

Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat

Überbauungsordnung Rehhag

1. Worum es geht

Es soll die Überbauungsordnung Rehhag erlassen werden. Ende 2002 wurde der Ziegeleibetrieb Rehhag in Bümpliz an der Gemeindegrenze zu Köniz stillgelegt und der Lehmabbau in der Grube eingestellt. Im kantonalen Richtplan ist dieses Gebiet als Auffüllstandort, insbesondere als Deponiestandort festgelegt. Ein Teil des Areals ist als Amphibienlaichgebiet von nationaler Bedeutung vorge­merkt. Weitere Arealabschnitte bieten Lebensraum für geschützte Tier- und Pflanzenarten. Das ehe­malige Betriebsareal der Ziegelei ermöglicht ausserdem industrielle Nutzungen. Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 25 ha. Mit der vorliegenden Planungsvorlage werden die unterschiedli­chen Interessen koordiniert und aufeinander abgestimmt.

Da gleichzeitig mit der Überbauungsordnung die beiden Bauprojekte für die Auffüllung der Tongrube mit sauberem Aushub und die temporäre Erschliessungspiste erarbeitet und die Verfahren koordiniert durchgeführt wurden, kann nach der Genehmigung der Planung direkt mit der Auffüllung von sauberem Aushub begonnen werden.

2. Bestandteile der Planungsvorlage

Die Planungsvorlage besteht aus einer Überbauungsordnung sowie den beiden Baugesuchen für die Auffüllung der Tongrube mit sauberem Aushub und die temporäre Erschliessungspiste. Mit der Überbauungsordnung und den beiden Bauprojekten werden hauptsächlich die Auffüllung mit saube­rem Aushub, Rekultivierung mit Terraingestaltung, Etappierung und Folgenutzung sowie das Be­triebsareal und die Erschliessung geregelt. Der Erlass der Überbauungsordnung liegt in der Kompe­tenz des Stadtrats. Die beiden Baugesuche sind nicht Gegenstand des Stadtratsbeschlusses. Sie stützen sich jedoch auf die Überbauungsordnung ab und sollen im koordinierten Verfahren nach Artikel 122b Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1) zusammen mit der Genehmigung der Planungsvorlage vom Amt für Gemeinden und Raumordnung bewilligt werden.

1. Inhalte der Überbauungsordnung

Das Planungsgebiet Rehhag liegt westlich angrenzend an Bümpliz und umfasst hauptsächlich die Tongrube und die ehemalige Ziegelei Rehhag. Es liegt zwischen dem Bottigenmoos, dem Rehhag­hölzli, der Gemeindegrenze zu Köniz und dem Moosweg.

Mit der Stilllegung der Tonwarenproduktion Ende 2002 wurde auch der Rohstoffabbau eingestellt – mit Ausnahme eines geringen Abbaus für andere Zwecke südlich des Betriebsareals. Mit dem Brach­liegen der offenen Grube begann die Sukzession, d.h. die seltenen und wertvollen Pionierstandorte begannen zu verbuschen und würden ohne Pflegeeingriffe innert weniger Jahrzehnte zu Wald. Die meisten Lebensräume in der Grube benötigen dringend eine fachgerechte Pflege, wenn ihr hoher ökologischer Wert erhalten bleiben soll. Nach den gesetzlichen Vorgaben (Art. 25 Abs. 2 Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985; BauG; BSG 721.0) müssen ausgebeutete Gruben wieder auf­gefüllt werden.

In den Gebäuden der ehemaligen Ziegelei sind heute diverse Firmen aus dem Bereich Transport und Holzindustrie tätig. Das Areal wird heute über die Rehhagstrasse von Westen her erschlossen. Die neu zu bauende Detailerschliessungsstrasse ab Bauhauskreisel ist planerisch gesichert, erfordert aber noch eine Grenzbereinigung zwischen Bern und Köniz und einen Landerwerb.

Die Überbauungsordnung hält sich bezüglich Art und Mass der Nutzung an die Vorgaben des rechtskräftigen Zonenplans Rehhag aus dem Jahr 2004. Sie präzisiert die dort gemachten Festlegungen. Sie regelt insbesondere folgende Aspekte:

- die Auffüllung, die Terraingestaltung mittels Höhenkoten und die Etappierung der Auffüllung,
- die Folgenutzung im aufgefüllten Gebiet, welches grösstenteils als Naturschutzareal (A1) sowie an den Rändern landwirtschaftlich genutzt werden soll,
- die Schaffung einer Grubenkommission zur Begleitung der Rekultivierung unter Leitung von Stadtgrün Bern,
- den Zutritt ins und den Aufenthalt im Areal auf Fusswegen und Plätzen,
- die Sicherung des Gewässerraums des Moosbachs und die Festlegung von Fristen zur Öffnung und Renaturierung des Moosbachs,
- die Erstellung von Amphibiendurchlässen,
- die Baubereiche mit zulässigen Gebäudehöhen im Betriebsareal,
- Baumpflanzungen,
- die Erschliessung und den zulässigen durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV),
- die Ver- und Entsorgung des Betriebsareals.

4. Vereinbarung mit den Grundeigentümern

Die Stadt Bern hat am 16. Februar 2017 mit den Grundeigentümerinnen, Frau Silvia Schütz-Hofmann, der Rehhag AG und der Rehhag Gruben AG den Infrastrukturvertrag Lehmgrube/Betriebsareal Rehhag abgeschlossen. Der Gemeinderat hat die Vereinbarung am 22. März 2017 genehmigt. Mit dem Infrastrukturvertrag wurden unter anderem folgende Pflichten an die Grundeigentümerinnen übertragen:

Ausgleichsleistung für Planungsvorteile

Die Grundeigentümerinnen entrichten eine Ausgleichsleistung für die Aufwertung des Betriebsareals und für die Auffüllung des Grubenareals. Gestützt auf die Zweckbestimmung des Vertrags sind die Mittel ausschliesslich für das Naturschutzgebiet Rehhag zu verwenden.

Erstellen von Erschliessungsanlagen

Die Grundeigentümerinnen erstellen auf eigene Kosten die Zufahrtsstrasse mit Fussweg (Detailerschliessung) ab dem Bauhauskreisel bis zum Betriebsareal. Die Strasse wird nach ihrer Fertigstellung zu Eigentum und Unterhalt an die Stadt Bern abgetreten.

Im Weiteren erstellen sie auf eigene Kosten die Fusswege über das ehemalige Grubenareal und die Brätlistelle für die Allgemeinheit. Die Grundeigentümerinnen gewähren der Stadt ein unentgeltliches öffentliches Fussweg- und Benutzungsrecht für die Dauer von 50 Jahren.

Sie errichten eine Baupiste vom Bauhauskreisel zum Betriebsareal für den Fall, dass sich die Grenzbereinigung zwischen Köniz und Bern verzögern sollte. Damit kann mit der Auffüllung von sauberem Aushub begonnen werden, sobald die Überbauungsordnung rechtskräftig ist.

Rekultivierung

Die Grundeigentümerinnen besorgen die Auffüllung und Rekultivierung der Bereiche A1, A3 und von Teilen des Betriebsareals. Sie pflanzen verschiedene Bäume entlang dem Fussweg beim Betriebsareal und bei der Detailerschliessung. Das für die Renaturierung des Moosbachs erforderliche Land wird gratis an die Stadt abgetreten.

Die Stadt Bern ist hauptsächlich für folgende Aufgaben zuständig:

Erschliessungsanlagen

Betrieb und Unterhalt der Zufahrtsstrasse ab Bauhauskreisel zum Betriebsareal (Detailerschliessung) sowie des neu festgelegten öffentlichen Fuss- und Radwegs auf der Rehhagstrasse; Betrieb und Unterhalt der Fusswege und des Brätliplatzes im künftigen Naturschutzgebiet, sobald die Rekultivierung abgeschlossen und die Wege erstellt sind (während der Dauer des öffentlichen Benutzungsrechts).

Naturschutzareal

Pflege und Unterhalt des Naturschutzareals (Bereich A1) sowie der Ruderalfläche im Bottigenmoos ausserhalb des Planungsperrimeters.

Moosbach

Projektierung der Moosbachverlegung sowie Abdichtung und Bepflanzung des Bachbetts des Moosbachs (Renaturierung).

5. Mitwirkung, Vorprüfung und öffentliche Auflage

5.1. Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkungsaufgabe der Überbauungsordnung und der Zonenplan-Änderung Rehhag fand vom 20. März bis 13. Mai 2014 statt. Im Rahmen der Mitwirkungsaufgabe wurden zehn Mitwirkungseingaben eingereicht. Die Eingaben beziehen sich vor allem auf folgende Themen:

- die Überwachung des Deponiebetriebs (Abläufe, Materialzufuhr, Einsatz einer Grubenkommission),
- die Finanzierung der Pflege und des Unterhalts des Naturschutzareals,
- die Prüfung temporärer und kurzfristiger Massnahmen am Moosweg zum Schutz der Amphibien,
- die Höhe der Gebäude und die Gestaltung des Betriebsareals, die Übergänge zur Landschaft und den Umgang mit gegenseitigen Störungen Naturschutz – Industrie und Gewerbe – Freizeit,
- Möglichkeiten der Verhinderung von Schleichverkehr; Fahrtencontrolling,
- den Ausbau des Mooswegs und die Verbindungsstrasse zum Bauhauskreisel,
- die Renaturierung des Moosbachs mit begleitendem Unterhalts- und Fussweg, auch unabhängig vom Bau einer Verbindungsstrasse,
- den zügigen Bau der Detailerschliessungsstrasse.

Die wesentlichen Anregungen waren bereits durch Vorgaben in der Planung, aber auch durch vertragliche Vereinbarungen verbindlicher Bestandteil der Planung geworden. Das weitere Vorgehen in vielen Einzelfragen wurde gemeinsam mit Fachbehörden, Umweltverbänden und auch mit der Nachbargemeinde Köniz definiert. Die Mitwirkungseingaben zogen geringfügige Anpassungen der Überbauungsordnung und der dazugehörigen Vorschriften und des Erläuterungsberichts zur Planung Rehhag gegenüber der Mitwirkungsaufgabe nach sich. Die Zonenplan-Änderung war von den Eingaben nicht betroffen.

5.2. Vorprüfung

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) hat die Vorprüfung der Planung Rehhag, zusammengesetzt aus der Überbauungsordnung, der Zonenplan-Änderung Rehhag und den beiden Baugesuchen für die Auffüllung der Tongrube mit sauberem Aushub und die temporäre Erschliessungspiste, mit gemeinsamem Bericht vom 6. März 2017 abgeschlossen. Es hält darin betreffend Überbauungsordnung fest, dass die betroffenen Fachstellen der Planung, teilweise unter Auflagen, zustimmen. Im Weiteren verweist das AGR auf die Stellungnahme der Gemeinde Köniz, die hinsichtlich der Revitalisierung des Moosbachs und der Erschliessung des Rehhag-Areals Vorbehalte macht. Im Hinblick auf die Erschliessung hält das AGR fest, dass der Gemeinderat der Stadt Bern mit seinem Beschluss über die Gemeindegrenzverlegung mit Köniz die nötigen Schritte für die mittelfristige Realisierung der Detailerschliessung aufgegleist habe und das Baugesuch für die Erstellung der Baupiste eine genügende Erschliessung des Bauvorhabens sicherstelle. Bezüglich der Renaturierung des Moosbachs ordnet das AGR an, die noch offenen Punkte zwischen Bern und Köniz seien bis zur Genehmigung zu klären. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass das AGR die Planung Rehhag als genehmigungsfähig anerkannt hat, sofern die vorgenannten Themen berücksichtigt und die wenigen, im Bericht aufgeführten Vorbehalte berücksichtigt werden.

5.3. Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage der Überbauungsordnung Rehhag sowie der beiden Baugesuche für die Auffüllung der Tongrube mit sauberem Aushub und die temporäre Erschliessungspiste erfolgte vom 29. März bis 28. April 2017. Während dieser Zeit gingen fünf Einsprachen und eine Rechtsverwahrung von folgenden Institutionen ein:

- Gemeinde Köniz (Einsprache gegen die Überbauungsordnung und die beiden Baugesuche)
- Energie Wasser Bern (ewb) (Einsprache gegen die Überbauungsordnung)
- Sozialdemokratische Partei Bümpliz-Bethlehem (Einsprache gegen die Überbauungsordnung und Einsprache gegen die beiden Baugesuche)
- Verein «Bern bleibt grün» (Einsprache gegen die Überbauungsordnung und die beiden Baugesuche).

Die Gemeinde Köniz und Energie Wasser Bern vertreten in ihren Einsprachen spezifische Eigeninteressen, sind aber nicht grundsätzlich gegen die Auffüllung der Lehmgrube. Weil der Planungssperimeter teilweise entlang der Gemeindegrenze verläuft, möchte die Gemeinde Köniz gewisse Schnittstellen verbindlich regeln. Konkret geht es um die Verkehrserschliessung des Rehhag-Areals und die Renaturierung des Moosbachs, insbesondere um die Federführung für das Projekt sowie die anschliessende Pflege und Unterhalt und die Festlegung des Gewässerraums. Bei Energie Wasser Bern geht es um die Sicherung bzw. die Entwicklung der bestehenden 10 kV-Freileitung, die durch den Planungssperimeter verläuft.

Bezüglich der Renaturierung des Moosbachs wird die Stadt Bern die Federführung für die Renaturierung übernehmen. Dabei wird sie mit der Gemeinde Köniz zusammenarbeiten. Der Umfang des Gewässerraums, der bundesrechtlich geregelt ist, beträgt in Bern elf Meter und in Köniz 15 Meter. Diese Differenz muss im Gestaltungsprojekt ausgeglichen werden. Dem Anliegen von Köniz, den Verkehr von der Riedmoosstrasse auf die Baupiste zu verlagern, kann jedoch nicht entsprochen werden. Die provisorische Baupiste ist keine öffentliche Verkehrsfläche, sondern der Benutzung durch Auffüllfahrzeuge vorbehalten.

Die bestehenden Infrastrukturanlagen der 10 kV-Freileitung von Energie Wasser Bern unterstehen der Besitzstandsgarantie und können nach Rechtskraft der Überbauungsordnung Rehhag weitergenutzt werden. Die in ca. 10 bis 15 Jahren geplante Erdverlegung muss die dazumal geltenden Gesetzesvorschriften einhalten.

Die Einsprache der SP Bümpliz-Bethlehem betrifft die geplante Auffüllung und Fragen der Verkehrserschliessung. Ein etappiertes Auffüllen ist vorgesehen. Jede Etappe wird nach der Rekultivierung sofort in die Pflegeverantwortung von Stadtgrün Bern übergeben. Über die Grubenkommission (Vorsitz Stadtgrün Bern), in welcher neben Vertretungen des Naturschutzes auch solche des Quartiers Einsitz nehmen, ist sichergestellt, dass die Bevölkerung sobald wie möglich in die Pflege einbezogen werden kann. Die Umzäunung des Areals ist einerseits durch Sicherheitsaspekte bedingt: Es werden sehr steile Flächen entstehen und für die Auffüllung und Gestaltung werden Lastwagen und Bagger auf wechselnden Pisten zirkulieren. Andererseits kann eine partielle Umzäunung auch zum Schutz von Fauna und Flora sinnvoll sein: Die konkrete Umzäunung wird jeweils in der Grubenkommission diskutiert; sie soll eine gute Zugänglichkeit ermöglichen. Die Kontrolle des eingebrachten Materials steht – wie in solchen Fällen üblich – unter der Aufsicht des Amts für Wasser und Abfall (AWA) des Kantons Bern. Der Moosweg gehört heute wie auch gemäss dem Stadtentwicklungskonzept STEK 2016 als Nord-Süd-Verbindung zum Basisnetz. Ohne diese Verbindung wäre mit problematischem Mehrverkehr auf anderen Strassen zu rechnen (z.B. Freiburgstrasse, Statthalterstrasse, Niederriedweg). Der Moosweg befindet sich zwar in einem schlechten Zustand, aufgrund der beschränkten Bedeutung für das städtische Strassennetz hat aber eine Sanierung grundsätzlich keine hohe Priorität in der Investitionsplanung. Anders stellt sich die Sachlage dar, falls zukünftig wie von der Regionalkonferenz Bern-Mittelland geplant, eine Buslinie über diese Strasse verlaufen soll. In diesem Fall muss gemeinsam mit der Gemeinde Köniz ein Sanierungsprojekt für den Moosweg bzw. die Riedmoosstrasse ausgearbeitet werden. Mittels entsprechender Gestaltung ist dabei sicherzustellen, dass die Sicherheit für Fussgänger und Fussgängerinnen sowie für Velofahrende verbessert wird. Im Rahmen der Sanierung werden geeignete Massnahme zu ergreifen sein, um die Begrenzung der Kapazität für den Motorfahrzeugverkehr auf dem heutigen Niveau sicherzustellen. Die Amphibiendurchlässe sollen im Zusammenhang mit der Sanierung realisiert werden; eine vorgängige provisorische Realisierung wäre mit hohen Kosten verbunden und daher unverhältnismässig. Bis zur Realisierung der Durchlässe hat Stadtgrün Bern den Auftrag, während der Laichzeit das Aufbauen und Abräumen von Leitzäunen zu gewährleisten, die dort geleistete Freiwilligenarbeit der Sektion Bümpliz der Naturfreunde Schweiz zu entschädigen und mit geeigneten Massnahmen deren Verkehrssicherheit zu gewährleisten. Die Zu- und Wegfahrten zum Autobahnzubringer Niederwangen sind durch ein mit Köniz abgestimmtes Fahrtenkontingent verbindlich geregelt und in der Überbauungsordnung festgehalten.

Der Verein «Bern bleibt grün» vertritt in seiner Einsprache die Auffassung, dass übergeordnete nationale Interessen ein Auffüllen der ehemaligen Tongrube nicht zulassen. Das Amphibienlaichgebiet von nationaler Bedeutung stehe unter dem Schutz der Eidgenossenschaft, weshalb der Kanton das Amphibienlaichgebiet ungeschmälert zu erhalten habe. Zudem beheimate die Grube geschützte Pflanzen- und Tierarten. Ein Abweichen von den Schutzzielen sei nur zulässig, wenn ebenfalls nationale öffentliche Interessen überwiegen, was vorliegend nicht der Fall sei. Die Grube sei deshalb unter Naturschutz zu stellen.

Dieser Haupteinsprachepunkt betrifft die Abwägung nationaler und kantonaler Interessen, die in der Zuständigkeit des Kantons liegt. Mit der Festsetzung einer Inertstoffdeponie Rehhag im kantonalen und regionalen Richtplan haben die zuständigen Behörden die ihnen obliegende Interessenabwägung vorgenommen und genehmigt. Die Stadt Bern ist verpflichtet, die Vorgaben aus der übergeordneten Richtplanung in der Nutzungszonenplanung zu vollziehen.

In weiteren Punkten ist die Stadt Bern den Einsprechenden entgegengekommen. So wurde der in Artikel 4 Absatz 3 der Überbauungsvorschriften definierte Perimeter für ökologisch wertvolle Lebensräume neu definiert und ausgedehnt und festgehalten, dass die Biotope erst überschüttet werden dürfen, wenn die neuen Lebensräume dauerhaft besiedelt werden. Weiter werden die Findlinge im Gestaltungsplan dargestellt.

Um das Monitoring von Flora und Fauna weiterzuführen und den Referenzzustand zu sichern, wird vor Baubeginn eine Bestandsaufnahme durchgeführt.

Die Einsprecher halten trotz Entgegenkommen der Stadt an der Einsprache fest.

6. Weiteres Vorgehen

Nachdem der Stadtrat die Überbauungsordnung Rehhag beschlossen hat, werden allfällige durch den Stadtrat beschlossene Änderungen – zusammen mit den durch den Gemeinderat bereits im Rahmen des Einspracheverfahrens beschlossenen Änderungen – nochmals öffentlich aufgelegt (Art. 60 Abs. 3 BauG). Sofern dazu Einsprachen eingehen, werden Verhandlungen durchgeführt. Anschliessend wird der Gemeinderat beim Amt für Gemeinden und Raumordnung die Genehmigung der Überbauungsordnung beantragen. Weil das Gelände vorab mit sauberem Aushub aufgefüllt werden muss, wird die Überbauungsordnung unabhängig vom Zonenplan eingereicht werden. Der Zonenplan muss vor der Genehmigung durch das AGR den Stimmberechtigten zum Beschluss unterbreitet werden.

Antrag

1. Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Vortrag des Gemeinderats betreffend Überbauungsordnung Rehhag.
2. Er erlässt die Überbauungsordnung Rehhag, Plan Nr. 1317/7 vom 30. Oktober 2017.

Bern, 31. Januar 2018

Der Gemeinderat