



Botschaft des Stadtrats an die Stimmberechtigten

Gemeindeabstimmung vom 9. Februar 2020

Sanierung und Erweiterung
Volksschule Bethlehemacker:
Baukredit

Gaswerkareal: Grundstückerwerb

Überbauungsordnung
Untermattweg 8

Gesamtsanierung Monbijoustrasse:
Ausführungskredit

09. 02. 2020



3



Sanierung und Erweiterung
Volksschule Bethlehemacker:
Baukredit

17



Gaswerkareal: Grundstückerwerb

31



Überbauungsordnung
Untermattweg 8

45



Gesamtsanierung Monbijoustrasse:
Ausführungskredit



Sanierung und Erweiterung Volksschule Bethlehemacker: Baukredit

Die Fachbegriffe	4
Das Wichtigste auf einen Blick	5
Die Ausgangslage	6
Das Projekt	8
Kosten und Finanzierung	13
Das sagt der Stadtrat	15
Antrag und Abstimmungsfrage	16

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 statt 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. Damit werden Neubauten oder Umbauten in Bezug auf Energieeffizienz zertifiziert. An MINERGIE-ECO-Bauten oder MINERGIE-P-ECO-Bauten werden zusätzliche Anforderungen

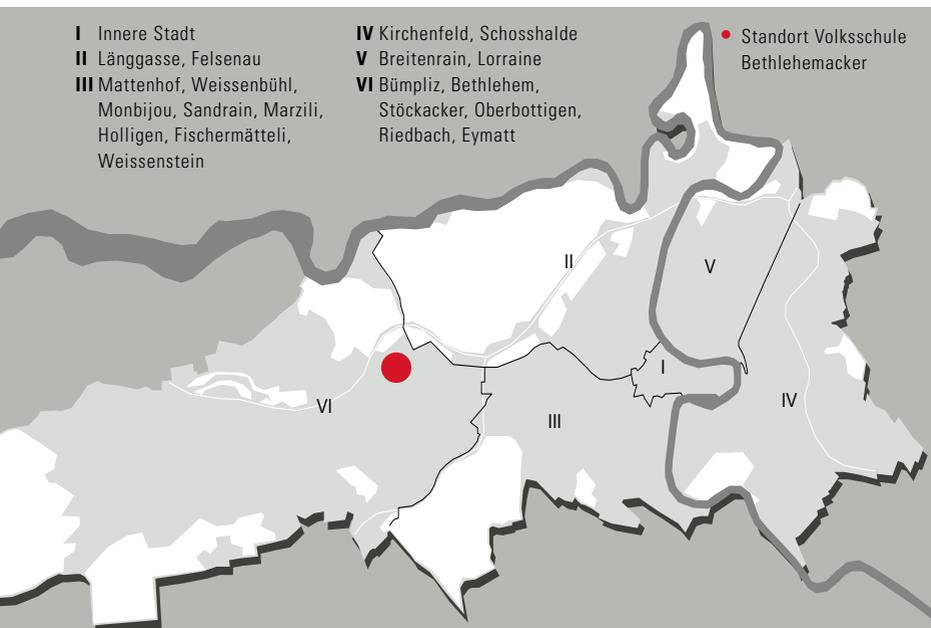
punkto Nachhaltigkeit und Gesundheit gestellt. So wird beispielsweise Wert gelegt auf eine umweltfreundliche Herstellung der Baustoffe und auf möglichst schadstofffreie Materialien.

Anlagekosten

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

Baukostenplan (BKP)

Für die Erstellung von Kostenvoranschlägen, die Vergabe von Werkleistungen und die Bauabrechnung erfassen Architektinnen und Architekten sowie Generalunternehmer alle anfallenden Kosten für ein Bauprojekt im sogenannten Baukostenplan (BKP). Er ist in neun Hauptgruppen unterteilt und deckt alle am Bau vorkommenden Arbeitsbereiche ab.



Das Wichtigste auf einen Blick

Die Schulanlage Bethlehemacker befindet sich in einem schlechten baulichen Zustand und entspricht nicht mehr den heutigen pädagogischen Anforderungen. Ein Gebäude soll daher durch einen Neubau ersetzt werden, die restlichen Gebäude werden saniert. Die Stimmberechtigten befinden mit dieser Vorlage über den entsprechenden Baukredit von 63,85 Millionen Franken.

Die Schulanlage Bethlehemacker im Westen von Bern besteht aus einem Oberstufengebäude, einem Turnhallegebäude und fünf Schulpavillons. Die ältesten Teile der Anlage sind fast 70 Jahre alt. Sämtliche Gebäude sind mittlerweile in einem schlechten baulichen Zustand und bieten kein zeitgemässes Lernumfeld mehr. Insbesondere das Oberstufengebäude weist wesentliche Mängel auf. Im Rahmen eines Bauprojekts soll daher die gesamte Schulanlage an die heutigen pädagogischen Bedürfnisse angepasst werden und es soll sichergestellt werden, dass sie die gesetzlichen Anforderungen erfüllt.

Zweistöckiger Ersatzneubau

Eine blosser Sanierung und Erweiterung des Oberstufengebäudes erwies sich als nicht zielführend und unwirtschaftlich. Daher soll das bestehende Gebäude zurückgebaut und durch einen zweistöckigen Neubau ersetzt werden. Vorgesehen ist ein Massivbau mit vorfabrizierten Holz- und Betonelementen. Im Erdgeschoss befinden sich Bibliothek und Tagesschule, im Obergeschoss zwölf Klassenzimmer. Die Anordnung der Räume bietet dabei ideale Voraussetzungen für flexible Unterrichtsformen.

Umfassende Sanierung

Weiter werden im Rahmen des Projekts die fünf Schulpavillons sowie das Turnhallegebäude saniert. Die Pavillons können mit minimalen Eingriffen an die neuen Bedürfnisse angepasst

werden. Ein Teil der Klassenräume wird mit strukturellen Baumassnahmen in Gruppen- oder Basisstufenklassenräume umgebaut. Im Turnhallegebäude sollen die beiden Turnhallen sowie das bestehende Lehrschwimmbecken saniert werden. Der bestehende Aussenraum wird erneuert und vielfältig aufgewertet. Die neue Schulanlage soll zudem stärker für die Quartierbevölkerung geöffnet werden.

Energieeffiziente Gebäude

Die neue Schulanlage weist eine effiziente Gebäudetechnik und eine Komfortlüftung mit Wärmerückgewinnung auf. Das Neubauegebäude wird nach dem Standard MINERGIE-P-ECO ausgeführt, die Schulpavillons nach dem Standard MINERGIE-ECO. Zudem erfüllt die Anlage sämtliche Vorgaben punkto Hindernisfreiheit, Brandschutz und Erdbebensicherheit.

Baukredit zur Genehmigung

Mit dieser Vorlage wird den Stimmberechtigten der Stadt Bern ein Baukredit von 63,85 Millionen Franken beantragt. Darin enthalten ist der Projektierungskredit von 6 Millionen Franken. Die Bauarbeiten beginnen voraussichtlich im Herbst 2020 und dauern bis Sommer 2023. Die älteren Schülerinnen und Schüler ziehen während der Bauzeit ins vorgesehene Schulprovisorium an der Brünnenstrasse 15, die jüngeren hingegen bleiben auf dem Schulareal Bethlehemacker.



Abstimmungsempfehlung des Stadtrats

Der Stadtrat empfiehlt den Stimmberechtigten, die Vorlage anzunehmen.

Die Ausgangslage

Die Volksschule Bethlehemacker besteht aus einem Oberstufengebäude, einem Turnhallengebäude und fünf Schulpavillons. Die Schulanlage aus den Fünfziger- respektive Siebzigerjahren ist in schlechtem baulichen Zustand und bietet kein zielgemässes Lernumfeld mehr. Sie soll daher saniert und erweitert werden.

Die Volksschule Bethlehemacker am Kornweg ist Teil des Schulkreises Bethlehem. Sie ist eine Quartierschule, an der rund 450 Kinder und Jugendliche unterrichtet werden. Aktuell sind in den Schulräumen 23 Klassen untergebracht. Zehn davon sind Klassen der Sekundarstufe I. Die Schulanlage wurde von Oscar und Claire Rufer erbaut und entstand in vier Etappen zwischen 1952 und 1970. Sie besteht aus einem Oberstufengebäude, einem Turnhallengebäude mit zwei Turnhallen und einem Lehrschwimmbecken sowie fünf Schulpavillons (Gebäudeübersicht siehe Plan nächste Seite). Die Schulgebäude sind fächerartig angeordnet. Ein zentraler Pausenplatz und grosszügige Wiesenflächen werben die Anlage zusätzlich auf. Das Turnhallengebäude im Norden bildet den Abschluss zum Wald. Die Pavillons und der ältere Teil des Turnhallengebäudes sind im kantonalen Bauinventar als schützenswert eingestuft und stehen damit unter Denkmalschutz.

Bauliche Mängel

Mittlerweile sind sämtliche Gebäude der Schulanlage Bethlehemacker in einem schlechten baulichen Zustand. Insbesondere das Oberstufengebäude weist erhebliche Mängel auf. So sind heute weder die Hindernisfreiheit noch

die Erdbebensicherheit gewährleistet und der Brandschutz ist mangelhaft. Zudem entsprechen die bestehenden Raumstrukturen nicht mehr den heutigen pädagogischen Anforderungen.

Ersatzneubau als Lösung

Eine Machbarkeitsstudie aus dem Jahr 2010 empfiehlt, das Oberstufengebäude vollständig zurückzubauen und durch einen Neubau zu ersetzen. Eine blosser Erweiterung und Sanierung des bestehenden Gebäudes ist gemäss Studie hingegen unwirtschaftlich und längerfristig nicht sinnvoll. Um konkrete Lösungsvorschläge für einen Neubau des Oberstufengebäudes zu erhalten, schrieb die Stadt einen offenen Projektwettbewerb aus. Aus diesem ging das Projekt «MON ONCLE» der Meier Leder Architekten AG aus Baden als Sieger hervor. Das Siegerprojekt gewährleistet eine städtebauliche Einordnung und die Einhaltung der denkmalpflegerischen Anforderungen. Es wurde in der Folge zum Bauprojekt weiterentwickelt.

Erweitertes Projekt

In der Zwischenzeit hatte sich gezeigt, dass auch die übrigen Gebäude der Schulanlage Bethlehemacker saniert werden müssen. So-



Die Schulanlage Bethlehemacker befindet sich in einem schlechten baulichen Zustand. Auf dem Bild ist der sanierungsbedürftige Pavillon am Kornweg 107 zu sehen.

dann will die Stadt das bestehende Lehrschwimmbecken weiterhin betreiben, das zu diesem Zweck saniert werden muss. Somit erweiterte sich das Bauprojekt massgeblich: Neu umfasst es nicht nur die Erstellung des Ersatzneubaus, sondern auch die Sanierung der Schulpavillons und des Turnhallegebäudes mit Lehrschwimmbecken.



Die heutige Gebäudesituation der Schulanlage Bethlemacker: Zu sehen sind das Oberstufengebäude (Kornweg 113), das Turnhallegebäude (Kornweg 111) und die fünf Schulpavillons (Kornweg 101 bis 109).

Das Projekt

Ein zweistöckiger Neubau ersetzt das bisherige Oberstufengebäude. Das Turnhallengebäude sowie die fünf Schulpavillons werden saniert und der Aussenraum wird erneuert. Die neue Schulanlage ist energieeffizient und erfüllt die Vorgaben punkto Hindernisfreiheit, Brandschutz und Erdbebensicherheit.

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

- Erstellung des Ersatzneubaus
- Sanierung des Turnhallengebäudes mit Lehrschwimmbecken
- Sanierung der fünf Schulpavillons
- Erneuerung und Aufwertung des Aussenraums

Nach abgeschlossenem Bauprojekt bietet die Volksschule Bethlehemacker ihren Kindern und Jugendlichen wiederum ein zeitgemässes und förderndes Lernumfeld. Die sanierte und erweiterte Schulanlage bietet Platz für 24 Klassen – vier Basisstufenklassen (siehe Fachbegriffe) und 20 Klassen der Primar- und Sekundarstufe.

Zweigeschossiger Ersatzneubau

Das zum Bauprojekt weiterentwickelte Siegerprojekt «MON ONCLE» sieht anstelle des heutigen Oberstufengebäudes einen zweigeschossigen Neubau vor. Er wird aus vor Ort gegossenem Beton sowie aus vorfabrizierten Beton- und Holzelementen ausgeführt. Zudem werden Fundamente und Tragkonstruktion des Neubaus so geplant, dass eine zukünftige Aufstockung um ein bis zwei Geschosse möglich bleibt. Die Ge-

staltung des Neubaus orientiert sich an den Abmessungen und den Details der bestehenden Schulpavillons. In Anlehnung an die Pausendächer der Pavillonbauten bildet eine überdachte Vorhalle den Eingang zum Neubau. Zwei markante Treppenanlagen verbinden die Geschosse untereinander und dienen gleichzeitig der zentralen Belichtung des Erdgeschosses. Aussenliegende Fluchtbalkone erlauben es, die baulichen Massnahmen für den Brandschutz auf ein Minimum zu beschränken. Bibliothek, Tagesschule und Fachunterrichtsräume befinden sich im Erdgeschoss, die Werkräume im Untergeschoss. Im Obergeschoss stehen zwölf Klassenzimmer mit entsprechenden Gruppenräumen zur Verfügung. Je vier Klassenzimmer bilden gemeinsam einen Raumverbund, der vielfältig genutzt werden kann. Der Grundriss des Neubaus bietet dadurch ideale Voraussetzungen, um neben klassischen Unterrichtsformen auch alternative oder künftige pädagogische Konzepte umzusetzen.

Sanierte Schulpavillons

Die fünf bestehenden Pavillons sind alle denkmalgeschützt und sollen mit minimalen Eingriffen an die neuen Bedürfnisse angepasst werden. Mit strukturellen Anpassungen wird ein



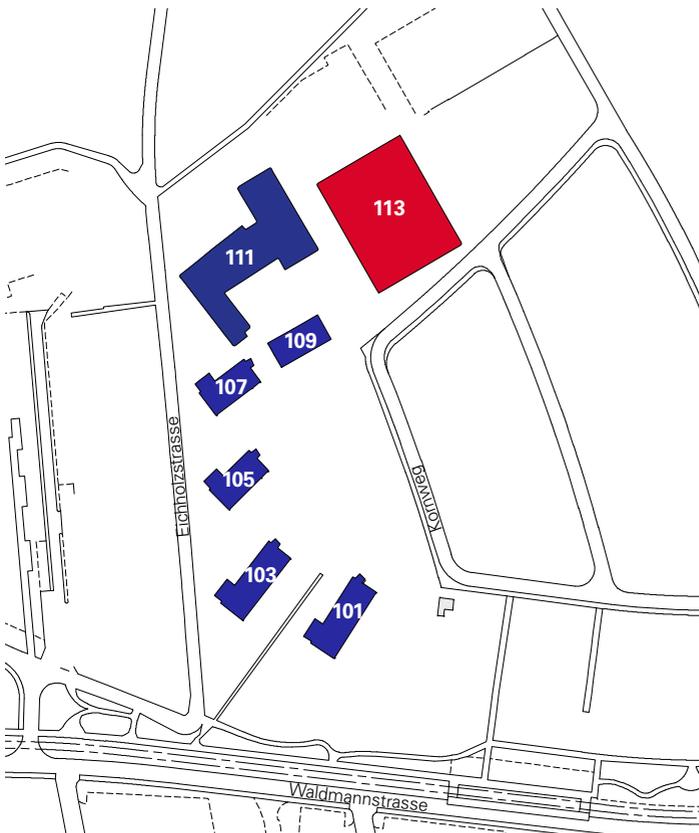
So wird das neue Oberstufengebäude aussehen. Ein zweistöckiger Neubau ersetzt das bisherige Gebäude.

Teil der Klassenräume in Gruppenräume oder basisstufengerechte Unterrichtsräume umgewandelt. Die Fachunterrichtsräume in den Erdgeschossen werden neu verteilt. Der zentral gelegene Dienstrakt im Gebäude am Kornweg 109 mit der Heizzentrale im Untergeschoss wird umfassender umgebaut. Neu wird er die Bereiche für die Lehrpersonen und die Schulleitung beherbergen. In allen Pavillons werden neue Elektro- und Sanitärinstallationen sowie Lüftungsanlagen eingebaut. Zudem werden zusätzliche Dämmungen angebracht. Die Schulpavillons werden neu gestrichen. Ihre äussere Erscheinung mit Rauputz- und Sichtbetonoberflächen wird im Übrigen beibehalten. Auch andere Oberflächen wie Klinker- und Granitböden bleiben erhalten. Ebenso wird angestrebt, alle

äusseren und inneren Oberflächen auf die Originalfarbe zurückzuführen.

Saniertes Turnhallegebäude

Dieses Gebäude umfasst eine neuere, östlich gelegene und eine ältere, westlich gelegene Turnhalle, Nebenräume und Garderoben sowie ein Lehrschwimmbecken. Letzteres befindet sich im Untergeschoss unter der neueren Turnhalle. Das Turnhallegebäude ist bis auf die hölzerne Dach- und Deckenkonstruktion in Massivbauweise erstellt. Im Zuge der Sanierungsarbeiten wird der Garderobentrakt auf der Südseite der Turnhalle entfernt. Durch diesen Rückbau sowie die Rekonstruktion des Vordachs auf der Hofseite entsteht eine komplett neue und aufgewertete Eingangssituation. Die neuere



Die künftige Gebäude-situation der Schulanlage Bethlehemacker: Zu sehen sind der Neubau (Kornweg 113), das sanierte Turnhallegebäude (Kornweg 111) und die fünf sanierten Schulpavillons (Kornweg 101 bis 109). Der Plan zeigt, dass das neue Oberstufengebäude grösser dimensioniert ist als das alte.

Turnhalle wird stirnseitig verlängert. Die Turnhallenfenster sowie Sanitär- und Elektroinstallationen werden komplett ersetzt respektive erneuert. Sämtliche Wände werden neu verputzt und gestrichen, die Türen aufgefrischt. Die Bodenbeläge sollen grundsätzlich erhalten bleiben und instand gesetzt werden. Die Turnhalle West erhält jedoch einen neuen Hallenboden. Neue Überlaufrinnen am Lehrschwimmbecken verbessern die Verdunstungswerte des Badewassers. Weitere Energie wird durch eine Abdeckung des Wassers über Nacht eingespart. Zudem sollen die Anlage für die Badewasseraufbereitung saniert und eine mechanische Lüftung mit Wärmerückgewinnung eingebaut werden. Das Becken wird mit Edelstahl ausgekleidet.

Die Lehrschwimmbecken im Westen

In den Schulkreisen Bümpliz und Bethlehem findet der Schwimmunterricht in schuleigenen Lehrschwimmbecken statt. Solche Becken werden in den Volksschulen Bümpliz, Bethlehemacker und Kleefeld betrieben. Tagsüber werden sie von den Schulen am Standort genutzt, ausserhalb der Schulzeit sind sie durch Kurse und von Vereinen belegt. Das Lehrschwimmbecken der Volksschule Bethlehemacker ist gut ausgelastet und soll gemäss städtischer Wasserstrategie weiterbetrieben werden.

Aufgewerteter Aussenraum

Der Garderobentrakt auf der Südseite der Turnhalle wird entfernt. Durch diese Massnahme entsteht ein grosszügig überdachter Vorbereich, der die bis anhin nüchterne Hofsituation auf-

wertet und den Aussenraum belebt. Sämtliche Aussenbeläge werden saniert, zusätzliche Sitzbänke aus Stein verbessern die Aufenthaltsqualität. Weiter wird die Beleuchtung verbessert. Die Wiesenlandschaft vor dem Turnhallengebäude und dem Oberstufengebäude wird bis dicht an die Fassaden herangeführt. Neue Gehölzgruppen und Randbepflanzungen sollen eine naturnahe Landschaft erzeugen und der dichte Gehölzrand gegen die Eichholzstrasse wird ergänzt. Diese Massnahmen verbessern nicht nur die Biodiversität, sondern ergeben auch einen pädagogischen Mehrwert für die Schule. Die Spielmöglichkeiten auf dem Schulareal sind heute ungenügend. Daher sieht das Projekt im Norden der Anlage, angrenzend an den Wald, eine neue Spielanlage mit vielfältigen Klettermöglichkeiten vor. Sie wird mit Spielelementen aus Holz, Seilen und Metall ausgestattet.

Öffnung für Quartierbevölkerung

Die Schulanlage soll für das Quartier attraktiver werden. Das Areal kann von der Bevölkerung als Treffpunkt genutzt, der neue Mehrzweckraum im Oberstufengebäude für Anlässe gemietet werden. Zudem stehen die Sportanlagen ausserhalb der Unterrichtszeit zur Verfügung.

Gute Gebäudeökologie

Mit dem Bauprojekt entsteht eine energieeffiziente und unterhaltsfreundliche Schulanlage mit tiefen Lebenszykluskosten. Die effiziente Gebäudetechnik und eine Komfortlüftung mit Wärmerückgewinnung sorgen für tiefe Energiekosten und gute Raumluft. Zudem werden auf



Attraktives und lernförderndes Umfeld:
Blick in eines der neuen Klassenzimmer des Neubaus.

allen Hauptdächern Photovoltaikanlagen installiert. Der städtische Richtplan Energie sieht Abwärme als Wärmeversorgung vor. Das Schularreal soll daher bis 2030 an das Fernwärmenetz angeschlossen werden. Bis dahin bleibt der primäre Energieträger Erdgas. Aus diesem Grund ist es vorläufig nicht möglich, die Gebäude der Schulanlage mit einem MINERGIE-Standard zu zertifizieren (siehe Fachbegriffe). Dennoch sollen der Neubau nach dem Standard MINERGIE-P-ECO ausgeführt und die Schulpavillons nach dem Standard MINERGIE-ECO saniert werden.

Hindernisfreie Schulanlage

Der Ersatzneubau wird alle Vorgaben bezüglich Hindernisfreiheit erfüllen. Die Klassenzimmer im Erdgeschoss der Schulpavillons sind rollstuhlgängig. Daher wird auf den Einbau von Aufzügen verzichtet. Im Erdgeschoss werden hindernisfreie Toiletten eingebaut. Der Betrieb im Schwimmbad für mobilitätseingeschränkte Personen funktioniert bereits. Rollstuhlgängige WC und Duschen werden ergänzt. Der Aufzug beim Turnhallegebäude wird durch einen neuen Lift ersetzt. Auch in diesem Gebäude entstehen rollstuhlgängige WC, Garderoben und Duschen. Im Aussenraum sind die Hauptspielbereiche für Menschen mit Beeinträchtigungen zugänglich.

Altlastensanierung und Brandschutz

Eine Schadstoffüberprüfung zeigte, dass sich beim Pavillon am Kornweg 109 sowie beim Turnhallegebäude schwach gebundener Asbest befand. Diesbezüglich wurden bereits 2018 örtlich begrenzte Sofortmassnahmen ergriffen. Die restlichen Schadstoffe stellen keine akute Gefahr dar, müssen aber im Rahmen des Bauprojekts entfernt werden. Weiter muss das Oberstufengebäude vor dem Rückbau fachgerecht von Schadstoffen befreit werden. In den Schulpavillons wurde zudem eine Belastung durch Naphthalin festgestellt. Diese macht eine Sanierung und Belüftung der belasteten Räume nötig. Turnhallegebäude und Schulpavillons werden an die aktuellen Anforderungen des Brandschutzes angepasst. Weiter soll das Tragwerk des Turnhallegebäudes verstärkt und dadurch die Erdbebensicherheit verbessert werden.

Mobilität und Schulwegsicherheit

Der heutige Fussweg quer durch das Areal bleibt erhalten. Die Haupterschliessung erfolgt vor allem vom Kornweg aus. Die Schulwegsicherheit ist gewährleistet. Neu vorgesehen ist, die Wege auf dem Areal besser auszu-leuchten. Zudem sollen Poller das unkontrollierte Befahren des Pausenplatzes verhindern.

Auto- und Veloabstellplätze

Die Schulanlage Bethlehemacker wird künftig über 13 Parkplätze verfügen. Einer davon ist für mobilitätseingeschränkte Personen bestimmt, einer für den Warenumschat, fünf für Besucherinnen und Besucher und sechs für die Schule. Für Schülerinnen und Schüler sowie Besucherinnen und Besucher sind 40 gedeckte und 10 ungedeckte Veloabstellplätze beim Hauptzugang vorgesehen. Für die Lehrpersonen werden 36 Abstellplätze im Erdgeschoss des Turnhallegebäudes untergebracht. Zudem stehen in den Eingangsbereichen 60 Abstellplätze für Tretroller zur Verfügung.

Zeitplan und Etappierung

Nach dem Ausbau der Schadstoffe werden zuerst das Oberstufengebäude und Teile des Turnhallegebäudes zurückgebaut. Anschliessend wird der Ersatzneubau erstellt. Dann wird das Turnhallegebäude umgebaut und zusammen mit dem Gebäude am Kornweg 109 und der Umgebungsfäche saniert. Diese Arbeiten finden voraussichtlich von Herbst 2020 bis Herbst 2022 statt. In der zweiten Etappe von Herbst 2022 bis Sommer 2023 werden die übrigen Schulpavillons und die restlichen Umgebungsflächen saniert. Die Oberstufenschülerinnen und -schüler werden während der gesamten Bauzeit im vorgesehenen Schulprovisorium an der Brünenstrasse 15 unterrichtet. Die Kinder vom Kindergarten bis und mit 6. Klasse bleiben auf dem Schularreal Bethlehemacker. Zuerst werden sie in den Schulpavillons unterrichtet. Nach Fertigstellung des Neubaus beziehen sie diesen und kehren am Schluss in die frisch sanierten Pavillons zurück.

Der Eingangsbereich zum Turnhallegebäude alt (Bild oben) und neu (Bild unten): Der Garderobentrakt auf der Südseite der Turnhalle wird zurückgebaut. Durch diesen Rückbau sowie die Rekonstruktion des Vordachs auf der Hofseite entsteht ein komplett neuer Eingangsbereich. Diese Massnahme wertet die bis anhin nüchterne Hofsituation auf und belebt den Aussenraum.



Kosten und Finanzierung

Die Anlagekosten für die Sanierung und Erweiterung der Volksschule Bethlehemacker belaufen sich gemäss Baukostenplan auf 58,79 Millionen Franken. Der Kostenvoranschlag zum Bauprojekt weist eine Genauigkeit von plus/minus zehn Prozent auf. Das Kostendach beträgt somit 63,85 Millionen Franken.

Die Anlagekosten (siehe Fachbegriffe) für den Neubau betragen 27,33 Millionen Franken, diejenigen für die Sanierung des Turnhallengebäudes 11,15 Millionen Franken, diejenigen für die Sanierung der Schulpavillons 15,6 Millionen Franken und diejenigen für die Gestaltung des Aussenraums 4,71 Millionen Franken. Um allfällige Kostenungenauigkeiten auffangen zu können, wird zusätzlich zu den Anlagekosten ein Kostendachzuschlag von 5,06 Millionen Franken eingerechnet. Im Baukredit enthalten ist der Projektierungskredit von 6 Millionen Franken. Die untenstehende Tabelle zeigt, wie sich die Baukosten für die Sanierung und Erweiterung der Volksschule Bethlehemacker gemäss Baukostenplan (siehe Fachbegriffe) verteilen.

Gute Wirtschaftlichkeit

Die Analyse zeigt, dass sich die Gebäudekosten für den Ersatzneubau praktisch im Mittel der

Vergleichsobjekte befinden und daher realistisch sind. Die Gebäudekosten für die Sanierung des Turnhallengebäudes und der Schulpavillons liegen tiefer als die durchschnittlichen Kosten anderer vergleichbarer Projekte. Dies liegt beim Turnhallengebäude vor allem daran, dass die Anpassungen an der Struktur klein gehalten werden können. Bei den Schulpavillons fallen die minimalen Anpassungen am Rohbau positiv ins Gewicht. Auch die Kosten für die Umgebungsgestaltung bewegen sich im üblichen Kostenrahmen.

Folgekosten für die Stadt

Durch die Sanierung und Erweiterung der Volksschule Bethlehemacker ergeben sich für die Stadt zusätzliche Heiz- und Betriebskosten von rund 107 000 Franken pro Jahr. Darin enthalten sind die Mehrkosten für die Hauswirtschaft und die Fachkräfte Reinigung.

Baukosten (gemäss Baukostenplan BKP)

		Fr.
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	9 510 000.00
BKP 2	Gebäude	35 120 000.00
BKP 3	Betriebseinrichtungen	1 830 000.00
BKP 4	Umgebungsarbeiten	3 110 000.00
BKP 5	Baunebenkosten (inklusive Bauherrenhonorare und Reserven)	7 240 000.00
BKP 9	Ausstattung	1 980 000.00
Total Anlagekosten		58 790 000.00
Kostendachzuschlag	(rund 10 Prozent auf BKP 1–4 und BKP 9)	5 060 000.00
Baukredit (Kostendach)		63 850 000.00

Entnahme aus Spezialfinanzierung

Die Sanierung der städtischen Schulanlagen ist eine grosse finanzpolitische Herausforderung 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. Über Entnahmen entscheidet das für die Kreditbewilligung zuständige Organ. Das Projekt Sanierung und Erweiterung Volksschule Bethlehemacker ist im Anhang zum Reglement über die Spezialfinanzierung Schulbauten enthalten. Somit ist für dieses Projekt eine entsprechende Entnahme von rund 25,4 Millionen Franken möglich. Die Stimmberechtigten entscheiden mit dieser Vorlage auch über die entsprechende Entnahme aus der Spezialfinanzierung.

Das sagt der Stadtrat

Argumente aus der Stadtratsdebatte

Für die Vorlage

+ Das Schulhaus befindet sich in einem schlechten Zustand. Ein Ersatzneubau sowie die Sanierung der bestehenden Bauten sind gerechtfertigt.

+ Das Projekt überzeugt durch eine zeitgemässe, flexible Nutzung des Gebäudes. Durch die Holzkonstruktion sind auch später jederzeit bauliche Anpassungen möglich. Eine Verstärkung der Fundamente und der Tragkonstruktion am Neubau ermöglicht eine spätere Aufstockung.

+ Das Gesamtprojekt garantiert eine energieeffiziente und unterhaltsfreundliche Schulanlage.

Gegen die Vorlage

- Die Kosten für das Bauprojekt sind sehr hoch.



Abstimmungsergebnis im Stadtrat

63 Ja
3 Nein
0 Enthaltungen

Das vollständige Protokoll der Stadtratssitzung vom 17. Oktober 2019 ist einsehbar unter www.bern.ch/stadtrat/sitzungen.

Antrag und Abstimmungsfrage

Antrag des Stadtrats vom 17. Oktober 2019

1. Für die Erweiterung und Sanierung der Volksschule Bethlehemacker wird ein Baukredit von Fr. 63 850 000.00 zulasten der Investitionsrechnung, Konto PB08-016, bewilligt. Der Projektierungskredit von Fr. 6 000 000.00 ist im Baukredit enthalten.
2. Zur teilweisen Finanzierung der Abschreibungen der Erweiterung und Sanierung der Volksschule Bethlehemacker werden Fr. 25 357 099.00 in der Spezialfinanzierung Schulbauten reserviert. Ab Inbetriebnahme werden während 25 Jahren jährlich Fr. 1 014 284.00 der Spezialfinanzierung entnommen.
3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Der Stadtratspräsident:
Philip Kohli

Die Ratssekretärin:
Nadja Bischoff

Abstimmungsfrage

Wollen Sie die Vorlage «Sanierung und Erweiterung Volksschule Bethlehemacker: 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



Gaswerkareal: Grundstückserwerb

Die Fachbegriffe	18
Das Wichtigste auf einen Blick	19
Die Ausgangslage	20
Der Kaufvertrag	23
So geht es weiter	26
Das sagt der Stadtrat	28
Antrag und Abstimmungsfrage	29

Die Fachbegriffe

Energie Wasser Bern (ewb)

Energie Wasser Bern (ewb) ist ein selbstständiges öffentlich-rechtliches Unternehmen der Stadt Bern und erfüllt insbesondere Aufgaben im Bereich der Energieversorgung. Die Stadt Bern ist die alleinige Eignerin.

Zone für öffentliche Nutzungen

Zonen für öffentliche Nutzungen sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt und müssen deshalb von privater Überbauung freigehalten werden.

Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik

Die Liegenschaften des Finanzvermögens der Stadt Bern befinden sich grösstenteils im Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik. Als städtische Sonderrechnung schafft er bestmögliche Voraussetzungen für eine zeitgemässe, soziale und wirtschaftliche Wohnbaupolitik. Seine Liegenschaften werden durch Immobilien Stadt Bern bewirtschaftet. Will die Stadt ein Grundstück zulasten des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik erwerben, dessen Verkehrswert mehr als 10 Millionen Franken beträgt, befinden grundsätzlich die Stimmberechtigten darüber.

Vorkaufsrecht

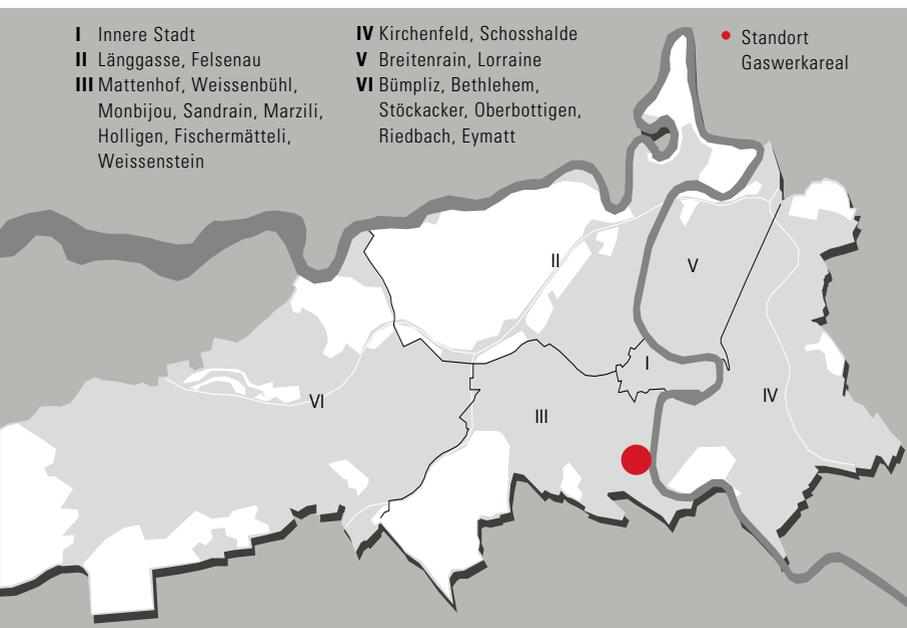
Unter einem Vorkaufsrecht an einer Liegenschaft versteht man das Recht, in einen Kaufvertrag mit einem Dritten eintreten und die Liegenschaft zu den mit dem Dritten ausgehandelten Bedingungen erwerben zu können.

Dienstbarkeiten

Eine Dienstbarkeit ist ein Recht, das der oder dem Begünstigten erlaubt, das Grundstück eines Dritten in einem bestimmten Umfang zu gebrauchen oder zu nutzen. Zu den Dienstbarkeiten gehören unter anderem Wegrechte, Leitungsrechte, Baubeschränkungen, Wohnrechte und Nutzniessungen.

Wohnungen in Kostenmiete

Mit Wohnungen in Kostenmiete wird preisgünstiger Wohnraum zur Verfügung gestellt. Die Kostenmiete richtet sich ausschliesslich nach den tatsächlichen Kosten der vermietenden Partei. Veränderungen der Bodenpreise und Marktentwicklungen dürfen nicht berücksichtigt werden. Wohnungen in Kostenmiete sind selbsttragend und nicht subventioniert.



Das Wichtigste auf einen Blick

Die Stadt Bern will das Gaswerkareal entwickeln und darauf ein urbanes und vielseitig genutztes Quartier realisieren. Zu diesem Zweck muss sie in einem ersten Schritt die zentrumsnahe Industriebrache von Energie Wasser Bern zurückkaufen. Mit dieser Vorlage befinden die Stimmberechtigten über das entsprechende Kaufgeschäft. Der vereinbarte Kaufpreis beträgt 30,76 Millionen Franken.

Während rund neunzig Jahren wurde auf dem Berner Gaswerkareal aus Kohle Gas hergestellt. In den Siebzigerjahren mussten die Produktion eingestellt und die Anlagen zurückgebaut werden. Rund fünfzig Jahre später liegt das Areal weitgehend brach und wird als Lagerfläche und Parkplatz zwischengenutzt. Das Gelände ist mehrheitlich umzäunt und nicht öffentlich zugänglich.

Arealentwicklung durch Stadt

Durch die intensive industrielle Nutzung in früheren Jahren ist der Boden des Gaswerkareals stark mit Schadstoffen belastet. Energie Wasser Bern (ewb) als Grundeigentümerin beabsichtigte zunächst, die Altlastensanierung mit einem Bauprojekt zu verbinden. Zu diesem Zweck schloss ewb mit der Losinger Marazzi AG eine Vereinbarung zur Projektentwicklung ab, was im Stadtrat auf Kritik stiess. Die Stadt will nun dieses wichtige Areal selbst entwickeln. Darauf soll ein vielfältig nutzbares Quartier mit neuen Wohnungen, Gewerbe, Kultur und öffentlichem Freiraum entstehen. Voraussetzung dafür ist, dass die Stadt das Areal von ewb erwirbt.

Kaufvertrag zwischen Stadt und ewb

Mit dieser Vorlage befinden die Stimmberechtigten der Stadt Bern über den Erwerb des Grundstücks Gaswerkareal. Der zwischen ewb und der Stadt ausgehandelte Kaufvertrag regelt die Einzelheiten des Geschäfts. Der Kaufpreis beträgt insgesamt 30,76 Millionen Franken. Da-

rin enthalten ist nebst dem Preis für das Land und die Bestandesbauten auch eine Entschädigung von insgesamt 1,95 Millionen Franken für Planungsvorleistungen von ewb und der Losinger Marazzi AG. Weiter verpflichtet sich ewb, die Altlasten termingerecht und auf eigene Kosten zu sanieren.

Spätere Umzonung nötig

Das Areal befindet sich in einer Zone für öffentliche Nutzungen. Will die Stadt darauf ein urbanes, vielseitig genutztes Quartier realisieren, bedarf es einer vorgängigen Zonenplanänderung. Darüber werden die Stimmberechtigten zu einem späteren Zeitpunkt befinden können. Die Stadt als neue Eigentümerin wird sodann die bauliche Entwicklung in die Wege leiten. Auch die Entscheide über eine allfällige Abgabe im Baurecht sowie über Investitionen der Stadt Bern fallen in die Zuständigkeit der Stimmberechtigten.

Chancen und Risiken

Die Vorteile des Kaufgeschäfts liegen vor allem darin, dass die Stadt das Gaswerkareal nach ihren Vorstellungen entwickeln, mehrheitlich Wohnraum in Kostenmiete schaffen und das Areal langfristig der Spekulation entziehen kann. Die Stadt übernimmt aber auch Risiken, denn der Kaufpreis für das Grundstück liegt über seinem aktuellen Wert. Der künftige Landwert ist noch ungewiss und hängt wesentlich davon ab, ob und wie das Land umgezont wird.



Abstimmungsempfehlung des Stadtrats

Der Stadtrat empfiehlt den Stimmberechtigten, die Vorlage anzunehmen.

Die Ausgangslage

Der belastete Boden auf dem Gaswerkareal muss saniert werden. Energie Wasser Bern wollte die Altlastensanierung mit einem Bauprojekt verbinden. Die Projektvereinbarung mit einem privaten Bauunternehmen löste im Stadtrat jedoch Kritik aus. Nun will die Stadt Bern das Areal kaufen und selbst entwickeln.

Das Gaswerkareal liegt im Berner Stadtteil Mattenhof-Weissenbühl und erstreckt sich von der Sandrainstrasse bis zur Aare beziehungsweise von der Monbijoubücke bis zum Sportplatz Schönau. Das ehemalige Industrieareal blickt auf eine wechselvolle Geschichte zurück.

Gas aus Steinkohle

Von 1876 bis 1967 war es Produktionsstandort von Gas für die städtische Energieversorgung. Im damaligen Ofenhaus wurde zerkleinerte Steinkohle auf 1400 Grad erhitzt. Dabei entstanden einerseits Koks – ein hochwertiger Brennstoff – und andererseits sogenanntes Kokereigas. Dieses wurde abgekühlt, gereinigt, in den Gasometern (Gaskesseln) zwischengespeichert und von dort ins Verteilnetz eingespeist. Die dafür benötigte Kohle wurde zuerst mit Pferdefuhrwerken, später mit Schiffen über die Aare und ab 1906 mit einer neu errichteten Gaswerkbahn zum Werk befördert.

Ende der Produktion

Preisschwankungen, Lieferschwierigkeiten in den Kriegszeiten, steigende Produktionskosten und die Ablösung von Gas durch Strom respektive von Kohle durch Erdgas setzten der Berner Gasproduktion immer mehr zu. Durch den An-

schluss an das Ferngasnetz wurde Bern ab 1967 mit Gas aus Basel und ab 1972 mit Erdgas aus dem Ausland versorgt. Als Folge dieser Entwicklung stellte das Berner Gaswerk die Produktion ein. Es wurde geschlossen und zurückgebaut.

Vom Industrieareal zur Industriebrache

Vom einstigen Gaswerk sind heute nur noch wenige Bauten erhalten – zum Beispiel das Werkstattgebäude, das Gasmeisterhaus, die Direktorenvilla und zwei Gasometerkuppeln (siehe Plan auf der übernächsten Seite). Letztere wurden in den frühen Siebzigerjahren umgebaut und bilden seither das Jugend- und Kulturzentrum Gaskessel. Ansonsten ist das ehemalige Industriegelände längst zur Brache geworden. Grosse Teile des Areals werden als Lagerfläche und Parkplatz zwischengenutzt oder stehen leer. Das Gelände ist mehrheitlich umzäunt und nicht für die Öffentlichkeit zugänglich. Teile des Areals sind zudem seit Sommer 2018 vom «Kollektiv Anstadt» besetzt. Mittlerweile besteht ein Zwischennutzungsvertrag bis 2020.

Altlasten im Boden

Aufgrund der früheren industriellen Nutzung ist der Boden des Gaswerkareals mit Schadstoffen belastet. Probebohrungen haben gezeigt, dass



Die heutige Situation auf dem Gaswerkareal: Grosse Teile davon werden als Lagerfläche und Parkplatz zwischengenutzt oder liegen brach. Das Gelände ist mehrheitlich umzäunt und nicht für die Öffentlichkeit zugänglich. (Bild: Adrian Moser)

die Brache bis zu einer Tiefe von elf Metern mit Giftstoffen wie Arsen, Blei und Blausäure ver-
seucht ist. Dies ist vor allem darauf zurückzuführen, dass bei der damaligen Gasproduktion unter anderem Teer entstand. Dieser versickerte über Jahrzehnte hinweg in grossen Mengen ins Erdreich. Eine Sanierung der Altlasten ist daher unumgänglich. Es ist davon auszugehen, dass dabei rund 35 000 Kubikmeter Material abgetragen und entsorgt werden müssen. Energie Wasser Bern (ewb; siehe Fachbegriffe) ist als Grundeigentümerin und Verursacherin der Schadstoffbelastung verpflichtet, die betroffenen Arealbereiche zu sanieren.

Umstrittenes Vorgehen

ewb beabsichtigte zunächst, die Altlastensanierung mit der Entwicklung und Realisierung eines Bauprojekts zu verknüpfen. Zu diesem Zweck schloss ewb mit der Losinger Marazzi AG eine Vereinbarung zur Projektentwicklung ab. Unter der Führung der Losinger Marazzi AG und in Zusammenarbeit mit städtischen Fachstellen wurden in der Folge planerische Vorarbeiten geleistet. Insbesondere wurden 2014 eine Testplanung durchgeführt und deren Ergebnisse in einem Bericht festgehalten. Das exklusive Mandat der Losinger Marazzi AG und die von ihr geleitete Testplanung stiessen im Stadtrat auf Kritik und lösten zahlreiche parlamentarische Debatten und Vorstösse aus.

Stadt will Areal selbst entwickeln

Nach einer breit abgestützten Auslegeordnung beschloss der Gemeinderat Ende 2016, das Gaswerkareal von ewb zu kaufen. Ausschlag-

gebend für diesen Entscheid war, dass die Stadt dadurch über die raumplanerischen Arbeiten hinaus Einfluss auf die Gestaltung und Nutzung des zentrumsnahen Areals nehmen kann. Sie kann den Arealentwicklungsprozess in eigener Verantwortung führen und die Baurechtsnehmenden bestimmen.

Zone für öffentliche Nutzungen

Das Gaswerkareal ist hauptsächlich der Zone für öffentliche Nutzungen (siehe Fachbegriffe) zugewiesen, in der nur Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse zulässig sind. Soll darauf später ein urbanes Quartier mit Wohn- und Gewerbenutzung realisiert werden, bedarf es einer Zonenplanänderung. Über diese werden die Stimmberechtigten zu einem späteren Zeitpunkt zu befinden haben.

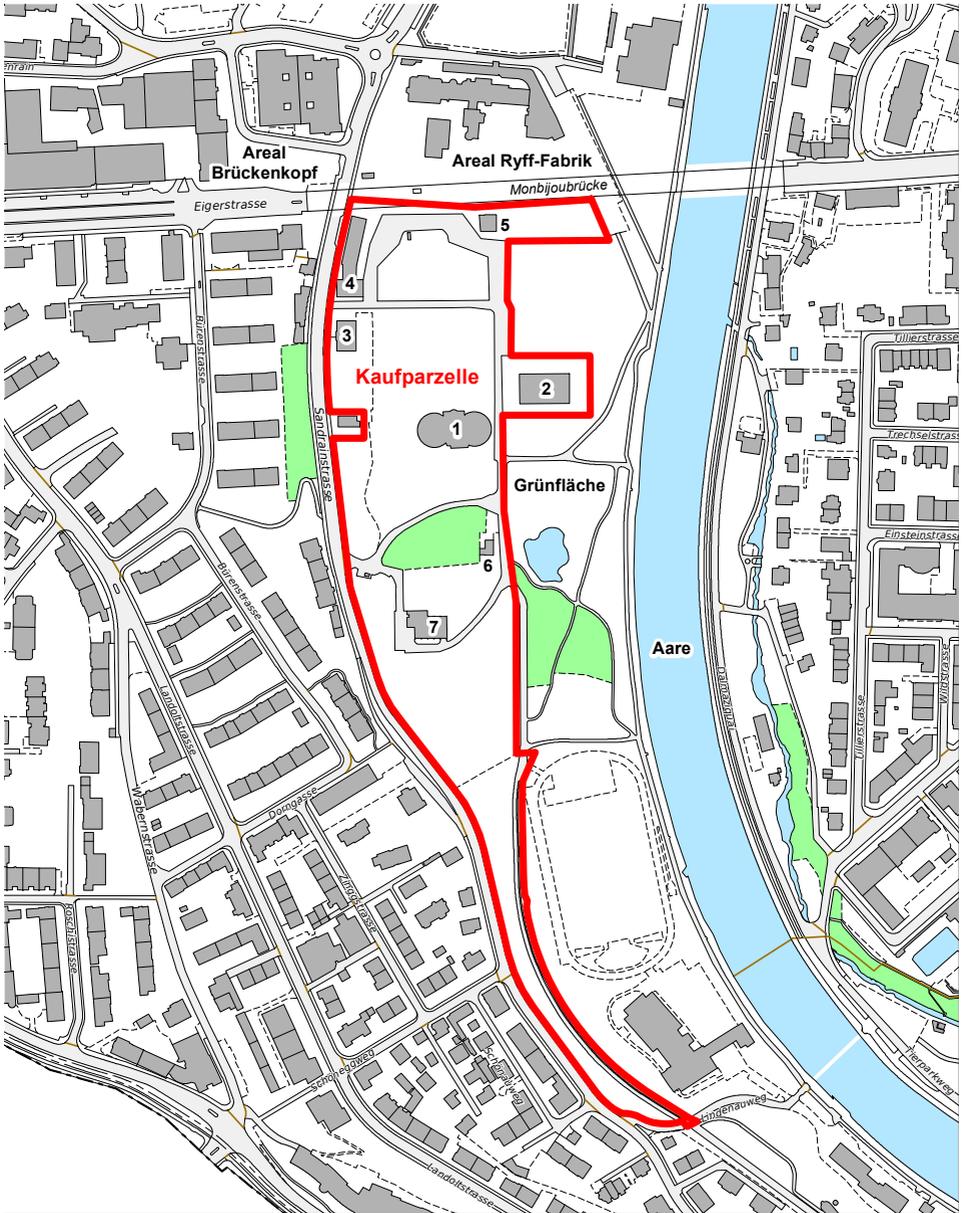
Teil der Aarealschutzzone

Das Gaswerkareal befindet sich in der Aarealschutzzone. Diese bezweckt die Erhaltung der schönen und stark durchgrünten Aarealhänge. Bauten und Anlagen sollen sich bezüglich Gestaltung, Grösse und Farbgebung ins bestehende Landschaftsbild einfügen. Die Ziele des Aarealschutzes werden im Rahmen der Interessenabwägung bei der künftigen Planung berücksichtigt. Zudem ist das Gaswerkareal Teil des städtischen Leitbilds Aareraumplanung. Dieses sieht eine Verdichtung nur entlang der Sandrainstrasse vor und muss allenfalls im Hinblick auf die Entwicklung des Areals aktualisiert werden.



Grundeigentümerin des Gaswerkareals ist ewb. Die Stadt will das Areal kaufen und entwickeln. Auf diese Weise kann sie über die raumplanerischen Arbeiten hinaus Einfluss auf die künftige Gestaltung und Nutzung nehmen.
(Bild: Adrian Moser)

Die Kaufparzelle



Der Plan zeigt die rot umrandete Kaufparzelle, um die es in der Vorlage geht. Ebenfalls eingezeichnet sind die noch bestehenden Gebäude auf dem Areal: Gaskessel (1),

Werkstattgebäude (2), Direktorenvilla (3), Gasmeisterhaus (4), Schopf (5 und 6) und Feuerwehrlokal (7).

Der Kaufvertrag

Der Kauf des Grundstücks ist Voraussetzung dafür, dass die Stadt Bern das Gaswerkareal entwickeln kann. Der Kaufvertrag zwischen Energie Wasser Bern und der Stadt regelt die Bedingungen des Grundstückserwerbs – insbesondere den Kaufpreis sowie die Verantwortlichkeiten bei der Altlastensanierung.

Seitens der Stadt soll der Kauf über den Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (siehe Fachberichte) erfolgen. Verkaufsobjekt ist das ehemalige Gaswerkareal mit einer Grundfläche von rund 56 000 Quadratmetern (genauer Plan der Parzelle siehe gegenüberliegende Seite).

Der Kaufpreis

Der mit Energie Wasser Bern (ewb) ausgehandelte Kaufpreis beträgt 30,76 Millionen Franken. Darin enthalten sind zunächst der Preis für das Land (Fr. 26 358 800.00) und der Preis für die Bestandesbauten (Fr. 2 450 000.00). Bei der Festlegung wurden der heutige Liegenschaftswert, die Ergebnisse der Testplanung von 2014, die von der Stadt angestrebte Nutzung und die durch ewb vorzunehmende Altlastensanierung berücksichtigt. Die Bewertung des Landes und der bestehenden Gebäude stützt sich auf eine Einschätzung des Büros Fahrländer Partner Raumentwicklung. Nebst dem Preis für Land und Bestandesbauten verlangt ewb auch eine Entschädigung für planerische Vorarbeiten, die ewb (Fr. 350 000.00) und die Losinger Marazzi AG (Fr. 1 600 000.00) geleistet haben. Die Stadt wird sich diese Vorarbeiten bei der weiteren Planung und Entwicklung zunutze machen können.

Übergang von Nutzen und Gefahr

Gemäss Kaufvertrag kann die Stadt Bern das erworbene Grundstück ab dem 1. Januar 2021 frei nutzen. Gleichzeitig trägt sie ab diesem Zeitpunkt alle Risiken. Ausgenommen davon ist die anstehende Altlastensanierung (siehe nachfolgender Abschnitt).

Altlastensanierung der Kernzone

Gestützt auf die Umweltschutzgesetzgebung sowie auf Anordnungen des kantonalen Amts für Wasser und Abfall (AWA) ist ewb verpflicht-

et, die auf dem Areal bestehenden Altlasten zu sanieren und zu entsorgen. Die Sanierung beschränkt sich allerdings auf Teilgebiete des Areals. Eine Totalsanierung beurteilt das AWA als unverhältnismässig. Die am meisten betroffene Zone, die sogenannte Kernzone, ist gemäss Anordnung des AWA bis am 31. Dezember 2020 zu sanieren. Im Kaufvertrag verpflichtet sich ewb, die Altlastensanierung der Kernzone termingerecht und auf eigene Kosten vorzunehmen. Bei selbstverschuldeten Verzögerungen haftet ewb bis zu einem Betrag von 500 000 Franken für den daraus resultierenden Schaden. Die Baubewilligung für die Altlastensanierung ist bereits eingereicht. Wegen eines hängigen Beschwerdeverfahrens verzögern sich die Arbeiten jedoch. Die Kosten für die Sanierung der Altlasten werden auf 19,8 Millionen Franken geschätzt. Um Luftemissionen für das Quartier zu verhindern, werden die Sanierungsarbeiten unter einem Unterdruckzelt ausgeführt.

Künftiger Landwert ungewiss

Die Entwicklung eines urbanen, vielfältig genutzten Quartiers mit Wohn- und Gewerbenutzung bedingt eine Umzonung des Areals (siehe Kapitel «Die Ausgangslage»). Die erforderlichen Anpassungen der raumplanerischen Grundlagen können den Stimmberechtigten jedoch erst zu einem späteren Zeitpunkt unterbreitet werden. Die Höhe des künftigen Landwerts ist somit noch mit Unsicherheiten behaftet. Für die Stadt besteht das Risiko, dass die Umzonung abgelehnt wird und sie das Areal nicht wie geplant entwickeln kann. Dann hätte sie dafür zum jetzigen Zeitpunkt einen zu hohen Kaufpreis bezahlt.

Weitere Sanierungen möglich

Auch nach erfolgter Sanierung der Kernzone bleibt das Areal im kantonalen Kataster der belasteten Standorte verzeichnet. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass später wegen Gefährdung des Grundwassers weitere Teilgebiete saniert werden müssen. Die Kosten einer solchen zusätzlichen Altlastensanierung und die Mehrkosten für die Entsorgung von belastetem Aushubmaterial würden je zur Hälfte durch ewb und die Stadt getragen, wobei der von ewb zu übernehmende Betrag auf maximal 5 Millionen Franken begrenzt ist. Die Mitverantwortung von ewb für allfällige weitere Altlastensanierungen endet 15 Jahre nach der Vertragsunterzeichnung. Nach Ablauf dieser Frist hat die Stadt Bern sämtliche diesbezüglichen Kosten zu tragen.

Reglementarisches Vorkaufsrecht

Die Stadt verfügt gestützt auf das Reglement Energie Wasser Bern über ein Vorkaufsrecht (siehe Fachbegriffe) an Grundstücken, die sie bei der Auslagerung auf ewb übertragen hat und die ewb nicht mehr für betriebliche Zwecke benötigt und daher veräussern will. Sollten die Stimmberechtigten den Grundstückerwerb ablehnen und ewb den Verkauf an einen Dritten in Betracht ziehen, wird die Stadt zu gegebenem Zeitpunkt über die Ausübung des Vorkaufsrechts zu befinden haben.

Weitere Eckpunkte des Kaufvertrags

Durch das Areal führen verschiedene Leitungssysteme von ewb. Dafür bestehen Dienstbarkeiten (siehe Fachbegriffe). Die Leitungssysteme bleiben damit für ewb auch nach dem Grundstückerwerb durch die Stadt zugänglich für Betrieb und Wartung. Auf dem Gelände befinden sich zudem zwei Erdgasbetankungsanlagen. Diese sollen demontiert und verlegt werden. Einzelne Bestandesbauten sind an Dritte vermietet. Der Kaufvertrag sieht vor, dass die bestehenden Mietverträge auf die Stadt übergehen. Schliesslich verpflichtet sich ewb, im Zuge der Altlastensanierung eine Reihe von ökologischen Massnahmen für eine naturnahe Gestaltung des Areals umzusetzen.

Grund für die Abstimmung

Die Stimmberechtigten der Stadt Bern befinden mit dieser Vorlage über den Kauf des Gaswerkareals. Das Kaufgeschäft gelangt zur Abstimmung, weil die Stimmberechtigten zuständig sind für den Entscheid über den Erwerb von Grundstücken zulasten des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik, wenn der Preis mehr als 10 Millionen Franken beträgt. Im Mai 2019 haben die Stimmberechtigten zwar einen Rahmenkredit von 60 Millionen Franken bewilligt, über den der Gemeinderat unter bestimmten Voraussetzungen Liegenschaften für günstigen Wohnraum erwerben kann. Grossareale oder unbebaute Flächen wie das Gaswerkareal werden jedoch nicht über den Rahmenkredit finanziert. Über solche Kaufgeschäfte befinden weiterhin die Stimmberechtigten.



Nur noch wenige Bauten des früheren Gasproduktionsstandorts sind auf dem heutigen Areal erhalten – zum Beispiel die ehemalige Direktorenvilla. (Bild: Adrian Moser)

Chancen und Risiken des Kaufgeschäfts

- + Die Stadt kann eine grosse Landreserve erwerben, diese nach ihren Vorstellungen entwickeln, eine aktive Boden- und Wohnbaupolitik betreiben und das Areal langfristig der Spekulation entziehen.
- + Die Stadt kann zusätzliche Wohnungen in Kostenmiete (siehe Fachbegriffe) sowie Gewerberaum schaffen. Dies entspricht den Zielen der Wohnstrategie und des Stadtentwicklungskonzepts 2016.
- + Die Stadt erwirbt eine langfristige Landreserve. Das finanzielle Risiko zeitlicher Verzögerungen ist aufgrund der historisch tiefen Zinsen zudem gering, sodass für die Stadt mittel- oder langfristig die Chance besteht, einen Entwicklungsgewinn zu erwirtschaften, wenn das Areal überbaut werden kann.
- Die für die Arealentwicklung notwendige Umzonung birgt aufgrund der sensiblen Lage Unsicherheiten und kann von den Stimmberechtigten abgelehnt werden.
- Obwohl die bestehenden Altlasten durch ewb saniert werden, besteht das Risiko, dass beim Bau neuer Immobilien weitere Altlasten saniert und entsorgt werden müssen.

Unternehmen der Stadt Bern

Als Eigenerin ist die Stadt interessiert an einer gesunden finanziellen Entwicklung von ewb. Wird das vorliegende Kaufgeschäft abgelehnt, hätte ewb vorerst keinen Erlös aus dem Verkauf des Gaswerkareals, mit dem die 2020 vorzunehmende Altlastensanierung finanziert werden könnte. Das wäre nicht im Interesse der Stadt, weil sie über die jährliche Gewinnausschüttung direkt vom Erfolg oder vom allfälligen Misserfolg von ewb betroffen ist.

So geht es weiter

Nach Annahme des Kaufgeschäfts müssen in einem ersten Schritt die planungsrechtlichen Grundlagen für ein urbanes, vielseitig genutztes Quartier geschaffen werden. In einem zweiten Schritt folgt die bauliche Entwicklung des Areals. Über beides werden die Stimmberechtigten an der Urne befinden können.

Nach dem Kauf des Gaswerkareals will die Stadt auf dem Grundstück ein vielfältig genutztes Quartier mit neuen Wohnungen, Gewerbe, Kultur und öffentlichem Freiraum realisieren. In diese Entwicklung miteinbezogen werden nebst der Kaufparzelle auch das städtische Areal Ryff-Fabrik, die benachbarten städtischen Grünflächen sowie das Areal Brückenkopf, welches der Brückenkopf Bern AG gehört (siehe dazu Plan im Kapitel «Die Ausgangslage»). Auf dem Gaswerkareal sollen vor allem Wohnungen in Kostenvorteil gebaut werden. Es ist vorgesehen, 50 Prozent der Baufelder an gemeinnützige Wohnbauträgerschaften zu vergeben. Auf weiteren 25 Prozent will die Stadt gemeinnützigen Wohnraum erstellen. Die restlichen 25 Prozent werden an institutionelle Investorinnen und Investoren vergeben. Wohneigentum ist nicht vorgesehen.

Weitere Volksabstimmungen

In der heutigen Zone für öffentliche Nutzungen kann kein urbanes, vielseitig genutztes Quartier mit Wohn- und Gewerbenutzung realisiert werden, da ein solches Projekt nicht zonenkonform wäre. Die beabsichtigte Arealentwicklung setzt daher eine vorgängige Umzonung des Perimeters voraus. Die Zonenplanänderung wird den

Stimmberechtigten zu gegebener Zeit vorgelegt. Auch über die spätere Entwicklung des Areals durch Abgabe von Baufeldern im Bau-recht beziehungsweise Realisierung von Bauten durch die Stadt werden sie in einer weiteren Abstimmung befinden können.

Aareal- und Denkmalschutz

Das Gaswerkareal befindet sich in der Aareal-schutzzone. Bei der Entwicklung des Areals müssen die entsprechenden Vorgaben eingehalten werden (siehe entsprechender Kasten im Kapitel «Die Ausgangslage»). Die gesetzlich geschützten Naturwerte auf dem Gelände sind zu erhalten oder zu ersetzen. Ebenfalls zu berücksichtigen sind die Vorgaben des Denkmalschutzes. Die ehemalige Direktorenvilla, das Werkstattgebäude und der alte Schopf am Waldrand sind schützenswerte Gebäude.

Gaskessel bleibt

Bereits geklärt ist die Zukunft des Jugend- und Kulturzentrums Gaskessel. Es kann an seinem bisherigen Standort bleiben und wird in die geplante Überbauung integriert. Bauliche und betriebliche Massnahmen sollen das Nebeneinander der verschiedenen Nutzungen auf dem Areal gewährleisten.



Das Jugend- und Kulturzentrum Gaskessel kann an seinem bisherigen Standort bleiben. Bauliche und betriebliche Massnahmen sollen das Nebeneinander der verschiedenen Nutzungen auf dem Areal gewährleisten. (Bild: ewb)

Potenzial für Zwischennutzungen

Das Areal soll für die Bevölkerung geöffnet und zugänglich werden. Nach dem Kauf des Areals und erfolgter Altlastensanierung werden die einzelnen Flächen für vielseitige Zwischennutzungen ausgeschrieben. Aufgrund der geltenden Zonenordnung müssen diese im öffentlichen Interesse sein.

Partizipation möglich

Die Bernerinnen und Berner können nicht nur an der Urne mehrfach Stellung zur Zukunft des Gaswerkareals nehmen. Sie können auch die verschiedenen Möglichkeiten der Mitwirkung im Rahmen der Zonenplanänderung und der Arealentwicklung nutzen. Zudem werden sie bereits bei der Planung und Umsetzung der Zwischennutzungen einbezogen.

Das sagt der Stadtrat

Argumente aus der Stadtratsdebatte

Für die Vorlage

+ Mit dem Erwerb dieses Grundstücks kann die Stadt über die Art und die Qualität der Bebauung entscheiden. Sie übernimmt die Verantwortung für diesen einzigartigen Ort.

+ Die Kernzone des Areals muss von Altlasten befreit werden. Energie Wasser Bern (ewb) trägt die Kosten in der Höhe von 19,8 Millionen Franken für diese Sanierung.

+ ewb gehört zu 100 Prozent der Stadt Bern. Das finanzielle Risiko für diesen Grundstückserwerb ist daher gering. Den Erlös aus dem Grundstückverkauf wird ewb reinvestieren oder zugunsten der Stadt Bern ausschütten.

Gegen die Vorlage

- Die Kosten von 30 Millionen Franken für diesen Grundstückserwerb wurden auf der Basis einer zukünftigen Zonenplanung berechnet. Erst mit dieser Planung wird sich zeigen, wie hoch der Landwert effektiv ist. Das birgt ein finanzielles Risiko für die Stadt Bern.



Abstimmungsergebnis im Stadtrat

41 Ja
4 Nein
17 Enthaltungen

Das vollständige Protokoll der Stadtratssitzung vom 7. November 2019 ist einsehbar unter www.bern.ch/stadtrat/sitzungen.

Antrag und Abstimmungsfrage

Antrag des Stadtrats vom 7. November 2019

1. Die Stimmberechtigten der Stadt Bern genehmigen den Kauf des Grundstücks Bern Gbbl.-Nr. 3/752 (Gaswerkareal) von Energie Wasser Bern.
2. Sie bewilligen für den Kauf des Grundstücks Bern Gbbl.-Nr. 3/752 (Gaswerkareal) einen Verpflichtungskredit von Fr. 30 758 800.00. Darin enthalten ist eine Entschädigung von Fr. 1 950 000.00 für planerische Vorarbeiten von Energie Wasser Bern und der Losinger Marazzi AG.
3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Der Stadtratspräsident:
Philip Kohli

Die Ratssekretärin:
Nadja Bischoff

Abstimmungsfrage

Wollen Sie die Vorlage «Gaswerkareal: Grundstückserwerb» annehmen?

Haben Sie Fragen zur Vorlage?
Auskunft erteilt das

Generalsekretariat der
Direktion für Finanzen,
Personal und Informatik
Bundesgasse 33
3011 Bern

Telefon: 031 321 65 76
E-Mail: fpi@bern.ch



Überbauungsordnung Untermattweg 8

Die Fachbegriffe	32
Das Wichtigste auf einen Blick	33
Die Ausgangslage	34
Die Inhalte der Überbauungsordnung	36
Der Überbauungsplan	38
Die Vorschriften zur Überbauungsordnung	40
Das sagt der Stadtrat	43
Antrag und Abstimmungsfrage	44

Die Fachbegriffe

Baurechtliche Grundordnung

Die baurechtliche Grundordnung regelt, wie und wo in der Stadt Bern gebaut werden darf. Sie ist für alle Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer verbindlich und besteht aus einem Baureglement (Bauordnung), dem Nutzungszonen-, dem Bauklassen-, dem Lärmempfindlichkeitsstufen- und dem Naturgefahrenplan. Über Änderungen der baurechtlichen Grundordnung befinden die Stimmberechtigten der Stadt Bern.

Überbauungsordnung (UeO)

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

Industrie- und Gewerbezone (IG)

Die Industrie- und Gewerbezone (IG) ist für die Produktions-, Reparatur- und Lagernutzung bestimmt.

Wohnzone (W)

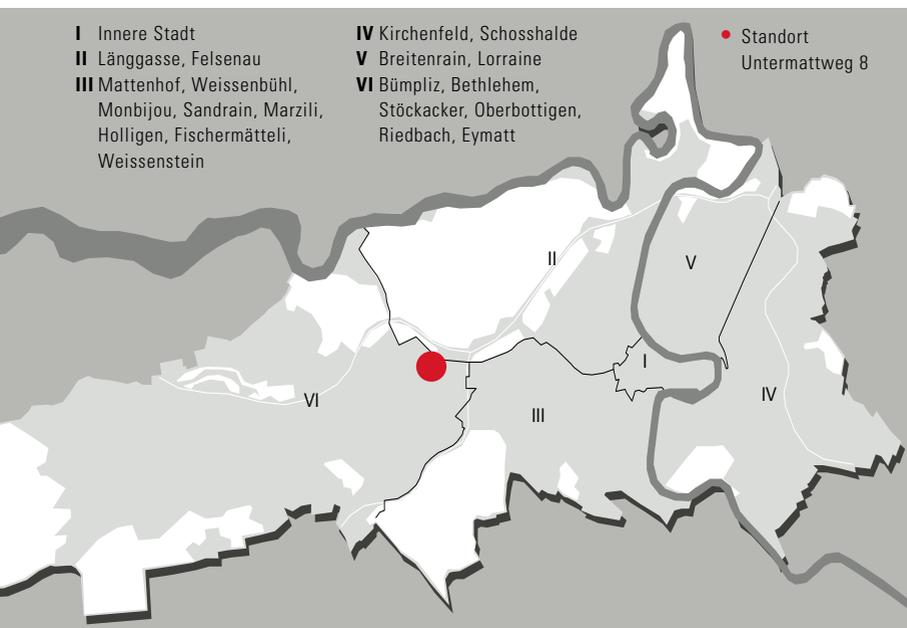
Die Wohnzone (W) dient dem Wohnen. Bis zu zehn Prozent der Geschossfläche sind für nicht störende Arbeitsnutzungen (zum Beispiel Büros, Quartierläden oder Hotels) gestattet.

Dienstleistungszone (D)

Die Dienstleistungszone (D) ist für Arbeitsnutzungen bestimmt. Ausgeschlossen sind Werkhöfe und offene Materiallager. Wohnnutzungen sind bis zu 50 Prozent der Geschossfläche zulässig.

Lärmempfindlichkeitsstufe (ES)

Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) legen gemäss eidgenössischer Lärmschutz-Verordnung (LSV) die einzuhaltenden Lärmgrenzwerte in der jeweiligen Nutzungszone fest.



Das Wichtigste auf einen Blick

Die Galenica Gruppe will ihren Firmensitz am Untermattweg 8 umfassend sanieren. Entstehen soll ein reines Bürogebäude mit zusätzlichen Arbeitsplätzen. Eine Umzonung schafft die planungsrechtliche Voraussetzung dafür und ermöglicht der Stadt, den öffentlichen Raum aufzuwerten. Die Stimmberechtigten befinden sich mit dieser Vorlage über die entsprechende Überbauungsordnung.

Am Untermattweg 8 im Westen von Bern befindet sich seit über 50 Jahren der Hauptsitz der Galenica Gruppe. Das Gebäude umfasst Büro- und Produktionsarbeitsplätze für rund 480 Mitarbeitende. Das Areal befindet sich aktuell in der Industrie- und Gewerbezone.

Sanierung zum reinen Bürogebäude

Die Galenica Gruppe will das Gebäude sanieren und zum ausschliesslichen Hauptsitz ausbauen. Entstehen soll ein reines Bürogebäude mit fast doppelt so vielen Arbeitsplätzen wie bisher. Die heutigen Produktionsanlagen werden zu diesem Zweck an andere Standorte verlegt. Um das Bauprojekt realisieren und zusätzlichen Büroraum erstellen zu können, ist eine Umzonung des Areals in die Dienstleistungszone nötig. Dazu wird eine Überbauungsordnung erlassen.

Neu in Dienstleistungszone

Die Überbauungsordnung sieht neu eine Dienstleistungszone vor, in der maximal 18 000 Quadratmeter oberirdische Geschossfläche zulässig sind. Es werden zwei Baubereiche mit unterschiedlichen Maximalhöhen ausgeschieden. Auf dem gesamten Areal gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III. Die Autoabstellplätze sind, mit wenigen Ausnahmen, gebäudeintern anzulegen. Um den motorisierten Individualverkehr möglichst gering zu halten, verpflichtet sich die Grundeigentümerin zu einem dauerhaften Mobilitätsmanagement.

Aufwertung des Aussenraums

Weiter sichert die Überbauungsordnung die Aussenraumaufwertung. Mit Ausnahme der Hauptzufahrten und -zugangswege sind alle Umgebungsflächen unversiegelt auszugestalten. Die Flachdächer sind zu begrünen, sofern sie nicht als Terrassen oder zur Energiegewinnung genutzt werden. Entlang der Murtenstrasse müssen mindestens fünf grosskronige Bäume gepflanzt werden. Zudem werden die übergeordneten Gewässerschutzvorschriften umgesetzt. Der Gewässerraum wird so festgelegt, dass der Stadtbach offengelegt werden kann.

Vorteile für die Öffentlichkeit

Die Überbauungsordnung ermöglicht der Galenica Gruppe, ihren Hauptsitz zu sanieren, baulich zu ergänzen und zum reinen Bürogebäude auszubauen. Nebst der Sicherung bestehender und der Schaffung neuer Arbeitsplätze bringt sie weitere Vorteile für die Öffentlichkeit: Durch die Verlagerung der Aussenparkplätze in das Gebäude kann die südlich angrenzende Parzelle anderweitig genutzt werden. Insgesamt wird der öffentliche Raum merklich aufgewertet.

Überbauungsordnung zur Genehmigung

Die neue Überbauungsordnung schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für die Erstellung eines reinen Bürogebäudes am Untermattweg 8. 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

Der Hauptsitz der Galenica Gruppe soll zu einem reinen Bürogebäude ausgebaut werden, was die aktuelle Zuordnung des Areals zur Industrie- und Gewerbezone jedoch nicht zulässt. Für die Realisierung des Bauprojekts braucht es daher eine Umzonung, wofür die vorliegende Überbauungsordnung erarbeitet wurde.

Das Areal Untermattweg 8 liegt im Stöckackerquartier westlich des heutigen Gewerbestandorts Weyermannshaus West an der Kreuzung Murtenstrasse/Untermattweg (siehe Lageplan nächste Seite). Es umfasst die Hauptparzelle im Norden und einen kleinen Teil der südlich angrenzenden Parzelle. Beide Grundstücke befinden sich im Eigentum der Galexis AG, die zur Galenica Gruppe (siehe Kasten) gehört.

Die Galenica Gruppe

Galenica wurde 1927 von 16 Apothekern in Clarens (Montreux) unter dem Namen «Collaboration Pharmaceutique SA» als Einkaufszentrale für Pharmaprodukte gegründet. 1932 wurde der Hauptsitz nach Bern verlegt und das Unternehmen in Galenica umbenannt. Heute ist Galenica eine international tätige Unternehmensgruppe, der Firmen wie Galexis, Verfora, Galenicare, Amavita, Coop Vitality oder Sun Store angehören. Die Galenica Gruppe entwickelt, produziert und vertreibt weltweit Pharmazeutika. Sie führt in der Schweiz Apotheken, bietet Logistikdienstleistungen an und etabliert Datenbanken und Netzwerke. Galenica beschäftigt in der Schweiz rund 7000 Mitarbeitende, davon rund 1400 im Kanton Bern.

Reines Bürogebäude geplant

Der Firmenhauptsitz der Galenica Gruppe befindet sich seit 1968 am Untermattweg 8. Das bestehende Gebäude umfasst sowohl Büroarbeitsplätze der Unternehmensgruppe als auch Produktionsarbeitsplätze von Drittfirmen. Der Standort soll nun zum ausschliesslichen Hauptsitz der Galenica Gruppe ausgebaut werden. Entstehen soll ein reines Bürogebäude mit zusätzlichen Arbeitsplätzen. Die heutigen Produktionsanlagen werden zu diesem Zweck an andere Standorte verlagert.

Umfassende Sanierung

Das bestehende Gebäude wurde in den 1960er-Jahren gebaut und seither mehrmals an die Bedürfnisse des Unternehmens angepasst. Es weist mittlerweile jedoch erhebliche bauliche Mängel auf. So genügt es beispielsweise nicht mehr den heutigen energetischen Anforderungen und verfügt über keine zeitgemässe Grundrissgestaltung. Es ist daher insbesondere geplant, die Gebäudehülle vollständig zu sanieren, den Grundriss anzupassen sowie die Gebäudetechnik auf den neusten Stand zu bringen. Für diese Arbeiten besteht ein entsprechendes Bauprojekt (siehe Kasten im Kapitel «Die Inhalte der Überbauungsordnung»).



Der heutige Hauptsitz der Galenica Gruppe am Untermattweg 8: Blick von der Murtenstrasse auf den Haupteingang im Norden.

Umzonung erforderlich

Zurzeit befindet sich die Hauptparzelle des Planungsareals in der Industrie- und Gewerbezone und es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III (siehe Fachbegriffe). Der kleine Teil der südlich angrenzenden Parzelle, der heute als Parkplatz genutzt wird, ist der Wohnzone (siehe Fachbegriffe) und der Lärmempfindlichkeitsstufe II zugeordnet. Um das geplante Bauprojekt realisieren und zusätzlichen Büroraum erstellen zu können, ist eine Umzonung des Areal in die Dienstleistungszone (siehe Fachbegriffe) nötig. Die vorliegende Überbauungsordnung schafft

die planungsrechtliche Voraussetzung für das Bauprojekt. So können neben der Nutzung und baulichen Ergänzung des Gebäudes auch die Aussenraumgestaltung und die architektonische Qualität des Bauvorhabens sichergestellt werden. Zudem lassen sich die Vorgaben der eidgenössischen und kantonalen Gewässerschutzgesetzgebung umsetzen, welche die Festlegung des Gewässerraums verlangen. Da es sich beim Erlass der Überbauungsordnung um eine Änderung der baurechtlichen Grundordnung (siehe Fachbegriffe) handelt, befinden die Stimmberechtigten über diese Vorlage.

Lage des Areal (Orthofoto © Geoinformation Stadt Bern)



Die Inhalte der Überbauungsordnung

Voraussetzung für den Ausbau des Gebäudes am Untermattweg 8 in ein reines Bürogebäude ist eine Umzonung. Das Areal wird neu der Dienstleistungszone zugewiesen. Nebst Art und Mass der Nutzung regelt die Überbauungsordnung unter anderem die Organisation der Parkplätze und die Aussenraumgestaltung.

Der Planungssperimeter, auf dem die Galenica Gruppe ihren Hauptsitz sanieren und ausbauen möchte, befindet sich hauptsächlich in der Industrie- und Gewerbezone und zu einem kleinen Teil in der Wohnzone. Damit das Gebäude künftig als reines Bürogebäude genutzt werden kann, wird das Areal neu der Dienstleistungszone zugewiesen. Die maximal zulässige oberirdische Geschossfläche beträgt 18 000 Quadratmeter. Dies entspricht dem heutigen Nutzungsmass. Es gilt überall die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Zwei Baubereiche

Mit der Überbauungsordnung werden zwei sich überlagernde Baubereiche ausgeschieden (siehe Überbauungsplan). Im Bereich A darf die Höhe von 564 Meter über Meer nicht überschritten werden. Die maximale Gebäudehöhe beträgt damit rund 17 Meter. Zudem sind nur Flachdächer zulässig. Im Bereich B darf das Gebäude nicht höher als 583,5 Meter über Meer sein, was einer maximalen Gebäudehöhe von rund 36 Metern entspricht. Nebst Flachdächern sind in diesem Bereich auch Schrägdächer mit einer Neigung von maximal 15 Grad zulässig. Flachdächer sind grundsätzlich zu begrünen.

Gebäudeinterne Abstellplätze

Die Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder sind grundsätzlich gebäudeintern anzulegen. Ausnahmen bilden die Besucherparkplätze und der Parkplatz für Lastwagen. Erstere sind auf der Nordseite des Gebäudes vorgesehen, letzterer auf der Südseite. Die Grundeigentümerin verpflichtet sich zu einem dauerhaften Mobilitätsmanagement und zur Erstellung eines Mobilitätskonzepts. Ziel dieser Vorschrift ist es, den motorisierten Individualverkehr möglichst zu beschränken und den Gebrauch von umweltfreundlichen und nachhaltigen Verkehrsmitteln zu fördern.

Verkehrerschliessung

Ein öffentlicher Fussweg führt von der Bushaltestelle im Nordwesten des Areals entlang der Murtenstrasse zum Haupteingang des Gebäudes. Entlang des Untermattwegs besteht bereits ein öffentlich genutzter Fussweg auf Privatgrund. Sein Bestand wird mit der Überbauungsordnung rechtlich gesichert. Die Ein- und Ausfahrt in die Einstellhalle erfolgt über den Untermattweg.



So wird der Hauptsitz der Galenica Gruppe nach der geplanten Sanierung aussehen: Die Visualisierung zeigt den Haupteingangsbereich mit dem aufgewerteten Aussenraum im Norden des Gebäudes. (Bild: GWJ Architektur AG).

Aufwertung des Aussenraums

Durch die Verlagerung der oberirdischen Parkplätze in das Innere des Gebäudes kann die heute vollständig versiegelte Umgebung begrünt werden. Mit Ausnahme der Hauptzufahrten und -zugangswege muss sie künftig unversiegelt ausgestaltet werden. Eine Aufwertung wird auch entlang der Murtenstrasse erreicht. In diesem Bereich müssen mindestens fünf grosskronige Bäume gepflanzt werden. Schliesslich müssen auf 15 Prozent des Perimeters naturnahe Lebensräume erstellt werden, wobei die definitive Aussenraumgestaltung erst im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt wird.

Aufwertung des öffentlichen Raums

Dank der Überbauungsordnung Untermattweg 8 kann die Galenica Gruppe ihren Hauptsitz zum reinen Bürogebäude ausbauen und zusätzliche Arbeitsplätze schaffen. Gleichzeitig bringt sie der Stadt Bern und damit der Öffentlichkeit zusätzliche Vorteile, weil der öffentliche Raum aufgewertet werden kann. Durch die Verlagerung der Aussenparkplätze in das Gebäude kann die südlich angrenzende Parzelle anderweitig genutzt werden. Langfristig könnte darauf eine Freizeit- und Spielfläche für das geplante Quartier Weyermannshaus West und das Untermattquartier entstehen. Diese Massnahmen sind nicht Teil des geplanten Bauprojekts der Galenica Gruppe.

Festlegung des Gewässerraums

Der Gewässerraum wird mit der Überbauungsordnung entsprechend der geltenden eidgenössischen und kantonalen Gewässerschutzgesetzgebung festgelegt. Er hat eine bestimmte Mindestbreite zu umfassen und ist von Bauten und Anlagen freizuhalten. Der Stadtbach kann innerhalb des Gewässerraums offengelegt werden, was eine ansprechende Gestaltung des Vorplatzes und damit auch eine Aufwertung des Strassenraums ermöglicht.

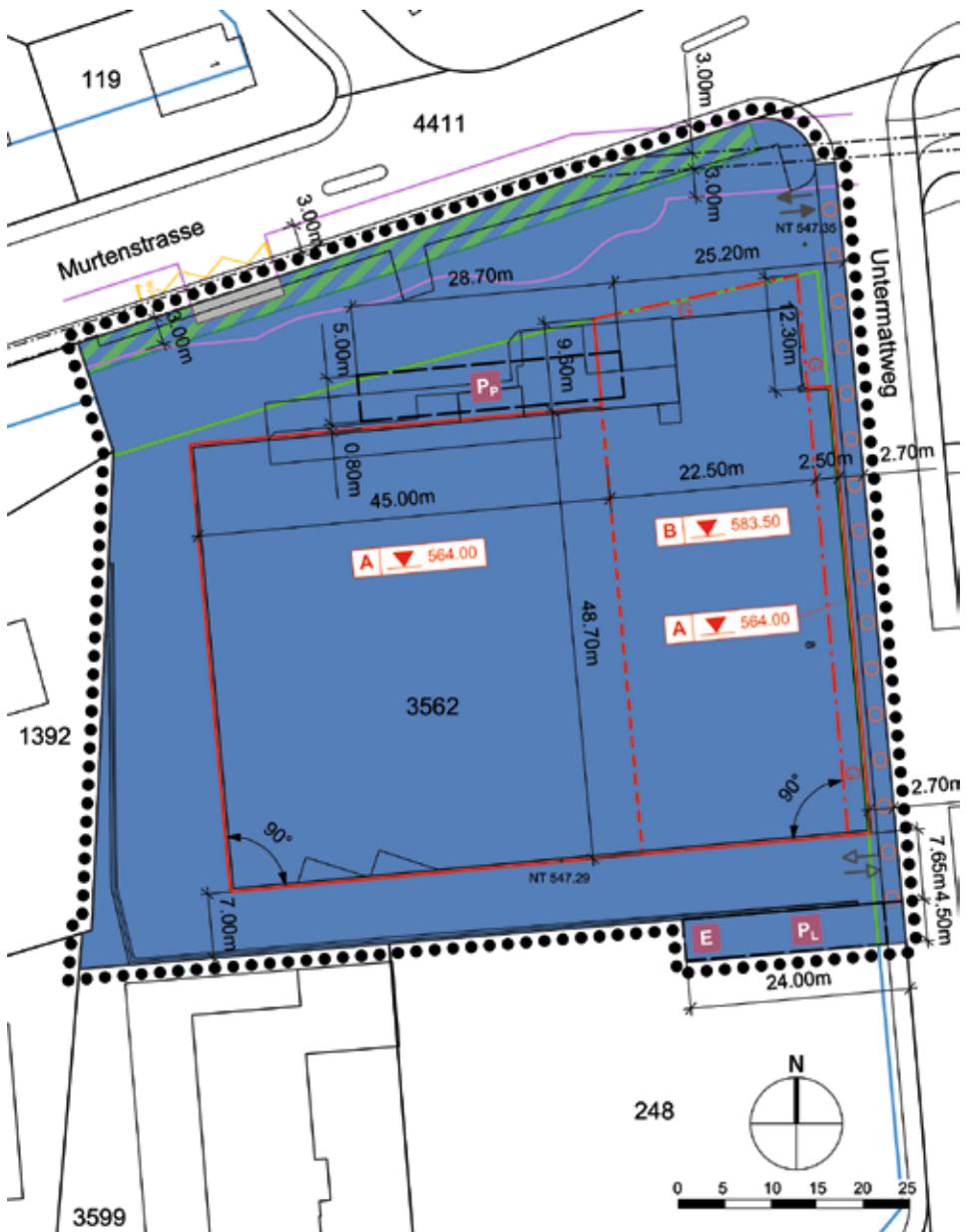
Bestehendes Bauprojekt

Mit dem geplanten Bauprojekt werden am Standort Untermattweg 8 die Gebäudehülle saniert und die Gebäudetechnik auf den neusten Stand gebracht. Die Abmessungen und die Form des Gebäudes bleiben weitgehend gleich. Im Bereich des Haupteingangs vergrössert sich der Grundriss geringfügig. Der Standort wird künftig ein reines Bürogebäude sein und rund 800 statt rund 480 Arbeitsplätze umfassen. Die Anzahl Parkplätze erhöht sich von 227 auf 344. Dank des verbindlichen Mobilitätskonzepts steigt die Zahl der Parkplätze nicht gleich stark wie diejenige der Arbeitsplätze. Sofern die Stimmberechtigten die Überbauungsordnung annehmen, wird das Baugesuch für das Projekt dem kantonalen Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zusammen mit der Überbauungsordnung zur Genehmigung unterbreitet.

Mitwirkung, Vorprüfung und öffentliche Auflage

Das öffentliche Mitwirkungsverfahren wurde Ende 2016 durchgeführt. Mitte 2018 schloss das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) die Vorprüfung der Überbauungsordnung Untermattweg 8 ab. Es anerkannte die Planung unter Berücksichtigung weniger formeller Vorbehalte als genehmigungsfähig. Bei der öffentlichen Auflage von Dezember 2018 bis Januar 2019 gingen keine Einsprachen ein.

Der Überbauungsplan



Plangrundlage: AV © Geoinformation Stadt Bern

Festlegungen

	Wirkungsbereich
	Dienleistungszone (D) / Lärmempfindlichkeitsstufe ES III
	Baulinie aufzuheben
	Baulinie
	Spezialbaulinie (G Gestaltungsbaulinie)
	Baubereichsgrenze
	Baubereichsbezeichnung und höchster Punkt der Dachkonstruktion in m.ü.M.
	Bereich Ein-/Ausfahrt Einstellhalle
	Bereich Ein-/Ausfahrt Vorfahrt / Parkplätze PKW
	Fusswege öffentlich
	Bereich oberirdische Parkplätze PKW
	Bereich oberirdischer Parkplatz LKW
	Entsorgungsstelle
	Gewässerraumlinie nach Offenlegung (ausserhalb Wirkungsbereich hinweisend)
	Pflanzbereich grosskronige Bäume

Hinweise

	Baulinie genehmigt
	Eingedecktes Fließgewässer
	Bushaltestelle bestehend
	Wartehalle neu

Zonenplan vorher



Zonenplan nachher



	Wohnzone (W)
	Dienstleistungszone (D)
	Industrie- und Gewerbezone (IG)

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 (Nutzungszonenplan vom 8. Juni 1975¹, Bauklassenplan vom 6. Dezember 1987², Lärmempfindlichkeitsstufenplan vom 30. November 1995³ und Bauordnung vom 24. September 2006⁴) vor. Ergänzend gelten die Vorschriften der jeweils geltenden Grundordnung.

2. Abschnitt: Änderungen der Grundordnung

Artikel 3 Art der Nutzung

Es gilt die im Plan eingetragene Nutzungszone gemäss den Vorschriften der BO.

Artikel 4 Mass der Nutzung, Bauweise
Innerhalb des Wirkungsbereichs gilt ein maximales Nutzungsmass von 18 000 m² oberirdische Geschossfläche. Als oberirdisch gelten die Geschossflächen sämtlicher Geschosse, die nicht Untergeschosse darstellen. Bei Untergeschossen überragt die Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses die Fassadenlinie im Mittel aller Fassaden höchstens um 1,2 m.

Artikel 5 Lärmempfindlichkeitsstufen

Es gilt die im Plan eingezeichnete Lärmempfindlichkeitsstufe ES der eidgenössischen Lärmschutz-Verordnung.

Artikel 6 Baupolizeiliche Vorschriften
Fassadenteile, welche der Energiegewinnung dienen, gelten als offene Bauteile gemäss Artikel 37 BO und als zulässige Vorsprünge über dem Vorland gemäss Artikel 40 BO. Sie dürfen die Baulinien bis 1,1 m überragen.

Artikel 7 Organisation der Abstellplätze

- 1 Die Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder sind, mit Ausnahme der Besucherparkplätze, gebäudeintern zu erstellen. Die Besucherparkplätze sind in dem im Überbauungsplan bezeichneten Bereich zu erstellen.
- 2 LKW-Parkplätze sind ausschliesslich in dem im Überbauungsplan ausgewiesenen Bereich zugelassen, mit Zu- und Wegfahrt über den Untermattweg.
- 3 Die Grundeigentümerin betreibt ein dauerhaftes Mobilitätsmanagement mit dem Ziel, die Verkehrsmittelwahl aller Nutzergruppen in Richtung umweltfreundliche, nachhaltige Verkehrsmittelwahl zu verändern. Ein Mobilitätskonzept zeigt die Massnahmen auf, die bewirken, dass mit möglichst wenig motorisiertem Individualverkehr (MIV) angereist wird.

3. Abschnitt: Ergänzende Vorschriften

Artikel 8 Erschliessungsanlagen für den Verkehr

- 1 Entlang dem Untermattweg wird ein öffentlicher Fussweg festgelegt.
- 2 Die Ein- und Ausfahrten zu den Parkplätzen sind in den im Plan bezeichneten Bereichen zu erstellen.

Artikel 9 Baulinien, Baubereiche

- 1 Die Baulinien begrenzen einen Baubereich. Sie gehen den Vorschriften über die Grenz-, Gebäude- und Strassenabstände vor.
- 2 In den Baubereichen ist die Stellung der Bauten nicht vorgeschrieben.
- 3 Gestaltungsbaulinien definieren die Gebäudeflucht, an die ab der Höhenkote von 564 m. ü. M. gebaut werden muss. Sie gelten nur für Vollgeschosse.
- 4 Ausserhalb der Baubereiche sind Bauten zulässig, die keine Hauptnutzflächen enthalten und die folgende Masse nicht überschreiten:
 - a. Grundfläche maximal 15 m²
 - b. Gesamthöhe maximal 3 m. Die Gesamthöhe bestimmt sich nach der Verordnung vom 25. Mai 2011⁵ über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen.

Artikel 10 Höhen, Geschosse

- 1 In den Baubereichen dürfen die höchsten Punkte der Dachkonstruktionen die im Überbauungsplan eingetragenen Masse in m. ü. M. nicht überschreiten.
- 2 Die Geschosszahl ist innerhalb der zulässigen Höhe nicht beschränkt.

Artikel 11 Dachgestaltung

Es sind Flachdächer und im Baubereich B zusätzlich Schrägdächer mit einer Dachneigung bis 15° zulässig.

Artikel 12 Aussenraumkonzept

Das Aussenraumkonzept stellt eine mögliche Aussenraumgestaltung dar (Anhang zur Überbauungsordnung). Die definitive Gestaltung wird mit dem Umgebungsgestaltungsplan⁶ im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt.

Artikel 13 Baumpflanzung

Entlang der Murtenstrasse sind im definierten Pflanzbereich mindestens fünf grosskronige Bäume mit einem Abstand von mindestens 10 m zu pflanzen.

Artikel 14 Umgebungsgestaltung, Dachbegrünung

- 1 Mit Ausnahme der Hauptzufahrten und Hauptzugangswege sind sämtliche Flächen im Aussenraum unversiegelt auszugestalten, sofern dies nicht im Einzelfall unverhältnismässig ist.
- 2 Auf die Pflanzung invasiver Neophyten ist zu verzichten.
- 3 Flachdächer von Haupt- und Nebengebäuden sind, mit Ausnahme der begehbaren Terrassen, mindestens extensiv zu begrünen, sofern sie nicht für die Energiegewinnung genutzt werden.
- 4 Es sind mindestens 15 % des Gesamtperimeters als naturnahe Lebensräume auszugestalten und fachgerecht zu pflegen.

Artikel 15 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.
- 4 Ausnahmsweise zulässig ist das unterirdische Hereinragen statisch notwendiger Fundamente der Stützmauer sowie leicht entfernbare Bauten wie Werbeanlagen und Fahnenmasten.
- 5 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.

- 6 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.
- 7 Das Gebiet der Überbauungsordnung Untermattweg 8 gilt als dicht überbaut gemäss Artikel 41b Absatz 3 der Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998⁷.

¹ NZP; SSSB 721.4

² BKP; SSSB 721.31

³ SSSB 721.5

⁴ BO; SSSB 721.1

⁵ BMBV; BSG 721.3

⁶ Umgebungsgestaltungsplan gemäss Merkblatt der Stadt Bern

⁷ GSchV; SR 814.201

Das sagt der Stadtrat

Argumente aus der Stadtratsdebatte

Für die Vorlage

+ Mit der Umzonung werden die Sanierung, die bauliche Ergänzung und damit der Gesamtumbau des Firmensitzes erst möglich.

+ Es liegt ein nachhaltiges Mobilitätskonzept vor. Zahlreiche Massnahmen sind geplant, um dieses Konzept umzusetzen.

+ Die südlich angrenzende Parzelle wird heute als Parkplatz genutzt. Diese Aussenparkplätze werden in das Gebäude verlegt. An deren Stelle soll eine Freizeit- und Spielfläche für das Quartier entstehen.

Gegen die Vorlage

- Die Stadt schränkt die für das Bauprojekt zulässige Anzahl Parkplätze ein. Derartige Vorgaben sind weder arbeitnehmenden- noch gewerbefreundlich.



Abstimmungsergebnis im Stadtrat

53 Ja
6 Nein
2 Enthaltungen

Das vollständige Protokoll der Stadtratssitzung vom 7. November 2019 ist einsehbar unter www.bern.ch/stadtrat/sitzungen.

Antrag und Abstimmungsfrage

Antrag des Stadtrats vom 7. November 2019

Die Stimmberechtigten der Stadt Bern beschliessen die Überbauungsordnung Untermattweg 8, Plan Nr. 1451/1 vom 20. Juni 2018.

Der Stadtratspräsident:
Philip Kohli

Die Ratssekretärin:
Nadja Bischoff

Abstimmungsfrage

Wollen Sie die Vorlage «Überbauungsordnung Untermattweg 8» 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.



Gesamtanierung Monbijoustrasse: Ausführungskredit

Das Wichtigste auf einen Blick **47**

Die Ausgangslage **48**

Das Projekt **50**

Kosten und Finanzierung **56**

Das sagt der Stadtrat **58**

Antrag und
Abstimmungsfrage **59**

I Innere Stadt

II Länggasse, Felsenau

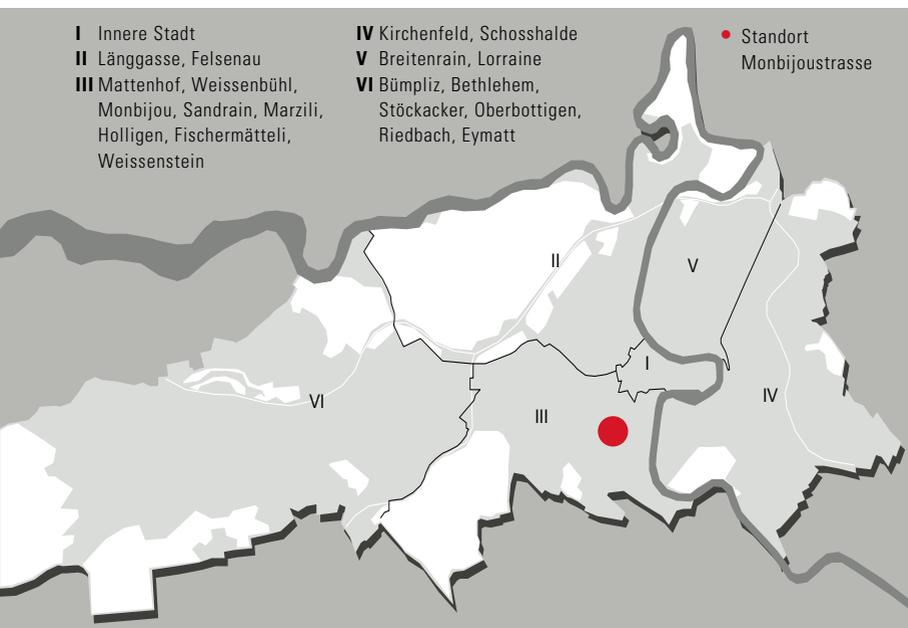
III Mattenhof, Weissenbühl,
Monbijou, Sandrain, Marzili,
Holligen, Fischermätteli,
Weissenstein

IV Kirchenfeld, Schosshalde

V Breitenrain, Lorraine

VI Bümpliz, Bethlehem,
Stöckacker, Oberbottigen,
Riedbach, Eymatt

• Standort
Monbijoustrasse



Das Wichtigste auf einen Blick

Die Tramgleise im südlichen Teil der Monbijoustrasse sind in einem schlechten Zustand. Auch die Aufteilung des Strassenraums und die Ausgestaltung der Tramhaltestelle Wander genügen den heutigen Anforderungen nicht mehr. Der Strassenabschnitt soll deshalb saniert werden. Für den städtischen Kostenanteil wird den Stimmberechtigten ein Kredit von 18,82 Millionen Franken beantragt.

Die Monbijoustrasse ist eine wichtige Achse im städtischen Verkehrsnetz. Sie verbindet die Stadt mit den Agglomerationsräumen Spiegel und Wabern und wird vom öffentlichen Verkehr und vom Individualverkehr gleichermaßen stark beansprucht. Der südliche Abschnitt von der Kreuzung Eigerstrasse bis zum Knoten Seftigenstrasse muss umfassend saniert werden.

Hoher Sanierungsbedarf

Die Gleisanlage auf der Monbijoustrasse hat das Ende ihrer Nutzungsdauer erreicht und muss ersetzt werden. Sanierungsbedarf besteht auch bei den Abwasserleitungen und den Werkleitungen für die Strom-, Gas- und Wasserversorgung. Die Tramhaltestelle Wander genügt den Anforderungen bezüglich Hindernisfreiheit nicht und weist hinsichtlich der Verkehrssicherheit erhebliche Mängel auf.

Umfassendes Sanierungsprojekt

Die Sanierung der Monbijoustrasse ist ein Gesamtprojekt, in das alle Sanierungsbedürfnisse eingeflossen sind. Es umfasst neben dem Ersatz der Gleisanlage auch die Sanierung der Siedlungsentwässerung und der Strom-, Gas- und Wasserleitungen im Erdboden. Zugleich werden die Strassenoberfläche erneuert, die Tramhaltestelle Wander hindernisfrei umgebaut und der Strassenraum so aufgeteilt, dass er den Bedürfnissen des Fuss- und Veloverkehrs besser entspricht.

Kosten für die Stadt

Die Gesamtkosten des Projekts belaufen sich auf rund 29,7 Millionen Franken. Sie werden weitgehend von der Stadt Bern und den ausgelagerten Betrieben BERNMOBIL und Energie Wasser Bern (ewb) getragen. BERNMOBIL kommt für den Ersatz der Gleisanlage auf (6,7 Millionen Franken), ewb für die Sanierung der Werkleitungen (2,2 Millionen Franken). Der Kostenanteil der Stadt Bern am Gesamtprojekt beträgt rund 18,8 Millionen Franken (inklusive 7,7 Prozent Mehrwertsteuer). Davon entfallen 5,2 Millionen Franken auf die steuerfinanzierte Investitionsrechnung, 13,6 Millionen Franken auf die gebührenfinanzierte Sonderrechnung Stadtentwässerung.

Ausführungskredit zur Genehmigung

Mit dieser Vorlage wird den Stimmberechtigten ein Ausführungskredit von 18,82 Millionen Franken für den städtischen Kostenanteil an der Gesamtsanierung der Monbijoustrasse beantragt. Darin eingeschlossen ist der Projektierungskredit von 700 000 Franken. Wird der Ausführungskredit von den Stimmberechtigten bewilligt, soll das Sanierungsprojekt in zwei Bauetappen bis Ende 2022 realisiert werden.



Abstimmungsempfehlung des Stadtrats

Der Stadtrat empfiehlt den Stimmberechtigten, die Vorlage anzunehmen.

Die Ausgangslage

Die Gleisanlage im südlichen Abschnitt der Monbijoustrasse muss altersbedingt ersetzt werden. Zusätzlich besteht Sanierungs- und Optimierungsbedarf im Strassenraum, bei den Siedlungsentwässerungsanlagen und den Werkleitungen von Energie Wasser Bern.

Der südliche Abschnitt der Monbijoustrasse von der Kreuzung Eigerstrasse bis zum Knoten Sefligenstrasse erstreckt sich über eine Länge von rund 600 Metern und muss umfassend saniert werden. Die Gleisanlage sowie die Gas- und Wasserleitungen sind in einem schlechten Zustand. Auch die Ausgestaltung der Tramhaltestelle Wander und des Strassenraums sowie die Siedlungsentwässerungsanlagen genügen den heutigen Anforderungen nicht mehr.

Gleisanlage muss ersetzt werden

Die Gleisanlage im südlichen Bereich der Monbijoustrasse hat das Ende ihrer Nutzungsdauer erreicht und muss deshalb erneuert werden. Zudem entsprechen die heutigen Abstände zwischen den Gleisen nicht den Vorgaben des Bundesamts für Verkehr (BAV). Sie werden im Rahmen der Sanierungsarbeiten den aktuellen Richtlinien angepasst.

Verkehrssicherheit ungenügend

Im Rahmen der Vorprojektierung hat sich gezeigt, dass im Perimeter der Gleissanierung zusätzlicher Verbesserungsbedarf besteht. Die

Tramhaltestelle Wander genügt den Anforderungen bezüglich Hindernisfreiheit nicht und weist punkto Verkehrssicherheit erhebliche Mängel auf. Stadtauswärts steht den wartenden Passagieren auf der kleinen Mittelinsel nur sehr wenig Platz zur Verfügung und die Möglichkeiten zur Überquerung der Strasse sind ungenügend. Deshalb hat der Stadtrat bereits vor Jahren gefordert, eine Neugestaltung der Tramhaltestelle zu prüfen. Auch für den Veloverkehr ist die heutige Situation unbefriedigend. Der Strassenraum ist verhältnismässig eng und der teilweise geringe Abstand zwischen parkierten Autos und Schienen stellt für den Veloverkehr eine Gefährdung dar.

Siedlungsentwässerung veraltet

Erneuerungsbedarf gibt es im Projektperimeter auch bei den städtischen Siedlungsentwässerungsanlagen. Die bestehenden öffentlichen Abwasserkanäle im Bereich der Monbijoustrasse wurden in den Jahren 1900 bis 1933 gebaut. Sie erfüllen die heutigen gewässerschutztechnischen Vorschriften nicht mehr und müssen ersetzt werden.



Der südliche Abschnitt der Monbijoustrasse muss umfassend saniert werden. Im Bild zu sehen ist die aktuelle Situation oberhalb der Tramhaltestelle Wander mit dem stark beanspruchten Strassenraum.

Sanierungsbedürftige Werkleitungen

Schliesslich müssen auch die Strom-, Wasser- und Gasleitungen von Energie Wasser Bern (ewb) im Boden unter der Monbijoustrasse saniert werden. Bisher hat ewb den Leitungser-satz zugunsten einer koordinierten Ausführung mit dem Gleis- und Strassenbauprojekt zurück-gestellt. Nun ist jedoch der späteste Zeitpunkt für die Sanierungsarbeiten erreicht. Gleichzeitig gibt die Leitungssanierung der Wärmeverbund Marzili Bern AG die Gelegenheit, das bestehen-de Fernwärmeleitungsnetz auszubauen.

Koordination in Gesamtprojekt

Sämtliche Sanierungsbedürfnisse sind in einem Gesamtprojekt gebündelt worden. Dies ermög-licht es, die verschiedenen Bauprojekte (Tram-gleise, Siedlungsentwässerung, Werkleitungen und Erweiterung Fernwärmeleitungsnetz) opti-mal zu koordinieren und die Belastung für die betroffene Bevölkerung möglichst gering zu hal-ten. Für die Ausarbeitung des entsprechenden Bauprojekts hat der Stadtrat am 28. Januar 2016 einen Projektierungskredit von 700 000 Franken bewilligt.

Das Projekt

Im Rahmen der Gesamtsanierung Monbijoustrasse werden die Gleisanlage erneuert und die Tramhaltestelle Wander hindernisfrei ausgestaltet. Gleichzeitig sollen Leitungen ersetzt, die Strassenoberfläche erneuert und die Sicherheit für den Fuss- und Veloverkehr erhöht werden.

Das Projekt sieht eine umfassende Gesamtsanierung der Monbijoustrasse zwischen der Kreuzung Eigerstrasse und dem Knoten Monbijoustrasse/Seftigenstrasse vor. Im Zuge der Gleissanierung von BERNMOBIL werden die Strassenoberfläche im gesamten Projektperimeter erneuert, die Tramhaltestelle Wander umgebaut und eine Reihe von Verbesserungsmassnahmen im Strassenraum für den Fuss- und Veloverkehr realisiert. Zugleich wird die Gelegenheit genutzt, um die notwendige Sanierung der unterirdischen Wasser-, Gas- und Abwasserleitungen vorzunehmen.

Erneuerung der Gleisanlage

Die Gleisanlage auf der Monbijoustrasse wird altersbedingt ersetzt. Zugleich wird die Gleisgeometrie im sanierungsbedürftigen Abschnitt der Gleisanlage so angepasst, dass die Abstände künftig den aktuell geltenden Richtlinien entsprechen. Bereits 2015 hat BERNMOBIL die Gleise vom Knoten Monbijoustrasse/Seftigenstrasse bis zum Friedheimweg erneuert. Bei der nun anstehenden Gesamtsanierung der Monbijoustrasse kann diese Gleisanlage bestehen bleiben.

Neugestaltung der Tramhaltestelle Wander

Die Tramhaltestelle Wander wird gemäss den Vorgaben des eidgenössischen Behindertengleichstellungsgesetzes umgebaut und hindernisfrei gestaltet. Die bisherige Wartehalle stadteinwärts wird demontiert und durch eine neue Halle in der Mitte eines neuen und deutlich breiteren Perrons ersetzt. Die stadtauswärts führende Haltestelle wird so umgebaut, dass eine Umfahrung durch den motorisierten Individualverkehr künftig nicht mehr möglich ist. Der dadurch gewonnene Raum wird dazu genutzt, den gesamten Wartebereich neu und sicherer zu gestalten.

Schutzmassnahmen für Bäume

Aufgrund der hindernisfreien Neugestaltung der Tramhaltestelle müssen auf der stadteinwärts führenden Strassenseite fünf Alleebäume gefällt werden. Da eine Ersatzpflanzung am selben Ort aufgrund der zahlreichen Leitungen im Boden nicht möglich ist, wird als Kompensation bei der Abzweigung Weissenbühlweg ein neuer Baum gepflanzt. Damit verbleiben von den ursprünglich 90 Alleebäumen im Projektperimeter nach der Gesamtsanierung noch deren 86. Bei



Die neu gestaltete Tramhaltestelle Wander wird hindernisfrei sein. Dank der Verschiebung der Wartehalle stadteinwärts (links im Bild) und des vollständigen Umbaus der Haltestelle stadtauswärts inklusive Veloumfahrung (rechts im Bild) steht den wartenden Fahrgästen künftig wesentlich mehr Raum zur Verfügung.

34 Bäumen müssen im Zuge der Sanierungsarbeiten teils schwerwiegende Eingriffe im Bereich des Wurzelwerks vorgenommen werden. Sechs dieser Bäume müssen entfernt werden, da die unterirdischen Leitungen aufgrund der engen Platzverhältnisse nicht anders positioniert werden können. Sie werden durch neue Bäume am selben Ort ersetzt. Zugunsten der übrigen 28 betroffenen Bäume sind umfassende Schutzmassnahmen vorgesehen.

Verbesserungen für Fuss- und Veloverkehr

Im Bereich der Tramhaltestelle Wander ist bereits 2015 aus Gründen der Verkehrssicherheit Tempo 30 eingeführt worden. Nun sind weitere Massnahmen im Strassenraum zur Erhöhung der Sicherheit von Velofahrenden und Fussgängerinnen und Fussgängern geplant. Für den Veloverkehr werden beidseitig separate Velospuren erstellt, die baulich teilweise von der Fahrbahn abgetrennt sind. Weiter wird stadtauswärts eine Veloumfahrung der Tramhaltestelle realisiert. Vor und nach der Haltestelle sind Fussgängerstreifen geplant, die mit einer Mittelinsel ergänzt werden und so ein sicheres Querren für Fussgängerinnen und Fussgänger ermöglichen. Zwischen der Kreuzung Eigerstrasse und der Tramhaltestelle werden der gesamte Strassenraum übersichtlicher ausgestaltet und die Durchlässigkeit für Fussgängerinnen und Fussgänger entlang der Monbijoustrasse verbessert.

Neue Verkehrsführung

Im Rahmen der Gesamtanierung wird die Verkehrsführung von der umgebauten Tramhaltestelle Wander bis zum Knoten Monbijoustrasse/Seftigenstrasse umgestaltet. Der neue, stadtauswärts führende Velostreifen soll bis zur Lichtsignalanlage an der Kreuzung geführt und der motorisierte Individualverkehr auf die Trasse des Trams verschoben werden. Die bisher dem Tram vorbehaltene Sperrfläche vor der Kreuzung wird aufgehoben. Zusätzlich ist an der Kreuzung Monbijoustrasse/Seftigenstrasse stadteinwärts die Erstellung einer Veloweiche vorgesehen, die künftig die Velofahrenden vor dem in die Monbijoustrasse einbiegenden Verkehr schützt und den Fussgängerinnen und Fussgängern eine sichere Überquerung der Strasse ermöglicht.

Verschiebung der Bushaltestelle

Ein Teil der Sanierungsmassnahmen betrifft auch die Morillonstrasse. Der Holzikofenweg wird zwischen Monbijou- und Morillonstrasse für den Durchgangsverkehr gesperrt. Dank dieser Massnahme ist der Wartebereich der Tramhaltestelle Wander künftig vor querenden Fahrzeugen geschützt. Darüber hinaus wird die stadteinwärts führende Bushaltestelle der Linie 19 an der Morillonstrasse verschoben und hindernisfrei ausgestaltet. Anstelle der alten Bushaltestelle werden sechs bewirtschaftete Parkplätze erstellt. Gleichzeitig werden an der Monbijoustrasse die 29 bestehenden, stadteinwärts



Die fünf Bäume bei der stadteinwärts führenden Tramhaltestelle Wander müssen im Zuge der Sanierungsarbeiten gefällt werden. Aufgrund der zahlreichen Leitungen im Boden ist eine Ersatzpflanzung an derselben Stelle nicht möglich. Zur Kompensation wird bei der Abzweigung Weissenbühlweg ein neuer Baum gepflanzt. Insgesamt müssen im Projektperimeter zwölf Bäume gefällt werden, wobei deren acht durch neue Bäume ersetzt werden.

gelegenen Längsparkplätze aufgehoben, damit genügend Raum für den öffentlichen Verkehr, den Veloverkehr und den motorisierten Individualverkehr geschaffen werden kann. Die Belegung der betreffenden Parkplätze ist mit durchschnittlich 20 bis 30 Prozent vergleichsweise gering. Zudem ermöglicht die Aufhebung wesentliche Verbesserungen für die Nutzung des Strassenraums und entspricht den Klimamassnahmen des Gemeinderats, die mittelfristig einen Abbau von 50 Prozent der öffentlichen Parkplätze vorsehen.

Erneuerte Siedlungsentwässerung

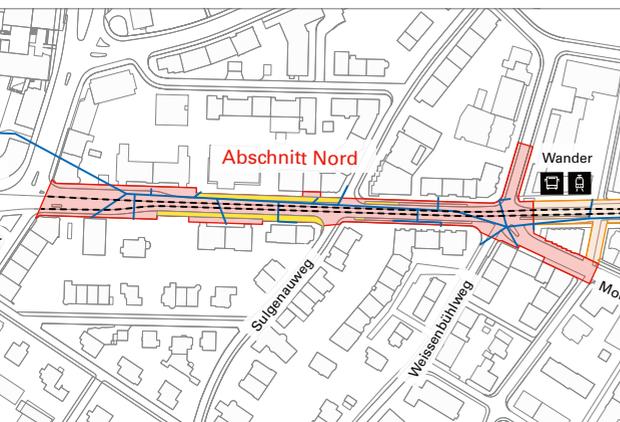
Neben den Gleisen und der Strassenoberfläche wird in der Monbijoustrasse auch die Siedlungsentwässerung erneuert. Die Abwasserleitungen haben das Ende ihrer Nutzungsdauer erreicht. Deshalb müssen sowohl die Hauptleitungen als auch die Zwischenschächte im ganzen Projektperimeter vollständig ersetzt werden. Auch die Anschlussleitungen zu den privaten Liegenschaften werden neu erstellt. Um die Auswirkungen auf Anwohnerinnen und Anwohner sowie auf den Verkehr zu reduzieren, werden die Bauarbeiten zwischen Eigerstrasse und Weissenbühlweg im sogenannten Micro-tunneling-Verfahren mithilfe einer fernbetriebenen Tunnelbohrmaschine realisiert. Dadurch kann auf die Aushebung eines offenen Grabens verzichtet werden.

Zwei Bauetappen

Sofern die Stimmberechtigten dem beantragten Kredit für die Gesamtansanierung zustimmen und die erforderliche Plangenehmigung des Bundesamts für Verkehr (BAV) sowie die Baubewilligung fristgerecht vorliegen, starten die Bauarbeiten im Frühling 2021. Die Realisierung erfolgt in zwei Etappen. Während der ersten Bauetappe bis Ende 2021 werden die Kanalisationsleitungen und die Hausanschlüsse zwischen Eigerstrasse und Weissenbühlweg saniert. Die zweite Bauetappe beginnt voraussichtlich im Februar 2022 und dauert rund zehn Monate. Sie umfasst die Erneuerung der Gleisanlage und der Strassenoberfläche, die Neugestaltung der Tramhaltestelle Wander und die Arbeiten am unterirdischen Leitungsnetz. In der zweiten Bauetappe sind zwei Intensivbauphasen zunächst im nördlichen Teil der Monbijoustrasse und ab dem dritten Quartal 2022 im südlichen Abschnitt geplant.

Werkleitungen und Fernwärme

Auch die im Erdboden unter der Monbijoustrasse verlegten Wasser- und Gasleitungen werden im Rahmen der Gesamtansanierung ersetzt. Zugleich müssen im Bereich der neugestalteten Tramhaltestelle Wander Leitungen im Boden neu verlegt werden. Für die Stromversorgung



Der nördliche Abschnitt des Projektperimeters umfasst die Monbijoustrasse von der Kreuzung Eigerstrasse bis zur Abzweigung Morillonstrasse. In der ersten Bauetappe werden die Abwasserleitungen und die Hausanschlüsse im nördlichen Abschnitt saniert.

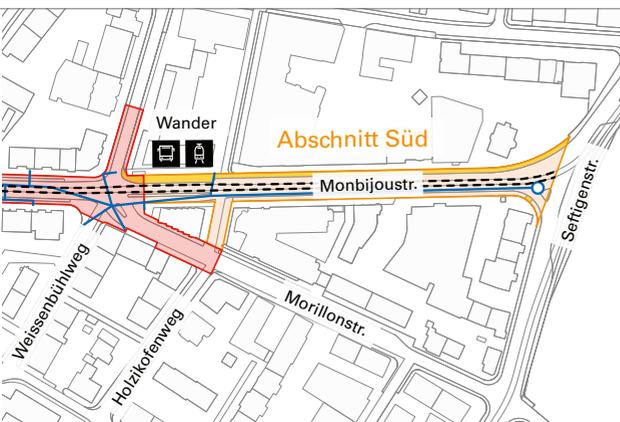
ist ein neuer Kabelrohrblock geplant, zudem müssen Verteilkästen saniert und neu installiert werden. Schliesslich plant die Wärmeverbund Marzili Bern AG, die 2014 erstellte Fernwärmeleitung um rund 475 Meter in Richtung Seftigenstrasse zu verlängern. Dadurch können voraussichtlich elf Gebäudegruppen neu erschlossen und mit Fernwärme versorgt werden.

Information der Bevölkerung

Das Sanierungsprojekt ist bereits mehrfach der zuständigen Quartierorganisation (Quartiermitwirkung Stadtteil 3, QM3) präsentiert worden. Die Anwohnerinnen und Anwohner sowie die Gewerbetreibenden sollen auch während der Umsetzung regelmässig über den Stand der Bauarbeiten und das weitere Vorgehen informiert werden. Vor Beginn der jeweiligen Bauetappen erhalten die Direktbetroffenen die Gelegenheit, ihre Anliegen einzubringen und Fragen zu stellen. Während der Bauphasen wird über verschiedene Kanäle wie Flugblätter, Briefe und Internet informiert. Zudem sind weitere Informationsveranstaltungen für das Quartier vorgesehen.

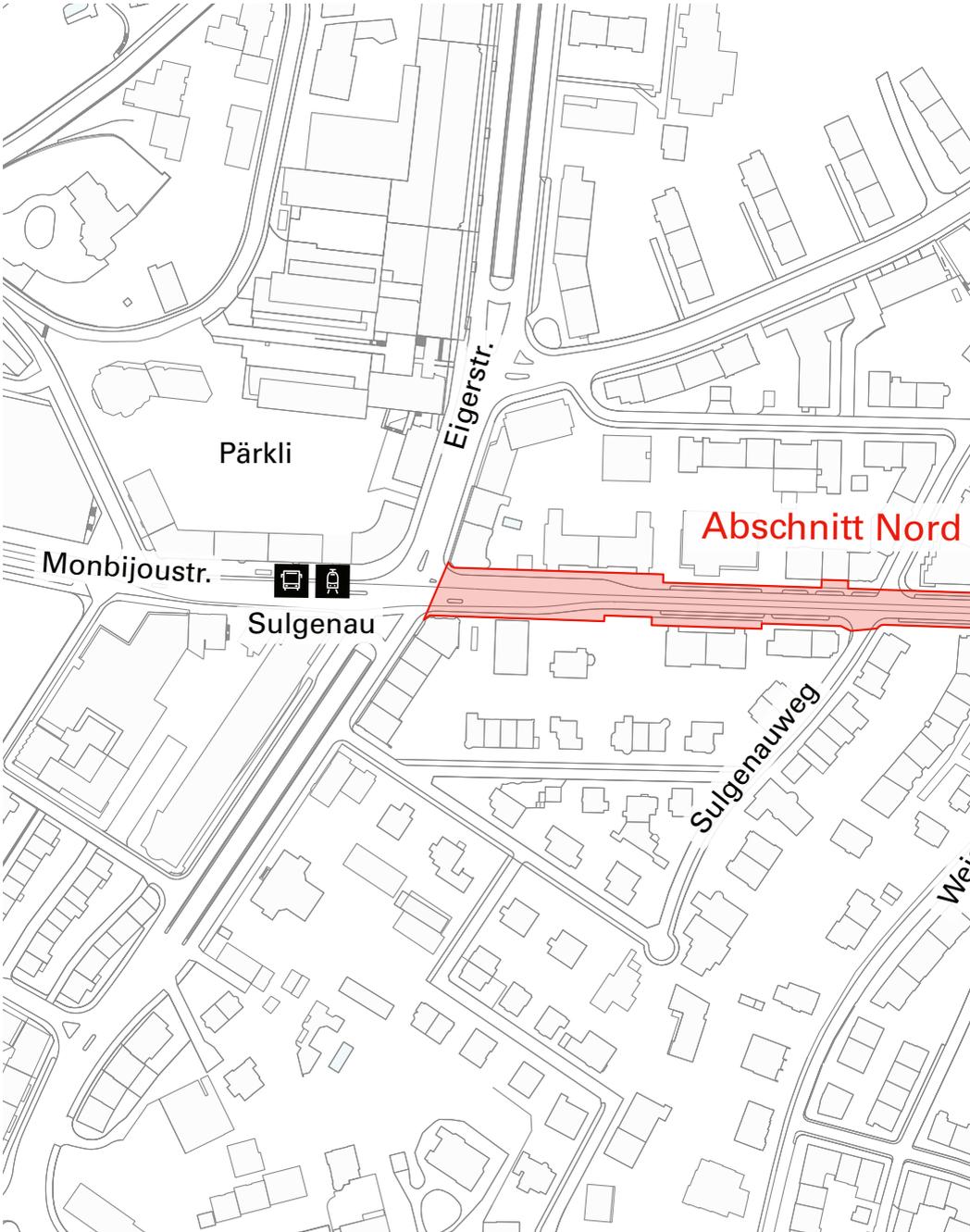
Verkehrsmanagement

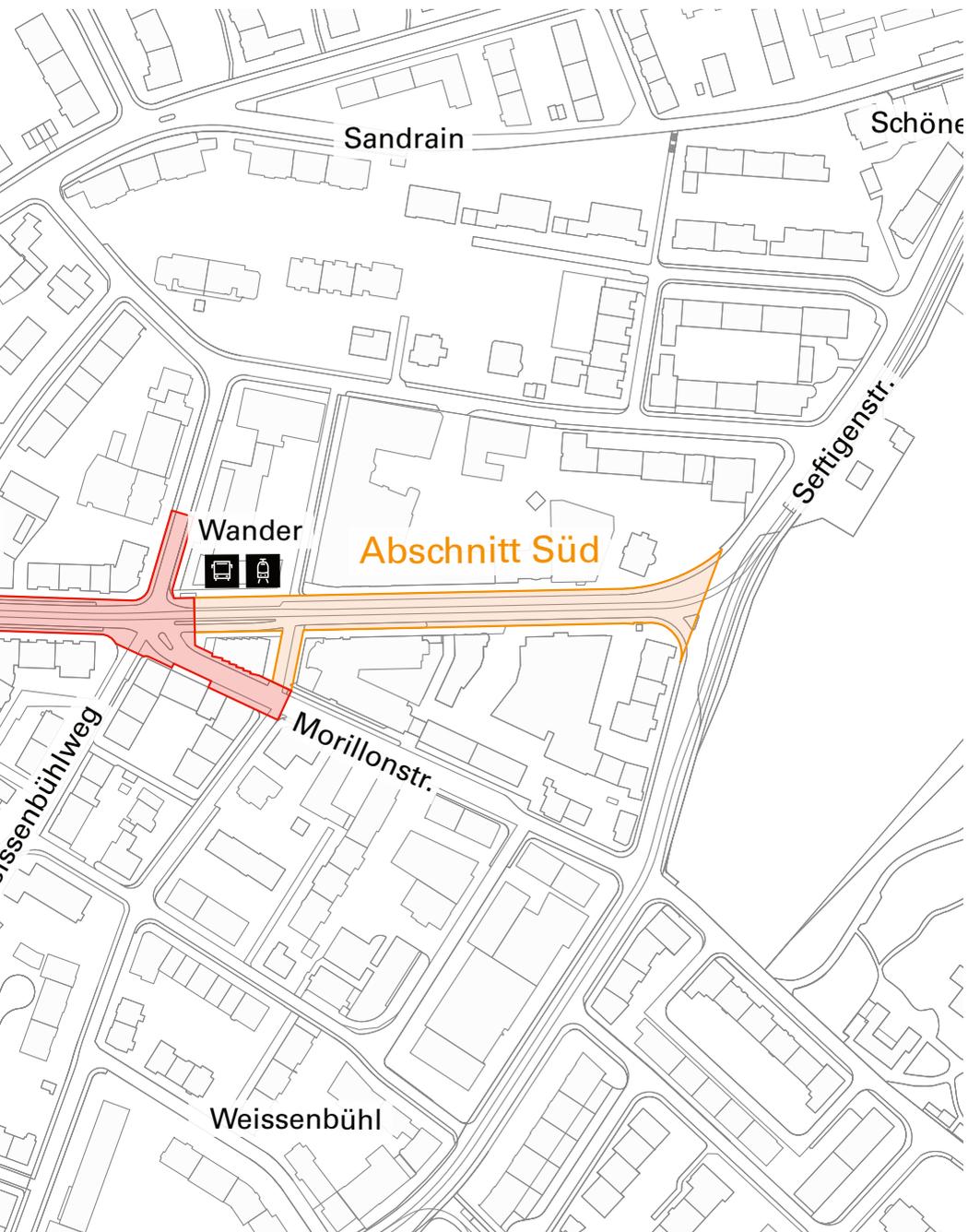
Die Auswirkungen der Bauarbeiten auf das Quartier und den Verkehr sind während der ersten Bauetappe (2021) vergleichsweise klein: Der Trambetrieb kann – ausser während gewisser Bauinstallationsarbeiten in den Frühlings- und Sommerferien – auf der ganzen Strecke aufrechterhalten werden. Die Monbijoustrasse ist für den motorisierten Individualverkehr sowie für den Fuss- und Veloverkehr auf der ganzen Länge passierbar und die Zufahrten zu den Liegenschaften sind gewährleistet. Umleitungen und andere Verkehrsmassnahmen sind nur punktuell notwendig. Während der gesamten zweiten Bauetappe (2022) hingegen muss der öffentliche und private Verkehr umgeleitet werden. Der Trambetrieb wird über den Eigerplatz umgeleitet und teilweise durch Ersatzbusse übernommen. Es ist ein Umleitungskonzept ausgearbeitet worden mit dem Ziel, das Quartier so wenig wie möglich zu belasten. Es sieht vor, den motorisierten Individualverkehr gross- und kleinräumig um die Baustelle herumzuführen. Für den Veloverkehr werden möglichst kurze Verbindungen angeboten und entsprechend signalisiert. Während besonders intensiven Bauphasen werden an wichtigen Punkten der Umleitungsrouten und im Baustellenperimeter Verkehrsdienste postiert.



Der südliche Abschnitt des Projektperimeters reicht von der Tramhaltestelle Wander bis zum Knoten Monbijoustrasse/Seftigenstrasse. Die Sanierung der Tramgleise, des Strassenraums und der unterirdischen Werkleitungen im südlichen Abschnitt erfolgen in der zweiten Bauetappe ab Februar 2022.

Gesamtplan Monbijoustrasse





Sandrain

Schöne

Wander



Abschnitt Süd

Sefligenstr.

Morillonstr.

Sissenbühlweg

Weissenbühl

Kosten und Finanzierung

Die Gesamtkosten für die Sanierung der Monbijoustrasse betragen 29,68 Millionen Franken. Der städtische Anteil beläuft sich auf 18,82 Millionen Franken, den Restbetrag übernehmen BERNMOBIL, Energie Wasser Bern und die Wärmeverbund Marzili Bern AG.

Für die Gesamtsanierung der Monbijoustrasse ist gemäss Voranschlag mit Kosten von insgesamt 29,68 Millionen Franken zu rechnen (inklusive Mehrwertsteuer, bei einer Genauigkeit von plus/minus zehn Prozent). Sie werden hauptsächlich durch die drei Bauherrschaften Stadt Bern, BERNMOBIL und Energie Wasser Bern (ewb) getragen. Der beantragte Kredit von 18,82 Millionen Franken bezieht sich ausschliesslich auf diejenigen Bestandteile des Projekts, die von der Stadt zu finanzieren sind. Der Ersatz der Gleisanlagen und die Sanierung der Werkleitungen für die Strom- sowie die Gas- und Wasserversorgung gehen zulasten von BERNMOBIL beziehungsweise ewb.

Kostenanteil der Stadt

Der städtische Anteil an den Gesamtkosten des Sanierungsprojekts beläuft sich auf 18,82 Millionen Franken. Der vom Stadtrat bewilligte Projektierungskredit von 700 000 Franken ist darin enthalten. 13,59 Millionen Franken entfallen auf die Sanierung der Abwasserleitungen und werden der gebührenfinanzierten Sonderrechnung Stadtentwässerung belastet, 5,23 Millionen Franken betreffen den Strassenbau und werden über die steuerfinanzierte Investitionsrechnung finanziert. Die Kostenschätzung zum Zeitpunkt der Bewilligung des Projektierungskredits ging von einem Kostenanteil der Stadt von 8,7 Millionen Franken aus. Im Rahmen der Ausarbeitung des Bauprojekts hat sich jedoch gezeigt, dass die Sanierung der Abwasserleitungen wesentlich aufwendiger ist als ursprünglich angenommen. Die erforderlichen Projektänderungen haben zu zusätzlichen Kosten geführt.

Kostenaufteilung

Der Anteil von BERNMOBIL an den Gesamtkosten des Projekts beträgt 6,67 Millionen Franken, ewb beteiligt sich mit 2,18 Millionen Franken. Die Kostenaufteilung innerhalb der Bauherrengemeinschaft erfolgt gemäss den im Bauprojekt berechneten Kosten für die eigenen Werke. Die allgemeinen Kosten (Vorbereitungsarbeiten, Baustelleneinrichtungen, Umleitungen, Verkehrsdienste, Signalisationen und Markierungen, Honorare sowie Nebenkosten) werden auf die Bauherrschaften aufgeteilt. Die Wärmeverbund Marzili Bern AG schliesslich übernimmt die Kosten von 1,89 Millionen Franken für den Ausbau des Fernwärmeleitungsnetzes.

Beiträge Dritter

Im gebührenfinanzierten Teil des städtischen Beitrags sind die Kosten für die Anpassung von Hausanschlüssen an die Abwasseranlagen enthalten. Diese Aufwendungen sind von den Liegenschaftseigentümerinnen und -eigentümern zu tragen. Die entsprechenden Arbeiten im Rahmen der Sanierung werden durch die Stadt Bern vorfinanziert, weshalb sie im Ausführungskredit enthalten sind. Anschliessend werden sie von den Eigentümerinnen und Eigentümern der Liegenschaften eingefordert. Weitere Beiträge Dritter sind nicht zu erwarten.

Kostenübersicht

Projektbestandteil Strassenbau	Fr.
steuerfinanzierter Anteil	
Bauarbeiten	3 856 000.00
Honorare	510 000.00
Baumschutz	100 000.00
Diverses / Unvorhergesehenes	341 000.00
Zwischentotal	4 807 000.00
Kunst im öffentlichen Raum (1 % der Bausumme, gerundet)	48 000.00
Zwischentotal	4 855 000.00
Mehrwertsteuer 7,7% (gerundet)	375 000.00
Gesamtkosten Strassenbau	5 230 000.00

Projektbestandteil Siedlungsentwässerung	Fr.
gebührenfinanzierter Anteil	
Bauarbeiten	10 335 000.00
Honorare	1 351 000.00
Diverses / Unvorhergesehenes	933 000.00
Zwischentotal	12 619 000.00
Mehrwertsteuer 7,7% (gerundet)	971 000.00
Gesamtkosten Siedlungsentwässerung	13 590 000.00

Projektbestandteil Strassenbau	5 230 000.00
Projektbestandteil Siedlungsentwässerung	13 590 000.00
Total beantragter Ausführungskredit	18 820 000.00

Das sagt der Stadtrat

Argumente aus der Stadtratsdebatte

Für die Vorlage

+ Die Tramschienen und die Werkleitungen auf und in der Monbijoustrasse müssen erneuert werden. Diese Gelegenheit wird genutzt, um gleichzeitig den Strassenraum für den Fuss- und Veloverkehr zu verbessern.

+ Durch das Abtrennen der Velo- von der Tramspur, durch die Verschiebung der Tramhaltestelle an den Strassenrand sowie die Verbreiterung des Strassenraums wird die Sicherheit für den Fuss- und Veloverkehr erhöht.

+ Die Einsteigesituation bei der Tram- und Bushaltestelle Wander wird verbessert und barrierefrei ausgestaltet.

+ Es ist das erste Projekt der Stadt Bern mit einem aktiven Baumschutz. Nur die zwingend zu fällenden Bäume werden gefällt und durch junge Bäume ersetzt.

Gegen die Vorlage

- Die Kosten für die Sanierung Monbijoustrasse sind nicht nachvollziehbar und im Verhältnis zu jenen für die Sanierung Ostring hoch.

- Die Aufhebung der 29 Parkplätze schädigt die zahlreichen im Perimeter angesiedelten Dienstleistungsbetriebe und das Gewerbe. Diese sind auf die Parkplätze angewiesen.

- Der Baumbestand in einer Stadt ist zentral für das lokale Klima. Von den zu fällenden Bäumen sollen zumindest die alten erhalten bleiben.



Abstimmungsergebnis im Stadtrat

43 Ja
20 Nein
0 Enthaltungen

Das vollständige Protokoll der Stadtratssitzung vom 14. November 2019 ist einsehbar unter www.bern.ch/stadtrat/sitzungen.

Antrag und Abstimmungsfrage

Antrag des Stadtrats vom 14. November 2019

1. Für die Ausführung des Projekts Gesamt-sanierung Monbijoustrasse werden folgende Kredite bewilligt:

Fr. 5 230 000.00 zulasten der Investitionsrechnung, Konto I5100297 (Kostenstelle 510110) für den Projektbestandteil Strassenbau.

Fr. 13 590 000.00 zulasten der Sonderrechnung Stadtentwässerung, Konto I8500099 (Kostenstelle 850200) für den Projektbestandteil Siedlungsentwässerung.

Beiträge Dritter werden direkt über die Investitionsrechnung verbucht und reduzieren die Investitionssumme.

2. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Der Stadtratspräsident:
Philip Kohli

Die Ratssekretärin:
Nadja Bischoff

Abstimmungsfrage

Wollen Sie die Vorlage «Gesamtsanierung Monbijoustrasse: Ausführungskredit» annehmen?

Haben Sie Fragen zur Vorlage?

Auskunft erteilt das

Generalsekretariat der
Direktion für Tiefbau,
Verkehr und Stadtgrün
Bundesgasse 38
Postfach
3001 Bern

Telefon: 031 321 65 33

E-Mail: tv@bern.ch

