



Stadt Bern



Botschaft des Stadtrats an die Stimmberechtigten

Gemeindeabstimmung vom 21. Mai 2017

Erweiterungsneubau Volksschule
Pestalozzi: Baukredit

Überbauungsordnung
Uferschutzplan Abschnitt Neubrück

21. 05. 2017



3



Erweiterungsneubau Volksschule
Pestalozzi: Baukredit

17



Überbauungsordnung
Uferschutzplan Abschnitt Neubrücke



Erweiterungsneubau Volksschule Pestalozzi: Baukredit

Die Fachbegriffe	4
Das Wichtigste auf einen Blick	5
Die Ausgangslage	6
Das Projekt	8
Kosten und Finanzierung	13
Das sagt der Stadtrat	14
Beschluss und Abstimmungsfrage	15

Die Fachbegriffe

Basisstufe

Die Basisstufe umfasst den Kindergarten sowie die erste und zweite Klasse der Primarstufe. In Basisstufenklassen werden Kinder im Alter von vier bis acht Jahren gemeinsam unterrichtet. Der Unterricht orientiert sich am Entwicklungs- und Lernstand der Kinder (und nicht an ihrem Alter) und findet in flexiblen, altersgemischten Lerngruppen statt. Der Übergang von spielerischen Tätigkeiten zum aufgabenorientierten Lernen erfolgt fließend. Die durchmischten Klassen der Basisstufen stellen erhöhte Anforderungen an das Raumangebot und die Raumgestaltung. Der individuelle Unterricht erfordert grössere und flexibel nutzbare Schulräume.

MINERGIE

MINERGIE ist eine geschützte Marke für nachhaltiges Bauen, welche Neubauten oder Umbauten in Bezug auf Energieeffizienz zertifiziert. Der Standard MINERGIE-P bezeichnet und qualifiziert Bauten mit einem noch tieferen Energieverbrauch als MINERGIE. An MINERGIE-ECO-Bauten oder MINERGIE-P-ECO-Bauten werden zusätzliche Anforderungen punkto Nachhaltigkeit und Gesundheit gestellt. So wird beispiels-

weise Wert gelegt auf eine umweltfreundliche Herstellung der Baustoffe, auf möglichst schadstofffreie Materialien oder auf einfach trennbare Verbundstoffe.

Geschossfläche (GF)

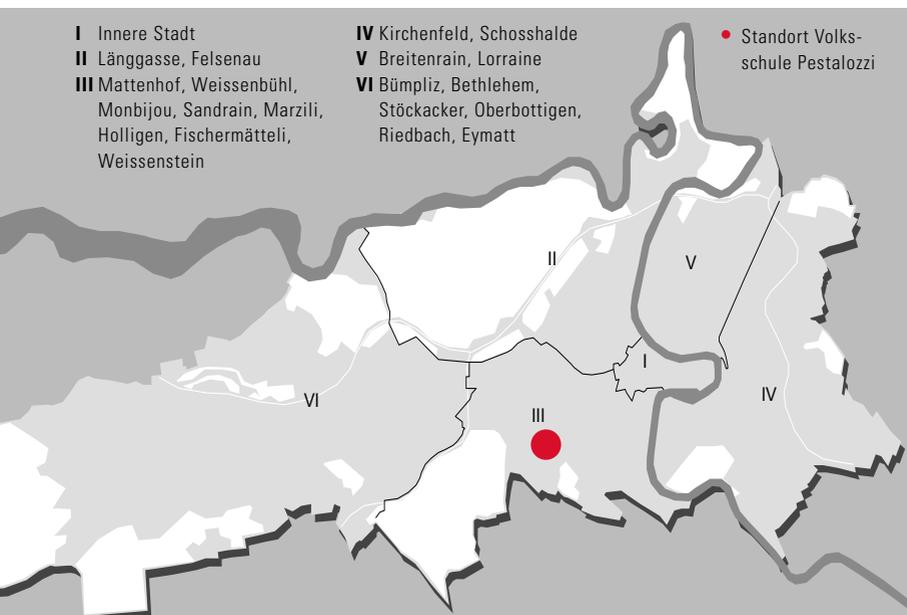
Die Geschossfläche eines Gebäudes ist die Summe aller Flächen, die der jeweiligen Nutzung (etwa für Wohnungen oder für das Gewerbe) dienen. Sie wird aus den Aussenabmessungen der einzelnen Geschosse ermittelt.

Baukostenplan (BKP)

Für die Erstellung von Kostenvoranschlägen, die Vergabe von Arbeiten an Handwerker und die Bauabrechnung erfassen Architekten und Generalunternehmer alle anfallenden Kosten für ein Bauprojekt im sogenannten Baukostenplan. Er ist in neun Hauptgruppen unterteilt und deckt alle am Bau vorkommenden Arbeitsbereiche ab.

Anlagekosten

Die Anlagekosten sind die Gesamtkosten eines Bauprojekts ohne Kostendachzuschlag für Kostenungenauigkeiten von in der Regel rund zehn Prozent.



Das Wichtigste auf einen Blick

Die Volksschule Pestalozzi benötigt mehr Schulraum und soll daher um einen Neubau erweitert werden. Das Bauprojekt sieht ein viergeschossiges Schulgebäude vor, welches Platz für sechs Basisstufenklassen bietet. Die Stimmberechtigten befinden mit dieser Vorlage über den entsprechenden Baukredit von 11,83 Millionen Franken.

Aufgrund steigender Kinderzahlen wird der Schulraum in der Volksschule Pestalozzi zunehmend knapp. Um den zusätzlichen Raumbedarf kurzfristig zu decken, wurden an zwei Standorten im Quartier Provisorien zugemietet. Beim benachbarten Schulhaus Munzinger wurde zudem ein Modulbau erstellt, der im Sommer 2016 bezogen werden konnte.

Stadtparzelle in unmittelbarer Nähe

Auf der Suche nach einer langfristigen Lösung prüfte die Stadt Bern mögliche Standorte für den Ausbau der Volksschule Pestalozzi. Aufgrund der Abklärungen entschied sie sich, eine unbebaute städtische Parzelle direkt gegenüber der bestehenden Schulanlage bebauen zu lassen. Dort befindet sich zurzeit ein Park, der von der nahen Schule und von der Quartierbevölkerung genutzt wird.

Neubau mit vier Geschossen

2014 schrieb die Stadt einen Projektwettbewerb aus. Das zum Bauprojekt weiterentwickelte Siegerprojekt «so vi di grosse» sieht einen Erweiterungsneubau im östlichen Teil der Parzelle vor. Dieser schafft Schulraum für sechs Basisstufenklassen. Das fast quadratische Gebäude umfasst vier Geschosse und ist ein Stahlbetonbau mit Holzfassade. Der Neubau wird dem Gebäudestandard MINERGIE-P-ECO entsprechen, wenig Betriebsenergie benötigen und geringe Energiekosten verursachen.

Aussenraum mit Parkqualitäten

Dank der Platzierung des Gebäudes im östlichen Teil der Parzelle bleibt ein angemessener und abwechslungsreicher Aussenraum. Dieser gliedert sich in verschiedene Flächen aus Mergel, Rasen und Hartbelag. Die Qualitäten des jetzigen Parks sollen weiterhin gut zur Geltung kommen. Die alten, geschützten Kastanienbäume bleiben daher wo möglich erhalten.

Schulwegsicherheit und Lärmschutz

Die Bauparzelle grenzt südlich an die BLS-Bahnlinie und nördlich an die Weissensteinstrasse. Daher werden der Schulwegsicherheit und dem Lärmschutz besondere Beachtung geschenkt. Verschiedene Massnahmen sorgen für ein sicheres und angenehmes Lernumfeld der Schülerinnen und Schüler.

Baukredit zur Genehmigung

Mit dieser Vorlage wird den Stimmberechtigten der Stadt Bern ein Baukredit von 11,83 Millionen Franken beantragt. Darin eingeschlossen ist ein Projektierungskredit von 1,75 Millionen Franken. Die Bauarbeiten dauern voraussichtlich von Juli 2017 bis Frühjahr 2019. Der Schulbetrieb läuft während dieser Zeit normal weiter. Ob die beiden zugemieteten Provisorien nach der Fertigstellung des Neubaus aufgelöst werden können, ist aufgrund weiterhin steigender Schülerzahlen zurzeit noch unklar.



Abstimmungsempfehlung des Stadtrats

Der Stadtrat empfiehlt den Stimmberechtigten, die Vorlage anzunehmen.

Die Ausgangslage

Aufgrund steigender Kinderzahlen benötigt die Volksschule Pestalozzi dringend zusätzlichen Schulraum. Das bestehende Schulgebäude bietet nicht mehr genügend Platz für alle Schülerinnen und Schüler. Abhilfe schaffen soll ein Neubau auf einer städtischen Parzelle gegenüber der Schulanlage Pestalozzi.

Im Schulkreis Mattenhof-Weissenbühl steigt die Zahl der Schülerinnen und Schüler stark an. Insbesondere die Volksschule Pestalozzi sowie die benachbarte Volksschule Munzinger sind beide vollständig ausgelastet. Um die Raumsituation zu verbessern, wurden in einem ersten Schritt in der Friedenskirche und später an der Kirchbergerstrasse im Eisenbahnerquartier Provisorien für insgesamt drei Kindergärten zugemietet. Auf der Munzingerwiese wurde parallel dazu ein Modulbau erstellt. Dieser Überbrückungsbau mit vier Klassenräumen konnte im Sommer 2016 bezogen werden.

Breite Standortabklärung

Diese Massnahmen vermögen die Raumprobleme der Volksschule Pestalozzi nur vorübergehend zu lösen. Das gilt umso mehr, als der Modulbau nur bis maximal 2024 genutzt werden kann. Die Stadt Bern sucht daher bereits seit längerer Zeit nach einer definitiven Lösung für den Ausbau der Volksschule Pestalozzi. In der Folge prüfte sie verschiedene Standorte für ein geeignetes Neubauprojekt.

In die Abklärungen miteinbezogen wurden:

- das Grundstück der bestehenden Schulanlage Pestalozzi;
- die städtische Parzelle an der Weissensteinstrasse direkt gegenüber der bestehenden Schulanlage Pestalozzi;
- die Wiese der Volksschule Munzinger;
- die Aussenfläche der Turnhalle Fischermätteli;
- das Hopfgut beim Cäcilienplatz.

Geeignete Stadtparzelle

Im Zuge der Standortabklärung wurde die benachbarte städtische Parzelle an der Weissensteinstrasse als Bauperimeter festgelegt. Darauf befindet sich zurzeit ein von der Schule und der Quartierbevölkerung genutzter Park mit Bäumen und einer Rasenfläche. Ausschlaggebend für diesen Standortentscheid war unter anderem die unmittelbare Nähe zum bestehenden Schulhaus Pestalozzi: Von der fraglichen Parzelle aus können die Schülerinnen und Schüler auf kurzem Weg die Tagesschule oder die Turnhalle in der bestehenden Schulanlage erreichen. Mit



Die heutige Situation am Schulstandort Pestalozzi: Zu sehen sind das bestehende Schulgebäude (rot), die drei Provisorien (blau) und der Bauperimeter für den Erweiterungsneubau (grün). Die Provisorien von oben nach unten: Kindergarten Friedenskirche, Modulbau Munzingerwiese, Doppelkindergarten Kirchbergerstrasse.

dem geplanten Neubau kann ein wichtiger Beitrag zur Bewältigung der bestehenden Schulraumknappheit geleistet werden.

Anspruchsvolle Projektierung

In einem nächsten Schritt schrieb die Stadt 2014 einen Wettbewerb für das Bauprojekt aus. Erschwerend für die Projektierung waren der geschützte Baumbestand sowie die südlich angrenzende BLS-Bahnlinie mit einer drei Meter hohen Stützmauer. Der zwischen Bahnstrecke und Strasse gelegene Wettbewerbsperimeter ist zudem erheblichen Lärmimmissionen ausgesetzt.

Änderung des Zonenplans

Das Grundstück, auf dem der Erweiterungsneubau erstellt wird, befindet sich heute in der Zone für öffentliche Nutzungen (Freifläche FA). Um das Bauvorhaben realisieren zu können, muss es in die Freifläche FC umgezont werden, welche eine deutlich höhere Ausnutzung ermöglicht. Der Gemeinderat stimmte dieser geringfügigen Zonenplanänderung im Februar 2016 zu. Während der öffentlichen Auflage wurde gegen die Umzonung keine Einsprache erhoben. Die Genehmigung durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) wurde erteilt.

Entwicklung der Schülerzahlen

Der Schulkreis Mattenhof-Weissenbühl (bestehend aus den vier verschiedenen Schulstandorten Marzili/Sulgenbach, Brunnmatt/Steigerhubel, Munzinger und Pestalozzi) steht vor einem markanten Anstieg der Schülerzahlen. In den nächsten fünf Jahren ist mit 360, in den fünf Jahren danach nochmals mit 290 zusätzlichen Schülerinnen und Schülern zu rechnen. Damit steigt die Gesamtzahl in den nächsten zehn Jahren um einen Drittel an. An den Schulstandorten Marzili/Sulgenbach und Brunnmatt/Steigerhubel sorgen grössere Bauprojekte wie beispielsweise die Areale Gaswerk, Warmbächli oder Mutachstrasse für höhere Schülerzahlen. Am Schulstandort Pestalozzi ist der Anstieg vorwiegend auf das sogenannte «innere Wachstum» des Quartiers zurückzuführen. Gemeint sind die steigenden Geburtenzahlen, aber auch die Tendenz, dass junge Familien vermehrt in der Stadt leben wollen. Aufgrund dieser Entwicklung wird der geplante Neubau nicht den ganzen Schulraumbedarf abdecken können. Die Stadt sucht daher zusätzliche Lösungen. In Frage kämen allenfalls der Ausbau des Estrichs der bestehenden Schulanlage Pestalozzi oder ein Neubau beim Hopfgut. Für beide Standorte wurden Machbarkeitsstudien in Auftrag gegeben, die Resultate stehen jedoch noch aus.



Die städtische Parzelle, auf welcher der Erweiterungsneubau realisiert werden soll: Sie liegt direkt gegenüber dem bestehenden Schulhaus Pestalozzi. Begrenzt wird die Parzelle links von der Weissensteinstrasse und rechts von der BLS-Bahnlinie.

Das Projekt

Das Bauprojekt sieht einen viergeschossigen Stahlbetonbau mit Holzfassade vor. Seine Räumlichkeiten bieten Platz für sechs Basisstufenklassen. Ein hoher Gebäudestandard sorgt für einen geringen Energieverbrauch. Der Aussenraum wird abwechslungsreich gestaltet. Die Kastanienbäume bleiben mehrheitlich erhalten.

Im Rahmen des 2014 ausgeschriebenen Projektwettbewerbs wurden insgesamt 49 Vorschläge für den Erweiterungsneubau der Volksschule Pestalozzi eingereicht. Das Projekt «so wi di grosse» der spaceshop Architekten GmbH aus Biel überzeugte die Jury am meisten. Seine Vorzüge sind insbesondere die gute städtebauliche Einordnung des Gebäudes in die bestehende Umgebung und die optimale Anordnung des Neubaus, die trotz engen Platzverhältnissen einen angemessenen Aussenraum ermöglicht. Das Siegerprojekt wurde in der Folge zum Bauprojekt weiterentwickelt.

Massiver Bau mit Holzfassade

Das neue Gebäude ist ein viergeschossiger, unterkellierter Stahlbetonbau mit Holzfassade und Glaselementen. Seine fast quadratische Form wird durch die leicht geknickten Fassaden (siehe Grundriss am Ende dieses Kapitels) und das sanft geneigte Dach abgerundet. Der Baugrund ist nur wenig belastbar. Das Gebäude wird deshalb auf Pfählen gebaut. Betonwände auf allen Geschossen und ein massiver Liftkern sorgen für die Stabilität des Gebäudes. Zudem sind sämtliche Wände tragend ausgebildet. Die Fassadenkonstruktion wird aussen gedämmt und

mit einer Holzverkleidung umhüllt. Die Fussböden im Bereich der Klassenzimmer sind ebenfalls in Holz ausgeführt. Die drei oberen Geschosse verfügen über grosse Balkone, die viel Licht ins Gebäude lassen und den Innenraum erweitern. Zahlreiche Fenster sorgen für eine optimale Sicht nach draussen. Storen gewährleisten den Sonnen- und Blendschutz. Das Gebäude ist mit einem Personenlift ausgestattet und vollständig hindernisfrei erschlossen.

Geringe Energiekosten

Grosser Wert wird auf die Ökologie und die Nachhaltigkeit gelegt. Der Neubau soll dem Gebäudestandard MINERGIE-P-ECO entsprechen (siehe Kapitel «Fachbegriffe»). Dank optimal gedämmter Gebäudehülle, kompakter Bauweise und effizienter Haustechnik wird das Gebäude wenig Betriebsenergie benötigen und entsprechend geringe Energiekosten verursachen. Beheizt wird das Schulgebäude über eine Wärmepumpe mit fünf Erdsonden. Die Wärmeverteilung erfolgt über eine Fussbodenheizung. Auch der Warmwasserbedarf wird über die Wärmepumpe abgedeckt. Auf dem Dach wird zudem eine kleine Photovoltaikanlage installiert. Das Gebäude verfügt über eine mechanische Lüftung, den-



So wird der Erweiterungsneubau der Volksschule Pestalozzi aussehen. Gut zu erkennen sind die grossen Balkone auf der Westseite des Gebäudes. Der Zugang zum Gebäude erfolgt von der Weissensteinstrasse her.

noch können die Fenster von Hand geöffnet werden. In den Nutzräumen und Gängen werden ausschliesslich Leuchtkörper mit hoher Energieeffizienz eingesetzt.

Konsequente Bauteiltrennung

Das Bauprojekt berücksichtigt die Kriterien der sogenannten Systemtrennung. Das bedeutet: Rohbau, Haustechnik und Innenausbau werden unabhängig voneinander ausgeführt. So sind beispielsweise die Haustechnikinstallationen weitgehend in den Schrankeinbauten installiert und bleiben dadurch unabhängig von der statischen Struktur. Muss später eine Reparatur vorgenommen oder ein Einzelteil ersetzt werden, so ist dies jederzeit und ohne grossen Zusatzaufwand möglich – ohne dass beispielsweise eine Wand aufgespitzt werden muss.

Abwechslungsreicher Aussenraum

Die Qualitäten des bestehenden Parks auf der Bauparzelle werden so gut wie möglich erhalten. Die Fläche zwischen Strasse und Bahnlinie ist eher knapp. Dank der kompakten Gebäudefläche bleibt dennoch genügend Platz für einen angemessenen und den Vorgaben entsprechenden Aussenraum. Massgeblich zur Qualität des Geländes tragen die alten Kastanienbäume bei. Die Mehrheit dieser geschützten Bäume bleibt erhalten. Besonderes Augenmerk gilt bei den Bauarbeiten dem Wurzelschutz. Auch Teile der bestehenden Hecke bleiben erhalten. Auf dem westlichen Mergelplatz unter den Kastanienbäumen werden diverse Spielgeräte, ein Sandbereich sowie Sitzbänke das Spielangebot bereichern. Der Hauptzugang zum Gebäude befindet sich auf Trottoirniveau an der Weissensteinstrasse. Der Eingang ist teilweise überdacht. Zwischen dem Schulhaus und dem alten Baumbestand im westlichen Teil erstreckt sich ein vielseitig nutzbarer Rasenbereich. Von der Vor-

platzzone führt eine flache Rampe hinab auf die untere Gartenebene. Auf der anderen Seite führen Stufen zum erhöhten Mergelplatz. Sie bieten den Kindern interessante Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten. Die Flächen beim Eingang und ein Teil des Spielbereichs sind aus Hartbelag. Die übrigen Bereiche bestehen aus Rasenflächen und Kiesbelägen.

Sicheres und angenehmes Umfeld

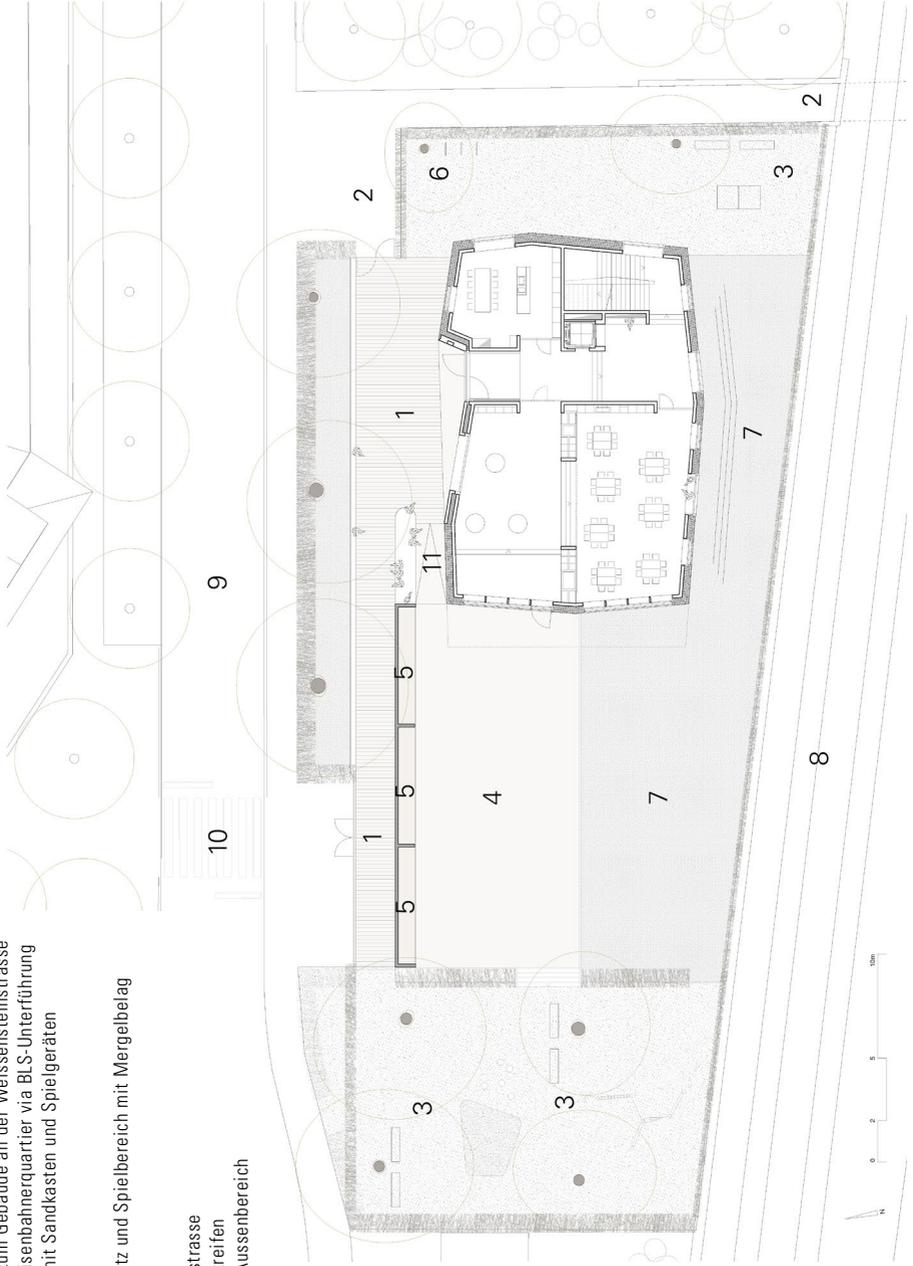
Die unmittelbare Nähe zu Strasse und Bahnlinie erfordert sorgfältige Massnahmen in Bezug auf die Sicherheit und den Lärmschutz. So wird zum Beispiel der Warteraum vor dem Fussgängerstreifen vergrössert. Bei der Überquerung der Weissensteinstrasse bietet die bestehende Lichtsignalanlage den Schulkindern bereits heute optimalen Schutz. Der Hauptzugang zur Anlage wird übersichtlich und grosszügig gestaltet. Vom südlich gelegenen Eisenbahnerquartier sichert die bestehende Bahnunterführung den Schulweg. Der vollständig eingezäunte Aussenraum bildet für die Schulkinder einen sicheren Pausenplatz. Eine halbhohe Gartenmauer entlang der Weissensteinstrasse trennt den Aussenraum vom öffentlichen Trottoir. Im Innern der Mauer können die Aussenspielgeräte untergebracht werden, zudem schirmt sie den Lärm ab. Dreifach verglaste Fenster dämmen den Aussenlärm und sorgen für eine angenehme Unterrichtssituation im Neubau.

Bewusst keine Parkplätze

Aufgrund des knappen Aussenraums sind auf dem Schulgelände, ausser einem Parkfeld für Anlieferungen, keine zusätzlichen Parkplätze vorgesehen. Schülerinnen und Schüler der Basisstufe dürfen aus Gründen der Sicherheit noch nicht mit dem Fahrrad zur Schule fahren. Deshalb sind nur zehn überdachte Veloparkplätze für Lehrpersonen sowie Besucherinnen und Besucher geplant.

Der Umgebungsplan:

- 1 Hauptzugang zum Gebäude an der Weissensteinstrasse
- 2 Zugang vom Eisenbahnerquartier via BLS-Unterführung
- 3 Spielbereich mit Sandkasten und Spielgeräten
- 4 Allwetterplatz
- 5 Geräteräume
- 6 Veloabstellplatz und Spielbereich mit Mergelbelag
- 7 Rasenflächen
- 8 BLS-Bahnlinie
- 9 Weissensteinstrasse
- 10 Fussgängerstreifen
- 11 Rampe zum Aussenbereich



Eigenständiger Schulbetrieb

Der Erweiterungsneubau soll ein eigenständiges Schulhaus sein und über alle nötigen Räume verfügen. Die Schulkinder der Basisstufe besuchen den Unterricht grundsätzlich im neuen Gebäude. Einzig für den Turnunterricht und den Besuch der Tagesschule müssen sie in die benachbarte Schulanlage Pestalozzi wechseln.

Normaler Schulbetrieb

Unter dem Vorbehalt, dass die Baubewilligung rechtzeitig erteilt wird, beginnen die Bauarbeiten im Juli 2017 und dauern bis Frühjahr 2019. Der Unterricht kann während dieser Zeit normal weitergeführt werden. Insbesondere jene Klassen, welche zurzeit im Modulbau unterrichtet werden, ziehen in den Neubau. Der Modulbau soll wieder abgebaut werden. Aufgrund der weiterhin steigenden Schülerinnen- und Schülerzahlen ist aber noch unklar, ob die beiden Provisorien an der Kirchbergerstrasse und bei der Friedenskirche aufgelöst werden können.

Das neue Raumangebot

Der Erweiterungsneubau der Volksschule Pestalozzi bietet Platz für sechs Basisstufenklassen. Sie sind paarweise in allen drei Obergeschossen untergebracht. Die folgenden Räume stehen im Neubau zur Verfügung:

- sechs Klassenzimmer mit je einem Gruppenraum für die Basisstufe
- ein Mehrzweckraum mit Gruppenraum
- ein Fachraum für das Gestalten
- zwei Fachräume für die integrative Förderung
- ein Lehrerbereich
- Sanitär- und Putzräume sowie Neben- und Lagerräume



Helles und angenehmes Lernumfeld: eines der sechs Klassenzimmer im Erweiterungsneubau der Volksschule Pestalozzi.

Die Kennzahlen des Projekts

Baubeginn: Juli 2017

Bauende: Frühjahr 2019

Geschossfläche: 2 019 Quadratmeter

Gebäudevolumen: 7 566 Kubikmeter

Anlagekosten: 10,9 Millionen Franken

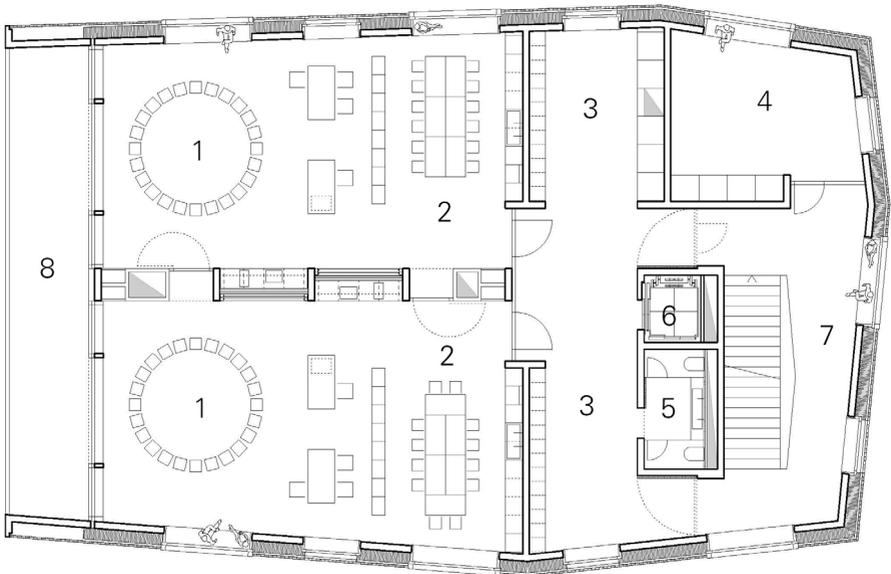
(inklusive Projektierungskredit von
1,75 Millionen Franken)

Baukredit: 11,83 Millionen Franken
(inklusive Kostendachzuschlag von
930 000 Franken)

Bauherrenvertretung: Hochbau Stadt Bern

Grundriss eines der drei Obergeschosse: In jedem sind zwei Basisstufenklassen untergebracht, welche über je ein Klassenzimmer mit einem Gruppenraum verfügen. Die Anordnung der Räume:

- 1 Klassenzimmer
- 2 Gruppenraum
- 3 Garderoben
- 4 Besprechungsraum
- 5 WC-Anlage
- 6 Lift
- 7 Treppenanlage
- 8 Balkon



Kosten und Finanzierung

Die Anlagekosten für den Erweiterungsneubau der Volksschule Pestalozzi belaufen sich gemäss Baukostenplan auf 10,9 Millionen Franken. Der Kostenvoranschlag zum Bauprojekt weist eine Genauigkeit von plus/minus zehn Prozent auf. Das Kostendach beträgt somit 11,83 Millionen Franken.

Die nachfolgende Tabelle zeigt, wie sich die Baukosten für den Erweiterungsneubau der Volksschule Pestalozzi auf die Kostenpositionen gemäss Baukostenplan verteilen. Im Baukredit enthalten ist der Projektierungskredit von 1,75 Millionen Franken. Um allfällige Kostenun- genauigkeiten auffangen zu können, wird zusätz- lich zu den Anlagekosten ein Kostendach- zuschlag von 930 000 Franken eingerechnet.

Der angestrebte Standard MINERGIE-P-ECO stellt hohe Ansprüche an das neue Gebäude und erfordert höhere Investitionskosten. Letztere zahlen sich jedoch durch tiefere Betriebs- und Unterhaltskosten wieder aus. Im Vergleich zu anderen, bereits realisierten Projekten bewegen sich die Gebäudekosten in einem vertretbaren Rahmen. Zusätzliche Kosteneinsparungen könn- ten nur durch wesentliche Qualitätsminderun-

gen oder durch eine Verkleinerung des Rauman- gebots erreicht werden. Für den Erweiterungs- neubau der Volksschule Pestalozzi fallen Raum- kosten von 393 636 Franken pro Jahr an.

Entnahme aus Spezialfinanzierung

Knapp zehn Prozent der aus den Investiti- onskosten von 11,83 Millionen Franken re- sultierenden jährlichen Abschreibungen sol- len durch entsprechende Entnahmen aus der Spezialfinanzierung Schulbauten finan- ziert werden. Diese wurde aus dem Ertrags- überschuss 2015 gespiesen und bezweckt die Vorfinanzierung von Investitionen im Be- reich Schulbauten. Über Entnahmen aus der Spezialfinanzierung beschliesst das für die Genehmigung des Investitionskredits zu- ständige Organ bei der jeweiligen Kreditver- gabe.

Baukosten (gemäss Baukostenplan BKP)

		Fr.
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	869 000.00
BKP 2	Gebäude	7 079 000.00
BKP 3	Betriebseinrichtungen	69 000.00
BKP 4	Umgebungsarbeiten	859 000.00
BKP 5	Baunebenkosten (inklusive Bauherrenhonorare und Reserven)	1 560 000.00
BKP 9	Ausstattung	464 000.00
Total Anlagekosten		10 900 000.00
Kostendachzuschlag	(10 Prozent auf BKP 1–4 und BKP 9)	930 000.00
Baukredit (Kostendach)		11 830 000.00

Das sagt der Stadtrat

Argumente aus der Stadtratsdebatte

Für die Vorlage

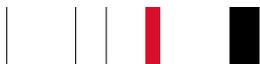
+ Der Schulkreis Mattenhof-Weissenbühl benötigt zusätzlichen Schulraum. Mit dem geplanten vierstöckigen Neubau wird genügend Innen- und Aussenraum geschaffen. Zugleich bietet der modulartige Bau den Lehrpersonen die Möglichkeit, den Raum bedürfnisgerecht zu nutzen und zu gestalten.

+ Die Erweiterung der Schulanlage ist aus städtebaulicher Sicht eine gute Lösung. Mit den vorgesehenen Balkonen wird der Aussenraum optimal genutzt und den Schülerinnen und Schülern steht trotz der knappen Platzverhältnisse eine angemessene Aussenfläche zur Verfügung.

+ Die Kosten von 11,8 Millionen Franken für den Neubau sind vertretbar. Zur Finanzierung der Abschreibungen werden rund 3 Millionen Franken aus der Spezialfinanzierung Schulbauten verwendet. Dies ist finanzpolitisch sinnvoll und entspricht dem Zweck der Spezialfinanzierung.

Gegen die Vorlage

- Es sind keine Argumente gegen die Vorlage genannt worden.



Abstimmungsergebnis im Stadtrat

60 Ja
0 Nein
0 Enthaltungen

Das vollständige Protokoll der Stadtratssitzung vom 16.02.2017 ist einsehbar unter www.ris.bern.ch/sitzungen.aspx

Beschluss und Abstimmungsfrage

Beschluss des Stadtrats vom 16. Februar 2017

1. Für den Erweiterungsneubau der Volksschule Pestalozzi wird ein Baukredit von Fr. 11 830 000.00 zulasten der Investitionsrechnung, Konto PB13-032, bewilligt. Der Projektierungskredit von Fr. 1 750 000.00 ist im Baukredit enthalten.
2. Zur teilweisen Finanzierung der Abschreibungen des Erweiterungsneubaus Volksschule Pestalozzi werden Fr. 2 960 000.00 in der «Spezialfinanzierung Schulbauten» reserviert. Ab Inbetriebnahme wird dieser Betrag linear über 25 Jahre als ausserordentlicher Ertrag zu Gunsten der Erfolgsrechnung aufgelöst, was zu einer jährlichen Entlastung der Erfolgsrechnung von Fr. 118 400.00 führt.

3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Der Stadtratspräsident:
Christoph Zimmerli

Der Ratssekretär:
Daniel Weber

Abstimmungsfrage

Wollen Sie die Vorlage «Erweiterungsneubau Volksschule Pestalozzi: Baukredit» annehmen?

Haben Sie Fragen zur Vorlage?

Auskunft erteilt

Hochbau Stadt Bern
Bundesgasse 33
3011 Bern

Telefon: 031 321 66 11
E-Mail: hochbau@bern.ch

Überbauungsordnung Uferschutzplan Abschnitt Neubrück

Die Fachbegriffe **18**

Das Wichtigste auf einen Blick **19**

Die Ausgangslage **20**

Die Inhalte der
Überbauungsordnung **22**

Der Nutzungszonenplan **25**

Der Überbauungs-
und Uferschutzplan **26**

Die Vorschriften zur
Überbauungsordnung **28**

Das sagt der Stadtrat **31**

Beschluss und
Abstimmungsfrage **32**



Die Fachbegriffe

Überbauungsordnung (UeO)

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

Zonen für öffentliche Nutzungen

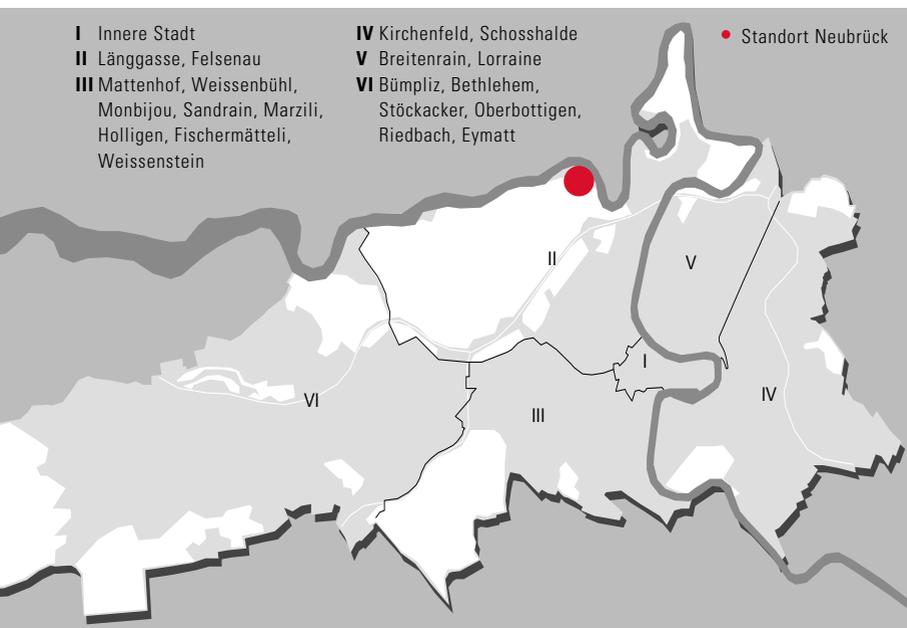
Zonen für öffentliche Nutzungen (Freiflächen F) sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt und müssen deshalb von privater Überbauung freigehalten werden. Sie werden unterschieden nach der zulässigen Ausnutzung, welche das Verhältnis zwischen der baubaren Geschossfläche und der vorhandenen Grundstücksfläche festlegt. Die Zone FA umfasst Grundstücke für stark durchgrünte Anlagen mit einer Ausnutzung von 0,1. Die Zonen FB bis FD sind für überbaute Grundstücke vorgesehen. Die Zone FC beschränkt die Ausnutzung auf 1,2. In der Zone FD hingegen richtet sich das Nutzungsmass nach dem bewilligungsfähigen Bauprojekt.

Schutzzonen (SZ)

Schutzzonen (SZ) umfassen Gebiete von besonderer landschaftlicher, städtebaulicher oder ökologischer Bedeutung. In der SZ A gilt ein Bauverbot für nicht standortgebundene Bauten. Bestehende Bauten dürfen in einem bestimmten Mass verändert und erweitert werden. In der SZ B dürfen auch neue Bauten erstellt werden, wenn sie dem Schutzzweck (Landschafts- und Ortsbildschutz) dienen oder diesen nicht wesentlich schmälern.

Einwohnerwerte

Mit Einwohnerwerten lässt sich die Belastung einer Abwasserreinigungsanlage (ARA) bestimmen. Einwohnerwerte werden aus der Schmutzwasserbelastung pro Einwohner im Einzugsgebiet der ARA zuzüglich der Belastung aus Industrie und Gewerbe berechnet. Man geht davon aus, dass jede Person eine gewisse Menge Abwasser verursacht. Die Schmutzwasserbelastung aus Industrie und Gewerbe wird daher umgerechnet in die Belastung durch eine Einzelperson.



Das Wichtigste auf einen Blick

Die Abwasserreinigungsanlage der Stadt und Region Bern stösst an ihre Kapazitätsgrenzen. Damit sie die Belastungszunahme der nächsten Jahrzehnte bewältigen kann, muss sie ausgebaut werden. Eine Umzonung bietet die planungsrechtliche Voraussetzung für den Ausbau. Die Stimmberechtigten befinden mit dieser Vorlage über die entsprechende Überbauungsordnung.

Die Abwasserreinigungsanlage (ARA) am Standort Neubrück ist die mit Abstand grösste ARA im Kanton Bern. Sie befindet sich direkt an der Aare auf städtischem Boden und klärt die Abwässer von zwölf Aktionärs- und Vertragsgemeinden aus der Region. Das Bevölkerungswachstum sowie neue und verschärfte gesetzliche Vorgaben führen dazu, dass die Anlage weiter ausgebaut werden muss.

Kapazitätsgrenzen erreicht

Die Abwässer von rund 220 000 Einwohnerinnen und Einwohnern gelangen in die ARA. Dazu kommt das Abwasser der Pendler sowie der Industrie- und Gewerbebetriebe. Insgesamt ergibt sich heute eine Belastung von 350 000 Einwohnerwerten (siehe Kapitel «Fachbegriffe»). Obwohl die ARA kontinuierlich ausgebaut wurde, hat sie bei der biologischen Reinigungsstufe ihre Kapazitätsgrenze erreicht.

Ausbau nötig

Wie beispielsweise Prognosen zum Bevölkerungswachstum zeigen, wird die Belastung der ARA auch in Zukunft zunehmen. Ein schrittweiser Ausbau der Betriebsanlage ist deshalb notwendig, um die Abwasserreinigung der Stadt und Region Bern weiterhin zu gewährleisten. Aus diesem Grund prüfte die Betreiberin der ARA zusammen mit städtischen Stellen verschiedene Entwicklungsmöglichkeiten. Es zeigte sich, dass die notwendigen Neu- und Erweiterungsbauten am bestehenden Standort

realisiert werden können. Dazu muss das heutige Gelände dichter bebaut werden. Zusätzlich soll die Anlage auf einem angrenzenden, bisher unbebauten Areal erweitert werden.

Umzonung des Betriebsareals

Damit das Areal der ARA wie geplant dichter bebaut und erweitert werden kann, ist eine Umzonung nötig. Das Betriebsareal der ARA ist heute als Zone für öffentliche Nutzungen Freifläche FC (siehe Kapitel «Fachbegriffe») ausgewiesen. Sowohl das bestehende Betriebsareal als auch das angrenzende Reserveareal sollen neu der Zone FD zugewiesen werden. Diese Zone lässt den nötigen Spielraum für die Verdichtung und Erweiterung zu.

Denkmal- und Uferschutz

Die historisch wertvollen Gebäude an der Neubrück bleiben denkmalgeschützt. Entlang der Aare wird die Uferschutzzone erweitert und der Uferweg soll vervollständigt werden. Die Aussenräume sollen naturnah gestaltet werden, wobei bestehende Hecken und Gehölze möglichst erhalten bleiben.

Abstimmung zu Überbauungsordnung

Die neue Überbauungsordnung schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für die künftige innere Verdichtung und Erweiterung der ARA. Weil es sich um eine Änderung der baurechtlichen Grundordnung handelt, entscheiden die Stimmberechtigten über die Vorlage.



Abstimmungsempfehlung des Stadtrats

Der Stadtrat empfiehlt den Stimmberechtigten, die Vorlage anzunehmen.

Die Ausgangslage

Die wachsende Bevölkerung führt zu einer höheren Schmutzwasserbelastung. Neue und verschärfte Gesetze steigern zudem die Anforderungen an die Abwasserreinigung. Um eine höhere Kapazität und die Funktionsfähigkeit zu gewährleisten, muss die ARA dichter bebaut und erweitert werden.

Die ARA am Standort Neubrücke an der Aare wird seit 1967 betrieben. Das Betriebsareal liegt auf einem ehemaligen Landwirtschaftsgut an einem der tiefstgelegenen Punkte der Stadt Bern. Bei der Inbetriebnahme war die Anlage auf eine Abwasserfracht von 233 000 Einwohnerwerten ausgelegt. Mit kontinuierlichen Ausbaumaßnahmen konnten die Kapazitäten der einzelnen Reinigungsstufen gesteigert werden. Im Bereich der biologischen Reinigung liegt die heutige Belastung von 350 000 Einwohnerwerten bei grossen Abwassermengen zeitweise bereits über der Kapazitätsgrenze.

Die ara region bern ag

Bis 1996 erfüllte die Stadt die öffentliche Aufgabe der Abwasserreinigung selbst. Die damalige ARA Bern-Neubrücke war Teil der Stadtverwaltung. Seither wird die ARA von der ara region bern ag betrieben. Das Aktienkapital von 60 Millionen Franken befindet sich vollständig im Besitz der zehn Aktionärgemeinden. Es sind dies: Allmendingen, Bern, Bremgarten, Frauenkappelen, Kehrsatz, Kirchlindach, Köniz, Meikirch, Muri und Wald. Zusätzlich reinigt die ARA die Abwässer von zwei Vertragsgemeinden.

Bevölkerungszuwachs und neue Vorschriften

Das Bevölkerungswachstum und die Zunahme der Industrieabwässer im Einzugsgebiet der ARA erhöhen einerseits die Kapazitätsanforderungen. Laut einer Prognose aus dem Jahr 2015

wächst die Belastung bis 2020 um neun Prozent und bis 2035 um 18 Prozent. Andererseits führen neue und verschärfte Vorschriften der Umweltgesetzgebung des Bundes zu immer wieder neuen Prozessabläufen. So sind beispielsweise zusätzliche Reinigungsstufen für Mikroverunreinigungen und allenfalls für Nanopartikel erforderlich.

Schrittweiser Ausbau nötig

Um eine Kapazitätserhöhung zu ermöglichen und die Funktionsfähigkeit der ARA zu sichern, ist ein schrittweiser Ausbau nötig, wobei die volle Leistungsfähigkeit der bestehenden Anlagen jederzeit gewährleistet sein muss. Die Betreiberin der ARA prüfte deshalb gemeinsam mit mehreren städtischen Amtsstellen unter Berücksichtigung von betrieblichen, wirtschaftlichen sowie ökologischen Aspekten verschiedene Entwicklungsmöglichkeiten des Areals.

Verdichtung und Erweiterung

Die Prüfung ergab, dass der nötige Ausbau am jetzigen Standort realisiert werden kann, wenn das bestehende Betriebsgelände dichter bebaut wird und die ARA gleichzeitig ein angrenzendes, bis anhin unbebautes Reserveareal beansprucht. Vorgesehen sind unter anderem ein Neubau für die Phosphorrekycling sowie Anlagen für die Strassenschlammaufbereitung und die Filtration auf dem Erweiterungsareal westlich der Neubrückestrasse.

Planungsrechtliche Voraussetzungen

Für das Betriebsareal der ARA besteht eine gültige Überbauungsordnung und Uferschutzplanung. Darin ist beispielsweise das angrenzende Reserveareal bereits mit der Zweckbestimmung für die Erweiterung der ARA ausgewiesen. Um eine Umzonung vornehmen zu können, muss eine neue Überbauungsordnung mit angepasstem Uferschutzplan erlassen werden. Sie schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für den geplanten Ausbau der ARA.

Zusätzliche Rahmenbedingungen

Für die Entwicklung der ARA gibt es einige wichtige Bestimmungen, die es bei der Planung zu beachten galt. Da die ARA direkt an der Aare liegt, müssen die Vorschriften zum Gewässerraum und zum Uferschutz von Bund und Kanton Bern berücksichtigt werden. Diese sehen verschiedene Baubeschränkungen vor. Ausserdem befinden sich die Anlagen der ARA in unmittelbarer Nähe zu denkmalgeschützten Gebäuden sowie historischen Verkehrswegen. Die Planung muss deshalb auch den Anliegen des Denkmalschutzes Rechnung tragen.

Luftbild des Betriebsareals: Die ARA am Standort Neubrück liegt direkt an der Aare an einem der tiefstgelegenen Punkte der Stadt Bern. Die Betriebsanlage wurde zwar kontinuierlich ausgebaut, zusätzliche Erweiterungen sind jedoch nötig.



Die Inhalte der Überbauungsordnung

Voraussetzung für den Ausbau der ARA ist eine neue Überbauungsordnung. Durch die Umzonung des Betriebsareals sowie eines Reserveareals besteht mehr Spielraum für die Bebauung. Entlang der Aare wird der Uferschutz erweitert. Historisch bedeutende Gebäude bei der Neubrück bleiben erhalten.

Aufgrund des Entscheids für eine Kombination aus innerer Verdichtung und Erweiterung des Betriebsgeländes der ARA wurde ein Masterplan erarbeitet. Dieser zeigt die verschiedenen geplanten Bauvolumen und Gebäudenutzungen auf. Der Masterplan diene in der Folge als Grundlage für die Ausarbeitung der Überbauungsordnung.

Höheres Nutzungsmass

Nach der geltenden Überbauungsordnung befindet sich das heutige Betriebsareal in der Zone für öffentliche Nutzungen Freifläche FC, das unbebaute Reserveareal westlich der Neubrückstrasse in der Zone FA. Die Vorschriften dieser beiden Zonen legen die maximal zulässige Ausnutzung fest. Mit der neuen Überbauungsordnung sollen beide Areale in die Zone FD umgezont werden, in welcher mehr Spielraum für die Bebauung besteht (siehe Nutzungszonenplan). Das zulässige Nutzungsmass der Zone FD richtet sich im Wesentlichen nach dem bewilligungsfähigen Bauprojekt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist pro Sektor im Überbauungsplan definiert. Sie beträgt zwischen 10 und 20 Meter je nach Lage. Die Gestaltung von Neubauten und Erschliessungsanlagen ist grund-

sätzlich frei. Allerdings sind sie gut auf die Gesamtanlage abzustimmen und angemessen in das Landschaftsbild des Aaretals zu integrieren.

Bewilligungsverfahren folgen

Die ordentlichen Bewilligungsverfahren für die einzelnen im Masterplan aufgelisteten Ausbauvorhaben folgen zu einem späteren Zeitpunkt. In einem Nachtrag zur Planungsvereinbarung zwischen der Stadt Bern und der Grundeigentümerschaft vom 12. August 2014 wird geregelt, dass die Anordnung, Einpassung und Gestaltung der Bauprojekte jeweils mit einem qualitätssichernden Verfahren – beispielsweise durch Architekturwettbewerbe – sichergestellt werden.

Waldrodung für Rechengebäude

Im Südosten des Betriebsgeländes befindet sich das Rechengebäude mit den Rechen für die grobe Filterung des Schmutzwassers. Das Gebäude muss ersetzt werden, um den Anschluss neuer Zuleitungen zu ermöglichen. Da der Betrieb der ARA jederzeit gewährleistet sein muss, kann das bestehende Rechengebäude erst zurückgebaut werden, wenn das neue erstellt und in Betrieb genommen wurde. Dessen Standort



Das Reserveareal neben der Neubrückstrasse soll für den Bau von Erweiterungsanlagen umgezont werden. Entlang des Waldrands wird ausserdem der Uferweg fortgeführt.

unmittelbar neben dem heutigen Gebäude ist zwingend vorgegeben. Die bestehenden Zuleitungen führen an diesen Ort und auch die nachfolgenden Reinigungsprozesse können nur von hier aus bedient werden. Deshalb müssen für den Neubau ungefähr 840 Quadratmeter Wald direkt neben dem bestehenden Rechengebäude gerodet werden. Eine Ersatzaufforstung erfolgt in der Gemeinde Wald.

Naturnahe Aussenräume

Die Umgebungsgestaltung trägt dazu bei, dass sich Neubauten und Erschliessungsanlagen optimal in die Gesamtanlage und die Landschaft im Aaretal einfügen. Damit sich die geplanten Bauten auf dem Reserveareal westlich der Neubrückstrasse gut in die Umgebung einfügen, soll das Gelände dort abgetragen werden. Die Aussenräume sollen wo möglich unversiegelt belassen und naturnah gestaltet werden. Mindestens 50 Prozent der unbebauten Fläche müssen begrünt werden. Die im Überbauungsplan bezeichneten Hecken und Feldgehölze sind geschützt und grundsätzlich zu erhalten. Falls sie wegen eines Bauvorhabens entfernt werden müssen, so sind im entsprechenden Baubewilligungsverfahren Ersatzflächen auszuweisen.

Erweiterter Uferschutz

Ausgebaut wird zudem der Uferschutz. Bisher reichte das Betriebsgelände der ARA direkt bis an die Aare. In der neuen Überbauungsordnung wird der Bereich zwischen dem Betriebsareal und der Aare als Uferschutzzone und Gewässerraum ausgewiesen. Der Bereich wird zudem

flächengleich in die Schutzzone A (siehe Kapitel «Fachbegriffe») umgezont. In diesem Bereich verläuft auch der Uferweg. Er soll auf dem Erweiterungsareal weitergeführt werden. Im westlichen Uferbereich sieht der Überbauungsplan zudem einen Rastplatz vor.

Denkmalgeschützte Gebäude

Die Neubrück ist eine Holzbrücke aus dem 16. Jahrhundert. Sie stellt den ältesten Brückenübergang über die Aare in der Stadt Bern dar. Zusammen mit dem Zoll- und Gasthaus aus dem 17. Jahrhundert und dem Ökonomiegebäude aus dem 19. Jahrhundert bildet die Neubrück ein bedeutendes denkmalgeschütztes Ensemble. Neben einem Restaurant sind in den Gebäuden verschiedene Gewerbebetriebe und Wohnungen untergebracht. Die Gebäude bleiben auch mit der neuen Überbauungsordnung geschützt. Sie verbleiben mitsamt ihrer direkten Umgebung in der Schutzzone B.

Mitwirkung, Vorprüfung und öffentliche Auflage

Ein öffentliches Mitwirkungsverfahren wurde 2014 durchgeführt. Im Juli 2015 schloss das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) die Vorprüfung der Überbauungsordnung Uferschutzplan Abschnitt Neubrück ab und anerkannte die Planung als genehmigungsfähig. Während der öffentlichen Auflage ging eine Einsprache ein. Mit der Einsprecherin konnte eine Einigung erzielt werden und die Einsprache wurde daraufhin zurückgezogen.



Die Neubrück (hinten links zu sehen) aus dem 16. Jahrhundert, das Zoll- und Gasthaus sowie das Ökonomiegebäude stehen unter Denkmalschutz. Die bedeutenden Gebäude bleiben auch weiterhin geschützt.

Zwei neue Zufahrten

Die Verkehrserschließung des Betriebsgeländes der ARA bleibt grundsätzlich dieselbe. Neu braucht es aber zwei zusätzliche Zufahrten zum Erweiterungsgelände westlich der Neubrückstrasse. Das natürliche Gefälle wird für die Verarbeitungsprozesse genutzt. Die Höhendifferenz bedingt deshalb zwei unterschiedliche Zufahrten. Auf dem oberen Niveau wird Material angeliefert, auf dem unteren wird Material nach dem Verarbeitungsprozess abgeführt. Der zu erwartende Mehrverkehr fällt mit ungefähr acht zusätzlichen Lastwagenfahrten pro Tag eher gering aus.

Keine Mehrwertabgeltung

Durch die Umzonung erfährt das Areal eine Wertsteigerung. Für diesen planungsbedingten Mehrwert wird aber keine Mehrwertabgabe erhoben, da das Grundstück unmittelbar der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dient. Auf eine Mehrwertvereinbarung mit der Grundeigentümerin hat die Stadt deshalb verzichtet.

Visualisierung des Betriebsareals: So könnte die ARA dereinst aussehen. Im höher gelegenen Bereich des Geländes sind die geplanten Neu- und Erweiterungsbauten zu sehen. In der rechten Bildmitte befindet sich die denkmalgeschützte Neubrück.



Der Nutzungszonenplan



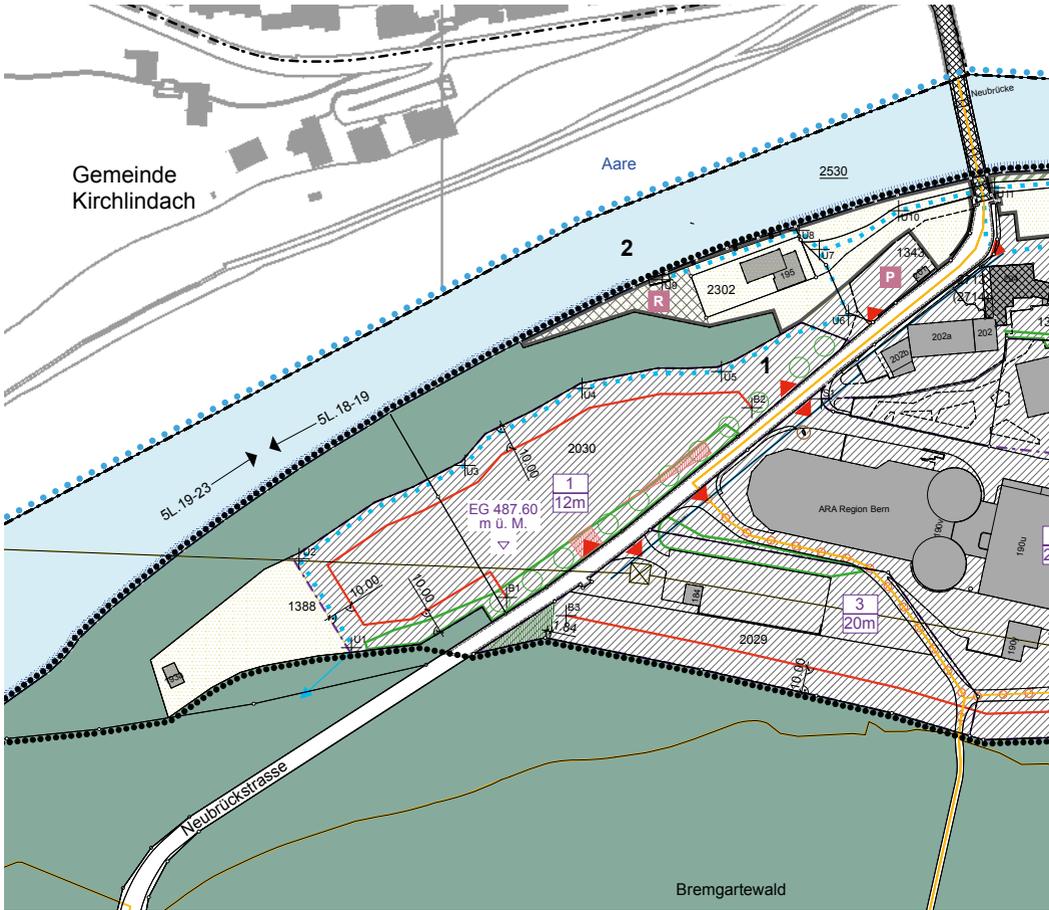
Legende Nutzungszonenplan

- Festlegungen**
- Überbauungsordnung (UeO)
 - Zone im öffentlichen Interesse
 - Freifläche A (FA)
 - Zone im öffentlichen Interesse
 - Freifläche D (FD)
 - Schutzzone A (SZ A)
 - Schutzzone B (SZ B)
 - Neue verbindliche Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 WaG

- Hinweise**
- Wald
 - Gewässer
 - Rodung

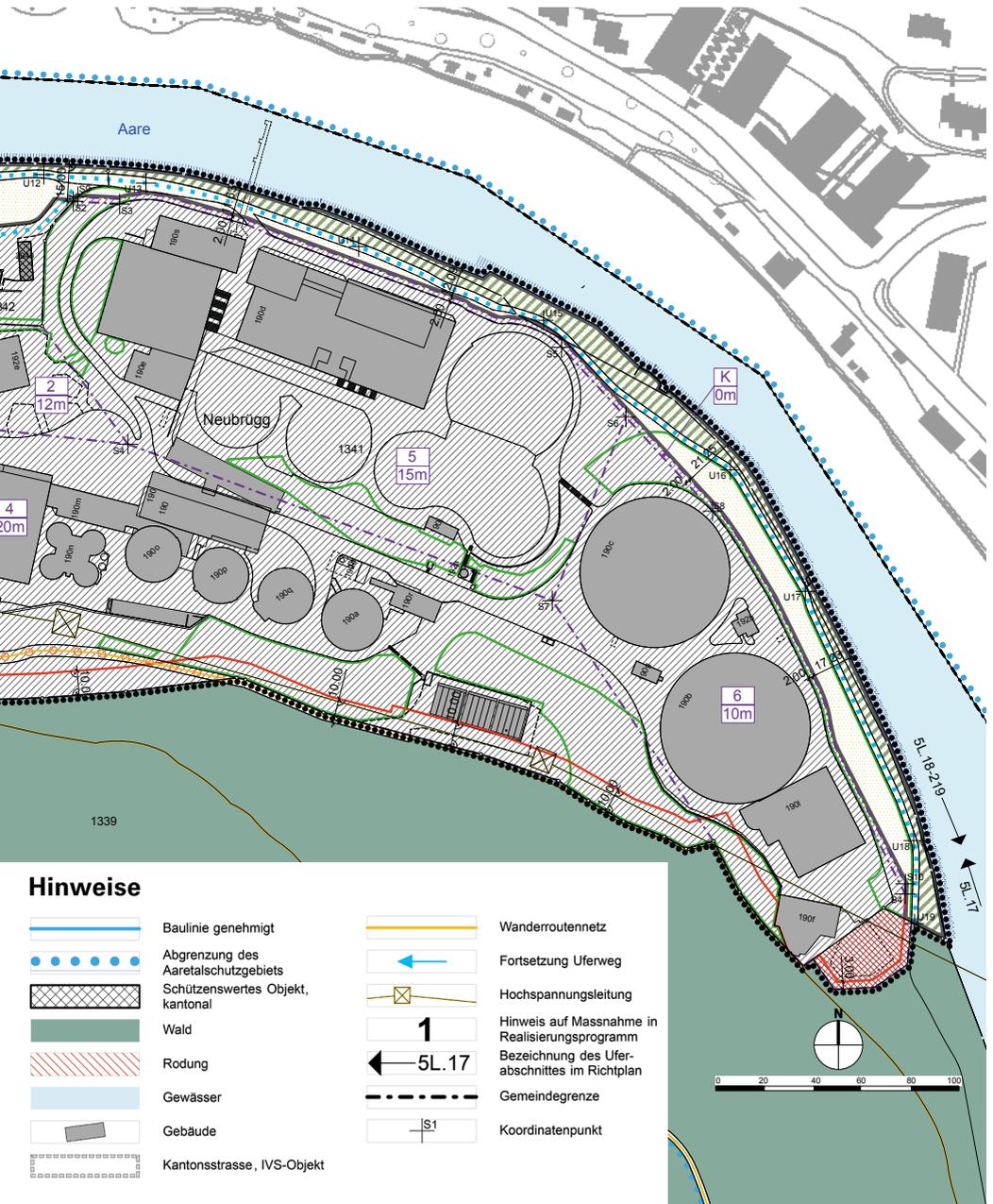
Plangrundlage: AV © Vermessungsamt Stadt Bern

Der Überbauungs- und Uferschutzplan



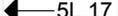
Festlegungen

	Wirkungsbereich		Parkplatz
	Gewässerraum nach Art. 36a GschG		Rastplatz, Abweichungen vom Standort um 10m zulässig
	Uferschutzzone nach SFG		Zu-/Wegfahrt zum Areal
	Überbautes Gebiet nach SFG		Fussweg öffentlich
	Freifläche nach SFG		Uferweg
	Naturnahe Ufer		Schutzbepflanzung
	Natürliche Ufer		Hecke, Feldgehölze, geschützt
	Sektor		zu entfernende Hecke (ungefähre Lage)
	Nummerierung und Gesamthöhe Sektor		Ersatzfläche Hecke (ungefähre Lage)
	Kote massgebendes Terrain Sektor 1		Ufervegetation, geschützt
	Baulinie		Geschütztes geologisches Objekt



Hinweise

-  Baulinie genehmigt
-  Abgrenzung des Aaretalschutzgebiets
-  Schützenswertes Objekt, kantonal
-  Wald
-  Rodung
-  Gewässer
-  Gebäude
-  Kantonsstrasse, IVS-Objekt

-  Wanderroutennetz
-  Fortsetzung Uferweg
-  Hochspannungsleitung
-  Hinweis auf Massnahme in Realisierungsprogramm
-  Bezeichnung des Uferabschnittes im Richtplan
-  Gemeindegrenze
-  Koordinatenpunkt

Plangrundlage: AV © Vermessungsamt Stadt Bern

Die Vorschriften zur Überbauungsordnung

1. Abschnitt: Allgemeines

Artikel 1 Wirkungsbereich

Die Überbauungsordnung gilt für das im Überbauungsplan umrandete Gebiet mit Ausnahme der Kantonsstrasse.

Artikel 2 Verhältnis zur Grundordnung und anderen Nutzungsplänen

- 1 Die Überbauungsordnung geht der baurechtlichen Grundordnung der Stadt Bern (Nutzungszoneplan vom 8. Juni 1975, Bauklassenplan vom 6. Dezember 1987, Lärmempfindlichkeitsstufenplan vom 30. November 1995 und Bauordnung vom 28. Dezember 2006) vor, soweit diese nicht darauf abgestimmt und angepasst werden.
- 2 Folgende Überbauungsordnungen werden aufgehoben:
 - a) Uferschutzplan und Überbauungsordnung «Abschnitt Neubrücke» (Plan Nr. 1175/53 vom 18. Mai 1989)
 - b) Uferschutzplanung Abschnitt 5L.17 (soweit im Wirkungsbereich enthalten)

2. Abschnitt: Änderung der Grundordnung

Artikel 3 Art der Nutzung

- 1 Es gelten die im Nutzungszoneplan eingetragenen Nutzungszonen und die Vorschriften der BO.
- 2 Die Freiflächen D FD dienen dem Betrieb der ARA und damit zusammenhängender Nutzungen. Ausserdem sind Anlagen im Zusammenhang mit der Hochspannungsleitung zulässig.

Artikel 4 Mass der Nutzung in der Zone FD

- 1 Für die einzelnen Sektoren gelten die im Plan eingetragenen Gesamthöhen. Die Geschosshöhe ist frei.
- 2 Die Geschossflächenziffer ist frei.
- 3 Die maximale Gebäudelänge ist frei.
- 4 Die Gebäudeabstände innerhalb der Zone sind frei. Gegenüber Sektorbegrenzungen sind keine Abstände einzuhalten.
- 5 In Sektor K sind nur unterirdische Bauten und Anlagen zulässig.

Artikel 5 Lärmempfindlichkeitsstufe (ES)

Es gelten die im Lärmempfindlichkeitsstufenplan eingetragenen ES gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutz-Verordnung.

3. Abschnitt: Ergänzende Vorschriften

Artikel 6 Gestaltung der Bauten

Die Stellung und Gestaltung von Neubauten sowie der Aussenräume und der Erschliessungsanlagen sind auf die Gesamtanlage abzustimmen und angemessen in das Landschaftsbild des Aaretals zu integrieren.

Artikel 7 Schutzbepflanzung

Die Schutzbepflanzung ist so auszugestalten, dass die Bauten im Sektor 1 von der Neubrücke aus möglichst wenig einsehbar sind.

Artikel 8 Hecken und Feldgehölze

- 1 Die im Plan bezeichneten Hecken und Feldgehölze sind geschützt.
- 2 Die im Plan bezeichnete Ersatzfläche für Hecken und Feldgehölze dient als Ersatz für die in Sektor 1 bei einer baulichen Nutzung teilweise zu entfernde Hecke. Die in Sektor 1 für eine neue Zu-/Wegfahrt beanspruchte Fläche und die Grösse des Ersatzes sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu definieren.
- 3 Innerhalb des Perimeters der UeO bestehen Hecken und Feldgehölze auf einer Fläche von 14 700 m². Müssen wegen Bauvorhaben Hecken oder Feldgehölze entfernt werden, sind im Baubewilligungsverfahren Ersatzflächen festzulegen. Innerhalb des Perimeters dürfen Bauten und Anlagen bis an die Hecken reichen.

Artikel 9 Umgebungsgestaltung

- 1 Die Aussenräume sind soweit möglich unversiegelt zu belassen, naturnah zu gestalten und zu begrünen.
- 2 Mindestens 50 % der nicht bebauten Flächen sind zu begrünen. Mindestens 15 % des Gesamtperimeters sind naturnah auszugestalten. Es sind generell nur einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Auf der Talseite der Gebäude sind Bäume zu pflanzen.
- 3 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern müssen sich bezüglich Gestaltung, Grösse und Farbgebung ins Landschaftsbild der Aaretalhänge einfügen. Ihre Höhe ist nicht begrenzt.

Artikel 10 Uferschutzzone

- 1 Der Überbauungsplan bezeichnet die Uferschutzzone nach SFG. Darin dürfen Bauten und Anlagen nur errichtet werden, wenn sie nach ihrem Zweck einen Standort in der Uferschutzzone erfordern, im öffentlichen Interesse liegen und die Uferlandschaft nicht beeinträchtigen.

- 2 Natürliche und naturnahe Ufer sind zu erhalten. Bei Ufersicherungen für die im Plan bezeichneten naturnah zu gestaltenden Uferabschnitte sind in erster Linie ingenieurbioökologische Methoden anzuwenden. Natürliche und naturnah gestaltete Ufer gelten als beitragsberechtigte Ufer im Sinne von Art. 13 Abs. 2 SFV.
- 3 Die im Plan bezeichnete Ufervegetation ist geschützt.
- 4 Die Vegetation in der Uferschutzzone ist dem lokalen Charakter des Orts- und Landschaftsbildes entsprechend zu erhalten oder wieder anzupflanzen. Zulässig ist nur eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung. Es dürfen nur standortgerechte und einheimische Bäume und Sträucher gepflanzt werden.

Artikel 11 Gefahrenggebiete

- 1 Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.
- 2 Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.
- 3 Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.
- 4 Im Gefahrenggebiet mit geringer Gefährdung («gelbes Gefahrenggebiet») wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.

Artikel 12 Gewässerraum

- 1 Der Raumbedarf der Gewässer (Gewässerraum) gewährleistet die folgenden Funktionen:
 - a) Die natürlichen Funktionen der Gewässer;
 - b) Schutz vor Hochwasser;
 - c) Gewässernutzung.

- 2 Der Gewässerraum wird im Überbauungsplan als flächige Überlagerung (Korridor) festgelegt.
- 3 Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen – bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie – Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind untersagt. In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.
- 4 Innerhalb des Gewässerraums ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist nur eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung. Dies gilt nicht für den Gewässerraum von eingedolten Gewässern.

4. Abschnitt: Schlussbestimmungen

Artikel 13 Realisierungsprogramm

Das Realisierungsprogramm ist Bestandteil des Uferschutzplanes und hat die Wirkung eines kommunalen Richtplanes. Es zeigt, in welcher zeitlichen Folge und mit welchen Mitteln die Massnahmen verwirklicht werden sollen.

Artikel 14 Vereinbarung

Zwischen der Grundeigentümerschaft und der Stadt Bern ist am 14. August 2014 eine Vereinbarung abgeschlossen worden, die das Verfahren zur Qualitätssicherung von Bauprojekten regelt.

Das sagt der Stadtrat

Argumente aus der Stadtratsdebatte

Für die Vorlage

+ Die Überbauungsordnung sieht eine Verdichtung der arabern im bestehenden Areal und eine Erweiterung auf der bisherigen Reservefläche vor. Dies ermöglicht, nicht nur den aktuell notwendigen Ausbau der Anlage zu realisieren, sondern auch mittel- und langfristige Entwicklungsoptionen am bestehenden Standort umzusetzen.

+ Die vorliegende Uferschutzplanung trägt den Bestimmungen des neuen Fluss- und Seeufergesetzes Rechnung. Die Einrichtung von neuen Schutzzonen an der Aare ist ökologisch sinnvoll und trägt zu einer gestalterisch hochwertigen Umgebung bei.

Gegen die Vorlage

- Es sind keine Argumente gegen die Vorlage genannt worden.



Abstimmungsergebnis im Stadtrat

55 Ja
0 Nein
1 Enthaltung

Das vollständige Protokoll der Stadtratssitzung vom 02.03.2017 ist einsehbar unter www.ris.bern.ch/sitzungen.aspx

Beschluss und Abstimmungsfrage

Beschluss des Stadtrats vom 2. März 2017

Die Stadt Bern erlässt die Überbauungsordnung Uferschutzplan Abschnitt Neubrück (Plan Nr. 1426/2 vom 8. Oktober 2015). Die bisherige Uferschutzplanung und Zonenordnung wird aufgehoben.

Der Stadtratspräsident:
Christoph Zimmerli

Der Ratssekretär:
Daniel Weber

Abstimmungsfrage

Wollen Sie die Vorlage «Überbauungsordnung Uferschutzplan Abschnitt Neubrück» annehmen?

Haben Sie Fragen zur Vorlage?
Auskunft erteilt das

Stadtplanungsamt
Zieglerstrasse 62
Postfach
3001 Bern

Telefon: 031 321 70 10
E-Mail: stadtplanungsamt@bern.ch

Der Originalplan mit Unterlagen kann in den letzten 30 Tagen vor der Abstimmung auf der «Baustelle», Bundesgasse 38 (Parterre), oder beim Stadtplanungsamt eingesehen werden.

