

Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat

Überbauungsordnung Uferschutzplan Abschnitt Neubrück (Abstimmungsbotschaft)

1. Worum es geht

Für die Abwasserreinigungsanlage der Stadt und Region Bern (ara bern) am Standort Neubrück besteht eine rechtskräftige Überbauungsordnung (UeO) und Uferschutzplanung vom 18. Mai 1989. Die ara bern nutzt mit den bestehenden Anlagen den Rahmen dieser Überbauungsordnung aus, kann jedoch ihren kurz-, mittel- und langfristigen Erweiterungsbedarf nicht mehr darin realisieren. Für die künftige Entwicklung der ara bern wurde ein Masterplan und darauf basierend eine Überbauungsordnung (Planungsvorlage) erarbeitet.

2. Ausgangslage und Zielsetzung

Die ara bern besteht seit 1967 am Standort Neubrück und reinigt die Abwässer eines Einzugsgebiets von rund 350 000 Einwohnerwerten (Bewohner, Arbeitsplätze, Betriebe etc.). Die Auslastung der ara bern erreicht bereits die vorhandene Kapazität und eine weitere Zunahme ist prognostiziert. Zudem führen verschärfte und zusätzliche gesetzliche Vorgaben immer wieder zu neuen Prozessabläufen. Um die Kapazität und Funktionsfähigkeit der ara bern kurz-, mittel- und langfristig zu sichern, ist ein schrittweiser Ausbau der Anlagen erforderlich. Dabei ist die volle Leistungsfähigkeit der bestehenden Anlagen immer zu gewährleisten.

Um für die anstehenden Investitionen langfristige Planungssicherheit zu erhalten, erarbeitete die ara bern, zusammen mit verschiedenen städtischen Amtsstellen (Verkehrsplanung, Tiefbauamt, Stadtgrün, Stadtbauten, Immobilien Stadt Bern, Denkmalpflege, Bauinspektorat), einen Masterplan über die künftige Entwicklung. Die Abwägung betrieblicher, wirtschaftlicher und ökologischer Aspekte ergab, dass eine Kombination aus Innenverdichtung und Erweiterung, westlich der Strasse, weiterzuverfolgen ist. Als Synthese wurde ein Masterplan erarbeitet, der die verschiedenen Bauvolumen und Funktionen aufzeigt.

Der Gemeinderat genehmigte die auf Basis der Masterplanung erarbeitete Planungsvorlage, welche die Verdichtung der ara bern im bisherigen Areal und die gezielte Erweiterung auf der bisherigen Reservefläche westlich der Neubrückstrasse ermöglicht (Zone im öffentlichen Interesse, Freifläche D, FD). Damit können kurzfristige Erweiterungsbedürfnisse und die mittel- bis langfristigen Entwicklungsoptionen am bestehenden Standort der ara bern realisiert werden. Vorgegeben wird eine ökologisch und gestalterisch hochwertige Umgebungsgestaltung sowie eine gute Integration der Neubauten in das Gesamtareal. Im Südosten muss das Areal für ein neues Einlaufbauwerk erweitert werden. Hier ist eine Rodung mit flächengleicher Ersatzaufforstung nötig. Die sich im Perimeter befindenden geschützten Bauten an der Neubrück werden nach wie vor geschützt und ihr Umfeld so gut wie möglich geschont (Schutzzone B, SZ B). Die Uferschutzzone nach dem Gesetz über See- und Flussufer (SFG) wird erweitert und der Gewässerraum nach Gewässerschutzgesetz (GSchG) festgelegt, wie dies die betrieblichen Anforderungen zulassen (flächengleich mit der erweiterten Schutzzone A, SZ A im Nutzungszonenplan). Der Uferweg entlang der Aare soll vervollständigt und ein Rastplatz realisiert werden.

3. Planungsvorlage

3.1. Bestandteile der Planungsvorlage

Die Planungsvorlage besteht aus der Überbauungsordnung Uferschutzplanung Abschnitt Neubrück mit Anpassung des Realisierungsprogramms nach SFG und Rodungsgesuch.

3.2. Wirkungsbereich der Planungsvorlage

Der Wirkungsbereich der Planungsvorlage umfasst die Parzellen Neubrückstrasse 184, 190-190y, 192a-e, 193a, 195, 201, 202-202b, 204-204a (Grundstück Bern Gbbl.-Nr. 2/1339-1343, 1388, 2029, 2030, 2302, 2530, 2713).

3.3. Lage und Beschreibung des Areal

Die ara bern wurde am Standort Neubrück auf einem ehemaligen landwirtschaftlichen Gutsbetrieb erstellt und 1967 in Betrieb genommen. Die ara bern liegt an einem der tiefsten Punkte der Gemeinde Bern, so dass die Abwässer grundsätzlich ohne Pumpen zugeleitet werden können. Für die Erstellung der ara bern wurde das Gelände terrassiert und befindet sich heute auf zwei Niveaus. Auf der tieferen, der Aare zugewandten Ebene, befinden sich die Anlagen der Abwasserreinigung (Wasserstrasse). Diese kann so das natürliche Terraingefälle innerhalb des Betriebsareals optimal ausnutzen und kommt ohne Pumpen aus. Auf der oberen Ebene sind die Anlagen der Schlammbehandlung, der Energieproduktion und der ergänzenden Prozesse angeordnet.

Das Erweiterungsareal westlich der Kantonsstrasse liegt heute auf dem höheren Niveau, nachdem das für den Bau der ara bern abgetragene Material dort deponiert wurde.

Der Perimeter umfasst neben dem eigentlichen Betriebsgelände der ara bern und dem Erweiterungsgebiet noch den entsprechenden Abschnitt des Aareufers und die geschützten Bauten an der Neubrück. Das Areal liegt an der Aare innerhalb des Aaretalschutzgebiets und ist im Übrigen vollständig von Wald umgeben.

3.4. Inhalte der Planungsvorlage und städtebauliches Konzept

Art der Nutzung

Das bisherige und das erweiterte Betriebsareal der ara bern werden der Zone im öffentlichen Interesse Freifläche D (FD) zugewiesen. Damit wird die bisherige Beschränkung der Ausnutzungsziffer aufgehoben. Die spezifische Nutzungsart einer Abwasserreinigungsanlage lässt sich nur ungenügend mit dem auf Wohn- und Gewerbenutzung zugeschnittenen Definition der Bruttogeschossfläche bemessen. Das geeignete und verträgliche Bauvolumen ergibt sich aus dem Abgleich von betrieblichen Anforderungen und der Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild im Rahmen von qualitätssichernden Verfahren. Für die Freifläche FD wird die Zweckbestimmung für die ara bern und Hochspannungsleitung festgelegt. Die Abgrenzung der Schutzzone B wird der effektiv bestehenden Abgrenzung zum Betriebsgelände angepasst. Die Schutzzone A wird auf den Uferbereich der Aare ausgeweitet und entspricht der im Überbauungsplan festgelegten Uferschutzzone nach SFG resp. dem Gewässerraum nach GSchG. Die Freifläche A (FA) wird auf die verbleibenden Flächen reduziert (insbesondere Bootshaus).

Nutzungsmass

Für die Zone FD werden die Nutzungsmasse spezifisch geregelt. Gegenüber dem Arealrand werden die Abstände mit Baulinien definiert. Diese gehen den allgemeinen Abstandsvorschriften vor. Die Gesamthöhen der Bauten sind pro Sektor definiert (max. 20 m). Die weiteren Masse werden freigegeben. In qualitätssichernden Verfahren werden die Bauprojekte erarbeitet, die das definitive Nutzungsmass ergeben.

Gegenüber der bestehenden Hochspannungsleitung sind auch hinter den Baulinien die gesetzlichen vertikalen und horizontalen Abstände nutzungsabhängig einzuhalten.

Ausgestaltung und Anordnung der Bauten

Neu- und Ersatzbauten müssen sich gut in die Gesamtanlage und in die Landschaft des Aaretals einpassen. Mit der optimierten Verdichtung des bestehenden Betriebsareals konnte erreicht werden, dass im untersten - der Aare am nächsten liegenden Sektor - die Gebäudehöhe auf 15 m beschränkt werden kann. Damit kann der unmittelbare Aareraum entlastet werden.

Denkmalpflege

Die schützenswerten Gebäude bleiben unverändert erhalten. Zur Optimierung der Einpassung der neuen Bebauung auf dem Erweiterungsareal werden flankierende Massnahmen (Absenkung der Gebäude, Schutzbepflanzung, Organisation der Erschliessung, Einbezug in qualitätssichernde Verfahren etc.) ergriffen.

Aussenraum

Die Überbauungsordnung stellt die Umgebungsgestaltung auf dem Betriebsareal zur optimalen Einpassung der Bauten und Anlagen in den Aaretalhang sicher und lässt zugleich die notwendigen betrieblichen Abläufe mit der angestrebten inneren Verdichtung zu. Hecken und Feldgehölze im Areal wurden erfasst und sind geschützt. Bei unvermeidlichen Eingriffen sind entsprechende Ersatzmassnahmen erforderlich.

Entlang des Aareufers werden die Uferschutzzone nach SFG und der Gewässerraum nach GSchG festgelegt. In diesem Bereich gelten die entsprechenden Bestimmungen des kantonalen und des Bundesrechts. Bisher grenzte das Betriebsareal (Zone im öffentlichen Interesse, Freifläche C) direkt an das Ufer der Aare. Beim Ufer im Abschnitt des bestehenden Betriebsareals der ARA Bern handelt es sich um dicht bebautes Gebiet im Sinne von Artikel 41a Absatz 4 GSchV, so dass der Gewässerraum den baulichen Gegebenheiten anzupassen ist. Im Übrigen ist er nach den örtlichen Gegebenheiten festzulegen. Die Abgrenzung wird auf die Oberkante der ersten Uferböschung gelegt. Im Wald wird auf die Festlegung verzichtet.

Realisierungsprogramm

Die Erstellung des Uferwegs und der weiteren Infrastrukturen nach SFG ist im Realisierungsprogramm geregelt. Dieses wird an die Änderungen der Uferschutzplanung angepasst.

Rodung

Für den Ersatz des Einlaufbauwerks bei laufendem Betrieb ist eine Erweiterung der Überbauungsordnung um 841 m² nach Osten erforderlich (standortgebunden im Betriebsablauf, Rückbau bestehender Anlagen erst nach Inbetriebnahme Neubau möglich). Da in diesem Bereich nur Waldareal zur Verfügung steht ist eine Rodung mit flächengleicher Ersatzaufforstung nötig. Die Ersatzaufforstung erfolgt am Lisiberg in Zimmerwald, Gemeinde Wald.

4. Vereinbarung mit der ara bern

Der Gemeinderat verzichtet auf eine Mehrwertvereinbarung. Gestützt auf die Richtlinien betreffend den Ausgleich von Planungs- und Ausnahmehewerten vom 16. Dezember 2009 (SSSB 720.22) ist die Präsidialdirektion verpflichtet, bei planungsbedingten Bodenwertsteigerungen eine Mehrwertvereinbarung abzuschliessen. Diese Richtlinie und die ständige Praxis des Gemeinderats sehen bisher keine Ausnahmen für Unternehmen im Besitz der öffentlichen Hand vor. Mit der aktuellen Teilrevision des bernischen Baugesetzes ändert sich jedoch die Rechtslage. Artikel 142 Absatz 2 sieht neu vor, dass Bund, Kanton und Gemeinden sowie Dritte, welche öffentlich-rechtliche Auf-

gaben erfüllen grundsätzlich nicht mehr abgabepflichtig sind. Die Gesetzesrevision soll anfangs 2017 in Kraft treten. Aus diesen Überlegungen erachtet es der Gemeinderat als verhältnismässig, von einer Mehrwertabgeltung abzusehen.

Mit einem Nachtrag zur der Planungsvereinbarung vom 12. August 2014 zwischen der ara bern und der Stadt Bern vom 27. April 2016 wird geregelt, dass die gute Anordnung, Einpassung und Gestaltung neuer Bauvolumen und eine hochwertige Umgebungsgestaltung jeweils mit qualitätssichernden Verfahren sichergestellt wird.

5. Mitwirkung, Vorprüfung und öffentliche Auflage

5.1 Mitwirkung

Die Planungsunterlagen zur UeO Uferschutzplanung Abschnitt Neubrück lagen vom 28. August bis zum 10. Oktober 2014 zur öffentlichen Mitwirkung auf. Am 1. September 2014 wurde die Planung zur Sicherstellung der Partizipation in der Quartierkommission Bern-Länggasse Felsenau präsentiert.

Im Rahmen der Mitwirkungsaufgabe wurden drei Mitwirkungseingaben durch Verbände und Nachbarn eingereicht. Sie bezogen sich im Wesentlichen auf folgende Themen:

- Berücksichtigung einer Werkleitung
- Waldrodung und Ersatzaufforstung
- Masterplan ara
- Integration der Anlage in das Orts- und Landschaftsbild
- Schutz der Nachbarschaft vor Immissionen

Die Mitwirkungseingaben zogen keine Änderungen der Planungsunterlagen nach sich. Die Eingaben und Stellungnahmen sind ausführlich im Mitwirkungsbericht vom Dezember 2014 dargestellt.

5.2 Vorprüfung

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern (AGR) hat die Vorprüfung der UeO Uferschutzplanung Abschnitt Neubrück mit dem Vorprüfungsbericht vom 8. Juli 2015 abgeschlossen. Das AGR hält darin abschliessend fest, dass die Planung ARA Neubrück, nach Bereinigung der im Vorprüfungsbericht genannten Vorbehalte, als genehmigungsfähig anerkannt wird. Mit der vorliegenden Planungsvorlage wurden die genannten Vorbehalte bereinigt.

5.3 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage der Planungsunterlagen zur UeO Uferschutzplanung Abschnitt Neubrück inkl. Rodungsgesuch erfolgte vom 22. Juni bis zum 22. Juli 2016. Während dieser Zeit ging eine Einsprache von ewb ein.

Das Rodungsgesuch wurde vom 23. Juni bis zum 25. Juli 2016 ebenfalls bei der Gemeinde Wald aufgelegt, da die Ersatzaufforstung in Zimmerwald erfolgt. Hier ging keine Einsprache ein.

Die Einsprechende macht folgendes Anliegen geltend:

- *Berücksichtigung und explizite Aufnahme der Bauabstände gegenüber der Hochspannungsleitung aus dem übergeordneten Recht (Leistungsverordnung LeV, Verordnung über die nicht ionisierende Strahlung NISV) in die Überbauungsordnung.*

Der Einsprechenden ist Folgendes entgegenzuhalten:

- *Die Abstände nach LeV und NISV sind in jedem Fall einzuhalten, da sie durch Bundesrecht geregelt sind*

- *Die Abstände wurden in der Planung berücksichtigt und die Baubereiche (insbesondere Gebäudehöhe im Sektor I) und Nutzungen (keine sogenannten „Orte mit empfindlicher Nutzung, OMEN“ im kritischen Abstand) entsprechend angeordnet*
- *Der Nachweis über die Einhaltung der Abstandsvorschriften wird in den Baugesuchen zu den einzelnen Projekten zu erbringen sein*
- *Es ist Praxis der Stadt Bern, übergeordnetes Recht in den Überbauungsordnungen nicht zu wiederholen, da dies nicht nötig ist*

Die Einspracheverhandlung fand am 24. August 2016 statt. Mit den Einsprechenden konnte eine Einigung erzielt werden. Die Einsprechenden zogen ihre Einsprache mit Schreiben vom 31. August 2016 zurück. Die Einsprache ist somit erledigt.

Antrag

1. Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Vortrag des Gemeinderats betreffend Überbauungsordnung Uferschutzplanung Abschnitt Neubrücke (Abstimmungsbotschaft).
2. Der Stadtrat empfiehlt den Stimmberechtigten mit .. Ja- gegen .. Nein-Stimmen bei .. Enthaltungen den folgenden Beschluss zur Annahme: Die Stadt Bern erlässt die Überbauungsordnung Uferschutzplanung Abschnitt Neubrücke (Plan Nr. 1426/2 vom 8. Oktober 2015). Die bisherige Uferschutzplanung und Zonenordnung wird aufgehoben.
3. Die Botschaft an die Stimmberechtigten wird genehmigt.

Bern, 14. Dezember 2016

Der Gemeinderat

Beilagen:

- Entwurf Abstimmungsbotschaft
- UeO Uferschutzplanung Abschnitt Neubrücke

Überbauungsordnung Uferschutzplan Abschnitt Neubrück

Die Fachbegriffe	4
Das Wichtigste auf einen Blick	5
Die Ausgangslage	6
Die Inhalte der Überbauungsordnung	8
Der Nutzungszonenplan	11
Der Überbauungs- und Uferschutzplan	12
Die Vorschriften zur Überbauungsordnung	14
Das sagt der Stadtrat	17
Beschluss und Abstimmungsfrage	18

Die Fachbegriffe

Überbauungsordnung (UeO)

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

Zonen für öffentliche Nutzungen

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

Schutzzonen (SZ)

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

Einwohnerwerte

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

I Innere Stadt

II Länggasse, Felsenau

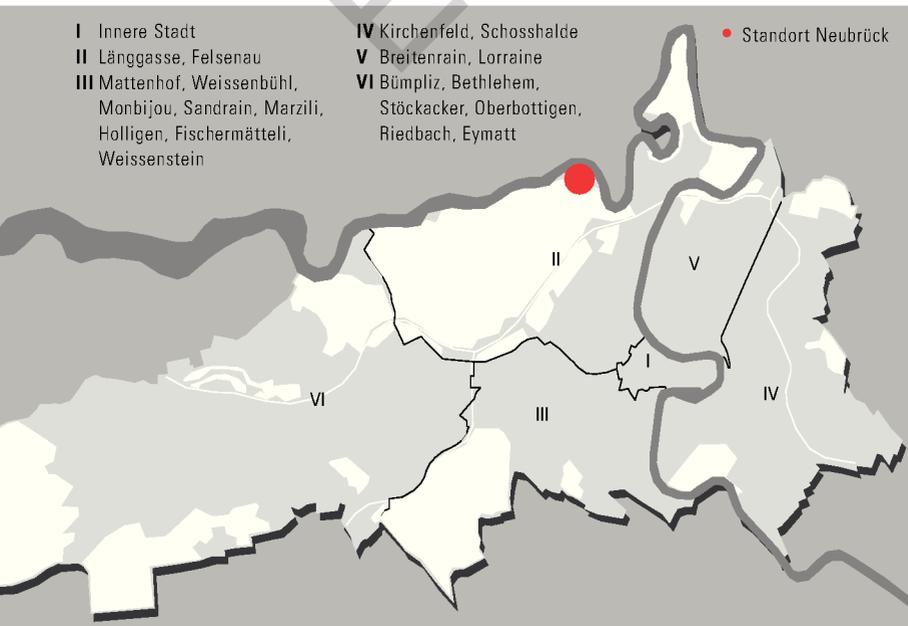
III Mattenhof, Weissenbühl,
Monbijou, Sandrain, Marzili,
Holligen, Fischermätteli,
Weissenstein

IV Kirchenfeld, Schosshalde

V Breitenrain, Lorraine

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

• Standort Neubrück



Das Wichtigste auf einen Blick

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

Die Abwasserreinigungsanlage (ARA) am Standort Neubrück ist die mit Abstand grösste ARA im Kanton Bern. Sie befindet sich direkt an der Aare auf städtischem Boden und klärt die Abwässer von 12 Aktionärs- und Vertragsgemeinden aus der Region. Das Bevölkerungswachstum sowie neue und verschärfte gesetzliche Vorgaben führen dazu, dass die Anlage weiter ausgebaut werden muss.

Kapazitätsgrenzen erreicht

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

Ausbau nötig

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

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

Umzonung des Betriebsareals

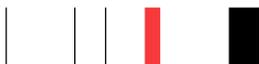
Damit das Areal der ARA wie geplant dichter bebaut und erweitert werden kann, ist eine Umzonung nötig. Das Betriebsareal der ARA ist heute als Zone für öffentliche Nutzungen Freifläche FC (siehe Kapitel «Fachbegriffe») ausgewiesen. Sowohl das bestehende Betriebsareal als auch das angrenzende Reserveareal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

Denkmal- und Uferschutz

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

Abstimmung zu Überbauungsordnung

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



Abstimmungsempfehlung des Stadtrats

Der Stadtrat empfiehlt den Stimmberechtigten, die Vorlage anzunehmen.

Die Ausgangslage

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

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

Die ara region bern ag

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

Bevölkerungszuwachs und neue Vorschriften

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

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

Schrittweiser Ausbau nötig

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

Verdichtung und Erweiterung

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

Planungsrechtliche Voraussetzungen

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

Zusätzliche Rahmenbedingungen

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

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



Die Inhalte der Überbauungsordnung

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

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

Höheres Nutzungsmass

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

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

Bewilligungsverfahren folgen

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

Waldrodung für Rechengebäude

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



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

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

Naturnahe Aussenräume

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

Erweiterter Uferschutz

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

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

Denkmalgeschützte Gebäude

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

Mitwirkung, Vorprüfung und öffentliche Auflage

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



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

Zwei neue Zufahrten

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

Keine Mehrwertabgeltung

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

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



Der Nutzungszonenplan



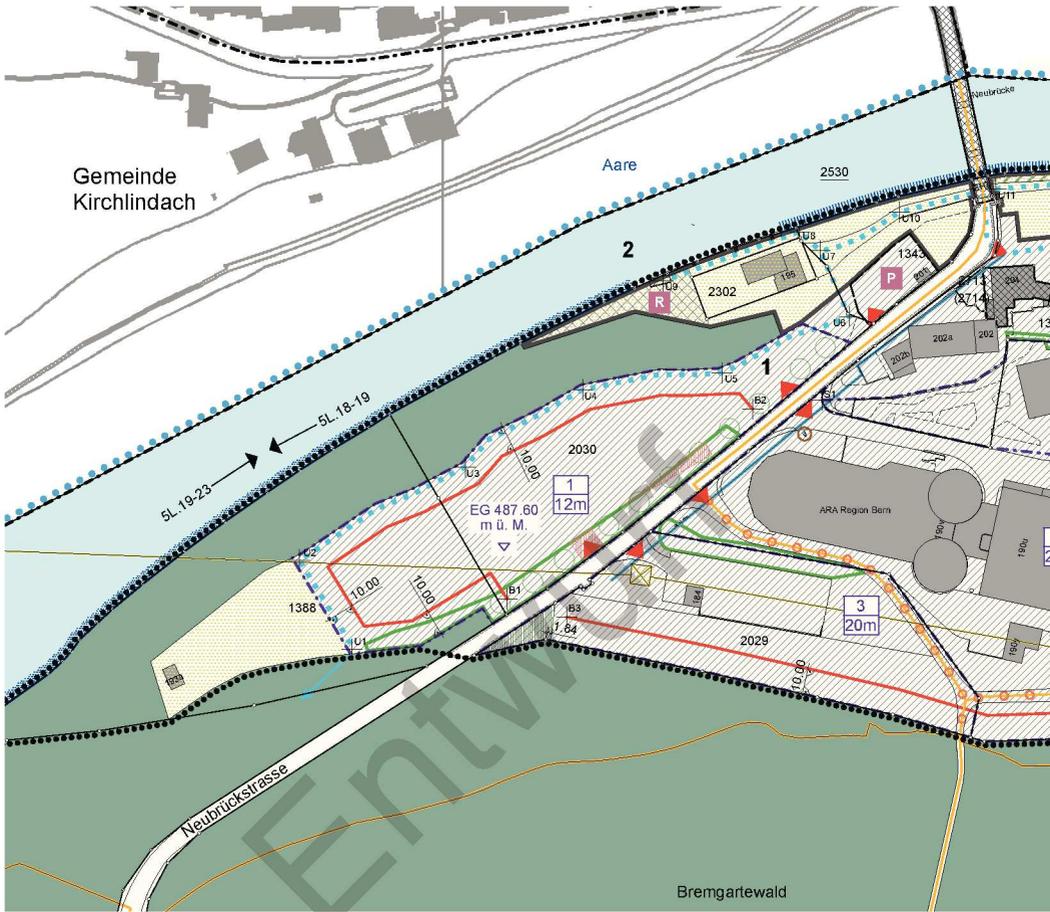
Legende Nutzungszonenplan

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

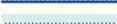
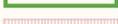
- Hinweise**
- Wald
 - Gewässer
 - Rodung

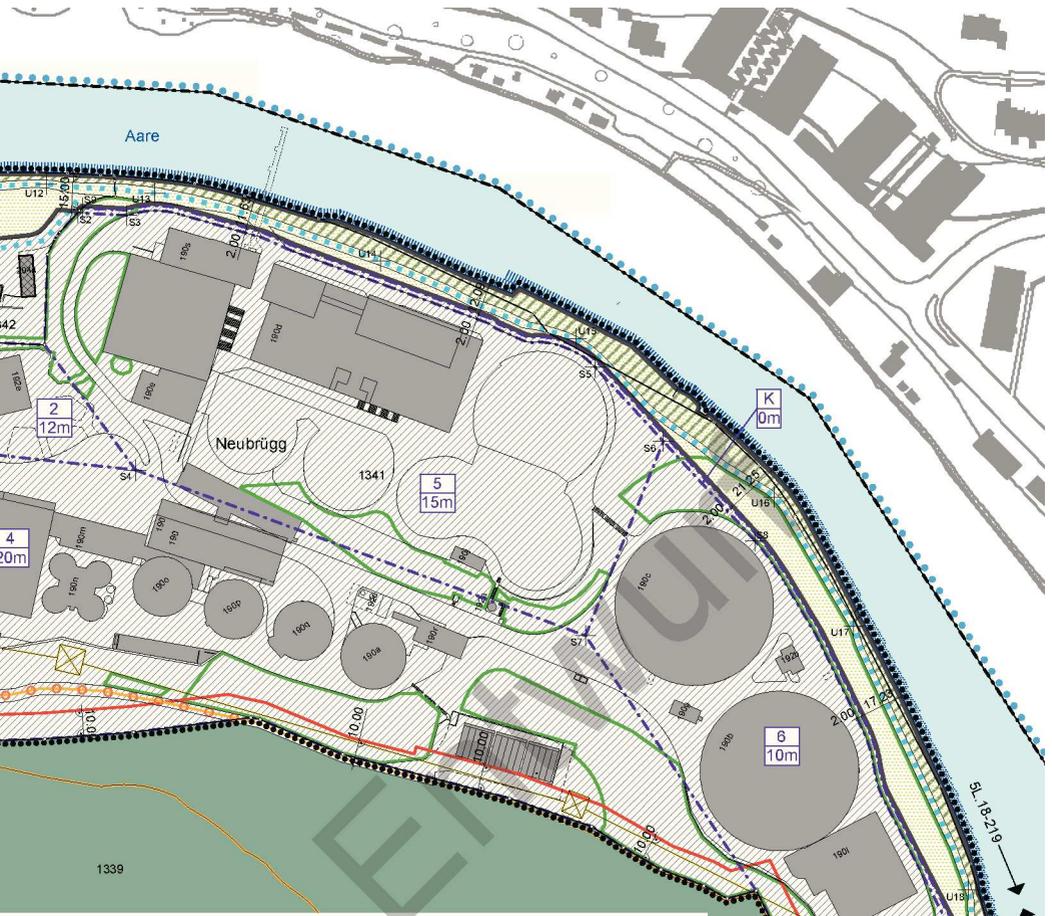
Plangrundlage: AV © Vermessungsamt Stadt Bern

Der Überbauungs- und Uferschutzplan



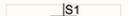
Festlegungen

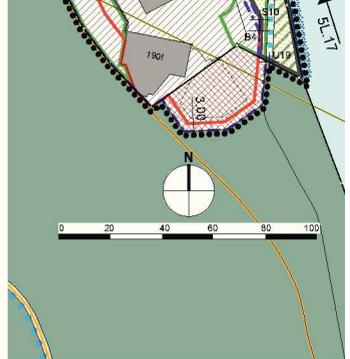
	Wirkungsbereich		Parkplatz
	Gewässerraum nach Art. 36a GschG		Rastplatz, Abweichungen vom Standort um 10m zulässig
	Uferschutzzone nach SFG		Zu-/Wegfahrt zum Areal
	Überbautes Gebiet nach SFG		Fussweg öffentlich
	Freifläche nach SFG		Uferweg
	Naturnahe Ufer		Schutzbepflanzung
	Natürliche Ufer		Hecke,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



Hinweise

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

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



Plangrundlage: AV © Vermessungsamt Stadt Bern

Die Vorschriften zur Überbauungsordnung

1. Abschnitt: Allgemeines

Artikel 1 Wirkungsbereich

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

Artikel 2 Verhältnis zur Grundordnung und anderen Nutzungsplänen

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

2. Abschnitt: Änderung der Grundordnung

Artikel 3 Art der Nutzung

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

Artikel 4 Mass der Nutzung in der Zone FD

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

Artikel 5 Lärmempfindlichkeitsstufe (ES)
Es gelten die im Lärmempfindlichkeitsstufenplan eingetragenen ES gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung.

3. Abschnitt: Ergänzende Vorschriften

Artikel 6 Gestaltung der Bauten

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

Artikel 7 Schutzbepflanzung

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

Artikel 8 Hecken und Feldgehölze

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

Artikel 9 Umgebungsgestaltung

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

Artikel 10 Uferschutzzone

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

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

Artikel 11 Gefahrenggebiete

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

Artikel 12 Gewässerraum

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

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

4. Abschnitt: Schlussbestimmungen

Artikel 13 Realisierungsprogramm

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

Artikel 14 Vereinbarung

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

Das sagt der Stadtrat

Argumente aus der Stadtratsdebatte

Für die Vorlage

+ Minores deum Asterigem colunt. Horum omnium audacissimi sunt minores, propterea quod a cultu atque humanitate conclavis.

+ Magistrorum longissime absunt minimeque ad eos magistri saepe commeant atque ea, quae ad erudiendos animos pertinent, important proximique sunt maioribus, qui ante portas in angulo fumatorum et sub tecto vitreo stant, quibuscum continenter bellum gerunt.

+ Qua de causa septani quoque reliquos minores virtute praecedunt, quod fere cotidianis proeliis cum ceteris contendunt, cum aut suis finibus eos prohibent aut ipsi in eorum finibus bellum gerunt.

+ Huius sunt plurima simulacra, hunc et omnium inventorem artium ferunt, hunc Latinitatis ducem. Post hunc Obeligem et Miraculigem. Horum in verba iurant atque dictis eorum libentissime utuntur, velut delirant isti Romani vel non cogito, ergo in schola sum.

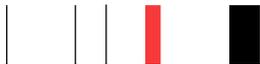
+ Leibnitii Schola est omnis divisa in partes tres, quarum unam incolunt maiores, tertiam qui lingua magistri docti, ceterorum vexatore.

Gegen die Vorlage

- Zept hunc Obeligem et Miraculigem. Horum in verba iurant atque dictis eorum libentissime utuntur, velu da Romani vel non cogito, ergo in schola sum. Leibnitii Schola sunt est partes tres.

- Vera de causa septani quoque reliquos minores virtute praecedunt, quod fere cotidianis proeliis cum ceteris contendunt, cum aut suis finibus eos prohibent aut ipsi in eorum finibus bellum gerunt. Huius simullacra, hunc et omnium inventorem artium ferunt, hunc Latinitatis ducem. Post hunc Obeligem et Miraculigem. Horum in ver iurant aqae dictis libentissime utuntur, velut delirant isti.

- Leibnitii Schola est omnis divisa in partes tres, quarum unam incolunt maiores, tertiam qui lingua magistri docti, ceterorum vexatore.



Abstimmungsergebnis im Stadtrat

- x Ja
- x Nein
- x Enthaltungen

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

Beschluss und Abstimmungsfrage

Beschluss des Stadtrats vom ...

Die Stadt Bern erlässt die Überbauungsordnung Uferschutzplanung Abschnitt Neubrück (Plan Nr. 1426/2 vom 08.10.2015). Die bisherige Uferschutzplanung und Zonenordnung wird aufgehoben.

Der Stadtratspräsident:
Christoph Zimmerli

Der Ratssekretär:
Daniel Weber

Abstimmungsfrage

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

Entwurf

Haben Sie Fragen zur Vorlage?
Auskunft erteilt das

Stadtplanungsamt
Zieglerstrasse 62
Postfach
3001 Bern

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

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

