

Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat

**Überbauungsordnung Uferschutzplan Abschnitt Neubrück (Abstimmungs-
botschaft)**

1. Worum es geht

Für die Abwasserreinigungsanlage der Stadt und Region Bern (ara bern) am Standort Neubrück besteht eine rechtskräftige Überbauungsordnung (UeO) und Uferschutzplanung vom 18. Mai 1989. Die ara bern nutzt mit den bestehenden Anlagen den Rahmen dieser Überbauungsordnung aus, kann jedoch ihren kurz-, mittel- und langfristigen Erweiterungsbedarf nicht mehr darin realisieren. Für die künftige Entwicklung der ara bern wurde ein Masterplan und darauf basierend eine Überbauungsordnung (Planungsvorlage) erarbeitet.

2. Ausgangslage und Zielsetzung

Die ara bern besteht seit 1967 am Standort Neubrück und reinigt die Abwässer eines Einzugsgebiets von rund 350 000 Einwohnerwerten (Bewohner, Arbeitsplätze, Betriebe etc.). Die Auslastung der ara bern erreicht bereits die vorhandene Kapazität und eine weitere Zunahme ist prognostiziert. Zudem führen verschärfte und zusätzliche gesetzliche Vorgaben immer wieder zu neuen Prozessabläufen. Um die Kapazität und Funktionsfähigkeit der ara bern kurz-, mittel- und langfristig zu sichern, ist ein schrittweiser Ausbau der Anlagen erforderlich. Dabei ist die volle Leistungsfähigkeit der bestehenden Anlagen immer zu gewährleisten.

Um für die anstehenden Investitionen langfristige Planungssicherheit zu erhalten, erarbeitete die ara bern, zusammen mit verschiedenen städtischen Amtsstellen (Verkehrsplanung, Tiefbauamt, Stadtgrün, Stadtbauten, Immobilien Stadt Bern, Denkmalpflege, Bauinspektorat), einen Masterplan über die künftige Entwicklung. Die Abwägung betrieblicher, wirtschaftlicher und ökologischer Aspekte ergab, dass eine Kombination aus Innenverdichtung und Erweiterung, westlich der Strasse, weiterzuverfolgen ist. Als Synthese wurde ein Masterplan erarbeitet, der die verschiedenen Bauvolumen und Funktionen aufzeigt.

Der Gemeinderat genehmigte die auf Basis der Masterplanung erarbeitete Planungsvorlage, welche die Verdichtung der ara bern im bisherigen Areal und die gezielte Erweiterung auf der bisherigen Reservefläche westlich der Neubrückstrasse ermöglicht (Zone im öffentlichen Interesse, Freifläche D, FD). Damit können kurzfristige Erweiterungsbedürfnisse und die mittel- bis langfristigen Entwicklungsoptionen am bestehenden Standort der ara bern realisiert werden. Vorgegeben wird eine ökologisch und gestalterisch hochwertige Umgebungsgestaltung sowie eine gute Integration der Neubauten in das Gesamtareal. Im Südosten muss das Areal für ein neues Einlaufbauwerk erweitert werden. Hier ist eine Rodung mit flächengleicher Ersatzaufforstung nötig. Die sich im Perimeter befindenden geschützten Bauten an der Neubrück werden nach wie vor geschützt und ihr Umfeld so gut wie möglich geschont (Schutzzone B, SZ B). Die Uferschutzzone nach dem Gesetz über See- und Flussufer (SFG) wird erweitert und der Gewässerraum nach Gewässerschutzgesetz (GSchG) festgelegt, wie dies die betrieblichen Anforderungen zulassen (flächengleich mit der erweiterten Schutzzone A, SZ A im Nutzungszonenplan). Der Uferweg entlang der Aare soll vervollständigt und ein Rastplatz realisiert werden.

3. Planungsvorlage

3.1. Bestandteile der Planungsvorlage

Die Planungsvorlage besteht aus der Überbauungsordnung Uferschutzplanung Abschnitt Neubrück mit Anpassung des Realisierungsprogramms nach SFG und Rodungsgesuch.

3.2. Wirkungsbereich der Planungsvorlage

Der Wirkungsbereich der Planungsvorlage umfasst die Parzellen Neubrückstrasse 184, 190-190y, 192a-e, 193a, 195, 201, 202-202b, 204-204a (Grundstück Bern Gbbl.-Nr. 2/1339-1343, 1388, 2029, 2030, 2302, 2530, 2713).

3.3. Lage und Beschreibung des Areal

Die ara bern wurde am Standort Neubrück auf einem ehemaligen landwirtschaftlichen Gutsbetrieb erstellt und 1967 in Betrieb genommen. Die ara bern liegt an einem der tiefsten Punkte der Gemeinde Bern, so dass die Abwässer grundsätzlich ohne Pumpen zugeleitet werden können. Für die Erstellung der ara bern wurde das Gelände terrassiert und befindet sich heute auf zwei Niveaus. Auf der tieferen, der Aare zugewandten Ebene, befinden sich die Anlagen der Abwasserreinigung (Wasserstrasse). Diese kann so das natürliche Terraingefälle innerhalb des Betriebsareals optimal ausnutzen und kommt ohne Pumpen aus. Auf der oberen Ebene sind die Anlagen der Schlammbehandlung, der Energieproduktion und der ergänzenden Prozesse angeordnet.

Das Erweiterungsareal westlich der Kantonsstrasse liegt heute auf dem höheren Niveau, nachdem das für den Bau der ara bern abgetragene Material dort deponiert wurde.

Der Perimeter umfasst neben dem eigentlichen Betriebsgelände der ara bern und dem Erweiterungsgebiet noch den entsprechenden Abschnitt des Aareufers und die geschützten Bauten an der Neubrück. Das Areal liegt an der Aare innerhalb des Aaretalschutzgebiets und ist im Übrigen vollständig von Wald umgeben.

3.4. Inhalte der Planungsvorlage und städtebauliches Konzept

Art der Nutzung

Das bisherige und das erweiterte Betriebsareal der ara bern werden der Zone im öffentlichen Interesse Freifläche D (FD) zugewiesen. Damit wird die bisherige Beschränkung der Ausnutzungsziffer aufgehoben. Die spezifische Nutzungsart einer Abwasserreinigungsanlage lässt sich nur ungenügend mit dem auf Wohn- und Gewerbenutzung zugeschnittenen Definition der Bruttogeschossfläche bemessen. Das geeignete und verträgliche Bauvolumen ergibt sich aus dem Abgleich von betrieblichen Anforderungen und der Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild im Rahmen von qualitätssichernden Verfahren. Für die Freifläche FD wird die Zweckbestimmung für die ara bern und Hochspannungsleitung festgelegt. Die Abgrenzung der Schutzzone B wird der effektiv bestehenden Abgrenzung zum Betriebsgelände angepasst. Die Schutzzone A wird auf den Uferbereich der Aare ausgeweitet und entspricht der im Überbauungsplan festgelegten Uferschutzzone nach SFG resp. dem Gewässerraum nach GSchG. Die Freifläche A (FA) wird auf die verbleibenden Flächen reduziert (insbesondere Bootshaus).

Nutzungsmass

Für die Zone FD werden die Nutzungsmasse spezifisch geregelt. Gegenüber dem Arealrand werden die Abstände mit Baulinien definiert. Diese gehen den allgemeinen Abstandsvorschriften vor. Die Gesamthöhen der Bauten sind pro Sektor definiert (max. 20 m). Die weiteren Masse werden freigegeben. In qualitätssichernden Verfahren werden die Bauprojekte erarbeitet, die das definitive Nutzungsmass ergeben.

Gegenüber der bestehenden Hochspannungsleitung sind auch hinter den Baulinien die gesetzlichen vertikalen und horizontalen Abstände nutzungsabhängig einzuhalten.

Ausgestaltung und Anordnung der Bauten

Neu- und Ersatzbauten müssen sich gut in die Gesamtanlage und in die Landschaft des Aareals einpassen. Mit der optimierten Verdichtung des bestehenden Betriebsareals konnte erreicht werden, dass im untersten - der Aare am nächsten liegenden Sektor - die Gebäudehöhe auf 15 m beschränkt werden kann. Damit kann der unmittelbare Aareraum entlastet werden.

Denkmalpflege

Die schützenswerten Gebäude bleiben unverändert erhalten. Zur Optimierung der Einpassung der neuen Bebauung auf dem Erweiterungsareal werden flankierende Massnahmen (Absenkung der Gebäude, Schutzbepflanzung, Organisation der Erschliessung, Einbezug in qualitätssichernde Verfahren etc.) ergriffen.

Aussenraum

Die Überbauungsordnung stellt die Umgebungsgestaltung auf dem Betriebsareal zur optimalen Einpassung der Bauten und Anlagen in den Aarealhang sicher und lässt zugleich die notwendigen betrieblichen Abläufe mit der angestrebten inneren Verdichtung zu. Hecken und Feldgehölze im Areal wurden erfasst und sind geschützt. Bei unvermeidlichen Eingriffen sind entsprechende Ersatzmassnahmen erforderlich.

Entlang des Aareufers werden die Uferschutzzone nach SFG und der Gewässerraum nach GSchG festgelegt. In diesem Bereich gelten die entsprechenden Bestimmungen des kantonalen und des Bundesrechts. Bisher grenzte das Betriebsareal (Zone im öffentlichen Interesse, Freifläche C) direkt an das Ufer der Aare. Beim Ufer im Abschnitt des bestehenden Betriebsareals der ARA Bern handelt es sich um dicht bebautes Gebiet im Sinne von Artikel 41a Absatz 4 GSchV, so dass der Gewässerraum den baulichen Gegebenheiten anzupassen ist. Im Übrigen ist er nach den örtlichen Gegebenheiten festzulegen. Die Abgrenzung wird auf die Oberkante der ersten Uferböschung gelegt. Im Wald wird auf die Festlegung verzichtet.

Realisierungsprogramm

Die Erstellung des Uferwegs und der weiteren Infrastrukturen nach SFG ist im Realisierungsprogramm geregelt. Dieses wird an die Änderungen der Uferschutzplanung angepasst.

Rodung

Für den Ersatz des Einlaufbauwerks bei laufendem Betrieb ist eine Erweiterung der Überbauungsordnung um 841 m² nach Osten erforderlich (standortgebunden im Betriebsablauf, Rückbau bestehender Anlagen erst nach Inbetriebnahme Neubau möglich). Da in diesem Bereich nur Waldareal zur Verfügung steht ist eine Rodung mit flächengleicher Ersatzaufforstung nötig. Die Ersatzaufforstung erfolgt am Lisiberg in Zimmerwald, Gemeinde Wald.

4. Vereinbarung mit der ara bern

Der Gemeinderat verzichtet auf eine Mehrwertvereinbarung. Gestützt auf die Richtlinien betreffend den Ausgleich von Planungs- und Ausnahmehwerten vom 16. Dezember 2009 (SSSB 720.22) ist die Präsidialdirektion verpflichtet, bei planungsbedingten Bodenwertsteigerungen eine Mehrwertvereinbarung abzuschliessen. Diese Richtlinie und die ständige Praxis des Gemeinderats sehen bisher keine Ausnahmen für Unternehmen im Besitz der öffentlichen Hand vor. Mit der aktuellen Teilrevision des bernischen Baugesetzes ändert sich jedoch die Rechtslage. Artikel 142 Absatz 2 sieht neu vor, dass Bund, Kanton und Gemeinden sowie Dritte, welche öffentlich-rechtliche Auf-

gaben erfüllen grundsätzlich nicht mehr abgabepflichtig sind. Die Gesetzesrevision soll anfangs 2017 in Kraft treten. Aus diesen Überlegungen erachtet es der Gemeinderat als verhältnismässig, von einer Mehrwertabgeltung abzusehen.

Mit einem Nachtrag zur der Planungsvereinbarung vom 12. August 2014 zwischen der ara bern und der Stadt Bern vom 27. April 2016 wird geregelt, dass die gute Anordnung, Einpassung und Gestaltung neuer Bauvolumen und eine hochwertige Umgebungsgestaltung jeweils mit qualitätssichernden Verfahren sichergestellt wird.

5. Mitwirkung, Vorprüfung und öffentliche Auflage

5.1 Mitwirkung

Die Planungsunterlagen zur UeO Uferschutzplanung Abschnitt Neubrück lagen vom 28. August bis zum 10. Oktober 2014 zur öffentlichen Mitwirkung auf. Am 1. September 2014 wurde die Planung zur Sicherstellung der Partizipation in der Quartierkommission Bern-Länggasse Felsenau präsentiert.

Im Rahmen der Mitwirkungsaufgabe wurden drei Mitwirkungseingaben durch Verbände und Nachbarn eingereicht. Sie bezogen sich im Wesentlichen auf folgende Themen:

- Berücksichtigung einer Werkleitung
- Waldrodung und Ersatzaufforstung
- Masterplan ara
- Integration der Anlage in das Orts- und Landschaftsbild
- Schutz der Nachbarschaft vor Immissionen

Die Mitwirkungseingaben zogen keine Änderungen der Planungsunterlagen nach sich. Die Eingaben und Stellungnahmen sind ausführlich im Mitwirkungsbericht vom Dezember 2014 dargestellt.

5.2 Vorprüfung

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern (AGR) hat die Vorprüfung der UeO Uferschutzplanung Abschnitt Neubrück mit dem Vorprüfungsbericht vom 8. Juli 2015 abgeschlossen. Das AGR hält darin abschliessend fest, dass die Planung ARA Neubrück, nach Bereinigung der im Vorprüfungsbericht genannten Vorbehalte, als genehmigungsfähig anerkannt wird. Mit der vorliegenden Planungsvorlage wurden die genannten Vorbehalte bereinigt.

5.3 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage der Planungsunterlagen zur UeO Uferschutzplanung Abschnitt Neubrück inkl. Rodungsgesuch erfolgte vom 22. Juni bis zum 22. Juli 2016. Während dieser Zeit ging eine Einsprache von ewb ein.

Das Rodungsgesuch wurde vom 23. Juni bis zum 25. Juli 2016 ebenfalls bei der Gemeinde Wald aufgelegt, da die Ersatzaufforstung in Zimmerwald erfolgt. Hier ging keine Einsprache ein.

Die Einsprechende macht folgendes Anliegen geltend:

- *Berücksichtigung und explizite Aufnahme der Bauabstände gegenüber der Hochspannungsleitung aus dem übergeordneten Recht (Leistungsverordnung LeV, Verordnung über die nicht ionisierende Strahlung NISV) in die Überbauungsordnung.*

Der Einsprechenden ist Folgendes entgegenzuhalten:

- *Die Abstände nach LeV und NISV sind in jedem Fall einzuhalten, da sie durch Bundesrecht geregelt sind*

- *Die Abstände wurden in der Planung berücksichtigt und die Baubereiche (insbesondere Gebäudehöhe im Sektor I) und Nutzungen (keine sogenannten „Orte mit empfindlicher Nutzung, OMEN“ im kritischen Abstand) entsprechend angeordnet*
- *Der Nachweis über die Einhaltung der Abstandsvorschriften wird in den Baugesuchen zu den einzelnen Projekten zu erbringen sein*
- *Es ist Praxis der Stadt Bern, übergeordnetes Recht in den Überbauungsordnungen nicht zu wiederholen, da dies nicht nötig ist*

Die Einspracheverhandlung fand am 24. August 2016 statt. Mit den Einsprechenden konnte eine Einigung erzielt werden. Die Einsprechenden zogen ihre Einsprache mit Schreiben vom 31. August 2016 zurück. Die Einsprache ist somit erledigt.

Antrag

1. Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Vortrag des Gemeinderats betreffend Überbauungsordnung Uferschutzplanung Abschnitt Neubrück (Abstimmungsbotschaft).
2. Der Stadtrat empfiehlt den Stimmberechtigten mit .. Ja- gegen .. Nein-Stimmen bei .. Enthaltungen den folgenden Beschluss zur Annahme: Die Stadt Bern erlässt die Überbauungsordnung Uferschutzplanung Abschnitt Neubrück (Plan Nr. 1426/2 vom 8. Oktober 2015). Die bisherige Uferschutzplanung und Zonenordnung wird aufgehoben.
3. Die Botschaft an die Stimmberechtigten wird genehmigt.

Bern, Datum GRS

Der Gemeinderat

Beilagen:

- Entwurf Abstimmungsbotschaft
- UeO Uferschutzplanung Abschnitt Neubrück