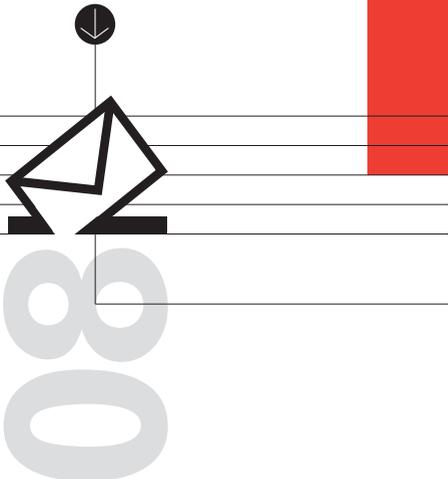




Stadt Bern

**Botschaften des Stadtrats  
an die Stimmberechtigten**

**Gemeindeabstimmung  
vom 24. Februar 2008**



**24. Februar**

**Neuer Infrastrukturstandort  
Forsthaus West**

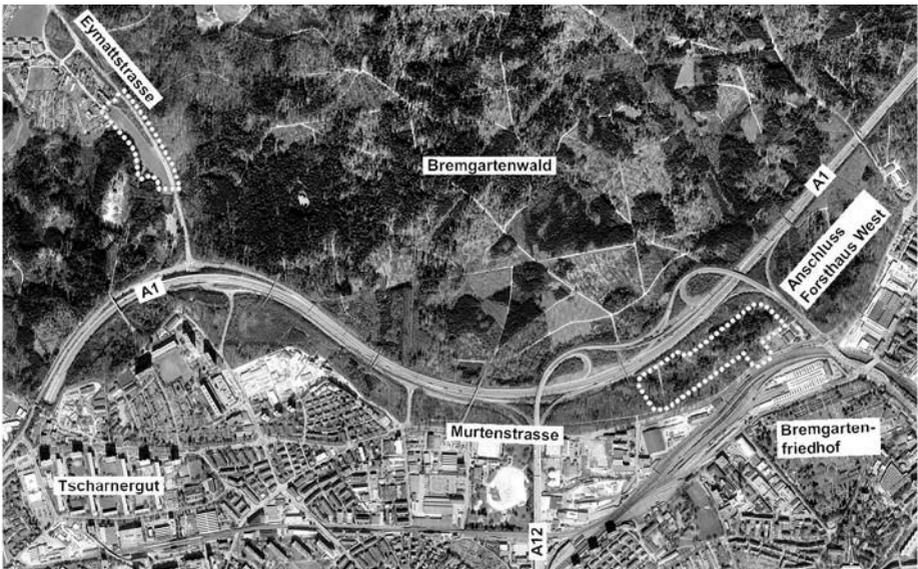
**Zonenplan Ausserholligen III**

| <b>Inhalt</b>                                 | <b>Seite</b> |
|---|--------------|
| Neuer Infrastrukturstandort<br>Forsthaus West | 3            |
| Zonenplan Ausserholligen III                  | 19           |

## Neuer Infrastrukturstandort Forsthaus West

### Zonenplan Forsthaus West

### Zonenplan Aufforstung beim Jordeweiher



Flugaufnahme der beiden Zonenplangebiete Forsthaus West (punktiertes Feld rechts) und Aufforstung Jordeweiher (punktiertes Feld links).

# Begriffe aus dem Planungs- und Baurecht der Stadt Bern

In der vorliegenden Abstimmungsbotschaft werden u. a. folgende Begriffe aus dem Planungs- und Baurecht der Stadt Bern verwendet:

**Nutzungszoneplan:** Der Nutzungszoneplan legt die zulässige Nutzungsart für ein bestimmtes Gebiet fest. Er bildet zusammen mit dem Bauklassenplan und der Bauordnung die baurechtliche Grundordnung der Stadt Bern.

**Zonen für öffentliche Nutzungen:** Die Zonen für öffentliche Nutzungen sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt. Die Freifläche FD im Zonenplan Forsthaus West umfasst das Areal, das für die Erstellung der neuen Kehrriechverwertungsanlage und des neuen Feuerwehrstützpunkts benötigt wird.

**Schutzzonen:** Die Schutzzonen sind Gebiete von besonderer landschaftlicher, städtebaulicher oder ökologischer Bedeutung. In der Schutzzone SZA (Landschafts- und Ortsbildschutzareal) gilt ein Bauverbot für nicht standortgebundene Bauten.

**Wald:** Das Bundesgesetz über den Wald legt fest, was als Wald gilt und wie dieser genutzt werden darf. Für Waldrodungen bedarf es einer Ausnahmegewilligung der zuständigen Behörde, welche auch die nötigen Ersatzaufforstungen vorschreibt.

| Inhalt                                     | Seite |
|--|-------|
| Das Wichtigste auf einen Blick             | 5     |
| Bern als Wohnstadt fördern                 | 6     |
| Der Infrastrukturstandort Forsthaus West   | 7     |
| KVA und Feuerwehr werden Nachbarn          | 8     |
| Was bringt die Planung Forsthaus West?     | 11    |
| Zonenplan Forsthaus West                   | 12    |
| Die Waldrodung wird mehr als kompensiert   | 13    |
| Zonenplan Aufforstung beim Jordeweiher     | 14    |
| Neue Möglichkeiten an den alten Standorten | 15    |
| Kombiniertes Genehmigungsverfahren         | 16    |
| Argumente des Stadtrats für die Vorlage    | 17    |
| Antrag                                     | 18    |

## Mehr Informationen

Die Zonenpläne Forsthaus West und Aufforstung beim Jordeweiher in Originalgrösse können in den 30 Tagen vor der Abstimmung auf der

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

eingesehen werden. Hier liegen auch weitere Unterlagen zur Planungsvorlage für den Infrastrukturstandort Forsthaus West auf.

Webseiten:  
[www.bern.ch/forsthaus\\_west](http://www.bern.ch/forsthaus_west) und  
[www.forsthaus-west.ch](http://www.forsthaus-west.ch)

# Das Wichtigste auf einen Blick

**Mit den Zonenplänen Forsthaus West und Aufforstung beim Jordeweiher werden die planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer neuen Kehrriechwertungsanlage (KVA) und eines neuen Stützpunkts für die Berufsfeuerwehr Bern auf dem bewaldeten Areal zwischen der Autobahn und der Murtenstrasse im Gebiet Forsthaus geschaffen.**

Für beide Einrichtungen hat sich der Standort Forsthaus West als besonders ideal erwiesen:

- EnergieWasser Bern (ewb) kann hier abseits vom Wohngebiet einen KVA-Neubau errichten, der ihren heutigen und zukünftigen Bedürfnissen optimal entspricht. Danach kann die alte Anlage am Warbächliweg stillgelegt und das Areal für eine quatiervetraglichere Nutzung freigegeben werden.
- Für die Feuerwehr ist der Standort Forsthaus so zentral gelegen, dass sie die vorgeschriebenen Interventionszeiten wieder im ganzen Stadtgebiet einhalten kann. Zudem wird auch durch die Verlegung des Feuerwehrstützpunkts von der Viktoriastrasse ins Forsthaus ein Wohnquartier entlastet.

## **Waldrodung wird akzeptiert**

Der Bau der neuen KVA und des neuen Feuerwehrstützpunkts bedingt die Rodung von 5,8 ha Wald. Wegen seiner Lage zwischen emissionsstarken Verkehrsanlagen ist dieses Gebiet als Lebensraum für Pflanzen und Tiere sowie als Erholungsraum für Menschen nur von geringer Bedeutung.

Die zuständigen eidgenössischen und kantonalen Behörden haben die Standortgebundenheit der Anlagen anerkannt und die nötige Rodungsbewilligung in Aussicht gestellt.

## **Aufforstungen und Aufwertungen**

Als Ersatz für die Rodungsfläche im Forsthaus West wird ein Areal nördlich des Jordeweiher teilweise aufgeforstet und als Biotop sowie Erholungsraum aufgewertet werden. Mit einer über 2 ha grossen Aufforstung in Stockeren (Gemeinde Kiesen) kann eine Trinkwasserfassung des Wasserverbands Region Bern besser geschützt werden.

## **Zwei Zonenpläne**

Für die Realisierung des Infrastrukturstandorts Forsthaus West und für die Aufforstung beim Jordeweiher ist je ein Zonenplan nötig.

## **Kombiniertes Verfahren**

Die planerischen und gesetzlichen Grundlagen werden in einem kombinierten Genehmigungsverfahren behandelt. Dazu gehören: die beiden Zonenpläne, das Rodungsgesuch, der Kantonsstrassenplan für den Anschluss an die Murtenstrasse und das Baugesuch für den Neubau der KVA. Für den Feuerwehrstützpunkt wird später ein separates Baugesuch eingereicht. Gegenstand der Abstimmung bilden jedoch nur die beiden Zonenpläne Forsthaus West und Aufforstung beim Jordeweiher.

## **Abstimmungsempfehlung des Stadtrats**

Der Stadtrat empfiehlt den Stimmberechtigten, den Zonenplan Forsthaus West und den Zonenplan Aufforstung beim Jordeweiher anzunehmen (69 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen, 0 Enthaltungen).

# Bern als Wohnstadt fördern

**Die planerische Festlegung des neuen Infrastrukturstandorts Forsthaus West ist ein erster grosser Schritt zur Entlastung von Wohngebieten durch Verlagerung von immisionsträchtigen Anlagen. Grundlage dafür bildet die 2004 beschlossene Ergänzung zum räumlichen Stadtentwicklungskonzept STEK.**

1995 wurde mit dem STEK eine wichtige Leitlinie für politische und planerische Entschiede zur Nutzung, Erschliessung und Gestaltung der Bauzonen in der Stadt Bern geschaffen.

## **Wirtschaftliche Entwicklung...**

Hauptelemente dieser Strategie sind die inzwischen weit vorangetriebene Umwandlung von Industrie- und Gewerbegebieten in moderne wirtschaftliche Entwicklungsschwerpunkte (ESP) und die Konzentration von Arbeitsplätzen an Orten mit hervorragender Erschliessung durch öffentliche Verkehrsmittel. Im kantonsweit angelegten ESP-Konzept nehmen die städtischen ESP-Standorte Wankdorf, Bahnhof, Weyermannshaus-Ausserholligen und Brünnen eine wichtige Stellung ein.

## **...und Förderung der Wohnstadt**

Ausserhalb der Arbeitsschwerpunkte soll gemäss dem STEK 95 an allen anderen Standorten mit Entwicklungspotenzial das Wohnen erste Priorität haben. Diese Zielsetzung wurde 2004 ergänzt mit einem Konzept zur Verlagerung von Infrastrukturanlagen zugunsten der Wohnstadt Bern. Viele derartige Anlagen stehen heute in Wohnquartieren und belasten dort mit ihren Emissionen (Lärm, Verkehr etc.) die Wohn- und Lebensqualität. Sie sollen deshalb nach Möglichkeit an besser geeignete Standorte verlegt werden, wenn eine bauliche oder betriebliche Erneuerung ansteht.

## **Der erste Schritt**

Die Kehrrichtverwertungsanlage (KVA) im Holligen-Quartier und der Stützpunkt der

Berufsfeuerwehr an der Viktoriastrasse im Breitenrain sind zwei derartige Betriebe, für die – aus unterschiedlichen Gründen – ein neuer Standort gesucht wurde:

- Die KVA ist am Ende ihrer technischen Lebensdauer angelangt und muss von Grund auf erneuert werden, was an ihrem bisherigen Standort vor allem aus raumplanerischen Gründen nicht möglich ist.
- Die Berufsfeuerwehr kann bei Brandfällen von ihrem heutigen Standort aus die westlichen Teile des Stadtgebiets schon seit Jahren nicht mehr in der vorgeschriebenen Interventionszeit erreichen. Zudem erschwert das knappe Platzangebot im bestehenden Feuerwehrstützpunkt die betrieblichen Abläufe und das Ausfahren zu Einsätzen.

## **Synergien nutzen**

Für beide Betriebe hat sich der Infrastrukturstandort Forsthaus West als im Vergleich mit anderen Standorten weitaus beste Lösung erwiesen. Hier können die KVA und die Feuerwehr unter idealen Bedingungen Neubauten für ihre Bedürfnisse erstellen und betriebliche und wirtschaftliche Synergien nutzen. Gleichzeitig wird das Wohnumfeld an den bisherigen Standorten von Immissionen entlastet. Das bietet die Chance, die Quartiere aufzuwerten und sie für das Wohnen noch attraktiver zu machen.

**Die Planung Forsthaus West entspricht den Zielen des Stadtentwicklungskonzepts, indem belastende Infrastrukturanlagen aus städtischen Wohnquartieren ausgelagert werden.**

# Der Infrastrukturstandort Forsthaus West

In den 80er Jahren wurde beim Autobahnanschluss Forsthaus ein Werkhofareal erstellt, das heute von der Abteilung Betrieb und Unterhalt des städtischen Tiefbauamts sowie von der Abfallentsorgung genutzt wird. Nun soll dieser Infrastrukturstandort mit dem Bau der neuen Kehrichtverwertungsanlage und eines neuen Feuerwehrstützpunkts ausgebaut werden.

Das als Forsthaus West bezeichnete inselartige Waldstück wurde vor 40 Jahren durch den Bau der Autobahn A1 vom Bremgartenwald abgetrennt. Die damals entstandene Schneise ist gerade an dieser Stelle besonders breit (Anschluss Forsthaus und Verzweigung A1/A12 Lausanne/Fribourg).

## Von Bahn und Strassen umgeben

Zwischen der im Norden, Osten und Westen von der Autobahn umgebenen Waldinsel Forsthaus West und den benachbarten Wohngebieten verlaufen die Murtenstrasse sowie Bahnlinien der SBB und der BLS. Im Südwesten grenzt der Standort an den Entwicklungsschwerpunkt ESP Weyeremannshaus-Ausserholligen.

## Abseits vom Wohngebiet

Für die Ansiedlung der neuen KVA und der städtischen Berufsfeuerwehr hat das Areal Forsthaus West spezifische Qualitäten: Es liegt abseits von Wohn- und Arbeitsgebieten und doch sehr zentral. Für die KVA ist auch von grosser Bedeutung, dass am neuen Standort der Anschluss an das bestehende Fernwärmenetz gewährleistet ist.

## Geringer Erholungswert

Der ökologische Wert des Waldstücks ist aufgrund der isolierten Lage und der Immissionsbelastung durch die umliegenden Verkehrsachsen gering. Als Erholungsraum hat Forsthaus West heute einen beschränkten Wert, zumal es nicht direkt an Wohngebiete grenzt.

Die Wohngebiete im Umfeld der heutigen Standorte von KVA und Feuerwehrstützpunkt hingegen können durch den Standortwechsel von Verkehr und Lärm stark entlastet werden.

## Gut erschlossen

Wesentliche Vorteile bietet der Standort Forsthaus West auch hinsichtlich der Verkehrserschliessung: Er ist über eine neu zu erstellende kurze Zufahrt an die Hauptverkehrsachse Murtenstrasse angeschlossen. Der Autobahnanschluss liegt in unmittelbarer Nähe, was eine direkte Zufahrt der Lastwagen erlaubt. Auch erreicht die Berufsfeuerwehr ihre Einsatzorte im ganzen Stadtgebiet in optimaler Zeit.

## Neuer Fussweg

Auf der Murtenstrasse soll stadteinwärts ein Bus- und Velostreifen markiert werden, und bei der Einmündung der internen Erschliessungstrasse entsteht eine Bushaltestelle. Teile von bestehenden Waldwegen, die im Areal Forsthaus West aufgehoben werden müssen, werden durch einen neuen, attraktiven Fussweg ersetzt.

**Die Rodung, welche wegen der neuen Infrastrukturanlagen nötig ist, wird durch die Ersatzaufforstungen und die Naturschutzmassnahmen gemäss Beurteilung der Umweltschutzfachstellen vollständig kompensiert.**

# KVA und Feuerwehr werden Nachbarn

Mit gestalterisch aufeinander abgestimmten Neubauten am gemeinsamen neuen Standort Forsthaus West stehen der KVA und der Feuerwehr Betriebsareale zur Verfügung, die sowohl aktuellen als auch absehbaren künftigen Anforderungen Rechnung tragen.

Für die heutige KVA am Warmbächliweg, die ca. 2015 nach 35 Betriebsjahren das Ende ihrer technischen Lebensdauer erreicht, wurden frühzeitig mögliche Alternativen geprüft:

- Eine *Stilllegung* ist nicht möglich, da die KVA gemäss kantonaler Abfallplanung auch langfristig eine zentrale Rolle in der Abfallentsorgung der Region Bern spielt. Zudem ist sie eine wichtige Wärmelieferantin, die rund 450 Gebäude und Anlagen in der Stadt (u.a. Inselspital, Hauptbahnhof, Bundeshaus) mit Fernwärme versorgt.
- Eine *Gesamtsanierung am jetzigen Standort* ist aus betrieblichen und ökologischen Gründen kaum möglich und aus stadt- und raumplanerischer Sicht abzulehnen.

## Standortevaluation

Für eine Verlegung der KVA wurden mehrere Standorte intensiv geprüft. Die Standortsuche konzentrierte sich auf Gebiete, welche eine effiziente Fernwärmeversorgung weiterhin garantieren.

- Warmbächliweg: Das Areal liegt direkt neben Wohngebieten und einer Schulanlage. Das Quartier würde durch Anlieferungsverkehr und zudem durch einen aufwändigen Bauprozess belastet, da die bestehende Anlage bis zur Fertigstellung der neuen KVA weiter betrieben werden muss, was auch aus betrieblicher Sicht kaum zu realisieren ist.
- Weyermannshaus Ost: Das Gebiet ist Bestandteil des kantonalen Entwicklungsschwerpunkts (ESP) Ausserholligen. Der gesamte ESP ist der Dienstleistungszone zugeordnet. Die öffentliche

Hand hat für die Umnutzung bereits grössere Vorinvestitionen in den Infrastrukturausbau getätigt (neue S-Bahn-Station).

- Messerligrube: Die Kiesgrube grenzt direkt an ein Wohnquartier. Ausserdem ist die Distanz zum bestehenden Fernwärmenetz zu gross.

Aus städtebaulichen, raumplanerischen, technischen und betrieblichen Gründen kommt nur ein Neubau in Forsthaus West in Frage.

## Ausbau der Stromproduktion

Die neue KVA wird mit einer Verbrennungskapazität von rund 110 000 Tonnen pro Jahr gleich gross werden wie die alte. Mit der dadurch erzeugten Wärme kann ein wesentlicher Teil der Fernwärmeversorgung sichergestellt werden, und zwar bis zu einem Bedarf von 40 Megawatt. Für Spitzenbelastungen bis 120 Megawatt im Winter setzt die heutige KVA sog. Spitzenlastkessel ein, welche mit Erdöl und Erdgas befeuert werden. Diese Kessel sollen in der neuen KVA durch eine neue Spitzenlastanlage, bestehend aus einem Gaskombi- und Holzkraftwerk, ersetzt werden. Damit lässt sich nebst der Sicherstellung der Fernwärme auch die Stromproduktion in Bern erheblich steigern und die Abhängigkeit von externen Energielieferanten reduzieren.

Die neue Spitzenlastanlage wird auch bei Ausfall der KVA einen unterbruchlosen Betrieb der Fernwärmeversorgung garantieren und ist ein Beitrag zur Steigerung des Anteils an erneuerbarer Energie im Sinne der Energiestrategien von Bund, Kanton und Stadt.

### **Tiefe Emissionswerte**

Die neue Anlage wird höchsten Anforderungen bei der Vermeidung von Emissionen genügen. Sowohl die KVA selbst als auch die erweiterte Spitzenlastanlage werden die von der eidgenössischen Luftreinhalteverordnung zugelassenen Emissionswerte problemlos einhalten und teilweise sogar deutlich unterschreiten.

### **Hohe architektonische Qualität**

Die neue KVA umfasst neben der Kehrrichtverwertungsanlage mit Fernwärmeversorgung (inklusive erweiterter Spitzenlastanlage) die Abstellplätze für Kehrrichtsammelfahrzeuge, Sozialräume für das Sammelpersonal und die Büros für die zugehörige Administration. Für den Neubau der KVA wurde ein Architekturwettbewerb durchgeführt, denn die Anlage soll nicht nur mit modernster Technologie ausgestattet werden, sondern auch architektonisch und bezüglich Raumorganisation hohe Qualitätsansprüche erfüllen.

### **Wachsende Risiken der Feuerwehr**

Die Berufsfeuerwehr der Stadt Bern kann die westlichen Teile des Gemeindegebiets (Bümpliz, Bethlehem, Oberbottigen, Matzenried, Riedbach) von ihrem heutigen Standort an der Viktoriastrasse aus schon seit Jahren nicht mehr in der vorgeschriebenen Interventionszeit erreichen. Mit dem Bau des Freizeit- und Einkaufszentrums Westside und der rasch wachsenden Wohnüberbauung Brünnen werden die mit diesem Mangel verbundenen Risiken noch gravierender.

### **Gescheiterter Versuch**

Eine provisorisch eingerichtete zweite Feuerwache in Bümpliz hat sich nicht bewährt. Der Versuch zeigte, dass ein zweiter Stützpunkt unverhältnismässig hohe Kosten verursacht, zu viel Personal erfordert und auch organisatorische Probleme verursacht. Gesucht wurde deshalb ein neuer, für Feuerwehreinsätze im ganzen Stadtgebiet zentral gelegener Standort mit unmittelbarer Autobahnanbindung, weil die Berufsfeuerwehr auch Einsätze in der Region leisten muss.

telbarer Autobahnanbindung, weil die Berufsfeuerwehr auch Einsätze in der Region leisten muss.

### **Standortevaluation**

Die Prüfung verschiedener Standorte hat folgende Ergebnisse erbracht:

- Viktoriastrasse: Die rechtzeitige Erreichbarkeit der Gebiete im Westen ohne zusätzlichen Standort ist nicht gegeben. Der heutige Betrieb belastet das umliegende Wohnquartier.
- Warmbächliweg: Die Bewertung der zeitlichen Erreichbarkeit für das Stadtgebiet liegt tiefer als bei Forsthaus West. Einsatzfahrten erfolgen zudem über schlecht passierbare Quartierstrassen.
- SBB Depotstrasse: Die Bewertung der zeitlichen Erreichbarkeit liegt tiefer als bei Forsthaus West. Das Grundstück weist eine ungeeignete Topografie auf. Es grenzt an Wohnzonen und ist im STEK Wohnen als Gebiet für Mischnutzungen vorgesehen.

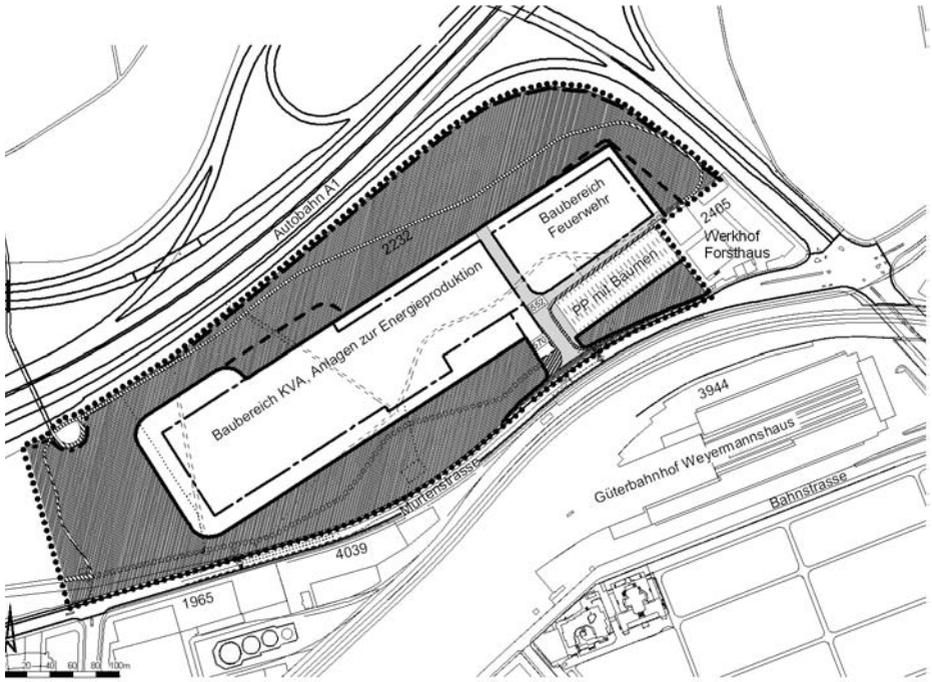
### **Forsthaus West ist ideal**

Umfassende Abklärungen führten zur Erkenntnis, dass für die Feuerwehr ebenso wie für die KVA das Areal Forsthaus West die weitaus beste Lösung ist: Von hier aus lassen sich alle Teile des Gemeindegebiets in der vorgegebenen Zeit erreichen. Für Einsätze in der Region, auf dem Nationalstrassennetz im Grossraum Bern, sowie als Bahnsonderstützpunkt auf dem Schienennetz im ganzen Kanton Bern ist der Standort ebenfalls ideal.

### **Aufeinander abgestimmt**

Für den Bau des Feuerwehrstützpunkts Forsthaus West wurde ein Architekturwettbewerb durchgeführt. Das für die Weiterbearbeitung ausgewählte Siegerprojekt sieht vor, dass die Feuerwehrbauten den im Westteil der Freifläche FD angesiedelten KVA-Neubau geometrisch verlängern, so dass der Eindruck einer einheitlich gestalteten Gesamtanlage entsteht.

# Situation der Anlage



# Was bringt die Planung Forsthaus West?

Der Nutzungszonenplan Forsthaus West weist ein 5,8 ha grosses Areal im Wald zwischen der Autobahn A1, dem Autobahnanschluss Forsthaus, der Murtenstrasse und der Autobahn A12 neu einer Zone für öffentliche Nutzungen (Freifläche FD) zu.

Mit der Umzonung soll die Nutzung des Gebiets Forsthaus West als Infrastrukturstandort ermöglicht werden.

## Die Planungsziele

Mit dem Zonenplan werden folgende Ziele erreicht:

- Die Kehrichtverwertungsanlage Bern und die Berufsfeuerwehr der Stadt Bern können ihre betrieblichen Bedürfnisse mit Neubauten in Forsthaus West räumlich optimal erfüllen.
- Das zu diesem Zweck ausgeschiedene Gebiet ist inselförmig angeordnet; die Waldränder bleiben, insbesondere auch stadtseitig, erhalten.
- In den Waldstreifen entlang der Autobahn bleibt der bestehende Fussweg erhalten, auf der Seite der Murtenstrasse wird er verlegt und mit dem Netz der Erholungsrouten verknüpft.

## Überbauungsordnung ergänzt den Zonenplan

Die Einzelheiten zur Erschliessung und zur künftigen Überbauung des Areals Forsthaus West sind in einer Überbauungsordnung (UeO) festgelegt. Der Stadtrat hat diese als Ergänzung zum Zonenplan unter dem Vorbehalt erlassen, dass der Zonenplan selbst von den Stimmberechtigten angenommen wird.

Der UeO-Wirkungsbereich umfasst den ganzen Waldstreifen zwischen Autobahn und Murtenstrasse. Durch entsprechende Festlegungen werden die Erstellung der neuen Wegverbindung auf der Seite Murtenstrasse und der Erhalt des übrigen Wegnetzes ausserhalb des Baugebiets gesichert.

## Gemeinsame Erschliessung

Die Neubauten der KVA und der Feuer-

wehr werden über eine gemeinsame interne Erschliessungsstrasse an die Murtenstrasse angeschlossen. Östlich dieser Zu- und Wegfahrt und angrenzend an das bereits überbaute Areal des Tiefbauamts (Betrieb und Unterhalt) und der Abfallentsorgung sind die Parkplätze für beide Betriebe angeordnet.

Die in der Freifläche FD ausgeschiedenen Baubereiche für die KVA und die Feuerwehr orientieren sich an den erstprämierten Wettbewerbsprojekten für die geplanten Neubauten. Für die Landfläche, die für den Infrastrukturstandort benötigt wird, wurde zwischen der Burgergemeinde als Grundeigentümerin und den beiden Bauherren ewb und Stadtbauten eine Einigung auf Basis Baurecht erzielt.

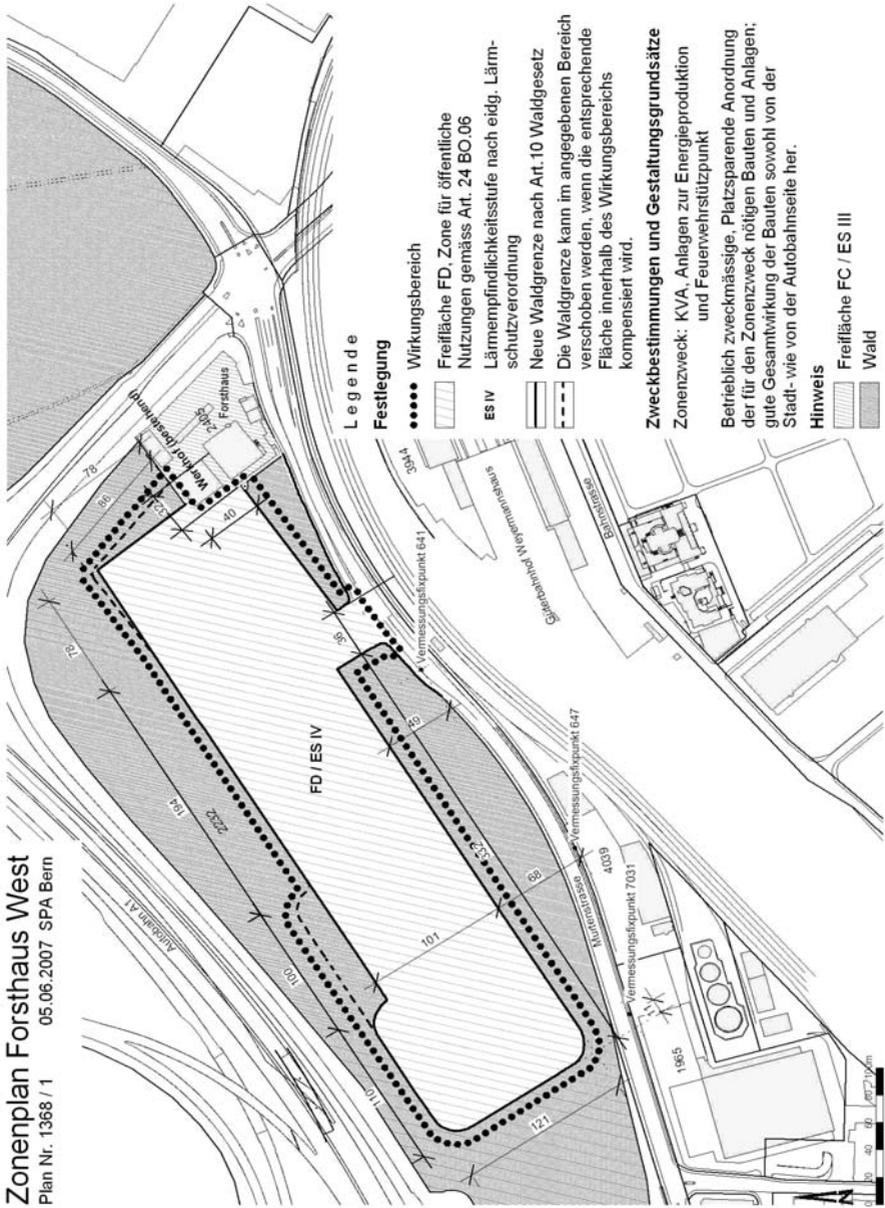
## Investitionsvolumen

Für die neue Kehrichtverwertungsanlage sind Investitionen in der Grössenordnung von 250 Mio. Franken erforderlich. Dies wird keine Erhöhung der städtischen Abfallgebühren zur Folge haben. In den 250 Mio. Franken sind die Kosten der neuen Fernwärmezentrale sowie der neuen Spitzenlastanlage (Gaskombi- und Holzkraftwerk) noch nicht enthalten. Für den Neubau des Feuerwehrstützpunkts wird mit Kosten von ca. 35 Mio. Franken gerechnet. Diese werden nach der Volksabstimmung dem Stadtrat zur Genehmigung vorgelegt.

Ersteller und Betreiber der KVA ist das der Stadt Bern gehörende Unternehmen Energie Wasser Bern (ewb). Die Feuerwehranlage wird von den Stadtbauten Bern erstellt und danach der Feuerwehr vermietet.

# Zonenplan Forsthaus West

Zonenplan Forsthaus West  
 Plan Nr. 1368 / 1 05.06.2007 SPA Bern



# Die Waldrodung wird mehr als kompensiert

Für den neuen Infrastrukturstandort Forsthaus West müssen 5,8 ha Wald gerodet werden. Dafür sind Ersatzmassnahmen zu treffen.

Bauen im Wald ist nur ausnahmsweise möglich. Gerodet werden darf nur für Vorhaben, die auf den Standort im Wald angewiesen sind, weil dieser sich aufgrund einer breiten Evaluation als weitaus besser Standort erwiesen hat. Im Falle der KVA und des neuen Feuerwehrstützpunkts haben die zuständigen Amtsstellen von Bund und Kanton das öffentliche Interesse am Standort Forsthaus anerkannt und die Rodungsbewilligung zugesichert.

## Aufforstungspflicht

In der Regel muss für gerodeten Wald in der selben Gegend eine ebenso grosse Fläche wieder aufgeforstet werden. In Ausnahmefällen ist es aber möglich, die Ersatzaufforstung in einer anderen Gegend vorzunehmen oder an ihrer Stelle Ersatzmassnahmen zugunsten des Natur- und Landschaftsschutzes zu ergreifen.

Auf dem Gebiet der Stadt Bern ist eine flächengleiche Ersatzaufforstung für die Waldrodung in Forsthaus West nicht möglich, da die bestehenden Landwirtschaftsflächen geschützt und anderweitige, genügend grosse Flächen nicht verfügbar sind.

## Ersatz in Bern und Kiesen

Mit den Bewilligungsbehörden wurde deshalb vereinbart, dass die Rodung für den Infrastrukturstandort wie folgt kompensiert wird:

- Nördlich des Jordeweihers wird entlang der Eymattstrasse eine Fläche von ca. 0,84 ha aufgeforstet und der Streifen zwischen der Aufforstungsfläche und dem Eichholzwald der Schutzzone SZA zugewiesen. Durch weitere Massnahmen (Offenlegung des Bachs, ökologische Aufwertung des bestehenden

Ackers, Waldpflege, neuer Fussweg) sollen der Weiher selbst und das Gebiet Eichholz besser mit dem Bremgartenwald und dem Gäbelbach vernetzt werden.

- Mit der Aufforstung einer 2,3 ha grossen Fläche in der Grundwasserschutzzone Stockeren (Gemeinde Kiesen), die an der Bahnlinie Bern–Thun liegt, kann das Grundwasser besser geschützt und dem Nutzungskonflikt zwischen Landwirtschaft und Trinkwasserversorgung entzogen werden.

## Im Interesse der Bevölkerung

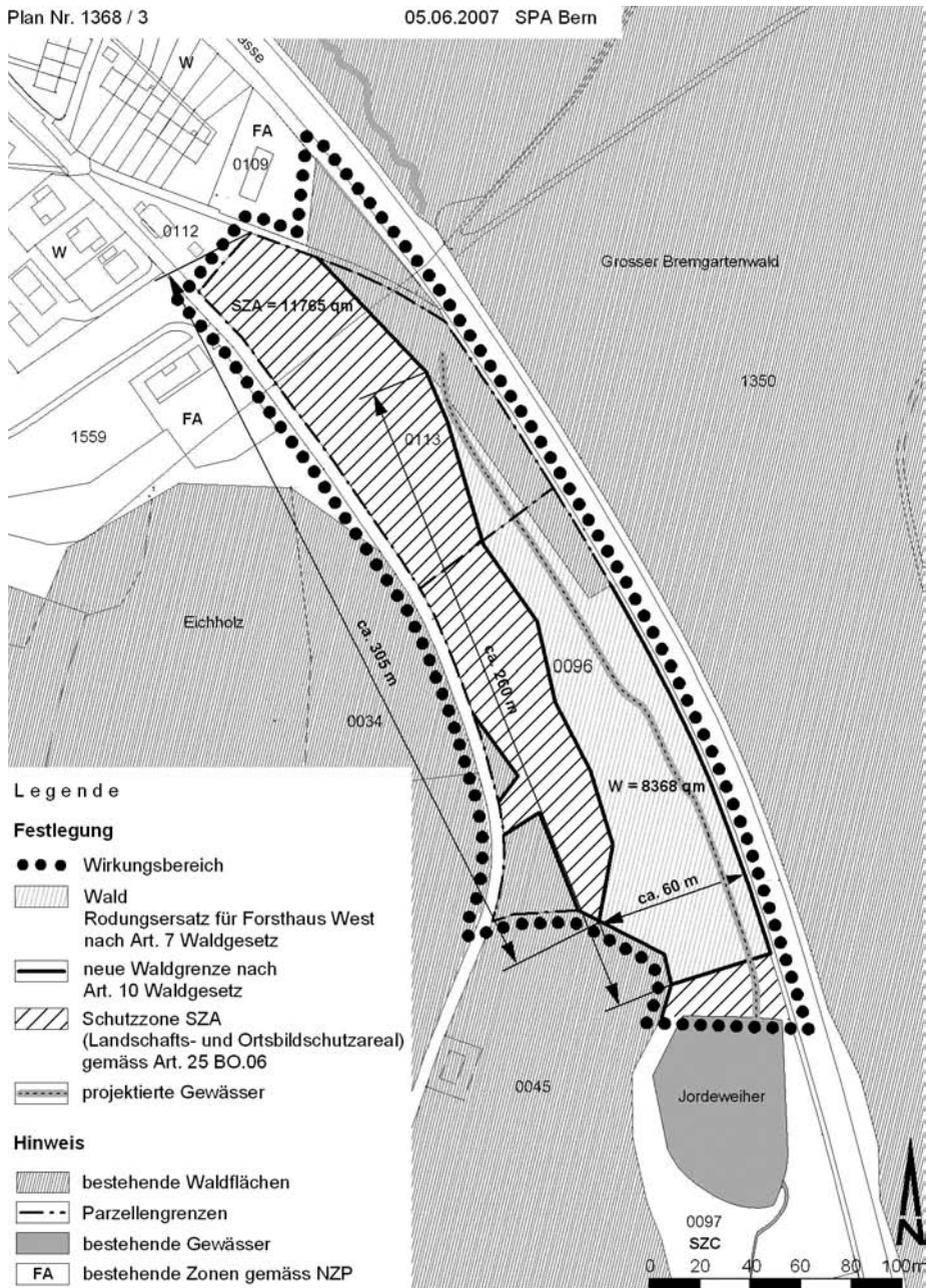
Sowohl die Aufforstung und die ökologischen Aufwertungsmassnahmen beim Jordeweier in Bern als auch der bessere Schutz einer Trinkwasserfassung des Wasserverbands Region Bern in Kiesen dienen der Stadtbevölkerung und sind so als echte Ersatzmassnahmen für die Waldrodung im Forsthaus West zu betrachten.

**Insgesamt erreichen diese Ersatzmassnahmen einen höheren ökologischen Wert als die von Autobahnen und Strassen umgebene Waldinsel im Forsthaus.**

# Zonenplan Aufforstung beim Jordeweier

Plan Nr. 1368 / 3

05.06.2007 SPA Bern



# Neue Möglichkeiten an den alten Standorten

An den bisherigen Standorten der KVA und der Feuerwehrekaserne soll das Wohnen gefördert und die Qualität und Attraktivität der umliegenden Wohnquartiere verbessert werden.

Für beide Standorte werden gemäss den bisherigen Vorabklärungen separate Konzepte zur Umnutzung oder Neubebauung erarbeitet und entsprechende Planungsvorlagen vorbereitet.

## Hoher Wohnanteil in Holligen

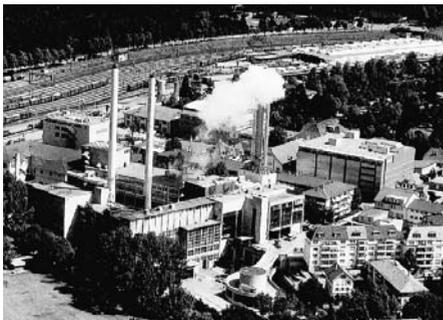
Das Areal der bestehenden KVA am Warmbächliweg im Holligenquartier eignet sich von seiner Lage her ausgezeichnet für das Wohnen. Es soll deshalb ein Wohnanteil von 80% ermöglicht werden. Umfangreiche technische Untersuchungen haben gezeigt, dass die bestehenden, teilweise als schutzwürdig inventarisierten Gebäude der heutigen KVA nicht einer Nachnutzung für Wohnungen und/oder Dienstleistungen oder kulturellen Nutzungen zugeführt werden können. Die Schadstoffbelastung nach 50 Jahren Betrieb ist erheblich. Wegen der Art der Schadstoffe und ihrer grossflächigen Verteilung wäre die unerlässliche Sanierung auch bei sehr hohem Aufwand wenig Erfolg versprechend. Der Entwurf für die ZPP sieht deshalb ausdrücklich die Aufhebung des

Denkmalschutzes vor. Somit steht nach dem Rückbau der Gebäude und der Beseitigung der Altlasten das gesamte Areal für eine Neubebauung zur Verfügung.

Die Mitwirkungsauflage für die Planung ist für Anfang 2008 vorgesehen. Für die Realisierung des Bauprojekts soll nach der Volksabstimmung ein Wettbewerb ausgeschrieben werden.

## Feuerwehrgebäude geschützt

Auch auf dem Areal der Feuerwehrekaserne an der Viktoriastrasse sollen möglichst viele Wohnungen entstehen. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass die Denkmalpflege die 1936 erstellten Feuer-



wehrgebäudeteile als schützenswert eingestuft hat.

Der Kernbau sowie der Turm können deshalb nicht abgerissen, sondern nur unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Auflagen umgenutzt und umgestaltet werden. Der Saalbauteil von 1957, für den eine Neueinstufung angestrebt wird, wird ebenso unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Auflagen saniert oder abgebrochen.

Mit der bereits öffentlich aufgelegten Planung wird das Areal einer gemischten Wohnzone zugewiesen.

**An beiden Orten können durch die Umnutzung der Areale störende Emissionen beseitigt oder vermindert und attraktiver neuer Wohnraum geschaffen werden, was auch die umliegenden Wohngebiete aufwertet.**

## **Kombiniertes Genehmigungsverfahren**

**Für die Pläne und Bewilligungen zur Schaffung des Infrastrukturstandorts Forsthaus West wird ein kombiniertes Auflage- und Genehmigungsverfahren gemäss kantonalem Baugesetz durchgeführt.**

Das bedeutet: Die beiden Zonenpläne Forsthaus West und Aufforstung beim Jordeweiher, die Überbauungsordnung Forsthaus West, das Rodungsgesuch, das Baugesuch für die neue KVA und der Kantonsstrassenplan für den Anschluss der internen Erschliessungsstrasse an die Murtenstrasse werden parallel bearbeitet, vorgeprüft und – sofern die Stimmberechtigten den Zonenplänen zustimmen – dem Kanton zur Genehmigung unterbreitet.

Die Vorlage Forsthaus West war vom 10. April bis 18. Mai 2006 zur Mitwirkung aufgelegt und hat 17 Stellungnahmen ausgelöst. Während der öffentlichen Auflage vom 28. Februar bis 30. März 2007 gingen 5 Einsprachen ein, wovon 2 zurückgezogen wurden. Im Falle der Annahme der Vorlage durch die Stimmberechtigten wird der Gemeinderat der kantonalen Genehmigungsbehörde die Abweisung der Einsprachen beantragen.

## Argumente des Stadtrats für die Vorlage

- Wir brauchen in Bern eine neue KVA, um die alte zu ersetzen. Die Standortauswahl war von Anfang an eingeschränkt wegen des Fernwärmenetzes. Zudem soll eine neue KVA nicht zusätzlich ein Wohnquartier belasten. Der Standort im Waldstück zwischen der Murtenstrasse und der Autobahn A1 erfüllt diese Auflage.
- Auch die städtische Feuerwehr braucht einen neuen Standort. Die Erreichbarkeit der ganzen Stadt Bern innerhalb von zehn Minuten ist am heutigen Standort nicht mehr gewährleistet. Der Standort neben der neuen KVA mit der Nähe zu den Autobahnausfahrten scheint uns ideal.
- Die Gesamtsicht zeigt, dass eine Konzentration der Infrastrukturbetriebe beim bestehenden Stützpunkt des Tiefbauamts an der Autobahnausfahrt Forsthaus den individuellen Anforderungen der Betriebe und gleichzeitig den Anforderungen der Raumordnung weitaus am besten entspricht.
- Beim Projekt KVA überzeugt uns vor allem das Sicherheitsargument. Die bisherige Anlage ist veraltet. Zudem finden wir die ökologische Energieproduktion in der neuen KVA gut. Die Transportwege via Autobahn werden verbessert, und die Nähe zum Fernwärmenetz ist gegeben. Weiter ergeben sich für das attraktive Areal am Warmbächliweg neue Möglichkeiten im Wohnbaubereich.
- Nach umfangreichen und mehrstufigen Abklärungen wurden hochwertige Rodungsersatzmassnahmen gefunden, die sämtliche Anforderungen erfüllen. Ein Teil der Massnahmen wird im Bereich Jordeweiher erfolgen. Zudem wird in der Gemeinde Kiesen mit der «Aufforstung Grundwasserschutzzone Stockeren» eine Trinkwasserfassung des Wasserverbands Region Bern besser geschützt. Mit der Aufforstung können teilweise problematische Nutzungskonflikte zwischen Landwirtschaft und Trinkwasserversorgung beseitigt werden.

### **Abstimmungsergebnis:**

**69 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen, 0 Enthaltungen**

# Antrag

Der Stadtrat empfiehlt den Stimmberechtigten mit 69 Ja- zu 0 Nein-Stimmen und bei 0 Enthaltungen den folgenden

## Beschluss

zur Annahme:

1. Die Stadt Bern erlässt den Zonenplan Forsthaus West (Plan Nr. 1368 / 1 vom 5. Juni 2007 mit Festlegungen, Zweckbestimmungen und Gestaltungsgrundsätzen) und den Zonenplan Aufforstung beim Jordeweiher (Plan Nr. 1368 / 3 vom 5. Juni 2007 mit Festlegungen und Hinweisen).
2. Die bisherige Zonenordnung im Wirkungsgebiet der beiden neuen Zonenpläne wird aufgehoben.

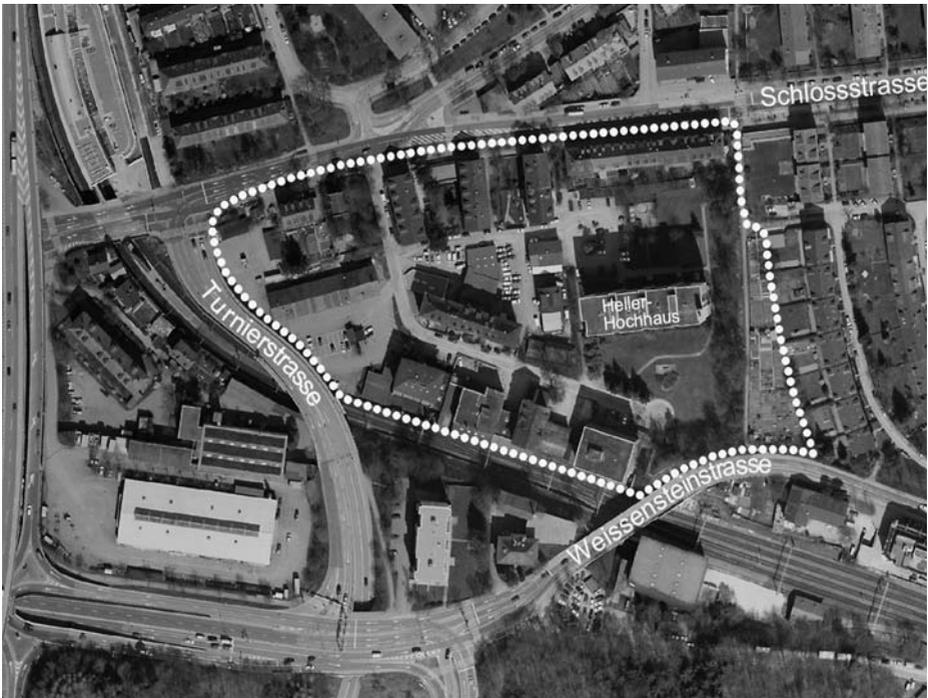
Bern, 8. November 2007

Im Namen des Stadtrats

Der Stadtratspräsident:  
Peter Bernasconi

Der Ratssekretär:  
Jürg Stampfli

## Zonenplan Ausserholligen III



*Luftaufnahme des Planungsgebiets (innerhalb der punktierten Linie) zwischen Schlosstrasse, Turnierstrasse und Weissensteinstrasse mit dem Heller-Hochhaus.*

# Begriffe aus dem Planungs- und Baurecht der Stadt Bern

In der vorliegenden Abstimmungsbotschaft zum Zonenplan Weyermannshaus Ost mit Vorschriften werden u. a. 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 die baurechtliche Grundordnung der Stadt Bern. Der NZP legt die zulässige Nutzungsart für ein bestimmtes Areal fest; der BKP bestimmt mittels Bauklassen (Geschosszahlen) 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.

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

**Dienstleistungszone (D):** Für Büro-, Reparatur-, Produktions- und Lagerbetriebe bestimmt. Ausgeschlossen sind Betriebe mit erheblichen Emissionen. Wohnen ist in der ES II bis zu 100% der Bruttogeschossfläche gestattet, in der ES III bis maximal 50%.

**Wohnzone (W):** Mindestwohnanteil von 90%, resp. ein Vollgeschoss entlang der Schlossstrasse.

**Gemischte Wohnzone (WG):** Mindestwohnanteil von 50%.

**Freifläche (FA):** Für stark durchgrünte Anlagen wie Parks und Spielplätze.

**Schutzzone (SZA):** Keine Bauten erlaubt.

| <b>Inhalt</b>                                    | <b>Seite</b> |
|--|--------------|
| Das Wichtigste auf einen Blick                   | 21           |
| ESP Ausserholligen-Weyermannshaus                | 22           |
| Stand der Planungen                              | 23           |
| Der Zonenplan vom 2.8.2007                       | 24/25        |
| Attraktives Arbeitsgebiet mit grossem Wohnanteil | 26           |
| Argumente des Stadtrats für die Vorlage          | 27           |
| Antrag   | 28           |

## Mehr Informationen

Der Originalzonenplan mit den zugehörigen Vorschriften kann in den 30 Tagen vor der Abstimmung auf der

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

eingesehen werden. Hier liegen auch weitere Unterlagen zur Planungsvorlage und die vom Stadtrat bereits beschlossene Überbauungsordnung Ausserholligen III auf.

# Das Wichtigste auf einen Blick

**Mit dem Zonenplan Ausserholligen III im Entwicklungsschwerpunkt (ESP) Ausserholligen wird das Gebiet entlang der Turnierstrasse und der Bahnlinie Bern-Schwarzenburg für Dienstleistungsnutzungen geöffnet. Die geplante Umzonung stellt die Weichen für die Schaffung neuer Arbeits- und Wohnflächen.**

Das Planungsgebiet liegt nahe beim Europaplatz und vis-à-vis des DEZA-Gebäudes des Bundes. Mit dem Haus der Religionen ist ein weiterer Impuls für die Entwicklung des Gebiets in Planung. Zwischen Freiburgstrasse und Krippenstrasse ist ein Baugesuch für eine Wohnüberbauung in Vorbereitung.

## Arbeiten und wohnen

Der vorliegende Zonenplan ist ein weiterer Mosaikstein im Puzzle des ESP Ausserholligen. Er erhöht die Chancen für die Realisierung einer attraktiven Überbauung auf dem Areal der Firma Marti und dahinter an der zur Freiburgstrasse gehörenden Sackstrasse. Er ermöglicht auch, das Wohnangebot zu verbessern.

## Attraktivere Aussenräume

Der Stadtrat hat bereits eine Überbauungsordnung verabschiedet, die mit dem Baufortschritt der privaten Bauten auch eine Verbesserung im öffentlichen Aussenraum vorsieht. Es sind neue Fusswege und Trottoirs sowie Baumpflanzungen vorgesehen. Bereits vorhandene attraktive Elemente wie Hecken und Bäume werden erhalten.

## Attraktive Erschliessung

Mit dem Tram Bern West und der Neugestaltung des Europaplatzes wird die Attraktivität des Gebiets erhöht. Das Gebiet ist optimal durch den öffentlichen Verkehr erschlossen und auch für den Privatverkehr dank der unmittelbaren Nähe eines Autobahnanschlusses gut erreichbar.

## Kosten

Die Vorlage verursacht der Stadt nur kleine Kosten für Verbesserungen von Strassen und Wegen, die mit Mehrwertabgaben finanziert werden können.

Wird der Zonenplan in der Volksabstimmung abgelehnt, verbleibt ein Teil des Planungsgebiets in der Industrie- und Gewerbezone und die vorgesehenen Verbesserungen der Überbaumöglichkeiten entfallen. Damit bestünde die Gefahr, dass eine zukunftsgerichtete Entwicklung und Aufwertung des Gebiets im Sinne des Konzepts für die übergeordneten wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunkte erschwert würde.

## Abstimmungsempfehlung des Stadtrats

Der Stadtrat empfiehlt den Stimmberechtigten mit 59 Ja-Stimmen gegen 0 Nein-Stimmen bei 0 Enthaltungen die Annahme des Zonenplans Ausserholligen III (Schlossstrasse – Freiburgstrasse – Weissensteinstrasse).

# Der ESP Ausserholligen-Weyermannshaus

Mit dem Zonenplan und der Überbauungsordnung Ausserholligen III wird ein weiterer Schritt zur Konkretisierung der ESP-Planung in der Stadt Bern getan.

Im Dezember 1994 unterzeichneten die Behörden von Kanton und Stadt sowie die zuständigen Organe der BLS den Richtplan für den ESP Ausserholligen-Weyermannshaus. Sie bekräftigten damit ihre gemeinsame Absicht, auf der Grundlage des kantonalen Leitbilds 2000 und des Stadtentwicklungskonzepts 1995 eine konzentrierte Siedlungsentwicklung zu fördern. Seither wird der Gesamt- und Richtplan Schritt für Schritt in Arealplanungen und konkrete Projekte umgesetzt.

## Die ESP-Idee

Dem Konzept der wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunkte liegt die Idee zugrunde, an bestehenden Knotenpunkten des öffentlichen Verkehrs Nutzungsverdichtungen zu realisieren. Dabei soll das Schwergewicht auf dem Dienstleistungsbereich liegen. Wo dies möglich und sinnvoll ist, können auch Wohnungen vorgesehen werden.

## Drei ESP in Bern

Für die Stadt Bern wurden im Gesamtplan und im genehmigten Richtplan drei ESP definiert: Ausserholligen-Weyermannshaus, Hauptbahnhof (Masterplan) und Wankdorf. Diese ESP gehören wegen ihrer zentralen Lage und mit ihrem Entwicklungspotenzial zu den wichtigsten im Kanton.

## Volkssentscheide zum ESP Ausserholligen

In mehreren Planungs- und Sachentscheiden haben die Stimmberechtigten der Stadt Bern dem ESP-Konzept und seiner Umsetzung bereits zugestimmt:

- Im Februar 1992 wurde die Überbauungsordnung Ausserholligen I gutgeheissen. Diese UeO ermöglichte die Überbauung mit dem inzwischen realisierten und 1999 eröffneten Neubau für

die Bundesverwaltung (DEZA-Gebäude).

- Im November 1993 wurde die Überbauungsordnung Weyermannshaus Ost I angenommen.
- Im Juni 1994 bewilligten die Stimmberechtigten den Kredit für den Stadtbeitrag an den Bau der S-Bahn-Station Ausserholligen, die 1996 in Betrieb genommen werden konnte.
- Im September 1996 wurde der Zonenplan Gangloff erlassen. Die Baubewilligung für die Überbauung des Areals und ein Vorprojekt für die Neugestaltung des Europaplatzes liegen vor (Haus der Religionen mit Hotel).
- Im September 2004 hiessen die Stimmberechtigten den Zonenplan Ausserholligen IV gut. Heute liegt ein Projekt für 50 Wohnungen vor.
- Im November 2006 stimmte der Souverän dem Tram Bern West zu.
- Im November 2007 sagten die Stimmberechtigten Ja zum Zonenplan Weyermannshaus-Ost.

## Die ESP-Ziele

**Wirtschaftspolitisch** geht es bei der ESP-Planung darum, attraktive Arbeitsplätze an zentralen, verkehrsgünstigen Standorten zu konzentrieren.

**Verkehrspolitisches Hauptziel** ist die Stärkung des öffentlichen Verkehrs ohne Verhinderung betriebsbedingter Parkplätze.

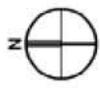
**Umweltpolitisch** werden die Verbesserung der Luftqualität und die Verminderung von Lärm angestrebt.

**Raumplanerisch** geht es um die zentrale und verdichtete Anordnung von Arbeitsplätzen und Freizeitnutzungen in Überbauungen von hoher städtebaulicher Qualität.

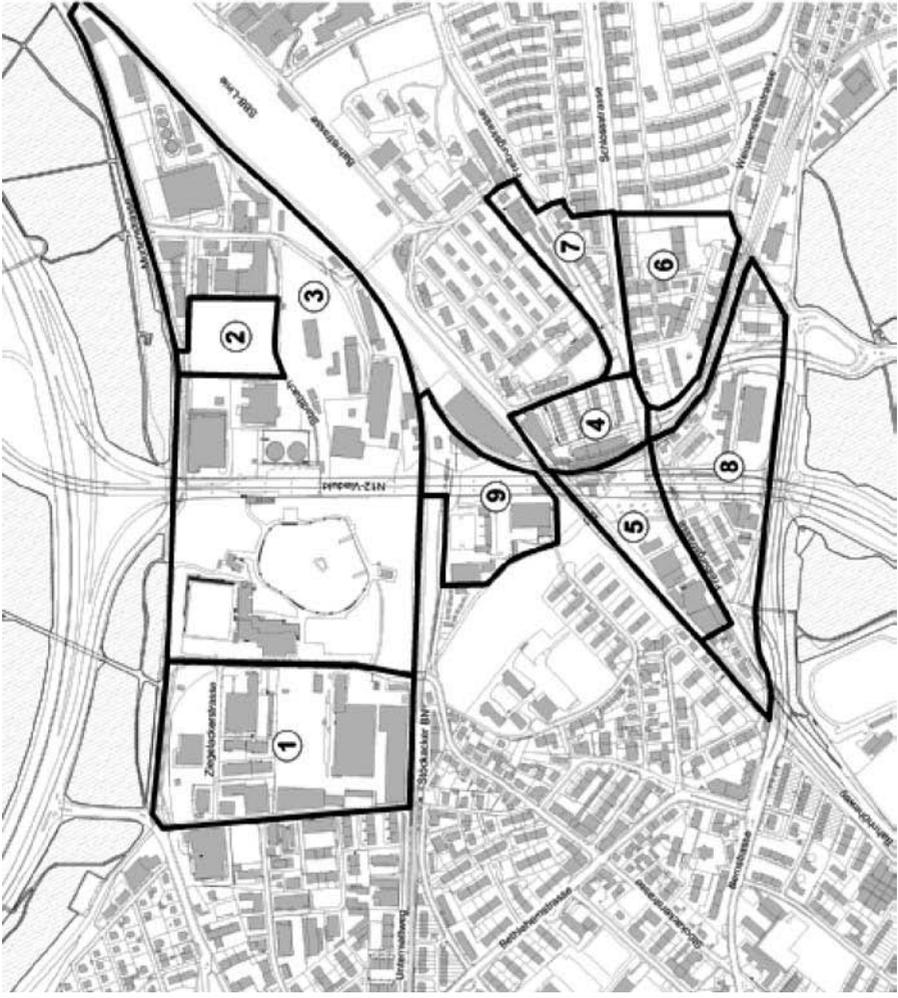
# Stand der Planungen im ESP Ausserholligen

## Stand der Planungen im ESP Ausserholligen

- ① Weyermannshaus West (öffentliche Auflage erfolgt)
- ② Weyermannshaus Ost I (Planung in Ausführung)
- ③ Weyermannshaus Ost (Volksabstimmung Nov. 2007)
- ④ Ausserholligen I (Planung realisiert)
- ⑤ Ausserholligen II (Gangloff) (Planung genehmigt)
- ⑥ Ausserholligen III (Abstimmungsvorlage)
- ⑦ Ausserholligen IV (Planung in Ausführung)
- ⑧ Ausserholligen V (in Vorbereitung)
- ⑨ Ausserholligen VI (öffentliche Auflage erfolgt)



Stadtplanungsamt Bern



# Zonenplan Ausserholligen III

## Festlegungen

••••• Wirkungsbereich

■ Dienstleistungszone D

■ Wohnzone gemischt WG

■ Wohnzone W

□ Freifläche FA

□ Schutzzone SZA

**H**

Wird im Gebiet H ein Wettbewerb nach SIA-Ordnung 142 durchgeführt, können höhere Häuser bis zu einer Kote von maximal 577 m.ü.M realisiert werden. Das Nutzungsmass nach Grundordnung muss eingehalten werden. Wenn die Gebäudehöhe von 21 m überschritten wird, müssen Nachweise bezüglich Durchlüftung und Schattenwurf gemäss Art. 22 BauV geleistet werden.

----- Begrenzungen

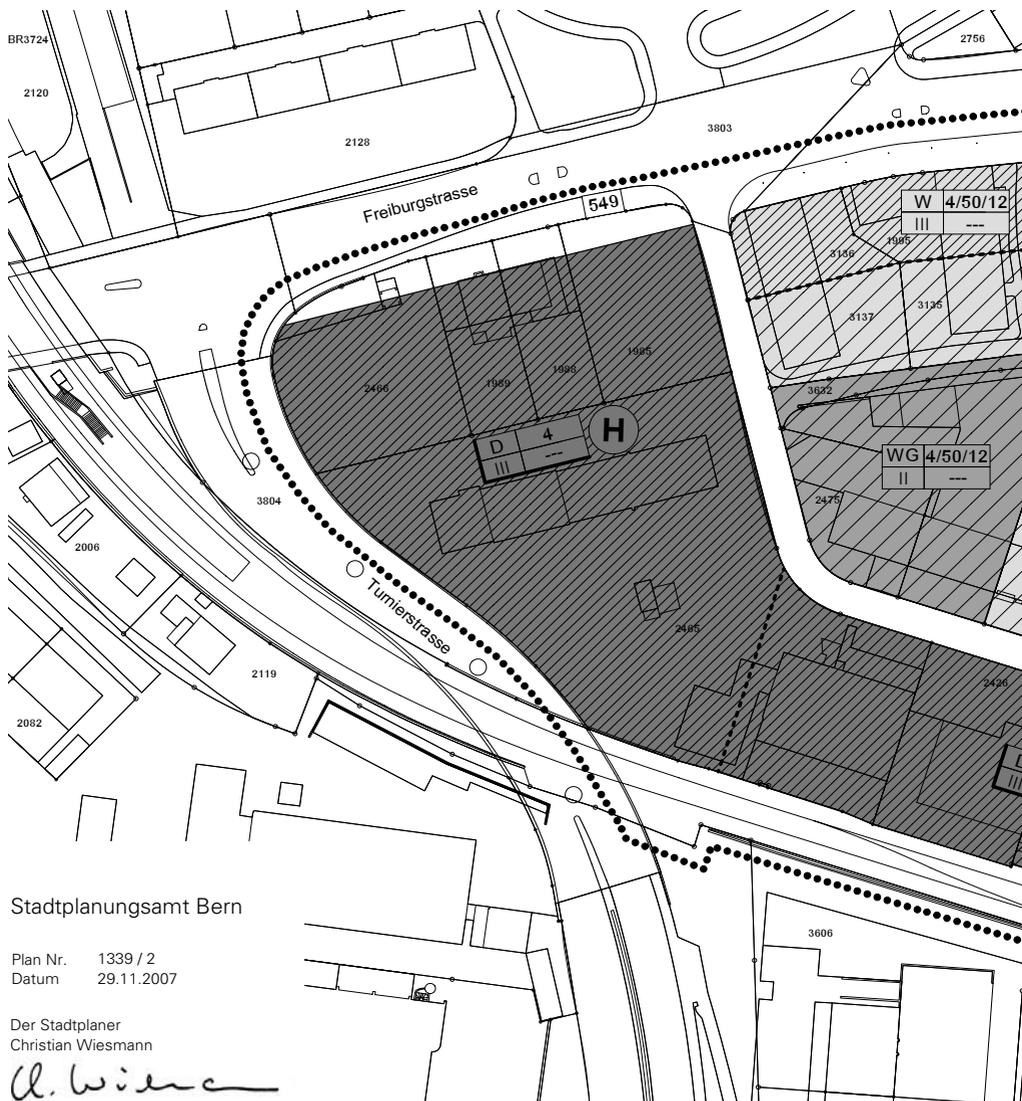
ES/II

Lärmempfindlichkeitsstufe II nach LSV

ES/III

Lärmempfindlichkeitsstufe III nach LSV

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind gestützt auf Artikel 31 LSV für lärmempfindliche Nutzungen Massnahmen an Strassen oder Gebäuden zu treffen, mit denen die Immissionsgrenzwerte der Lärmschutzverordnung LSV eingehalten werden können.



Stadtplanungsamt Bern

Plan Nr. 1339 / 2  
Datum 29.11.2007

Der Stadtplaner  
Christian Wiesmann

*C. Wiesmann*

|     |         |
|-----|---------|
| Wa  | 4/50/12 |
| III | 577     |

Nutzungszone Bauklasse nach BKP  
 Empfindlichkeitsstufe \*Kote in m.ü.M.

### Hinweise

-  Verkehrsfläche
-  Kote Strassenniveau

\* Kein Punkt eines Gebäudes darf diese Kote überragen. Vorbehalten bleibt Art. 10 BO.

 geschlossene Bauweise  offene Bauweise

Der Baulinienplan und Bebauungsplan  
 Freiburgstrasse / Schlossstrasse / Weissensteinstrasse mit  
 Sonderbauvorschriften vom 14.03.1969 ist aufgehoben



# Attraktives Arbeitsgebiet mit grossem Wohnanteil

Die südliche Hälfte des Planungsgebiets wird mit dem neuen Zonenplan der Dienstleistungszone zugeteilt. In der nördlichen Hälfte ist Wohnnutzung vorherrschend. Am östlichen Rand sollen die Hecken und die Familiengärten erhalten bleiben.

## Neue Arbeitsplätze

Gut die Hälfte der Arbeitszone gehört der Firma Marti AG. Diese Parzelle liegt bereits heute in der Dienstleistungszone D. Der neue Zonenplan ermöglicht die Realisierung eines Hochhauses in gleicher Höhe (10 Geschosse) wie das 100 Meter östlich liegende Heller-Hochhaus. Das erlaubte Nutzungsmass darf dabei nicht erhöht werden. Am Ende der zur Freiburgstrasse gehörenden Sackstrasse liegt ein unüberbautes Grundstück in der gemischten Wohnzone WG, dessen Überbaubarkeit mittels neuer Baulinien erhöht wird. Die dazwischen liegenden Grundstücke werden von der Industrie- und Gewerbezone auch in die Zone D umgezont; die Bauklasse 4 und die ES III werden beibehalten. In der Zone D ist Wohnnutzung bis 50% erlaubt. Die Zuteilung in die geschlossene Bauweise erhöht die Überbaumöglichkeiten.

## Mehr Wohnraum

Die übrigen Grundstücke der bestehenden Bauzone werden der Wohnzone W zugeteilt. Der Mindestwohnanteil beträgt 90%. Dies mit Ausnahme der Gebäude an der Schlossstrasse, in denen ein ganzes Vollgeschoss Nichtwohnnutzung erlaubt ist. Die gemischte Wohnzone WG mit einem Mindestwohnanteil von 50% wird auf zwei Parzellen beschränkt. Mit Ausnahme des Heller-Hochhauses wird eine Bauklasse 4 festgelegt. Die ES II im Innern des Areals und die ES III entlang der Schlossstrasse bleiben unverändert.

## Grünflächen und Infrastruktur

Am östlichen Rand des Planungsgebiets führt ein Fuss-/Veloweg von der Schlossstrasse zur Weissensteinstrasse. Entlang dieses Wegs sind beiderseits grüne Zonen vorgesehen: östlich davon eine Freifläche für Familiengärten, westlich eine Schutzzone SZA, die mit einer waldartigen Hecke bestockt ist. Die vom Stadtrat beschlossene Überbauungsordnung sieht neue Fusswege und Trottoirs sowie Baumpflanzungen im Strassenraum vor. Der Zeitpunkt der Realisierung wird mit den Neubauvorhaben im Planungsperimeter koordiniert.

## Neubaupotenzial

In der Arbeitszone können etwa für 20000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (BGF) neue Gebäude errichtet und ca. 12000 m<sup>2</sup> BGF bestehende Bauten ersetzt werden, davon etwa zwei Drittel auf dem Marti-Areal. In der Wohnzone sind die meisten Gebäude bereits realisiert; hier besteht noch ein Potenzial von ca. 3000 m<sup>2</sup> BGF. Unter der Annahme, dass in der Arbeitszone ein kleiner Anteil Wohnnutzung realisiert wird, kann mit etwa 400 neuen Arbeitsplätzen und neuem Wohnraum für 200 Personen gerechnet werden. Neue Gebäude sind mit erneuerbaren Energien oder Wärmepumpen zu beheizen oder sie sind an das Gas- oder Fernwärmenetz anzuschliessen. Mit drei Grundeigentümern wurden Infrastrukturverträge abgeschlossen, die der Stadt ca. 40000 Franken an Mehrwertträgen für Infrastrukturvorhaben im Quartier einbringen sollen.

## Mitwirkung – Auflage – Genehmigung

Im Rahmen der Mitwirkungsaufgabe zum Zonenplan und der Überbauungsordnung wurden 6 Mitwirkungseingaben eingereicht. Die Vorlage findet die Akzeptanz im Quartier. Die während der öffentlichen Auflage eingereichte Einsprache wurde zurückgezogen.

## Argumente des Stadtrats für die Vorlage

- Der ESP Ausserholligen ist einer von drei Entwicklungsschwerpunkten (ESP) in der Stadt Bern. Das Gebiet ist durch den öffentlichen Verkehr ausgezeichnet erschlossen. Auch die Autobahnzufahrt und gute Veloverbindungen sorgen für einen guten Verkehrsanschluss. Das Gebiet verfügt also über einiges an Potenzial für einen Aufschwung.
- Wir schaffen mit diesem Geschäft die Bedingungen für 20 000m<sup>2</sup> an neuer Bruttogeschossfläche. Dabei sollen rund 400 neue Arbeitsplätze generiert und Wohnraum für 200 neue Einwohnende geschaffen werden. Gleichzeitig besteht im Perimeter Ausserholligen III bereits eine Wohnzone, diese wird nun verdichtet. Die Überbauungsordnung sieht vor, dass eine Aufwertung des Areals stattfinden soll. Es ist die Neuanpflanzung von Bäumen geplant, und es wird bessere Fusswege geben. Bestehende Anlagen wie Schrebergärten und Spielplätze werden erhalten bleiben.
- Mit diesem Geschäft schaffen wir die Voraussetzungen, damit auf diesem Areal bei der Schlosstrasse/Freiburgstrasse im Perimeter zur Weissensteinstrasse ein Hochhaus realisiert werden kann. Es darf bis zu 10 Geschosse umfassen und entspräche somit dem bestehenden Hochhauskonzept der Stadt Bern. Ob es realisiert wird, ist den Grundeigentümern überlassen.

### **Abstimmungsergebnis:**

**59 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen, 0 Enthaltungen**

# Antrag

Gestützt auf die vorliegende Abstimmungsbotschaft empfiehlt der Stadtrat den Stimmberechtigten mit 59 Ja- zu 0 Nein-Stimmen und bei 0 Enthaltungen folgenden

## Beschluss

zur Annahme:

1. Die Stadt Bern erlässt den Zonenplan Ausserholligen III, bestehend aus dem Plan Nr. 1339/2 vom 2. August 2007 mit Zonenvorschriften.
2. Die bisherige Zonenordnung im Planungsgebiet wird aufgehoben.

Bern, 29. November 2007

Im Namen des Stadtrats

Der Stadtratspräsident:  
Peter Bernasconi

Die Ratssekretärin:  
Dr. Annina Jegher