

**Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat****Planung Weyermannshaus-Ost (Zonenplan Weyermannshaus-Ost und Überbauungsordnung Weyermannshaus-Ost III) (Abstimmungsbotschaft)****1. Worum es geht**

Der Zonenplan erfüllt die Vorgaben des Richtplans zum Entwicklungsschwerpunkt Ausserholligen. Er enthält vorwiegend Dienstleistungsnutzungen. Bestehende und bleibende Betriebe werden der Industrie- und Gewerbezone zugeteilt. Eine zwingende Wohnnutzung ist, im Gegensatz zum Entwurf, der 2001 in der Volksabstimmung abgelehnt wurde, nicht vorgesehen; hingegen ist Wohnen in der Dienstleistungszone D gemäss BO.06 bis 50% (in der Empfindlichkeitsstufe (ES) III) resp. 100% (in der ES II) erlaubt.

Die Überbauungsordnung (UeO) für das zentrale Teilgebiet III regelt eine bessere Erschliessung des Gebiets unter Berücksichtigung einer Interessenslinie der SBB, die eine spätere Gleiserweiterung mit Unterwerfung ermöglicht. Mit den geplanten Baulinien und der Öffnung des Stadtbachs wird auch eine gute Gestaltung des Areals ermöglicht.

**2. Rückblick**

Der Stadtrat hat am 15. März 2001 den Zonenplan und die UeO Weyermannshaus-Ost III beschlossen. Der Zonenplan scheiterte in der Folge in der Volksabstimmung im Juni 2001, weil der Stadtrat ein planerisch ungeeignetes Gebiet als Wohnzone bezeichnet hatte. Die UeO wurde dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zur Genehmigung eingereicht, da der Plan auch in der bestehenden Industrie- und Gewerbezone sinnvoll und somit nicht an den Zonenplan gekoppelt war.

Die UeO enthielt die Linienführung des damals projektierten Trams nach Bethlehem. Aufgrund der fehlenden Zustimmung des kantonalen Tiefbauamts zum Strassenanschluss und der Ablehnung des Projekts Tram Bern West wurde das Genehmigungsverfahren auf Antrag der Stadt Bern beim AGR formlos sistiert. Die Sistierung blieb nach der Ablehnung des Kredits bestehen, da in der Folge eine neue Lösung für den ÖV Bern West gesucht wurde. Im Mai 2006 wurde eine geänderte UeO für das Teilgebiet III (zwischen Steigerhubelstrasse und Weyermannshaus-Viadukt) öffentlich aufgelegt. Die öffentliche Auflage war gleichzeitig auch Mitwirkungsaufgabe, da gegenüber dem vom Stadtrat im Jahre 2001 beschlossenen Plan keine grossen Abweichungen enthalten waren.

**3. Entwicklungsschwerpunkt ESP Ausserholligen**

Das Gebiet Weyermannshaus-Ost ist ein Teilgebiet des ESP Ausserholligen. Für den ESP bestehen ein Gesamtplan vom April 1994 und ein Richtplan vom Dezember 1994. Diese Werke befinden sich in Revision. Es liegt ein Entwurf für einen neuen Richtplan (Mitwirkungsaufgabe Herbst 2007) vor. Auf einen Gesamtplan wird nun verzichtet, dafür werden Inhalte des Gesamtplans in den neuen Richtplan übernommen. Der vorliegende Zonenplan entspricht dem bestehenden und dem zukünftigen Richtplan.

Gegenüber dem Gesamtplan 1994 gibt es gewisse Abweichungen in städtebaulichen Festlegungen. Insgesamt erzeugen die nun vorgesehenen Nutzungen jedoch nicht mehr Verkehr als ursprünglich angenommen und in der UVP zur Planung Forsthaus West bestätigt. Dort wird mit einer Zunahme von 3600 Fahrten/Tag auf der Murtenstrasse gerechnet, was einen Referenzzustand von total 18 600 Fahrten/Tag ergibt. Diese Fahrten verteilen sich etwa im Verhältnis von 2:1 auf Weyermannshaus-Ost, resp. -West. Auf einen neuerlichen Verkehrsnachweis konnte daher verzichtet werden, er wird im Rahmen des Richtplans geleistet.

Für die Lärmuntersuchung wurde mit einem mittleren Wert von 17 000 Fahrten/ Tag gerechnet, da für die Lärmbeurteilung der Zeitpunkt der jeweiligen Baueingabe massgebend ist (siehe Kapitel 9).

*Hinweis: Gesamtplan und Richtplan 1994 und den Richtplan-Entwurf vom Mai 2007*

#### **4. Inhalt des Zonenplans**

Der Zonenplan enthält gegenüber dem im Juni 2001 in der Volksabstimmung abgelehnten Vorschlag eine grundsätzliche Änderung: Auf die Wohnzone im zentralen Bereich des Perimeters wird verzichtet. Diese wurde im Rahmen der Abstimmung bekämpft. Mit einem Zonenplan ohne Mindestwohnanteil wird dem Volksentscheid Rechnung getragen.

Während der Zonenplan 2001 nur das Teilgebiet III erfasste, betrifft der neue Zonenplan nun das ganze Gebiet Weyermannshaus-Ost (mit Ausnahme des Implenia-Areals, das seit 1994 einen rechtskräftigen Zonenplan besitzt). Er enthält vorwiegend Dienstleistungsnutzung in einer Zone D gemäss der neuen Bauordnung BO.06. In dieser Zone sind in der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III bis 50%, in der ES II bis 100% Wohnnutzung *erlaubt*, aber nicht zwingend vorgeschrieben. Die ideale Nutzungsmischung wird der Bauherrschaft überlassen. Damit kann der ESP Ausserholligen für Investoren interessanter gestaltet werden. Das Konzept ohne zwingenden Wohnanteil ist vergleichbar mit demjenigen im ESP Wankdorf.

Diejenigen Parzellen, die im Gebiet ansässige und verbleibende Firmen des 2. Sektors betreffen, werden in der Industrie- und Gewerbezone belassen. Es sind dies: Shell Lubricants, Rotes Kreuz, Firma Buchschacher, Cash+Carry und die kleine SBB-Parzelle ganz im Osten des Perimeters. Es bestehen zwar noch weitere gewerbliche Betriebe, die an ihrem Standort bleiben möchten, aber trotzdem an einer Zone D interessiert sind, um zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten zu erhalten, nämlich Inotex und TI-Mueller AG.

Das grösste Entwicklungspotenzial besteht im Grundbesitz der SBB mit etwa 65 000 m<sup>2</sup> BGF, wobei etwa die Hälfte davon sofort überbaubar wäre. Auf der andern Hälfte bestehen Baurechte bis 2017, die die SBB nicht erneuern möchten, so dass diese Parzellenteile dann auch gemäss der neuen Zone D überbaut werden können.

Entlang dem (gemäss UeO) zu öffnenden Stadtbach wird eine grosszügige grüne Lunge in Form einer Freifläche FA\* geschaffen. Diese dient auch als Spielmöglichkeit für Kinder, falls in der Dienstleistungszone Wohnungen realisiert werden. Im östlichen Teil der Freifläche wird die Möglichkeit geschaffen, eine unterirdische Quartier-Sammelgarage für Auto-Abstellplätze umliegender Firmen zu erstellen. Zudem muss die Anlieferung für Shell Lubricants über den heute bestehenden Weg in der Freifläche FA\* beibehalten werden.

Der Zonenplan nimmt Rücksicht auf die Option der SBB für einen zukünftigen Gleisusbau. Dies ist der Grund, weshalb entlang der Gleisanlage SBB/BLS ein Streifen Verkehrsfläche

ausgeschieden wurde. Die Erschliessung der neuen Zonen berücksichtigt diese Tatsache ebenfalls (siehe UeO Weyermannshaus-Ost III).

In der Dienstleistungszone D sind Arbeitsnutzungen aller Art zugelassen. Nicht zulässig sind nach Artikel 22 BO.06 Freizeit- und Verkaufsnutzungen, die überdurchschnittlich viel motorisierten Verkehr erzeugen, wenn die Umweltvorschriften nicht eingehalten werden und das Strassennetz übermässig belastet wird. Die entsprechenden Verkehrsnachweise sind im Baugesuchsverfahren zu erbringen. Ausgeschlossen sind nach Artikel 2 der Zonenvorschriften Betriebe mit erheblichen Immissionen wie üblen Gerüchen, Erschütterungen oder Schwerverkehr. Die Resag (Recycling- und Sortierwerk Bern AG) beispielsweise wäre in der Zone D nicht mehr zulässig.

#### **Artikel 22 Dienstleistungszone D (BO.06)**

1 Die Dienstleistungszone D ist für Arbeitsnutzungen bestimmt.

2 Ausgeschlossen sind Werkhöfe und offene Materiallager.

3 Wohnnutzungen sind in folgendem Rahmen zulässig

- a. bis 50 Prozent der Bruttogeschossfläche in allen Fällen;
- b. bis 100 Prozent der Bruttogeschossfläche, sofern das Gebäude in der Lärmempfindlichkeitsstufe II liegt und die Grenzabstände der entsprechenden Wohnzonen eingehalten werden.

4 Freizeit- und Verkaufsnutzungen, die überdurchschnittlich viel motorisierten Publikumsverkehr erzeugen, sind nur dann zulässig, wenn die Umweltrechtvorschriften eingehalten sind, eine gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr gewährleistet ist und das Strassennetz nicht übermässig belastet wird.

## 5. Nutzungspotenzial des Zonenplans

Im Perimeter des Zonenplans befinden sich heute etwa 80 000 m<sup>2</sup> BGF Nutzung (vorwiegend Arbeitsnutzung). Davon werden etwa 70 000 m<sup>2</sup> auch in 10-15 Jahren noch existieren.

Der Zonenplan (inkl. Parzelle Implenia) enthält folgendes zusätzliches Nutzungspotenzial:

Parzelle	BGF Arbeitsnutzung	BGF Wohnnutzung*
Implenia (Zschokke)	30 000 m <sup>2</sup> oder	20 000 m <sup>2</sup>
Inotex	10 000 m <sup>2</sup>	
EWB / Stadt (Stadtbauten)	20 000 m <sup>2</sup>	
Gebrüder Müller	10 000 m <sup>2</sup>	
SBB Nord (keine Baurechte)	15 000 m <sup>2</sup> oder	10000 m <sup>2</sup>
SBB West (Baurechte bis 2017)	30 000 m <sup>2</sup>	
SBB Ost (keine Baurechte)	20 000 m <sup>2</sup>	
Cash+Carry	10 000 m <sup>2</sup>	
Manuela AG	2 500 m <sup>2</sup>	
SBB Murtenstrasse	7 500 m <sup>2</sup>	
<b>Total Weyermannshaus-Ost neu</b>	<b>155 000 m<sup>2</sup></b>	<b>30 000 m<sup>2</sup></b>
bestehend und bleibend	67 000 m <sup>2</sup>	3 000 m <sup>2</sup>
<b>Total Weyermannshaus-Ost</b>	<b>222 000 m<sup>2</sup></b>	<b>33 000 m<sup>2</sup></b>

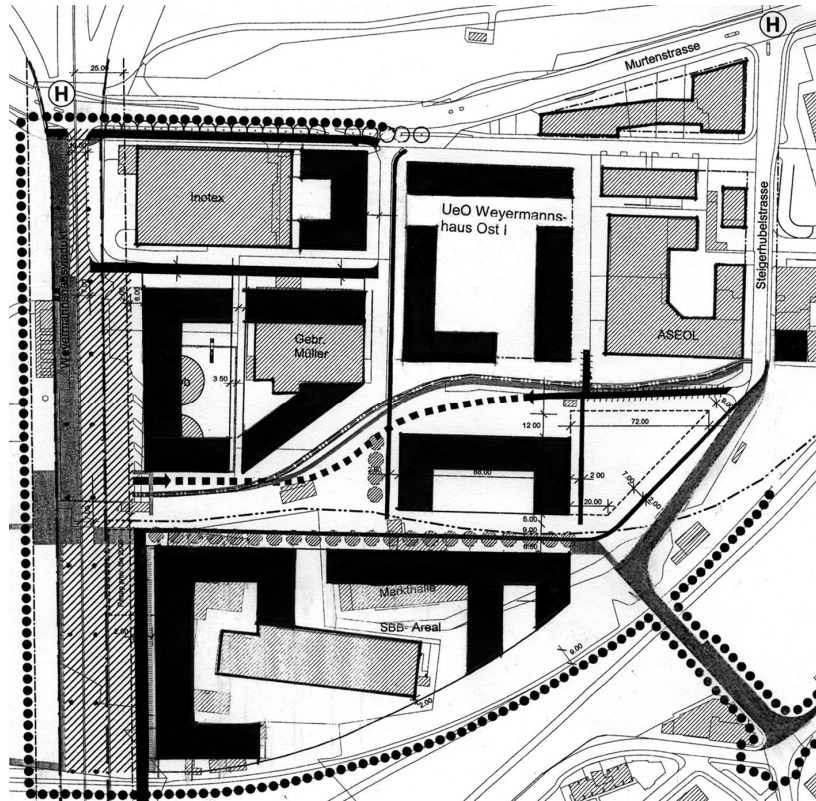
\* Wohnnutzung möglich, aber nicht zwingend. Wenn 30 000 m<sup>2</sup> Wohnnutzung realisiert wird, reduziert sich das Nutzungsmass auf 140 000 m<sup>2</sup>, davon die Arbeitsnutzung auf 110 000 m<sup>2</sup>.

*Zusammen mit der bestehenden und bleibenden Nutzung ergibt sich ein Gesamtpotenzial von 225 000 m<sup>2</sup>, wenn keine Wohnnutzung, resp. 210 000 m<sup>2</sup>, sofern Wohnnutzung in den beiden Teilgebieten der ES II realisiert wird. Falls auch in den Teilgebieten mit ES III Wohnungen realisiert werden, kann der Wohnanteil noch höher liegen. Im Gesamtplan ESP aus dem Jahre 1994 wurde noch mit 230 000 – 265 000 m<sup>2</sup> BGF gerechnet, im revidierten Entwurf des Richtplans ESP vom Januar 2007 mit 225 000 m<sup>2</sup>, maximal mit 280 000 m<sup>2</sup> BGF.*

## 6. Städtebau

Nach den Gesprächen mit allen Grundeigentümern wird geschätzt, dass etwa die Hälfte der oben aufgeführten Nutzungsmöglichkeiten (140 000 bis 155 000 m<sup>2</sup>) in den nächsten 10 Jahren, d.h. bis 2017, realisiert werden dürfte.

Ein mögliches städtebauliches Muster, abgestimmt auf die Etappierung, präsentiert sich wie folgt:



Die eingetragenen Gebäudevolumen sind nicht verbindlich. Die Baufelder lassen auch andere Gebäudelängen und -tiefen zu. Die im Zonenplan angegebenen Gebäudehöhen sind jedoch verbindlich. Diese betragen in den Neubaugebieten in der Regel 21 m (Bauklasse 6), ausgenommen im Areal SBB Nord 15 m (Bauklasse 4). Im östlichen Teil des Zonenplan-Perimeters (Aseol, Cash+Carry), der in der Industrie- und Gewerbezone verbleibt, ist ebenfalls Bauklasse 4 festgelegt.

## 7. Verkehrsaufkommen

Bei einem Vollausbau von zusätzlich 155 000 m<sup>2</sup> BGF (etwa 3 000 bis 4 000 Arbeitsplätze) sind gemäss Bauverordnung etwa 800 – 900 Abstellplätze für Motorfahrzeuge notwendig. Diese erzeugen etwa 2 000 – 2 500 Fahrten DTV (durchschnittlicher Tages-Verkehr), die sich auf die beiden Anschlüsse an die Murtenstrasse verteilen.

Der Richtplan ESP rechnet mit einem Modal Split von 50/50. Das heisst, dass 50% der Arbeitenden, das sind 1 500 bis 2 000 Personen, mit dem öffentlichen Verkehr kommen werden. Die Verkehrsplanung schätzt folgende Verteilung auf die verschiedenen Verkehrsmittel:

- Postauto Murtenstrasse	40%	600 – 800 Personen
- Tram Europaplatz	20%	300 – 400 Personen
- S-Bahn Ausserholligen	30%	450 – 600 Personen
- S-Bahn Stöckacher	10%	150 – 200 Personen

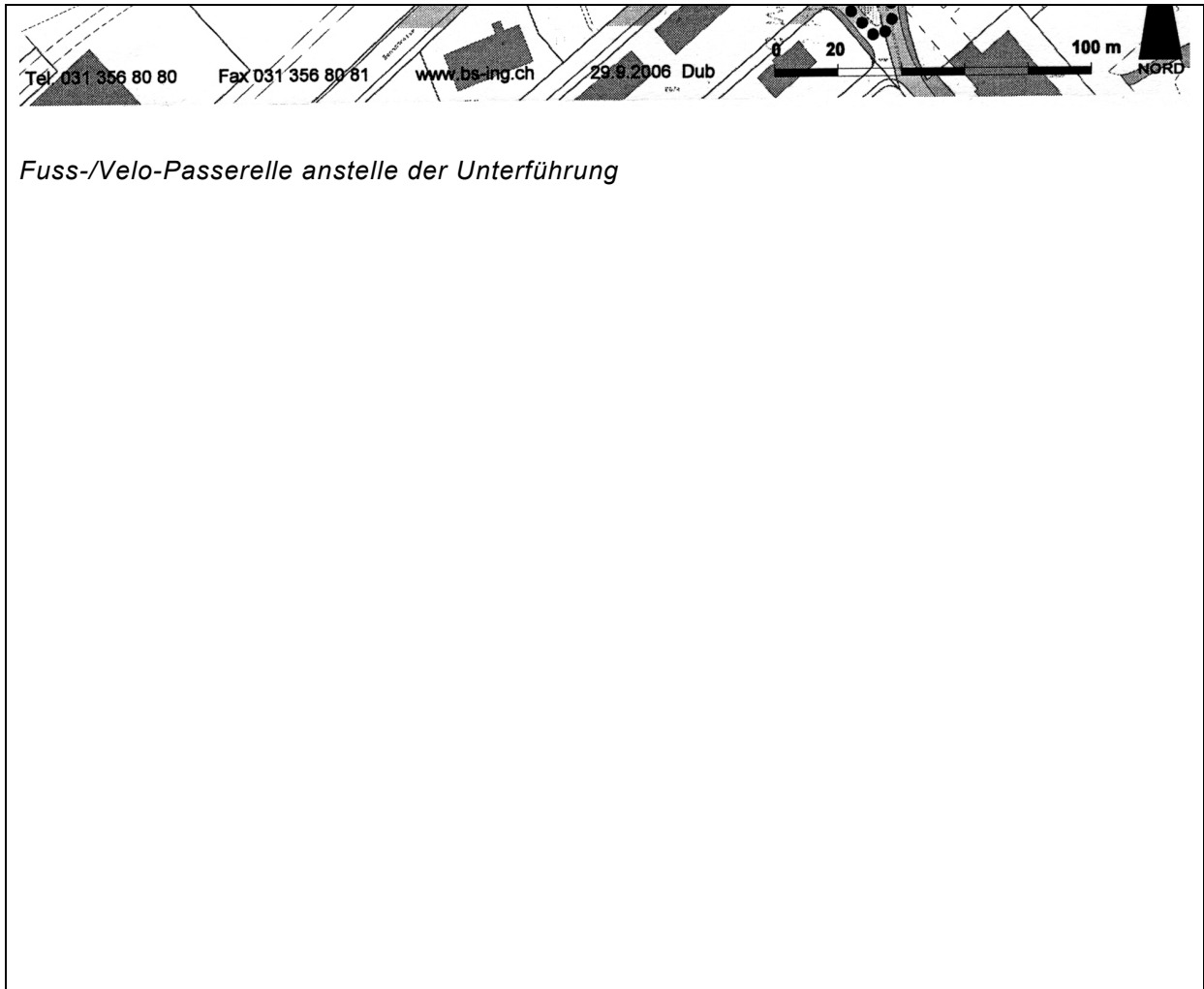
Die Kapazitäten der Bahnen sind ausreichend. Das Tram Bern West wird ebenfalls eine genügende Kapazität aufweisen. Die Frequenzen des öffentlichen Verkehrs auf der Mutenstrasse werden schrittweise verbessert (in Spitzenzeiten bis 7.5 Min.-Takt der Postauto-Linie).

Gemäss Richtplan ESP Ausserholligen sollen bei einer Erhöhung des Nutzungsmasses gegenüber dem Richtwert die festzulegenden Parkplatzzahlen überprüft werden. Die Überprüfung hat ergeben, dass auf eine Parkplatzreduktion verzichtet wird, da die öV-Erschliessung zwar gut, aber nicht so gut wie am Europaplatz ist. Sehr gut hingegen ist die MIV-Erschliessung. Die Voraussetzungen für eine Reduktion der Parkplatzzahlen gemäss BauV sind nicht gegeben.

Zur S-Bahn-Haltestelle SBB Europaplatz wird ein neuer Fuss- und Veloweg in Hochlage angeboten, so dass die Haltestelle zu Fuss in 5 Minuten erreicht werden kann. Die Erschliessung wird in den Überbauungsordnungen UeO Weyermannshaus-Ost I und III geregelt.

## **8. Inhalt der Überbauungsordnung Weyermannshaus-Ost III**

Die im Mai 2006 öffentlich aufgelegte UeO wurde überarbeitet, da die SBB im Rahmen der Auflage eine Interessenlinie bekannt gegeben hatten (siehe Zonenplan). Diese tangiert auch die im Perimeter vorgesehene Erschliessung. Die abgeänderte UeO wurde zusammen mit dem Zonenplan im Mai 2007 nochmals öffentlich aufgelegt. Diese sieht für die neue Erschliessungsstrasse eine abgeänderte Linienführung vor. In einer Studie wurde nachgewiesen, dass anstelle der Unterführung Bahnstrasse später eine Fussweg-/Velo-Passerelle realisiert werden kann; diese würde im Verfahren nach Eisenbahnrecht realisiert und braucht daher in der UeO keine Festlegung.



Gemäss Studie kann das in der UeO bezeichnete, bestehende Industriegleis auch mit der neuen Erschliessungsstrasse beibehalten werden, was allerdings gewisse Mehrkosten verursachen würde. Damit könnte zur neuen Büronutzung weiterhin auch gewerbliche Nutzung mit Bahnanschluss angeboten werden.

## 9. Lärm

Die lärmtechnische Untersuchung der B+S Ingenieure vom Februar 2007 zeigt, dass die Lärmimmissionen infolge des Eisenbahnverkehrs zu keinen Grenzwertüberschreitungen führen, auch wenn im Gebiet der ES II Wohnnutzung realisiert würde.

Die Lärmimmissionen infolge Strassenverkehrs von der Autobahn A12 (Weyermannshaus-Viadukt) und der Murtenstrasse führen ohne Lärmschutzmassnahmen zu erheblichen Grenzwertüberschreitungen. Mittels einer Lärmschutzwand (3 m Höhe) auf dem Viadukt kann eine Wohnüberbauung in der ES II auch ohne vorgängig zu erstellende Gebäude entlang der Autobahn realisiert werden. Für Bürogebäude entlang der Autobahn sind allfällige flankierende Massnahmen (z.B. Gebäudefassade mit Festverglasungen) erforderlich.

*Hinweis: Lärmtechnische Untersuchung des Ingenieurbüros B+S vom 23. Februar 2007*

## 10. Erschliessungskosten

Nach groben Schätzungen werden folgende Erschliessungs- und Infrastrukturkosten erwartet:

Objekte gemäss UeO	Kosten in Fr.	Anteil Stadt	Restanteil
1 Neue Erschliessungsstrasse Teil Ost	3 000 000	---	SBB
2 Neue Erschliessungsstrasse Teil West	1 000 000	500 000	SBB
3 Anschluss an Murtenstrasse	250 000	50 000	EWB/Stabe
4 Bestehende Parkplatzfläche anpassen	100 000	100 000	---
5 Neue Parkplatzfläche/Platz schaffen	1 000 000	1 000 000	---
6 Stadtbach öffnen/Fuss- und Veloweg	1 200 000	300 000	Implenia/SBB
7 Fussweg Implenia/Müller AG	50 000	25 000	---
8 Fusswege SBB Mitte	100 000	50 000	SBB
9 Unterführung Steigerhubel/Bahnstrasse	500 000	500 000	---
10 Passerelle zum Europaplatz	6 000 000	6 000 000	---
11 Lärmschutzwand auf dem Viadukt	1 000 000	---	Implenia/SBB
12 Neue Haltestellen Postauto	500 000	---	Post
13 Anpassung gemeinsame Zufahrt	100 000	100 000	---
Unvorhergesehenes	200 000	125 000	
<b>Total Infrastrukturkosten</b>	<b>15 000 000</b>	<b>9 000 000</b>	<b>6 000 000</b>

## 11. Infrastrukturverträge

Mit der Firma Implenia (Weyermannshaus-Ost I) besteht ein Infrastrukturvertrag aus dem Jahr 1993. Von der Zonenänderung sind 8 Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer betroffen. Mit diesen wurden Infrastrukturverträge ausgehandelt, welche hauptsächlich die Abschöpfung des Planungsmehrwerts und Erschliessungsleistungen regeln. Der Gemeinderat hat die Verträge im Juli 2007 genehmigt. Etwa die Hälfte der Fläche im Perimeter ist Eigentum der SBB.

Der Mehrwert für die Umzonung (von der IG in die Zone D) beträgt gemäss Gutachten eines beauftragten Immobilienfachmanns etwa Fr. 195 pro m<sup>2</sup> BGF, derjenige für die Aufzonung (von der Bauklasse 4 in die Bauklasse 6) etwa Fr. 600 pro m<sup>2</sup> BGF. Davon beträgt die Abgeltung für die Stadt Bern 25%. Kein Mehrwert bzw. keine Abgaben sind geschuldet, solange die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer im Rahmen der Bestandesgarantie ihre Industrie- und Gewerbenutzungen weiterführen.

Gestützt auf die abgeschlossenen Verträge könnte die Stadt bei einer optimalen Ausnützung der baulichen Nutzungsmöglichkeiten mit Mehrwertabgeltungen in der Höhe von 10 Mio. Franken rechnen. Von einer derart umfassenden baulichen Nutzung bzw. betrieblichen Umnutzung darf indessen nicht ausgegangen werden. Die Abgeltungen werden sich vermutlich im Rahmen von 8 Mio. Franken bewegen, welche zeitlich wie folgt anfallen könnten:

- Ca. 4 Mio. Fr. bis 2017 (Grundeigentümer SBB Ost + Mitte/EWB/Stadtbauten)
- Ca. 4 Mio. Fr. ab 2017

Die geschätzten Aufwendungen der Stadt (siehe Kapitel 10) übertreffen die geschätzten Erträge um etwa 1 Mio. Franken. Die 9 Mio. Franken, die die Stadt aufwenden muss, können somit nicht vollständig durch Mehrwertabgeltungen gedeckt werden. Um das Gebiet für Investoren attraktiv zu machen, muss die Stadt die Passerelle allerdings möglichst bald realisieren und müsste so einen bestimmten Betrag (im schlechtesten Fall 6 Mio. Fr.) vorschüssen.



## 12. Ergebnis der Mitwirkung

Im Rahmen der Mitwirkungsaufgabe zum Zonenplan wurden 8 Mitwirkungseingaben eingereicht. Dazu kommen 4 Eingaben, die im Rahmen der Mitwirkung der Überbauungsordnung (UeO) Weyermannshaus-Ost III Aussagen zu Nutzungsfragen machten.

Zusammenfassend findet die Vorlage die Akzeptanz in den Stadtteilen III und VI. Die Festlegung eines Wohnanteils ist politisch umstritten. Für viele erstaunlich ist die Stellungnahme des HIV, der sich gegen die wirtschaftliche Entwicklung als Dienstleistungszone im ESP ausspricht. Die ansässigen Recycling-Unternehmen kämpfen dafür, an den bestehenden Standorten verbleiben zu können.

Die SBB haben eine neue Interessenslinie (langfristige Option für Gleisbauten) bekannt gegeben, die einen beachtlichen Teil der Bauzone betrifft. Diese wird dadurch verkleinert und die Kapazität für Neubauten reduziert. Es werden nur Parzellen im Besitz der SBB betroffen. Die Interessenslinie tangiert jedoch die in der UeO vorgesehene Erschliessungsstrasse, so dass diese abgeändert werden musste. Da mit dem Gleisbau auch die Unterführung Bahnstrasse –Steigerhubelstrasse aufgehoben würde (wegen einer Gleis-Unterwerfung), müsste eine neue Verbindung als Passerelle über den Gleisen geschaffen werden. Dazu wurde von der SBB unter Einbezug der Stadt ein entsprechender technischer Studienauftrag erteilt und abgeschlossen. Darin wurden Passerellen an verschiedenen Lagen geprüft und deren Machbarkeit aufgezeigt.

## 13. Kantonale Vorprüfung

Am 28. September 2006 wurden die Unterlagen zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Mit Datum vom 22. Dezember 2006 liegt der kantonale Vorprüfungsbericht des Amtes für Gemeinden und Raumordnung (AGR) vor. Er enthält folgende Vorbehalte:

- Richtplan ESP Ausserholligen: Der Richtplan befindet sich in Revision. Die Auswirkungen auf die Verkehrs- und Umweltbelastungen sind bis zur Genehmigung nachzuweisen.
- Kantonsstrasse: Die Verkehrsdaten der Murtenstrasse sind auf diejenigen im Umweltverträglichkeitsbericht Forsthaus-West abzustimmen. +Bezüglich der Lärmschutzwand auf dem Weyermannshaus-Viadukt wurden noch Präzisierungen verlangt.
- Nationalstrasse A12: Das kantonale Tiefbauamt verlangt einen Hinweis auf die eidgenössische Baulinie und die Rücknahme der Bauzone auf diese Baulinie.
- Historische Verkehrswege: Die Murtenstrasse ist ein historischer Verkehrsweg, dessen Bäume zu schützen sind.
- Zonenvorschriften: Vorbehalte zu drei Detailpunkten.

Das Stadtplanungsamt hat die offenen Punkte aus dem Vorprüfungsbericht mit dem AGR bereinigt, was zu gewissen Änderungen beim Zonenplan und der UeO geführt hat. Mit Datum vom 3. Mai 2007 liegt ein bereinigter Vorprüfungsbericht vor.

## 14. Öffentliche Auflage und Einsprachen

Im Rahmen der öffentlichen Auflagen im Mai 2006 (Planänderung der UeO von 2001) und im Mai 2007 (neuer Zonenplan sowie Planänderungen zur UeO aufgrund der Interessenslinie SBB) gingen zwei Einsprachen und zwei Rechtsverwahrungen (EWB und BLS) ein.

Die Firmen Resag und Alpbabern beantragen, das gesamte Gebiet sei in der Industriezone zu belassen und als kommunaler Ver- und Entsorgungsstandort unter anderem auch für die KVA zu bezeichnen. Dadurch würden die beiden Firmen zonenkonform bleiben und könnten an ihrem Standort bleiben. Für beide laufen im Jahre 2017 die Baurechte der SBB ab. Die SBB haben der Stadt zugesichert, dass sie die Baurechte nicht erneuern werden. Für die Firma Resag läuft zudem im Jahre 2008 die auf 10 Jahre befristete Baubewilligung ab; das Bauinspektorat hat der Firma mitgeteilt, dass der Gemeinderat die Bewilligung nicht verlängern will. Trotz Unterstützung des Stadtplanungsamts bei der Suche nach einem neuen Standort fand die Firma keinen Ersatzstandort und prüft zur Zeit noch Angebote. Die Einsprachen wurden nicht zurückgezogen.

## **15. Verhältnis der beiden Vorlagen Zonenplan und UeO**

Die Planung Weyermannshaus-Ost umfasst zwei Vorlagen:

- A. Den Zonenplan für ganze Gebiet Weyermannshaus-Ost inklusive dem Weyermannshaus-Bad
- B. Eine Überbauungsordnung für das Teilgebiet III, welches östlich des Autobahn-Viadukts, südlich der Murtenstrasse, westlich der Steigerhubelstrasse und nördlich der SBB/BLS liegt.

Die UeO enthält eine bessere Erschliessung des Areals mit Strassen und Wegen, sowie Baulinien und die Öffnung des Stadtbachs, die unabhängig von der Zoneneinteilung (Dienstleistungszone oder Industrie- und Gewerbezone) planerisch sinnvoll sind. Deshalb wird die UeO dem Stadtrat ohne Vorbehalt der Zustimmung der Stimmberechtigten zum Zonenplan zum Beschluss unterbreitet. Mit anderen Worten: Auch wenn der Souverän den Zonenplan ablehnt, soll die UeO dem Kanton zur Genehmigung eingereicht werden. Nicht nur eine Dienstleistungszone, auch eine moderne Industrie- und Gewerbezone braucht eine gute Erschliessung und Gestaltung, wie das Beispiel der IG-Zone Schermenareal zeigt.

Hingegen träten bei einer Zustimmung des Stadtrats zur UeO und der Ablehnung des Zonenplans durch die Stimmberechtigten die Infrastrukturverträge nicht in Kraft. Diese enthalten auch die Finanzierung der Erschliessungsanlagen, welche dann neu ausgehandelt werden müssten.

## **Antrag**

- I. Der Stadtrat genehmigt die Vorlage betreffend Planung Weyermannshaus-Ost (Zonenplan Weyermannshaus-Ost und Überbauungsordnung Weyermannshaus-Ost III).
- II. Den Stimmberechtigten wird der folgende Antrag zum Beschluss unterbreitet:
  1. Die Stadt Bern erlässt den Zonenplan Weyermannshaus Ost, bestehend aus dem Plan Nr. 1375/1 vom 10. April 2007 mit Zonenvorschriften.
  2. Die bisherige Zonenordnung im Planungsgebiet wird aufgehoben.
- III. Die Botschaft an die Stimmberechtigten wird genehmigt.

Bern, 4. Juli 2007

Der Gemeinderat

*Beilage*

Entwurf Abstimmungsbotschaft