



## Botschaft des Stadtrats an die Stimmberechtigten

### Gemeindeabstimmung vom 9. Juni 2024

---

Kinderhaus Rossfeld: Baukredit

---

Gesamtsanierung und Erweiterung  
Volksschule Stöckacker: Baukredit

---

Schulraumprovisorium auf dem  
Gaswerkareal: Baukredit

---

Überbauungsordnung Wyler-  
ringstrasse 34, 36, 46 und 48  
(Wifag-Areal)

---

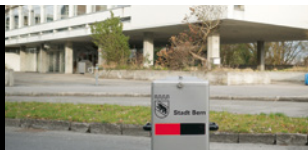
Öffentliche Infrastruktur im  
Entwicklungsschwerpunkt  
Ausserholligen: Rahmenkredit

---

09. 06. 2024



**3**



Kinderhaus Rossfeld: Baukredit

**17**



Gesamtsanierung und Erweiterung  
Volksschule Stöckacker: Baukredit

**31**



Schulraumprovisorium auf dem  
Gaswerkareal: Baukredit

**45**



Überbauungsordnung Wyler-  
ringstrasse 34, 36, 46 und 48  
(Wifag-Areal)

**69**



Öffentliche Infrastruktur im  
Entwicklungsschwerpunkt  
Ausserholligen: Rahmenkredit



## Kinderhaus Rossfeld: Baukredit

Die Fachbegriffe	<b>4</b>
Das Wichtigste in Kürze	<b>5</b>
Die Ausgangslage	<b>6</b>
Das Projekt	<b>8</b>
Kosten und Finanzierung	<b>12</b>
Das sagt der Stadtrat	<b>14</b>
Antrag und Abstimmungsfrage	<b>15</b>

# Die Fachbegriffe

## Baurecht

Im Baurecht erworbene Grundstücke bleiben im Eigentum der Baurechtsgebenden. Die Baurechtsnehmenden können im Baurecht erworbene Grundstücke nutzen und bebauen. Dafür leisten sie einen Baurechtszins. Nach Ablauf einer im Baurechtsvertrag festgelegten Dauer und falls dieser nicht verlängert wird, gehen die Gebäude auf dem Grundstück in das Eigentum der Baurechtsgebenden über. Die Baurechtsnehmenden erhalten für die Gebäude eine im Baurechtsvertrag festgelegte Entschädigung (Heimfallentschädigung).

## Minergie-Eco

Minergie ist eine geschützte Marke für nachhaltiges Bauen. Damit werden Neu- oder Umbauten in Bezug auf Energieeffizienz zertifiziert. An Minergie-Eco-Bauten werden zusätzliche Anforderungen punkto Ökologie und Gesundheit gestellt. So wird beispielsweise Wert gelegt auf eine umweltfreundliche Herstellung der Baustoffe und auf möglichst schadstofffreie Materialien.

## Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz

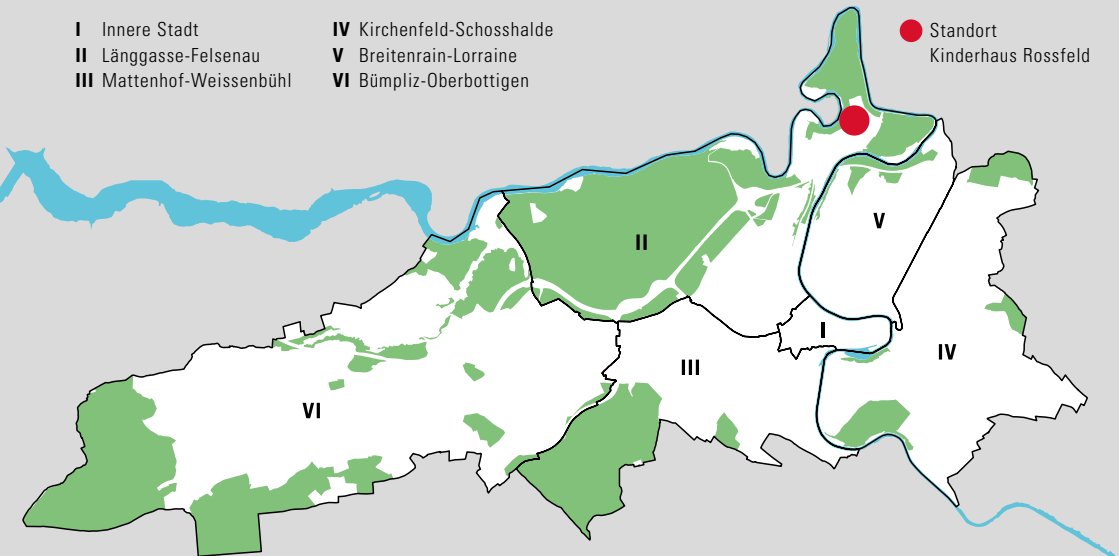
Der Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) gibt Kriterien fürs Bauen, Umbauen und Erneuern von Gebäuden vor. Ziel ist es, die Aspekte Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt gesamtheitlich und möglichst umfassend mit einzubeziehen. Entwickelt wurde der SNBS vom Verein «Netzwerk Nachhaltiges Bauen Schweiz» und vom Bundesamt für Energie. Dem Verein gehören hauptsächlich Behörden und Firmen aus der (Bau-)Wirtschaft an. Die Stadt Bern ist, vertreten durch Hochbau Stadt Bern, ebenfalls Mitglied des Vereins.

## Baukostenplan

Im Baukostenplan werden für die Erstellung von Kostenvoranschlägen und für die Bauabrechnung alle Kosten eines Bauprojekts erfasst. Der Baukostenplan ist in neun Hauptgruppen unterteilt und deckt alle am Bau vorkommenden Arbeitsbereiche ab.

- |                           |                            |
|---------------------------|----------------------------|
| I Innere Stadt            | IV Kirchenfeld-Schosshalde |
| II Länggasse-Felsenau     | V Breitenrain-Lorraine     |
| III Mattenhof-Weissenbühl | VI Bümpliz-Oberbottigen    |

- Standort  
Kinderhaus Rossfeld



# Das Wichtigste in Kürze

**Um mehr Schulraum zu schaffen, hat die Stadt Bern die Gebäude der Kirchengemeinde Matthäus im Baurecht erworben. Unter dem Namen «Kinderhaus Rossfeld» soll darin Platz für eine Tagesbetreuung für Schulkinder sowie für weitere Nutzungen bereitgestellt werden. Den Stimmberechtigten wird für die Sanierungs- und Umbaukosten ein Kredit von 16,1 Millionen Franken beantragt.**

Im Quartier Rossfeld auf der Engehalbinsel – wie auch an anderen Schulstandorten in der Stadt Bern – steigt die Anzahl Kinder kontinuierlich an. Es werden mehr Schulraum und zusätzliche Plätze in der Kinderbetreuung benötigt. Die Stadt Bern hat deshalb die Gebäude der Kirchengemeinde Matthäus im Baurecht erworben.

## Gebäude aus den 1960er-Jahren

Bei den Gebäuden handelt es sich um eine Kirche mit Sakristei, ein ehemaliges Kirchengemeindehaus, ein ehemaliges Pfarrhaus und einen Kirchturm. Die Gebäude wurden in den Jahren 1961 bis 1965 erstellt und befinden sich heute in einem schlechten baulichen Zustand.

## Einzigartiger Betrieb

Geplant ist, das Kirchengemeindehaus und das Pfarrhaus zu sanieren, umzubauen und mit einem einstöckigen Zwischenbau zu verbinden, sodass ein dreigliedriges, durchgängiges Gebäude entsteht. Unter dem Namen «Kinderhaus Rossfeld» soll darin Raum für eine Tagesbetreuung für Schulkinder, eine Kindertagesstätte (Kita) mit drei Gruppen sowie eine Basisstufenklasse bereitgestellt werden. Zudem ist vorgesehen, dass die Quartier- und Schulbibliothek Rossfeld ins Erdgeschoss des Kirchengemeindehauses zieht. Durch das Zusammenführen der verschiedenen Einrichtungen können Synergien genutzt werden. Einen vergleichbaren Betrieb gibt es in der Stadt Bern bislang nicht.

## Umfassende Sanierung

Das Kirchengemeindehaus und das Pfarrhaus werden umfassend saniert und dabei praktisch auf den Rohbau zurückgeführt. Um genügend Raum für die Bibliothek schaffen zu können, wird die verglaste Eingangshalle des Kirchengemeindehauses vergrössert. Auf den Dächern ist die Installation von zwei Photovoltaikanlagen geplant. Im Zuge der Bauarbeiten wird auch der Aussenraum aufgewertet und naturnaher gestaltet. Das Kinderhaus Rossfeld wird nach den Kriterien von Minergie-Eco sowie des Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz erstellt.

## Punktueller Instandsetzung der Kirche

Ursprünglich war vorgesehen, die Kirche ebenfalls zu sanieren und darin die Bibliothek sowie einen Mehrzweckraum unterzubringen. Es zeigte sich allerdings, dass eine energetische Sanierung der denkmalgeschützten Kirche sehr teuer ausfallen würde. An der Kirche sowie der angebauten Sakristei werden deshalb lediglich punktueller Instandsetzungsarbeiten durchgeführt. Die künftige Nutzung wird derzeit geprüft.

## Baukredit von 16,1 Millionen Franken

Für die Sanierung, den Umbau und die Erweiterung der Gebäude wird den Stimmberechtigten ein Baukredit in der Höhe von 16,1 Millionen Franken beantragt. Die Bauarbeiten dauern voraussichtlich rund zwei Jahre und sollen im dritten Quartal 2024 starten.



## Abstimmungsempfehlung des Stadtrats

Der Stadtrat empfiehlt den Stimmberechtigten, die Vorlage anzunehmen.

# Die Ausgangslage

**Im Quartier Rossfeld braucht es zusätzlichen Schulraum und mehr Betreuungsplätze für Kinder. Die Stadt Bern hat deshalb die Gebäude der Kirchgemeinde Matthäus im Baurecht erworben. Unter dem Namen «Kinderhaus Rossfeld» sollen dort verschiedene Bildungs- und Betreuungseinrichtungen Platz finden.**

Die Stadt Bern hat die Gebäude der Kirchgemeinde Matthäus im Jahr 2019 im Baurecht (siehe Fachbegriffe) erworben. Die Gebäude befinden sich auf der Engehalbinsel im Quartier Rossfeld an der Reichenbachstrasse 110, 112 und 114 und liegen in kurzer Gehdistanz zur Volksschule Rossfeld. Die Stadt Bern hat die Gebäude erworben, um darin zusätzlichen Schulraum sowie Betreuungsplätze für Kinder zu schaffen. Im Quartier Rossfeld – wie auch in anderen Quartieren der Stadt Bern – steigt die Zahl der Kinder kontinuierlich an. Zudem wurde an der Reichenbachstrasse 118 im Herbst 2023 eine neue Wohnüberbauung fertiggestellt. Die Hälfte der dortigen rund hundert Wohnungen sind als Familienwohnungen konzipiert.

## Gebaut in den 1960er-Jahren

Bei den Gebäuden der Kirchgemeinde Matthäus handelt es sich um eine Kirche, ein ehemaliges Kirchgemeindehaus und ein Einfamilienhaus, das ursprünglich als Pfarrhaus diente. Weiter gehören zum Ensemble ein freistehender Kirchturm und eine an die Kirche angebaute Sakristei. Ein verkehrsfreier Platz verbindet die Kirche und das Kirchgemeindehaus. Erstellt wurden die

Gebäude in den Jahren 1961 bis 1965 im Stil der Zweiten Moderne.

## Markante Gebäude

Die Kirche ist ein auffälliger, pyramidenförmiger Bau. Sie ist im Inventar der städtischen Denkmalpflege als schützenswert eingetragen. Das Kirchgemeindehaus ist ein länglicher, rechteckiger Bau mit grossen Fensterfronten. Das Pfarrhaus wiederum zeichnet sich durch eine markante Sichtbetonbauweise aus. Kirchgemeindehaus und Pfarrhaus sind nebeneinander aufgereiht in den Hang gebaut. Die Untergeschosse befinden sich deshalb nur teilweise im Erdboden und führen auf der südöstlichen Seite direkt in einen begrünten Aussenbereich. Das Kirchgemeindehaus und das Pfarrhaus werden von der Denkmalpflege als erhaltenswert eingestuft.

## Bauprojekt erarbeitet

Weil im Quartier ein Mangel an Schulraum besteht, werden das Kirchgemeindehaus und das Pfarrhaus bereits heute als Schulraum genutzt. Die Gebäude befinden sich allerdings in einem schlechten Zustand und müssen saniert wer-



Das ehemalige Kirchgemeindehaus zeichnet sich durch grosse Fensterfronten aus. Es ist – wie das Pfarrhaus – in den Hang gebaut. Die Gebäude befinden sich in einem schlechten baulichen Zustand.



den. Um eine sinnvolle Nutzung als Schulraum und Betreuungseinrichtung zu gewährleisten, sind zudem weitere bauliche Massnahmen notwendig. Die Stadt Bern erarbeitete deshalb unter dem Namen «Kinderhaus Rossfeld» ein entsprechendes Bauprojekt.

### Übersichtsplan

- 1 Kirche
- 2 ehemaliges Kirchgemeindehaus
- 3 ehemaliges Pfarrhaus
- Projektperimeter



# Das Projekt

**Im Kinderhaus Rossfeld sollen eine Tagesbetreuung für Schulkinder, eine Kindertagesstätte und eine Basisstufenklasse Platz finden. Dazu werden das ehemalige Kirchgemeindehaus und das einstige Pfarrhaus der Kirchgemeinde Matthäus saniert, umgebaut und mit einem Zwischenbau verbunden.**

Die Gebäude der Kirchgemeinde Matthäus werden künftig unter dem Namen «Kinderhaus Rossfeld» Platz bieten für eine Tagesbetreuung für Schulkinder, eine Kindertagesstätte (Kita) mit drei Gruppen sowie für eine Basisstufenklasse. Zusätzlich zieht die Quartier- und Schulbibliothek ins Kinderhaus. Durch das Zusammenführen der verschiedenen Einrichtungen können räumliche und betriebliche Synergien genutzt werden. Einen vergleichbaren Betrieb gibt es in der Stadt Bern bislang nicht. Zur Realisierung des Kinderhauses sind folgende bauliche Massnahmen vorgesehen:

- Sanierung und Umbau von Kirchgemeindehaus und Pfarrhaus
- Erstellung eines einstöckigen Zwischenbaus
- punktuelle Sanierung der Kirche
- Aufwertung des Aussenraums

## Erweiterung der Eingangshalle

Das Kirchgemeindehaus und das Pfarrhaus werden umfassend saniert und dabei praktisch auf den Rohbau zurückgeführt. Tragende Wände werden zum Teil abgebrochen und verschoben, damit verschiedene Räume neu angeordnet werden können. Ein grösserer Eingriff ist auch

an der verglasten Eingangshalle im Erdgeschoss geplant: Um zusätzlichen Raum zu schaffen, wird die Glasfassade stirnseitig in der Länge versetzt. Auf diese Weise kann die Eingangshalle um rund 150 Quadratmeter vergrössert werden. In der Eingangshalle wird künftig die Bibliothek untergebracht.

## Ausstellung archäologischer Funde

Auf der Engehalbinsel gab es eine keltische und später auch eine römische Siedlung. Archäologische Funde aus dieser Zeit werden heute in Vitrinen gezeigt, die im gedeckten Aussenbereich des Kirchgemeindehauses aufgestellt sind. Wegen der Erweiterung der Eingangshalle des Kirchgemeindehauses müssen diese Vitrinen rückgebaut werden. Die archäologischen Funde werden neu in der Bibliothek im Kirchgemeindehaus ausgestellt.

## Verbindender Zwischenbau

Geplant ist, einen zusätzlichen, einstöckigen Zwischenbau zu erstellen, der das Kirchgemeindehaus und das Pfarrhaus verbindet. Mit dem Zwischenbau entsteht ein dreiteiliges, durchgängiges Gebäude, was für den Betrieb des



Die Visualisierung zeigt, wie sich der Neubau (mit begrüntem Dach und Lichthof) zwischen die bestehenden Gebäude einfügt. Links im Bild ist das Kirchgemeindehaus dargestellt, rechts ein Teil des Pfarrhauses.



Kinderhauses von Vorteil ist. Gleichzeitig kann zusätzlicher Raum geschaffen werden. Der Zwischenbau wird – wie die beiden bestehenden Gebäude – in den Hang gebaut. Die südöstliche Längsseite erhält eine breite Fensterfront und führt direkt in den begrünten Aussenraum. Ein Lichthof bringt Tageslicht in die hangseitig gelegenen Räume. Das Flachdach des Neubaus wird bepflanzt.

### Verwendung von Holz

Um die Räume des Kinderhauses Rossfeld wohnlich zu gestalten, wird im Innenausbau hauptsächlich Holz verwendet: Geplant ist, Parkettböden zu verlegen und die Decken mit Holzplatten auszukleiden. Stark beanspruchte Böden, beispielsweise in den Korridoren, erhalten allerdings Keramikplatten. Im Pfarrhaus werden zusätzliche Einbauschänke aus Holz eingebaut. Weiter werden die Betonaussenmauern instand gesetzt und sie erhalten eine neue Lasur. Im Innenbereich werden die Betonwände verputzt.

### Energetische Sanierung

Zur besseren Isolation erhalten das Kirchgemeindehaus und das Pfarrhaus neue Fenster. Zudem werden die Dächer, Wände und Decken sowie ein grosser Teil der Böden besser gedämmt. Im Sinne einer Low-Tech-Lösung wird lediglich in den hangseitigen Räumen, wie beispielsweise in der Küche, eine mechanische Lüftung eingebaut. Auf den Flachdächern des Kirchgemeindehauses und des Pfarrhauses werden Photovoltaikanlagen installiert, zusätzlich werden die Dächer begrünt. Das fertiggestellte

Kinderhaus Rossfeld wird dem Standard Minergie-Eco (siehe Fachbegriffe) entsprechen und folgt den Kriterien des Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz (siehe Fachbegriffe).

### Weitere bauliche Massnahmen

Die Küche im Kirchgemeindehaus wird ausgebaut und modernisiert. Künftig wird dort gekühlt geliefertes Essen für die Tagesbetreuung und die Kita-Gruppen aufbereitet. Die Toiletten und sämtliche haustechnischen Anlagen werden erneuert. Zur Verbesserung der Erdbebensicherheit wird im Kirchgemeindehaus die Decke über dem Untergeschoss teilweise neu eingezogen und mit Stützen verstärkt. Weiter werden die Gebäude hindernisfrei ausgestaltet und künftig die Anforderungen an barrierefreies Bauen erfüllen.

### Fernwärme voraussichtlich ab 2027

Die bestehende Ölheizung wird entfernt. Geheizt werden die Gebäude voraussichtlich ab dem Jahr 2027 mit Fernwärme. Im Kirchgemeindehaus kann zusätzlich das Warmwasser mit Fernwärme bereitgestellt werden. Für die Wärmeverteilung müssen neue Rohre und neue Heizkörper eingebaut werden. In der Zeit bis das Quartier Rossfeld ans Fernwärmenetz angeschlossen ist, wird das Kinderhaus mit Holzpellets geheizt.

Der Plan zeigt die Südostfassade des Kinderhauses Rossfeld.

- ehemaliges Pfarrhaus
- Zwischenbau (neu)
- ehemaliges Kirchgemeindehaus



### **Tagesbetreuung im Kirchgemeindehaus**

Das Kirchgemeindehaus wird künftig vor allem durch die Tagesbetreuung für Schulkinder genutzt. Die Aufenthaltsräume befinden sich im Untergeschoss mit direktem Zugang zu den Aussenräumen. Der Essraum liegt im Obergeschoss. Steigt die Zahl der Schulkinder weiter an, kann zusätzlich der grosse Mehrzweckraum genutzt werden, der sich ebenfalls im Obergeschoss befindet. Weiter werden sich im Kirchgemeindehaus die Räume für die Basisstufenklasse befinden. Das Pfarrhaus wird Platz für zwei Kita-Gruppen bieten, der Neubau für eine Kita-Gruppe. Vorgesehen ist, dass die Kita Aaregg, die heute in einer stark sanierungsbedürftigen Liegenschaft untergebracht ist, mit ihren zwei Gruppen ins Kinderhaus Rossfeld zieht.

### **Vorerst keine Umnutzung der Kirche**

Ursprünglich war vorgesehen, auch die Kirche umzunutzen und darin die Bibliothek sowie einen Mehrzweckraum einzurichten. Es stellte sich allerdings heraus, dass eine energetische Sanierung des schützenswerten Gebäudes sehr teuer ist. Deshalb wurde beschlossen, lediglich punktuelle und zwingend notwendige Instandsetzungsarbeiten an der Kirche und der angebauten Sakristei vorzunehmen. Die zukünftige Nutzung der Kirche ist noch unklar und wird derzeit geprüft. Vorderhand ist geplant, die Räumlichkeiten über ein Reservationsprogramm zu vermieten. Auch wird die Kirche der lokalen Kirchgemeinde für Gottesdienste oder andere Veranstaltungen weiterhin zur Verfügung stehen.

### **Aufwertung des Aussenraums**

Im Zuge der Bauarbeiten wird auch der Aussenraum aufgewertet. Geplant ist, den Platz zwischen Kirchgemeindehaus und Kirche teilweise zu entsiegeln. Zudem werden zusätzliche Bäume gepflanzt und Sitzgelegenheiten aufgestellt. Der Gestaltungscharakter des Platzes bleibt dabei erhalten. Ziel ist es, einen Begegnungsort für das ganze Quartier zu schaffen. Die abgetrennten Aussenbereiche von Tagesbetreuung, Basisstufe und Kita werden mit neuen Spielgeräten ausgestattet und naturnaher gestaltet.

Ausserhalb der Schulzeit werden diese Aussenbereiche neu öffentlich zugänglich sein. Im Weiteren werden hinter der Kirche an der Reichenbachstrasse fünf Autoparkplätze zur Verfügung stehen. Diese können ausserhalb der Schulzeit von Besuchenden der benachbarten Wohnüberbauung Reichenbachstrasse 118 benutzt werden. Auch für Velos, Tretroller und Kinderwagen werden geeignete Abstellplätze bereitgestellt.

### **Klimaschutz und Nachhaltigkeit**

Die Realisierung des Kinderhauses Rossfeld ist mit den Zielsetzungen des städtischen Klimareglements vereinbar. Eine Umnutzung von Gebäuden führt im Vergleich zu Neubauten zu bedeutend weniger CO<sub>2</sub>-Ausstoss. Im Weiteren werden die bestehenden Gebäude energetisch saniert und auf den Dächern Photovoltaikanlagen erstellt. Fernwärme ersetzt die bestehende Ölheizung. Im Aussenraum wird im Zuge der Sanierung der Anteil an naturnahen Flächen erhöht.

### **Termine**

- Die Bauarbeiten werden voraussichtlich rund zwei Jahre dauern.
- Beginn Bauarbeiten: 3. Quartal 2024
  - Ende Bauarbeiten: 3. Quartal 2026

Der Plan zeigt den Grundriss des Untergeschosses des Kinderhauses Rossfeld.

- Kindertagesstätte
- Basisstufenklasse
- Tagesbetreuung für Schulkinder
- allgemeine Nutzung



# Kosten und Finanzierung

**Für die Realisierung des Kinderhauses Rossfeld wird den Stimmberechtigten ein Baukredit in der Höhe von 16,1 Millionen Franken beantragt. Darin enthalten sind sämtliche Kosten des Projekts inklusive eines Zuschlags für Kostengenauigkeiten von rund zehn Prozent.**

Die Anlagekosten zur Realisierung des Kinderhauses Rossfeld betragen 14,8 Millionen Franken. Darin enthalten sind sämtliche Massnahmen für die Sanierung, den Umbau und die Erweiterung der Gebäude. Auch die Ausstattung für die Tagesbetreuung für Schulkinder, die Basisstufenklasse und die Kindertagesstätte sowie die Arbeiten im Aussenraum sind in den Kosten berücksichtigt. Weiter sind Notariatskosten im Zusammenhang mit dem Erwerb des Baurechts im Betrag enthalten. Die unten stehende Tabelle zeigt, wie sich die Kosten gemäss Baukostenplan (siehe Fachbegriffe) verteilen.

## **Baukredit von 16,1 Millionen Franken**

Den Stimmberechtigten wird ein Baukredit in der Höhe von 16,1 Millionen Franken beantragt.

Der Kredit setzt sich zusammen aus den Anlagekosten und einem Zuschlag für Kostengenauigkeiten von rund zehn Prozent. Ein vom Stadtrat bewilligter Projektierungskredit in der Höhe von 1,8 Millionen Franken ist im Baukredit enthalten.

## **Heiz- und Betriebskosten**

Ist das Kinderhaus Rossfeld in Betrieb, ist für die Stadt Bern mit Heiz- und Betriebskosten von jährlich rund 214 000 Franken zu rechnen. Demgegenüber fallen Heiz- und Betriebskosten von knapp 70 000 Franken pro Jahr weg, unter anderem weil die Kindertagesstätte Aaregg ihren heutigen Standort verlässt und in das Kinderhaus Rossfeld zieht.

## **Baukosten** (gemäss Baukostenplan BKP)

		Fr.
BKP 0	Grundstück	17 000.00
BKP 1	Vorbereitung	1 389 000.00
BKP 2	Gebäude	9 693 000.00
BKP 3	Betriebseinrichtungen	166 000.00
BKP 4	Umgebung	734 000.00
BKP 5	Baunebenkosten (inklusive Honorare Bauherrschaft und Reserven)	2 164 000.00
BKP 9	Ausstattung	649 000.00
<b>Total Anlagekosten</b>		<b>14 812 000.00</b>
Zuschlag Kostengenauigkeit	(rund 10 Prozent auf BKP 1–4 und BKP 9)	1 288 000.00
<b>Baukredit</b>		<b>16 100 000.00</b>

### **Entnahme aus Spezialfinanzierung**

Für das Kinderhaus Rossfeld sollen 1,1 Millionen Franken aus der städtischen Spezialfinanzierung Schulbauten entnommen werden. Die Mittel dienen zur Abfederung der Abschreibungskosten nach Abschluss der Bauarbeiten. Das bedeutet, dass während 25 Jahren jährlich 44 000 Franken aus der Spezialfinanzierung entnommen und als ausserordentlicher Ertrag in der städtischen Erfolgsrechnung verbucht werden können. Die Spezialfinanzierung Schulbauten wurde mit Ertragsüberschüssen aus den städtischen Jahresrechnungen 2015 bis 2018 geüfnet.

# Das sagt der Stadtrat

## Argumente aus der Stadtratsdebatte

### Für die Vorlage

+ Die Gebäudegruppe befindet sich in einem schlechten baulichen Zustand. Sie muss umfassend saniert werden. Durch den Umbau kann sie gleichzeitig an die Bedürfnisse des Kinderhauses Rossfeld angepasst werden.

---

+ Es entsteht ein neuer Lern- und Spielraum mit Tagesbetreuung, einer Kindertagesstätte und einer Basisstufenklasse.

---

+ Die verglaste Eingangshalle des bisherigen Kirchgemeindehauses wird vergrössert. So entsteht dort Platz für die Quartier- und Schulbibliothek.

---

+ Das Kinderhaus Rossfeld wird nach den Standards Minergie-Eco sowie Nachhaltiges Bauen Schweiz saniert und umgebaut. Auf den Dächern ist die Installation von zwei Solaranlagen geplant und der Aussenraum wird aufgewertet, entsiegelt und begrünt.

---

### Gegen die Vorlage

Es wurden keine Argumente gegen die Vorlage vorgebracht.



### Abstimmungsergebnis im Stadtrat

Ja 64

Nein 0

Enthaltungen 0



Das vollständige Protokoll der Stadtratssitzung vom 15. Februar 2024 ist einsehbar unter [www.bern.ch/stadtrat/sitzungen](http://www.bern.ch/stadtrat/sitzungen).



# Antrag und Abstimmungsfrage

## Antrag des Stadtrats vom 15. Februar 2024

1. Für die Sanierung und den Umbau des Kinderhauses Rossfeld wird ein Baukredit von Fr. 16 100 000.00 zulasten der Investitionsrechnung, Konto RB620-22026, bewilligt. Der Projektierungskredit von Fr. 1 800 000.00 ist im Baukredit enthalten.
2. Zur teilweisen Finanzierung der Abschreibungen des Projekts Sanierung und Umbau Kinderhaus Rossfeld werden Fr. 1 105 000.00 in der Spezialfinanzierung Schulbauten reserviert. Ab Inbetriebnahme werden während 25 Jahren jährlich Fr. 44 200.00 der Spezialfinanzierung entnommen.
3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Die Stadtratspräsidentin:  
Valentina Achermann

Die Stv. Ratssekretärin:  
Jacqueline Cappis

Haben Sie Fragen zur Vorlage?  
Auskunft erteilt

Hochbau Stadt Bern  
Bundesgasse 33  
3011 Bern

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

## Abstimmungsfrage

Wollen Sie die Vorlage «Kinderhaus Rossfeld: Baukredit» annehmen?

## Rechtsmittelbelehrung

Gegen den Inhalt der vorliegenden Abstimmungsbotschaft kann innert 10 Tagen ab der Zustellung Beschwerde erhoben werden. Gegen die Abstimmung kann innert 30 Tagen nach der Abstimmung Beschwerde eingereicht werden. Eine Beschwerde muss einen Antrag, die Angabe von Tatsachen und Beweismitteln, eine Begründung sowie eine Unterschrift enthalten und im Doppel eingereicht werden.

Beschwerden sind zu richten an: Regierungstatthalteramt Bern-Mittelland, Poststrasse 25, 3071 Ostermundigen.



## Gesamtsanierung und Erweiterung Volksschule Stöckacker: Baukredit

Die Fachbegriffe **18**

Das Wichtigste in Kürze **19**

Die Ausgangslage **20**

Das Projekt **22**

Kosten und Finanzierung **26**

Das sagt der Stadtrat **28**

Antrag und Abstimmungsfrage **29**



# Die Fachbegriffe

## Minergie

Minergie ist eine geschützte Marke für nachhaltiges Bauen. Damit werden Neu- oder Umbauten in Bezug auf Energieeffizienz zertifiziert. Der Standard Minergie-P bezeichnet und qualifiziert Bauten mit einem noch tieferen Energieverbrauch als Minergie. An Minergie-Eco-Bauten oder Minergie-P-Eco-Bauten werden zusätzliche Anforderungen punkto Ökologie und Gesundheit gestellt. So wird beispielsweise Wert gelegt auf eine umweltfreundliche Herstellung der Baustoffe und auf möglichst schadstofffreie Materialien.

## Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz

Der Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) gibt Kriterien fürs Bauen, Umbauen und Erneuern von Gebäuden vor. Ziel ist es, die

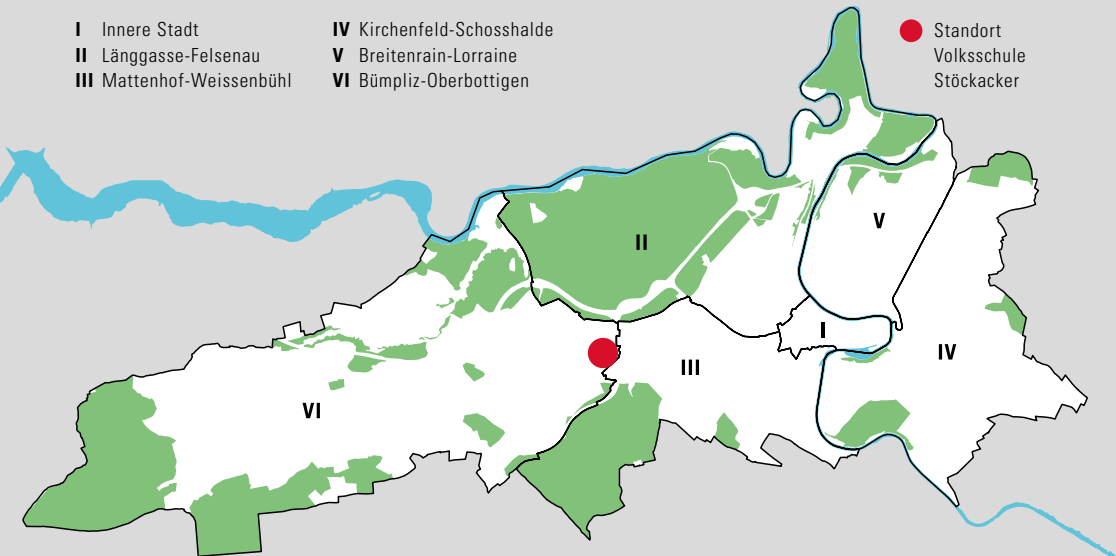
Aspekte Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt gesamtheitlich und möglichst umfassend miteinzubeziehen. Entwickelt wurde der SNBS vom Verein «Netzwerk Nachhaltiges Bauen Schweiz» und vom Bundesamt für Energie. Dem Verein gehören hauptsächlich Behörden und Firmen aus der (Bau-)Wirtschaft an. Die Stadt Bern ist, vertreten durch Hochbau Stadt Bern, ebenfalls Mitglied des Vereins.

## Baukostenplan

Im Baukostenplan werden für die Erstellung von Kostenvoranschlägen und für die Bauabrechnung alle Kosten eines Bauprojekts erfasst. Der Baukostenplan ist in neun Hauptgruppen unterteilt und deckt alle am Bau vorkommenden Arbeitsbereiche ab.

- I Innere Stadt
- II Länggasse-Felsenau
- III Mattenhof-Weissenbühl
- IV Kirchenfeld-Schosshalde
- V Breitenrain-Lorraine
- VI Bümpliz-Oberbottigen

- Standort Volksschule Stöckacker



## Das Wichtigste in Kürze

**Um mehr Schulraum zu schaffen, soll auf dem Areal der Volksschule Stöckacker ein zusätzliches Schulgebäude erstellt werden. Die vier bestehenden Gebäude der Schule befinden sich in einem schlechten baulichen Zustand und müssen saniert werden. Den Stimmberechtigten wird ein entsprechender Baukredit in der Höhe von 65,8 Millionen Franken beantragt.**

Die Volksschule Stöckacker liegt im Westen der Stadt Bern im gleichnamigen Quartier Stöckacker. Zur Schulanlage gehören vier pavillonartige Gebäude und ein grosszügiger Aussenraum. Weil im Einzugsgebiet der Schule in den kommenden Jahren viele neue Wohnungen gebaut werden, muss mehr Schulraum bereitgestellt werden. Auf dem Areal der Volksschule Stöckacker soll deshalb ein zusätzliches Schulgebäude erstellt werden.

### Kompakter Neubau

Um ein überzeugendes Projekt realisieren zu können, führte die Stadt Bern einen Architekturwettbewerb durch. Das Siegerprojekt sieht einen kompakten Neubau vor, der am Rande des Areals platziert wird. Das fünfstöckige Gebäude ist vornehmlich aus Holz gebaut und verfügt über vier Terrassen, die als Pausenplatz oder als Freiluft-Klassenzimmer genutzt werden können. Im Untergeschoss wird eine Turnhalle eingebaut, im ersten Obergeschoss wird sich die Tagesbetreuung für Schulkinder befinden.

### Energetische Sanierung

Die bestehenden vier Gebäude wurden vor rund sieben Jahren erstellt und weisen heute wesentliche bauliche Mängel auf. Es ist deshalb geplant, die Gebäude zu sanieren und energetisch aufzuwerten. Die denkmalgeschützten Bauten werden dabei ihren Charakter behalten. Weiter werden im Aussenraum asphaltierte Böden entsiegelt und Flächen naturnaher ge-

staltet. Neue Spielgeräte und zusätzliche Sitzgelegenheiten werden aufgestellt.

### Ökologische Massnahmen

Auf den Dächern der bestehenden Gebäude sowie des Neubaus werden Photovoltaikanlagen installiert. Fernwärme ersetzt die Gasheizung. Im Sinne einer Low-Tech-Lösung wird unter anderem in den Unterrichtsräumen keine mechanische Lüftung eingebaut. Der Neubau wird nach den Standards von Minergie-P-Eco und Nachhaltiges Bauen Schweiz erstellt. Die bestehenden Gebäude werden nach der Sanierung dem Standard Minergie-Eco entsprechen.

### Platz für 19 Klassen

Künftig wird die Volksschule Stöckacker Platz für 19 Klassen bieten. Das sind 11 Klassen mehr als heute. Wie bisher werden Kinder vom Kindergarten bis in die 6. Klasse in der Schule Stöckacker unterrichtet.

### Baukredit von 65,8 Millionen Franken

Für die Gesamtsanierung und Erweiterung der Volksschule Stöckacker wird den Stimmberechtigten ein Kredit in der Höhe von 65,8 Millionen Franken beantragt. Die Bauarbeiten sollen im vierten Quartal 2024 beginnen und dauern voraussichtlich knapp vier Jahre. Während der Sanierung der bestehenden Gebäude können die Schulkinder bereits im Neubau unterrichtet werden.



### Abstimmungsempfehlung des Stadtrats

Der Stadtrat empfiehlt den Stimmberechtigten, die Vorlage anzunehmen.

# Die Ausgangslage

**Im Einzugsgebiet der Volksschule Stöckacker werden in den kommenden Jahren viele neue Wohnungen gebaut. Auf dem Areal der Schule soll deshalb ein zusätzliches Schulgebäude erstellt werden. Die bestehenden vier Schulbauten sind sanierungsbedürftig und bieten kein zeitgemässes Lernumfeld mehr.**

Die Volksschule Stöckacker liegt im Stadtteil Bümpliz-Oberbottigen im gleichnamigen Quartier Stöckacker an der Bienenstrasse 5 bis 11. Zur Schulanlage gehören vier pavillonartige Bauten. In zwei Gebäuden befinden sich Klassenzimmer und Fachräume. In einem weiteren Trakt ist die Turnhalle mit Garderoben untergebracht. Das kleinste der Gebäude wird als Quartiertreff genutzt. Ein gedeckter Aussengang verbindet die vier Bauten miteinander. Zum Schulareal gehört auch ein weitläufiger Aussenraum mit mehreren Pausenplätzen und einem grossen Rasenfeld. Die Schule bietet heute Platz für acht Klassen vom Kindergarten bis zur 6. Klasse.

## Anzahl Schulkinder steigt

In den nächsten Jahren sind im Einzugsgebiet der Volksschule Stöckacker verschiedene Wohnbauprojekte geplant (siehe Kasten) und es muss davon ausgegangen werden, dass die Anzahl Schulkinder in Zukunft deutlich ansteigen wird. Auf dem Areal der Schule soll deshalb ein zusätzliches Schulgebäude erstellt werden. Weitere Massnahmen zur Schaffung von mehr Schulraum im betroffenen Schulkreis sind geplant oder wurden bereits umgesetzt.

## ESP Ausserholligen

Die Volksschule Stöckacker liegt unmittelbar neben dem kantonalen Entwicklungsschwerpunkt (ESP) Ausserholligen (siehe Vorlage «Öffentliche Infrastruktur im Entwicklungsschwerpunkt Ausserholligen: Rahmenkredit»). Im ESP Ausserholligen sind verschiedene grosse Bauprojekte in Planung. Unter anderem soll auf dem Areal Weyermannshaus West ein neues Quartier mit vielen Wohnungen realisiert werden. Das Unternehmen Energie Wasser Bern will auf seinem Areal innerhalb des ESP einen neuen Hauptsitz und zusätzlich rund 220 Wohnungen bauen. Ausserhalb des ESP soll die Siedlung Meienegg im Gebiet Stöckacker Nord verdichtet werden.

## Grosser Sanierungsbedarf

Die bestehenden Gebäude der Schulanlage Stöckacker wurden in den Jahren 1954/55 gebaut und sind im Inventar der städtischen Denkmalpflege als schützenswert eingestuft. Seit der Erstellung vor siebzig Jahren sind lediglich kleinere Sanierungs- und Anpassungsarbeiten ausgeführt worden. Die Gebäude weisen heute



Die Schulanlage Stöckacker wurde in den Jahren 1954/55 erstellt. Heute befinden sich die Bauten in einem schlechten Zustand. Das Foto zeigt eines der beiden Gebäude, in welchen sich Klassenzimmer und Fachräume befinden.



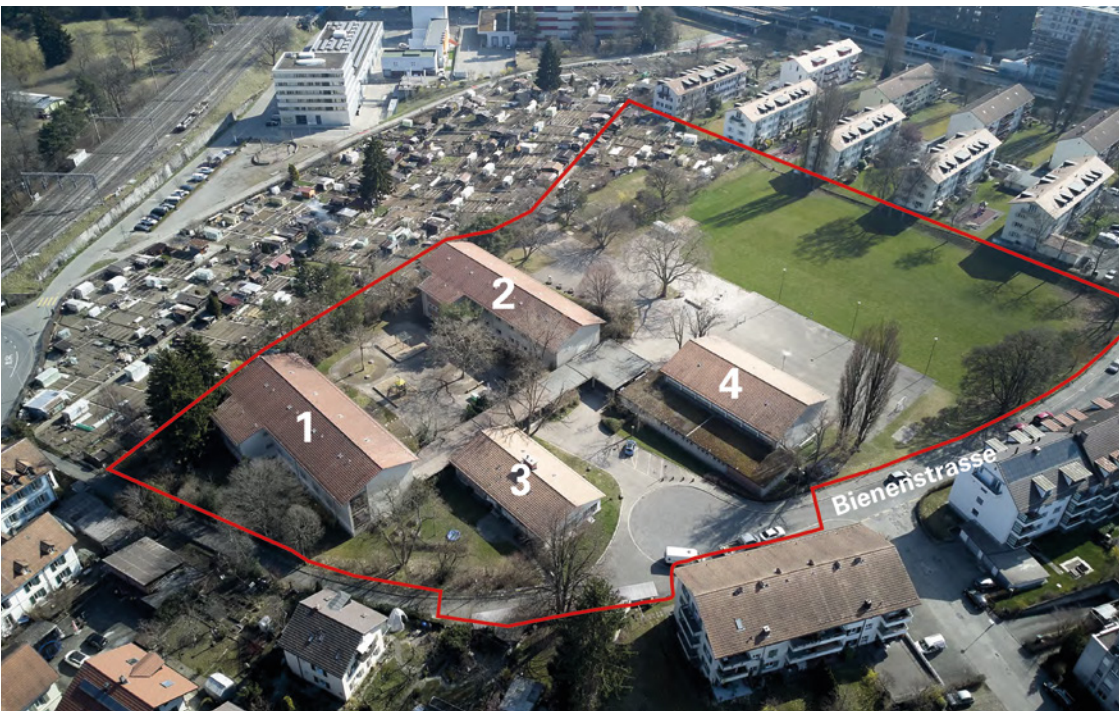
wesentliche bauliche Mängel auf und müssen saniert werden. Überdies bieten sie kein zeitgemässes Lernumfeld mehr.

### Architekturwettbewerb durchgeführt

Für die Gesamtsanierung und Erweiterung der Volksschule Stöckacker führte die Stadt Bern 2020 einen Architekturwettbewerb durch. Gewonnen hat das Projekt «KAPLA» des Teams Schmid Ziörjen Architektenkollektiv aus Zürich. Das Projekt musste kurze Zeit später überarbeitet werden: Neue Prognosen hatten gezeigt, dass mit einem stärkeren Anstieg der Anzahl Schulkinder zu rechnen ist als bisher erwartet worden war. Es wurde deshalb entschieden, das neue Schulgebäude ein Geschoss höher zu bauen als zunächst geplant.

### Übersichtsplan Schulanlage Stöckacker

- 1 und 2 Schulgebäude mit Klassenzimmern
- 3 Quartiertreff
- 4 Turnhallentrakt
- Projektperimeter



# Das Projekt

**Um mehr Schulraum zu schaffen, wird auf dem Areal der Volksschule Stöckacker ein zusätzliches Schulgebäude erstellt. Es handelt sich um einen kompakten, fünfstöckigen Bau mit einem Tragwerk aus Holz. Die bestehenden Gebäude der Schule werden saniert und energetisch aufgewertet.**

Die Gesamtanierung und Erweiterung der Volksschule Stöckacker umfasst folgende Massnahmen:

- Bau eines zusätzlichen Schulgebäudes
- Sanierung der bestehenden Gebäude
- Aufwertung des Aussenraums

Mit dem neuen Schulgebäude wird die Volksschule Stöckacker Platz für 19 Klassen bieten. Das sind 11 Klassen mehr als heute. Wie bisher werden Kinder vom Kindergarten bis in die 6. Klasse in der Volksschule Stöckacker unterrichtet.

## **Quadratischer, kompakter Neubau**

Das neue Schulgebäude ist ein fünfstöckiger, quadratischer und kompakter Bau mit einer Tragstruktur aus Holz. Der Neubau ist so konzipiert, dass er keine tragenden Innenwände aufweist. Bei sich verändernden Raumbedürfnissen wird es daher möglich sein, die Räume neu anzuordnen. Vier Terrassen können als Pausenplatz oder als Freiluft-Klassenzimmer genutzt werden. Der Neubau wird in Anlehnung an die Standards Minergie-P-Eco und Nachhaltiges Bauen Schweiz (siehe jeweils Fachbegriffe) erstellt.

## **Nutzung und Standort des Neubaus**

Im ersten Obergeschoss wird sich die Tagesbetreuung für Schulkinder befinden, in den weiteren Stockwerken Klassenzimmer der Regel- und Ganztageschule sowie Gruppen- und Fachräume. Im Untergeschoss wird eine Turnhalle eingebaut. Weiter wird das neue Gebäude Platz bieten für eine Schulbibliothek und Arbeitsräume für die Lehrpersonen. Geplant ist, den Neubau am östlichen Rand des Schulareals zu erstellen. Dadurch – sowie dank der kompakten Bauweise des Neubaus – wird die Freifläche auf dem Schulareal bestmöglich erhalten. Der Nachteil der gewählten Platzierung ist, dass im angrenzenden Familiengartenareal rund ein Dutzend Gärten aufgehoben werden müssen.

## **Klassenzimmer mit Gruppenräumen**

Die vier bestehenden Gebäude werden umfassend saniert. Um Klassenzimmer und Gruppenräume miteinander zu verbinden, werden zusätzliche Türen eingebaut. Wo es räumlich und betrieblich nötig ist, werden einzelne neue Wände in Leichtbauweise eingezogen. Die klare Grundrissstruktur in den Schulgebäuden – ein Korridor mit der Aufreihung der Klassenzimmer – bleibt dabei erhalten.



Das neue Schulgebäude ist ein kompakter, fünfstöckiger Bau. Im Erdgeschoss wird sich die Tagesbetreuung für Schulkinder befinden, in den oberen Stockwerken die Klassenzimmer sowie Gruppen- und Fachräume. Im Untergeschoss wird eine Turnhalle eingebaut.

### **Bessere Wärmedämmung**

Um den Energieverbrauch in den bestehenden Gebäuden zu senken, sind verschiedene Massnahmen vorgesehen. So werden jeweils das Dach und der Dachboden sowie weitere Gebäudeteile besser gedämmt. Die Fenster erhalten eine neue Verglasung oder werden ganz ersetzt. Weiter werden alle Räume mit LED-Lampen ausgestattet. Die bestehenden Gebäude werden in Anlehnung an den Standard von Minerergie-Eco saniert.

### **Weitere Sanierungsmassnahmen**

Die WC- und Duschanlagen werden in den bestehenden Gebäuden vollständig erneuert, die Haustechnik grösstenteils ersetzt. Die Böden aus der Bauzeit sollen möglichst erhalten bleiben, nicht mehr intakte Stellen werden repariert oder ersetzt. Innen und aussen erhalten die Gebäude einen neuen Anstrich. Dabei sollen die ursprünglichen Farbtöne aus der Zeit der Erstellung der Schulgebäude verwendet werden. Die an vielen Stellen beschädigten Lamellenstoren, die als Sonnenschutz dienen, werden ersetzt. Wo nötig, werden Massnahmen zur Erdbebenertüchtigung umgesetzt. Nach der Sanierung wird die gesamte Schulanlage Stöckacker – auch der Aussenraum – hindernisfrei gestaltet sein.

### **Fernwärme und Sonnenenergie**

Die Gasheizung in den bestehenden Gebäuden wird ausgebaut und die gesamte Schulanlage ans Fernwärmenetz angeschlossen. Mit der Fernwärme kann sowohl geheizt als auch das Warmwasser bereitgestellt werden. Auf den

Dächern der bestehenden Gebäude sowie des Neubaus werden Photovoltaikanlagen installiert. Das Flachdach des Neubaus wird zusätzlich begrünt, ebenso neu das Flachdach des Gangs, der die bestehenden Gebäude verbindet.

### **Weitere ökologische Massnahmen**

Im Sinne einer Low-Tech-Lösung erhalten unter anderem die Unterrichtszimmer keine mechanische Lüftung. Im Weiteren wird das Regenwasser, das auf die Dächer fällt, nicht dem Abwasser zugeführt, sondern in eine Versickerungsanlage unter der Rasenfläche geleitet. Angedacht ist zudem, die Ostfassaden der beiden bestehenden Schulgebäude zu begrünen.

### **Kunst und Bau**

Im Rahmen eines Kunstprojekts werden die Fensterscheiben des Verbindungsgangs bearbeitet: Sie erhalten eine irisierende Farbschicht und werden dadurch in den Farben des Regenbogens schimmern. Die Absicht der Künstlerin Esther Mathis ist es, einen Raum zu schaffen, in dem sich die Schulkinder auch an grauen Tagen gerne aufhalten. Die bestehenden Kunstwerke – ein Wandbild an der Aussenwand des Turnhallentrakts sowie ein grosses Buntglasfenster in einem der bestehenden Schulgebäude – werden restauriert.

### **Aufwertung des Aussenraums**

Der Aussenraum wird aufgewertet und soll auch künftig der gesamten Quartierbevölkerung zur Verfügung stehen. Es ist davon auszugehen, dass durch die Bauvorhaben im benachbarten



Die Visualisierung zeigt eine Aussenterrasse des Neubaus. Insgesamt wird der Neubau über vier Terrassen verfügen. Diese können als Pausenplatz oder als Freiluft-Klassenzimmer genutzt werden.

Entwicklungsschwerpunkt Ausserholligen die Nachfrage nach Freiräumen steigen wird. Geplant ist unter anderem, zusätzliche Spielgeräte sowie mehr Sitzgelegenheiten aufzustellen. Die Asphaltböden werden teilweise entsiegelt und der Anteil an naturnaher und biodiverser Fläche wird erhöht. Zudem werden zusätzliche Bäume und neue Hecken gepflanzt.

### **Zufahrt und Parkplätze**

Damit der Neubau für die Anlieferung von Essen und im Notfall auch für die Rettungsdienste erreichbar ist, wird ein bestehender Fussweg ausgebaut. Demgegenüber wird der Wendekreis an der Bienenstrasse bei der Zufahrt zum Schularéal leicht verkleinert. Die vier Parkplätze, die sich im Wendekreis in der blauen Zone befinden, werden zugunsten von zusätzlichen Veloabstellplätzen aufgehoben. Insgesamt werden neu 120 Abstellplätze zur Verfügung stehen. Für Tretroller wird es 85 Plätze geben. Im Weiteren sind vier normale Autoparkplätze und ein Parkplatz für Personen mit Behinderungen geplant.

### **Schulunterricht während Bauzeit**

Die Bauarbeiten werden in zwei Etappen ausgeführt: Zuerst wird der Neubau erstellt und anschliessend werden die bestehenden Gebäude saniert. Die Etappierung hat den Vorteil, dass die Schulkinder nicht auf andere Schulorte ausweichen müssen. Während der Sanierung der bestehenden Gebäude können die Kinder im Neubau unterrichtet werden. Für den Werkunterricht wird für diese Zeit ein provisorischer Modulbau aufgestellt, der bereits an anderen Standorten zum Einsatz kam. Absperrungen und Trennwände werden die Sicherheit der Schulkinder während der Bauzeit gewährleisten.

### **Klimaschutz und Nachhaltigkeit**

Der Bau und der Betrieb von zusätzlichen Gebäuden bedeuten eine zusätzliche Umweltbelastung. Bei der Ausarbeitung des vorliegenden Projekts wurde darauf geachtet, die Belastungen möglichst gering zu halten. So verfügt der Neubau über einen kompakten Grundriss, ist zu grossen Teilen aus Holz gebaut und wird im Betrieb energieeffizient sein. Die bestehenden Gebäude werden energetisch saniert und im Sinne einer Low-Tech-Lösung nur teilweise mit einer mechanischen Lüftung ausgestattet. Die gesamte Schulanlage wird künftig mit Fernwärme geheizt und auf den Dächern werden Photovoltaikanlagen installiert. Der Anteil an naturnahen Flächen wird erhöht und das Regenwasser auf den Dächern einer Versickerungsanlage zugeführt. Insgesamt entsprechen die Massnahmen des Projekts den Zielsetzungen des städtischen Klimareglements.



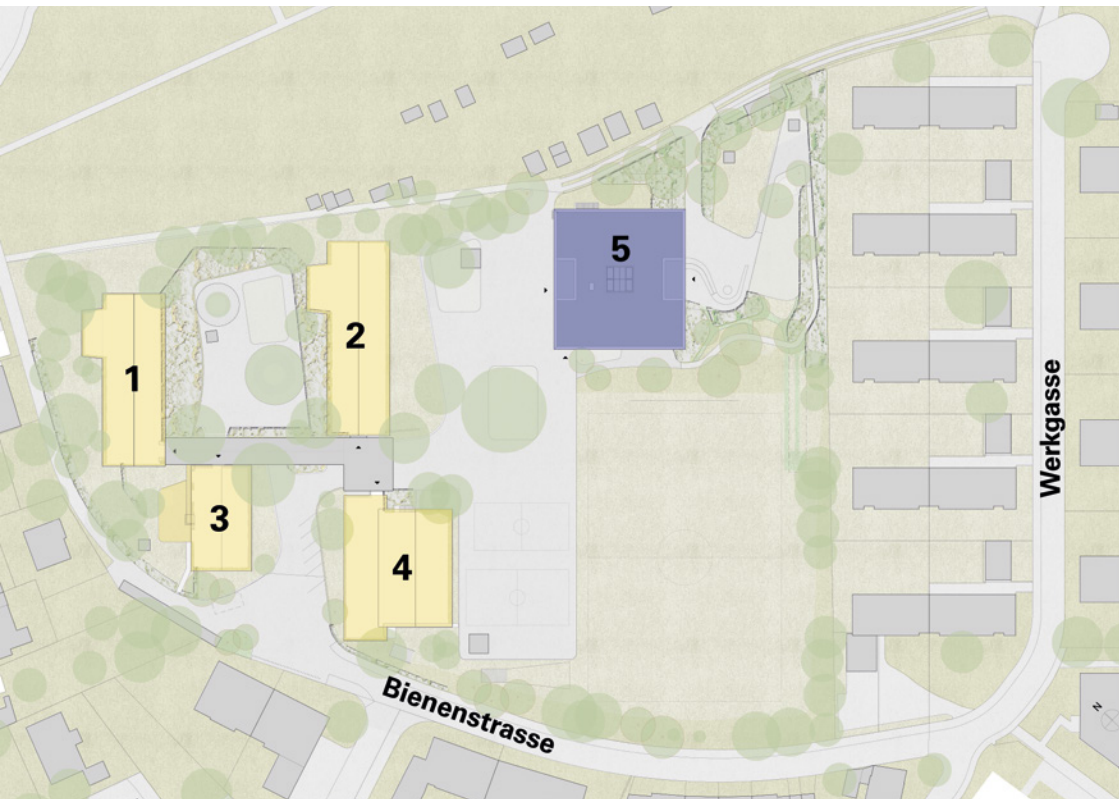
## Termine

Die Bauarbeiten dauern voraussichtlich knapp vier Jahre.

- Baubeginn Neubau: 4. Quartal 2024
- Bezug Neubau: 2. Quartal 2027
- Beginn Sanierung bestehende Gebäude: 3. Quartal 2027
- Bezug bestehende Gebäude: 3. Quartal 2028

Der Plan zeigt die Schulanlage Stöckacker nach der Sanierung und Erweiterung.

- |         |                                 |
|---------|---------------------------------|
| 1 und 2 | Schulgebäude mit Klassenzimmern |
| 3       | Quartiertreff                   |
| 4       | Turnhallentrakt                 |
| 5       | Neubau                          |



# Kosten und Finanzierung

**Für die Gesamtsanierung und Erweiterung der Volksschule Stöckacker wird den Stimmberechtigten ein Baukredit in der Höhe von 65,8 Millionen Franken beantragt. Darin enthalten sind sämtliche Kosten des Projekts inklusive eines Zuschlags für Kostenungenauigkeiten von rund zehn Prozent.**

Die Anlagekosten für die Gesamtsanierung und Erweiterung der Volksschule Stöckacker betragen 60,5 Millionen Franken. Darin enthalten sind sämtliche Massnahmen für die Sanierung der bestehenden Gebäude und die Erstellung des Neubaus. Auch die Ausstattung für die Tagesbetreuung für Schulkinder und die neuen Schulräume sowie die Umgebungsarbeiten sind im Betrag berücksichtigt. Die unten stehende Tabelle zeigt, wie sich die Kosten gemäss Baukostenplan (siehe Fachbegriffe) verteilen.

## **Baukredit von 65,8 Millionen Franken**

Den Stimmberechtigten wird ein Baukredit in der Höhe von 65,8 Millionen Franken vorgelegt. Der Kredit setzt sich zusammen aus den Anlagekosten inklusive eines Zuschlags für Kostenungenauigkeiten von rund zehn Prozent. Ein

vom Stadtrat bewilligter Projektierungskredit in der Höhe von 6,3 Millionen Franken ist im Baukredit enthalten.

## **Zusätzliche Heiz- und Betriebskosten**

Aufgrund des Neubaus ergeben sich für die Stadt Bern zusätzliche Heiz- und Betriebskosten in der Höhe von 460 000 Franken pro Jahr. Heute liegen diese für die Volksschule Stöckacker bei jährlich 277 000 Franken.

## **Entnahme aus Spezialfinanzierung**

Für die Gesamtsanierung und Erweiterung der Volksschule Stöckacker können rund 4,4 Millionen Franken aus der städtischen Spezialfinanzierung Schulbauten entnommen werden. Die Mittel dienen zur Abfederung der Abschreibungskosten nach Abschluss der Bauarbeiten.

## **Baukosten** (gemäss Baukostenplan BKP)

		Fr.
BKP 1	Vorbereitung	4 300 000.00
BKP 2	Gebäude	39 800 000.00
BKP 3	Betriebseinrichtungen	1 600 000.00
BKP 4	Umgebung	4 400 000.00
BKP 5	Baunebenkosten (inklusive Honorare Bauherrschaft und Reserven)	7 200 000.00
BKP 9	Ausstattung	3 200 000.00
<b>Total Anlagekosten</b>		<b>60 500 000.00</b>
Zuschlag Kostenungenauigkeit	(rund 10 Prozent auf BKP 1–4 und BKP 9)	5 300 000.00
<b>Baukredit</b>		<b>65 800 000.00</b>



Das bedeutet, dass während 25 Jahren jährlich 177 400 Franken aus der Spezialfinanzierung entnommen und als ausserordentlicher Ertrag in der städtischen Erfolgsrechnung verbucht werden können. Die Spezialfinanzierung Schulbauten wurde mit Ertragsüberschüssen aus den städtischen Jahresrechnungen 2015 bis 2018 geüffnet.

# Das sagt der Stadtrat

## Argumente aus der Stadtratsdebatte

### Für die Vorlage

+ Die Volksschule Stöckacker ist sanierungsbedürftig.

---

+ Im Gebiet der Volksschule Stöckacker werden viele neue Wohnungen gebaut. Die Zahl der Schulkinder wird dadurch in den nächsten Jahren steigen. Eine Erweiterung der Schule ist deshalb notwendig.

---

+ Mit Fernwärme, Solaranlagen, den Standards Minergie-P-Eco und Nachhaltiges Bauen Schweiz sowie mit einer Begrünung der Dächer und der Entsiegelung weiterer Flächen wird viel Gewicht auf ökologische Nachhaltigkeit gelegt.

---

+ Die Schulanlage bleibt Treffpunkt und Freizeitort für das Quartier.

---

### Gegen die Vorlage

Es wurden keine Argumente gegen die Vorlage vorgebracht.



### Abstimmungsergebnis im Stadtrat

Ja	68
Nein	0
Enthaltungen	0



Das vollständige Protokoll der Stadtratssitzung vom 15. Februar 2024 ist einsehbar unter [www.bern.ch/stadtrat/sitzungen](http://www.bern.ch/stadtrat/sitzungen).

# Antrag und Abstimmungsfrage

## Antrag des Stadtrats vom 15. Februar 2024

1. Für die Gesamtsanierung und Erweiterung der Volksschule Stöckacker wird ein Baukredit von Fr. 65 800 000.00 zulasten der Investitionsrechnung, Konto RB620-22056, bewilligt. Der Projektierungskredit in der Höhe von Fr. 6 300 000.00 ist im Baukredit enthalten.
2. Zur teilweisen Finanzierung der Abschreibungen der Gesamtsanierung und Erweiterung der Volksschule Stöckacker werden Fr. 4 435 000.00 in der Spezialfinanzierung Schulbauten reserviert. Ab Inbetriebnahme werden während 25 Jahren jährlich Fr. 177 400.00 der Spezialfinanzierung entnommen.
3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Die Stadtratspräsidentin:  
Valentina Achermann

Die Stv. Ratssekretärin:  
Jacqueline Cappis

Haben Sie Fragen zur Vorlage?  
Auskunft erteilt

Hochbau Stadt Bern  
Bundesgasse 33  
3011 Bern

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

## Abstimmungsfrage

Wollen Sie die Vorlage «Gesamtsanierung und Erweiterung Volksschule Stöckacker: Baukredit» annehmen?

## Rechtsmittelbelehrung

Gegen den Inhalt der vorliegenden Abstimmungsbotschaft kann innert 10 Tagen ab der Zustellung Beschwerde erhoben werden. Gegen die Abstimmung kann innert 30 Tagen nach der Abstimmung Beschwerde eingereicht werden. Eine Beschwerde muss einen Antrag, die Angabe von Tatsachen und Beweismitteln, eine Begründung sowie eine Unterschrift enthalten und im Doppel eingereicht werden.

Beschwerden sind zu richten an: Regierungstatthalteramt Bern-Mittelland, Poststrasse 25, 3071 Ostermundigen.



## Schulraumprovisorium auf dem Gaswerkareal: Baukredit

Die Fachbegriffe	<b>32</b>
Das Wichtigste in Kürze	<b>33</b>
Die Ausgangslage	<b>34</b>
Das Projekt	<b>36</b>
Kosten und Finanzierung	<b>40</b>
Das sagt der Stadtrat	<b>41</b>
Antrag und Abstimmungsfrage	<b>42</b>



# Die Fachbegriffe

## Minergie-Eco

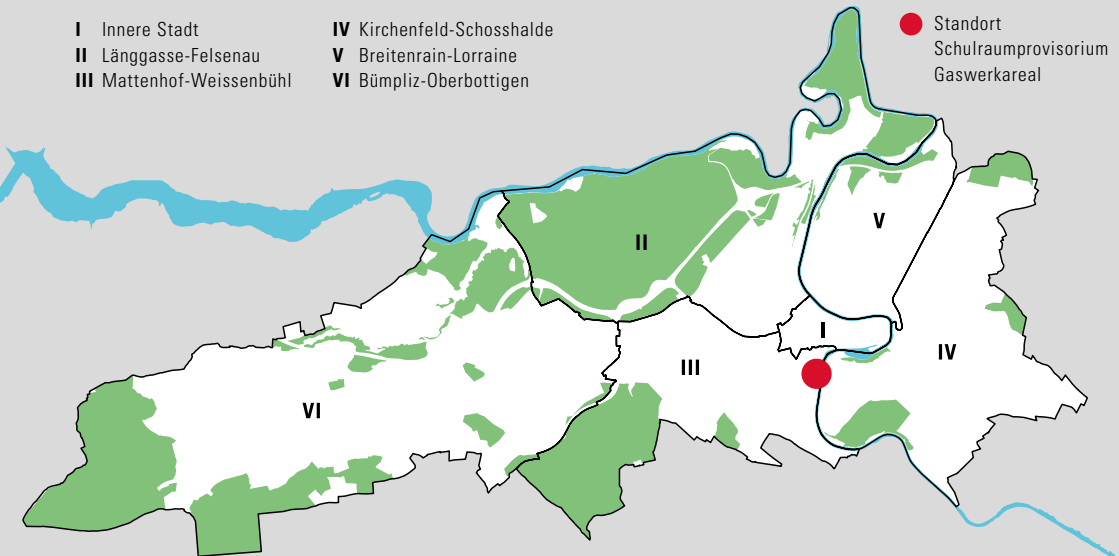
Minergie ist eine geschützte Marke für nachhaltiges Bauen. Damit werden Neu- oder Umbauten in Bezug auf Energieeffizienz zertifiziert. An Minergie-Eco-Bauten werden zusätzliche Anforderungen punkto Ökologie und Gesundheit gestellt. So wird beispielsweise Wert gelegt auf eine umweltfreundliche Herstellung der Baustoffe und auf möglichst schadstofffreie Materialien.

## Baukostenplan

Im Baukostenplan werden für die Erstellung von Kostenvoranschlägen und für die Bauabrechnung alle Kosten eines Bauprojekts erfasst. Der Baukostenplan ist in neun Hauptgruppen unterteilt und deckt alle am Bau vorkommenden Arbeitsbereiche ab.

- |                           |                            |
|---------------------------|----------------------------|
| I Innere Stadt            | IV Kirchenfeld-Schosshalde |
| II Länggasse-Felsenau     | V Breitenrain-Lorraine     |
| III Mattenhof-Weissenbühl | VI Bümpliz-Oberbottigen    |

- Standort  
Schulraumprovisorium  
Gaswerkareal



## Das Wichtigste in Kürze

**Auf dem Gaswerkareal soll ein Schulraumprovisorium erstellt werden. Dieses soll zuerst der Volksschule Kirchenfeld als Ersatzstandort dienen, anschliessend der Volksschule Sulgenbach. Beide Schulen müssen saniert werden. Das Provisorium umfasst zwei Modulbauten, eine Traglufthalle und ein Garderobengebäude. Den Stimmberechtigten wird ein Baukredit von 23,4 Millionen Franken beantragt.**

Die Volksschule Kirchenfeld wird ab Sommer 2025 saniert, die Volksschule Sulgenbach voraussichtlich ab dem Jahr 2028. Für beide Schulen muss während der Bauzeit ein Ersatzstandort zur Verfügung stehen. Zuletzt war vorgesehen, die Kinder der Volksschule Kirchenfeld im Schulhaus Enge zu unterrichten. Weil der Baustart im Kirchenfeld jedoch aufgrund von juristischen Verfahren verzögert wurde, fällt diese Lösung weg. Das Schulhaus Enge wird ab dem kommenden Schuljahr für Kinder aus dem dortigen Schulkreis Länggasse-Felsenau benötigt.

### Ein Ersatzstandort für zwei Schulen

Die Suche nach einem alternativen Ersatzstandort gestaltete sich anspruchsvoll. Andere städtische Liegenschaften respektive Schulhäuser stehen nicht zur Verfügung und geeignete Zuminen konnten nicht gefunden werden. Der Bau eines Schulraumprovisoriums auf dem Gaswerkareal erwies sich schliesslich als gute und praktikable Lösung. Aufgrund der Lage kann der Schulraum später auch als Ersatzstandort für die Volksschule Sulgenbach genutzt werden.

### Modulbauten aus Holz

Das Schulraumprovisorium umfasst zwei dreistöckige Schulgebäude sowie eine Traglufthalle und ein Garderobengebäude für den Turnunterricht. Die Schulgebäude werden in Modulbauweise aus Holz erstellt. Die Stadt Bern hat gute Erfahrungen mit solchen Bauten gemacht. Zurzeit stehen im Wyssloch und im Brünnenpark

Schulraumprovisorien in Holzmodulbauweise. Die Schulgebäude, die Traglufthalle und das Garderobengebäude können nach der Nutzung abgebaut und an einem anderen Standort eingesetzt werden. Für die Pausen werden auf dem Schulareal unter anderem ein Hartplatz für Ballspiele sowie Tischtennistische bereitgestellt. Das Provisorium wird Platz für zwölf Klassen und eine Tagesbetreuung für Schulkinder bieten. Um den Schulweg zu verkürzen, ist der Bau einer provisorischen Treppe geplant, die von der Monbijoubücke zum Gaswerkareal führt.

### Keine Verzögerung bei Arealentwicklung

Das Grundstück, auf dem der provisorische Schulraum erstellt werden soll, gehört der Stadt Bern und liegt nördlich des Jugend- und Kulturzentrums Gaskessel. Die geplante Entwicklung des Gaswerkareals zu einem neuen Stadtquartier wird durch das Provisorium nicht behindert. Das betroffene Grundstück soll erst in einer letzten Etappe bebaut werden.

### Abstimmung über Baukredit

Für die Erstellung des Schulraumprovisoriums wird den Stimmberechtigten ein Baukredit in der Höhe von 23,4 Millionen Franken beantragt. Geplant ist, mit den Bauarbeiten im September 2024 zu starten. Ab Beginn des Schuljahres 2025/26 soll das Provisorium für sechs bis acht Jahre genutzt werden.



### Abstimmungsempfehlung des Stadtrats

Der Stadtrat empfiehlt den Stimmberechtigten, die Vorlage anzunehmen.

# Die Ausgangslage

**Die Volksschule Kirchenfeld wird ab Sommer 2025 saniert und erweitert. Weil die Arbeiten nicht unter laufendem Schulbetrieb durchgeführt werden können, soll auf dem Gaswerkareal ein Schulraumprovisorium erstellt werden. Dieses kann später auch von der Volksschule Sulgenbach genutzt werden.**

Die Volksschule Kirchenfeld an der Aegertenstrasse 46 wird in den kommenden Jahren umfassend saniert und erweitert. Geplant ist, mit den Bauarbeiten im Sommer 2025 zu starten. Auch bei der Volksschule Sulgenbach an der Eigerstrasse 38 stehen in absehbarer Zeit Arbeiten an. Voraussichtlich ab dem Jahr 2028 sollen das Hauptgebäude der Schule saniert sowie die Turnhalle erneuert werden. An beiden Schulen werden Kinder bis zur 6. Klasse unterrichtet.

## Ersatzstandorte nötig

Die umfangreichen Bauarbeiten unter laufendem Schulbetrieb durchzuführen, ist an beiden Schulen nicht möglich. Auch das Aufstellen von Ersatzräumen auf dem Schulareal stellt keine Option dar. Dazu weisen beide Schulareale nicht genügend Aussenfläche auf. Für die Zeit der Bauarbeiten muss deshalb sowohl für die Volksschule Kirchenfeld als auch für die Volksschule Sulgenbach ein Ersatzstandort zur Verfügung stehen.

## Verzögerung wegen Beschwerden

Im September 2016 genehmigten die Stimmberechtigten der Stadt Bern einen Baukredit in der Höhe von rund 46 Millionen Franken für die Sanierung und Erweiterung der Volksschule Kirchenfeld. Der Beginn der Bauarbeiten musste jedoch aufgrund von Einsprachen und Beschwerden mehrmals verschoben werden. Inzwischen fielen alle juristischen Entscheide zugunsten der Stadt Bern aus. Die Baubewilligung für die Sanierung und Erweiterung der Volksschule Kirchenfeld ist rechtskräftig und das Bauprojekt kann umgesetzt werden. Für die Sanierung der Volksschule Sulgenbach wird den Stimmberechtigten zu gegebener Zeit ein separater Baukredit beantragt.

## Wegen Verzögerung: Wegfall Ersatzstandort

Weil die Bauarbeiten an der Volksschule Kirchenfeld später starten als ursprünglich beabsichtigt, fiel der vorgesehene Ersatzstandort weg: Geplant war, die Kinder während der Bauarbeiten im Schulhaus Enge zu unterrichten. Ab dem kommenden Schuljahr wird dieses jedoch für Kinder aus dem dortigen Schulkreis Länggasse-Felsenau benötigt. Auch hätte die grosse Distanz zum Schulhaus Enge einen Transport per Schulbus nötig gemacht, was keine optimale Lösung gewesen wäre.

## Anspruchsvolle Suche

Die Suche nach einem alternativen Ersatzstandort für die Volksschule Kirchenfeld gestaltete sich anspruchsvoll. Andere städtische Liegenschaften respektive Schulhäuser stehen nicht zur Verfügung. Geeignete Räumlichkeiten, die gemietet werden könnten, wurden nicht gefunden. Wesentliche Gründe hierfür waren der grosse Flächenbedarf der Schule, fehlende Aussenräume und Unsicherheiten bezüglich des Mietbeginns aufgrund des juristischen Verfahrens. Die Möglichkeit, die Klassen auf verschiedene Standorte zu verteilen, wurde nach Gesprächen mit der Schulleitung aus betrieblichen und organisatorischen Gründen nicht weiterverfolgt.

## Auf stadteigenem Grundstück

Als realistische Lösung erwies sich schliesslich, auf dem Gaswerkareal ein Schulraumprovisorium zu erstellen. Das vorgesehene Grundstück ist unbebaut und befindet sich im Eigentum der Stadt Bern. Zu den Vorteilen dieser Lösung gehört, dass der provisorische Schulraum aufgrund seiner Lage später auch als Ersatzstandort für die Volksschule Sulgenbach genutzt werden kann. Nachteilig ist, dass sich für die Kinder der



Schulweg verlängert. Andere, näher gelegene unbebaute Flächen, die für ein Schulraumprovisorium genügend gross gewesen wären und zur Verfügung gestanden hätten, konnten aber nicht gefunden werden.

In den kommenden Jahren müssen die Volksschulen Kirchenfeld (blau markiert) und Sulgenbach (gelb markiert) saniert werden. Als Ersatzstandort während der Bauzeit soll ein Schulraumprovisorium auf dem Gaswerkareal (rot markiert) dienen.



# Das Projekt

**Das Schulraumprovisorium besteht aus zwei Schulgebäuden in Holzmodulbauweise, einer Traglufthalle und einem Garderobengebäude. Für die Pausen wird unter anderem ein Hartplatz für Ballspiele bereitgestellt. Von der Monbijoubücke zum Gaswerkareal ist der Bau einer provisorischen Treppe geplant.**

Für das Schulraumprovisorium auf dem Gaswerkareal sind folgende bauliche Massnahmen geplant:

- Erstellung von zwei Schulgebäuden in Modulbauweise
- Aufstellen einer Traglufthalle
- Bereitstellung von Aussenraum
- Bau einer provisorischen Treppe von der Monbijoubücke zum Gaswerkareal

Das Schulraumprovisorium wird Platz für zwölf Klassen und eine Tagesbetreuung für Schulkinder bieten.

## Schulgebäude aus Holz

Die Schulgebäude werden aus Holz in Modulbauweise erstellt. Geplant sind zwei dreigeschossige Gebäude mit grossen Fenstern und farbigen Sonnenstoren. Neben den Klassenzimmern werden Gruppen- und Fachräume sowie ein Mehrzweckraum erstellt. Weiter wird es eine Schulbibliothek und Arbeitsbereiche für die Lehrpersonen geben. Vorgesehen ist, dass die Räumlichkeiten sowohl von der Schule als auch von der Tagesbetreuung für Schulkinder genutzt werden. Dank der Doppelnutzung kann der Be-

darf an Fläche reduziert werden. Für die Tagesbetreuung für Schulkinder wird in einem der Schulgebäude zudem eine Küche eingebaut, in der gekühlt gelieferte Mahlzeiten aufbereitet werden können. Holzmodulbauten zeichnen sich durch hohen Komfort und Behaglichkeit in den Innenräumen aus.

## Gute Erfahrungen mit Modulbauten

Unter dem Begriff Modulbau sind vorfabrizierte Raummodule zu verstehen, die je nach Bedarf zusammengesetzt werden können. Nach der Nutzung können die Module demontiert, an einem anderen Standort wiederverwendet und bei Bedarf mit anderen Modulen neu kombiniert werden. Die Stadt Bern hat bisher gute Erfahrungen mit Modulbauten aus Holz gemacht. Zurzeit sind unter anderem im Wyssloch beim Egelsee und im Brünnenpark im Westen der Stadt Bern Schulraumprovisorien in Holzmodulbauweise in Betrieb. Modulbauten sind allerdings keine massgeschneiderten Gebäude, mit denen auf spezifische Anforderungen eines Schulbetriebs eingegangen werden kann.



Die Stadt Bern hat gute Erfahrungen gemacht mit Modulbauten aus Holz. Auf dem Foto sind zwei Gebäude des Schulraumprovisoriums Brünnen zu sehen.

### Traglufthalle und Garderobengebäude

Für den Turnunterricht werden auf dem provisorischen Schulareal eine Traglufthalle sowie ein Garderobengebäude aus Holz aufgestellt. Traglufthallen bestehen aus einem Turnhallenboden und einer Überdachung aus einer festen Membran, die durch leichten Überdruck in der Halle stabilisiert wird. Wie die Schulgebäude in Modulbauweise kann auch die Traglufthalle abgebaut und an einem anderen Standort wieder eingesetzt werden. Das Garderobengebäude kann ebenfalls demontiert und an einem anderen Ort wieder aufgebaut werden.

### Ökologische Massnahmen

Die beiden Schulgebäude werden den Standard Minergie-Eco (siehe Fachbegriffe) erfüllen. Auf den Dächern werden Photovoltaikanlagen installiert. Vorgesehen ist, dass Schulkinder im Rahmen einer Projektwoche zum Thema Sonnenenergie mithelfen, die Anlagen zu montieren. Neben den Photovoltaikanlagen werden die Dächer der Schulgebäude begrünt. Fürs Heizen

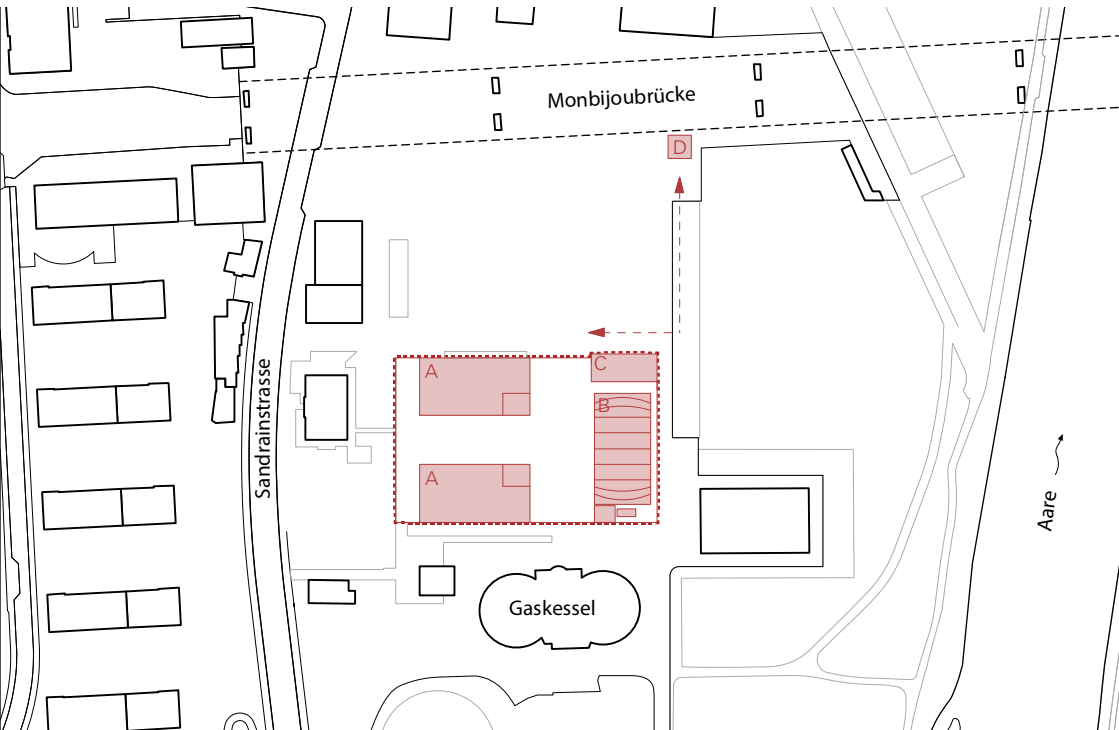
sowie zur Bereitstellung von Warmwasser wird eine Wärmepumpe eingesetzt. Das Warmwasser wird dezentral aufbereitet und nur in kleinen Mengen gespeichert. Dadurch können Energieverluste minimiert werden.

### Hartplatz und Tischtennistische

Der Aussenraum wird naturnah gestaltet. Für die Pausen werden unter anderem ein kleiner Hartplatz für Ballspiele sowie Tischtennistische bereitgestellt. Weiter ist geplant, für den Schulbetrieb zwei bis drei Autoabstellplätze zur Verfügung zu stellen. Auch für Velos und Tretroller sind ausreichend Abstellplätze vorgesehen. Die genaue Anzahl wird in der weiteren Projektierung festgelegt. Die provisorische Schulanlage wird hindernisfrei ausgestaltet sein.

### Situationsplan

- A Schulgebäude in Holzmodulbauweise
- B Traglufthalle für den Turnunterricht
- C Garderobengebäude
- D Treppe



### **Keine Behinderung der Arealentwicklung**

Das Schulraumprovisorium wird auf einem un bebauten Grundstück der Stadt Bern erstellt. Das Grundstück liegt nördlich des Jugend- und Kulturzentrums Gaskessel und hat eine Fläche von rund 4700 Quadratmetern. In den vergangenen Monaten fand auf dem Grundstück eine Altlastensanierung statt. Schadstoffbelasteter Boden wurde ausgehoben, entsorgt und durch neuen Baugrund ersetzt. Die geplante Entwicklung des Gaswerkareals – in den kommenden Jahren soll dort ein neues Stadtquartier gebaut werden – wird durch das Schulraumprovisorium nicht behindert. Die Fläche, auf der sich der provisorische Schulraum befinden wird, soll zuletzt bebaut werden.

### **Neue Treppe für kürzeren Schulweg**

Um den für die Kinder längeren Schulweg zu verkürzen, ist der Bau einer provisorischen Treppe geplant, die von der Monbijoubücke zum Gaswerkareal führt. Für die Schulwegsicherheit wird eine Arbeitsgruppe bestehend aus Eltern, Lehrpersonen und Fachleuten eingesetzt. Die Gruppe soll Massnahmen definieren, die anschliessend umgesetzt werden. Bereits fest steht, dass die Sicherheit auf der Monbijoubücke erhöht werden muss. Heute gibt es dort kein vom Veloverkehr abgetrenntes Trottoir. Im Weiteren werden Sicherheitsmassnahmen während der verschiedenen Bautätigkeiten auf und neben dem Gaswerkareal getroffen – beispielsweise während der Sanierung des Jugend- und Kulturzentrums Gaskessel.

### **In Betrieb ab Schuljahr 2025/26**

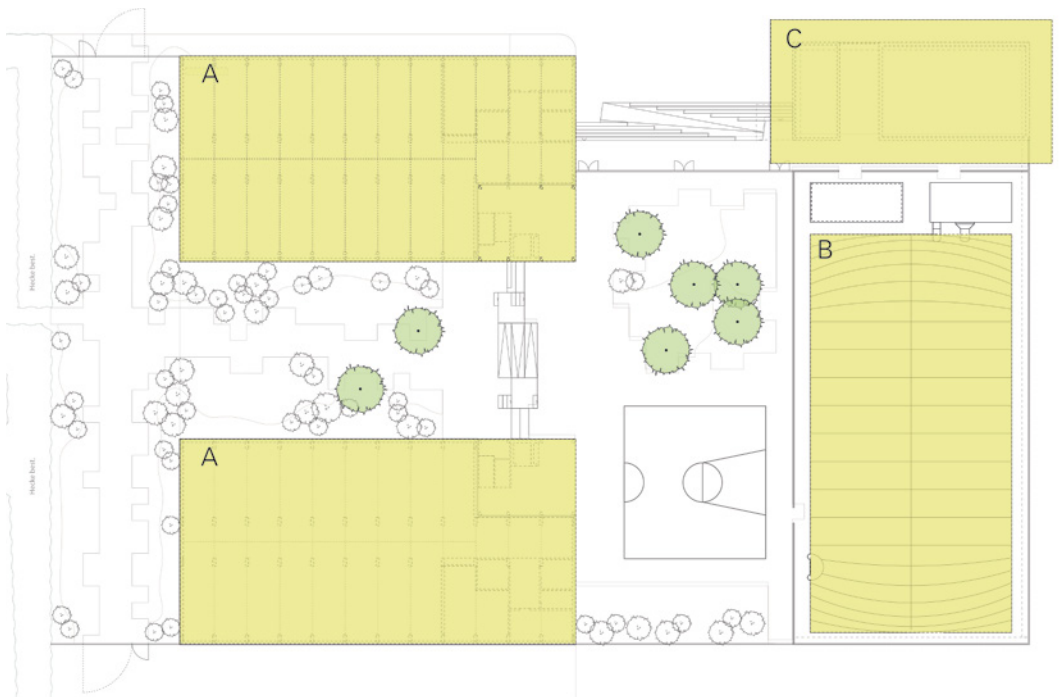
Vorgesehen ist, mit den Bauarbeiten für das Schulraumprovisorium im September 2024 zu starten. Zu Beginn des Schuljahres 2025/26 soll der provisorische Schulstandort in Betrieb gehen. Das Schulraumprovisorium wird voraussichtlich für eine Dauer von sechs bis acht Jahren genutzt werden. Rund drei Jahre wird es der Volksschule Kirchenfeld als Ersatzstandort dienen, anschliessend der Volksschule Sulgenbach.

### **Klimaschutz und Nachhaltigkeit**

Bauliche Massnahmen sind in der Regel mit negativen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden. Für die Erstellung des Schulraumprovisoriums wurden deshalb Bauweisen gewählt, welche diese möglichst gering halten sollen: Die beiden Schulgebäude und das Garderobengebäude werden aus dem nachwachsenden Rohstoff Holz gebaut. Die Schulgebäude, das Garderobengebäude und die Turnhalle können abgebaut und an einem anderen Standort wieder eingesetzt werden. Im Weiteren werden auf den Dächern der Schulgebäude Photovoltaikanlagen installiert, geheizt wird mit einer Wärmepumpe. Schliesslich haben die Sanierungen der Volksschulen Kirchenfeld und Sulgenbach das Ziel, im künftigen Betrieb die Umweltbelastung zu reduzieren. Insgesamt ist das Vorhaben, auf dem Gaswerkareal ein Schulraumprovisorium zu erstellen, mit den Zielsetzungen des städtischen Klimareglements vereinbar.

Der Plan zeigt das Schulraumprovisorium auf dem Gaswerkareal.

- A Schulgebäude in Holzmodulbauweise
- B Traglufthalle für den Turnunterricht
- C Garderobengebäude



# Kosten und Finanzierung

**Für die Erstellung des Schulraumprovisoriums auf dem Gaswerkareal wird den Stimmberechtigten ein Baukredit in der Höhe von 23,4 Millionen Franken beantragt. Darin enthalten sind sämtliche Kosten des Projekts inklusive eines Zuschlags für Kostenungenauigkeiten von rund zehn Prozent.**

Die Anlagekosten für die Erstellung des Schulraumprovisoriums auf dem Gaswerkareal betragen 21,5 Millionen Franken. In diesem Betrag enthalten sind auch der Bau der provisorischen Treppe von der Monbijoubrücke zum Gaswerkareal sowie der Kauf der Raummodule und der Traglufthalle. Weil ab einer Nutzungsdauer von mehr als drei Jahren ein Kauf günstiger als eine Miete ist, hat sich die Stadt Bern für den Kauf der Module und der Traglufthalle entschieden. Die unten stehende Tabelle zeigt, wie sich die Kosten gemäss Baukostenplan (siehe Fachbegriffe) verteilen.

## Einnahmen bei Weiterverkauf der Module

In den Anlagekosten nicht enthalten sind die Kosten für den Rückbau des Schulraumprovisoriums. Ebenfalls nicht eingerechnet sind die Einnahmen bei einem allfälligen Weiterverkauf der Raummodule oder der Traglufthalle. Nach sechs bis acht Jahren Nutzung haben die Module einen potenziellen Restwert von rund

7 Millionen Franken, die Traglufthalle inklusive Garderobengebäude einen Restwert von 500 000 bis 1 Million Franken.

## Baukredit von 23,4 Millionen Franken

Den Stimmberechtigten wird ein Baukredit in der Höhe von 23,4 Millionen Franken beantragt. Der Kredit setzt sich zusammen aus den Anlagekosten inklusive eines Zuschlags für Kostenungenauigkeiten von rund zehn Prozent. Ein vom Stadtrat bewilligter Projektierungskredit in der Höhe von knapp 2 Millionen Franken ist im Baukredit enthalten.

## Heiz- und Betriebskosten

Für den Betrieb des Schulraumprovisoriums ist mit Heiz- und Betriebskosten von jährlich rund 82 000 Franken zu rechnen. Gleichzeitig entfallen die schulbetrieblichen Heiz- und Betriebskosten der Volksschulen Kirchenfeld und Sulgenbach während der dortigen Bauarbeiten.

## Baukosten (gemäss Baukostenplan BKP)

		Fr.
BKP 1	Vorbereitung	1 300 000.00
BKP 2	Gebäude	16 400 000.00
BKP 2	Treppe Monbijoubrücke–Gaswerkareal	430 000.00
BKP 3	Betriebseinrichtungen	350 000.00
BKP 4	Umgebung	820 000.00
BKP 5	Baunebenkosten (inklusive Honorare Bauherrschaft und Reserven)	1 800 000.00
BKP 9	Ausstattung	400 000.00
<b>Total Anlagekosten</b>		<b>21 500 000.00</b>
Zuschlag Kostenungenauigkeit	(rund 10 Prozent auf BKP 1–4 und BKP 9)	1 900 000.00
<b>Baukredit</b>		<b>23 400 000.00</b>

# Das sagt der Stadtrat

## Argumente aus der Stadtratsdebatte

### Für die Vorlage

+ Die Volksschulen Kirchenfeld und Sulgenbach müssen saniert und ausgebaut werden. Während der Bauzeit auf dem Gaswerkareal ein Schulraumprovisorium zu erstellen, ist eine gute Lösung.

---

+ Das Schulraumprovisorium auf dem Gaswerkareal wird mit Modulbauten realisiert. Diese sind rasch einsatzbereit. Sie können nach dieser Nutzung abgebaut und andernorts eingesetzt oder weiterverkauft werden.

---

+ Der Schulweg wird durch begleitende Massnahmen verkehrssicher gestaltet.

---

+ Die im Rahmen des Schulraumprovisoriums nötige Öffnung des Areals wird in Rücksprache mit der Schulleitung, dem Quartier und dem Verein Gaskessel überprüft und nötigenfalls angepasst.

---

### Gegen die Vorlage

Es wurden keine Argumente gegen die Vorlage vorgebracht.



### Abstimmungsergebnis im Stadtrat

Ja	70	
Nein	0	
Enthaltungen	2	

Das vollständige Protokoll der Stadtratssitzung vom 14. März 2024 ist einsehbar unter [www.bern.ch/stadtrat/sitzungen](http://www.bern.ch/stadtrat/sitzungen).



# Antrag und Abstimmungsfrage

## Antrag des Stadtrats vom 14. März 2024

1. Für das Schulprovisorium im Gaswerkareal wird ein Baukredit von Fr. 23 400 000.00 zulasten der Investitionsrechnung, Konto RB620-22156, bewilligt. Der Projektierungskredit von Fr. 1 950 000.00 ist im Baukredit enthalten.
2. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Die Stadtratspräsidentin:  
Valentina Achermann

Die Ratssekretärin:  
Nadja Bischoff

## Abstimmungsfrage

Wollen Sie die Vorlage «Schulraumprovisorium auf dem Gaswerkareal: 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


## Rechtsmittelbelehrung

Gegen den Inhalt der vorliegenden Abstimmungsbotschaft kann innert 10 Tagen ab der Zustellung Beschwerde erhoben werden. Gegen die Abstimmung kann innert 30 Tagen nach der Abstimmung Beschwerde eingereicht werden. Eine Beschwerde muss einen Antrag, die Angabe von Tatsachen und Beweismitteln, eine Begründung sowie eine Unterschrift enthalten und im Doppel eingereicht werden.

Beschwerden sind zu richten an: Regierungstatthalteramt Bern-Mittelland, Poststrasse 25, 3071 Ostermundigen.







## Überbauungsordnung Wyler- ringstrasse 34, 36, 46 und 48 (Wifag-Areal)

Die Fachbegriffe	<b>46</b>
Das Wichtigste in Kürze	<b>47</b>
Die Ausgangslage	<b>48</b>
Die Inhalte der Überbauungsordnung	<b>50</b>
Der Überbauungsplan	<b>54</b>
Der Baulinienplan	<b>56</b>
Die Vorschriften zur Überbauungsordnung	<b>58</b>
Das sagt der Stadtrat	<b>65</b>
Antrag und Abstimmungsfrage	<b>66</b>

# Die Fachbegriffe

## Industrie- und Gewerbezone (IG)

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

## Lärmempfindlichkeitsstufen (ES)

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

## 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) sowie dem Nutzungszone-, dem Bauklassen-, dem Lärmempfindlichkeitsstufen- und dem Naturgefahrenplan. Über Änderungen der baurechtlichen Grundordnung befinden die Stimmberechtigten der Stadt Bern.

## Überbauungsordnung (ÜO)

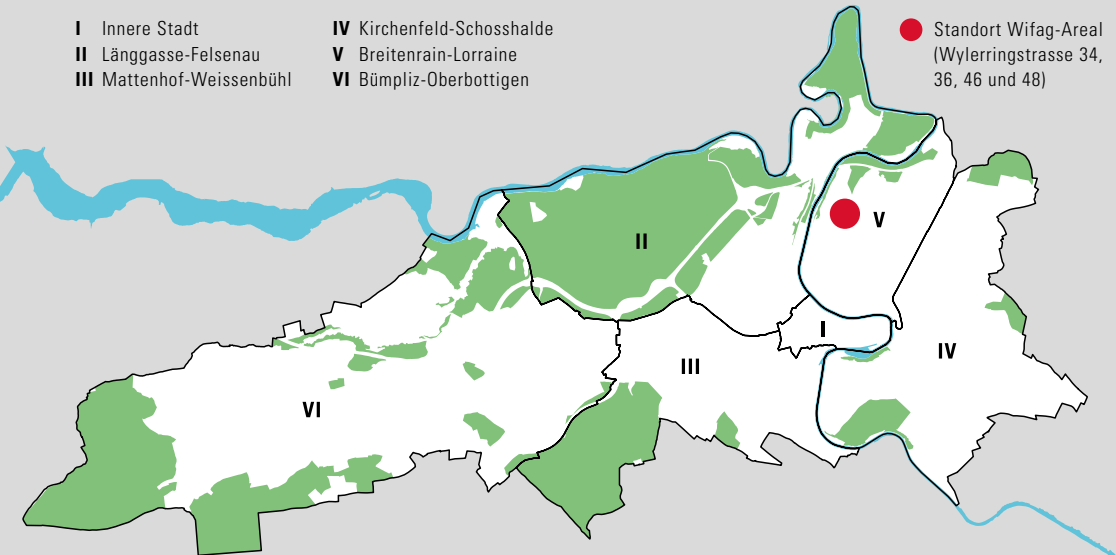
Eine Überbauungsordnung (ÜO) besteht aus einem Überbauungsplan mit Vorschriften sowie allfälligen weiteren Plänen. Sie regelt über die baurechtliche Grundordnung hinaus die detaillierte bauliche Ausgestaltung eines bestimmten Areals. Als Spezialvorschrift geht sie der baurechtlichen Grundordnung vor.

## 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.

- |                           |                            |
|---------------------------|----------------------------|
| I Innere Stadt            | IV Kirchenfeld-Schosshalde |
| II Länggasse-Felsenau     | V Breitenrain-Lorraine     |
| III Mattenhof-Weissenbühl | VI Bümpliz-Oberbottigen    |

- Standort Wifag-Areal  
(Wylerringstrasse 34,  
36, 46 und 48)



# Das Wichtigste in Kürze

**Auf dem Wifag-Areal an der Wylerringstrasse soll ein neuer Quartierteil mit mindestens 80 Prozent Wohnnutzung entstehen. Davon wird ein Drittel als preisgünstiger Wohnraum erstellt. Die für die Realisierung des Projekts nötige Überbauungsordnung regelt neben Art und Mass der Nutzung unter anderem die Gestaltungsgrundsätze für die Bauten und den Aussenraum.**

Auf dem Wifag-Areal an der Wylerringstrasse im Wylerquartier soll ein neuer Quartierteil entstehen. Es sollen Neubauten realisiert und die erhaltenswerten Gebäude der Leinenweberei in Teilen umgebaut werden. Die unterirdischen Bestandesbauten sollen weitergenutzt werden. Geplant ist eine Realisierung in drei Etappen.

## Überbauungsordnung

Die Grundstücke auf dem Wifag-Areal befinden sich heute in der Industrie- und Gewerbezone. Aus diesem Grund ist eine Überbauung mit hoher Wohnnutzung rechtlich nicht zulässig. Um den neuen Quartierteil realisieren zu können, soll deshalb die Überbauungsordnung Wylerringstrasse 34, 36, 46 und 48 (Wifag-Areal) erlassen werden. Sie bildet die planungsrechtliche Voraussetzung für das Vorhaben.

## Mindestens 80 Prozent Wohnnutzung

Die Überbauungsordnung sieht für das ganze Areal acht Baubereiche vor. Insgesamt sind mindestens 80 Prozent der zulässigen oberirdischen Geschossfläche für die Wohnnutzung reserviert, wovon ein Drittel als preisgünstiger Wohnraum erstellt und in Kostenmiete vermietet werden muss. Unter dieser Voraussetzung wird der neue Quartierteil Platz für ungefähr 800 Bewohnende in etwa 360 Wohnungen bieten. Rund um die geplanten Plätze sind in den angrenzenden Erdgeschossen mehrheitlich publikumsorientierte, dem Quartier dienende Arbeitsnutzungen vorzusehen. Dazu zählen beispielsweise Quartierläden.

## Neubauten mit begrünten Flachdächern

Bei Neubauten müssen sich die Fassaden ins Ortsbild einfügen und es sind in der Regel nur begrünte Flachdächer erlaubt. Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie sind mit einer Dachbegrünung zu kombinieren. Neubauten sind grundsätzlich an das Fernwärmenetz anzuschliessen. Für den historisch bedeutsamen Bestand der Leinenweberei müssen spezielle Vorschriften eingehalten werden.

## Ein Fahrradabstellplatz pro Zimmer

Für den motorisierten Individualverkehr erfolgt die Erschliessung ausschliesslich über die Wylerringstrasse. In der gemeinsamen Tiefgarage dürfen maximal 190 Abstellplätze für Motorfahrzeuge erstellt werden. Für Fahrräder steht pro Zimmer, das dem Wohnen dient, mindestens ein Abstellplatz zur Verfügung. Alle Abstellplätze sind fahrend erreichbar, ausserdem ist ein Fahrradlift zum Gleisniveau zu erstellen.

## Aussenraum für gemeinschaftliche Nutzung

Der Grossteil des Aussenraums ist für die gemeinschaftliche Nutzung, beispielsweise für Kinderspielplätze, reserviert und muss stark durchgrünt gestaltet werden. Im Westen des Areals entsteht eine grössere Spielfläche. Es dürfen maximal 50 Prozent der Aussenflächen versiegelt werden, ausserdem gibt es mehrere Bereiche für die Pflanzung von insgesamt mindestens 42 Bäumen. Schliesslich sind mindestens 20 Prozent des Areals als naturnahe Lebensräume auszugestalten.



## Abstimmungsempfehlung des Stadtrats

Der Stadtrat empfiehlt den Stimmberechtigten, die Vorlage anzunehmen.

# Die Ausgangslage

**Auf dem Wifag-Areal an der Wylerringstrasse ist ein neuer Quartierteil mit einem hohen Anteil an Wohnnutzung geplant. Die Grundstücke auf dem Areal befinden sich zurzeit in der Industrie- und Gewerbezone. Damit das Vorhaben realisiert werden kann, ist der Erlass einer Überbauungsordnung nötig.**

Das Wifag-Areal befindet sich im Wylerquartier im Stadtteil Breitenrain-Lorraine. Es liegt an der Wylerringstrasse und grenzt im Norden an die Zuggleise der SBB. Die Firma Wifag produzierte hier bis 2009 Druckmaschinen. Das Unternehmen musste den Betrieb hauptsächlich infolge der 2008 einsetzenden Wirtschaftskrise und der anhaltenden Krise auf dem Zeitungsmarkt einstellen.

## Zwei Grundeigentümerschaften

Heute gehört ein Grossteil des Wifag-Areals der Mali International AG, einem Unternehmen, das im Bereich der Immobilienbewirtschaftung tätig ist. Ein kleinerer Arealteil mit den Gebäuden an der Wylerringstrasse 46 und 48 gehört der Leinenweberei Bern AG. Diese Gebäude sind im städtischen Bauinventar als erhaltenswert eingestuft.

## Neuer Quartierteil geplant

Die Mali International AG beabsichtigt, auf dem Wifag-Areal einen neuen Quartierteil mit einem hohen Anteil an Wohnnutzung für verschiedene Zielgruppen zu realisieren. Es sollen insbesondere grosse Wohnungen für Familien mit Kindern entstehen. Ein Drittel der Wohn-

nutzung soll als preisgünstiger Wohnraum erstellt werden. Der Begegnung und dem Zusammenleben soll grosses Gewicht zukommen, was eine hohe Wohn- und Lebensqualität gewährleisten soll.

## Realisierung in drei Etappen

Es ist vorgesehen, den neuen Quartierteil in drei unabhängigen Etappen zu realisieren. Grundsätzlich werden auf dem Areal Neubauten erstellt, wobei die bestehenden Untergeschosse integriert und umgenutzt werden. Die Kranbahn soll ebenfalls erhalten bleiben, genauso wie die historisch bedeutsamen Gebäude der Leinenweberei. Sie werden teilweise umgebaut beziehungsweise mit einem höheren Anbau ergänzt.

## Überbauungsordnung ist nötig

Zurzeit befinden sich die Grundstücke des Wifag-Areals in der Industrie- und Gewerbezone (siehe Fachbegriffe). Entlang der Zuggleise gilt heute die Lärmempfindlichkeitsstufe 4 (siehe Fachbegriffe) und entlang der Wylerringstrasse die Lärmempfindlichkeitsstufe 3. Der geplante neue Quartierteil ist unter diesen Voraussetzungen rechtlich nicht realisierbar. Er wider-



Das Wifag-Areal im Wylerquartier befindet sich heute in der Industrie- und Gewerbezone. Damit hier ein neuer Quartierteil mit einem hohen Anteil an Wohnnutzung entstehen kann, braucht es eine Änderung der geltenden Vorschriften.



spricht der geltenden baurechtlichen Grundordnung (siehe Fachbegriffe), weshalb diese mittels einer Überbauungsordnung (siehe Fachbegriffe) angepasst werden muss. Auf diese Weise können von der baurechtlichen Grundordnung abweichende Vorschriften für das Wifag-Areal erlassen werden.

Das Luftbild zeigt den Umfang des Wifag-Areals an der Wylerringstrasse.



# Die Inhalte der Überbauungsordnung

**Die Überbauungsordnung Wylerringstrasse 34, 36, 46 und 48 regelt Art und Mass der Nutzung auf dem Wifag-Areal. Weiter enthält sie unter anderem Vorschriften zu den Gestaltungsgrundsätzen, zur Energie, zur Erschliessung, zu den Abstellplätzen für Motorfahrzeuge und Fahrräder sowie zur Aussenraumgestaltung.**

Die Überbauungsordnung Wylerringstrasse 34, 36, 46 und 48 (Wifag-Areal) sieht acht Baubereiche vor, die jeweils in mehrere Teilbaubereiche unterteilt sind (siehe Kapitel «Der Überbauungsplan»). Sie werden begrenzt durch Baulinien, welche den allgemeinen Abstandsvorschriften vorgehen. In den Baubereichen sind Nutzungen zulässig, die mit den in der Überbauungsordnung festgelegten Lärmempfindlichkeitsstufen vereinbar sind.

## Hoher Anteil an Wohnnutzung

Mindestens 80 Prozent der zulässigen oberirdischen Geschossfläche im gesamten Wirkungsbereich der Überbauungsordnung sind der Wohnnutzung vorbehalten. Nicht oder nur teilweise zulässig sind Wohnnutzungen und vergleichbar empfindliche Nutzungen in den Baubereichen direkt an den Zuggleisen sowie in der Leinenweberei. Hier sind teilweise auch Massnahmen zum Schutz vor Lärm und Erschütterungen nötig. Für den Baubereich VIII müssen die Vorgaben zum Schutz der inventarisierten Gebäudeteile eingehalten werden. Der Teilbaubereich VIII.2 dient der Wiederherstellung der südwestlichen Aussenfassade der Leinenweberei.

## Ein Drittel preisgünstiger Wohnraum

Ein Drittel der gesamten Fläche, die dem Wohnen vorbehalten ist, muss als preisgünstiger Wohnraum erstellt werden und in Kostenmiete (siehe Fachbegriffe) vermietet werden. Dabei gilt, dass der für eine Etappe erforderliche Anteil nicht erst mit einer späteren Etappe realisiert werden darf. Die Kostenmieten dürfen während der Mietdauer und bei Wiedervermietung in gewissem Masse und nach bestimmten Regeln erhöht werden. Sie dürfen jedoch nicht an orts- und quartierübliche Mieten angepasst werden.

## Dem Quartier dienende Arbeitsnutzungen

Zwischen den Baubereichen sind Begegnungsorte oder Grünbereiche definiert. Im Westen des Areals, wo sich heute Parkplätze befinden, entsteht die Wylerterrasse. Dabei handelt es sich um einen Platz mit grosser integrierter Grünfläche, welche zum Spielen genutzt werden kann. In der Mitte des Areals verläuft die sogenannte Kranbahn, die – sofern statisch möglich – erhalten bleiben muss. Westlich und östlich der Leinenweberei gibt es zwei Plätze, den Wifaghof und den Leinenplatz (siehe Abschnitt «Gestaltung des Aussenraums» auf der übernächsten Seite). In den an die genannten Plätze und die Kranbahn angrenzenden Erdgeschossen sind mehrheitlich publikumsorientierte, dem Quartier dienende Arbeitsnutzungen vorzusehen. Dazu zählen beispielsweise Quartierläden oder Restaurants. Insgesamt sind ausserdem gemeinschaftlich nutzbare Räume von mindestens 180 Quadratmeter zu erstellen.

## Gestaltungsgrundsätze der Gebäude

Die Fassaden neuer Gebäude müssen sich ins Ortsbild einfügen und grosse Glasflächen müssen für Vögel wahrnehmbar gestaltet sein. Einzelne im Überbauungsplan ausgewiesene Fassaden müssen dauerhaft begrünt werden. Weiter müssen die wesentlichen Gestaltungsmerkmale der einzelnen Bauetappen, insbesondere Farbe und Material, aufeinander abgestimmt sein. In den Baubereichen zur Wylerringstrasse hin müssen im ersten Vollgeschoss überhohe, mindestens 3,2 Meter hohe Räume erstellt werden.

## Hauptsächlich begrünte Flachdächer

Für Neubauten sind nur Flachdächer zulässig, ausser in den Baubereichen VII.2 und VIII. Dort ist die Dachform jeweils in einem qualitäts-

sichernden Verfahren zu bestimmen. Die Flachdächer sind, mit Ausnahme von begehbaren Dachterrassen, zu begrünen. Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie, beispielsweise Photovoltaikanlagen, müssen mit einer Dachbegrünung kombiniert werden. Andere technisch bedingte Anlagen sind örtlich zusammenzufassen und dürfen nicht mehr als 20 Prozent der Dachfläche in Anspruch nehmen.

### **Ausgleich des Planungsmehrwerts**

Auf dem Arealteil der Mali International AG könnte ohne eine Änderung der planungsrechtlichen Vorgaben ein praktisch flächendeckender Industriebau mit Attikageschoss erstellt werden. Sofern die Stimmberechtigten die vorliegende Überbauungsordnung annehmen, können zwar höherwertige Wohn- und Dienstleistungsnutzungen sowie höhere Bauten als bisher realisiert werden, aufgrund der grosszügigen Aussenräume resultiert jedoch ein kleineres Bauvolumen. Deshalb erfährt der Arealteil bei Annahme der Vorlage eine Wertminderung und es ist keine Planungsmehrwertabgabe fällig. Hingegen können bei Annahme der Vorlage auf dem Teil des Areals im Eigentum der Leinenweberei Bern AG höherwertige Wohn- und Dienstleistungsnutzungen realisiert werden. Zudem kann ein grösserer Ausbau des denkmalgeschützten Gebäudes erfolgen. Deshalb ist für dieses Grundstück bei Annahme der Vorlage eine Planungsmehrwertabgabe geschuldet. Sofern der neue Quartierteil realisiert werden kann, wird die Leinenweberei Bern AG ihr Grundstück jedoch an die Mali International AG verkaufen. In diesem Fall ergibt sich aufgrund der Verrechnung des Mehr- und Minderwerts keine Planungsmehrwertabgabe mehr.

### **Fernwärme und Unterflursammelstellen**

Falls zum Zeitpunkt der Baueingabe eine Anschlussmöglichkeit besteht und kein unverhältnismässiger Aufwand nachgewiesen wird, müssen die Neubauten an ein Fernwärmenetz angeschlossen werden. Im ganzen Wirkungs-

bereich der Überbauungsordnung muss die gemeinsame, gewichtete Gesamtenergieeffizienz den kantonal vorgegebenen Grenzwert um mindestens 20 Prozent unterschreiten. Für die Entsorgung von Kehricht sowie Papier und Karton sind entlang der Wylerringstrasse zwei Unterflursammelstellen zu erstellen. Die Standplätze für die Container der Grünabfuhr müssen am Rand des Areals liegen und dürfen überdacht sein, sind jedoch erst im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

### **Erschliessung des Areals**

Die Erschliessung des Areals für den motorisierten Individualverkehr erfolgt ausschliesslich via Wylerringstrasse. Die Zu- und Wegfahrt zur gemeinsamen Tiefgarage befindet sich an der Wylerringstrasse beim Baubereich I. Über die Tiefgarage sowie weitere Stellen entlang der Wylerringstrasse bestehen Zugänge für die Anlieferung. Die Hauszufahrt am nördlichen Ende der Wylersstrasse dient einerseits für Anlieferungen, andererseits können hier die Fahrradabstellplätze auf Gleisniveau fahrend erreicht werden. Im südlichen Teil der Kranbahn ist zusätzlich ein Bereich für einen Fahrradlift definiert, womit die genannten Abstellplätze ebenfalls erreicht werden können.

### **Abstellplätze in Tiefgarage**

Für den gesamten Wirkungsbereich der Überbauungsordnung sind maximal 570 Fahrten pro Tag erlaubt, wobei der Anlieferungsverkehr nicht eingerechnet wird. Diese Anzahl Fahrten liegt im Rahmen der Energie- und Klimaziele der Stadt Bern. Die Einhaltung der Vorgabe wird mittels eines Controllings sichergestellt. Abstellplätze für Motorfahrzeuge dürfen maximal 190 erstellt werden und sie müssen sich in einer gemeinsamen Tiefgarage befinden. Mindestens fünf davon sind für Carsharing zu reservieren. Ausserdem sind die nötigen Infrastrukturen für Elektrofahrzeuge vorzusehen. Oberirdisch sind entlang der Wylerringstrasse mehrere Bereiche für Besucher- und Kundenparkplätze sowie die Anlieferung definiert.

### **Ein Abstellplatz für Fahrräder pro Zimmer**

Für Fahrräder ist innerhalb der Gebäude oder in der Nähe der Hauseingänge jeweils mindestens ein Abstellplatz pro Zimmer, das dem Wohnen dient, zu erstellen. Mindestens 20 Prozent der Abstellplätze müssen ebenerdig angeordnet sein und mindestens 10 Prozent müssen genügend Platz für Anhänger und Spezialfahrzeuge bieten. Mit Abschluss der ersten Bauetappe müssen mindestens 750 Abstellplätze für Fahrräder sowie der Fahrradlift bei der Kranbahn zur Verfügung stehen. In einem Mobilitätskonzept ist festgehalten, dass bei Bedarf ab der zweiten Realisierungsetappe bis zu 1,5 Fahrradabstellplätze pro Zimmer erstellt werden können.

### **Gestaltung des Aussenraums**

Im Überbauungsplan sind die verschiedenen Typen von Aussenräumen sowie die Bereiche für mögliche Kinderspielplätze verbindlich festgelegt. Entlang der Wylerringstrasse sind Eigentumswohnungen geplant, weshalb dort unter anderem Bereiche für private Aussenräume definiert sind. Auf der Wylerterrasse dient eine mindestens 600 Quadratmeter grosse Grünfläche für Spielnutzungen. Als gemeinschaftliche Plätze konzipiert sind der Wifaghof und der Leinenplatz. Der restliche Aussenraum ist grösstenteils für gemeinschaftliche Aussenräume reserviert, welche stark durchgrünt gestaltet sein müssen. Zulässig sind insbesondere Erschliessungsanlagen für den Fuss- und Veloverkehr sowie Kinderspielplätze. Die genauen Mindestflächen für die Aufenthaltsbereiche und Spielflächen sind in den Baugesuchen für die einzelnen Etappen auszuweisen.

### **Versiegelung auf Minimum beschränkt**

Die Versiegelung von Flächen im Aussenraum ist auf das funktionelle Minimum zu beschränken und darf 50 Prozent des gesamten Areals nicht überschreiten. Das auf dem Areal anfallende Regenwasser muss gespeichert, verdunstet und verzögert in die Regenabwasser-

kanalisation abgeleitet werden. Gegenüber den öffentlichen Strassen müssen die Grundstücke mit Wohnnutzungen quartiertypisch eingefriedet werden. Mauern oder Zäune sind so zu gestalten, dass sie für Kleintiere durchlässig sind.

### **Mehrere Pflanzbereiche für Bäume**

Im Aussenraum des Areals sind verschiedene Pflanzbereiche für insgesamt mindestens 42 Bäume vorzusehen. Jeweils zwischen den Baubereichen I bis VII sind insgesamt sechs Flächen definiert, wo total mindestens elf klein- und acht mittel- bis grosskronige Bäume gepflanzt werden müssen. Im Wifaghof westlich der Leinenweberei sind mindestens neun mittel- bis grosskronige Bäume zu pflanzen und auf dem Leinenplatz östlich der Leinenweberei ist ein grosskroniger Baum vorzusehen. Entlang der Wylerringstrasse sind zwei separate Pflanzbereiche definiert. In diesen müssen insgesamt dreizehn mittel- bis grosskronige Bäume gepflanzt werden. Sie vervollständigen die bestehende Allee, deren wertvolle Substanz erhalten bleibt.

### **Naturnahe Lebensräume und Nisthilfen**

Mindestens 20 Prozent des Areals sind als naturnahe Lebensräume zu gestalten und anschliessend fachgerecht zu pflegen. Die Räume müssen so angelegt werden, dass eine ökologische Vernetzung mit der Umgebung des Areals sichergestellt ist. Die Pflanzung von Neophyten ist unzulässig. An den Gebäudefassaden sind insgesamt mindestens 40 Nisthilfen für Mauersegler, 10 für Alpensegler und 30 für Zwergfledermäuse anzubringen. Weil ein Teil der Wildhecke bei der Leinenweberei gerodet werden muss, ist nördlich von Baubereich II ein Ersatzstandort ausgewiesen. Werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens weitere Beeinträchtigungen von schützenswerten Lebensräumen festgestellt, muss für angemessenen Ersatz gesorgt werden.

### **Klimaschutz und Nachhaltigkeit**

Die Entwicklung des Wifag-Areals soll sich nicht nur durch eine hohe städtebauliche Qualität, sondern auch durch Nachhaltigkeit auszeichnen. So ist beispielsweise vorgesehen, die Untergeschosse zu erhalten und in die neue Überbauung zu integrieren. Dies wirkt sich positiv auf die Reduktion der grauen Energie aus. Das anfallende Regenwasser muss innerhalb des Areals gespeichert, verdunstet und zur Entlastung der Kanalisation verzögert in diese abgeleitet werden. Im Bereich Biodiversität und bezüglich des Schutzes des Baumbestands enthält die Überbauungsordnung verschiedene Vorschriften. Teilweise gehen diese über das rechtlich vorgeschriebene Mass hinaus. Insgesamt lässt sich festhalten, dass die Vorlage mit den Zielen des städtischen Klimareglements vereinbar ist.

### **Mitwirkung, Vorprüfung und Auflage**

Die öffentliche Mitwirkung wurde von August bis September 2021 durchgeführt. Im September 2022 schloss das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) die Vorprüfung ab und anerkannte die Planung als genehmigungsfähig. Bei der öffentlichen Auflage von Juni bis Juli 2023 gingen zwei Einsprachen ein. Nach den Einspracheverhandlungen wurde eine Einsprache zurückgezogen. Mit einer einsprechenden Partei konnte keine vollständige Einigung erzielt werden. Sie zog ihre Einsprache nur teilweise zurück. Das AGR wird, sofern die Stimmberechtigten die Vorlage annehmen, im Rahmen des Genehmigungsverfahrens über diese hängige Einsprache entscheiden.

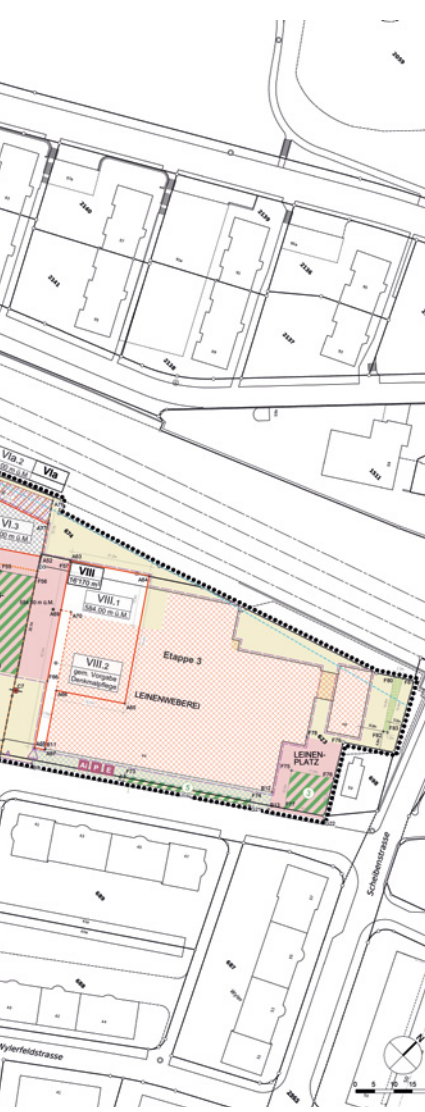


# Der Überbauungsplan


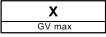
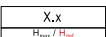










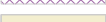












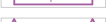






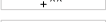
Plan Nr. 1433/2 I vom 9. Mai 2023



Plangrundlage: AV © Geoinformation Stadt Bern



### Festlegungen

-  Wirkungsbereich
-  Baubereich  
Maximales Bauvolumen m<sup>3</sup>
-  Teilbaubereich  
Höchster Punkt der Dachkonstruktion m ü. M. /  
Definitiver höchster Punkt der Dachkonstruktion m ü. M. mit Toleranz ±0,5 m
-  Baulinie
-  Teilbaubereichsgrenze
-  Teilbaubereichsgrenze (T Toleranz +4 m)
-  potentieller Baubereich (in Absprache mit SBB)
-  Bereich für vorspringende Gebäudeteile bis 100 % des zugehörigen Fassadenabschnitts
-  Abgrenzung ES
-  Lärmempfindlichkeitsstufe ES II
-  Lärmempfindlichkeitsstufe ES III
-  Erhaltenswertes Gebäude
-  Kranbahn
-  Bereich für gemeinschaftlichen Aussenraum
-  Bereich für privaten Aussenraum
-  Bereich für Platz
-  Bereich für Kinderspielplatz im gemeinschaftlichen Aussenraum
-  Bereich für grössere Spielfläche
-  Pflanzbereich
-  Baum bestehend, zu erhalten (Toleranz ±1 m)
-  Ersatzstandort Hecke
-  Fassadenbegrünung
-  Bereich für unterirdische Bauten
-  Bereich für Anlieferung intern, Parkplatz und Entsorgung
-  Bereich für Hauszufahrt
-  Bereich Ein-/Ausfahrt Tiefgarage
-  Bereich Ein-/Ausfahrt Anlieferung
-  Bereich Ein-/Ausfahrt Fahrradlift
-  oberirdischer Besucher- und Kundenparkplatz (Toleranz ±1 m)
-  unterirdische Entsorgungsanlage (Toleranz ±1 m)
-  Dauersperre MIV (Toleranz ±5 m)
-  Höhenkote m ü. M. massgebendes Terrain
-  Koordinate
-  Bemessung

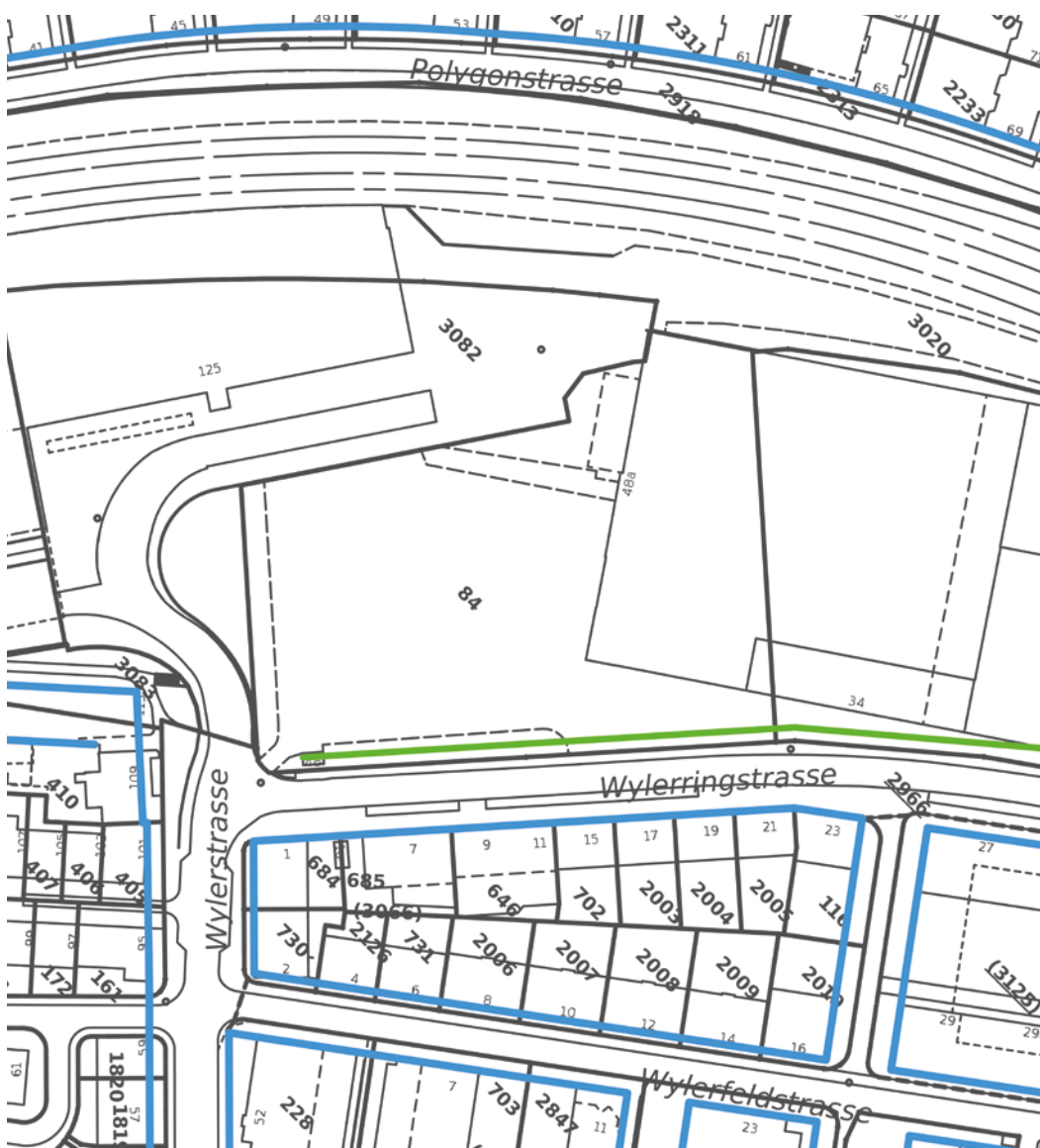
### Hinweise

-  Interessenslinie SBB
-  Etappierung
-  Bestandesbauten
-  Kontrollmass



# Der Baulinienplan

Plan Nr. 1433/2 II vom 9. Mai 2023



Plangrundlage: AV © Geoinformation Stadt Bern



**Festlegung**

— Baulinie aufzuhebend

**Hinweis**

— Baulinie genehmigt

# Die Vorschriften zur Überbauungsordnung

## 1. Abschnitt: Allgemeine Bestimmungen

**Artikel 1** Wirkungsbereich, Verhältnis zur baurechtlichen Grundordnung

- <sup>1</sup> Die Überbauungsordnung gilt für den im Überbauungsplan eingetragenen Wirkungsbereich.
- <sup>2</sup> Im Wirkungsbereich der vorliegenden Überbauungsordnung werden aufgehoben:
  - a. der Nutzungszonenplan vom 8. Juni 1975,
  - b. der Bauklassenplan vom 6. Dezember 1987,
  - c. der Lärmempfindlichkeitsstufenplan vom 10. März 1996 und
  - d. der Baulinienplan der Stadt Bern (Plan Nr. 1460/42 vom 10.02.2021).
- <sup>3</sup> Die Überbauungsordnung geht der baurechtlichen Grundordnung der Stadt Bern vor. Enthalten die Überbauungsvorschriften keine Regelung, gelten die Vorschriften der Bauordnung der Stadt Bern vom 24. September 2006<sup>1</sup> (Stand 19. August 2021).

## 2. Abschnitt: Bauten und Nutzungen

**Artikel 2** Art der Nutzung

- <sup>1</sup> In den einzelnen Baubereichen sind unter Vorbehalt der nachfolgenden Absätze alle Nutzungen zulässig, die mit den dort gemäss Überbauungsplan jeweils festgelegten Empfindlichkeitsstufen vereinbar sind.
- <sup>2</sup> Im Teilbaubereich VI.1 sind Wohnnutzungen einzig in den beiden obersten Vollgeschossen zulässig, sofern sie über bahenseitige Laubengänge erschlossen werden.
- <sup>3</sup> In den Teilbaubereichen VI.2, VI.3, dem potentiellen Baubereich VIa und der Leinenweberei sind Wohnnutzungen und vergleichbar empfindliche Nutzungen nicht zulässig.
- <sup>4</sup> Der Teilbaubereich VIII.2 dient der Wiederherstellung der südwestlichen Aussenfassade der historischen Leinenweberei.
- <sup>5</sup> Mindestens 80 % der zulässigen oberirdischen Geschossfläche GFo im ganzen Wirkungsbereich sind im Endausbau der Wohnnutzung vorbehalten.
- <sup>6</sup> In den an Wylerterrasse, Leinenplatz, Kranbahn und Wifaghof angrenzenden Räumen des ersten Vollgeschosses sind überwiegend dem Quartier dienende Arbeitsnutzungen vorzusehen. Bei den zwei letztgenannten sind ergänzend Wohn- und Wohnnebennutzungen zulässig.
- <sup>7</sup> Es sind gemeinschaftlich nutzbare Räume von insgesamt mindestens 180 m<sup>2</sup> HNF zu erstellen. Sie müssen sich im ersten Vollgeschoss befinden, vom Aussenraum her direkt zugänglich sein und ein WC sowie eine Kochgelegenheit aufweisen.

**Artikel 3** Mass der Nutzung, Höhen und Bauweise

- <sup>1</sup> Für die einzelnen Baubereiche und den potentiellen Baubereich VIa gelten die im Plan eingetragenen höchsten (als maximal mögliche Höhe) bzw. definitiven höchsten (als zwingend einzuhaltende Höhe) Punkte der Dachkonstruktion sowie das im Plan festgelegte massgebende Terrain. Neubauten im potentiellen Baubereich VIa bedürfen zwingend der vorgängigen Zustimmung der SBB. Die Volumenverteilung und Geschoszahl sind innerhalb der durch die Baubereiche und die höchsten bzw. definitiven höchsten Punkte der Dachkonstruktion vorgegebenen maximalen Gebäudeumrisse frei.

---

<sup>1</sup> BO; SSSB 721.1

- 2 Innerhalb des Baubereichs I sind zwei bis drei, innerhalb des Baubereichs II eins bis zwei Gebäudevolumen zulässig. Zwischen den Gebäuden sind gebäudehohe Durchgänge mit einer Breite von 5 m bis 10 m zu realisieren.
- 3 In den Teilbaubereichen I.2, I.3, II.3, III.2, IV.2 und IV.3 dürfen die zulässigen Höhen gemäss Absatz 1 für Absturzsicherungen um maximal 1,2 m überschritten werden.

#### Artikel 4 Baulinien und Baubereiche

- 1 Die Baulinien begrenzen einen Baubereich. Sie gehen den allgemeinen Abstandsvorschriften vor.
- 2 Teilbaubereichsgrenzen trennen Teilbaubereiche mit unterschiedlichen Festlegungen. Teilbaubereichsgrenzen mit einer Toleranz gemäss Plansignatur können um maximal 4 m in Richtung des Gebäudeinnern verschoben werden.
- 3 Für vorspringende Gebäudeteile gelten die im Plan eingetragenen Bereiche und Vorgaben für vorspringende Gebäudeteile. Für den Baubereich VIII gelten die Vorgaben der Denkmalpflege.
- 4 Die Konstruktion der Kranbahn ist – soweit statisch möglich – zu erhalten.
- 5 Unterirdische Bauten ausserhalb der Baubereiche sind nur in den im Plan festgelegten Bereichen für unterirdische Bauten zulässig. Davon ausgenommen sind unterirdische Entsorgungsanlagen. Bestehende unterirdische Bauten dürfen für die neu vorgesehene Nutzung vollständig umgenutzt und umgebaut werden.
- 6 In dem im Plan bezeichneten Bereich Ai-P-E sind Parkierungsmöglichkeiten und eine unterirdische Entsorgungsanlage zu realisieren. Eine Ein- und Ausfahrt für eine interne Anlieferung ist darin zulässig.

### 3. Abschnitt: Gestaltung der Bauten

#### Artikel 5 Allgemeine Gestaltungsgrundsätze

- 1 Für die einzelnen Baubereiche gelten die im Plan eingetragenen maximalen oberirdischen Gebäudevolumen in Kubikmeter (berechnet gemäss SIA Norm 416 «Flächen und Volumen von Gebäuden» [Version 2003]).
- 2 Für Neubauten muss ein qualitätssicherndes Verfahren durchgeführt werden. Die Ergebnisse bereits erfolgter Verfahren müssen in Folgeverfahren berücksichtigt werden.
- 3 Die Fassaden der Gebäude müssen sich ins Ortsbild einordnen und dürfen nicht zu Blendwirkungen führen. Grosse Glasflächen sind für Vögel wahrnehmbar zu gestalten.
- 4 Unter den einzelnen Bauetappen sind die wesentlichen Gestaltungsmerkmale, insbesondere Farbe und Material, aufeinander abzustimmen.
- 5 In den Baubereichen I, IV und VII ist zur Wylerringstrasse ein überhohes erstes Vollgeschoss zu errichten (lichte Raumhöhe mindestens 3,2 m). Es muss nicht über die gesamte Gebäudetiefe gehen.
- 6 Die im Plan bezeichneten Fassaden sind dauerhaft mit einer standortgerechten Bepflanzung zu begrünen und als Vernetzungselemente auszugestalten. Rankhilfen dürfen ausserhalb der Baubereiche angebracht werden.

#### Artikel 6 Dachgestaltung

- 1 Für Neubauten sind nur Flachdächer zulässig mit Ausnahme der Baubereiche VII.2 und VIII. Dort wird die Dachform im qualitätssichernden Verfahren bestimmt.

- 2 Flachdächer von Hauptgebäuden sind, mit Ausnahme der begehbaren Dachterrassen, mit Substrat unterschiedlicher Zusammensetzung und in variierender Stärke (mindestens 10 cm) zu begrünen. Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie sind mit einer Dachbegrünung zu kombinieren.
- 3 Die Flachdächer sind mit einem Retentionsvolumen und einer Abflussverzögerung auszustatten. Die Dachgestaltung ist auf die wechselfeuchten Bedingungen anzupassen.
- 4 Technisch bedingte Dachaufbauten (mit Ausnahme von Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien) sind örtlich zusammenzufassen. Sie dürfen insgesamt nicht mehr als 20 % der Dachfläche beanspruchen und müssen alle einen Abstand von mindestens 4 m von den Fassadenfluchten aufweisen.

#### 4. Abschnitt: Aussenraum

##### Artikel 7 Aussenraumgestaltung

- 1 Gleichzeitig mit dem Baugesuch für den erstüberbauten Baubereich ist ein Bauprojekt für die Umgebungsgestaltung im gesamten Wirkungsbereich einzureichen. Dieses ist für die weiteren Bauetappen verbindlich. In nachfolgenden Baubewilligungsverfahren kann davon abgewichen werden, sofern die Abweichung begründet und qualitativ eine mindestens gleichwertige Lösung erzielt wird.
- 2 In den bezeichneten Pflanzbereichen gelten folgende Vorgaben:  
 Pflanzbereiche 1: Es sind total mindestens 11 klein- und 8 mittel- bis grosskronige standortgerechte Bäume zu pflanzen. In unterbauten Bereichen sind Öffnungen der Tiefgaragendecke mit einer Mindestfläche von 45 m<sup>2</sup> je Ausstattung vorzusehen.  
 Pflanzbereich 2 (Wifaghof): Es sind mindestens 9 mittel- bis grosskronige standortgerechte Bäume zu pflanzen.  
 Pflanzbereich 3 (Leinenplatz): Es ist 1 standortgerechter grosskroniger Baum zu pflanzen.  
 Pflanzbereiche 4 (Wylerringstrasse): Es sind total mindestens 9 mittel- bis grosskronige standortgerechte Bäume zu pflanzen.  
 Pflanzbereich 5 (Wylerringstrasse): Es sind mindestens 4 mittel- bis grosskronige standortgerechte Bäume zu pflanzen. Darin enthalten sind die notwendigen Ersatzpflanzungen gemäss Artikel 5 des Baumschutzreglements der Stadt Bern vom 7. Juni 1998<sup>2</sup>.
- 3 Die zu erhaltenden Bäume sind im Überbauungsplan bezeichnet.
- 4 Dort, wo Bepflanzungen vorgesehen sind, sind unterirdische Bauten mit Substrat unterschiedlicher Zusammensetzung und in variierender Stärke (mindestens 30 cm) zu überdecken. Im Pflanzbereich von Bäumen ist eine Schichtstärke von mindestens 1,2 m für vegetationsfähiges Substrat sowie unterhalb davon eine zusammenhängende Rigolschicht zur Wasserspeicherung vorzusehen.
- 5 Die Flächenversiegelung ist auf das funktionale Minimum zu beschränken und darf 50 % der Fläche des Grundstückareals nicht überschreiten. Für die Berechnung gilt die Norm SN 592 000 «Anlagen für die Liegenschaftsentwässerung – Planung und Ausführung» (Stand 2012) mit den dort aufgeführten Abflussbeiwerten.
- 6 Gegenüber öffentlichen Strassen sind die Grundstücke mit Wohnnutzungen quartiertypisch einzufrieden. Mauern und Zäune sind für Kleintiere durchlässig zu gestalten.

---

<sup>2</sup> BSchR; SSSB 733.1

## Artikel 8 Kinderspielplätze, grössere Spielfläche und Typologie der Aussenräume

- 1 Der Überbauungsplan legt die Bereiche für Kinderspielplätze und die grössere Spielfläche sowie die Typologie der Aussenräume verbindlich fest.
- 2 In den Baugesuchen für die einzelnen Etappen sind die gemäss Artikel 44 ff. Bauverordnung vom 6. März 1985<sup>3</sup> für die jeweils betroffenen Baubereiche erforderlichen Mindestflächen für Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze und grössere Spielfläche nachzuweisen. Vor Bezug der realisierten Etappen ist der angrenzende gemeinschaftliche Aussenraum fertigzustellen.
- 3 Private Aussenräume sind als Gärten mit Einfriedungen gemäss Artikel 11 BO zu gestalten.
- 4 Gemeinschaftliche Aussenräume sind stark durchgrünt mit Bäumen, Sträuchern sowie Stauden- und Gräserpflanzungen zu gestalten. Zulässig sind Erschliessungsanlagen für Fuss- und Veloverkehr, Aufenthalts- und Spielbereiche für allfälligen Schulraum im Wifag-Areal sowie gegenüber öffentlichen Strassen Einfriedungen.
- 5 Die Plätze und der Bereich der Kranbahn sind als multifunktionale Flächen zu gestalten. Auf den Plätzen dürfen keine dauerhaften oberirdischen Bauten erstellt und keine Motorfahrzeuge und Fahrräder abgestellt werden. Zulässig sind Anlagen zur Platzgestaltung, Bepflanzungen gemäss Artikel 7 Absatz 2, Bereiche für Kinderspielplätze und Aufenthalts- und Spielbereiche für allfälligen Schulraum im Wifag-Areal. Die Wiesen- bzw. Rasenfläche auf der Wylerterrasse dient als grössere Spielfläche.

## Artikel 9 Versickerung

Das im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung anfallende Regenwasser muss innerhalb des Wirkungsbereichs gespeichert, verdunstet und verzögert in die Regenabwasserkanalisation abgeleitet werden.

## Artikel 10 Biodiversität

- 1 Mindestens 20 % des gesamten Wirkungsbereichs sind als naturnahe Lebensräume auszugestalten und fachgerecht zu pflegen. Für Ausgestaltung und Pflege gilt der «Schlüssel zur Anrechenbarkeit naturnaher Lebensräume» aus dem «Handbuch und Ratgeber Biodiversität in der Stadt Bern» (Stand Mai 2014).
- 2 Die naturnahen Lebensräume müssen so angelegt werden, dass die ökologische Vernetzung mit der Nachbarschaft des Wirkungsbereichs sichergestellt werden kann.
- 3 Invasive Neophyten sind dauerhaft und fachgerecht zu entfernen und zu entsorgen. Die Pflanzung invasiver Neophyten ist unzulässig.
- 4 An den Fassaden der Gebäude in allen Baubereichen sind insgesamt mindestens 40 Nisthilfen für Mauersegler, 10 für Alpensegler und 30 für Zwergfledermäuse anzubringen. Die genaue Ausführung und Lage ist mit Stadtgrün Bern abzusprechen.
- 5 Im Wirkungsbereich befinden sich schützenswerte Lebensräume. Lässt sich im Baubewilligungsverfahren eine Beeinträchtigung dieser Lebensräume unter Abwägung aller Interessen nicht vermeiden, so hat der Verursacher für besondere Massnahmen zu deren bestmöglichem Schutz, für Wiederherstellung oder für angemessenen Ersatz zu sorgen. Dachflächen sind nur anrechenbar, wenn sie mit Vernetzungselementen mit dem Boden verbunden sind. Grundlage für den Umgang mit den schützenswerten Lebensräumen bildet die Lebensraumkartierung Wifag-Areal, ökologischer Ersatzbedarf.
- 6 Der zu rodende Teil der Wildhecke auf der Parzelle V/623 mit einer Fläche von 56 m<sup>2</sup> muss qualitativ gleichwertig und quantitativ mit einem Faktor 1,25 in dem im Überbauungsplan bezeichneten Bereich ersetzt werden.

---

<sup>3</sup> BauV; BSG 721.1

## 5. Abschnitt: Erschliessung und Umwelt

### Artikel 11 Erschliessungsanlagen für den Verkehr

- 1 Es ist die im Plan festgelegte Erschliessungsanlage (Hauszufahrt) zu erstellen.
- 2 Die Zu- und Wegfahrten für die Tiefgarage und Anlieferungen sowie der Fahrradlift ab Kranbahn sind in den im Plan bezeichneten Bereichen zu erstellen.
- 3 An den im Plan bezeichneten Stellen sind Sperren für den motorisierten Individualverkehr vorzusehen.

### Artikel 12 Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder

- 1 Für den ganzen Wirkungsbereich sind maximal 570 Fahrten (durchschnittlicher Tagesverkehr DTV, Anlieferungsverkehr nicht enthalten) zulässig. Es dürfen maximal 190 Abstellplätze für Motorfahrzeuge erstellt werden. Für die Fahrten ist ein Controlling durchzuführen.
- 2 Die Abstellplätze sind in einer gemeinsamen Tiefgarage zu erstellen. In den im Überbauungsplan bezeichneten Bereichen dürfen oberirdische Besucher- und Kundenparkplätze erstellt werden.
- 3 Mindestens 5 der 190 Abstellplätze sind ab der 1. Bauetappe für Carsharing zu reservieren. Zusätzlich sind Infrastrukturen für Elektrofahrzeuge gemäss SIA Merkblatt 2060 «Infrastruktur für Elektrofahrzeuge in Gebäuden» vorzusehen.
- 4 Pro Zimmer zu Wohnzwecken ist mindestens ein Fahrradabstellplatz gut zugänglich und zeitgemäss ausgerüstet zu erstellen.
- 5 Mindestens 20 % der Fahrradabstellplätze müssen ebenerdig angeordnet sein. Mindestens 10 % der Abstellplätze müssen Platz für Anhänger und Spezialfahrzeuge bieten.
- 6 Mindestens 750 Fahrradabstellplätze sowie der Lift ab der Kranbahn zum Geschoss Gleisniveau müssen bereits mit Abschluss der 1. Bauetappe zur Verfügung stehen.

### Artikel 13 Ver- und Entsorgung

- 1 Für die Entsorgung von Kehrriecht und Papier/Karton von Haushalten und Kleingewerbe sind Unterflursammelstellen zu erstellen. Deren Standorte sind im Überbauungsplan bezeichnet.
- 2 Die Standplätze der Grüncontainer müssen am Rand der Siedlung liegen. Der Bereitstellungsplatz muss für die Kehrriechtabfuhr gut erreichbar sein und darf nicht mehr als 5 m vom Strassenrand entfernt sein. Die Containerstandplätze dürfen überdacht sein. Sie sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

### Artikel 14 Energie

- 1 Neubauten sind an ein Fernwärmenetz anzuschliessen, sofern zum Zeitpunkt der Baueingabe eine Anschlussmöglichkeit vorhanden ist und kein unverhältnismässiger Aufwand nachgewiesen wird.
- 2 Für den ganzen Wirkungsbereich der Überbauungsordnung muss die gemeinsame gewichtete Gesamtenergieeffizienz den kantonal vorgegebenen Grenzwert um mindestens 20 % unterschreiten. Wird nicht gemeinsam gerechnet, muss jedes einzelne Gebäude den kantonalen Grenzwert um diesen Prozentwert unterschreiten.

### Artikel 15 Empfindlichkeitsstufen, Lärmschutzmassnahmen

- 1 Die Lärmempfindlichkeitsstufen sind im Überbauungsplan festgelegt (Koordinaten D1–D4).
- 2 Sind bei Wohn- und Schlafräumen die Immissionsgrenzwerte an der Fassade überschritten, werden die Anforderungen an die Schalldämmung der Aussenbauteile angemessen erhöht.

- <sup>3</sup> Zum Schutz vor übermässigem Lärm sind folgende Massnahmen zu treffen und im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen:
- Warenumschlag mit Lastwagen ist nur zwischen 07.00–19.00 Uhr zulässig.
  - Grundsätzlich hat der Warenumschlag für Lieferwagen bei Etappe 3 gebäudeintern zu erfolgen (bei geschlossenen Toren).
  - Zwischen 19.00–07.00 Uhr sind durchschnittlich maximal 225 Fahrten über die Rampe im Baubereich I (Zufahrt Tiefgarage) zulässig.
  - Haustechnische Anlagen sind im Innenhof, mit Ausnahme notwendiger Sicherheitsanlagen, nicht gestattet.

#### Artikel 16 Erschütterungen, abgestrahlter Körperschall

- Die Anhaltswerte der DIN Norm 4150-2 «Erschütterungen im Bauwesen – Teil 2: Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden» (Ausgabe 1999-06) für Mischzonen (Tabelle 1, Zeile 3) sind in den Baubereichen I–VIII (ohne die Teilbaubereiche VI.2, VI.3, den potentiellen Baubereich VIa und die Leinenweberei) einzuhalten.
- Die Immissionsrichtwerte der «Weisung für die Beurteilung von Erschütterungen und Körperschall bei Schienenverkehrsanlagen (BEKS)» (BAFU, Version vom 20. Dezember 1999) für Mischzonen sind in den Baubereichen I–VIII (ohne die Teilbaubereiche VI.2, VI.3, den potentiellen Baubereich VIa und die Leinenweberei) einzuhalten.
- Neubauten im Baubereich VIII sind elastisch zu lagern.

## 6. Abschnitt: Schutzobjekte

#### Artikel 17 Baudenkmäler

- Für das im Überbauungsplan als erhaltenswert bezeichnete Baudenkmal gilt Artikel 10b des Baugesetzes vom 9. Juni 1985<sup>4</sup>.
- Für einen Neubau im Baubereich VIII ist ein Wettbewerb nach SIA-Ordnung 142 durchzuführen. Dieser soll eine überdurchschnittliche städtebauliche und architektonische Qualität im Kontext der erhaltenswerten Leinenweberei sicherstellen.

## 7. Abschnitt: Weitere Bestimmungen

#### Artikel 18 Preisgünstiger Wohnraum

- Ein Drittel der GFo Wohnen ist als preisgünstiger Wohnraum zu erstellen und zu erhalten sowie dauerhaft in Kostenmiete zu vermieten. Wird die Überbauung in Etappen ausgeführt, darf der für die betreffende Etappe erforderliche Anteil an preisgünstigem Wohnraum nicht erst mit einer späteren Etappe erstellt werden.
- Als preisgünstiger Wohnraum gelten Wohnungen, deren Anlagekosten innerhalb der Kostenlimiten der Verordnung des BWO vom 27. Januar 2004<sup>5</sup> über die Kostenlimiten und Darlehensbeträge für Miet- und Eigentumsobjekte liegen.
- Der preisgünstige Wohnraum und dessen Vermietung in Kostenmiete werden im Grundbuch angemerkt.

---

<sup>4</sup> BauG; BSG 721.0

<sup>5</sup> SR 842.4



- <sup>4</sup> Kostenmiete ist gegeben, wenn bei der Kalkulation der Mietzinssumme nur die effektiven Kosten für Verzinsung von Kapital und Land bzw. Baurechtszins, Amortisationen/Abschreibungen, Rückstellungen, Verwaltung und Unterhalt einfließen; Veränderungen der Bodenpreise und Marktentwicklungen dürfen bei der Kostenmiete nicht berücksichtigt werden.
- <sup>5</sup> Während der Mietdauer und bei Wiedervermietung der Wohnungen können die Kostenmieten nach der relativen Berechnungsmethode angepasst werden. Anpassungen an die Orts- und Quartierüblichkeit sind nicht gestattet. Gemeinnützige Wohnbauträger gemäss Verordnung vom 26. November 2003<sup>6</sup> über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum können die Mietzinssumme nach Mietzinsmodellen gestalten, die im gemeinnützigen Wohnungsbau gängig sind, wenn sie mit dem Bericht einer anerkannten und unabhängigen Revisionsstelle die Einhaltung der Gemeinnützigkeit und Kostenmiete vorweisen.

## **8. Abschnitt: Übergangs- und Schlussbestimmungen**

### **Artikel 19** Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation ihrer Genehmigung in Kraft.

### **Hinweise**

Der Gemeinderat hat das Mobilitätskonzept vom 9. Mai 2023 mit Gemeinderatsbeschluss Nr. 2023-682 vom 7. Juni 2023 genehmigt.

Es liegt eine Vereinbarung zum preisgünstigen Wohnraum vom 16. August 2022 mit Anhang (Formular Berechnung Anfangsmietzinssumme Wifag-Areal vom 7. Juni 2022) vor.

---

<sup>6</sup> WFV; SR 842.1

# Das sagt der Stadtrat

## Argumente aus der Stadtratsdebatte

### Für die Vorlage

+ Bereits überbauter Raum wird verdichtet. Die Überbauungsordnung legt die Grundlage, um Wohnraum für über 800 Bewohnende zu realisieren. Zwei Drittel der Wohnungen haben drei oder mehr Zimmer. Ein Drittel wird zu Kostenmiete vermietet.

---

+ Zahlreiche Massnahmen zur ökologischen Aufwertung werden getroffen. Naturnahe Begrünungen, grosskronige Bäume, unversiegelte Flächen (Schwammstadt-Prinzip), Nistmöglichkeiten für Vögel und Lebensräume für Kleintiere werden realisiert.

---

+ Das Projekt ist bezüglich öffentlicher Mitwirkung vorbildlich. Das Quartier wurde mehrmals miteinbezogen.

---

### Gegen die Vorlage

- Der motorisierte Individualverkehr wird durch die Überbauungsordnung zu stark eingeschränkt.

---



### Abstimmungsergebnis im Stadtrat

Ja	62	
Nein	6	
Enthaltungen	2	

Das vollständige Protokoll der Stadtratssitzung vom 14. März 2024 ist einsehbar unter [www.bern.ch/stadtrat/sitzungen](http://www.bern.ch/stadtrat/sitzungen).

# Antrag und Abstimmungsfrage

## Antrag des Stadtrats vom 14. März 2024

Die Stimmberechtigten der Stadt Bern beschliessen die Überbauungsordnung Wylerringstrasse 34, 36, 46 und 48 (Wifag-Areal), Pläne Nrn. 1433/2 I und 1433/2 II vom 9. Mai 2023.

Die Stadtratspräsidentin:  
Valentina Achermann

Die Ratssekretärin:  
Nadja Bischoff

## Abstimmungsfrage

Wollen Sie die Vorlage «Überbauungsordnung Wylerringstrasse 34, 36, 46 und 48 (Wifag-Areal)» 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](mailto:stadtplanungsamt@bern.ch)

## Rechtsmittelbelehrung

Gegen den Inhalt der vorliegenden Abstimmungsbotschaft kann innert 10 Tagen ab der Zustellung Beschwerde erhoben werden. Gegen die Abstimmung kann innert 30 Tagen nach der Abstimmung Beschwerde eingereicht werden. Eine Beschwerde muss einen Antrag, die Angabe von Tatsachen und Beweismitteln, eine Begründung sowie eine Unterschrift enthalten und im Doppel eingereicht werden.

Beschwerden sind zu richten an: Regierungstatthalteramt Bern-Mittelland, Poststrasse 25, 3071 Ostermundigen.







## Öffentliche Infrastruktur im Entwicklungsschwerpunkt Ausserholligen: Rahmenkredit

Die Fachbegriffe	<b>70</b>
Das Wichtigste in Kürze	<b>71</b>
Die Ausgangslage	<b>72</b>
Das Gesamtvorhaben	<b>74</b>
Kosten und Finanzierung	<b>78</b>
Das sagt der Stadtrat	<b>81</b>
Antrag und Abstimmungsfrage	<b>82</b>

# Die Fachbegriffe

## Rahmenkredit

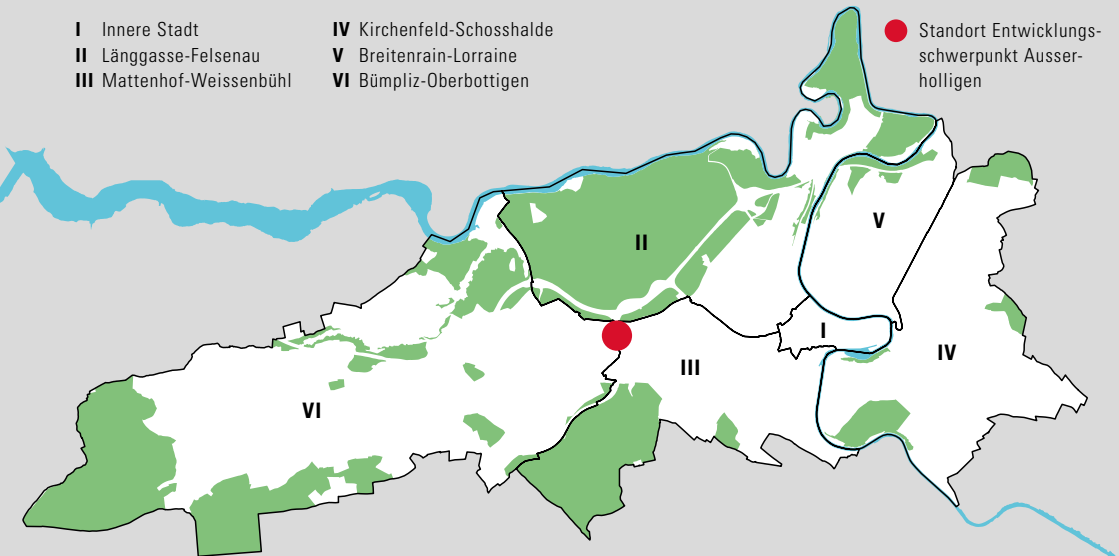
Ein Rahmenkredit ist eine besondere Form eines Verpflichtungskredits. Verpflichtungskredite werden für Ausgaben beschlossen, die in späteren Jahren fällig werden. Sie enthalten die Ermächtigung, für einen bestimmten Zweck und bis zum bewilligten Betrag finanzielle Verpflichtungen einzugehen oder Investitionen zu tätigen. Ein Verpflichtungskredit kann als Objektkredit oder als Rahmenkredit gesprochen werden. Ein Objektkredit stellt Geld für ein einzelnes Vorhaben bereit. Mit einem Rahmenkredit kann Geld für ein Programm von Massnahmen oder für mehrere Einzelvorhaben, die in einem sachlichen Zusammenhang stehen, bewilligt werden.

## Agglomerationsprogramm

In Agglomerationsprogrammen legen Kantone und Gemeinden gemeinsam die Verkehrs- und Siedlungsentwicklung für ein bestimmtes Gebiet fest. Ziel ist ein haushälterischer Umgang mit dem Boden sowie ein Wachstum am richtigen Ort. Verkehrsangebote sollen nur dort ausgebaut werden, wo tatsächlich Bedarf besteht. Der Bund prüft die Programme und beteiligt sich im Rahmen des Programms Agglomerationsverkehr (PAV) finanziell an Verkehrsprojekten.

- I Innere Stadt
- II Länggasse-Felsenau
- III Mattenhof-Weissenbühl
- IV Kirchenfeld-Schosshalde
- V Breitenrain-Lorraine
- VI Bümpliz-Oberbottigen

- Standort Entwicklungsschwerpunkt Ausserholligen



# Das Wichtigste in Kürze

**Im Entwicklungsschwerpunkt Ausserholligen soll in den nächsten Jahren ein urbanes Zentrum entstehen. Damit dieses realisiert werden kann, muss die Stadt Bern die öffentliche Infrastruktur bereitstellen. Für die Umsetzung von 17 städtischen Teilprojekten wird den Stimmberechtigten ein Rahmenkredit in der Höhe von 176 Millionen Franken beantragt.**

Das Gebiet Ausserholligen ist einer der wichtigsten und grössten Entwicklungsschwerpunkte im Kanton. Es ist verkehrstechnisch sehr gut erschlossen, wird aber häufig als «Zwischenraum» auf dem Weg in die Innenstadt wahrgenommen. In den nächsten Jahren soll hier ein urbanes Zentrum mit Arbeits-, Wohn-, Bildungs-, Kultur- und Freizeitangeboten entstehen.

## Entwicklung grosser Gebiete

Westlich der Sport- und Freizeitanlage Weyermannshaus planen die Schweizerische Post und die Burgergemeinde Bern auf dem Areal Weyermannshaus West ein neues Quartier mit hohem Anteil an Wohn- und Gewerbenutzung. Das Areal südlich der Sport- und Freizeitanlage wird von Energie Wasser Bern und der BLS entwickelt. Östlich des Autobahnviadukts baut der Kanton einen neuen Campus der Berner Fachhochschule (BFH). Zudem setzt die SBB das Projekt «Leistungssteigerung Bern West» um.

## 17 städtische Teilprojekte

Insgesamt sind im ESP Ausserholligen rund 40 Infrastruktur- und Arealentwicklungsprojekte geplant. Die Stadt ist einerseits für die Koordination aller Projekte zuständig. Andererseits muss sie die nötige öffentliche Infrastruktur des neuen Zentrums zur Verfügung stellen. Hierzu realisiert sie insgesamt 17 städtische Teilprojekte.

## Verschiebung Haltestelle Stöckacker

Zur optimalen Erschliessung des neuen Campus der BFH wird die S-Bahn-Haltestelle Stöckacker

nach Osten verschoben und in Europaplatz Nord umbenannt. Für dieses Vorhaben ist die Erstellung einer neuen Personenunterführung nötig, welche die Areale nördlich und südlich der Gleise verbindet. Die Personenunterführung bei der heutigen Haltestelle Stöckacker wird saniert und bleibt als wichtige Quartierverbindung bestehen.

## Aufwertung verschiedener Bereiche

Unter dem nördlichen Teil des Autobahnviadukts entstehen ein vielfältig nutzbarer Freiraum und eine neue Verbindungsachse für den Fuss- und Veloverkehr. Das Familiengartenareal Ladenwandgut wird zwar etwas kleiner, gleichzeitig aber saniert und weiterentwickelt. Der Aussenraum des neuen BFH-Campus wird als Naherholungsraum konzipiert und mit einem durchgängigen Fuss- und Velowegnetz versehen. Weitere Teilprojekte sind unter anderem der Bau eines neuen Abschnitts der Velohauptroute Bern–Bethlehem–Brünnen, die Offenlegung des Stadtbachs sowie verschiedene Sanierungen oder Neuerstellungen von Abwasserleitungen.

## Rahmenkredit von 176 Millionen Franken

Die Kosten für die Umsetzung der 17 städtischen Teilprojekte belaufen sich auf 176 Millionen Franken. Dazu wird den Stimmberechtigten ein Rahmenkredit in entsprechender Höhe beantragt. 16 der 17 Teilprojekte sollen vom Gemeinderat bewilligt werden, bei einem Teilprojekt soll die Beschlusskompetenz beim Stadtrat liegen.



## Abstimmungsempfehlung des Stadtrats

Der Stadtrat empfiehlt den Stimmberechtigten, die Vorlage anzunehmen.



# Die Ausgangslage

**Im Entwicklungsschwerpunkt Ausserholligen soll ein neues urbanes Zentrum entstehen. Dazu sind zahlreiche Projekte in Planung. Damit das Zentrum gebaut werden und funktionieren kann, muss die Stadt Bern unter anderem öffentliche Infrastrukturanlagen, Wegverbindungen und Aussenräume erstellen.**

Im Jahr 1989 lancierte der Kanton Bern das Programm der wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunkte (ESP). Das übergeordnete Ziel des Programms ist die Förderung der wirtschaftlichen und räumlichen Entwicklung des Kantons. Das Gebiet Ausserholligen in der Stadt Bern ist einer der wichtigsten und mit rund 500 000 Quadratmetern grössten ESP im Kanton. Er weist das Label «ESP Premium-Standort» auf (siehe Kasten).

## ESP Premium-Standorte

Aktuell gibt es im Kanton Bern rund 40 als ESP definierte Gebiete, wovon zurzeit 21 aktiv bewirtschaftet werden. Sogenannte ESP Premium-Standorte weisen einen besonders hohen Koordinationsbedarf auf, sind langfristig von grösstem kantonalen Interesse und erfordern ein hohes Engagement der jeweiligen Standortgemeinde. Stand heute gibt es im Kanton Bern vier ESP Premium-Standorte.

## Zentrale Lage mit guter Verkehrsanbindung

Das Gebiet Ausserholligen liegt geografisch betrachtet im Zentrum des Stadtgebiets, zwischen dem Bremgartenwald im Norden und dem Könizbergwald im Süden (siehe Plan gegenüber). Der Perimeter des ESP umfasst das Quartier Weyermannshaus, Untermatt, Stöckacker und Bodenweid. Für den öffentlichen Verkehr sowie den motorisierten Individualverkehr ist der ESP Ausserholligen äusserst gut erschlossen, weil er in unmittelbarer Nähe mehrerer Autobahnanschlüsse sowie der Bahnhöfe Europaplatz und Stöckacker liegt.

## Zwischenraum auf dem Weg ins Zentrum

Viele Menschen nehmen das Gebiet Ausserholligen heute als «Zwischenraum» auf dem Weg ins Stadtzentrum wahr. Der Viadukt der Autobahn A12 und die verschiedenen Bahngleise zerteilen das Gebiet in isolierte, teils brachliegende und insgesamt wenig begrünte Areale. Abgesehen von der Sport- und Freizeitanlage Weyermannshaus dominieren gewerblich-industrielle Nutzungen das Erscheinungsbild.

## Neues urbanes Zentrum

Aufgrund der zentralen Lage, der guten Verkehrsanbindung und der aktuell geringen Nutzungsdichte weist der ESP ein sehr hohes Entwicklungspotenzial auf. In den kommenden Jahren soll hier ein urbanes Zentrum mit vielfältigen Arbeits-, Wohn-, Bildungs-, Kultur- und Freizeitangeboten entstehen. Dazu sind von verschiedenen privaten und öffentlichen Bauherrschaften zahlreiche Projekte in Entwicklung oder Planung. Dereinst sollen im ESP Ausserholligen rund 8000 Arbeits- und rund 7000 Studienplätze angeboten werden. Zudem dürfen etwa 3500 Personen im neuen Zentrum wohnen.

## Hohes Engagement der Stadt nötig

Damit das Zentrum entstehen und dereinst als Gesamttraum funktionieren kann, sind – nebst der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen (siehe Kasten auf der gegenüberliegenden Seite) – unter anderem neue öffentliche Infrastrukturanlagen und Wegverbindungen sowie Aussenräume mit hoher Aufenthaltsqualität erforderlich. Gleichzeitig müssen die zahlreichen Projekte der verschiedenen Bauherrschaften

koordiniert werden. Die Aufwertung respektive Entwicklung des ESP Ausserholligen kann nur gelingen, wenn die Stadt ein wesentliches finanzielles und personelles Engagement aufbringt.

### Planungsrechtliche Voraussetzungen

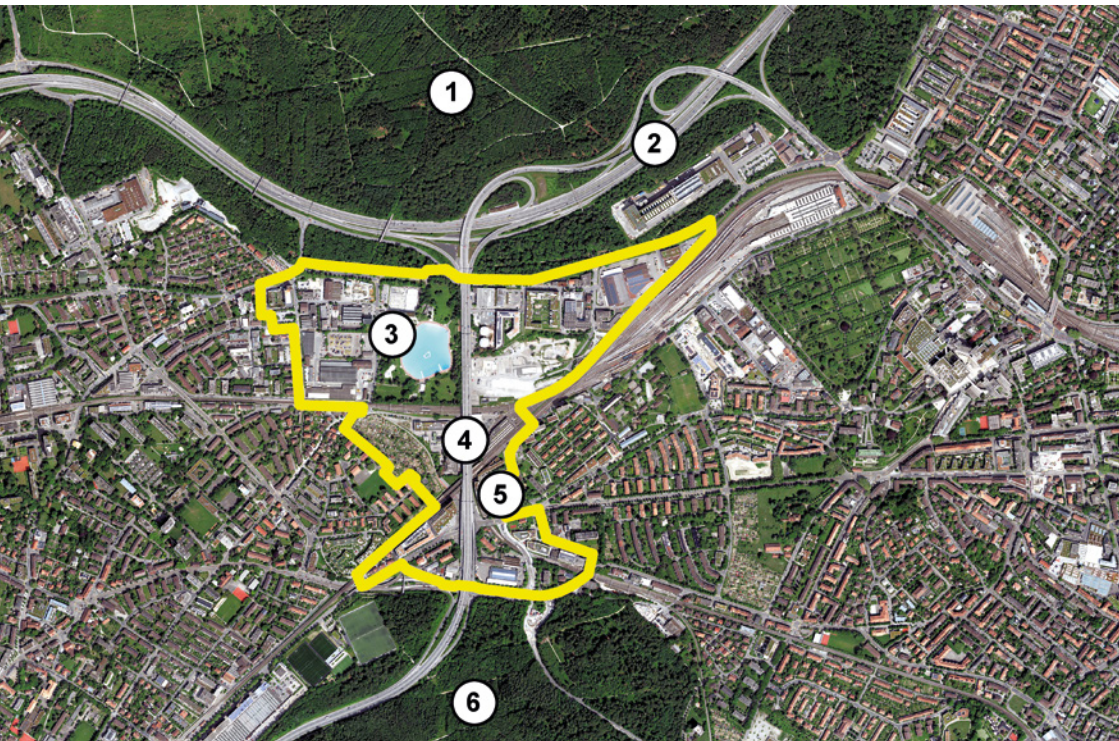
Die Stadt Bern hat einen neuen Richtplan zum ESP Ausserholligen erarbeitet. Zurzeit steht die Genehmigung durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) noch aus. Der neue Richtplan, der denjenigen aus dem Jahr 1994 ersetzen soll, weist einen Planungshorizont bis ungefähr 2035 auf und bildet die planerische Grundlage für die Entwicklung des ESP Ausserholligen. Im Richtplan werden unter anderem übergeordnete Vorgaben zur Erschliessung und Infrastruktur definiert. Der Richtplan ist nicht Gegenstand dieser Vorlage, genauso wenig wie die einzelnen planungsrechtlichen Vorlagen für das Gebiet Ausserholligen, die den Stimmberechtigten einzeln vorgelegt werden oder zum Teil bereits vorgelegt worden sind.

### Die Stadt koordiniert und realisiert

Einerseits übernimmt die Stadt die planerische und zeitliche Koordination aller rund 40 Infrastruktur- und Arealentwicklungsprojekte im ESP. Hierfür hat der Stadtrat bereits einen Kredit in der Höhe von 6,8 Millionen Franken bewilligt. Andererseits muss sie ihre eigenen Infrastrukturvorhaben projektieren und realisieren. Das entsprechende Gesamtvorhaben umfasst sämtliche Teilprojekte, die durch die Stadt selbst ausgeführt werden oder an denen sie sich finanziell beteiligen muss. Ohne Bereitstellung der öffentlichen Infrastruktur ist keine Entwicklung des ESP Ausserholligen möglich.

### Übersicht Perimeter ESP Ausserholligen

- 1 Bremgartenwald
- 2 Autobahn A1
- 3 Sport- und Freizeitanlage Weyermannshaus
- 4 Viadukt Autobahn A12
- 5 Europaplatz
- 6 Könizbergwald



# Das Gesamtvorhaben

**Die Stadt Bern ist an insgesamt 17 Teilprojekten beteiligt. Unter anderem sollen eine neue Personenunterführung und ein neu gestalteter Freiraum unter dem nördlichen Teil des Autobahnviadukts entstehen. Der Aussenraum des geplanten Fachhochschul-Campus wird so konzipiert, dass er als Naherholungsgebiet dient.**

Insgesamt sind im Entwicklungsschwerpunkt (ESP) Ausserholligen rund 40 Projekte verschiedener Bauherrschaften geplant. Im Osten realisiert der Kanton Bern einen neuen Campus der Berner Fachhochschule (BFH). Auf dem Areal Weyermannshaus West planen die Schweizerische Post und die Burgergemeinde Bern bis zu 1000 neue Wohnungen sowie Raum für Kleingewerbe, Büros, Läden, Gastronomie und Kultur. Auf dem Areal von Energie Wasser Bern (ewb) und der BLS im Süden entstehen drei Hochhäuser mit Raum für Wohnungen, Büros und Gewerbe sowie ein neuer ewb-Hauptsitz.

## Gesamtvorhaben mit 17 Teilprojekten

Die Stadt Bern koordiniert die zahlreichen Vorhaben (siehe Kasten). Gleichzeitig muss sie unter anderem öffentliche Infrastrukturanlagen, Wegverbindungen und Aussenräume erstellen. Das dazu nötige Gesamtvorhaben umfasst 17 Teilprojekte (siehe Tabelle und Plan im Kapitel «Kosten und Finanzierung»), welche die Stadt selbst ausführt oder an denen sie sich finanziell beteiligen muss. Die Teilprojekte beinhalten im Wesentlichen folgende Massnahmen:

- Neubau Personenunterführung Europaplatz Nord
- Sanierung Personenunterführung Untermattweg
- neue Freiraumgestaltung unter dem nördlichen Teil des Autobahnviadukts
- Sanierung und Weiterentwicklung Familiengartenanlage Ladenwandgut
- Aussenraumgestaltung neuer Campus der BFH
- Neubau «Dammstrasse»
- verschiedene Massnahmen an der Siedlungsentwässerung

## Gesamtkoordination

Die meisten der rund 40 Projekte im ESP Ausserholligen werden in separaten Projektorganisationen geplant. Damit jedoch eine Koordination zwischen den einzelnen Projekten erfolgt und der ESP rechtzeitig mit der notwendigen öffentlichen Infrastruktur erschlossen wird, wurde eine übergeordnete Projektorganisation geschaffen. Darin sind sämtliche Akteurinnen und Akteure eingebunden, die an der Entwicklung des ESP beteiligt sind. Geleitet wird das Gremium durch das Tiefbauamt der Stadt Bern. Koordiniert werden müssen insbesondere die Kommunikation, die Baustellenlogistik und die Verkehrsführung während der Bauzeit. Die Kosten für die Gesamtkoordination werden über den vom Stadtrat bewilligten Kredit (siehe Kapitel «Die Ausgangslage») finanziert.

## Neue Personenunterführung

Um den neuen Campus der BFH für den öffentlichen Verkehr optimal zu erschliessen und die Umsteigebeziehungen zu verbessern, soll die bestehende S-Bahn-Haltestelle Stöckacker etwa 300 Meter nach Osten verschoben und in Europaplatz Nord umbenannt werden. Voraussetzung für dieses Vorhaben ist jedoch eine neue Personenunterführung mit sicherem Zugang zur neuen Haltestelle. Dazu müssen das Gelände und die Stützpfiler des Autobahnviadukts abgesenkt und entlang des Freibads Weyermannshaus sowie der Bahngleise neue Stützmauern gebaut werden. Die Stadt Bern beteiligt sich an den Kosten für den Bau der neuen Haltestelle Europaplatz Nord, zudem ist sie für die Erstellung der neuen Personenunterführung zuständig.

### **Zahlreiche Veloabstellplätze geplant**

Beim westlichen Zugang zur neuen Haltestelle Europaplatz Nord entsteht eine Velostation mit 200 Abstellplätzen. Weitere 100 Abstellplätze sind unter der Rampe zur neuen Haltestelle entlang der Stöckackerstrasse geplant. Nördlich der neuen Personenunterführung ist zudem eine Veloabstellanlage mit 350 Plätzen vorgesehen, die bei Bedarf auf 550 Plätze ausgebaut werden kann. Schliesslich sind im Bereich der Haltestelle Europaplatz Nord 180 Veloabstellplätze beim Eingang zum Freibad Weyermannshaus geplant.

### **Sanierung Unterführung Untermattweg**

Trotz der Verschiebung der Haltestelle Stöckacker nach Osten bleibt die dortige Personenunterführung Untermattweg eine wichtige Verbindung zwischen den umliegenden Quartieren, insbesondere auch für Schulkinder. Mit der Entwicklung des geplanten Quartiers Weyermannshaus West wird ihre Bedeutung weiter steigen. Die Unterführung soll deshalb saniert und aufgewertet werden. Dabei werden sämtliche Zugänge neu erstellt und hindernisfrei gestaltet. Zudem wird die Beleuchtung erneuert, auf der Südseite wird ein Lift installiert und auf der Nordseite entsteht ein Zugang zum neuen Quartier Weyermannshaus West.

### **Neuer Freiraum unter dem Autobahnviadukt**

Der Viadukt der Autobahn A12 prägt den ESP Ausserholligen und trennt das Gebiet in einen östlichen und einen westlichen Teil. Der Raum unter dem Viadukt wird heute hauptsächlich als Abstell- und Parkierfläche genutzt. Unter ande-

rem befinden sich hier rund 150 Autoabstellplätze für die Sport- und Freizeitanlage Weyermannshaus. Der nördliche Teil, jener im Bereich zwischen der Murtenstrasse im Norden und der geplanten Personenunterführung der neuen Haltestelle Europaplatz Nord im Süden, soll umgestaltet werden. Geplant sind eine neue Verbindungsachse für den Fuss- und Veloverkehr und ein öffentlicher Freiraum mit Aufenthaltsmöglichkeiten sowie Freizeit-, Sport-, Kultur- und Kleingewerbeangeboten. Die Umgestaltung des Freiraums unter dem Viadukt ist ein zentrales Projekt für die Entwicklung des ESP Ausserholligen.

### **Getrennte Fuss- und Veloverbindung**

Die neue Nord-Süd-Fussverbindung verläuft zwischen den Viadukt Pfeilern. Von dieser getrennt wird die Velospur im östlichen Bereich unter dem Viadukt angeordnet. Die Autoabstellplätze der Sport- und Freizeitanlage Weyermannshaus werden aufgehoben, da sie bereits heute nur teilweise genutzt werden können. Als Ersatz sind für die Besuchenden der Anlage 90 Abstellplätze in der Einstellhalle des neuen Beachcenters (siehe Kasten auf der nächsten Seite) geplant. Dazu wird der Stadtrat zu gegebener Zeit über eine separate Kreditvorlage befinden.

### **Verschiedene Nutzungen im Freiraum**

Im nördlichen Bereich Richtung Murtenstrasse soll der Freiraum für Nutzungen zur Verfügung stehen, die durch den Strassenlärm weniger beeinträchtigt werden, beispielsweise für Ballsportarten oder Skateboarding. Südlich davon



Unter dem nördlichen Teil des Autobahnviadukts der A12 ist ein öffentlicher Freiraum für verschiedene Nutzungen geplant. (Visualisierung: Tend AG)



sind Zonen für die Quartierbevölkerung vorgesehen. Dazu können im ganzen Freiraum mobile, containerartige Gebäude aufgestellt werden. Für die Umgestaltung des Freiraums müssen Bereiche des Terrains abgetragen und Stützmauern errichtet werden. Bäume, die für den Bau gefällt werden müssen, werden nach Abschluss der Bauarbeiten ersetzt. Ausserdem sind auf den angrenzenden Flächen mehrere Neupflanzungen vorgesehen. Nach der Realisierung aller Projekte wird der Baumbestand im ganzen ESP Ausserholligen insgesamt deutlich grösser sein als heute.

### Neues Beachcenter

Das Beachcenter Bern des Vereins Beachvolley Bern soll unter dem Namen «Home of Beach» im Herbst 2025 direkt neben dem Viadukt der Autobahn A12 neu eröffnet werden. Am neuen Standort soll mit insgesamt 12 Feldern die grösste Beachsport-Infrastruktur der Schweiz entstehen.

### Zukunft Familiengärten Ladenwandgut

Das Familiengartenareal Ladenwandgut befindet sich südlich des Freibads Weyermannshaus. Es ist ein beliebter und wichtiger Grünraum im ESP Ausserholligen. Wegen der diversen grossen Bauprojekte in unmittelbarer Umgebung werden in den nächsten Jahren jedoch einige Parzellen weichen müssen, beispielsweise aufgrund der Baustelleninstallation für die neue Haltestelle Europaplatz Nord und die Erweiterung der Volksschule Stöckacker (siehe Vorlage «Gesamtsanierung und Erweiterung Volksschule Stöckacker: Baukredit»). Dennoch ist geplant, die Anlage auch nach Abschluss aller umliegenden Bauarbeiten zu einem Grossteil weiterhin für Familiengärten zu nutzen. Zusammen mit den Quartiervertretungen wird ein Nutzungskonzept erarbeitet und festgelegt, wie das Areal künftig gestaltet und teilweise der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden soll. Bereits sicher ist, dass der Ladenwandweg leicht versetzt werden muss.

Im Osten des ESP Ausserholligen entsteht ein neuer Campus der BFH. Der Aussenraum soll grün gestaltet werden und als öffentlicher Naherholungsraum dienen. Das Areal wird über ein durchgängiges Fuss- und Velowegnetz inklusive Brücke über den Stadtbach verfügen.

(Visualisierung: Wulf Architekten GmbH, Studiopez GmbH, Aron Lorincz Ateliers)



### **Neue Aussenraumanlage beim BFH-Campus**

Mit dem Bau des neuen Campus der BFH wird auch der Aussenraum neu gestaltet. Geplant ist ein grüner und einladender Naherholungsraum mit standortgerechter Vegetation und abwechslungsreichem Angebot an Nutzungsmöglichkeiten. Zudem wird das Areal über ein durchgängiges Fuss- und Velowegnetz verfügen, inklusive einer Brücke über den Stadtbach. Der Bach selbst soll auf einem Abschnitt von gut 250 Metern vollständig offengelegt werden.

### **Neubau «Dammstrasse»**

Direkt nördlich der Bahngleise, zwischen der Stöckackerstrasse und dem Untermattweg, verläuft heute ein namenloser Fussweg. Die gesamte Bahnanlage südlich davon muss insbesondere aufgrund der Verschiebung der Haltestelle Stöckacker neu erstellt werden. Gleichzeitig soll der Fussweg – momentan unter dem Arbeitstitel «Dammstrasse» – zu einer attraktiven Verbindung für den öffentlichen Verkehr sowie den Fuss- und Veloverkehr ausgebaut werden. Einerseits wird die neue Strasse der Erschliessung des südlichen Teils des Areals Weyermannshaus West dienen, andererseits wird sie Teil der Velohauptroute Bern–Bethlehem–Brünnen.

### **Neue oder sanierte Abwasserleitungen**

Im Bereich der Gleisanlagen zwischen dem Schulhaus Steigerhubel und der Lagerfläche Aebimatte verlaufen diverse unterirdische Abwasserleitungen. Im Rahmen verschiedener Projekte müssen sie saniert oder neu gebaut werden. Ebenfalls betroffen ist die Abwasserleitung bei der Strassenunterführung Stöckacker. Die Unterführung wird im Zuge des Neubaus der Haltestelle Europaplatz Nord neu gestaltet und verbreitert. Dadurch muss die Strasse abgesenkt werden, was zur Folge hat, dass die darunter verlaufende Abwasserleitung verlegt werden muss.

### **Weitere Projekte**

Ein weiteres Projekt sieht die Offenlegung und ökologische Aufwertung des Stadtbachs auf einer Länge von ungefähr 60 Metern entlang der Murtenstrasse vor. Nördlich des neuen BFH-Campus respektive der Brücke über den Stadtbach soll der bestehende Fussweg zu einer neuen Fuss- und Veloverbindung ausgebaut werden. Schliesslich soll im Bereich der Bahnstrasse 59–89 eine Stützmauer zwischen der Bahnstrasse und dem Gleistrasse erstellt werden.

### **Klimaschutz und Nachhaltigkeit**

Die Erstellung der öffentlichen Infrastruktur im ESP Ausserholligen ist eine Voraussetzung dafür, dass das geplante neue urbane Zentrum entstehen und funktionieren kann. Insgesamt wird der ESP nach Abschluss aller Entwicklungsvorhaben deutlich grüner und – beispielsweise dank der Offenlegung des Stadtbachs und zahlreicher neu gepflanzter Bäume – ökologisch stark aufgewertet sein. Ausserdem werden die Quartiere nach innen verdichtet, was der Zersiedelung entgegenwirkt. Gleichzeitig führt die Umsetzung der zahlreichen Bauprojekte zu einer Erhöhung des CO<sub>2</sub>-Ausstosses und der grauen Emissionen. Bei der Umsetzung der Teilprojekte werden jedoch konsequent Massnahmen zur Reduktion dieser Emissionen geprüft. Insgesamt lässt sich festhalten, dass die Vorlage den Zielsetzungen des städtischen Klimareglements entspricht.

### **Termine**

Sofern die Stimmberechtigten die Vorlage annehmen, werden erste Teilprojekte ab 2025 realisiert. Geplant ist, dass die gesamte öffentliche Infrastruktur im ESP Ausserholligen bis im Jahr 2028 bereitsteht. Der ESP soll anschliessend bis etwa im Jahr 2035 durch die Bauprojekte der verschiedenen Grundeigentümerschaften respektive Bauherrschaften weiterentwickelt werden.

# Kosten und Finanzierung

**Die Kosten für die städtischen Teilprojekte belaufen sich auf 176 Millionen Franken. Für diesen Betrag wird den Stimmberechtigten ein Rahmenkredit beantragt. 16 der 17 Teilprojekte sollen vom Gemeinderat bewilligt werden, ein Teilprojekt soll in der Beschlusskompetenz des Stadtrats liegen.**

Die Gesamtkosten für die 17 Teilprojekte, die von der Stadt Bern realisiert werden oder an denen sie sich finanziell beteiligen muss, belaufen sich auf 176 Millionen Franken inklusive Mehrwertsteuer. Dafür wird den Stimmberechtigten ein Rahmenkredit (siehe Fachbegriffe) beantragt. Nicht eingerechnet in diesem Betrag ist der vom Stadtrat 2021 bewilligte und 2023 erhöhte Planungskredit in der Höhe von 6,8 Millionen Franken.

## Unterschiedliche Finanzierung

141,25 Millionen Franken fallen in den Bereichen Tiefbau, Grünanlagen und Immobilien an. Diese Kosten werden über den allgemeinen Steuerhaushalt finanziert. In der Spezialfinanzierung «Abgeltungen der Planungsmehrwerte» stehen 6,6 Millionen Franken für Investitionen in Grünanlagen und Tiefbauinfrastruktur zur Verfügung. Dieser Betrag soll in die entsprechenden Teilprojekte eingerechnet werden. Die Kosten in der Höhe von 34,75 Millionen Franken im Bereich Siedlungsentwässerung werden über die gebührenfinanzierte Sonderrechnung Stadtentwässerung finanziert.

## Kostenbeteiligung Dritter

Für die Teilprojekte 1–3 sowie 5 und 6 (siehe Tabelle auf der gegenüberliegenden Seite) kann mit Beiträgen in der Höhe von insgesamt rund 20 Millionen Franken aus dem Agglomerationsprogramm des Bundes (siehe Fachbegriffe) gerechnet werden. Auch für das Teilprojekt 17

können Kostenbeteiligungen Dritter erwartet werden, so zum Beispiel vom Kanton Bern. Insgesamt werden die effektiv anfallenden Investitionskosten für die Stadt Bern ungefähr bei 150 Millionen Franken liegen.

## Betriebsfolgekosten

Ab 2028 fallen jährlich zusätzliche Betriebsfolgekosten in der Höhe von ungefähr 565 000 Franken an. Die entsprechenden finanziellen Mittel werden zu gegebener Zeit in die Finanzplanung aufgenommen.

## Teilprojekte durch Gemeinderat bewilligt

Der Gemeinderat soll ermächtigt werden, 16 der 17 Teilprojekte zulasten des Rahmenkredits zu bewilligen. Dieses Vorgehen hat den Vorteil, dass nicht jedes einzelne Teilprojekt durch den Stadtrat oder die Stimmberechtigten genehmigt werden muss, was je nachdem zu langen Bewilligungsprozessen führen und das Gesamtprojekt verzögern würde. Damit das Parlament dennoch über das Projekt informiert ist, wird die zuständige Stadtratskommission alle zwei Jahre über den Stand des Rahmenkredits und die realisierten Einzelvorhaben orientiert. Ausgenommen vom erwähnten Vorgehen ist das Teilprojekt 15: Dieses soll aufgrund seiner grossen Bedeutung vom Stadtrat beschlossen werden. Der Stadtrat beschliesst zudem über das Gestaltungs- und Nutzungskonzept sowie über das Nutzungsmanagement zum Teilprojekt 5.

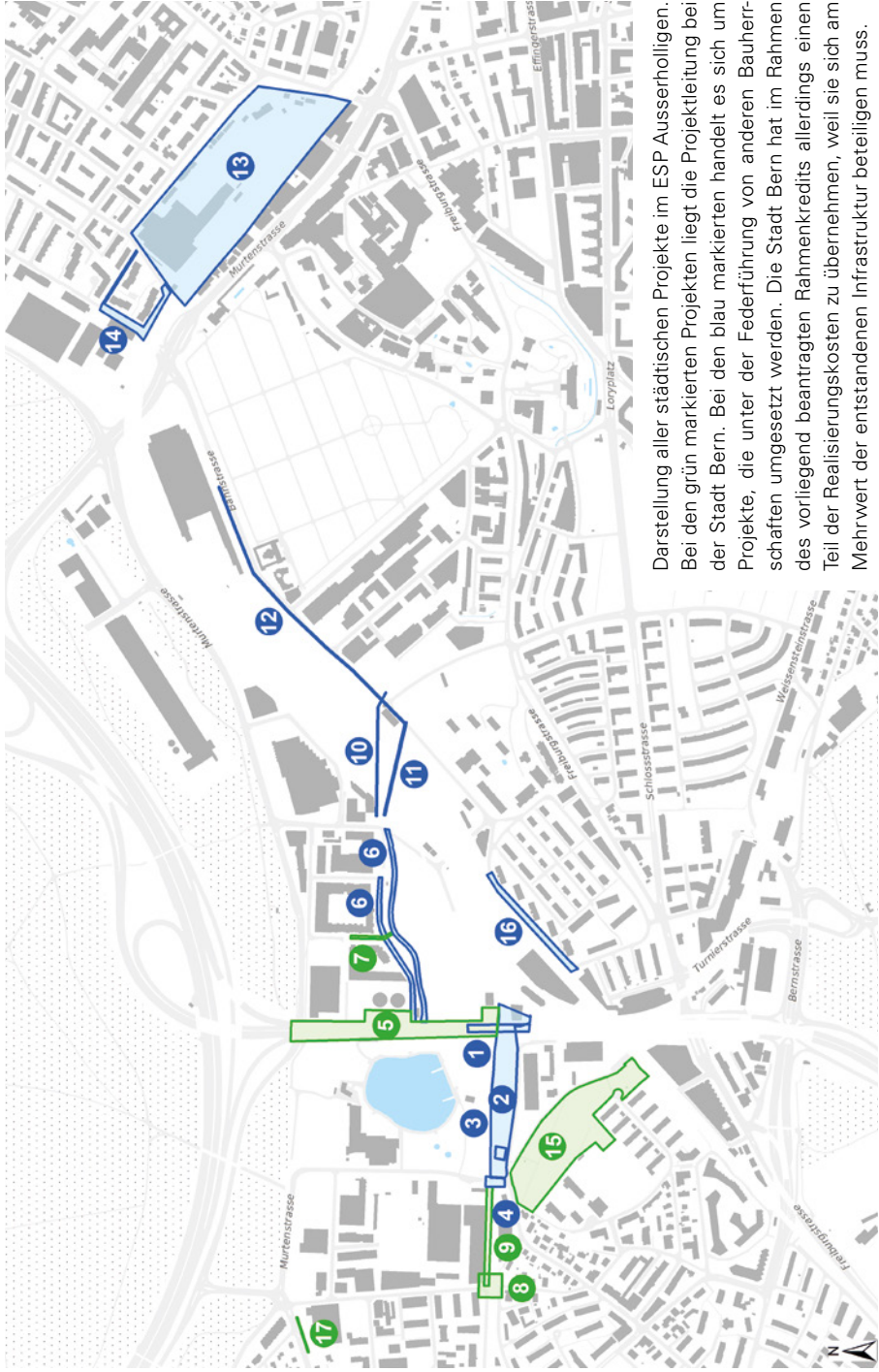
## Kostenzusammenstellung Gesamtvorhaben

	Fr.
Anteil steuerfinanziert (Tiefbau, Grünanlagen, Immobilien)	141 250 000.00
Anteil gebührenfinanziert (Siedlungsentwässerung)	34 750 000.00
<b>Total beantragter Rahmenkredit</b>	<b>176 000 000.00</b>

<b>Kosten pro Teilprojekt</b>	<b>Fr.</b>
<b>Anteil Tiefbau (steuerfinanziert)</b>	<b>128 050 000.00</b>
Teilprojekt 1: Neubau Personenunterführung Europaplatz Nord	58 850 000.00
Teilprojekt 2: Beteiligung Neubau Haltestelle Europaplatz Nord	8 455 000.00
Teilprojekt 3: Veloabstellanlagen Haltestelle Europaplatz Nord	4 350 000.00
Teilprojekt 4: Verlegung Abwasserleitung Unterführung Stöckacker	730 000.00
Teilprojekt 5: Freiraumgestaltung unter Autobahnviadukt (Nord)	39 365 000.00
Teilprojekt 7: Fuss- und Veloverbindungsweg nördlich Stadtbach-Brücke	330 000.00
Teilprojekt 8: Sanierung Personenunterführung Untermattweg	10 940 000.00
Teilprojekt 9: Neubau «Dammstrasse»	2 200 000.00
Teilprojekt 14: Umlegung Abwasserleitung Waldheimstrasse	100 000.00
Teilprojekt 15: Sanierung und Weiterentwicklung Familiengartenareal Ladenwandgut inkl. Versetzung Ladenwandweg	1 970 000.00
Teilprojekt 16: Stützmauer Bahnstrasse	175 000.00
Teilprojekt 17: Offenlegung Stadtbach Untermattweg 8	450 000.00
Rundung	135 000.00
<b>Anteil Grünanlagen (steuerfinanziert)</b>	<b>11 400 000.00</b>
Teilprojekt 15: Sanierung und Weiterentwicklung Familiengartenareal Ladenwandgut inkl. Versetzung Ladenwandweg	11 380 000.00
Rundung	20 000.00
<b>Anteil Immobilien (steuerfinanziert)</b>	<b>1 800 000.00</b>
Teilprojekt 3: Veloabstellanlagen Haltestelle Europaplatz Nord	1 800 000.00
<b>Anteil Siedlungsentwässerung (gebührenfinanziert)</b>	<b>34 750 000.00</b>
Teilprojekt 4: Verlegung Abwasserleitung Unterführung Stöckacker	740 000.00
Teilprojekt 5: Freiraumgestaltung unter Autobahnviadukt (Nord)	570 000.00
Teilprojekt 6: Aussenraum Campus BFH inkl. Offenlegung Stadtbach	8 355 000.00
Teilprojekt 8: Sanierung Personenunterführung Untermattweg	1 160 000.00
Teilprojekt 9: Neubau «Dammstrasse»	180 000.00
Teilprojekt 10: Gleisquerung Stadtbach inkl. Verlängerung Bahnstrasse	1 645 000.00
Teilprojekt 11: Gleisquerung Abwasserleitung Steigerhubel	6 235 000.00
Teilprojekt 12: Neubau Abwasserleitung Bahnstrasse	2 220 000.00
Teilprojekt 13: Neubau Abwasserleitung Aebimatte	8 590 000.00
Teilprojekt 14: Umlegung Abwasserleitung Waldheimstrasse	4 175 000.00
Teilprojekt 17: Offenlegung Stadtbach Untermattweg 8	870 000.00
Rundung	10 000.00



## Übersichtsplan der 17 städtischen Teilprojekte



Darstellung aller städtischen Projekte im ESP Ausserholligen. Bei den grün markierten Projekten liegt die Projektleitung bei der Stadt Bern. Bei den blau markierten handelt es sich um Projekte, die unter der Federführung von anderen Bauherren umgesetzt werden. Die Stadt Bern hat im Rahmen des vorliegend beantragten Rahmenkredits allerdings einen Teil der Realisierungskosten zu übernehmen, weil sie sich am Mehrwert der entstandenen Infrastruktur beteiligen muss.

# Das sagt der Stadtrat

## Argumente aus der Stadtratsdebatte

### Für die Vorlage

+ Der Rahmenkredit legt die Grundlage, um im Raum ESP Ausserholligen ein neues, urbanes und lebendiges Stadtquartier zwischen Stöckacker und Holligen zu entwickeln.

---

+ Für die Entwicklung eines lebenswerten und qualitativ guten Quartiers ist eine entsprechende öffentliche Infrastruktur erforderlich. Es braucht neue Velo- und Fusswege, Veloabstellplätze und eine neue Personenunterführung unter den Bahngleisen. Der Verkehrsknotenpunkt Europaplatz wird neu konzipiert, die S-Bahnstation Stöckacker verlagert und es entsteht eine umfassende Freiraumgestaltung.

---

+ Die Investition in die Infrastruktur verbessert die Lebensqualität im Raum, stärkt den Bildungsstandort Bern, setzt positive Impulse für die Wirtschaft und ermöglicht neue Arbeitsplätze.

---

+ Das Gebiet wird ökologisch aufgewertet. Es werden mehr Bäume gepflanzt und Grünflächen angelegt. Der Stadtbach wird offengelegt und renaturiert.

---

### Gegen die Vorlage

- Die Kosten sind höher als ursprünglich geplant.

---



### Abstimmungsergebnis im Stadtrat

Ja	62	
Nein	6	
Enthaltungen	0	

Das vollständige Protokoll der Stadtratssitzung vom 14. März 2024 ist einsehbar unter [www.bern.ch/stadtrat/sitzungen](http://www.bern.ch/stadtrat/sitzungen).

# Antrag und Abstimmungsfrage

## Antrag des Stadtrats vom 14. März 2024

1. Für die Kosten der Stadt Bern zur Realisierung der 17 städtischen Teilprojekte im Raum ESP Ausserholligen wird ein Rahmenkredit in der Höhe von Fr. 176 000 000.00 bewilligt. Davon entfallen:
  - Fr. 128 050 000.00 zulasten der Investitionsrechnung, Konto I5100900 (Kostenstelle 510110), für den Projektbestandteil Tiefbau (TAB);
  - Fr. 11 400 000.00 zulasten der Investitionsrechnung, Konto I5200349 (Kostenstelle 5200100), für den Projektbestandteil Grünanlagen (SGB);
  - Fr. 1 800 000.00 zulasten der Investitionsrechnung, Konto RB620-23104 (Kostenstelle PG620100), für den Projektbestandteil Immobilien (ISB);
  - Fr. 34 750 000.00 zulasten der Sonderrechnung Stadtentwässerung, Konto I8500359 (Kostenstelle 850200), für den Projektbestandteil Abwasseranlagen.Beiträge Dritter werden direkt über die Investitionsrechnung verbucht und reduzieren die Investitionssumme.
2. Die Stimmberechtigten bewilligen eine Entnahme aus der Spezialfinanzierung Abgeltung Planungsmehrwert (altrechtlich)

Haben Sie Fragen zur Vorlage?  
Auskunft erteilt das

Tiefbauamt der Stadt Bern  
Bundesgasse 38  
Postfach  
3001 Bern

Telefon: 031 321 64 75  
E-Mail: tiefbauamt@bern.ch

von Fr. 6 584 000.00 zugunsten der Investitionskredite Grünanlagen und der Tiefbauinfrastruktur im allgemeinen Steuerhaushalt.

3. Der Gemeinderat wird ermächtigt, die einzelnen Teilprojekte im Zusammenhang mit der Öffentlichen Infrastruktur Raum ESP Ausserholligen zulasten des Rahmenkredits zu bewilligen. Vorbehalten bleibt das Teilprojekt 15 («Sanierung und Weiterentwicklung Familiengartenanlage inkl. Ladenwandweg»): Dieses ist durch den Stadtrat zu bewilligen.
4. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Die Stadtratspräsidentin:  
Valentina Achermann

Die Ratssekretärin:  
Nadja Bischoff

## Abstimmungsfrage

Wollen Sie die Vorlage «Öffentliche Infrastruktur im Entwicklungsschwerpunkt Ausserholligen: Rahmenkredit» annehmen?

## Rechtsmittelbelehrung

Gegen den Inhalt der vorliegenden Abstimmungsbotschaft kann innert 10 Tagen ab der Zustellung Beschwerde erhoben werden. Gegen die Abstimmung kann innert 30 Tagen nach der Abstimmung Beschwerde eingereicht werden. Eine Beschwerde muss einen Antrag, die Angabe von Tatsachen und Beweismitteln, eine Begründung sowie eine Unterschrift enthalten und im Doppel eingereicht werden.

Beschwerden sind zu richten an: Regierungstatthalteramt Bern-Mittelland, Poststrasse 25, 3071 Ostermündigen.



