

**E
B**

Stadt Bern

Botschaften des Stadtrats an
die Stimmberechtigten

**Gemeindeabstimmung
vom 2. Dezember 2001:
Überbauungsordnung Weissenstein
Verkauf von Liegenschaften der Berufs-
schulen an den Kanton**

2. Dezember

2 0 0 1

Inhalt	Seite
---------------	--------------

Überbauungsordnung Weissenstein mit Änderung des Nutzungszonenplans und des Bauklassenplans der Stadt Bern	3
--	---

Verkauf von Liegenschaften der Berufs- schulen an den Kanton	17
---	----

Überbauungsordnung Weissenstein

mit Änderung des Nutzungszonenplans und des Bauklassenplans
der Stadt Bern



Flugaufnahme des Planungsgebiets (innerhalb der punktierten Linie): Unten rechts das Grenzwegquartier der Gemeinde Köniz, oben links der Könizbergwald mit den drei Hochhäusern, rechts die Eisenbahnersiedlung.

Begriffe aus dem Planungs- und Baurecht

In der vorliegenden Abstimmungsbotschaft zur Überbauungsordnung Weissenstein werden folgende Begriffe aus dem Planungs- und Baurecht der Stadt Bern verwendet:

Zonenplan: Der Zonenplan der Stadt Bern besteht aus dem Nutzungszonenplan (NZP) und dem Bauklassenplan (BKP). Er bildet zusammen mit der Bauordnung (BO) die baurechtliche Grundordnung der Stadt Bern. Der NZP legt die zulässige Nutzungsart für ein bestimmtes Areal fest; der BKP bestimmt mittels Bauklassen (Geschlossszahlen) das zulässige Nutzungsmass.

Überbauungsordnung (UeO): Eine Überbauungsordnung besteht aus einem Überbauungsplan mit Vorschriften. Sie regelt über die Grundordnung hinaus detailliert die bauliche Ausgestaltung von bestimmten Arealen. Als Spezialvorschrift geht sie der Grundordnung vor.

Wohnzone a und b (Wa und Wb): Für das Wohnen und nichtstörende Nutzungen wie Ladengeschäfte, Kleingewerbe, Ateliers und dergleichen reserviert; Mindestwohnanteil 90% (Wa) resp. 70% (Wb).

Industrie- und Gewerbezone (IG): Für Lager-, Reparatur- und Produktionsbauten bestimmt; Wohnbauten sind nicht gestattet, Büros nur soweit, als sie für die Industrie- und Gewerbebetriebe nötig sind. Läden, Gaststätten und Freizeiteinrichtungen für den örtlichen Bedarf sind zulässig.

Dienstleistungs- und Gewerbezone (DG): Für Büro-, Reparatur-, Produktions- und Lagerbetriebe bestimmt. Wohnbauten sind bis zu einem Anteil von 30% gestattet. Läden, Gaststätten und Freizeiteinrichtungen für den örtlichen Bedarf sind zulässig.

Geschäfts- und Gewerbezone (GG): Für Dienstleistungsnutzungen aller Art. Wohnnutzung bis 100% gestattet.

Freifläche a (Fa) und Zone für private Bauten und Anlagen im allgemeinen Interesse a (Fa*): Für stark durchgrünte Anlagen wie Parks und Spielplätze. Es dürfen nur dem Zweck der Zone entsprechende Gebäude erstellt werden.

Inhalt	Seite
Das Wichtigste auf einen Blick	5
Das Planungskonzept	6/7
Inhalt der Überbauungsordnung	8
Kosten/Mitwirkung/Auflage	10
Antrag	11

Anhang: Überbauungsvorschriften

Beilage: Überbauungsordnung Weissenstein (Plan Nr. 1316/1 vom 10. Januar 2001)

Mehr Information

Der Originalplan zur Überbauungsordnung Weissenstein mit den zugehörigen Vorschriften kann in den 30 Tagen vor der Abstimmung auf der

BauStelle
Bundesgasse 38 (Parterre)
Telefon 321 77 77
e-mail: baustelle.pvt@bern.ch

eingesehen werden. Hier liegen auch weitere Unterlagen zur Planungsvorlage auf.

Das Wichtigste auf einen Blick

Mit der Überbauungsordnung Weissenstein wird das Gebiet zwischen den Sportanlagen Weissenstein und Wander und der Gemeindegrenze zu Köniz einer Wohnzone zugewiesen. Das Areal der städtischen Gas-, Wasser- und Fernwärmeversorgung (GWB) an der Könizstrasse wird zu einer Dienstleistungs- und Gewerbezone. Für Quartierbedürfnisse werden Grünbereiche sichergestellt.

Den Anstoss zur Planung gab 1997 die Firma AG Hunziker + Cie., die im Planungsgebiet seit bald 100 Jahren Kies abbaut und verarbeitet. Das Kiesvorkommen ist demnächst erschöpft, und die Grundeigentümerin möchte sich im Lauf der nächsten Jahre zurückziehen. Das Gebiet wird deshalb für andere Nutzungen frei.

Bern und Köniz gemeinsam

Da die Fa. Hunziker auf beiden Seiten der Gemeindegrenze Land besitzt, wurden die Planungen für die Areale Weissenstein (Bern) und Neumatt (Köniz) zwischen beiden Gemeinden koordiniert. Die Grundlage bildete ein gemeinsam erarbeitetes Nutzungs-, Gestaltungs- und Erschliessungskonzept. Mit der vorliegenden Überbauungsordnung wird dieses für das auf Stadtboden liegende Gebiet Weissenstein in eine grundeigentümerverbindliche Form übergeführt.

In die städtische Planung einbezogen wurden neben dem Hunziker-Areal auch zwei Grundstücke an der Könizstrasse (GWB-Parzelle) und an der Schwarzenburgstrasse (Familiengartenareal).

300 Wohnungen und 350 Arbeitsplätze

Die Parzelle der AG Hunziker + Cie. wird von der Könizstrasse her erschlossen und kann grösstenteils viergeschossig überbaut werden. Der östliche Parzellenteil

enthält eine zweigeschossige Wohnzone für zusammengebaute Einfamilienhäuser. Aufgrund der Überbauungsordnung können im städtischen Gebiet Weissenstein Nutzungen mit ungefähr 50 000 m² Bruttogeschossfläche realisiert werden. Davon entfallen rund 32 500 m² (entsprechend ca. 300 Wohnungen) auf das Wohnen und rund 17 500 m² (= ca. 350 Arbeitsplätze) auf Arbeitsnutzungen.

Offener Sulgenbach

In der Mitte des Planungsgebiets wird die bestehende Mulde mit der Hecke als Grünfläche erhalten. Entlang der Gemeindegrenze soll der Sulgenbach geöffnet und durch die Siedlung geführt werden. Hinter der GWB-Parzelle trennt ein Siedlungsplatz mit Grünfläche die Arbeitszone von der Wohnzone.

Lösung eines alten Konflikts

Die in der Überbauungsordnung enthaltene neue Erschliessung schafft die Voraussetzungen für die Lösung des jahrelangen Konflikts zwischen den motorisierten Benutzerinnen und Benutzern der Sportanlagen sowie den Bewohnerinnen und Bewohnern der Eisenbahnersiedlung: Mit der neuen Zufahrt von der Schwarzenburgstrasse her kann für das Sportareal ein neues Garderobengebäude mit 75 Parkplätzen erstellt werden.

Abstimmungsempfehlung des Stadtrats

Der Stadtrat empfiehlt den Stimmberechtigten mit 49 Ja-Stimmen (ohne Gegenstimme) bei 19 Enthaltungen die Annahme der Überbauungsordnung Weissenstein.

Planungskonzept Weissenstein-Neumatt

Die vorliegende Überbauungsordnung (UeO) stützt sich auf ein Planungskonzept, das von der Stadt Bern zusammen mit der Nachbargemeinde Köniz erarbeitet worden ist.

Der Wirkungsbereich des Nutzungs-, Gestaltungs- und Erschliessungskonzepts umfasst neben dem Gebiet der UeO Weissenstein auch das Gebiet Neumatt, für welches die Gemeinde Köniz voraussichtlich im Jahr 2002 ebenfalls eine Überbauungsordnung zur Abstimmung bringen wird.

Kernbereich zum Wohnen

Der Kernbereich des Planungsgebiets ist dem Wohnen gewidmet. Vorgesehen sind sieben 3- und 4-geschossige Gebäudezeilen, die entlang der Gemeindegrenze

durch einen naturnahen Grünstreifen mit dem offen gelegten Sulgenbach unterbrochen werden. Östlich davon (Richtung Schwarzenburgstrasse) befinden sich ein Areal für zweigeschossige Reiheneinfamilienhäuser, die in vier Zeilen angeordnet sind, und ein Grünbereich, der die bestehende Hecke und die Geländemulde umfasst. Daneben könnte auch ein kleiner öffentlicher Bau errichtet werden.

Von allen Seiten her gut erschlossen

Das Gebiet Weissenstein-Neumatt soll gemäss Planungskonzept von allen Seiten her gut erreichbar sein:

- Zwei **Bushaltestellen** befinden sich an der Schwarzenburgstrasse (Grenzweg/Waldeggstrasse); eine neue Haltestelle ist auf der Könizstrasse vorgesehen.



Modell der Überbauung, wie sie gemäss dem gemeinsam mit Köniz erarbeiteten Planungskonzept im Gebiet Weissenstein/Neumatt entstehen soll.

- An der **Könizstrasse** liegt eine Dienstleistungs- und Gewerbezone, in der sich die Gas-, Wasser- und Fernwärmeversorgung der Stadt Bern (GWB) mit ihrem neuen Sitz niederlassen will. Eine neue Quartierstrasse führt von hier aus zu einem Siedlungsplatz mit einem kleinen Gebäude und zum dahinter liegenden Wohngebiet. Die Quartierstrasse wird von einer Baumallee gesäumt.
- An der **Schwarzenburgstrasse** kann im Anschluss an die bestehende Überbauung Grenzweg (Gemeinde Köniz) eine neue Wohnsiedlung mit Büronutzung entlang der Strasse entstehen. Eine neue Quartierstrasse führt zum Parkplatz beim geplanten neuen Garderobengebäude für die Sportanlagen.
- Von der **Waldeggrasse** aus führt bei der Firma Carba eine neue Quartierstrasse auf einen Siedlungsplatz, der durch ein viergeschossiges Bürogebäude begrenzt und mit den dahinter liegenden Wohngebieten durch eine Wohnstrasse verbunden wird.
- Von der **Eisenbahnersiedlung** her führen zwei Fuss- und Radwege durch das Sportgebiet in das neue Wohnquartier. Für den motorisierten Verkehr ist keine Verbindung vorgesehen.

der Schwarzenburgstrasse auf die dreieckige Parzelle zwischen der Könizstrasse und der Bahnlinie GBS verlegt wird. Der an die Sportanlagen angrenzende Teil der Gärten kann dort verbleiben.

Neues Sportfeld und Quartierplatz

Für den *Grün- und Sportbereich* zwischen der Eisenbahnersiedlung und dem neuen Wohngebiet sieht das Planungskonzept im westlichen Teil eine Neugestaltung vor. Mit der in Kürze beginnenden Rekultivierung nach Abschluss des Kiesabbaus soll das Gelände hier stufenartig vom Niveau der heutigen Sportfelder zur Könizstrasse hin abgesenkt werden. Dabei wird neben einem vierten Fussballfeld auch eine grosszügige Freifläche für Quartiernutzungen entstehen.

An der Könizstrasse ist ein grösserer Baukörper für Sport- und Freizeitnutzungen möglich. Könizbergwald und Steinhölzli werden ökologisch miteinander vernetzt.

Kindergarten

Die Entstehung von rund 300 neuen Wohnungen wird wahrscheinlich die Eröffnung eines neuen Kindergartens erfordern. Dieser kann in der Freifläche F10 realisiert oder durch die Miete geeigneter Räume in der Wohnzone bereitgestellt werden.

Verlegung der Familiengärten

Das Planungskonzept geht davon aus, dass rund die Hälfte der Familiengärten an

Zahlen und Fakten zur Planung Weissenstein-Neumatt

Gemäss dem Planungskonzept für das Gebiet Weissenstein (Stadt Bern) und Neumatt (Gemeinde Köniz) sind folgende Nutzungen möglich:

Wohnen	48 000 m ² BGF	800 Einwohnerinnen / Einwohner
Dienstleistungen	17 000 m ² BGF	ca. 450 Arbeitsplätze
Industrie + Gewerbe	15 000 m ² BGF	ca. 150 Arbeitsplätze

Was die Überbauungsordnung festlegt

Die Überbauungsordnung (UeO) Weissenstein legt verbindlich fest, was in dem auf Stadtberner Boden liegenden Teil des Planungsgebiets Weissenstein-Neumatt gemäss dem von Bern und Köniz gemeinsam erarbeiteten Planungskonzept entstehen soll. Plan und Vorschriften regeln die Nutzung, Gestaltung und Erschliessung der Baufelder B1–B5 und der Freiflächen F6–F10.

Die wichtigsten Merkmale der 5 Baufelder:

- **Baufeld B1:** Wohnzone mit Bürobauten entlang der Schwarzenburgstrasse; viergeschossige Gebäudezeile im Norden, aufgelockerte Bauweise gegen das Grenzweg-Quartier hin.
- **Baufeld B2:** Zone mit zweigeschossigen Einfamilienhauszeilen.
- **Baufeld B3:** Viergeschossige Zeilenbauten; 90% Wohnanteil.
- **Baufeld B4:** Kleines Baufeld für Büro- oder Quartiernutzungen.
- **Baufeld B5:** Zone für die Betriebs- und Bürogebäude der Gas-, Wasser- und Fernwärmeversorgung der Stadt Bern (GWB). Fremdnutzungen (z.B. Büros) sind erlaubt.

Die Baufelder können in beliebiger Reihenfolge überbaut werden. Im mittleren Teil wird das heutige Terrain um 1 bis 2 m angehoben.

Die Bebauung (Bauten und Aussenräume) hat gemäss Planungskonzept oder aufgrund eines Wettbewerbs zu erfolgen, mit dem das Planungskonzept ersetzt wird. Die Anzahl Abstellplätze wird nach der kantonalen Bauverordnung ermittelt.

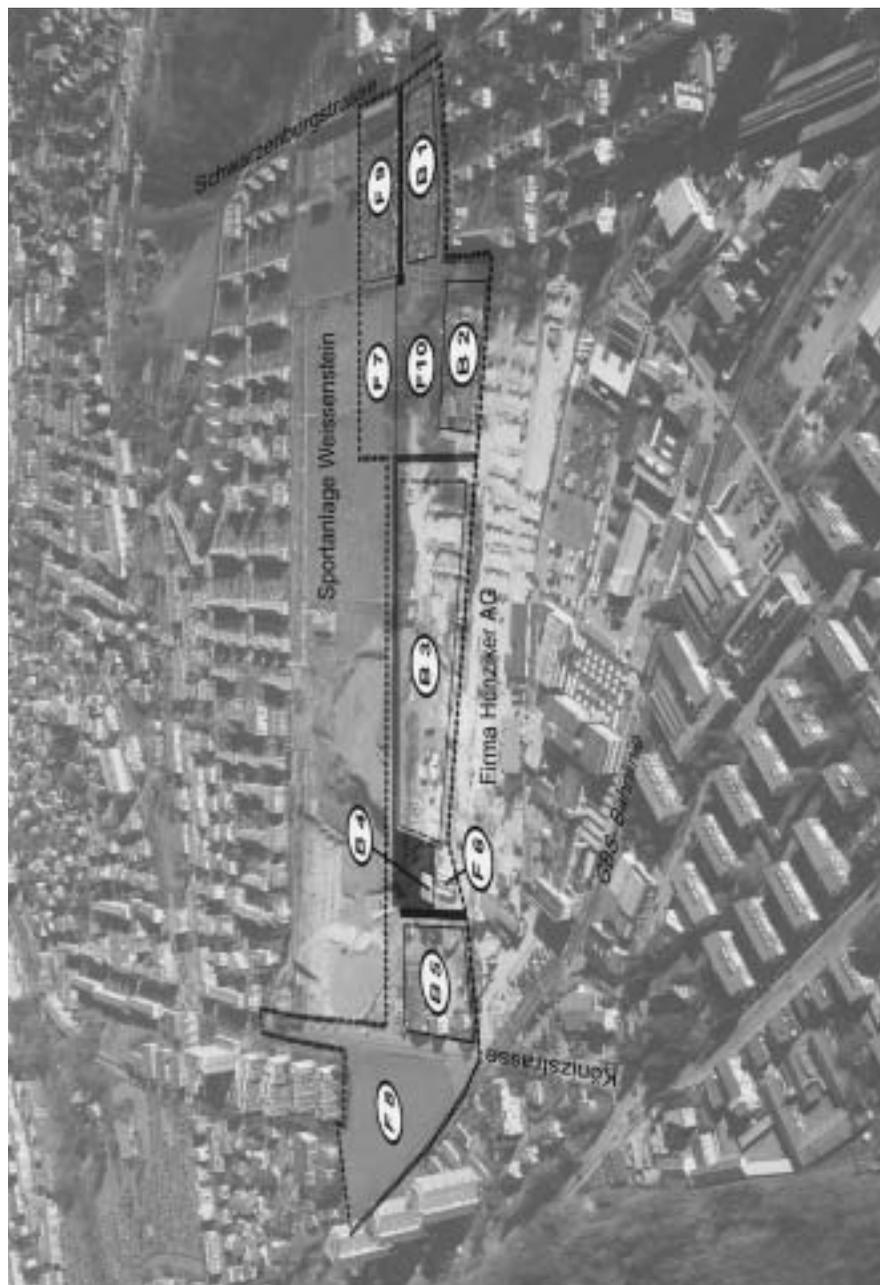
Die wichtigsten Merkmale der 5 Freiflächen:

- **Freifläche F6:** Kleine Fläche für Quartiergrün.
- **Freifläche F7:** Teil der Sportfläche; für Garderobengebäude und Parkplätze bestimmt. Die F7 bleibt im Eigentum der Burgergemeinde, welche der Stadt ein Baurecht einräumt.
- **Freifläche F8:** Ersatzfläche im Eigentum der Stadt für die Familiengärten, die vom Gebiet B1 an die Könizstrasse verlegt werden.
- **Freifläche F9:** Areal im Besitz der Stadt; wird für die Familiengartennutzung rechtlich gesichert.
- **Freifläche F10:** Mulde mit der geschützten Hecke. Kleines Gebäude für das Quartier möglich. Wird der Stadt zu Eigentum abgetreten.

Hinweise zu den Erschliessungsanlagen:

- **Könizstrasse:** Verbreiterung vorgesehen (Linksabbieger, Bushaltestellen, Radstreifen); die bestehende Baumreihe wird fortgesetzt.
- **Basiserschliessung:** Direkte Verbindungen zur Schwarzenburgstrasse und zur Könizstrasse mit Trottoir und Baumreihen.
- **Rückwärtige Erschliessung Gewerbezone:** Ohne Trottoir.
- **Platz mit Mischverkehr:** Trennender Raum zwischen Arbeits- und Wohnzone, durchquert vom offen geführten Sulgenbach.
- **Wohnstrassen mit Mischverkehr:** Erschliessung der Einstellhallen in den Wohnbau-feldern; mit Baumreihe.
- **Fuss- und Velowege:** Verbindungen in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung.

Die Überbauungsordnung im Planungsgebiet: B1–B5 = Baufelder; F6–F10 = Freiflächen.



Kostenaufteilung und Mehrwertabgeltung

Für die Erschliessung des Gebiets Weissenstein inkl. Landerwerb wird mit folgenden Kosten gerechnet:

– Ausbau der Könizstrasse (Linksabbiegespuren, Bushaltestellen, Radstreifen)	Fr. 900 000.00
– Basiserschliessung (Anschlüsse an Schwarzenburgstrasse und Könizstrasse)	Fr. 1 300 000.00
– Detailerschliessung (Quartierstrassen, Siedlungsplatz)	Fr. 2 300 000.00
– Teilweise Öffnung des Sulgenbachs	Fr. 300 000.00
Total Erschliessungskosten	Fr. 4 800 000.00

Mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern im Planungsgebiet Weissenstein (AG Hunziker + Cie./Bürgergemeinde Bern, GWB, Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik) wurde ein Infrastrukturvertrag abgeschlossen, der u.a. die Aufteilung der Erschliessungskosten regelt. Auf die Stadt entfallen 50% der Kosten für den Ausbau der Könizstrasse sowie 20% der Kosten für die Basiserschliessung und für den Bau eines Fuss-/Velowegs. Insgesamt macht der Stadtanteil Fr. 800 000.00 aus. Den ent-

sprechenden Kredit hat der Stadtrat vorbehaltlich Annahme der Planungsvorlage durch die Stimmberechtigten bewilligt. Vom Mehrwert, der durch die Umzonung entsteht, muss die GWB für die Dienstleistungs- und Gewerbezone an der Könizstrasse einen Betrag von Fr. 80.00 pro m² Bruttogeschossfläche bezahlen, soweit sie diese BGF nicht für sich selber nutzt. Der gleiche Ansatz gilt für Büronutzungen in der kleinen Geschäfts- und Gewerbezone der AG Hunziker + Cie. östlich der DG-Zone.

Mitwirkung – Vorprüfung – Auflage – Genehmigung

- Die Mitwirkung zur Überbauungsordnung Weissenstein fand im September 1999 statt, zusammen mit der Mitwirkungsaufgabe für die Überbauungsordnung Neumatt (Gemeinde Köniz). Es gingen zahlreiche Anregungen ein, die vor allem die Belastung der angrenzenden Quartiere und den Ersatz der Familiengärten zum Thema hatten. Das Eisenbahnerquartier kann mit dem Bau der neuen Strasse von der Schwarzenburgstrasse her wesentlich entlastet werden, zumal die neue Verbindung auch die Sportanlagen erschliesst. Für wegfallende Familiengärten wird an der Könizstrasse Ersatz bereit gestellt.
- Der kantonale Vorprüfungsbericht vom September 2000 bezeichnet die Planung Weissenstein als gesetzeskonform und genehmigungsfähig.
- Während der öffentlichen Auflage der UeO Weissenstein im März 2001 ging eine Einsprache ein, die nach der Einigungsverhandlung wieder zurückgezogen wurde. Nach Annahme der Vorlage durch die Stimmberechtigten kann die UeO Weissenstein dem kantonalen Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Genehmigung unterbreitet werden.

Antrag

Gestützt auf die vorliegende Abstimmungsbotschaft empfiehlt der Stadtrat den Stimmberechtigten mit 49 Ja-Stimmen (ohne Gegenstimme) bei 19 Enthaltungen den folgenden

Beschluss

zur Annahme:

1. Die Stadt Bern erlässt die Überbauungsordnung Weissenstein, bestehend aus dem Plan Nr. 1316 / 1 und den Überbauungsvorschriften vom 10. Januar 2001.
2. Die bisherige Zonenordnung im Planungsgebiet wird aufgehoben.

Bern, 6. September 2001

Im Namen des Stadtrats

Der Präsident:
Christoph Stalder

Die Stadtschreiberin:
Irène Maeder van Stuijvenberg

Überbauungsvorschriften

Die Stimmberechtigten der Stadt Bern, gestützt auf Artikel 88ff. des Baugesetzes vom 9. Juni 1985¹ beschliessen:

1. Abschnitt: Allgemeines

Art. 1 Wirkungsbereich

Die Überbauungsordnung gilt für das im Überbauungsplan umrandete Gebiet. Sie besteht aus dem Überbauungsplan und den Überbauungsvorschriften.

Art. 2 Verhältnis zur Grundordnung

Die Überbauungsordnung geht der baurechtlichen Grundordnung der Stadt Bern (Bauordnung², Nutzungszonenplan³ und Bauklassenplan⁴ mit zugehörigen Vorschriften) vor. Die Vorschriften der Grundordnung gelten ergänzend.

2. Abschnitt: Änderungen zur Grundordnung

Art. 3 Art der Nutzung

¹ Die Baubereiche B sowie das zugehörige Vorland und die Grenzabstandsräume werden folgenden Nutzungszonen zugeteilt:

- a. Baubereich B1: Wohnzone Wb
- b. Baubereich B2: Wohnzone Wa
- c. Baubereich B3: Wohnzone Wc
- d. Baubereich B4: Geschäfts- und Gewerbezone GG
- e. Baubereich B5: Dienstleistungs- und Gewerbezone DG

² Die Flächen F6 und F7 werden der Zone für private Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse (Fa*) zugeteilt. Sie dienen Quartierbedürfnissen (F6) bzw. Sportanlagen (F7). Auf der Fläche F7 sind Abstellplätze gestattet.

³ Die Flächen F8, F9 und F10 werden der Zone für öffentliche Interessen (Freifläche Fa) zugeteilt. Sie dienen als Familiengartenanlage (F8 und F9) bzw. Quartierbedürfnissen (F10). Abstellplätze sind gestattet.

Art. 4 Mass der Nutzung

¹ Für die einzelnen Baubereiche gelten die im Plan eingetragenen Bauklassen und Bruttogeschossflächen (BGF).

¹ BauG; BSG 721

² BO; SSSB 721.1

³ NZP; SSSB 721.4

⁴ BKP; SSSB 721.3

- ² Wird im Baubereich B1, B2 oder B3 ein Wettbewerb gemäss Artikel 10 Absatz 2 durchgeführt, kann pro Baubereich die BGF um maximal 10% erhöht werden. Innerhalb der so festgesetzten BGF kann im Baubereich B3 nach den Bestimmungen der Bauklasse 6 gebaut werden.
- ³ Wird im Baubereich B5 ein Wettbewerb gemäss Artikel 10 Absatz 2 durchgeführt, ist im Nordteil auf 10% der Grundstücksfläche ein Gebäude mit einer maximalen Gebäudehöhe von 24 Meter zulässig.

Art. 5 Lärmempfindlichkeitsstufen

Es gelten die im Plan eingezeichneten Empfindlichkeitsstufen ES der eidgenössischen Lärmschutzverordnung⁵.

Art. 6 Abstellplätze

Bezüglich der Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos gilt die kantonale Bauverordnung, wobei pro Wohneinheit nicht mehr als ein Abstellplatz erstellt werden darf und zur Berechnung der Parkplatzzahl in den Zonen GG und DG und in den Freiflächen die untere Bandbreite nach Artikel 51 und 52 der kantonalen Bauverordnung⁶ gilt.

1. Abschnitt: Ergänzende Vorschriften

Art. 7 Erschliessungsanlagen für den Verkehr

- ¹ Es sind die im Plan festgelegten Basis- und Detailerschliessungsanlagen für den Verkehr zu realisieren.
- ² Die als «Strassen/Plätze mit Mischverkehr» bezeichneten Flächen sind als Mischflächen für alle Verkehrsteilnehmenden auszubilden. Ihre Gestaltung richtet sich nach den «Weisungen über Wohnstrassen» des EJPD vom 1. Mai 1984, wobei verkehrsfreie Bereiche vorgesehen werden können.

Art. 8 Baulinien, Baubereiche, Bauweise

- ¹ Die Baulinien begrenzen einen Baubereich. Sie gehen den Vorschriften über die Grenz-, Gebäude- und Strassenabstände vor.
- ² In den Baubereichen gilt die offene Bauweise.
- ³ Die Stellung der Bauten richtet sich nach Artikel 10 dieser Vorschriften.
- ⁴ Gestaltungsbaulinien definieren die Gebäudeflucht, an die gebaut werden muss.

Art. 9 Terraingestaltung

- ¹ Das Terrain im Baubereich B3 ist neu zu gestalten.
- ² Die Höhe des neu gestalteten Terrains wird von der Sohle des Siedlungsbachs aus gemessen und darf zwischen 1 und 3 Meter über der Bachsohle liegen.
- ³ Die Gebäudehöhe wird ab neu gestaltetem Terrain gemessen.
- ⁴ Die Hauseingänge und Gartenausgänge der Erdgeschosswohnungen sind, ausgenommen bei den am Siedlungsbach gelegenen Häusern, auf dem Niveau des unmittelbar angrenzenden Terrains anzuordnen.

⁵ LSV; SR 814.41

⁶ Art. 49ff. der Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1)

Art. 10 Gestaltung

- ¹ Das vom Gemeinderat am 13. Juni 2001 beschlossene Planungskonzept ist wegweisend für die Lage der Bauten und die Gestaltung der Aussenräume.
- ² Wird für die gesamte Fläche des noch nicht überbauten Teils eines Baubereichs ein Wettbewerb nach SIA-Ordnung 142 durchgeführt, ist anstelle des Planungskonzepts gemäss Absatz 1 das Wettbewerbsergebnis wegweisend, sofern der Gemeinderat das Wettbewerbsprogramm genehmigt hat.
- ³ In den einzelnen Baubereichen sind die wesentlichen Gestaltungsmerkmale für Bauten und Aussenräume aufeinander abzustimmen. Sie werden in den einzelnen Baubereichen durch die ersten Bauten bestimmt.
- ⁴ Im Baufeld B3 sind nur Gebäude und Attikageschosse mit Flachdächern erlaubt.

Art. 11 Aussenraum

- ¹ An den im Überbauungsplan bezeichneten Stellen sind anlässlich der Erstellung der betreffenden Strassen und Plätze standortgerechte Bäume zu pflanzen und zu erhalten.
- ² Die im Überbauungsplan bezeichneten Feldhecken sind geschützt; ihre Pflege ist auf einen langfristig hohen ökologischen Wert auszurichten.
- ³ Der Siedlungsbach ist entlang der festgelegten Achse offen zu führen und naturnah zu gestalten. Die Kosten für Erstellung und Unterhalt gehen zulasten der Grundeigentümerschaft.
- ⁴ Im Abstand von 7 Meter ab Bachmitte dürfen keine Einfriedungen erstellt werden.
- ⁵ Mit Ausnahme der Erschliessungsanlagen sind sämtliche Flächen des Aussenraums versickerungsfähig zu gestalten, soweit dies nicht im Einzelfall unverhältnismässig ist.
- ⁶ Die Flachdächer von Haupt- und Nebengebäuden mit Ausnahme der begehbaren Terrassen sind mindestens extensiv zu begrünen. Anstelle der Begrünung können auch Anlagen erstellt werden, die mindestens die gleiche Wirkung bezüglich Wasserrückhaltung und Abstrahlung erreichen.

Art. 12 Ver- und Entsorgung

- ¹ Raumheizungen von Neubauten, die nicht mit erneuerbaren Energien betrieben werden, sind an das Gasnetz anzuschliessen und mit Gas zu betreiben oder müssen jederzeit auf Gasbetrieb umgestellt werden können.
- ² Von der Anschlusspflicht gemäss Absatz ¹ sind Bauten befreit, für die nachgewiesen wird, dass Heizung und Warmwasseraufbereitung pro m² Energiebezugsfläche und Jahr weniger als 180 MJ (50 kWh) fossile Energie oder weniger als 60 MJ (17 kWh) elektrische Energie verbrauchen.

Art. 13 Etappierung

- ¹ Die Baubereiche können in beliebiger Reihenfolge überbaut werden.
- ² Der Gemeinderat kann festlegen, welche Erschliessungsanlagen mit der Abnahme der ersten Baute der entsprechenden Etappe mindestens erstellt sein müssen.
- ³ Der Gemeinderat bestimmt den Zeitpunkt für den Ausbau der Könizstrasse.

Art. 14 Kiesabbau

Die bestehenden Kiesvorkommen dürfen im Rahmen des Aushubs künftiger Bauten für die Verwendung innerhalb des Wirkungsbereichs bis zu einer Kote von 538 m ü.M. ausgebeutet werden. In einem Baubewilligungsverfahren dürfen auf den betroffenen

Flächen unterirdische Bauten für Abstellplätze, die auch späteren Etappen der geplanten Überbauung dienen, sowie unterirdische Lagerflächen nachgewiesen werden; bei vorgezogener Überbauung der ausbeutbaren Flächen ist die Verwendung der dort zu erstellenden Parkplätze für spätere Etappen der Überbauung vor Erteilung der Baubewilligung rechtlich sicherzustellen.

Art. 15 Sicherheit im öffentlichen Raum

Der Gestaltung des öffentlichen Raumes ist betreffend Sicherheit (Übersichtlichkeit, Wegführung, Beleuchtung) besondere Beachtung zu schenken.

2. Abschnitt: Schlussbestimmungen

Art. 16 Vereinbarung zwischen Grundeigentümerschaft und Gemeinde

Zwischen der AG Hunziker+Cie, der GWB, der Burgergemeinde Bern, dem Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik und der Stadt Bern ist im Februar 2001 ein Infrastrukturvertrag abgeschlossen worden.

Art. 17 Inkrafttreten

Diese Überbauungsvorschriften treten am Tag nach der Genehmigung durch die zuständige kantonale Behörde in Kraft.

Bern, 6. September 2001

Im Namen des Stadtrats

Der Präsident:
Christoph Stalder

Die Stadtschreiberin:
Irène Maeder van Stuijvenberg

Volksabstimmung

Von den Stimmberechtigten an der Gemeindeabstimmung vom angenommen.

Genehmigung und Inkraftsetzung

Vom Amt für Gemeinden und Raumordnung am genehmigt.

In Kraft getreten am

Botschaft des Stadtrats an die Stimmberechtigten

Verkauf von Liegenschaften der Berufsschulen an den Kanton



Rechtsgrundlagen

Verschiedene Liegenschaften von bislang städtischen Berufsschulen werden gemäss den folgenden kantonalen Erlassen aus dem Verantwortungsbereich der Stadt Bern in jenen des Kantons Bern überführt (Kantonalisierung):

- Grossratsbeschluss vom 9. September 1985 betreffend Grundsätze zur Gesamtrevision der Bildungsgesetzgebung (GBG; BSG 430.103.11)
- Gesetz über die Berufsbildung und die Berufsberatung vom 21. Januar 1998, mit Änderung vom 7. Juni 2000 (BerG; BSG 435.11)
- Grossratsbeschluss vom 13. März 1996 betreffend Verhandlungsgrundsätze für die Übernahme von Liegenschaften, Infrastrukturen und Personal im Zusammenhang mit der Kantonalisierung der öffentlichen Maturitätsschulen (BSG 433.111.3)

Inhalt	Seite
Um was es geht	19
Neun Gemeinden und ein Gemeindeverband übertragen dem Kanton gemeinsam Liegenschaften, die sie bisher den Berufsschulen zur Verfügung gestellt haben (Gesamtpaket)	20
Beitrag zur Sanierung der Stadtfinanzen	21
Antrag	22

Mehr Informationen

Wer mehr über das Liegenschaftsgeschäft wissen möchte, kann die in der Abstimmungsbotschaft erwähnten rechtlichen Grundlagen sowie weitere Dokumente bei der

Direktion für Bildung, Umwelt und Integration der Stadt Bern
Meerhaus
Effingerstrasse 21

während den Servicezeiten von 08.00 bis 11.00 Uhr und 13.30 bis 16.30 Uhr einsehen.

E-mail:
generalsekretariat.bui@bern.ch
Telefon: 321 72 85

Um was es geht

Verkauf der Liegenschaften an den Kanton

Den Stimmberechtigten wird beantragt, dem Kanton Bern zum Preis von 107 Mio. Franken 14 Liegenschaften zu verkaufen, in denen Berufsschulen betrieben werden. Der Kanton trägt seit dem 1. Januar 2001 die ehemals städtischen Berufsschulen. Mit der Inkraftsetzung des neuen Gesetzes über den Finanz- und Lastenausgleich geht auch die finanzielle Verantwortung an den Kanton über.

Nach langen und harten Verhandlungen zwischen dem Kanton und den gemeinsam auftretenden Standortgemeinden von Berufsschulen, in welchen es insbesondere um eine angemessene finanzielle Abgeltung für den Verkauf der Liegenschaften ging, wird heute den Stimmberechtigten eine Einigungslösung zur Abstimmung vorgelegt.

Vorgeschichte

Im Jahr 1985 hatte der Grosse Rat Grundsätze zur Gesamtrevision der Bildungsgesetzgebung beschlossen und dabei den Gemeinden schergewichtig die Verantwortung für den Kindergarten- und Volksschulbereich, dem Kanton jene für die weiterführenden Schulen zugewiesen. Im Zuge der Umsetzung dieses Konzepts wurden in einer ersten Etappe die Schulbetriebe der Gymnasien sowie die Höhere Mittelschule Marzili auf den 1. Januar 1998 kantonalisiert. In Gemeindeabstimmungen vom 12. März 2000 wurde der Verkauf der Gymnasiumsliegenschaften an den Kanton bzw. deren Abgabe im Baurecht genehmigt.

Die zweite Etappe der Kantonalisierung betrifft die Schulen und Institutionen der Berufsbildung und der Berufsberatung. Sie wurde im Februar 1998 ausgelöst. Gestützt auf das neue Gesetz über die Berufsbildung und die Berufsberatung wurde der Betrieb der entsprechenden Schulen und Institutionen auf den 1. Januar 2001 kantonalisiert. Weil sich die Allgemeine Berufsberatung der Stadt Bern in zugemieteten Räumlichkeiten befindet, stellte sich bei dieser die Frage des Übergangs von Liegenschaften nicht.

Die beteiligten Parteien

Im Dezember 1999 schlossen sich die Standortgemeinden der Berufsschulen Bern, Biel, Burgdorf, Langenthal, Lyss, Moutier, La Neuveville, St. Imier und Thun sowie der Gemeindeverband Berufsschulzentrum Oberland-Ost zusammen, um in den Verhandlungen mit dem Kanton – wie bei der Kantonalisierung der Gymnasien – geeint und solidarisch vorzugehen und eine für die Gemeinden angemessene Regelung der Abgeltung für die Liegenschaften auszuhandeln.

Berufsschulen mit privater Trägerschaft

Neben den ehemals städtischen und nun kantonalisierten Berufsschulen gibt es auch öffentlich-rechtlich finanzierte Berufsschulen mit privater Trägerschaft (Kaufmännische Berufsschule, Berufsschule für Verwaltung, Berufsschule des Detailhandels). Mit diesen wird noch eine separate Regelung auszuhandeln sein.

Abstimmungsempfehlung des Stadtrats

Der Stadtrat empfiehlt den Stimmberechtigten mit 60 Ja-Stimmen (ohne Gegenstimme) die Vorlage betreffend die Übergabe von Berufsschulliegenschaften an den Kanton (Kantonalisierung) anzunehmen.

Handänderung im Gesamtpaket: Neun Gemeinden und ein Gemeindeverband übertragen dem Kanton gemeinsam Liegenschaften, die den Zwecken der Berufsbildung dienen

Verhandlungsrahmen

Der Grosse Rat hat mit einer Änderung des Berufsbildungsgesetzes Kriterien definiert, nach welchen sich die Übergabe der Liegenschaften abzuwickeln hat. Unbestritten war dabei,

- dass der Kanton die Liegenschaften von den bisherigen Trägerschaften zu Eigentum oder im Baurecht erwirbt, soweit er sie für den Schulbetrieb benötigt;
- dass bei der Bestimmung der Landwerte auf Vergleichspreise für Schulliegenschaften abzustellen ist;
- dass der Kanton aus besonderen Gründen die Liegenschaften auch mieten kann;
- dass die Verhandlungsgrundsätze für die Kantonalisierung der öffentlichen Maturitätsschulen subsidiär sinngemäss gelten, was eine partnerschaftliche Verhandlungslösung möglich macht.

Umstritten waren die Bestimmungen, wonach

- die Gemeinden für Liegenschaften, die älter als 25 Jahre sind, keine Abgeltung mehr erhalten hätten,
- die Gemeinden ihre Liegenschaften bis zum Zeitpunkt des Erwerbs durch den Kanton bzw. bis zum Abschluss eines Mietvertrags ohne Abgeltung hätten zur Verfügung stellen müssen.

Verhandlungsergebnis

Im Dezember 2000 konnten sich der Kanton und die Gemeinden auf eine Lösung einigen. Der Kanton zahlt den beteiligten Gemeinden als Gesamtwert aller Liegenschaften (Land und Gebäude), die Gegenstand der Kantonalisierung sind, den Betrag von 160 Mio. Franken. Die Gemeinden teilen die Gesamtsumme wie folgt auf:

Bern	Fr.	107 000 000
Biel	Fr.	19 080 000
Burgdorf	Fr.	800 000

Langenthal	Fr.	3 710 000
Lyss	Fr.	1 180 000
Moutier	Fr.	1 540 000
La Neuveville	Fr.	360 000
St. Imier	Fr.	1 150 000
Thun	Fr.	5 780 000
BZI*	Fr.	19 400 000

* Gemeindeverband Berufsschulzentrum Oberland-Ost

Die Stadt verkauft

Die Stadt Bern verkauft dem Kanton zum Preis von 107 Mio. Franken die Liegenschaften

- Monbijoustrasse 25 (BFF)¹⁾
- Kapellenstrasse 4 (BFF)¹⁾
- Kapellenstrasse 6 (BFF)¹⁾
- Schwarztorstrasse 5 (BFF)¹⁾
- Lorrainestrasse 1 (GIBB)²⁾
- Lorrainestrasse 3e (GIBB)²⁾
- Lorrainestrasse 3, 3a,d,f,g,h,k,p (LWB)³⁾
- Lorrainestr. 5, 5a, b, c (GIBB Campus)²⁾
- Schänzlihalde 31 (SFGB)⁴⁾
- Sulgenbachstrasse 18, 18a (WJB)⁵⁾
- Sulgeneckstrasse 26, 26a, 26b (BFF)¹⁾
- Viktoriastrasse 71, 75 (GIBB)²⁾
- Bahnstrasse 49 (abparzelliert) (GIBB)²⁾
- Schwabstrasse 10 (WJB)⁵⁾

Die Handänderung wird in einem mehrteiligen Gesamtvertrag geregelt, der die Liegenschaften sämtlicher beteiligter Gemeinden einschliesst. Die Komplexität dieses Werks erfordert ihre Zeit. Der in der Kompetenz des Gemeinderats liegende Handänderungsvertrag, Teil Stadt Bern, wird noch vor Ablauf des 4. Quartals 2001 beschlussreif vorliegen. Der tatsächliche Genehmigungszeitpunkt hängt jedoch vom Stand der Vertragsverhandlungen zwischen dem Kanton und allen andern Berufsschulgemeinden ab.

¹⁾ Berufs-, Fach- und Fortbildungsschule

²⁾ Gewerblich-industrielle Berufsschule Bern

³⁾ Lehrwerkstätten Bern

⁴⁾ Schule für Gestaltung Bern

⁵⁾ Werkjahr Bern

Beitrag zur Sanierung der Stadtfinanzen

Der Liegenschaftsverkauf liegt in der Zuständigkeit der Stimmbürgerinnen und Stimmbürger der Stadt Bern. Dem ausgehandelten Verkaufserlös von 107 Mio. Franken stehen Restbuchwerte¹ der kantonalisierten Liegenschaften von insgesamt rund 45,1 Mio. Franken gegenüber. Daraus ergibt sich ein (Buch)Gewinn² zu Gunsten der Laufenden Rechnung 2001 von rund 61,9 Mio. Franken.

Ohne dass die Nutzungsart der Liegenschaften und der öffentliche Zweck ändern, kann die Stadt dank der Kantonalisierung Werte aktivieren, die in der Vergangenheit nie einen finanziellen Ertrag gebracht haben. Der als Folge der Umverteilung der Aufgaben zwischen dem Kanton und den Gemeinden erzielte Gewinn darf als Beitrag zur Haushaltssanierung verwendet werden.

Im Rahmen der Verhandlungen zwischen der Stadt und dem Kanton Bern war unbestritten, dass einige Liegenschaften im Besitz der Stadt verbleiben und dem Kanton vermietet werden. Es handelt sich dabei mehrheitlich um Liegenschaften, welche die Stadt kurz- oder mittelfristig für andere Zwecke als die Berufsbildung benötigen wird. Aus der Vermietung dieser Liegenschaften für die Zwecke der Berufsbildung resultieren zusätzliche Einnahmen, für das Jahr 2001 zum Beispiel rund 1,6 Mio. Franken.

Ausserschulische Nutzung

Die Stadt hat das Recht, die kantonalisierten Schul- und Sportanlagen wie bisher ausserhalb der Schulbetriebszeiten für eigene Zwecke zu nutzen. Die Infrastruktur für Sport- und Freizeitaktivitäten sowie für Kurs-, Bildungs- und kulturelle Anlässe steht damit im bisherigen Umfang weiterhin zur Verfügung.

Genehmigungsvorbehalt

Die Genehmigung des Verkaufs der Liegenschaften an den Kanton durch das zuständige Organ jeder Gemeinde ist vorbehalten. Die Abmachungen unter den Parteien werden erst verbindlich, wenn alle Beteiligten zugestimmt haben. Der Vertrag fällt als Gesamtpaket mit Wirkung für alle Parteien dahin, wenn auch nur eine Gemeinde ihn ablehnt.

Übertragung der Liegenschaften vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen

Schulanlagen sind Liegenschaften des Verwaltungsvermögens. Vor der Veräusserung infolge Kantonalisierung müssen sie ins Finanzvermögen übertragen werden. Gemäss Gemeindeverordnung (GV; BSG 170.111) bestimmt sich das dafür zuständige Organ nach dem Verkehrswert. Entsprechend dem Anteil der Stadt von 107 Millionen Franken am Gesamtwert aller Liegenschaften sind die Stimmberechtigten für die Übertragung zuständig.

¹ **Restbuchwert:** Wert einer Liegenschaft (oder eines anderen Vermögenswertes) in der Bilanz, der sich aus dem Anschaffungswert, den laufend vorgenommenen Investitionen und den erfolgten Abschreibungen ergibt.

² **Buchgewinn:** Differenz zwischen dem Verkaufspreis und dem Restbuchwert der zu veräussernden Liegenschaften.

Antrag

Gestützt auf die vorliegende Abstimmungsbotschaft empfiehlt der Stadtrat den Stimmberechtigten mit 60 Ja-Stimmen (ohne Gegenstimme), folgenden

Beschluss

zu fassen:

1. Die Stadt Bern verkauft dem Kanton Bern die nachstehend aufgeführten Liegenschaften (Land und Gebäude) zum Preis von 107 Mio. Franken:
GB 620 Monbijoustrasse 25 (BFF)
GB 603 Kapellenstrasse 4 (BFF)
GB 3561 Kapellenstrasse 6 (Übergang des bestehenden Baurechts VI/1919) (BFF)
GB 594 Schwarztorstrasse 5 (BFF)
GB 05/1343 Lorrainestrasse 1 (GIBB), Lorrainestrasse 3e (GIBB), Lorrainestrasse 3, 3a, d, f, g, h, k, p (LWB), Lorrainestrasse 5, 5a, b, c (GIBB Campus)
GB 887 Schänzlihalde 31 (SFGB)
GB 278 Sulgenbachstrasse 18, 18a (WJB)
GB 618 Sulgeneckstrasse 26, 26a, 26b (BFF)
GB 1113 Viktoriastrasse 71, 75 (GIBB)
GB 1940 Bahnstrasse 49 mit Abparzellierung (GIBB)
GB 3837 Schwabstrasse 10 (WJB)

2. Die unter Ziffer 1 aufgeführten Liegenschaften werden zum Buchwert vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen übertragen.

Der Buchgewinn von rund 61,9 Mio. Franken geht zu Gunsten der Laufenden Rechnung 2001, Konto 622.1.4240.00, Buchgewinne auf Anlagen des Finanzvermögens.

3. Der Gemeinderat wird beauftragt, diesen Beschluss zu vollziehen.

Bern, 6. September 2001

Im Namen des Stadtrats

Der Präsident:
Christoph Stalder

Die Stadtschreiberin:
Irène Maeder van Stuijvenberg