



## Überbauungsordnung Zonenplan

### Rehag

#### Erläuterungsbericht

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

Februar 2014



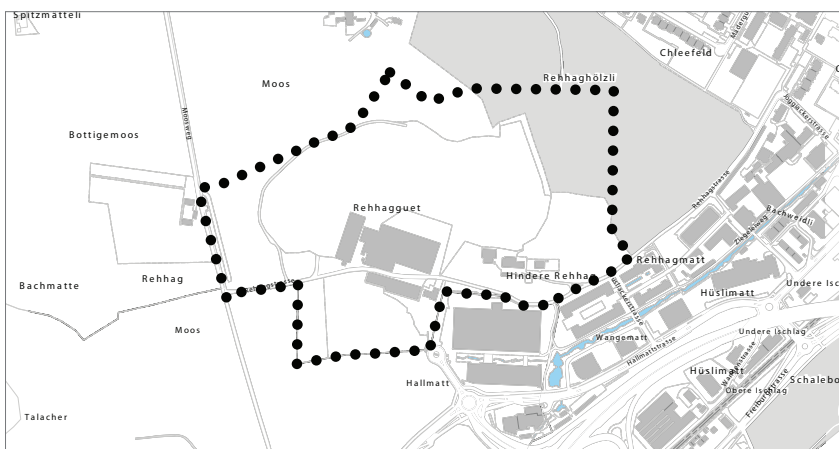


## **Inhaltsverzeichnis**

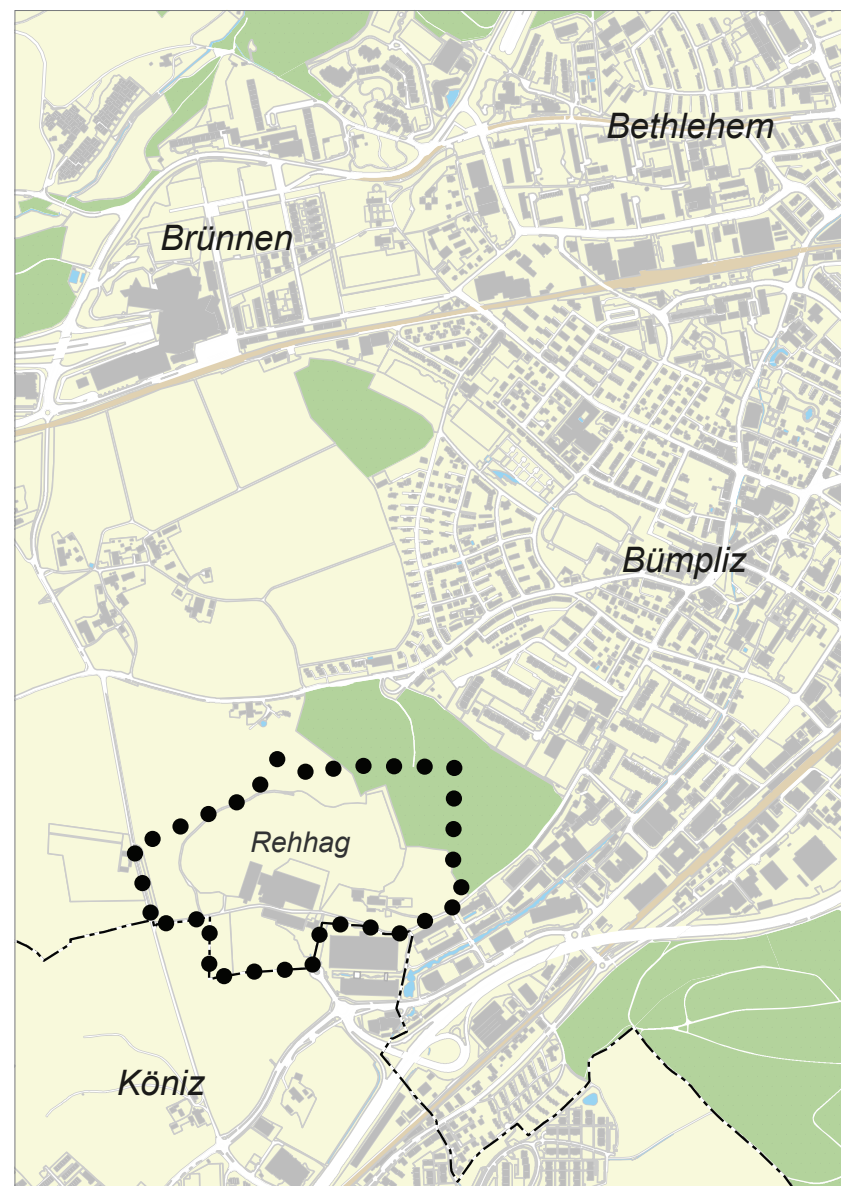
<b>1</b>	<b>Lage des Planungsgebiets</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Geschichte der Tongrube und Ziegelei Rehhag</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Situation der Tongrube und des Naturschutzgebiets heute</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Ausgangslage Planung</b>	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>Anforderungen an die Planung</b>	<b>8</b>
<b>6</b>	<b>Studien zur Planungsvorlage</b>	<b>10</b>
<b>7</b>	<b>Planungskonzept</b>	<b>12</b>
	7.1 Konzept Auffüllung und Rekultivierung	12
	7.2 Nutzungs- und Gestaltungskonzept Rehhag	13
	7.3 Naturschutzkonzept Rehhag	15
	7.4 Konzept Betriebsareal	17
	7.5 Verkehrskonzept	19
<b>8</b>	<b>Planungsvorlage</b>	<b>20</b>
<b>9</b>	<b>Projektorganisation</b>	<b>22</b>
<b>10</b>	<b>Baurechtliche Bedingungen</b>	<b>23</b>
<b>11</b>	<b>Weiteres Vorgehen</b>	<b>25</b>
<b>12</b>	<b>Kenndaten</b>	<b>25</b>
<b>13</b>	<b>Überbauungsordnung / Zonenplan</b>	<b>26</b>

## 1 Lage des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet Rehhag liegt westlich von Bümpliz direkt an der Gemeindegrenze zu Köniz. Es wird im Nordwesten begrenzt durch die geplanten Sportanlagen und Familiengärten Bottigenmoos, im Norden durch die Parzellengrenze des Grundstücks 6/ 5007, im Osten durch das Rehhaghölzli, im Süden durch die Gemeindegrenze mit Köniz und im Westen durch den Moosweg. Der Moosweg ist Bestandteil der Planung. Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 25 ha.



Perimeter der Planungsvorlage



Lageplan



## 2 Geschichte der Tongrube und Ziegelei Rehhag

In der Tongrube Rehhag wurde über 100 Jahre lang Ton abgebaut und in der Ziegelei Rehhag zu Tonwaren wie Ziegeln und Backsteinen verarbeitet. Die Grube diente hauptsächlich der Versorgung der Stadt und der Region Bern mit Baumaterial. Dank der günstigen Lage des Tonvorkommens in unmittelbarer Nähe der Stadt entstanden nur kurze Transportwege zu den Abnehmern. Mit dem Tonabbau entstand in der Grube auch ein dynamischer Lebensraum. Laufend wurden neue Tümpel und Pionierstandorte (vegetationslose Flächen) geschaffen, welche ideale Bedingungen für zahlreiche seltene und heute geschützte Pflanzen und Tierarten boten. Insbesondere zu erwähnen ist das Vorkommen verschiedener Amphibienarten, welche vom Aussterben bedroht sind. Das Biotop im Rehhagareal ist im Anhang IV der Verordnung über den Schutz der Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung eingetragen. Es handelt es sich um das wichtigste Amphibienlaichgebiet in der Region Bern und sollte deshalb dauerhaft unter Schutz gestellt werden.

## 3 Situation der Tongrube und des Naturschutzgebiets heute

Mit der Stilllegung der Tonwarenproduktion Ende 2002 wurde auch der Rohstoffabbau eingestellt - mit Ausnahme eines geringen Abbaus für andere Zwecke südlich des Betriebsareals. Die Grube erscheint heute als „Wunde“ in der Landschaft. Mit dem Brachliegen der offenen Grube begann die Sukzession, d.h. die seltenen und wertvollen Pionierstandorte begannen zu verbuschen und würden ohne Pflegeingriffe innert weniger Jahrzehnte zu Wald. Unabhängig vom Deponieprojekt benötigen die meisten Lebensräume in der Grube dringend eine fachgerechte Pflege, wenn ihr hoher ökologischer Wert erhalten bleiben soll.

Nach den gesetzlichen Vorgaben (Art. 33 BauV 1985) müssen ausgebeutete Gruben wieder aufgefüllt werden. Deshalb begann die Stadtplanung mit dem Ausarbeiten einer neuen Überbauungsordnung, welche die Rekultivierung mit sauberem Aushub und die Folgenutzung nach abgeschlossener Rekultivierung regeln sollte.



Situation der Grube heute



Blick von Nordwest auf das Betriebsareal



Weg entlang des heutigen Grubenrands



Blick von Norden auf das Betriebsareal

#### 4 Ausgangslage Planung

Nach der Schliessung des Ziegeleibetriebs hat der Stadtrat am 3. Juli 2003 zwei Motionen überwiesen, die eine neue Überbauungsordnung für die Rehhaggrube verlangen mit dem Ziel, die Tongrube aufzufüllen und zu rekultivieren. Am 2. September 2004 hat das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) den Zonenplan Rehhag genehmigt, der die Auffüllung der Grube mit sauberem Aushub ermöglicht hätte.

In der Folge wurden die Arbeiten für die Auffüllplanung begonnen und eine neue Überbauungsordnung ausgearbeitet. Im September 2005 wurde die Mitwirkung nach Artikel 58 BauG durchgeführt. Am 12. Oktober 2005 hat der Gemeinderat die Überbauungsordnung Rehhag samt Baugesuch für die Rekultivierung dem AGR zur Vorprüfung vorgelegt. Im Vorprüfungsbericht des AGR vom 24. Januar 2007 wurde der Überbauungsordnung und dem Baugesuch unter Auflagen die Genehmigung in Aussicht gestellt.

Gleichzeitig mit der Erarbeitung der neuen Überbauungsordnung Rehhag wurden Verhandlungen mit der Grundeigentümerin aufgenommen, um einen Infrastrukturvertrag auszuhandeln. Der Vertrag sollte nebst einer Ausgleichsleistung für den Planungsmehrwert auch die Pflege, den Unterhalt und die Nutzung der rekultivierten Rehhaggrube regeln. Im Weiteren regelt er auch die Erschliessung des Betriebsareals. Die Verhandlungen gerieten verschiedene Male ins Stocken, weil die Grundeigentümer (Frau Silvia Schütz-Hofmann und die Rehhag AG) den Planungsmehrwert bestritten und Einwände bei der Pflege und der Nutzung des rekultivierten Areals machten. Aufgrund der zeitlichen Verzögerungen wurde dem Gemeinderat beantragt, die Zufahrt zum Betriebsareal nicht im Rahmen der Überbauungsordnung, sondern mittels separatem Detailerschliessungsplan zu regeln. Die Strasse führt vom Bauhauskreisel über Gemeindegebiet von Bern und Köniz zum Betriebsareal.

Am 1. Juni 2009 beschloss der Gemeinderat den Detailerschliessungsplan Rehhag. Im Anschluss an die Genehmigungsverfügung des AGR vom 12. November 2009 wurde eine Beschwerde eingereicht. Der Entscheid des Verwaltungsgerichts zugunsten der Strasse wurde nicht weitergezogen, sodass der

Gemeinderat den Detailerschliessungsplan auf den 15. November 2011 in Kraft setzen konnte. Die Strasse kann nun gebaut werden.

Inzwischen konnten die Vertragsverhandlungen weitergeführt werden. Die Grundeigentümer sind nun bereit, eine Ausgleichsleistung für den planerischen Mehrwert auf ihrem Betriebsareal zu leisten. Andererseits hat die Stadt ein Entgegenkommen gezeigt, indem sie das massiv vergrösserte Naturschutzareal pflegen und unterhalten wird. Auf der planerischen Ebene wurde festgestellt, dass die Festlegung der Inertstoffdeponie nicht in einer Überbauungsordnung, sondern mit einer Zonenplanänderung umgesetzt werden muss. In Zusammenarbeit mit den kantonalen Fachstellen und Experten wurde die nun vorliegende Planungsvorlage ausgearbeitet.

## 5 Anforderungen an die Planung

Mit dem Projekt Rehhag soll vielfältigen Bedürfnissen Rechnung getragen werden. Einerseits soll die Wiederauffüllung der Tongrube mit maximal 1 Mio. m<sup>3</sup> Aushubmaterial, gegebenenfalls teilweise mit Inertstoffen, sichergestellt werden. Andererseits soll ein Naturschutzareal von ca. 10 ha Grösse geschaffen werden, das die vorhandenen wertvollen Naturwerte ersetzt. Gleichzeitig soll dem Bedürfnis der Quartierbevölkerung nach Freizeit- und Erholungsnutzung in Stadtnähe Rechnung getragen werden. Für das Betriebsareal der ehemaligen Ziegelei soll ausserdem eine grundeigentümerverbindliche Regelung für die zukünftige Nutzung und Gestaltung getroffen werden.

Wesentliche Zielsetzungen und Anforderungen sind:

### **Auffüllung mit unverschmutztem Aushub und Inertstoffen**

Die Möglichkeiten zur Ablagerung von unverschmutztem Aushub und Inertstoffen (Bauschutt) sind in der Region Bern sehr begrenzt. Die Grube Rehhag ist aufgrund der geologischen Beschaffenheit ein geeigneter Ablagerungsstandort, dessen Aufnahmekapazität aus übergeordnetem Interesse – wie z.B. kurze Transportdistanzen - ausgeschöpft werden soll. Im regionalen Richtplan Abbau, Deponie, Transporte des früheren Vereins Region Bern (vrb) und somit der heutigen Regionalkonferenz Bern-Mittelland und auch im Massnahmenblatt C\_15 zum kantonalen Richtplan ist die Grube Rehhag als Standort für eine Inertstoffdeponie festgesetzt. Dieser für Behörden verbindliche Richtplan wurde am 9.4.2008 durch den Kanton (Amt für Gemeinden und Raumordnung) genehmigt.

### **Naturschutz**

Die Grube Rehhag ist im Anhang IV der Verordnung über den Schutz der Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung eingetragen (Nr. 72). Anhang IV enthält die nicht definitiv bereinigten Amphibienlaichgebiete. Das Rehhagareal gilt heute als das wichtigste Amphibienlaichgebiet in der Region Bern. Der

Kanton verlangt, dass die Lebensräume der Amphibienpopulationen langfristig sichergestellt werden. Dazu soll das Gebiet in ein neu gestaltetes Naturschutzgebiet überführt, der eingedolte Moosbach renaturiert sowie ein Bereich der Abbauwand als Geotop gesichert werden. Nach Abschluss der Wiederauffüllung und Festlegung des Naturschutzareals wird das Amphibienlaichgebiet definitiv in den Anhang I der Verordnung aufgenommen werden.

Unter dem Moosweg sollen Durchlässe mit einem Leitsystem für Amphibien erstellt werden. Beim Bau der Durchlässe sind vorhandene Werkleitungen zu berücksichtigen.

### **Landschaftsschutz**

Die Grube stellt heute eine tiefe Wunde in der Landschaft dar. Bei der Projektierung der Auffüllung wird die ursprünglich glazial geprägte Hanglage wieder hergestellt.

### **Extensive Freizeit- und Erholungsnutzung**

Das rekultivierte Grubenareal soll der Öffentlichkeit teilweise für eine extensive Erholungs- und Freizeitnutzung zur Verfügung stehen. Ein Panoramaweg mit Brätliplatz, sowie ein Fussweg zur Rehhagstrasse westlich des Betriebsareals soll das Areal erlebbar machen.

### **Betriebsareal**

Das ehemalige Betriebsareal soll Erweiterungsmöglichkeiten erhalten und zu einem kleinen Industrie- und Gewerbegebiet entwickelt werden. Baumpflanzungen sichern die Einbettung in die Landschaft.



### Verkehr

Die Rehhagstrasse soll für den Durchgangsverkehr gesperrt werden. Die Zu- und Wegfahrt zum ehemaligen Betriebsareal der Rehhag soll zukünftig ausschliesslich von Süden über den Anschluss an den Bauhaus-Kreisverkehr erfolgen. Die Rehhagstrasse soll als Fuss- und Radwegverbindung festgelegt werden. Die Zu- und Wegfahrt zur gemischten Wohnzone von Osten über die Rehhagstrasse soll durch einen Zubringerdienst signalisiert werden.

### Weitere Zielsetzungen aus dem Zonenplan Rehhag

Das Rehhag-Areal gliedert sich gemäss Zonenplan Rehhag in verschiedene Zonen: eine kleine Wohnzone (Bauernhof Rehhag), eine Zone für private Bauten und Anlagen im allgemeinen Interesse, eine Zone zum Schutz des Stadt- und Landschaftsbildes (Steilhang bei geschützter Eichengruppe), Abbauzone und Betriebsareal. Die Abbauzone ist nach dem Abbau etappenweise zu rekultivieren. Mindestens 25% der Abbauzone muss als kommunales Naturschutzgebiet ausgewiesen werden. Die verbleibende Fläche kann nach dem Abbau für Erholungs- und Freizeitanlagen oder dergleichen vorgesehen werden. Mit der Rekultivierung ist der Moosbach offen zu legen. Für das bestehende Feuchtbiotop ist ein in Grösse und Qualität entsprechendes Gebiet innerhalb des Wirkungsbereichs zu schaffen. Art. 9 der Zonenvorschriften Rehhag legt fest, dass der Stadtrat insbesondere für die Abbauzone eine Überbauungsordnung erlässt. Diese regelt den Abbau, die Ersatzaufforstung, die Rekultivierung mit Terraingestaltung, die Etappierung und die Folgenutzung. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um diese Überbauungsordnung.

### Ziele aus der Quartierplanung Stadtteil VI

Die Quartierplanung Stadtteil VI des Stadtplanungsamts (Januar 2005) sieht vor, dass die bestehenden Naturwerte im der Rehhaggrube erhalten und aufgewertet werden und dass das Nassbiotop im Rahmen der Rekultivierung mit teilweiser Auffüllung saniert wird. Die in der Quartierplanung enthaltene Karte des Landschafts- und Naturraumkonzepts Bümpliz/Bethlehem der Stadtgärtnerei (2004) enthält als Hauptaussagen im Gebiet Rehhag den offenen, von Gehölz und einer „Erholungsverbindung“ begleiteten Moosbach, einen Erholungsstützpunkt/Rastplatz mit Ausblick/Sichtverbindung an der Waldecke nördlich der Grube und markante Einzelbäume beim Hof Rehhag und südlich des Schafhogers.

Die wesentlichen Aspekte sind im Nutzungs- und Gestaltungskonzept berücksichtigt.



Ausschnitt aus dem Landschafts- und Naturraumkonzept der Quartierplanung Bümpliz/Bethlehem 2004

## 6 Studien zur Planungsvorlage

Im Sommerhalbjahr 2013 wurden im Auftrag von Stadtgrün Bern die Naturwerte in Areal Rehhag durch Fachpersonen begutachtet und die entsprechenden Flächenansprüche für die Natur ermittelt.

### Gutachten zur Flora

Im Rahmen des floristischen Gutachtens wurden folgende, für die Rehhag-Grube spezifischen Lebensraumtypen mit besonderem Naturwert ausgewiesen:

- Ruderal bzw. Pionierflächen, insbesondere von ständiger oder temporärer Feuchtigkeit geprägte Flächen; Grösse: ca. 4 ha
- Feldgehölze und Gebüschflächen mit Auenvegetations-Charakter; Grösse: ca. 1 ha
- Dazu kommt ca. 1 ha mit Schilf oder mesophilen Ruderalarten durchsetzte offene Gebüschfläche, deren potentiell hohe Qualität aktuell durch Neophyten (v.a. Goldrute) beeinträchtigt ist.

Ausgehend von einem Realersatz (1:1) sind infolgedessen aus floristischer Sicht Ruderalflächen von mindestens 5 ha erforderlich, sowie 1 ha Feldgehölz- und Gebüschfläche. Besonders wichtig ist auch die kleinräumige, mosaikartige Anordnung der verschiedenen Vegetationstypen als Resultat der dynamischen Nutzungsgeschichte des Areals. Angewiesen auf einen ausreichenden Ersatz dieser Ruderalflächen sind aus artenschützerischen Überlegungen insbesondere die national prioritäre Art *Centaurium pulchellum*, die schweizweit geschützte Orchidee *Epipactis palustris* sowie die im Mittelland gefährdete Art *Equisetum variegatum* (alle in der Rehhag-Grube aktuell vorhanden).

### Gutachten zu den Amphibien

Das Amphibienlaichgebiet BE 72 von nationaler Bedeutung „Ziegelei Rehhag“ beherbergt aktuell sehr grosse Populationen der Gelbbauchunke, des Bergmolchs, des Fadenmolches, der Erdkröte und mitteigrosse Populationen der Kreuzkröte, des Grasfrosches und des Wasserfrosches. Für die Gelbbauchunke handelt es sich um das letzte Vorkommen in dieser Geländekammer. Im Umkreis von mehr als 5 km existieren keine weiteren Populationen mehr. Die besondere Bedeutung dieses Gebiets ist folglich ausreichend belegt.

Die Rehhag-Grube verdankt ihre hervorragende Eignung für Amphibien insbesondere dem Vorhandensein zahlreicher günstiger Lebensräume verschiedener Art und Grösse (offener Boden unterschiedlichsten Substrats, temporäre und permanente Gewässer, Waldlebensräume), dem günstigen Mikroklima sowie dem lehmigen Untergrund.

Abgeleitet von den Flächenbedürfnissen verschiedener Zielarten und aufgrund der aktuellen Grösse der Ziegelei Rehhag und deren Amphibienpopulationen ist ein Ersatz in der Grösse von mindestens 10 Hektaren sinnvoll. Diese Grösse und eine optimale Gestaltung erlauben es, die Schutzziele des IANB, namentlich die Erhaltung der wertgebenden Amphibienpopulationen im Ersatz zu erreichen.

Die Gestaltung des Ersatzes soll so erfolgen, dass den Amphibien ausreichend Laichgewässer und Landlebensraum zur Verfügung stehen, welche den Lebensraumansprüchen aller vorkommenden Arten genügen.

Der Ersatz muss mehrere Gewässer umfassen. Die reine Gewässerfläche soll rund 7'000 m<sup>2</sup> betragen. Bei der Anzahl Gewässer soll man sich nach der aktuell verfügbaren Anzahl richten, dabei braucht es für die verschiedenen Arten verschiedene Gewässertypen:

Erdkröte: permanente Gewässer mit Grundablass mit einer Gewässerfläche von 5'000 m<sup>2</sup>; Kreuzkröte: Gewässerfläche von 1'000 m<sup>2</sup>, bestehend aus 5-15 temporären Gewässern von 50 bis 200 m<sup>2</sup>; Gelbbauchunke: Areal mit einer Grösse von 1'000 m<sup>2</sup>, davon mindestens die Hälfte als effektive Wasserfläche, mit einer Vielzahl kleiner und kleinster temporärer Gewässer (5 bis 10 m<sup>2</sup>). Zusätzlich zu den Wasserlebensräumen sind ca. 5 ha Ruderal-/Pionierflächen erforderlich.

### **Flächenansprüche Natur**

Gestützt auf die Gutachten sind folgende Eckdaten bezüglich des Flächenanspruchs der Natur ableitbar:

Gesamtfläche Schutzgebiet: mindestens 10 ha, davon mindestens 5 ha Ruderal- bzw. Pionierfläche; mindestens 0.7 ha Wasserfläche; ca. 1 ha Feldgehölze und Gebüschflächen mit Auenv egetations-Charakter; Restfläche: extensive Wiese mit Strukturelementen (3 ha)

Bedingungen betreffend Gestaltung und Unterhalt der Ersatzflächen: 3-5 m Lehmauftrag für die Ruderalstandorte (weil sonst zu viel Pflanzenwuchs und zu grosser Pflegeaufwand); Pflegeplan ausgerichtet auf das Zustandekommen eines kleinräumigen Lebensraummosaiks mit Zielvorgaben für die Flächen der verschiedenen Lebensraumtypen (Ruderalflächen, Gehölze, Wald, Strukturelemente (Hecken etc.)

## 7 Planungskonzept

### 7.1 Konzept Auffüllung und Rekultivierung

Das Planungskonzept sieht vor, die Tongruben nördlich und südlich der Rehhagstrasse aufzufüllen und zu rekultivieren.

In der Grube Nord soll eine Auffüllung ausgeführt werden, welche im nördlichen Teil den abgebauten Hügel bis auf die ursprüngliche Höhenkote von 605 m ü.M. wiederherstellt und im südlichen Teil um das Betriebsareal herum ein ebenes Areal auf der Kote von ca. 572 m ü.M. schafft.

In der Grube Süd wird das Gelände an das bestehende Betriebsareal und an den Hügel „Juch“ angeglichen. Ein Streifen entlang des Betriebsareals verbleibt auf dem Niveau der heutigen Grubensohle, um den Moosbach als offenes Gewässer von der Rehhagstrasse Richtung Stadtbach führen zu können. Die Renaturierung des Moosbachs erfolgt in einem separaten Projekt durch die Stadt Bern.

#### Auffüllmaterial

Als Auffüllmaterial kann unverschmutztes Aushub-, Abraum- und Ausbruchmaterial verwendet werden, welches oft als „sauberer Aushub“ bezeichnet wird. Stellenweise ist auch die Auffüllung mit Inertstoffen denkbar. Dabei handelt es sich um Abfälle, welche zu mindestens 95 Gewichtsprozenten aus Steinen oder gesteinsähnlichen Bestandteilen wie Beton, Ziegel, Asbestzement, Glas, Mauerabbruch oder Strassenaufbruch bestehen. Sie werden umgangssprachlich oft als Bauschutt bezeichnet. Damit die Ablagerung von Inertstoffen möglich wird, müssen die Stimmberechtigten der im Zonenplan festgelegten Deponiezone zustimmen.

#### Etappierung der Auffüllung

Aufgrund der Anforderungen der Technischen Verordnung über Abfälle (TVA) dürfen Inertstoffe nur oberhalb der Kote der natürlichen Vorflut, konkret also über der Kote des Moosbachs, deponiert werden. Das bedeutet, dass im tieferen Teil der Tongrube bis mindestens zur Kote des Betriebsareals in jedem Fall ausschliesslich sauberer Aushub eingebaut werden kann. Das Vorhaben wird aus diesem Grund in zwei Etappen unterteilt. Die erste Etappe umfasst den tieferen Teil der Auffüllung, in welche ausschliesslich sauberer Aushub eingebaut wird. Die zweite Etappe umfasst jenen Bereich, in welchem ge-

gebenenfalls - nach einer vom Volk beschlossenen Zonenplanänderung - ein Kompartiment für eine Inertstoffdeponie errichtet werden könnte.

#### Auffüllvolumen und Dauer der Auffüllung

Das für die Auffüllung zuzuführende Volumen beträgt insgesamt rund 1 Million m<sup>3</sup>. Ein allfälliger Anteil an Inertstoffen könnte rund 500'000 m<sup>3</sup> betragen. Es wird davon ausgegangen, dass die Auffüll- und Rekultivierungsarbeiten etwa 10 Jahre in Anspruch nehmen, wovon die erste Etappe rund drei Jahre dauern wird und rund 4 00'000 m<sup>3</sup> umfasst. Die Auffüllung der Etappe 2 mit sauberem Aushub wird erst weitergeführt, wenn nicht innert 6 Jahren nach Auffüllungsbeginn ein vom Volk beschlossener Nutzungszonenplan die Auffüllung mit Inertstoffen erlaubt.



## 7.2 Nutzungs- und Gestaltungskonzept Rehhag

Das Nutzungs- und Gestaltungsprojekt ist für die Nutzung und Gestaltung des Naturschutzareals begleitend. Es umfasst unter anderem:

- die Modulierung des Geländes
- den Lehmauftrag über dem Deponiekörper zur Schaffung von wechselseuchenden Pionierflächen
- den Bau verschiedener Gewässertypen: grosse, permanente Gewässer mit Grundablass, Tümpel, wechselseuchte Mulden und Tümpel in Form von „Karrenspuren“
- die Erhaltung eines Geotops als wertvolles Naturelement und geologisches Anschauungsobjekt
- die Schaffung von steinigten, trockenen Zonen an südexponierter Lage
- Feldgehölze und Hecken
- Baumgruppen und Einzelbäume
- Gebüsche mit Auenvegetationscharakter
- einen ökologischen Vernetzungskorridor entlang des Moosbaches
- Raum für den Bau eines Bachdurchlasses zur Unterquerung des Moosweges mit dem Moosbach. Bau weiterer Amphibiendurchlässe mit Leitsystemen unter dem Moosweg. (separates Projekt der Stadt Bern)
- die Fachstelle Natur und Ökologie von Stadtgrün Bern leitet die Pflege der Naturschutzflächen unter Aufsicht der kantonalen Abteilung Naturförderung (ANF)

- den Einbezug Freiwilliger in die Naturschutzarbeit
- die Rekultivierung von landwirtschaftlichen Nutzflächen, welche durch Landwirte bewirtschaftet werden
- die Beweidung von extensiven Flächen und magerem Weideland mit geeigneten, leichten Tierrassen, z.B. Ziegen oder kleinen Rindern
- Fusswegverbindungen westlich des Betriebsareals und als „Panoramaweg“
- eine Aufenthaltszone und ein öffentlicher Platz am Panoramaweg
- ein Bereich für extensive Naherholung am Waldrand
- Insgesamt 10 Hektaren Naturschutzfläche, wovon rund 4 ha den Charakter von Pionierlebensräumen aufweisen

Als separates Projekt der Stadt Bern ist für die Renaturierung des Moosbaches ein Wasserbauplan in Arbeit. Die Planung Rehhag hält den dafür notwendigen Raum frei.



**Legende**

**Gehölze**

- Baumgruppen
- Feldgehölze
- Lebensraum mit offenem Auencharakter

**Wasserflächen**

- Permanente Gewässer mit Grundablass (Lebensraum Erdkröte)
- "Karrenspuren" (Lebensraum Gelbbauchunke)
- Wechselfeuchte Mulden, temporäre Gewässer von 50-200m<sup>2</sup> (Lebensraum Kreuzkröte)
- Wasserflächen fließend

**Ext. Wiese mit Strukturelementen**

- Extensive Weide (mit magerem Material humusiert, angesät, mit Strukturelementen, z. T. mit Lehmauflage, Landwirtschaftliche Nutzfläche)
- Extensive Weide (Pionier- und Ruderalfläche trocken, nicht humusiert, keine Ansaat, aber extensive Weide, keine landwirtschaftliche Nutzfläche)
- Pionierfläche wechselfeucht, Lehmauflage, keine landwirtschaftliche Nutzfläche

Renaturierung Moosbach gemäss Vorprojekt vom Februar 2005

Parzellengrenze

**Nutzungs- und Gestaltungskonzept Rehlag**



Plan Nr.	7028 - 02a
Datum	20.02.2014
Massstab	1: 2000
Format	63 / 37
Software	PC / VectorWorks
Plangrundlagen	© Vermessungsamt der Stadt Bern
KGL-Nr.	1621
Bearbeitung SPA	GNI
Dateiname	Rehlag_2014.02.14.vwx

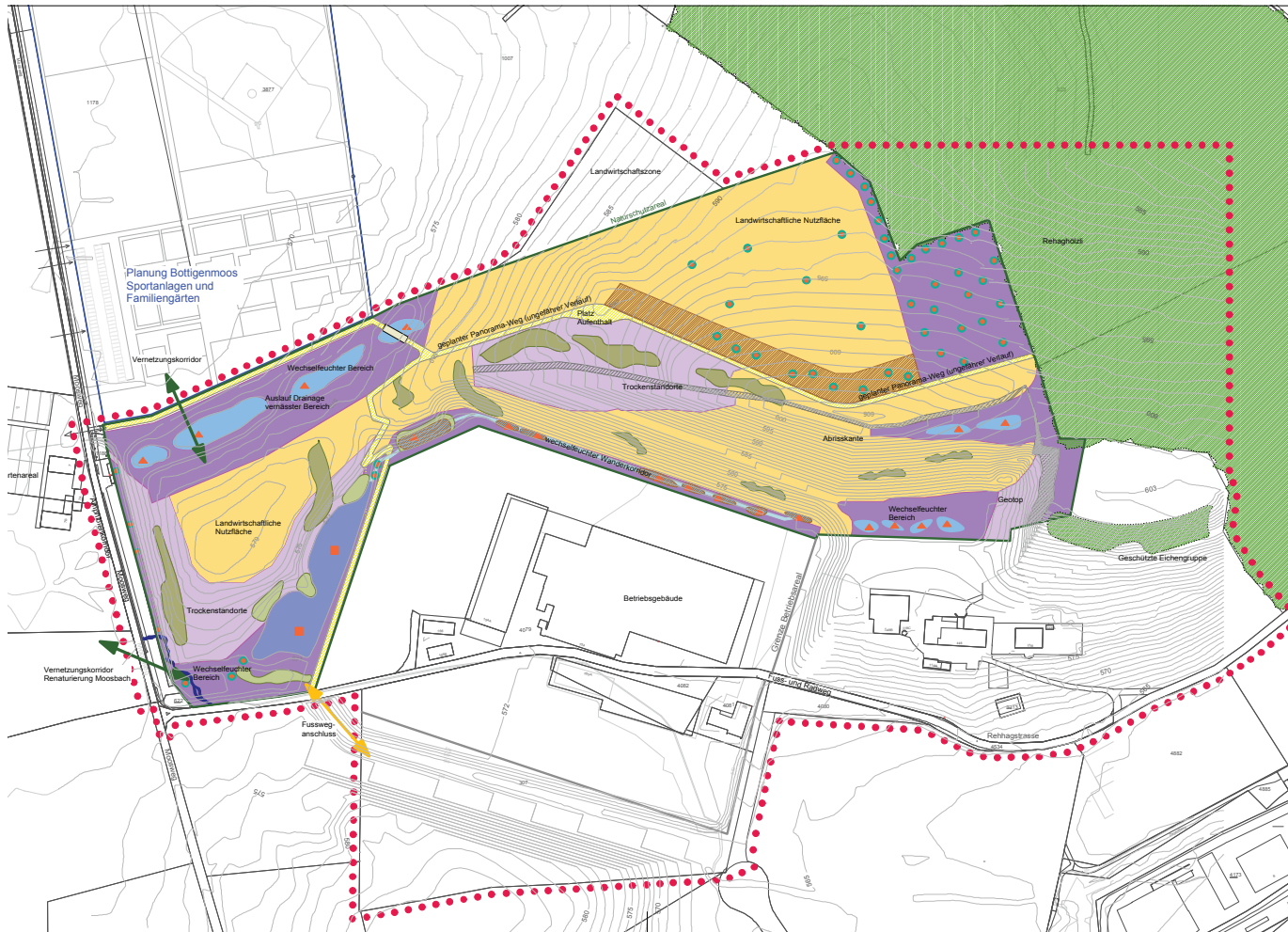
**weber + brönnimann ag**  
 ingenieur und planer snc  
 lehrschaffstrasse 10a  
 3000 bern, sw  
 telefon +41 (0)31 379 02 11  
 fax +41 (0)31 379 49 08  
 info@weber.ch  
 www.wb.ch

### **7.3 Naturschutzkonzept Rehhag**

Das Naturschutzkonzept Rehhag bildet einen integralen Bestandteil der Planung. Mit der Schaffung eines 10 ha grossen Naturschutzgebietes mit verschiedenen lehmgrubentypischen Lebensräumen kann der grosse Naturwert der Grube nahezu ersetzt werden. Zur langfristigen Erhaltung der aktuell vorhandenen Amphibienpopulationen fehlen im Perimeter der Planung 1,1 ha Ruderalflächen, die aus topografischen Gründen ausserhalb des Perimeters der Überbauungsordnung kompensiert werden müssen. Das Rekultivierungsprojekt stellt zudem den langfristigen Schutz und die Pflege der Biotope sicher. Die Rückzugsplanung für gefährdete seltene Arten während den Auffüllungstappen sorgt dafür, dass die Tiere und Pflanzen erfolgreich umsiedeln können.

#### **Umsetzung der Ansprüche für naturnahe Flächen**

Da nicht alle Flächenansprüche für naturnahe Flächen mit der Planung Rehhag gedeckt werden können, verpflichtet sich die Stadt Bern auch ausserhalb davon 1,1 ha wechselfeuchte Pionierflächen zu schaffen. Damit werden die Ansprüche für naturnahe Flächen (s. Kapitel: Studien zur Planungsvorlage) vollumfänglich erfüllt.



**Legende**

**Perimeter**  
 — Perimeter Naturschutzareal

**Feldgehölzer Gebüschflächen mit Auenvegetationscharakter**

■ Feldgehölze  
 ■ Lebensraum mit offenem Auencharakter

**Wasserflächen**

■ Permanente Gewässer mit Grundablass (Erdkröte)  
 ● 50% der Fläche als effektive Wasserfläche mit einer Vielzahl kleiner und kleinster temporärer Gewässer ("Karrenspuren") (Gelbbauchunke)  
 ■ Wechselfeuchte Mulden, temporäre Gewässer von 50-200m<sup>2</sup> (Kreuzkröte)  
 ■ Wasserflächen fließend

**Ruderal- / Pionierfläche**

■ Pionierfläche wechselfeucht, nicht LN, Lehmauflage  
 ■ Pionier- und Ruderalflächen trocken, nicht LN (nicht humusiert), keine Ansaat, aber ext. Weide

**Ext. Wiese mit Strukturelementen**

■ Extensive Weide, mit magerem Material humusiert, angesät, mit Strukturelementen (landwirtschaftlich nutzbar)  
 ■ Lehmauflage  
 ■ Abrisskante  
 ●●● Wirkungsbereich UO  
 ▲ Lebensraum Kreuzkröte ■ Lebensraum Erdkröten ● Lebensraum Gelbbauchunken

**Naturschutzkonzept Rehhag**



Plan Nr. 7028 - 03  
 Datum 20.02.2014  
 Massstab 1: 2000  
 Format 65 / 30  
 Software PC / VectorWorks  
 Plangrundlagen © Vermessungsamt der Stadt Bern  
 KGL-Nr. 1621  
 Bearbeitung SPA GNI  
 Dateiname Rehhag\_2014.02.14.vwx

Konzeptverfasser:  
**KBP GmbH**  
 Filderweg 10 | 3007 Bern | Telefon: +41 31 390 20  
**weber + brönnimann ag**  
 Ingenieure und planer wsc  
 landchaftsarchitekten ba  
 menschengruppen 15  
 ch-3007 bern  
 Telefon +41 31 390 92 11  
 Fax +41 31 390 27 49 08  
 info@weber.ch  
 www.wbbr.ch



#### **7.4 Konzept Betriebsareal**

Im Betriebsareal haben sich nach Aufgabe des Ziegeleibetriebs eine Transportfirma und ein Holzhandelsgeschäft eingemietet. Ziel ist, das Areal zu einem kleinen Industrie- und Gewerbegebiet mit einer Fläche von ca. 5 ha zu entwickeln.

Das Gestaltungskonzept sieht vor, dass die bestehenden Gebäude auf drei Seiten durch neue Hallen ergänzt werden können. Dabei dienen die nicht überbaubaren Flächen als Erschliessungsflächen, Parkplätze oder können als Außenlager genutzt werden.

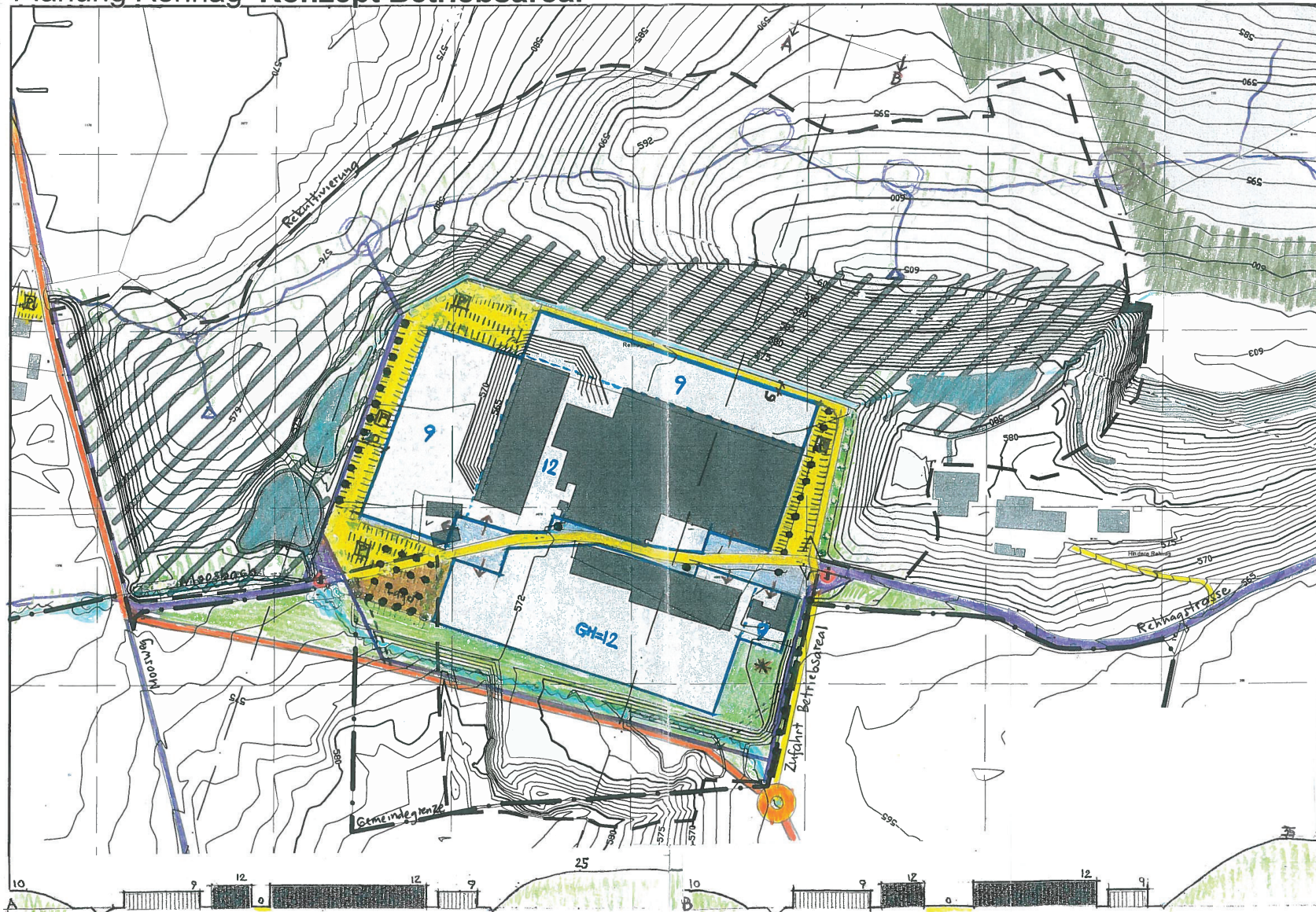
Hinsichtlich der Höhenentwicklung ist vorgesehen, das bestehende Areal auf eine maximale Fassadenhöhe von 12 m zu begrenzen. Die ergänzenden Baufelder werden auf eine maximale Fassadenhöhe von 9 m beschränkt.

Das Betriebsareal wird im Westen durch eine Baumreihe abgeschlossen. Weitere 15 Baumpflanzungen auf dem Areal oder in dessen Nahbereich sichern die bessere Einbettung in die Landschaft.

An der Rehhagstrasse am Westrand des Betriebsareals besteht die Idee, am öffentlichen Zugang zum Naturschutzareal und dem Panoramaweg über die Historie des Gebietes und die heute bestehenden Naturwerte zu informieren.

# Planung Rehhag Konzept Betriebsareal

Stadtplanungsamt, 18. Juli 2005



### 7.5 Verkehrskonzept

Die Erschliessung des Industrie- und Gewerbeareals Rehhag erfolgt zukünftig ausschliesslich von Süden über den Bauhaus-Kreisverkehr über eine Detailerschliessung. Die Rehhagstrasse wird - mit Ausnahme eines Zubringers von Osten und Westen zur gemischten Wohnzone – für den motorisierten Individualverkehr gesperrt. Die Rehhagstrasse wird als Fuss- und Radwegverbindung festgelegt.

Der Moosweg soll ab dem Jahr 2017 ersetzt und ausgebaut werden, da sich die Strasse trotz Sanierungsarbeiten in einem schlechten Zustand befindet. Die Überbauungsordnung sichert für den Strassenausbau, die Erstellung von Leitsystemen für Amphibien und ökologische Vernetzungsmassnahmen einen Korridor von 15 m Breite.

Die Überbauungsordnung enthält auch ein Trasse für eine mögliche neue Verbindungsstrasse zwischen Moosweg und Bauhauskreisel. Diese ist im Teilverkehrsplan MIV für den Stadtteil VI und dem Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept RGSK enthalten. Sollte diese realisiert werden, müssten der Bauhaus-Kreisverkehr und der Anschluss an die Detailerschliessung geringfügig angepasst werden. Für die Moosbachrenaturierung, die projektierte Basiserschliessung und einen begleitenden Fussweg wird in der Überbauungsordnung ein Korridor von 29 m Breite gesichert.

Für die Industriezone Juch/ Hallmatt/ Obermatt besteht seit 1999 ein gemeindeübergreifendes Verkehrskonzept mit Fahrtenbeschränkung. Für das Areal Rehhag wurden 200 Fahrten pro Spitzenstunde zugeteilt. In der Überbauungsordnung werden für die Zeit während der Auffüllung 1200 Fahrten pro Tag, nach Abschluss der Auffüllung 1100 Fahrten pro Tag festgelegt. Frühestens 7 Jahre nach Inkrafttreten der Überbauungsordnung kann die Fahrtenzahl überprüft werden.



Vorhaben Verkehr im Gebiet Rehhag



## 8 Planungsvorlage

Die Planungsvorlage besteht zum einen aus einer Überbauungsordnung mit einem Vorprojekt zur Auffüllung und Rekultivierung der Tongrube Rehhag. Geplant ist die Durchführung eines koordinierten Verfahrens, d.h. das Vorprojekt gilt gleichzeitig als Baugesuch, sodass mit der Genehmigung der Planung eine Baubewilligung für die Auffüllung mit sauberem Aushub vorhanden ist. Im Planungsverfahren wird das Baugesuch für die Auffüllung und Rekultivierung der Tongrube gemeinsam mit dem Mitwirkungsbericht zur Überbauungsordnung zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Die nachfolgende öffentliche Auflage der Überbauungsordnung und des Baugesuchs Vorprojekt zur Auffüllung und Rekultivierung der Tongrube Rehhag mit Technischem Bericht erfolgt gemeinsam.

Zum anderen besteht die Planungsvorlage aus einer Zonenplanänderung, Plan Nr. 1317/6 vom 14. November 2013, damit die Festlegungen für eine Inertstoffdeponie grundeigentümerverbindlich verankert werden können. Es ist geplant, den Zonenplan zeitgleich mit der Überbauungsordnung öffentlich aufzulegen. Das Verfahren soll jedoch nicht koordiniert werden, damit die gestützt auf die Überbauungsordnung erfolgende Ablagerung von sauberem Aushub nicht durch allfällige Einsprachen gegen die im Zonenplan festgelegte Inertstoffdeponie verzögert wird.

### **Überbauungsordnung**

Die Überbauungsordnung regelt die Auffüllung mit unverschmutztem Material mit Höhenkoten und die Etappierung und teilt das aufgefüllte Gebiet grösstenteils in ein Naturschutzareal (A1) und an den Rändern in eine Landwirtschaftszone.

Darüber hinaus regelt sie auch grundeigentümerverbindlich die zukünftige Nutzung und Gestaltung des Betriebsareals, Baufelder, Baumpflanzungen, die Erschliessung sowie die Ver- und Entsorgung. Weiterhin regelt die Überbauungsordnung, wann die Auffüllung mit sauberem Aushub weitergeführt werden kann.

### **Infrastrukturvertrag**

Zur Planungsvorlage „Überbauungsordnung“ wird zwischen der Stadt Bern und der Grundeigentümerin ein Infrastrukturvertrag ausgehandelt. Dieser regelt Leistungen und Pflichten der Gemeinde und der Eigentümer, insbesondere die Mehrwertabgeltung, die Auffüllung und Rekultivierung, den Betrieb und Unterhalt sowie die Verteilung der Erschliessungs- und Unterhaltskosten.



### **Vorprojekt zur Auffüllung und Rekultivierung**

Das Vorprojekt umfasst die Projektierung der Auffüllung und Rekultivierung des Grubenareals als Basis für die Überbauungsordnung. Es wird das gesamte Vorhaben beschrieben, der Ausgangs- und Endzustand, die Etappierung und der Bauablauf dargestellt sowie die Naturschutzmassnahmen während und nach der Betriebsphase der Deponie in einem Naturschutzkonzept aufgezeigt. In einem nächsten Schritt werden dann auf der Stufe des Vorprüfungsprojekts der Umweltverträglichkeitsbericht sowie die Vorgaben für die Ausführungsprojektierung erarbeitet.

### **Zonenplanänderung**

Die Zonenplanänderung regelt vor allem, in welchem Bereich der Abbauzone anstelle von sauberem Aushub ein Kompartiment von Inertstoffen (Zielgrösse: 500'000 m<sup>3</sup>) eingelagert werden kann. Die Sicherung des geeigneten Bereichs erfolgt durch Festsetzung einer Deponiezone. Für diese wird die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III festgelegt. Sie regelt weiterhin das Aufheben der Bausperre in der gemischten Wohnzone WG.

### **Überbauungsordnung mit Bauprojekt (Stadtrat)**

#### **regelt**

- Abbau, Rekultivierung mit Terraingestaltung, Etappierung und Folgenutzung - mit Baubewilligung
- Betriebsareal
- Erschliessung

### **Zonenplan-Änderung (Volk)**

#### **regelt insbesondere**

- Art der Nutzung (Deponiezone)
- Aufhebung der Bausperre WG-Zone

### **Infrastrukturvertrag (Gemeinderat)**

#### **regelt insbesondere**

- Mehrwertabgeltung
- Auffüllung und Rekultivierung; Betrieb und Unterhalt
- Verteilung der Erschliessungs- und Unterhaltskosten

## 9 Projektorganisation

Die Projektorganisation für das koordinierte Verfahren Überbauungsordnung Rehhag (UeO) mit Baugesuch und eine Zonenplan-Änderung (ZP) sieht vor:

### Lenkungsausschuss LA

Der LA überwacht die Einhaltung der Projektvorgaben bezüglich Qualität, Kosten, Termin. Zusätzlich ist er für folgende Tätigkeiten zuständig:  
-Lösung von Interessenkonflikten  
-Sicherstellung des Projektrahmens.

### Begleitgruppe

Die Begleitgruppe hat beratende Funktion.

### Gesamtprojektleitung UeO + ZP

Die Gesamtprojektleitung UeO + ZP leitet das Gesamtprojekt. Sie koordiniert alle Anliegen und ist verantwortlich, dass alle Aspekte des Projekts aufeinander abgestimmt werden. Sie hat folgende Aufgaben:  
-Entscheide innert nützlicher Frist herbeiführen  
-koordiniert und bereitet Sitzungen des LA vor  
-sichert die Termineinhaltung  
-gewährleistet den projektinternen Informationsfluss unter allen Beteiligten  
-vertritt das Projekt nach innen und aussen.

### AG Erarbeitung UeO und ZP

Die AG Erarbeitung UeO und ZP erarbeitet alle fachlichen Inhalte der UeO und des ZP mit dem Ziel, eine fundierte Rechtsgrundlage für das geplante Vorhaben zu schaffen.

### AG Naturschutz/ Nutzungs- und Gestaltung

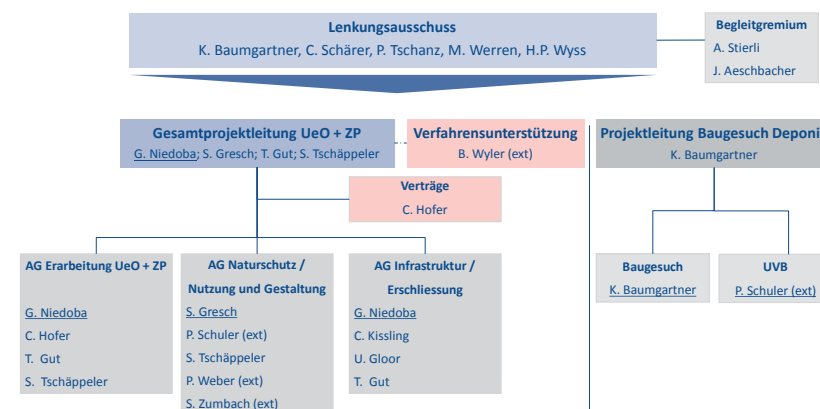
Die AG Naturschutz/ Nutzungs- und Gestaltung koordiniert die Belange des Naturschutzes, der Nutzung und Gestaltung und liefert die Ergebnisse an den PL Erarbeitung UeO und ZP zur Einspeisung in die Planwerke. Sie erhält externen Support.

### AG Infrastruktur/ Erschliessung

Die AG Infrastruktur/ Erschliessung koordiniert die Belange der Infrastruktur und Erschliessung und speist diese in die UeO und den ZP ein.

### Verfahrensunterstützung

Der Auftragnehmer übernimmt die inhaltliche Koordination der Konzepte Naturschutz, Nutzung- und Gestaltung, stellt die Berücksichtigung der Naturschutzanforderungen in der Planungsvorlage sicher und macht Vorschläge zur Finanzierung der Massnahmen; Er unterstützt die Gesamtprojektleitung bei der Erarbeitung des Erläuterungsberichts.



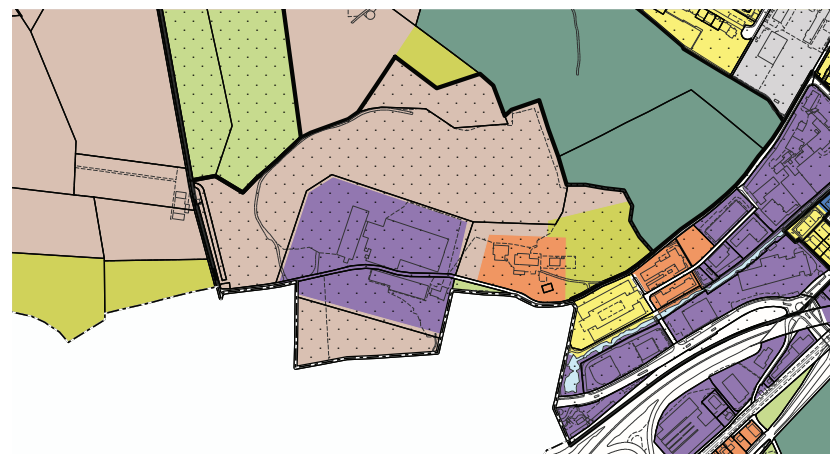
Projektorganisation

## 10 Baurechtliche Bedingungen

### Nutzungszonenplan

Der grösste Teil des Planungsgebietes ist zonenrechtlich eine Abbauzone. Daneben gibt es ein Betriebsareal, eine kleine gemischte Wohnzone, eine Zone zum Schutz des Stadt- und Landschaftsbildes sowie eine kleine Zone für private Bauten und Anlagen im allgemeinen Interesse FA\*. Der Rest ist Wald.

**Neu:** Ein Teilbereich der Abbauzone ist bestimmt für die Errichtung eines Kompartiments zur Ablagerung von Inertstoffen. Dieser Teilbereich wird im Zonenplan als Deponiezone festgelegt.

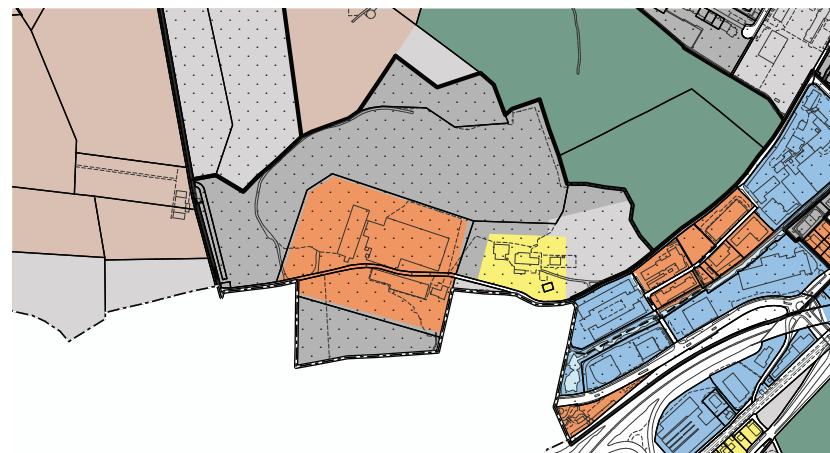


Nutzungszonenplan Ausschnitt

### Bauklassenplan

Im Bauklassenplan ist das Betriebsareal der Bauklasse 3 zugeordnet. In den Baubereichen B1, B2 und B3 beträgt die maximale Gebäudehöhe 12 m, in den Baubereichen B4, B5 und B6 9 m.

Die gemischte Wohnzone ist der Bauklasse 2 zugeordnet.



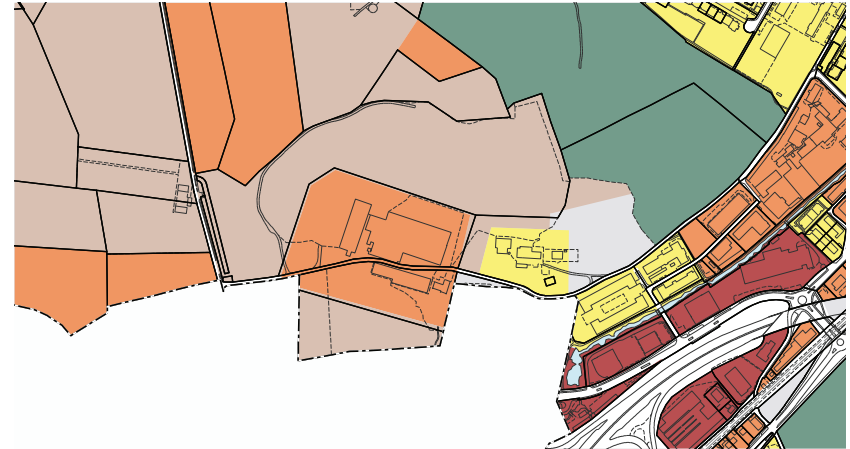
Bauklassenplan Ausschnitt

### Lärmempfindlichkeitsstufenplan

Das Planungsgebiet ist folgenden Lärmempfindlichkeitsstufen zugeordnet:

- Gemischte Wohnzone WG: ESII
- Abbauzone/ Betriebsareal: ES III.

**Neu:** Für die Deponiezone wird mit dem Zonenplan die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III festgelegt.

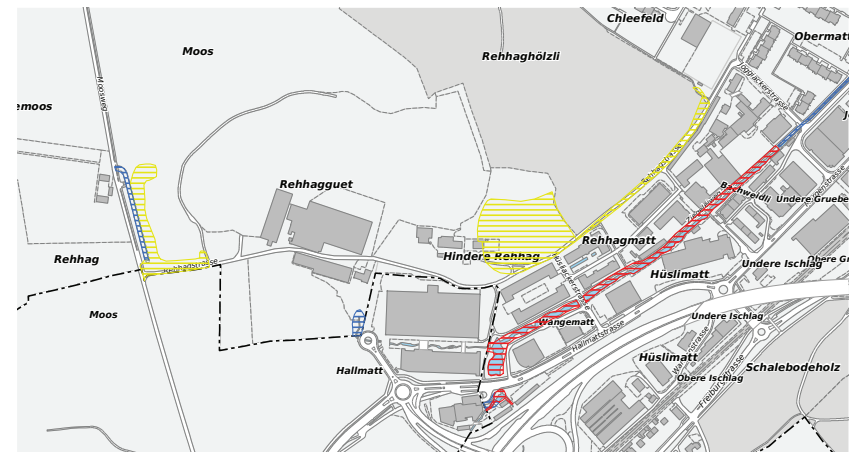


Lärmempfindlichkeitsstufenplan Ausschnitt

### Naturgefahrenkarte (Synoptische Gefahrenkarte)

Innerhalb des Planungsgebiets sind folgende Gefahrengebiete definiert:

- Gefahrengebiete mit mittlerer Gefährdung (blaue Gefahrengebiete)
- Gefahrengebiete mit geringer Gefährdung (gelbe Gefahrengebiete)



Naturgefahrenkarte Ausschnitt

## 11 Weiteres Vorgehen

Die Überbauungsordnung liegt in der Kompetenz des Stadtrats, die Zonenplanänderung in der Kompetenz der Stimmberechtigten. Die Mitwirkungsaufgabe für beide Planwerke soll im März 2014 erfolgen. Zielsetzung ist, die Parlamentsberatung über beide Planwerke Ende 2014 durchzuführen.

Es sind folgende Termine vorgesehen:

Mitwirkungsaufgabe	März 2014
Kantonale Vorprüfung	März – Mai 2014
Öffentliche Auflage	Juni – Juli 2014
Einspracheverhandlungen	August 2014
GRB über Planungsvorlage	August 2014
Kommission für Planung, Verkehr und Stadtgrün	September 2014
Stadtratsbeschluss	November 2014
Volksabstimmung (Zonenplan)	März 2015

## 12 Kenndaten

	Planung
Planungsgebiet (Perimeter)	252'040 m <sup>2</sup>
Naturschutzgebiet	102'565 m <sup>2</sup>
Betriebsareal	51'136 ohne Strasse 52'696 mit Strasse
Grösse der ausgeschiedenen Baufelder (B1+B2+B3+B4+B5+B6)	36'545 m <sup>2</sup>
Bruttogeschossfläche BGF	25.000 – 35.000 m <sup>2</sup>
Arbeitsplätze geschätzt	250-300
Abstellplätze nach BauV	200-400 PP
Fahrten pro Tag DTV	1'200; nach Vollen- dung der Auffüllung 1'100
Fahrten pro Spitzenstunde zugeteilt	200
Bereich M für Moosbach/ Basiserschliessung/ Fussweg	7'163 m <sup>2</sup>
Landwirtschaftsfläche A2+A3	23'271 m <sup>2</sup>



Überbauungsordnung
Rehlag

Die Überbauungsordnung beinhaltet:
- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

Plan Nr.: 1317/7
Datum: 20.02.2014
Maststab: 1:2000
Stadtplaner Mark Werner

Verfasser: M. Werner
Bearbeiter: M. Werner
Prüfer: M. Werner
Genehmigt durch: M. Werner



Legende Überbauungsplan

- Wirkungsbereich
Festlegungen
A1 Schutzzone C (SZ C), Folgenutzung
A2/A3 Landwirtschaftszone (Lw)
B1 - B6 Baubereiche B1 - B6
N Bereich N für Neubauten
Baulinie
Spezialbaulinie U = Baulinie für unterirdische Bauten
Bassierschliessung
Detailerschliessung
Kombierter Fuss- / Radweg
Fusswege und Plätze
Trasse für Ver- und Entsorgung
Geotop G
Höhrenkote des zu rekultivierten Terrains (m.o.M.)
Hauszufahrt
Bereich M für Moosbach / Bassierschliessung / Fussweg
Baumschändort
Korridor für Amphibien

- Hinweise
WG Gemischt Wohnzone WG
FA\* Zone für öffentliche Nutzungen (Freizeite FA)
SZ A Schutzzone A (SZ A)
Wald
Betriebsareal
Schützenswerte Gebäude
Bereich M ausschhalb der Gemeindegrenze
Rechtskräftige Detailerschliessung
Strasse projektiert
Gemeindegrenze
Verbindliche Walzgrenze gemäss Art. 10 WAG

Table with 3 columns: Koordinaten (LV 03), Y, X. Lists coordinates for various points on the map.

Genehmigungsvermerke

Mitteilung:
Merkungsbereich:
Vorprüfungsbericht:
Öffentliche Auflage:
Publikation im Anzeiger Region Bern am:
Anzahl Einsprachen:
Einsprachenbehandlung:
Erledigte Einsprachen:
Un erledigte Einsprachen:
Rechtsverwarungen:

Gemeinderatsbeschluss Nr.:

BESCHLOSSEN DURCH DEN STADTRAT AM:

Namens der Stadt Bern:
Der Stadtpräsident:
Der Stadtschreiber:

Die Richtigkeit dieser Angaben besichert:
Bern, den:
Die Vizestadtschreiberin:

GENEHMIGT DURCH DAS KANTONALE AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG.

Stadt Bern
Stadtplanungsamt
Zugkräftstrasse 62
Postfach 3001 Bern
T 031 321 70 10
F 031 321 70 30
E stadtplanungsamt@bern.ch
www.bern.ch/stadtplanung

DAS INKRAFTTRETEN WIRD DURCH DEN GEMEINDERAT BESTIMMT.

Überbauungsvorschriften zur Überbauungsordnung Rehlag

Art. 1 Wirkungsbereich
Die Überbauungsordnung gilt für das im Überbauungsplan umrandete Gebiet.

Art. 2 Stellung zur Grundordnung
Die Überbauungsordnung geht der baurechtlichen Grundordnung der Stadt Bern (Nutzungszoneplan vom 8. Juni 1975), Bauklassenplan vom 6. Dezember 1987\* und Baubordnung vom 28. Dezember 2008\*\* vor. Ergänzend gelten die Vorschriften der Grundordnung.

Art. 3 Teilbereiche und Auffüllung
1 Der Überbauungsplan enthält die Teilbereiche A1, A2, A3, das Betriebsareal B und den Bereich M Moosbach / Bassierschliessungstrasse / Fussweg.
2 Abbau, Auffüllung, Rekultivierung und Folgenutzung erfolgen teilbereichsweise.
3 Die Auffüllung während den ersten 3 Jahren hat mit unverschmutztem Aushubmaterial zu erfolgen.
4 Die Auffüllung mit unverschmutztem Aushub wird erst weitergeführt, wenn nicht innert 6 Jahren nach Auffüllungsbeginn ein Nutzungsantrag die Auffüllung mit verteiltem erlaubt.
5 Für die Erfüllung der Wiederherstellungs- und Rekultivierungspflicht ist eine Sicherheitsgarantie von 100'000 Franken zu leisten.

Art. 4 Rekultivierung und Etagelung
1 Das Gebiet ist so zu rekultivieren, dass sich das neu gestaltete Terrain bezüglich Form und Material für die vorgesehene Nutzung eignet.
2 Die Rekultivierung in den Teilbereichen muss zeitlich wie folgt abgeschlossen sein:
a Bereich A1: innerhalb von 15 Jahren seit Beginn der Auffüllung in der Schutzzone gemäss Zonenplan. Bei Betriebsarealflächen, welche naturschutzrechtlich (gemäss Art. 4 Abs. 3) oder planungsrechtlich (gemäss Art. 3 Abs. 4) bedingt sind, wird die Frist entsprechend erstreckt. Der Dornbeinbetreiber hat den Betriebsarealbruch schriftlich beim Bauinspektorat der Stadt Bern anzugeben.
b Bereich A3: innerhalb von 15 Jahren seit Beginn der Auffüllung.
c Bereich M: innerhalb von 5 Jahren nach Beginn der Auffüllung.
3 Die ökologisch wertvollen Lebensräume innerhalb des Bereichs A1 sind bei Wegfall mindestens qualitativ und quantitativ gleichwertig zu ersetzen. Bestehende Biotope dürfen erst überbaut werden, wenn die neuen Lebensräume zur Verfügung stehen. Die Rekultivierung richtet sich nach dem Nutzungs- und Gestaltungskonzept gemäss Artikel 5 Absatz 4 der Überbauungsvorschriften.
4 Das durch den Abbau entstandene Geotop G soll teilweise erhalten bleiben.

Art. 5 Folgenutzung
1 Nach Abschluss der Rekultivierung sind die Folgenutzungen wie folgt festzulegen:
2 Der Bereich A1 ist Naturschutzareal (Schutzzone SZ C) gemäss Artikel 26 Absatz 5 der BO.

\* Die Bereiche A2 und A3 sind Landwirtschaftszonen gemäss Art. 26 der BO.
\* Eine Baubewilligung für eine Auffüllung darf nur erteilt werden, wenn für den Teilbereich A1 ein Nutzungs- und Gestaltungskonzept sowie ein Naturkonzept vorliegt, in welchen die Schutz- und Gestaltungsziele, die Nutzung und Begrünung, die Zuständigkeiten für die Pflege und die Finanzierung geregelt sind.
\* Für die Begleitung der Rekultivierung wird unter der Leitung der Fachstelle Natur und Ökologie (Stadtgrün Bern) eine Kommission eingesetzt, worin mindestens die Grundeigentümer, die mit der Auffüllung betraute Unternehmung und Naturschutz- und Quartierorganisationen vertreten sind. Aufgaben und Kompetenzen werden in einem Pflichtenheft geregelt.

Art. 6 Geländegestaltung
1 Bei der Rekultivierung und Folgenutzung ist folgendes zu beachten:
2 Die Geländeform im Bereich A1 ist nach den im Plan dargestellten Höhenkurven auszubilden. Die Höhenkurven der drei markierten Geländepunkte (605/ 592/ 579 m i.M.) sind verbindlich.
3 Der Bereich M ist für die Renaturierung des Moosbachs, einen Unterhalts- und Fussweg und eine allfällige Bassierschliessung vorbehalten. Der Moosbach ist offen zu führen und die Sohle sowie das Ufer sind naturnah zu gestalten.
4 Die Ausgestaltung des Moosbachs und der Unterhalts- und Fussweg werden im Verfahren nach Wasserbaugesetz festgelegt.
5 Unter dem Moosweg sind, durch die Stadt Bern, unter Bezug der KARCH, Durchlässe mit einem Leitsystem für Amphibien zu erstellen. Wo der Moosbach unter Moosweg, Rehlagstrasse und beim Fresset durchgeführt wird, müssen diese Bachdurchlässe amphibienabhängig sein.

Art. 7 Betriebsareal
1 Die Baubereiche begeben zum Baubereich. Sie gehen den Vorschriften über die Grenz-, Gebäude- und Strassenabstände vor.
2 In den Baubereichen B1, B2 und B3 beträgt die maximale Fassadenhöhe der Gebäude 12 Meter, in den Baubereichen B4, B5 und B6 9 Meter. Sie wird vom neu gestalteten Terrain aus gemessen.
3 Die Schutzzone SZ C darf nach durch Planfest beantragt werden.

Art. 8 Baudenkmäler und Neubauten in der WG-Zone
1 Die im Überbauungsplan gekennzeichneten Baudenkmäler unterstehen Art. 10 a BauBod.
2 Neubauten sind nur innerhalb des Bereichs N zulässig; ausgenommen sind eingeschossige Nebenbauten wie Remisen, Unterstände und Garagen.

Art. 9 Bäume
1 Die im Überbauungsplan gekennzeichnete Eichengruppe E ist geschützt. Bei ihrem Abgang sind die Bäume durch Eichen zu ersetzen. Abgänge infolge Erosion des Geotops sind nicht zu ersetzen.
2 Auf dem Betriebsareal oder in dessen Nähebereich sind, zusätzlich zu den bezeichneten Bäumen, 15 neue Bäume zu pflanzen (einheimische Arten).

Art. 10 Erschliessung
1 Es sind folgende öffentliche Erschliessungsanlagen festzulegen:
a der Moosweg als Bassierschliessung
b die Zu- und Wegfahrt zum Betriebsareal der Rehlag sowie die Rehlagstrasse zwischen Betriebsareal (im Westen) und Hauszufahrt (im Osten) als Detailerschliessung
c eine Fusswegverbindung, mindestens 2 m breit, und 1 Platz; die genaue Lage ist bei der Rekultivierung festzulegen.
2 Die in der Überbauungsordnung festgesetzte Hauszufahrt sichert die Zufahrt zur gemischten Wohnzone WG. Die Zu- und Wegfahrt von Osten für den motorisierten Verkehr über die Rehlagstrasse wird durch einen Zubringement signalisiert.
3 Die Zu- und Wegfahrt zum Betriebsareal erfolgt ausschliesslich von Süden über den Anschluss an den Bauhaus-Kreisverkehr. Aufbruchsdetails der Strasse regelt die Überbauungsordnung Detailerschliessungsplan Rehlag, Plan Nr. 1317/6 vom 11.06.2009\*.
4 Auf der Detailerschliessungstrasse sind maximal 1'200 Fahrten DTW, nach Vollendung der Auffüllung 1'100 Fahrten zulässig. Baugruben müssen einen Verkehrsweges mit Angabe der Fahrtenzahl aufweisen. Der Messpunkt für die Fahrten befindet sich am Anfang der Zufahrt zum Betriebsareal (Detailerschliessungstrasse) dreht nach dem Bauhaus-Kreisverkehr.
5 Fröhstern 7 Jahre nach Inkrafttreten der Überbauungsordnung kann die Fahrtenzahl überprüft werden.

Art. 11 Ver- und Entsorgung Betriebsareal
1 Entlang der im Plan bezeichneten Trasse können auf einer Breite von 6 Metern unterirdische Werkleitungen der Ver- und Entsorgung erstellt werden. Abweichungen sind in Absprache mit den jeweiligen Werkleitungsgegnern möglich.
2 Werkleitungen sowie bestehende Elektroanlagen (Trafostation, Kabelbock, Freileitung) sind zu erhalten oder können, Dienstbarkeitsregelungen vorbehalten, auf Kosten der Verursacher verlegt werden. Der Zutritt zum Betrieb und Unterhalt ist zu gewährleisten.
3 Neubauten im Betriebsareal B sind für Heizung und Warmwasserbereitung an das Gasnetz anzuschliessen. Nicht zum Anschluss verpflichtet sind:
a Gebäude, welche die benötigte Energie zu mindestens drei Vierteln aus der Umwelt oder aus Holz, Sonne oder Abwärme beziehen.
b Gebäude nach dem Energie-Standard oder Passivbauten.
4 Die Entkernung der Strassenfläche des Betriebsareals darf nicht in das Naturschutzgebiet erfolgen; Rohrleitungen im Naturschutzgebiet sind gestattet.
5 Wo die Dachfläche für Solaranlagen verwendet wird, kann auf die Dachbegrenzung gemäss Artikel 7 BO verzichtet werden.

Art. 12 Verhauungen
Zwischen der Grundeigentümer und der Stadt Bern ist am ..... ein Infrastrukturvertrag abgeschlossen worden.

Art. 13 Inkrafttreten
Der Gemeinderat bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens.

\* NZP: SSB 721.4
\* BKP: SSB 721.31
\* LV: SR 814.41
\* BO: SSB 721.1



Zonenplan  
Rehlag

Änderung

Der Zonenplan beinhaltet:  
 ■ Änderung des Zonenplans inklusive der Vorschriften Rehlag vom 08.05.2004

Plan Nr.: 1317/6  
 Datum: 20.02.2014  
 Massstab: 1:2000

Stadtplaner Mark Werren

Aut.: 480 (Sonder) / 480 (Sonder)  
 Software: IFC / IFC (Sonder)  
 Programm: IFC / IFC (Sonder) der Stadt Bern  
 KZ-Nr.: 1621  
 Bearbeitet von: GWA / GWA  
 Datum: 16.02.2014



Genehmigungsvermerke

Mitwirkung: --  
 Mitwirkungsbericht vom: --  
 Vorprüfungsbericht: --  
 Öffentliche Auflage vom: --  
 Publikation im Anzeiger Region Bern am: --

Anzahl Einsprachen: --  
 Einspracheverhandlung: --  
 Erfledigte Einsprachen: --  
 Unerledigte Einsprachen: --  
 Rechtsverhandlungen: --

Gemeinderatsbeschluss Nr.: --  
 Stadtratsbeschluss vom: --

BESCHLOSSEN DURCH DIE STIMMBERECHTIGTEN AM:  
 Ja: Nein

Namens der Stadt Bern:  
 Der Stadtpräsident: Alexander Tschäppät  
 Der Stadtschreiber: Dr. Jürg Wichtermann

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt  
 Bern, den

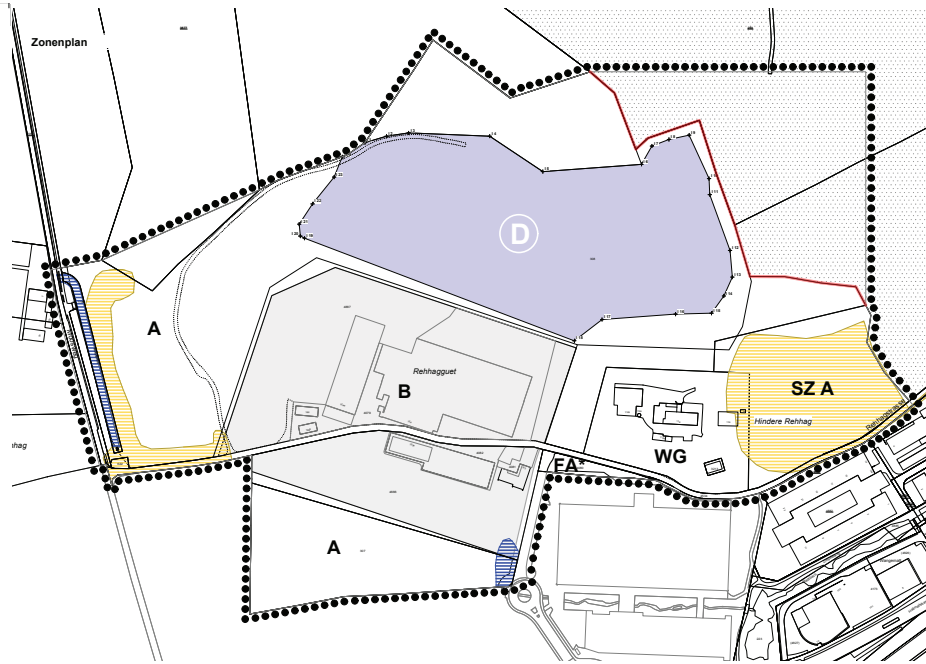
Die Vizesadtschreiberin  
 Christa Hostetter

GENEHMIGT DURCH DAS KANTONALE AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG.

Stadt Bern  
 Stadtplanungsamt  
 Zieglerstrasse 62  
 Postfach 3001 Bern

T 031 321 70 10  
 F 031 321 70 30  
 E: stadtplanungamt@bern.ch  
 www.bern.ch/stadtplanung

DAS INKRAFTTRETEN WIRD DURCH DEN GEMEINDERAT BESTIMMT.



Legende Zonenplan

- Festlegungen**
- Wirkungsbereich
  - Deponiezone
  - Gefahrengbiet mit mittlerer Gefährdung (blaues Gefahrengbiet)
  - Gefahrengbiet mit geringer Gefährdung (gelbes Gefahrengbiet)

- Hinweise**
- WG Gemischte Wohnzone WG
  - B Betriebsareal
  - A Abbauzone
  - FA\* Zone für private Bauten und Anlagen im allgemeinen Interesse FA\*
  - SZ A Schutzzone SZ A
  - Verbindliche Waldgrenze gemäss Art. 10 WaG
  - Wald

Koordinatenliste (LV 03)			
	Y	X	
1.1	595247.08	198239.43	
1.2	595266.30	198242.22	
1.3	595289.28	198248.14	
1.4	595358.61	198245.24	
1.5	595406.41	198213.48	
1.6	595484.78	198220.02	
1.7	595504.14	198236.43	
1.8	595193.11	198242.25	
1.9	595337.47	198248.15	
1.10	595555.32	198207.26	
1.11	595552.93	198192.86	
1.12	595374.14	198142.86	
1.13	595376.19	198119.01	
1.14	595368.26	198102.07	
1.15	595357.23	198086.69	
1.16	595326.35	198085.87	
1.17	595459.52	198081.00	
1.18	595434.67	198061.90	
1.19	595192.88	198153.62	
1.20	595189.24	198155.79	
1.21	595188.24	198166.47	
1.22	595200.18	198184.62	
1.23	595191.49	198204.57	
1.24	595226.78	198226.77	

Zonenvorschriften zum Zonenplan Rehlag  
 Änderungen sind rot markiert

1. Abschnitt: Allgemeines

**Art. 1 Wirkungsbereich**  
 Die Vorschriften gelten für das im Zonenplan Rehlag unrandete Gebiet.

**Art. 2 Gemischte Wohnzone WG**  
 1 Es gelten die Vorschriften der gemischten Wohnzone gemäss Artikel 20 BO.  
 2 Es gelten die Bauklassenvorschriften für gemischte Wohnzonen der Bauklasse 2.  
 3 **Neue Wohnbauten dürfen erst bewilligt werden, wenn der Abbau und die Rekultivierung in der Abbauzone nördlich der Wohnzone beendet sind.**

**Art. 3 Zone für private Bauten und Anlagen im allgemeinen Interesse FA\***  
 Es gelten die Vorschriften der Zone für private Bauten und Anlagen im allgemeinen Interesse FA\* gemäss Artikel 24 BO.

**Art. 4 Schutzzone SZ A**  
 Es gelten die Vorschriften der Schutzzone SZ A gemäss Artikel 25 BO.

**Art. 5 Abbauzone**  
 1 Die Abbauzone ist bestimmt für den Materialabbau und die Materiallagerung für Produkte der Ziegel-, Fabrikation-, Betriebsnotwendige Kleinbauten sind gestattet.  
 2 Der Abbau hat in Etappen zu erfolgen. Das Gebiet ist nach dem Abbau etappenweise zu rekultivieren. Das neu gestaltete Terrain muss sich wieder gut in das Landschaftsbild einfügen.  
 3 **Einzelstein-Wald ist innerhalb des Wirkungsbereichs wieder aufzuforsten und ein ökologischer Ausgleichsfläche auszuweisen.**  
 4 Mindestens 25 % der Abbauzone muss als kommunales Naturschutzgebiet ausgewiesen werden. Die verbleibende Fläche kann nach dem Abbau für Erholungs- und Freizeitanlagen oder dergleichen vorgesehen werden. Für Teilgebiete kann die Überbauungsordnung Bauten zulassen.  
 5 Mit der Rekultivierung ist der Moosbach offenzulegen. Für das bestehende Feuchtbiotop ist ein in Grösse und Qualität entsprechendes Gebiet innerhalb des Wirkungsbereichs zu schaffen.

**Art. 6 Deponiezone**  
 1 Die Deponiezone ist bestimmt für die Errichtung eines Kompartiments (Zielgrösse: 500 000 m<sup>3</sup>) zur Ablagerung von Inertstoffen nach vorgängiger Auffüllung bis minimal Kote 573 m ü.M.  
 2 Im Übrigen gelten die Vorschriften zur Abbauzone.

**Art. 7 Betriebsareal**  
 1 Im Betriebsareal B gelten die Vorschriften der Industrie- und Gewerbezone gemäss Artikel 23 BO.

2 Auf 25 % des Betriebsareals sind auch Sport- und Freizeinutzungen gestattet.  
 3 Es gelten die Bauklassenvorschriften für Industrie- und Gewerbezone der Bauklasse 3.  
 4 Gebäude und Lagerplätze müssen sich gut in das Landschaftsbild einfügen.

**Art. 8 Wald**  
 Die Waldgrenze gilt nach Artikel 10 des Bundesgesetzes über den Wald vom 4. Oktober 1991<sup>1</sup> als verbindlich.

**Art. 9 Lärmempfindlichkeitsstufen**  
 Den Nutzungszonen nach Artikel 3 werden die folgenden Empfindlichkeitsstufen ES nach Artikel 43 der eidgenössischen Lärmverordnung vom 15. Dezember 1986<sup>2</sup> zugeordnet.  
 a. Gemischte Wohnzone WG : ES II  
 b. Abbauzone A / Deponiezone D / Betriebsareal B: ES III

**Art. 10 Gefahrengbiete**  
 1 Bei Bauvorhaben in Gefahrengbieten gilt Artikel 6 BauG.<sup>3</sup>  
 2 Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.  
 3 Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefährdungstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.  
 4 Im Gefahrengbiet mit geringer Gefährdung (gelbes Gefahrengbiet) wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.

**Art. 11 Überbauungsordnung**  
 Insbesondere für die Abbauzone A, die Deponiezone D und das Betriebsareal B erlässt der Stadtrat eine Überbauungsordnung. Diese regelt den Abbau, die Rekultivierung mit Terrangestaltung, die Etappierung und die Folgenutzung.

**Art. 12 Inkrafttreten**  
 Der Gemeinderat bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens.

<sup>1</sup> WaG, SR 921.0  
<sup>2</sup> LSV-SR 814.41  
<sup>3</sup> BauG, BGG 121.0