonisch ins Quartier- und Strassenbild integriert werden kann.

## Minimale Parkplatzzahl

Für die Wohnnutzung soll nur das Minimum an Parkplätzen gemäss den kantonalen Vorgaben erstellt werden. Ferner verzichtet die SBB definitiv auf 45 Parkplätze zu den Arbeitsnutzungen. Einer vorläufigen Reduktion der Parkplatzzahl in diesem Umfang hatte sie bereits zugestimmt, als ihr 2001 mit einer Ausnahmebewilligung die vorzeitige Unterbringung von Büros im Schnellgutbahnhof zugestanden worden war.

## Aufwertung des Quartiers

Für das angrenzende Quartier bringt die vorgesehene Umnutzung des Schnellgutareals eine Aufwertung des Wohnumfelds: Die Emissionen der Lastwagenzu- und -wegfahrten sowie die Verladegeräusche im Rampenbereich werden weitgehend entfallen, und die zu erwartende, verhältnismässig geringe Zunahme des Durchgangsverkehrs dürfte kaum wahrnehmbar sein.

Mit der Freigabe des bestehenden Gebäudes für Dienstleistungsnutzungen können andererseits ca. 140 neue Arbeitsplätze geschaffen werden.

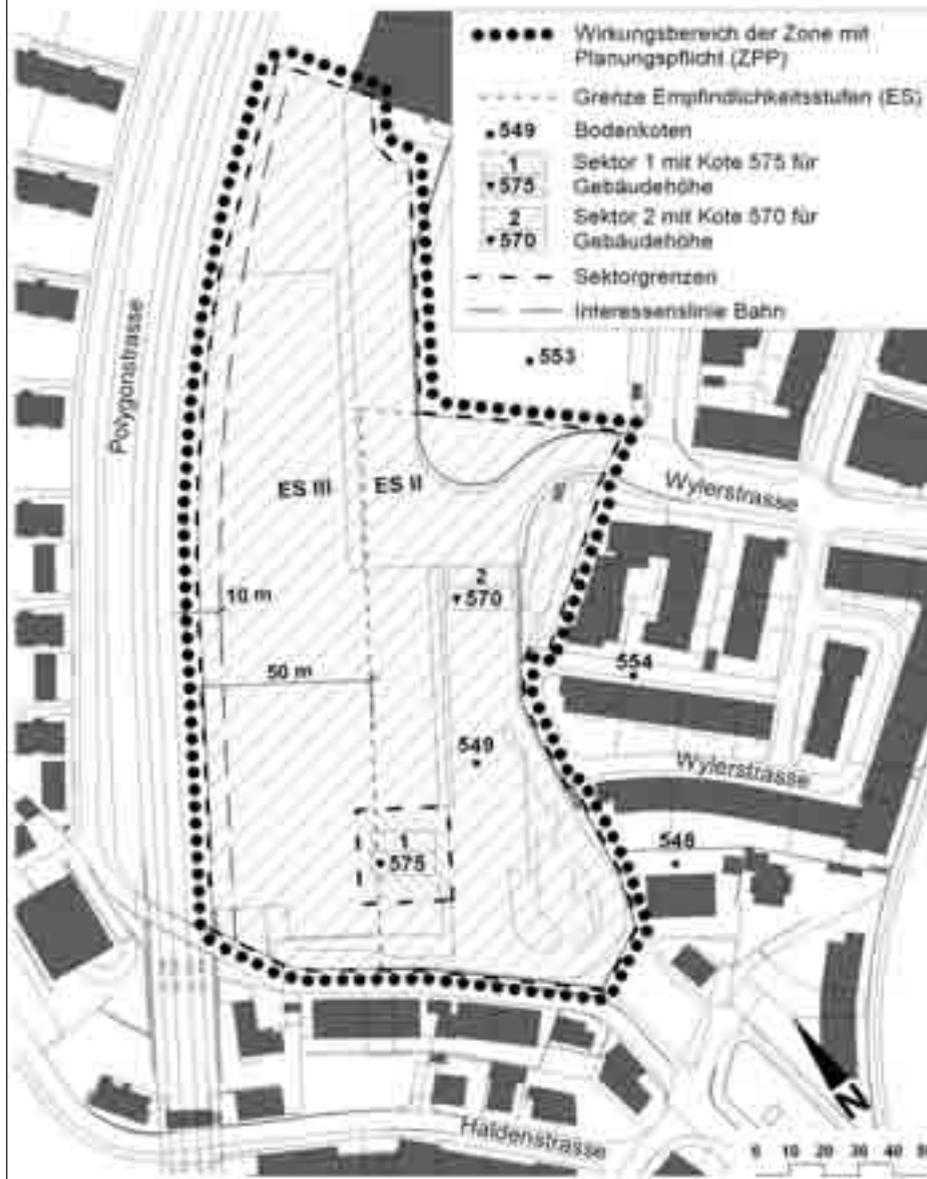
Insgesamt ermöglicht der Zonenplan Wylerstrasse 121–125, dass auf einem sehr gut erschlossenen innerstädtischen Areal die Arbeitsnutzung sinnvoll verdichtet und zusätzlicher Wohnraum in Zentrumsnähe bereitgestellt werden kann.

## Abstimmungsempfehlung des Stadtrats

Der Stadtrat empfiehlt den Stimmberechtigten mit 70 Ja- gegen 0 Nein-Stimmen bei 1 Enthaltung, die Vorlage Zonenplan Wylerstrasse 121–125 (Schnellgutareal) anzunehmen.

# Zonenplan Wylerstrasse 121-125

Plan Nr. 1350  
 Datum 25.11.2004  
 Stadtplanungsamt Bern



# Was der neue Zonenplan ermöglicht

**Die beantragte Umzonung des ehemaligen Schnellgutareals Wylerstrasse 121–125 ermöglicht auf einer Fläche von 22 760 m<sup>2</sup> die Bereitstellung von Büros mit rund 850 Arbeitsplätzen und die Erstellung von ca. 50 Neuwohnungen.**

Von den im Planungsgebiet maximal zulässigen 34 000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (BGF) sind mindestens 6000 m<sup>2</sup> für das Wohnen vorzusehen. Die Erstellung von grossen Wohnungen mit fünf und mehr Zimmern wird in den Zonenvorschriften (siehe Anhang) privilegiert.

## Nutzungsreserven

Die SBB kommt mit dem bereits bestehenden Entwicklungszentrum für EDV-Projekte (5000 m<sup>2</sup>) und den im früheren Schnellgutbahnhof zusätzlich möglichen ca. 19 000 m<sup>2</sup> BGF vorerst auf ein Nutzungsmass von 24 000 m<sup>2</sup>, so dass bis zum Maximum von 28 000 m<sup>2</sup> BGF für Dienstleistungen noch eine gewisse Reserve verbleibt.

## Erschliessung

Erschlossen wird das Areal für den motorisierten Verkehr über den Knoten Nordring / Standstrasse / Wylerstrasse. Es ist davon auszugehen, dass für die Büronutzung insgesamt 204 Parkplätze (+94) und für die Wohnungen zusätzlich etwa 50 Parkplätze bereitgestellt werden. Damit wird der motorisierte Verkehr vom und zum Schnellgutareal im Durchschnitt zwar um ca. 20% zunehmen; dafür reduziert sich

aber der wesentlich immissionsträchtiger Lastwagenverkehr mit der Aufgabe des Getränkelagers um ca. 75%, so dass sich die Lärmsituation tendenziell eher verbessern dürfte.

## Fussweg und Veloroute

Die Neuordnung des Planungsgebiets ermöglicht ferner die Verbindung der beiden Velorouten Wylerringstrasse und Polygon-/Lorrainestrasse. Auch eine neue Fussgängerverbindung wird entstehen. Die Interessenlinie Bahn stellt sicher, dass die betroffene Grundeigentümerschaft entschädigungsfrei Gebäude entfernt, falls die SBB ein zusätzliches Streckengeleise realisieren will.

## Inhalt des Infrastrukturvertrags

Im Infrastrukturvertrag, den die Stadt mit der SBB AG abgeschlossen hat, wird der abzugeltende Planungsmehrwert für die Umzonung auf 3,384 Mio. Franken festgelegt. Nach Abzug von Sachleistungen (Erstellung des Fuss- und Velowegs, Kosten Wettbewerb, Verzicht auf 45 Parkplätze) im Anrechnungswert von rund Fr. 890 000.00 verbleibt ein Betrag von 2,5 Mio. Franken. Dieser wird von der Stadt gemäss einer Vereinbarung mit der SBB u.a. für die Realisierung von Velostationen im Bahnhofgebiet eingesetzt.

**Die Vorschriften zum nebenstehenden Zonenplan finden sich im Anhang zu dieser Abstimmungsbotschaft.**

## Mitwirkung – Vorprüfung – Auflage – Genehmigung

Im Mitwirkungsverfahren für den Zonenplan Wylerstrasse 121–125 vom 26. August bis 24. September 2003 wurde die Planungsabsicht, an diesem Ort eine quaterverträgliche Mischnutzung mit Büros und Wohnungen zu ermöglichen, begrüsst. Auch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) beurteilte in der Vorprüfung die Planungsvorlage als genehmigungsfähig. Während der öffentlichen Auflage des Zonenplans vom 4. Mai bis 2. Juni 2004 gingen keine Einsprachen ein. Bei Annahme der Vorlage durch die Stimmberechtigten wird der Gemeinderat die Genehmigung beim AGR beantragen.

## **Argumente im Stadtrat**

- Die Umnutzung ermöglicht die Schaffung von rund 50 Wohnungen in zentrumsnaher Lage.
- Mit dem vorliegenden Geschäft soll eine Planung aus den siebziger Jahren endlich in eine sinnvolle und städtebaulich vertretbare Nutzung überführt werden.
- Anstelle von Lastwagen und ihren Lärmimmissionen kommen nun mehr Personewagen. Alles in allem bleibt die Lärmbelastung in etwa gleich.

**Abstimmungsergebnis:  
70 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen, 1 Enthaltung**

# Antrag

Der Stadtrat empfiehlt den Stimmberechtigten mit 70 Ja- gegen 0 Nein-Stimmen bei 1 Enthaltung folgenden

## Beschluss

zur Annahme:

1. Die Stadt Bern erlässt den Zonenplan Wylerstrasse 121–125 / Schnellgutareal (Plan Nr. 1350 vom 25.11.2004).
2. Die bisherige Zonenordnung im Planungsgebiet wird aufgehoben.

Bern, 25. November 2004

Namens des Stadtrats

Die Stadtratspräsidentin:  
Margrit Stucki-Mäder

Der Ratssekretär:  
Jürg Stampfli

# Anhang

## Vorschriften zum Zonenplan Wylerstrasse 121–125 (Schnellgutareal)

Zone mit Planungspflicht (ZPP)

### Art. 1 Wirkungsbereich

Der Zonenplan Wylerstrasse 121 – 125 (Schnellgutareal), Zone mit Planungspflicht, gilt für das im Plan umrandete Gebiet.

### Art. 2 Verhältnis zur Grundordnung

Der Zonenplan Wylerstrasse 121–125 (Schnellgutareal), Zone mit Planungspflicht, geht der baurechtlichen Grundordnung der Stadt Bern (Nutzungszonenplan vom 8. Juni 1975<sup>1</sup> und Bauklassenplan vom 6. Dezember 1987<sup>2</sup> mit zugehörigen Vorschriften, Bauordnung vom 1. Januar 2003<sup>3</sup>) vor. Ergänzend gelten die Vorschriften der Grundordnung.

### Art. 3 Zweck

Die Zone mit Planungspflicht ZPP Wylerstrasse 121–125 (Schnellgutareal) bezweckt die Realisierung eines qualitativ hochwertigen, dem Arbeiten und Wohnen vorbehaltenen Gebiets.

### Art. 4 Art der Nutzung

<sup>1</sup> In der ZPP Wylerstrasse 121–125 (Schnellgutareal) gelten die Bestimmungen der Dienstleistungs- und Gewerbezone (DG).

<sup>2</sup> In der Empfindlichkeitsstufe ES III gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung (LSV)<sup>4</sup> sind Wohnnutzungen nicht gestattet.

### Art. 5 Mass der Nutzung

<sup>1</sup> Das zulässige Nutzungsmass beträgt insgesamt 34000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche. Für die Wohnnutzung sind mindestens 6000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche vorzusehen.

<sup>2</sup> Werden Wohnungen mit 5 oder mehr Zimmern oder Wohnräume mit einer lichten Höhe von wenigstens 3m erstellt, kann deren Bruttogeschossfläche mit 125 % an die Wohn- und Gesamtnutzung angerechnet werden. Werden Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern und mit einer lichten Höhe von wenigstens 3m erstellt, kann deren Bruttogeschossfläche mit 135 % an die Wohn- und Gesamtnutzung angerechnet werden.

### Art. 6 Lärmempfindlichkeitsstufen

Es gelten die im Plan bezeichneten Lärmempfindlichkeitsstufen ES II und ES III.

### Art. 7 Gestaltungsgrundsätze

<sup>1</sup> Die arealinternen Grenz- und Gebäudeabstände, die Anordnung der Bauten sowie die Gebäudelängen und -tiefen richten sich nach den Bedürfnissen einer zweckmässigen Überbauung.

<sup>2</sup> In den beiden Sektoren gelten die im Plan eingetragenen Koten für Gebäudehöhen.

---

<sup>1</sup> NZP; SSSB 721.4      <sup>3</sup> BO; SSSB 721.1

<sup>2</sup> BKP; SSSB 721.3      <sup>4</sup> LSV; SR 814.41

<sup>3</sup> Flachdächer von neu erstellten Haupt- und Nebengebäuden sind extensiv zu begrünen. Aussensitzplätze, begehbare Terrassen und Anlagen für Solarenergie sind von dieser Vorschrift ausgenommen.

**Art. 8 Verkehrserschliessung**

<sup>1</sup> Die Erschliessung der Zone ZPP Schnellgutareal hat über die Wylerstrasse zu erfolgen.

<sup>2</sup> Zwischen der Wyler- und Polygonstrasse ist eine Fuss- und Veloverbindung vorzusehen.

<sup>3</sup> Ab Areal ist eine Fussgänger-Anbindung zum erhöhten Bereich Wylerstrasse 109–115 vorzusehen.

**Art. 9 Interessenslinie Bahn**

Im Bereich des ehemaligen Schnellgutgebäudes ist ein Landstreifen für den Bau eines zusätzlichen Streckengleises planerisch frei zu halten. Die Interessenslinie verläuft parallel auf der südöstlichen Seite des Gleises 402/42, im Abstand von 10m ab Gleisachse.

**Art. 10 Etappierung**

Bei einer etappenweise Realisierung muss nachgewiesen werden, dass sich die vorgesehene Etappe zweckmässig in die Gesamtplanung der Zone einfügt.

**Art. 11 Vereinbarung**

Zwischen der Grundeigentümerschaft und der Stadt Bern und den Stadtwerken ist am 5. Juli 2004 ein Infrastrukturvertrag abgeschlossen worden.