



Stadt Bern



Botschaft des Stadtrats an die Stimmberechtigten

**Gemeindeabstimmung
vom 4. März 2018**

Sanierung und Erweiterung
Volksschule Spitalacker:
Baukredit

Überbauungsordnung
Wohlenstrasse Eymatt

04.03.2018



3



Sanierung und Erweiterung
Volksschule Spitalacker:
Baukredit

17



Überbauungsordnung
Wohlenstrasse Eymatt



Sanierung und Erweiterung Volksschule Spitalacker: Baukredit

Die Fachbegriffe	4
Das Wichtigste auf einen Blick	5
Die Ausgangslage	6
Das Projekt	8
Kosten und Finanzierung	12
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 Basisstufenklassen 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 Energie-

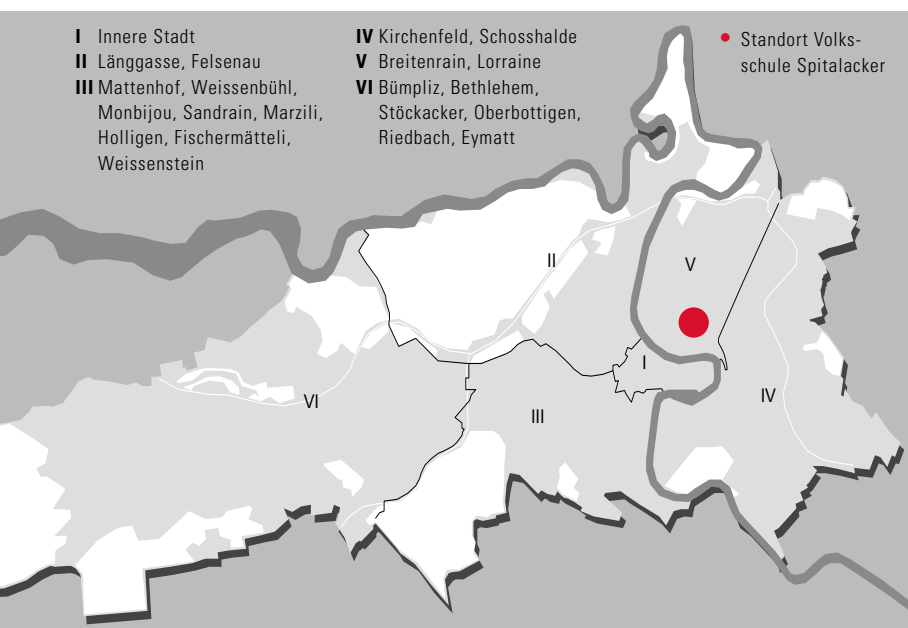
verbrauch als MINERGIE. An MINERGIE-ECO-Bauten oder MINERGIE-P-ECO-Bauten werden zusätzliche Anforderungen punkto Nachhaltigkeit und Gesundheit gestellt. So wird beispielsweise Wert gelegt auf eine umweltfreundliche Herstellung der Baustoffe und auf möglichst schadstofffreie Materialien.

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

Der Schulstandort Spitalacker/Breitenrain benötigt mehr Schulraum. Daher soll die Volksschule Spitalacker saniert und erweitert werden. Die jüngere der beiden Turnhallen wird um zwei Anbauten ergänzt, die übrigen Gebäude der Schulanlage werden teilweise baulich angepasst. Die Stimmberechtigten befinden mit dieser Vorlage über den entsprechenden Baukredit von 47,6 Millionen Franken.

Die Zahl der Schülerinnen und Schüler am Schulstandort Spitalacker/Breitenrain steigt stark und stetig an. Prognosen gehen davon aus, dass hier bis 2031 insgesamt 13 zusätzliche Klassen untergebracht werden müssen. Namentlich die Volksschule Spitalacker als Teil dieses Schulstandorts stösst trotz verschiedener Verdichtungsmassnahmen immer mehr an ihre Kapazitätsgrenzen.

Zusätzlicher Schulraum

Die Volksschule Spitalacker besteht zurzeit aus dem bestehenden Schulhaus, einer älteren Turnhalle und einer später ergänzten Turnhalle. In diesen Räumlichkeiten werden aktuell zwei Kindergartenklassen, vierzehn Primarstufenklassen und sechs Sekundarstufenklassen unterrichtet. Um die Schulanlage zu entlasten, muss zusätzlicher Schulraum geschaffen werden.

Sanierung und Erweiterung

Das vorliegende Bauprojekt verschafft der Volksschule Spitalacker zusätzlichen Schulraum für drei Basisstufenklassen, zwölf Sekundarstufenklassen und mehrere Fachunterrichtsräume. Dazu wird die jüngere Turnhalle auf beiden Seiten mit je einem viergeschossigen Anbau ergänzt. Die Turnhalle selbst wird saniert. Dank Faltwänden wird sie künftig in drei Einzelturnhallen unterteilbar sein. Kleinere Umbauarbeiten sind auch im bestehenden Schulhaus nötig, in dem die räumlichen Voraussetzungen für sie-

ben Basisstufenklassen geschaffen werden. Zudem wird die ältere Turnhalle leicht saniert.

Aufwertung der Schulanlage

Das Bauprojekt legt Wert auf ökologische Aspekte. Eine effiziente Gebäudetechnik sorgt für tiefe Energiekosten, geheizt wird mit Fernwärme. Der Aussenraum wird an die neuen Bedürfnisse angepasst. So erhalten beispielsweise alle Basisstufenklassen eine angrenzende und geschützte Aussenfläche. Weiterer Aussenraum wird mit der neuen Terrasse auf dem Dach der jüngeren Turnhalle geschaffen. Zu einem späteren Zeitpunkt sollen Teile der Gotthelfstrasse für den Durchgangsverkehr gesperrt werden.

Vielfältige Nutzung

Das erweiterte Gebäude wird nicht nur von der Volksschule Spitalacker genutzt, sondern auch von der städtischen Strassenreinigung, die in den Geschossen unter der Turnhalle neu einen Stützpunkt betreibt. Zudem nutzt der FC Breitenrain die Sportgarderoben im östlichen Anbau.

Baukredit zur Genehmigung

Die Bauarbeiten starten voraussichtlich im Juli 2018 und dauern bis Oktober 2020. Der Schulbetrieb läuft in dieser Zeit normal weiter. Mit dieser Vorlage wird den Stimmberechtigten der Stadt Bern ein Baukredit von 47,6 Millionen Franken beantragt. Darin enthalten ist der Projektierungskredit von 3,63 Millionen Franken.



Abstimmungsempfehlung des Stadtrats

Der Stadtrat empfiehlt den Stimmberechtigten, die Vorlage anzunehmen.

Die Ausgangslage

Die Zahl der Schülerinnen und Schüler am Schulstandort Spitalacker/Breitenrain steigt stark an. Durch diese Entwicklung stösst die Volksschule Spitalacker immer mehr an ihre Kapazitätsgrenzen. Die Schulanlage muss daher erweitert und teilweise baulich angepasst werden.

Die Volksschule Spitalacker umfasste ursprünglich das im Jahr 1900 erbaute Schulhaus an der Gotthelfstrasse 40. Dieses wurde 1941 ergänzt mit der Turnhalle an der Gotthelfstrasse 32. Beide Gebäude sind denkmalgeschützt. 1972 erweiterte die Stadt die Schulanlage um einen Neubau mit zusätzlicher Turnhalle an der Gotthelfstrasse 30. 1992 wurde das bestehende Schulhaus vollständig erneuert und 2008 leicht umgebaut. In den beiden Turnhallen wurden im Verlaufe der Jahre verschiedene Instandsetzungsarbeiten durchgeführt.

Knapper Schulraum

Weil die Zahl der Schülerinnen und Schüler stark und stetig steigt (siehe Kasten auf der nächsten Seite), wird der Schulraum in der Schulanlage Spitalacker zunehmend knapp. Trotz verschiedener Verdichtungsmassnahmen – so wurde zum Beispiel die Hauswartwohnung aufgelöst und neu für den Schulunterricht nutzbar gemacht – verfügt die Schulanlage über keine Raumreserven mehr.

In zwei Anläufen zum Bauprojekt

Der Bedarf nach mehr Schulraum zeichnete sich bereits vor einigen Jahren ab. 2013 führte die

Stadt daher einen Projektwettbewerb für die Sanierung und Erweiterung der Schulanlage Spitalacker durch. Das Generalplanerteam unter der Leitung der Kast Kaeppli Architekten GmbH Bern schlug mit dem Siegerprojekt «VIKTORIA» eine Erweiterung der Schulanlage mit zwei Anbauten an der Ost- und Westseite der 1972 erbauten Turnhalle vor. Dieses Projekt wurde in der Folge zum Vorprojekt ausgearbeitet. Die Weiterbearbeitung zum Bauprojekt musste jedoch sistiert werden, da sich mittlerweile ein noch grösserer Bedarf an Schulraum für die Volksschule Spitalacker abzeichnete. Dieser hätte mit dem Ursprungsprojekt nicht abgedeckt werden können. Das Vorprojekt wurde deshalb an die neuen Raumbedürfnisse angepasst. Insbesondere wurde entschieden, die ursprünglich geplanten Anbauten Ost und West um ein beziehungsweise zwei Geschosse aufzustocken und die Tagesschule zugunsten von zusätzlichem Schulraum in der benachbarten Feuerwehrkaserne unterzubringen.

Anspruchsvolle Projektierung

Die Schulanlage Spitalacker soll vielfältig genutzt werden. In erster Linie vom städtischen Schulamt, das für den Schulbetrieb verantwort-

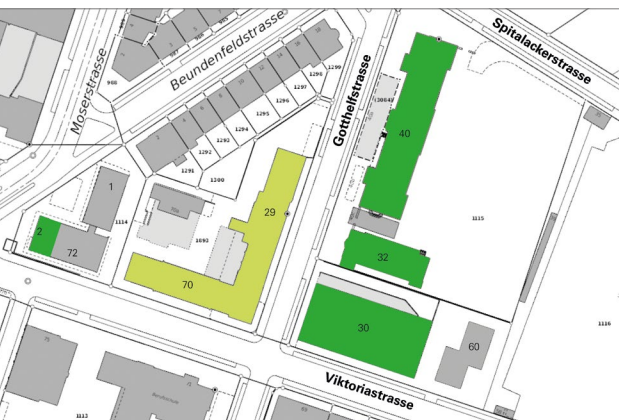


Die heutige Gebäudesituation der Schulanlage Spitalacker. Von oben nach unten: das bestehende Schulhaus an der Gotthelfstrasse 40, die ältere Turnhalle an der Gotthelfstrasse 32 und die jüngere Turnhalle an der Gotthelfstrasse 30. Angrenzend daran steht rechts das Gebäude an der Viktoriastrasse 60, in dem sich bis im Frühjahr 2017 der städtische Gesundheitsdienst befand.

lich ist. Nutzer sind aber auch das Tiefbauamt, das im Untergeschoss der Turnhalle einen Stützpunkt der Strassenreinigung betreiben wird, Sportvereine, welche die Turnhalle nutzen, und der FC Breitenrain, der seine Trainings und Spiele auf dem östlich angrenzenden Sportplatz bestreitet und Garderoben im Anbau Ost nutzt. Diese Ausgangslage gestaltete die Projektierung des Bauprojekts äusserst anspruchsvoll.

Deutlich mehr Schülerinnen und Schüler

Der Schulkreis Breitenrain-Lorraine (bestehend aus den drei Schulstandorten Spitalacker/Breitenrain, Breitfeld/Wankdorf und Lorraine/Wylergut) steht in den nächsten Jahren vor einem starken und stetigen Zuwachs an Schülerinnen und Schülern. Die Prognosen gehen davon aus, dass an den Schulstandorten Breitfeld/Wankdorf und Lorraine/Wylergut trotz zusätzlicher Klassen genügend Schulraum bis ins Jahr 2031 zur Verfügung steht. Anders sieht die Situation am Schulstandort Spitalacker/Breitenrain aus. Hier geht die Schulraumanalyse davon aus, dass bis 2031 insgesamt 49 Klassen unterrichtet werden – das sind 13 Klassen mehr als zum jetzigen Zeitpunkt. Diese können nicht mehr alle in den bestehenden Räumlichkeiten der Volksschule Spitalacker untergebracht werden. Daher muss zwingend neuer Schulraum geschaffen werden. Mit der geplanten Erweiterung und Sanierung der Volksschule Spitalacker kann der Bedarf an Schulraum für den gesamten Schulkreis bis 2031 gedeckt werden. Nach Abschluss der Bauarbeiten wird die Volksschule Spitalacker die grösste Schulanlage der Stadt Bern sein.



Die künftige Gebäudesituation der Schulanlage Spitalacker. Zu sehen sind im rechten Teil des Plans das baulich angepasste Schulhaus, die sanierte ältere Turnhalle und das mit den beiden Anbauten erweiterte Gebäude. Ganz links ist der neue Standort des Gesundheitsdienstes (an der Viktoriastrasse 72) zu erkennen. Die Tagesschule soll in der alten Feuerwehrkaserne (hellgrün markiert) zusammengeführt werden.

Das Projekt

Das Bauprojekt sieht eine Sanierung und Erweiterung der jüngeren Turnhalle vor. Sie wird auf der West- und Ostseite mit je einem viergeschossigen Anbau ergänzt. Gleichzeitig werden kleinere Umbauarbeiten im bestehenden Schulhaus und an der älteren Turnhalle vorgenommen.

Für die Sanierung und Erweiterung der Volksschule Spitalacker sind folgende Baumassnahmen geplant:

- Sanierung und Erweiterung der jüngeren Turnhalle
- Anpassung des bestehenden Schulhauses
- Anpassung der älteren Turnhalle
- Neugestaltung des Aussenraums

Mit dem Bauprojekt wird zusätzlicher Raum für drei Basisstufenklassen, zwölf Sekundarstufenklassen und mehrere Fachunterrichtsräume geschaffen.

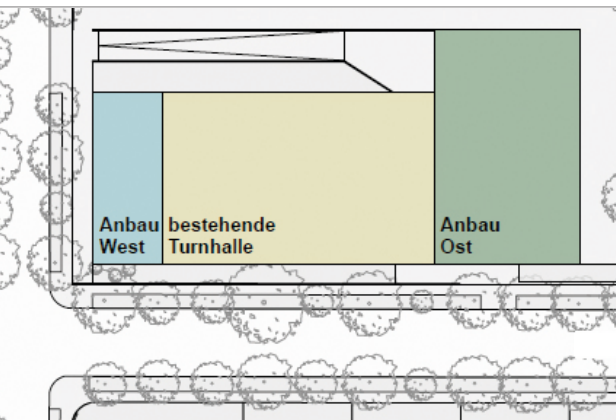
Viergeschossige Anbauten

Die umfassendsten Bauarbeiten werden an der 1972 erbauten Turnhalle vorgenommen. Nach dem Rückbau des Gebäudes an der Viktoriastrasse 60 wird sie auf beiden Seiten mit einem viergeschossigen Anbau ergänzt. Beide Anbauten werden als Massivbauten erstellt. Treppenhäuser, Stützen und Decken sind aus Beton gefertigt. Um das Gebäude zu dämmen, werden sowohl die Fassade der Anbauten als auch diejenige der Turnhalle mit Betonelementen verkleidet. Im Erdgeschoss sind Doppelflügeltüren vorgesehen, im Obergeschoss werden die Fenster

bis zum Boden geführt. Die Wandoberflächen im Gebäudeinnern wechseln zwischen Sichtbeton, gestrichenen Gipswänden und Kunststoffbelägen in den Nasszonen. Das zweite Untergeschoss des Anbaus West befindet sich im Grundwasserbereich. Es muss daher wasserdicht ausgeführt werden. Da der Baugrund eine schlechte Tragfähigkeit aufweist, wird er mit Pfählen verstärkt. In beiden Anbauten wird ein Lift eingebaut, sodass das erweiterte Gebäude hindernisfrei zugänglich ist. Aus brandschutztechnischen Gründen werden eine Notlichtanlage sowie eine Rauch- und Wärmeabzugsanlage installiert.

Anbau Ost

Dieser Gebäudeteil kann von der Viktoriastrasse sowie vom nördlichen Pausenplatz betreten werden. Im Erdgeschoss befinden sich drei Basisstufenklassenzimmer mit den dazugehörigen Gruppenräumen. Die Obergeschosse werden durch ein zentrales, zweiläufiges Treppenhaus erschlossen. Im ersten bis dritten Obergeschoss befinden sich zwölf Klassenzimmer mit Gruppenräumen, Mehrzweckräumen, Spezialräumen, Lehrerzimmern und Garderoben. Die Klassenzimmer werden etwas kleiner gehalten,



Das erweiterte Gebäude mit seinen drei Baubereichen im Überblick. Blau eingefärbt ist der Anbau West, gelb die zu sanierende Turnhalle und grün der Anbau Ost. Oberhalb des Gebäudes ist die Einfahrt ins Untergeschoss zu sehen, unterhalb des Gebäudes die Viktoriastrasse.

dafür wird der Garderobenbereich leicht vergrössert und kann somit als flexibel gestaltbarer Lernbereich genutzt werden. Im Untergeschoss sind die Sportgarderoben für den Fussballbetrieb und ein Informatikzimmer für den Schulbetrieb untergebracht.

Anbau West

Dieser Gebäudeteil verfügt über zwei Eingänge von der Gotthelfstrasse her. Einer wird von den Mitarbeitenden der Strassenreinigung, der andere von den Schülerinnen und Schülern als Eingang zur Turnhalle genutzt. Im Erdgeschoss befinden sich der Geräteraum sowie das Silosilo der Strassenreinigung. Deren Büro- und Arbeitsräume sind im ersten Obergeschoss platziert. Das zweite und dritte Obergeschoss werden für den Schulbetrieb und für das Hauswartsbüro genutzt. Im ersten und zweiten Untergeschoss befinden sich die Sportgarderoben der Turnhalle, die Garderoben der Strassenreinigung und die technischen Einrichtungen.

Unterteilbare Turnhalle

Aufgrund des erhöhten Schulraumbedarfs der Volksschule Spitalacker muss mit dem Bauprojekt auch mehr Turnraum geschaffen werden. Die jetzige Turnfläche ist 870 Quadratmeter gross. Im Zuge der Sanierung werden in der

Turnhalle zwei Faltwände eingebaut. Mit ihnen kann die Halle bei Bedarf in drei Einzelturnhallen von je rund 290 Quadratmetern unterteilt werden. Dank diesen drei Hallen und derjenigen aus dem Jahr 1941, welche 316 Quadratmeter gross ist, können die vom kantonalen Lehrplan geforderten Turnstunden für den Sportunterricht abgedeckt werden. Die zwei zusätzlich nötigen Garderoben werden im Anbau West untergebracht. Das Dach der bisherigen Turnhalle wird massiv verstärkt und zur Dachterrasse umgebaut.

Vielen Bedürfnissen Rechnung tragen

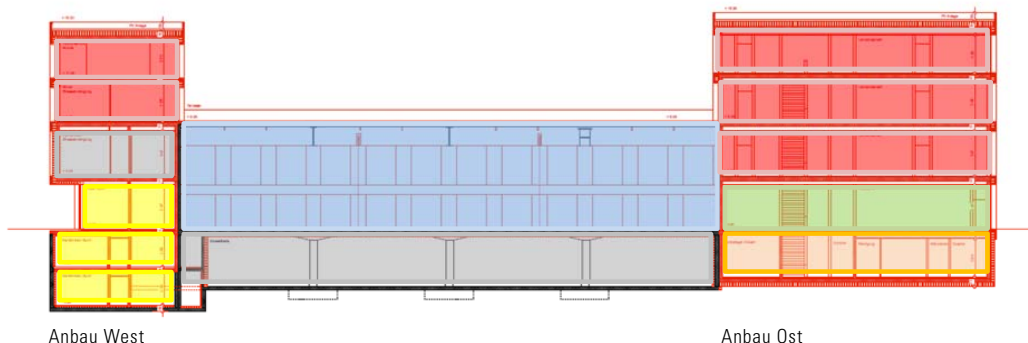
Das erweiterte Gebäude wird sowohl von Schülerinnen und Schülern, Mitarbeitenden der Strassenreinigung, Sportvereinen sowie Fussballerinnen und Fussballern genutzt. Bei der Projektierung wurde den verschiedenen Bedürfnissen und Abläufen Rechnung getragen. Damit sich Schulbetrieb, Werkbetrieb und Spielbetrieb möglichst wenig stören, sind die Bereiche gut abgetrennt und alle Zielgruppen verfügen über eigene Eingänge in das Gebäude.

Energieeffizientes Gebäude

Für das gesamte erweiterte Gebäude werden ökologische und gesundheitlich unbedenkliche

Nutzung des erweiterten Gebäudes

Turnhalle	Sportgarderoben für Turnbetrieb
Basisstufe	Sportgarderoben für Sportplatz
Schulbetrieb	Strassenreinigung



Materialien verwendet. Der Anbau Ost wird den Anforderungen des Standards MINERGIE-P-ECO entsprechen, der Anbau West und die Turnhalle denjenigen des Standards MINERGIE-ECO. Die effiziente Gebäudetechnik mit einer Komfortlüftung mit Wärmerückgewinnung sorgt für tiefe Energiekosten. Auf dem Dach des Anbaus Ost installiert Energie Wasser Bern (ewb) eine Photovoltaikanlage. Die Beheizung des Schulgebäudes erfolgt mit Fernwärme, wobei die Wärme über eine Fussbodenheizung verteilt wird. Im ganzen Gebäude werden LED-Leuchten mit hoher Energieeffizienz verwendet. Die Steuerung der Storen erfolgt automatisch, kann aber auch manuell bedient werden.

Weitere Umbauarbeiten

Damit alle Raumbedürfnisse der Schule umgesetzt werden können, sind auch kleinere Umbauarbeiten im bestehenden Schulhaus und an der älteren Turnhalle nötig. Im bestehenden Schulhaus werden neu sieben Basisstufenklassen untergebracht. Deshalb müssen Räume unterteilt werden. Zudem werden Teile des Korridors zu flexibel gestaltbaren Lernbereichen ausgebaut. Zu diesem Zweck werden Wände eingebaut, elektrische Installationen angepasst und wo nötig Böden, Wände und Decken aufgefrischt. Bei der älteren Turnhalle werden der Garderobenanbau auf der Südwestseite sowie der Geräteschuppen auf der Südostseite zurückgebaut. Dadurch wird das Gebäude in seinen ursprünglichen Zustand zurückversetzt.

Neuer Standort Gesundheitsdienst

Der Standort des städtischen Gesundheitsdienstes befand sich bis im Frühjahr 2017 an der Viktoriastrasse 60. Er musste aufgegeben werden, weil das Gebäude im Zuge der Sanierung und Erweiterung der Volksschule Spitalacker zurückgebaut wird. An der Viktoriastrasse 72 (in einer Liegenschaft der Post Immobilien AG) konnten inzwischen neue Räumlichkeiten gefunden werden.

Angepasster Aussenraum

Die Basisstufe im Anbau Ost erhält einen eigenen, geschützten Aussenraum. Eine wichtige Aussenfläche bildet die Terrasse auf dem Turnhallendach, das zu diesem Zweck verstärkt und an die brandschutztechnischen Auflagen angepasst wird. Die Terrasse ist mit Pflanzentrögen und einer aus Sicherheitsgründen erhöhten Brüstung ausgestattet. Damit die neuen Basisstufenklassen im bestehenden Schulhaus über einen adäquaten Aussenraum verfügen, wird die angrenzende Aussenfläche an die neuen Bedürfnisse angepasst. Zu diesem Zweck werden beispielsweise Klettergerüste, Balanciergeräte und ein Sandkasten erstellt sowie Rückzugsräume geschaffen. In einem separaten Projekt wird zudem geprüft, den Hof der alten Feuerwehrkaserne und Teile der Gotthelfstrasse für den motorisierten Durchgangsverkehr zu sperren, so dass diese Flächen als Pausenplatz genutzt werden können.



Visualisierung des erweiterten Gebäudes von der Viktoriastrasse her gesehen. Gut zu sehen sind aus dieser Perspektive die beiden Anbauten West (links) und Ost (rechts) sowie die sanierte Turnhalle in der Mitte.

Zusammenzug der Tagesschule

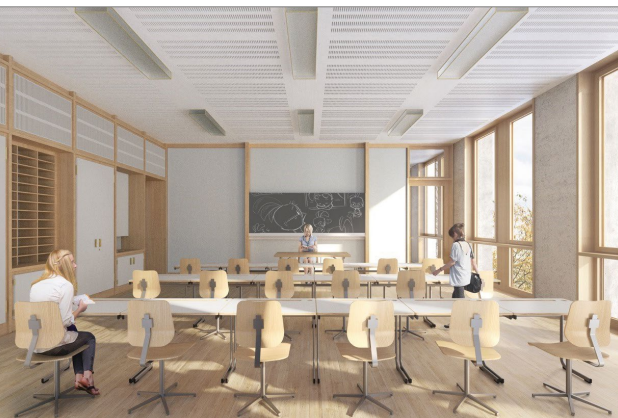
Die Tagesschule Spitalacker ist heute auf mehrere Gebäude verteilt und soll künftig in der alten Feuerwehrkaserne an der Viktoriastrasse 70 untergebracht werden. Bereits heute befindet sich in diesem Gebäude ein Teil der Tagesschule. Mit dem Beginn der Bauarbeiten wird auch der restliche Teil der Tagesschule dorthin ziehen. In einer späteren Phase soll auch die Feuerwehrkaserne saniert werden.

Mehr Parkplätze für Velos

Zusätzlich zu den bestehenden 27 ungedeckten und 56 gedeckten Veloabstellplätzen sollen 40 ungedeckte und 60 gedeckte Veloabstellplätze eingerichtet werden. Weiter ist zusätzlicher Abstellraum für Tretroller vorgesehen. Dank der zentralen Lage der Schule und der Turnhalle reisen bereits heute wenige Personen mit dem Auto an. Im Zusammenhang mit der Anpassung des Aussenraums wird deshalb geklärt, wie viele Parkplätze künftig auf dem Schulareal zur Verfügung stehen sollen. Die Strassenreinigung wird für ihre Dienstfahrzeuge die Einstellhalle unter der jüngeren Turnhalle nutzen.

Schulbetrieb läuft weiter

Unter dem Vorbehalt, dass die Baubewilligung rechtzeitig erteilt wird, beginnen die Bauarbeiten im Juli 2018 und dauern bis Oktober 2020. Den Anfang machen die Bauarbeiten am erweiterten Gebäude. Sie werden im Juni 2020 abgeschlossen. Die ältere Turnhalle wird von Oktober bis Dezember 2018 umgebaut, das bestehende Schulhaus von Juli bis Oktober 2020. Der Schulbetrieb läuft während der gesamten Bauzeit normal weiter. Damit der Sportunterricht während der Sanierung der Turnhalle durchgeführt werden kann, wird auf dem Schulhof eine provisorische Traglufthalle mit Garderoben für den Schul- und Fussballbetrieb errichtet. Bis das erweiterte Gebäude bezogen werden kann, sind aufgrund steigender Klassenzahlen einzelne Provisorien notwendig. Unter anderem ist geplant, im Kirchgemeindehaus Johannes zusätzliche Räume zu mieten.



So werden die Räumlichkeiten im erweiterten Gebäude aussehen: Visualisierung eines Klassenzimmers.

Kosten und Finanzierung

Die Anlagekosten für die Sanierung und Erweiterung der Volksschule Spitalacker belaufen sich gemäss Baukostenplan auf 43,8 Millionen Franken. Der Kostenvoranschlag zum Bauprojekt weist eine Genauigkeit von plus/minus zehn Prozent auf. Das Kostendach beträgt somit 47,6 Millionen Franken.

Die untenstehende Tabelle zeigt, wie sich die Baukosten für die Sanierung und Erweiterung der Volksschule Spitalacker auf die Kostenpositionen gemäss Baukostenplan verteilen. Im Baukredit enthalten ist der Projektierungskredit von 3,63 Millionen Franken. Die Kosten für die beiden Anbauten betragen rund 30,67 Millionen Franken, diejenigen für die Sanierung der jüngeren Turnhalle rund 9,01 Millionen Franken. Für die baulichen Anpassungen im bestehenden Schulhaus und die Sanierung der älteren Turnhalle fallen rund 1,69 Millionen Franken an. Die Kosten für die Umgebungsarbeiten betragen rund 2,42 Millionen Franken. Um allfällige Kostenungenauigkeiten auffangen zu können, wird zusätzlich zu den Anlagekosten ein Kostendachzuschlag von 3,8 Millionen Franken eingerechnet.

Leicht überdurchschnittliche Kosten

Die Analyse zeigt, dass die Gebäudekosten des Projekts im Vergleich mit anderen, bereits realisierten Projekten leicht über dem Standard liegen. Dies liegt zum einen an den verhältnismässig hohen Kosten für den Rohbau der beiden Anbauten. Speziell aufwendig sind der bauliche Anschluss an die bestehenden Strukturen des Untergeschosses sowie die engen Platzverhältnisse für die Baustelleneinrichtung. Zum anderen begründen sich die überdurchschnittlichen Kosten mit den umfassenden Arbeiten für die Neugestaltung der Turnhallendecke, welche künftig als Aussenraum genutzt wird.

Baukosten (gemäss Baukostenplan BKP)

		Fr.
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	4 690 000.00
BKP 2	Gebäude	29 029 000.00
BKP 3	Betriebseinrichtungen	373 000.00
BKP 4	Umgebungsarbeiten	2 422 000.00
BKP 5	Baunebenkosten (inklusive Bauherrenhonorare und Reserven)	5 526 000.00
BKP 9	Ausstattung	1 760 000.00
Total Anlagekosten		43 800 000.00
Kostendachzuschlag	(10 Prozent auf BKP 1–4 und BKP 9)	3 800 000.00
Baukredit (Kostendach)		47 600 000.00

Folgekosten für die Stadt

Nach der Sanierung und Erweiterung fallen die Heiz- und Betriebskosten der Schulanlage Spitalacker um rund 317 000 Franken pro Jahr höher aus als bis anhin. In diesen Kosten eingerechnet sind die zusätzlichen Personalkosten für die Hauswirtschaft und die Fachkräfte Reinigung.

Entnahme aus Spezialfinanzierung

Für das Bauprojekt werden in der Spezialfinanzierung Schulbauten 11,9 Millionen Franken reserviert. Dieser Betrag wird zur Teilfinanzierung der Abschreibungen eingesetzt. Ab der Inbetriebnahme der neuen Schulanlage wird er während 25 Jahren als ausserordentlicher Ertrag zugunsten der Erfolgsrechnung aufgelöst. Das führt zu einer jährlichen Entlastung der Erfolgsrechnung von 476 000 Franken.

Spezialfinanzierung Schulbauten

Die Sanierung der städtischen Schulanlagen ist eine wichtige finanzpolitische Aufgabe der kommenden Jahre. Um ausgewählte Bauprojekte in diesem Bereich vorfinanzieren zu können, hat die Stadt eine Spezialfinanzierung eingerichtet. Diese wird durch Ertragsüberschüsse der Jahresrechnungen 2015–2020 geäufnet, wobei der Stadtrat über Einlagen befindet.

Das sagt der Stadtrat

Argumente aus der Stadtratsdebatte

Für die Vorlage

+ Mit der Sanierung und Erweiterung der Volksschule Spitalacker kann der zusätzliche Bedarf an Schulraum im Quartier gedeckt werden. Es werden zeitgemässe Schulbauten und qualitativ hochwertige Aussenraumflächen geschaffen, die den Bedürfnissen der Schulkinder gerecht werden.

+ Das geplante Bauprojekt ist zweckmässig und städtebaulich überzeugend. Mit der Sanierung und Erweiterung entsteht eine vielfältige Nutzung, die einen Stützpunkt für die Strassenreinigung sowie die Nutzung des Dachs zur Energieproduktion und als Aussenraum für die Jugendlichen vorsieht.

+ Die Kosten von 47,6 Millionen Franken sind hoch, aber vertretbar. Zur Finanzierung der Abschreibungen werden rund 12 Millionen Franken aus der Spezialfinanzierung Schulbauten verwendet, was finanzpolitisch sinnvoll ist.

Gegen die Vorlage

- Das vorliegende Projekt ist eine Luxuslösung, die weder sinnvoll noch zweckmässig ist. Die Auflagen im energetischen Bereich sind zu hoch und verursachen unverhältnismässig hohe Kosten.



Abstimmungsergebnis im Stadtrat

56 Ja
5 Nein
0 Enthaltungen

Das vollständige Protokoll der Stadtratssitzung vom 16.11.2017 ist einsehbar unter www.ris.bern.ch/sitzungen.aspx

Beschluss und Abstimmungsfrage

Beschluss des Stadtrats vom 16. November 2017

1. Für die Sanierung und Erweiterung Volksschule Spitalacker wird ein Baukredit von Fr. 47 600 000.00 zulasten der Investitionsrechnung, Konto PB09-036, bewilligt. Der Projektierungskredit von Fr. 3 630 000.00 ist im Baukredit enthalten.
2. Zur teilweisen Finanzierung der Abschreibungen der Sanierung und Erweiterung Volksschule Spitalacker werden Fr. 11 900 000.00 in der Spezialfinanzierung Schulbauten reserviert. Ab Inbetriebnahme werden während 25 Jahren jährlich Fr. 476 000.00 der Spezialfinanzierung entnommen.
3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Der Stadtratspräsident:
Dr. Christoph Zimmerli

Der Ratssekretär:
Daniel Weber

Abstimmungsfrage

Wollen Sie die Vorlage «Sanierung und Erweiterung Volksschule Spitalacker: 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 Wohlenstrasse Eymatt

Die Fachbegriffe	18
Das Wichtigste auf einen Blick	19
Die Ausgangslage	20
Die Inhalte der Überbauungsordnung	23
Der Überbauungsplan	25
Die Vorschriften zur Überbauungsordnung	26
Das sagt der Stadtrat	29
Beschluss und Abstimmungsfrage	30



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. Als Spezialvorschrift geht sie der Grundordnung vor.

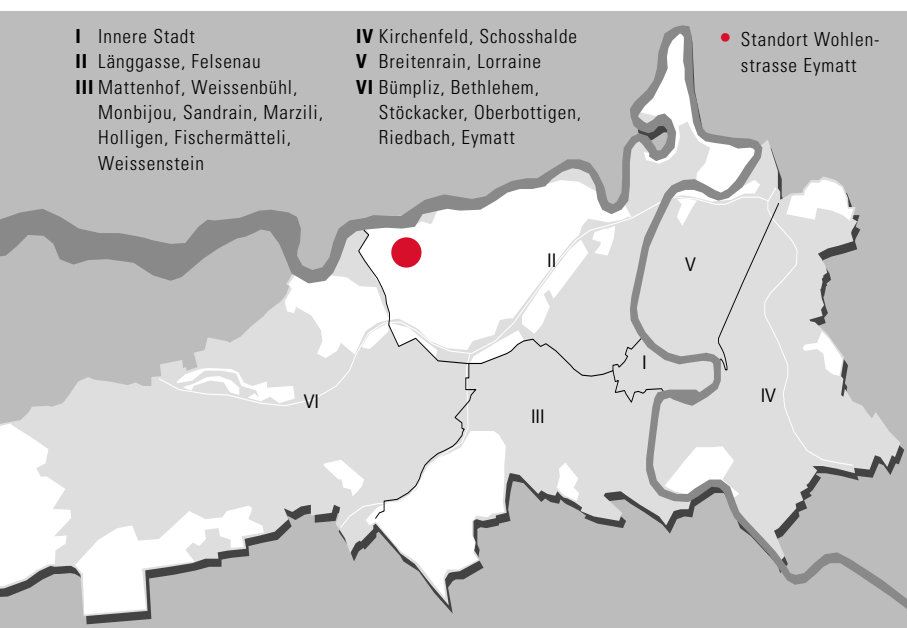
Zonen für private Bauten und Anlagen im allgemeinen Interesse (F*)

Zonen für private Bauten und Anlagen im allgemeinen Interesse (Freiflächen F*) sind für Bauten und Anlagen reserviert, die der Allgemeinheit dienen. Die Grundstücke in diesen Zonen gehören nicht der Stadt Bern und müssen auch nicht in ihr Eigentum übergeführt werden. Sie

werden unterschieden nach der zulässigen Ausnützungsziffer, welche das Verhältnis zwischen der baubaren Geschossfläche und der vorhandenen Grundstücksfläche festlegt. Die Zonen FA* sind reserviert für stark durchgrünte Anlagen, wobei die maximale Ausnützungsziffer 0,1 beträgt. Die Zonen FB* und FC* umfassen für die Überbauung bestimmte Grundstücke. In den Zonen FB* beträgt die Ausnützungsziffer 0,6 und in den Zonen FC* 1,2.

Lärmempfindlichkeitsstufe (ES)

Lärmempfindlichkeitsstufen legen gemäss eidgenössischer Lärmschutz-Verordnung (LSV) die einzuhaltenden Lärmgrenzwerte in einer Zone fest.



Das Wichtigste auf einen Blick

Das Tierheim in Oberbottigen ist seit Jahren überlastet und kann die tiergerechte Haltung nicht mehr gewährleisten. Abhilfe schaffen soll ein Neubau an der Wohlenstrasse in der Eymatt. Eine Umzonung bietet dazu die planungsrechtliche Voraussetzung. Die Stimmberechtigten befinden mit dieser Vorlage über die entsprechende Überbauungsordnung.

Das Tierheim in Oberbottigen bietet seit langer Zeit zu wenig Platz, um die betreuten Findeltiere tiergerecht unterzubringen. Es liegt in unmittelbarer Nähe von Siedlungsgebiet. Aufgrund der Lärmbelastung kommt eine Erweiterung oder Sanierung des Tierheims am heutigen Standort nicht in Frage. Der Verein Berner Tierschutz sucht deshalb seit längerem nach einem Ersatzstandort.

Keine umsetzbaren Alternativen

Von den rund zehn geprüften Standorten erwies sich ein Neubau an der Wohlenstrasse im Bremgartenwald als einzige realisierbare Variante. Dort ist kaum mit Beeinträchtigungen von Natur und Nachbarschaft zu rechnen. Zudem ist das benötigte Grundstück bereits erschlossen und befindet sich in einer Bauzone. Auf der Lichtung befinden sich heute ein unterirdischer Erdgasröhrenspeicher mit oberirdischem Infrastrukturbau sowie ein stillgelegtes Forsthaus.

Umzonung notwendig

Damit das geplante Tierheim realisiert werden kann, muss eine Überbauungsordnung erlassen werden. Diese sieht eine Umzonung vor. Die bestehende Zone für private Bauten und Anlagen im allgemeinen Interesse FC* wird demnach in eine Zone FA* für den Bereich des Erdgasröhrenspeichers und in eine Zone FB* für das geplante Tierheim unterteilt. Konkret erlaubt die Überbauungsordnung auf der ganzen Waldlich-

tung zweistöckige Gebäude, die sich bezüglich Farb- und Materialwahl unauffällig in die Umgebung einfügen müssen. Im Bereich des Tierheims ist eine maximale Gebäudehöhe von zehn Metern gestattet, während im Bereich des Erdgasröhrenspeichers eine maximale Gebäudehöhe von acht Metern erlaubt ist.

Neue Zufahrt von der Wohlenstrasse

Der Bereich des Erdgasröhrenspeichers wird unabhängig vom Tierheim von Süden her erschlossen. Die Erschliessung des Tierheims erfolgt über eine neue Zufahrt von der Wohlenstrasse im Nordwesten der Lichtung. Auf dem Gelände ist ausreichend Raum für Besucherinnen- und Besucherparkplätze vorgesehen. Zusätzliches Verkehrsaufkommen kann durch das bestehende Strassennetz aufgefangen werden. Die gesamte Waldlichtung wird der Lärmempfindlichkeitsstufe III zugeordnet. Gemäss einem externen Gutachten ist die Lärmbelastung für die Fauna des Bremgartenwalds sowie für die nächstgelegenen Wohnquartiere unproblematisch.

Abstimmung zu Überbauungsordnung

Die neue Überbauungsordnung schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für den Bau eines neuen Tierheims. Weil es sich dabei 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

Seit über einem Jahrzehnt sucht der Verein Berner Tierschutz einen Ersatzstandort für das überlastete Tierheim in Oberbottigen. Ein Ausbau des bestehenden Heims ist nicht mehr möglich. Eine Lichtung im Bremgartenwald hat sich als einziger realisierbarer Standort für einen tiergerechten Neubau erwiesen.

Das einzige Tierheim auf Stadtberner Boden steht am Dorfrand von Oberbottigen, am Oberbottigenweg 72. Weil dort die Platzverhältnisse eng sind und eine tiergerechte Unterbringung der Findel- und Verzichttiere nicht mehr gewährleistet werden kann, sucht der Verein Berner Tierschutz seit über einem Jahrzehnt nach einem Ersatzstandort. Ein Aus- oder Neubau am aktuellen Standort in unmittelbarer Nähe zu Wohngebieten ist aufgrund der Lärmbelastung nicht möglich.

Verschiedene Standorte wurden geprüft

In Zusammenarbeit mit der Stadt Bern hat der Verein Berner Tierschutz rund zehn mögliche Standorte für das neue Tierheim geprüft – darunter auch ein Bauernhaus in der Landwirtschaftszone, eine ungenutzte Trainingsanlage in Matzenried, verschiedene Standorte in Zollikofen sowie Waldlichtungen im Forst. Mit Ausnahme der Lichtung im Bremgartenwald erwiesen sich sämtliche Varianten als nicht realisierbar. Je nach Standort sprachen Bedenken aus der unmittelbaren Nachbarschaft, ungelöste Erschließungsfragen, landschaftsschützerische Überlegungen oder andere Gründe gegen diese Standortalternativen.

Berner Tierschutz seit 174 Jahren

Der Verein Berner Tierschutz wurde 1844 gegründet und zählt zu den ältesten Tierschutzorganisationen der Schweiz. Im Jahr 1949 eröffnete der Verein in Oberbottigen ein Ferienhaus für Katzen und kurz darauf ein Hunde-Ferienheim. Die beiden Einrichtungen wurden in den 1950er-Jahren durch ein neues Tierheim in Oberbottigen ersetzt. Seit den letzten Um- und Neubauten in den 1980er-Jahren ist am aktuellen Standort kein weiterer Ausbau mehr erfolgt. Der Betrieb des Tierheims ist heute die Hauptaktivität des ausschliesslich durch Spenden und Mitgliederbeiträge finanzierten Vereins. Seit 1992 verzichtet der Berner Tierschutz auf die Aufnahme von Ferientieren. Seither werden in Oberbottigen nur noch herrenlose Tiere betreut, gepflegt und vermittelt.

Idealer Standort im Bremgartenwald

Die Lichtung im Bremgartenwald ist als Standort ideal. Sie befindet sich an der Wohlenstrasse und liegt rund drei Kilometer vom Länggassquartier respektive in gut 850 Meter Lauftanz vom Camping Eymatt entfernt. Die nächstgelegenen Siedlungen liegen westlich der Eymatt-



Das Tierheim in Oberbottigen stösst seit langer Zeit an seine Kapazitätsgrenzen. Seit 1992 werden deshalb keine Ferientiere mehr betreut. Weil ein Ausbau nicht möglich ist, kann die tiergerechte Unterbringung der Findel- und Verzichttiere nicht mehr gewährleistet werden.

strasse und in der Nachbargemeinde Wohlen. Letztere ist durch ein Waldstück sowie den Wohlensee von der Lichtung getrennt.

Lichtung wird bereits genutzt

Die rund vier Hektar grosse Lichtung befindet sich bereits in der Bauzone. Sie wurde 1976 für die Abwasserreinigungsanlage (ARA) Bern-Neubrück eingezont, welche das Areal jedoch nie beanspruchte. Seit 2007 bestehen einerseits ein unterirdischer Erdgasröhrenspeicher sowie der dazugehörige oberirdische Infrastrukturbau (Druckreduzier- und Messstation). Im Südwesten der Lichtung steht andererseits ein stillgelegtes Forsthaus, das seit 2007 unter anderem für private Anlässe genutzt wird. Es soll abgerissen werden, um Platz für das neue Tierheim zu schaffen. Im Bereich des Erdgasröhrenspeichers ist keine bauliche Anpassung geplant.

Umzonung erfordert Volksabstimmung

Im Jahr 2006 reichte der Verein Berner Tierschutz ein erstes Baugesuch für den Neubau auf der Lichtung im Bremgartenwald ein. Die Burgergemeinde Bern als Grundeigentümerin hat bereits zugestimmt, das benötigte Grundstück im Baurecht abzugeben. Damit das geplante Tierheim realisiert werden kann, ist jedoch eine Umzonung notwendig. Die vorliegende Überbauungsordnung schafft diese planungsrechtliche Voraussetzung.

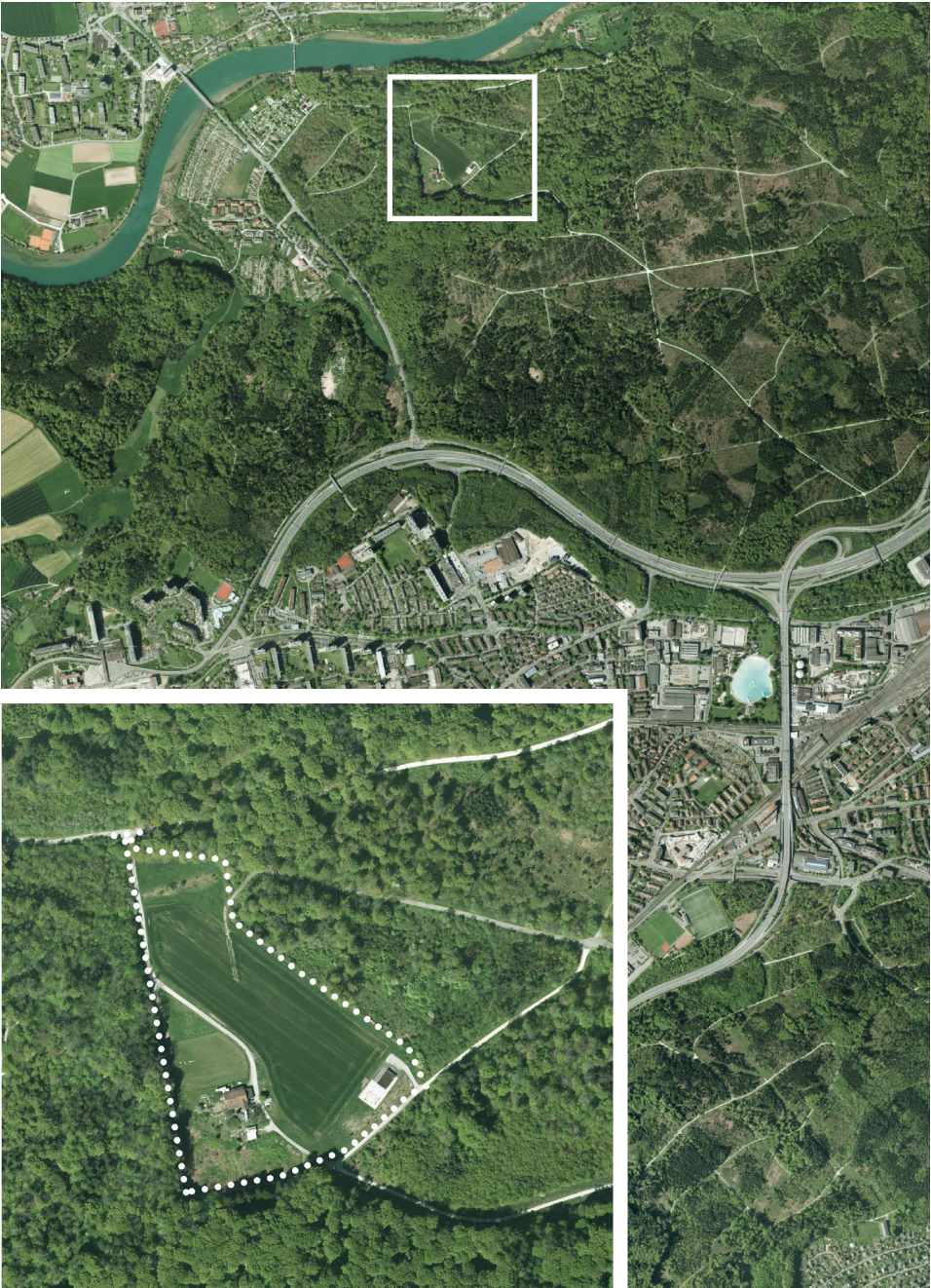
Verzögerungen wegen Gerichtsentscheid

Der Verein Berner Tierschutz reichte 2006 ein erstes Baugesuch für den geplanten Neubau des Tierheims und seine Erschliessung ein (siehe Kapitel «Inhalte der Überbauungsordnung»). Aufgrund verschiedener Justizentscheide konnte die Baubewilligung bisher jedoch nicht erteilt werden. Namentlich entschied das Verwaltungsgericht, dass für die Einzonung des für die Erschliessung erforderlichen Waldstücks das Verfahren der geringfügigen Änderung des Zonenplans nicht ausreicht. Das Gericht kam zum Schluss, dass nebst der Einzonung gleichzeitig die Zweckbestimmung sowie die Grundzüge der Überbauung und Gestaltung festzulegen sind. Deshalb wurde die vorliegende Überbauungsordnung für die gesamte Waldlichtung erarbeitet. Diese soll nun im ordentlichen Verfahren erlassen werden.



Auf der Lichtung im Bremgartenwald befindet sich heute ein unterirdischer Erdgasröhrenspeicher mit zugehöriger oberirdischer Druckreduzier- und Messstation (hinten links zu sehen). Das alte Forsthaus (rechts im Bild) ist seit über zehn Jahren nicht mehr in Betrieb und wird heute unter anderem als Festlokal genutzt.

Lageplan



Orthofoto © Vermessungsamt Stadt Bern

Die Inhalte der Überbauungsordnung

Voraussetzung für den Bau des neuen Tierheims ist eine Umzonung. Das Areal soll in zwei Zonen für private Bauten und Anlagen im allgemeinen Interesse aufgeteilt werden. Nebst Art und Mass der Nutzung regelt die Überbauungsordnung unter anderem die Grundstückerschliessung und die Umgebungsgestaltung.

Die Lichtung, auf welcher der Berner Tierschutz ein neues Tierheim errichten möchte, befindet sich vollständig in einer Zone für private Bauten und Anlagen im allgemeinen Interesse FC* (siehe Fachbegriffe). Mit der vorliegenden Planung soll die bestehende Zonenordnung so angepasst werden, dass sie der unterschiedlichen Nutzung durch den bestehenden Erdgasröhrenspeicher und das geplante Tierheim im Südwesten des Perimeters optimal Rechnung trägt. Die Waldlichtung wird deshalb in eine Zone für private Bauten und Anlagen im allgemeinen Interesse FA* (Erdgasröhrenspeicher) beziehungsweise FB* (Tierheim) unterteilt. Die erlaubte Ausnützungsziffer sinkt somit von aktuell 1,2 auf künftig 0,1 beim Erdgasröhrenspeicher und 0,6 im Bereich des Tierheims.

Keine Veränderung bei Erdgasröhrenspeicher

In der Überbauungsordnung werden die Baumasse, Erschliessungswege, Gestaltungsvorschriften und weitere Eckpunkte der erlaubten Entwicklung für die gesamte Lichtung verbindlich festgelegt. Im Bereich des geplanten Tierheims wird das vom Verein Berner Tierschutz ausgearbeitete Neubauprojekt ermöglicht (siehe Kasten). Im Bereich des Erdgasröhrenspeichers ist hingegen kein Ausbau geplant.

Bauprojekt liegt bereits vor

Der Berner Tierschutz plant ein zweistöckiges Gebäude mit Räumen für Tiere, Besucherinnen und Besucher, Information und Bildung sowie Büros und zwei Wohnungen für das ständig anwesende Personal. Das erste Bauprojekt aus dem Jahr 2006 wurde hinsichtlich baulicher und betrieblicher Lärmschutzmassnahmen optimiert. So werden beispielsweise die Hundegehege im Rücken des Gebäudes angeordnet und der tägliche Auslauf für die Tiere in den Gehegen ist zeitlich beschränkt. Das dem Projekt entsprechende Baugesuch liegt bereits vor und wird bei Annahme der Vorlage dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) gemeinsam mit der Überbauungsordnung zur Genehmigung unterbreitet.

Gebäude sollen sich in Umgebung einfügen

Auf der gesamten Waldlichtung sind Bauten mit maximal zwei Stockwerken erlaubt, damit sie den Wald nicht überragen und sich bestmöglich ins Landschaftsbild einfügen. Im Bereich des geplanten Tierheims ist die maximale Gebäudehöhe auf zehn Meter, im Bereich des Erdgasröhrenspeichers auf acht Meter beschränkt. Zudem muss bei der Farb- und Materialwahl sowie der



Visualisierung des geplanten Tierheims: Die Überbauungsordnung erlaubt einen Neubau mit maximal zwei Stockwerken und zehn Meter Höhe. Auch die Farbe und das Material des Tierheims muss auf die Umgebung abgestimmt werden. Das Dach wird begrünt.

Gestaltung der Aussenräume auf die Umgebung der Waldlichtung Rücksicht genommen werden. Die Überbauungsordnung erlaubt ausschliesslich Flachdächer oder flachgeneigte Dächer und schreibt eine Begrünung vor.

Neue Zufahrt erfordert Waldrodung

Die Erschliessung des geplanten Tierheims erfolgt nicht über die bestehende Zufahrt im Nordosten, sondern über die Wohlenstrasse im Nordwesten des Areals. Diese Variante liegt mitunter hinsichtlich der Verkehrssicherheit günstiger. Erforderlich ist die Rodung eines kleinen Waldstücks von 84 Quadratmetern. Sie wird durch eine Aufforstung von rund 184 Quadratmetern im Bereich der aktuellen Zufahrt kompensiert. Der Bereich des Erdgasröhrenspeichers wird unabhängig vom Tierheim von Süden her erschlossen.

Mehrverkehr während Besuchszeiten

Für die Besucherinnen und Besucher sind im Bauprojekt 15 oberirdische Parkplätze vorgesehen. Der dafür benötigte Raum ist nördlich des Neubaus eingeplant. Gemäss einem externen Gutachten ist nach Fertigstellung des Tierheims mit durchschnittlich rund 80 Fahrten pro Tag zu rechnen, was mit Blick auf die Verkehrssicherheit und die Kapazität des bestehenden Verkehrsnetzes unproblematisch ist. Das grösste Verkehrsaufkommen ist während der Besuchszeiten des Tierheims am Dienstag-, Donnerstag- und Samstagnachmittag zu erwarten.

Massnahmen gegen übermässigen Lärm

Der gesamte Perimeter wird der Lärmempfindlichkeitsstufe III zugeordnet. Aufgrund der im Rahmen der Projektierung wiederholt geäusserten Bedenken bezüglich der Lärmbelastung durch das Tierheim (insbesondere Hundegebell) wurden diverse Anpassungen am Bauprojekt vorgenommen (siehe Kasten auf vorheriger Seite). Gemäss einem externen Gutachten ist die Einhaltung der Lärmgrenzwerte in den Wohnsiedlungen westlich der Eymattstrasse und auf der anderen Seite des Wohlensees jederzeit gewährleistet.

Gewässerraum, Gefahrenkarte, Wanderweg

Die Überbauungsordnung legt die Gewässerräume des Eymattbachs und zwei weiterer Gewässer auf der Lichtung fest. Durch die neue Erschliessung des Perimeters wird ein rund 220 Meter langer Abschnitt der Wohlenstrasse beansprucht, der bisher als Wanderweg ausgewiesen ist. Der Abschnitt der Hauptwanderroute Bern/Güterbahnhof – Hinterkappelen – Wohlen wird leicht südlich auf ein bestehendes Trasse verlegt, das bereits seit 1999 im Fuss- und Wanderwegrichtplan festgehaltenen ist. Dazu sind keine baulichen Massnahmen nötig, die Signalisation muss aber angepasst werden.

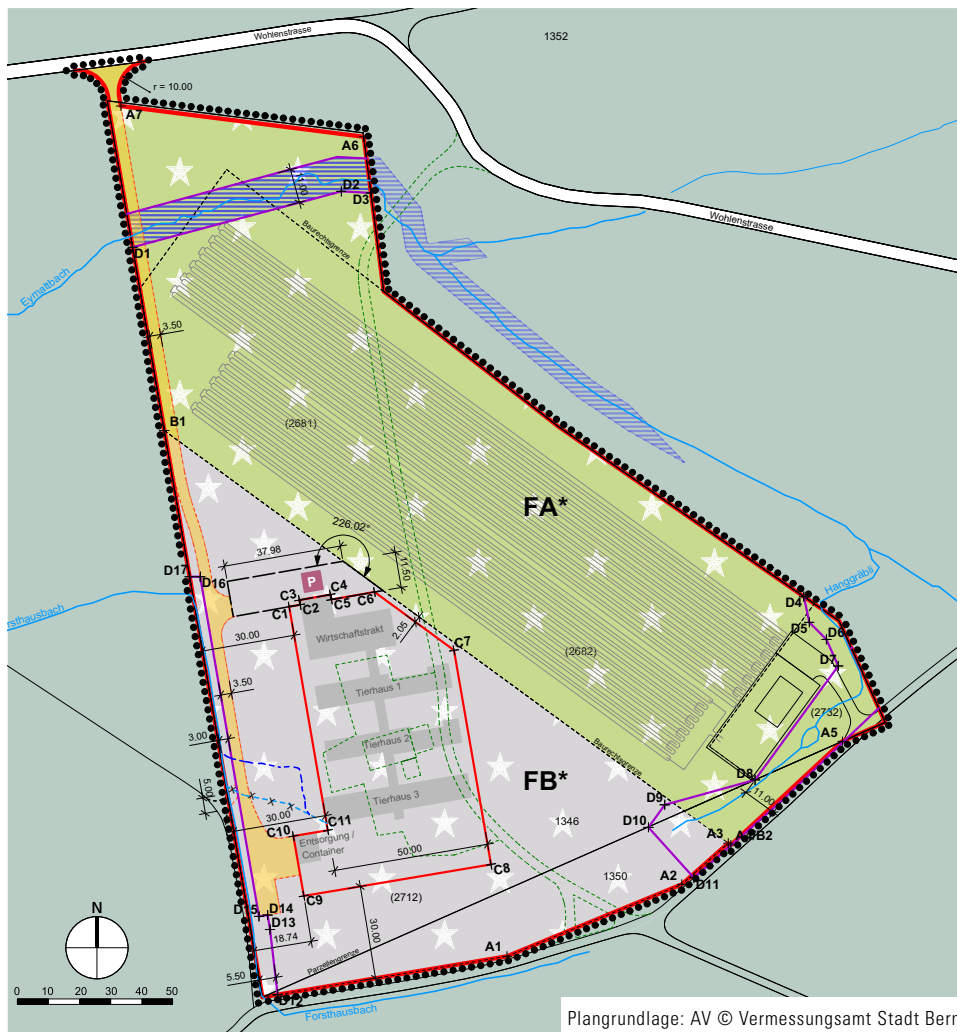
Keine Gefahr für Wildtiere

Zum Schutz der Wildtiere dürfen Hunde aus dem Tierheim grundsätzlich nur an der Leine ausgeführt werden. Katzen erhalten gar keinen Freilauf. Tendenziell reduzieren sich die Lärmemissionen gegenüber der heutigen Nutzung des Forsthauses als Festhütte. Das Hundegebell hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die freilebenden Wildtiere im Bremgartenwald.

Mitwirkung, Vorprüfung und öffentliche Auflage

Das öffentliche Mitwirkungsverfahren wurde 2014 durchgeführt. Ende 2016 schloss das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) die Vorprüfung der Überbauungsordnung Wohlenstrasse Eymatt ab und anerkannte die Planung als genehmigungsfähig. Bei der öffentlichen Auflage von Dezember 2016 bis Januar 2017 gingen insgesamt sechs Einsprachen ein. Die Einsprechenden gaben damit insbesondere ihrer Sorge um zusätzliche Lärmbelastung und Mehrverkehr Ausdruck. Drei Einsprachen wurden bereits wieder zurückgezogen, die anderen wurden auch nach erfolgten Einspracheverhandlungen aufrechterhalten. Wenn die Stimmberechtigten die Vorlage annehmen, entscheidet das AGR im Rahmen des Genehmigungsverfahrens über die hängigen Einsprachen.

Der Überbauungsplan



Festlegungen

- Wirkungsbereich
- Zone für private Bauten und Anlagen im allgemeinen Interesse A (FA*), ES III
- Zone für private Bauten und Anlagen im allgemeinen Interesse B (FB*), ES III
- P ■ Oberirdische Parkplätze
- Hauszufahrt
- Baulinie
- Verbindliche Waldgrenze gemäss Art. 10 Abs. 2 WaG
- Gefahreng Gebiet mit mittlerer Gefährdung (blaues Gefahreng Gebiet)
- Gewässerraumlinie

Hinweise

- Tierhaus 1 Überbauungsstruktur
- Gefahreng Gebiet mit mittlerer Gefährdung (blaues Gefahreng Gebiet), bestehend Wald
- Waldweg
- Weg / Bauten aufzuhebend
- Gewässer
- Gewässer künstlich angelegt, bestehend/aufzuhebend
- Gewässer künstlich angelegt, projektiert
- Koordinatenpunkte

Die Vorschriften zur Überbauungsordnung

1. Abschnitt: Allgemeines

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

Artikel 2 Verhältnis zur Grundordnung und anderen Nutzungsplänen
Die Überbauungsordnung geht der baurechtlichen Grundordnung der Stadt Bern (Nutzungszoneplan vom 8. Juni 1975, Lärmempfindlichkeitsstufenplan vom 30. November 1995 und Bauordnung vom 28. Dezember 2006) vor. Ergänzend gelten die Vorschriften der Grundordnung.

2. Abschnitt: Änderung der Grundordnung

Artikel 3 Zone für private Bauten und Anlagen im allgemeinen Interesse FA* und FB*

In den Zonen FA* Röhrenspeicher und FB* Tierheim gelten die folgenden Bestimmungen:

Bezeichnung	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	Lärmempfindlichkeitsstufe
Zone FA* Röhrenspeicher	– unterirdischer Erdgasröhrenspeicher – oberirdische Druckreduzier- und Messstation (DRM-Station) – hierfür betrieblich erforderliche Bauten und Anlagen – Erschliessung Tierheim	Zulässig sind zweigeschossige Bauten und Anlagen mit einer maximalen Gesamthöhe von 8 m. Neubauten sollen sich hinsichtlich Farb- und Materialwahl unauffällig in die Umgebung einfügen. Die Röhrenspeicher sind unterirdisch zu erstellen. Die Erschliessung erfolgt über den Weg entlang der Südgrenze der Waldlichtung.	ES III
Zone FB* Tierheim	– Tierheimnutzungen – betrieblich erforderliche Besucherräume, Büroräumlichkeiten und Wohnungen	Zulässig sind zweigeschossige Bauten und Anlagen mit einer maximalen Gesamthöhe von 10 m. Neubauten sollen sich hinsichtlich Farb- und Materialwahl unauffällig in die Umgebung einfügen. Die Erschliessung erfolgt über die Wohlenstrasse und die Hauszufahrt entlang der Westgrenze der Waldlichtung.	ES III

Artikel 4 Abstellplätze

- 1 Die erforderlichen Motorfahrzeugabstellplätze für die FB* sind in dem im Überbauungsplan bezeichneten Bereich zu erstellen.
- 2 Veloabstellplätze sind innerhalb des Baubereichs zu erstellen.

3. Abschnitt: Ergänzende Vorschriften

Artikel 5 Erschliessungsanlagen

Vor der Inbetriebnahme des Tierheims ist durch die Bauherrschaft auf ihre Kosten die im Überbauungsplan festgelegte Hauszufahrt zu erstellen.

Artikel 6 Baulinien, Baubereiche

- 1 Die Baulinien begrenzen den Baubereich. Sie gehen den Vorschriften über die Grenz-, Gebäude- und Strassenabstände vor.
- 2 Ausserhalb des Baubereichs sind Übungsplätze und Grossausläufe für Tiere mit Einzäunungen sowie Erdwällen mit Schutzwänden bis zu einer Höhe von maximal 2 m zulässig.

Artikel 7 Gebäudehöhe

Abgrabungen auf der östlichen Seite des Wirtschaftstrakts sind zulässig. Dort ist unabhängig von der Geschosshöhe eine Gesamthöhe des Gebäudes von 9 m zulässig.

Artikel 8 Dachform, Dachaufbauten

- 1 Es sind nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis zu einem Neigungswinkel von 15° zulässig.
- 2 Technisch bedingte Aufbauten wie Kamine, Lüftungsanlagen und dergleichen dürfen den höchsten Punkt der Dachkonstruktion um maximal 2 m überragen.

Artikel 9 Umgebungsgestaltung, Dachbegrünung

- 1 Die Umgebung ist, mit Ausnahme der Hauptzufahrten und Wege, versickerungsfähig und naturnah auszugestalten.
- 2 Flachdächer und flachgeneigte Dächer von Haupt- und Nebengebäuden in der Zone FB* Tierheim sind mindestens extensiv zu begrünen.
- 3 Wo die Dachfläche für Solaranlagen verwendet wird, kann auf die Dachbegrünung verzichtet werden.
- 4 Auf die Pflanzung invasiver Neophyten ist zu verzichten.
- 5 Es sind mindestens 15 % des gesamten Perimeters als naturnahe Lebensräume auszugestalten und fachgerecht zu pflegen.

Artikel 10 Ökologische Ersatzmassnahmen

Für Eingriffe in geschützte und schützenswerte Lebensräume ist innerhalb des Wirkungsperrimeters gleichwertiger Ersatz zu schaffen.

Artikel 11 Gefahrengelände

- 1 Bei Bauvorhaben in Gefahrengeländen gilt Artikel 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 Gefahrengelände mit geringer Gefährdung («gelbes Gefahrengelände») 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 für Fließgewässer wird mit Gewässerraumlinien 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.

Das sagt der Stadtrat

Argumente aus der Stadtratsdebatte

Für die Vorlage

+ Die Platzverhältnisse im bestehenden Tierheim Oberbottigen sind ungenügend und entsprechen den heutigen Anforderungen an eine tiergerechte Haltung nicht mehr. Mit dem Neubau stellt die Stadt sicher, dass vernachlässigte Tiere an einem geeigneten Ort untergebracht werden können.

+ Der vorgesehene Standort erfüllt alle Voraussetzungen und eignet sich ausgezeichnet für den Bau eines neuen städtischen Tierheims. Das geplante Bauprojekt mit den zweigeschossigen Gebäuden und begrünten Dächern integriert sich sehr gut in die Landschaft.

+ Das Gebiet in der Eymatt ist ideal für die Erstellung des Tierheims, denn es liegt in der Bauzone und verfügt über eine gute verkehrstechnische Erschliessung durch Zubringerstrasse und Veloweg.

Gegen die Vorlage

- Der vorgesehene Standort für die Platzierung des neuen Tierheims ist raumplanerisch nicht sinnvoll. Es handelt sich um ein beliebtes und ökologisch wichtiges Naherholungsgebiet im Wald, das nicht für eine intensive Nutzung geeignet ist und nicht verbaut werden sollte. Negative Auswirkungen auf Wildtiere sind möglich.

- Der Bau eines Tierheims in der Eymatt führt zu zusätzlichem Verkehr. Es ist gefährlich und nicht zielführend, in einem Waldgebiet und auf einer stark befahrenen Velohauptroute noch mehr motorisierten Verkehr zu verursachen.



Abstimmungsergebnis im Stadtrat

46 Ja
9 Nein
1 Enthaltung

Das vollständige Protokoll der Stadtratssitzung vom 30.11.2017 ist einsehbar unter www.ris.bern.ch/sitzungen.aspx

Beschluss und Abstimmungsfrage

Beschluss des Stadtrats vom 30. November 2017

Die Stadt Bern erlässt die Überbauungsordnung Wohlenstrasse Eymatt (Plan Nr. 1436/1 vom 29. Juni 2017 mit Naturgefahrenplan Nr. 1436/4 vom 9. November 2016). Die bisherige Zonenordnung wird aufgehoben.

Der Stadtratspräsident:
Dr. Christoph Zimmerli

Der Ratssekretär:
Daniel Weber

Abstimmungsfrage

Wollen Sie die Vorlage «Überbauungsordnung Wohlenstrasse Eymatt» 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.

