

## Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat

- **Planung Schermenareal (Zonenplan Schermenareal – Waldau und Überbauungsordnung Schermenareal / Wölflistrasse)**
- **Motion Fraktion Poch-Grüne (Christian Müller) vom 17. Oktober 1985: Erhaltung der Familiengärten und Grünflächen in der Industriezone Schermenwald, Abschreibung**

### 1. Worum es geht

Mit der Planung Schermenareal wird das Gebiet zwischen dem Schermenwald, der Bolligenallee, der SBB-Linie Bern – Thun / Luzern, der Autobahn N6 und dem jüdischen Friedhof neu geordnet und erschlossen. Der neue Zonenplan ändert den Nutzungszonenplan und den Bauklassenplan der Stadt Bern; eine darauf abgestimmte Überbauungsordnung ermöglicht die vollständige Erschliessung der Industrie- und Gewerbezone und die Erstellung eines Netzes von Fuss- und Velowegen im Planungsgebiet.

Der Zonenplan unterliegt der Volksabstimmung; die Überbauungsordnung fällt in die Kompetenz des Stadtrats.

### 2. Rückblick

- *1. Dezember 1999:* Der Gemeinderat beantragt dem Stadtrat eine Teilabschreibung der Motion Poch-Grüne betreffend „Erhaltung der Familiengärten und Grünflächen in der Industrie- und Gewerbezone Schermenwald“. Der Stadtrat beschliesst am 2. März 2000 die Teilabschreibung. Danach sollen die eine Hälfte des Areals für Arbeitsnutzungen, die andere Hälfte als Grünfläche ausgeschieden werden.
- *15. Mai 2001:* Der Gemeinderat verabschiedet die Planung Schermenareal zur Mitwirkung. Diese findet vom 31. Mai bis 29. Juni 2001 statt.
- *10. Juli 2001:* Der vom Gemeinderat erlassene Detailerschliessungsplan Schermen-Ost (östlicher Teil der Wölflistrasse), der die Ansiedlung der MPA und der Stämpfli AG im Schermenareal ermöglicht, wird vom kantonalen Amt für Gemeinden und Raumordnung genehmigt.
- *11. Dezember 2002:* Der Gemeinderat beschliesst aufgrund von Einwänden im Mitwirkungs- und Vorprüfungsverfahren eine Konzeptänderung für die Planung Schermenareal. Die Arbeitszone soll nicht mehr an der Eisenbahnlinie angeordnet, sondern in zwei Gebiete mit einer grossen Grünzone dazwischen aufgeteilt werden.
- *10. Dezember 2003:* Der Gemeinderat genehmigt den überarbeiteten Zonenplan und die Überbauungsordnung. Während der darauf folgenden öffentlichen Auflage gehen 4 Einsprachen ein.

### 3. Planungssperimeter und Planungsziel

Das Planungsgebiet grenzt im Norden an den Schermenwald, im Osten an das Gemeindegebiet von Ostermündigen, im Süden an die Bolligenstrasse und im Westen an die SBB-Linie, die Autobahn und den jüdischen Friedhof.

Die Planung will

- Entwicklungsmöglichkeiten für die Klinik Waldau sicherstellen;
- Flächen für neue Industrie- und Gewerbebetriebe erhalten;
- das Naherholungsgebiet Schermenwald an die Grosse Allmend anbinden;

- bei Grossanlässen (BEA, Sportveranstaltungen) Parkplätze zur Entlastung der Kleinen Allmend zur Verfügung stellen.

Die jeweils unter grossem Zeitdruck geplanten und realisierten Neubauprojekte für die MPA und die Firma Stämpfli AG, die an ihren bisherigen Standorten nicht mehr erweitern konnten, zeigen, dass eine gewisse Reserve an baureifen Arbeitsflächen wichtig ist. Die Bedürfnisse der Firma ZLB, welche ursprünglich ins Schermenareal ziehen wollte, konnten zwischenzeitlich im neuen Solitärgebäude beim Wankdorfstadion gedeckt werden. Aber es wird, sobald die Planung rechtskräftig ist, für die hervorragend gelegenen IG-Zonen im Schermen mit Sicherheit weitere Interessierte geben. Konkretes Interesse hat bereits die Firma Intersport International Corporation GmbH (Ostermundigen) angemeldet.

#### 4. Inhalt des Zonenplans

Die Fläche des Waldauareals an der Bolligenstrasse ist heute der Zone für private Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse Fb\* mit einer Ausnützungsziffer von 0.5 zugeteilt. Das Areal der Familiengärten, die Parzellen der beiden Betriebe (MPA und Stämpfli) und das landwirtschaftlich genutzte Gebiet liegen in einer Industrie- und Gewerbezone IG der Bauklasse 3 (11 m Gebäudehöhe). Zwischen Waldau und IG-Zone befindet sich eine Grünfläche von 50 m Breite.

Aufgrund von städtebaulichen Studien wurde ein Zonenplan mit folgenden Inhalten entwickelt:

- Die Fläche der Klinik Waldau wird verkleinert, die Ausnützungsziffer dafür auf 1.0 verdoppelt.
- Die IG-Zone wird in zwei Flächen geteilt. Der westliche Teil erlaubt im Norden 3 und im Süden 6 Geschosse (21 m Gebäudehöhe); auf der östlichen Fläche sind im Norden 2 beziehungsweise 4 und im Süden 6 Geschosse möglich. Gegen die Klinik hin kann nur noch ein Parterrebau erstellt werden.
- In den Bauklassen 4, 2 und P mit der Empfindlichkeitsstufe ES III (zwischen Wölflistrasse und Waldau) sind bis zu 12 000 m<sup>2</sup> BGF Dienstleistungsnutzungen gestattet. Der daraus entstehende Mehrverkehr ist gering. Zudem liegt die ES III nahe an der Bushaltestelle „UPD Waldau“. Mit dieser Regelung wird der Übergang vom Industriegebiet zum Klinikareal besser gestaltet. Zudem kann die Stadt – falls die DG-Nutzungen realisiert werden – von Mehrwertabgaben profitieren, mit denen der grösste Teil der städtischen Erschliessungskosten gedeckt würde.
- Zwischen den beiden Industriearealen liegt eine trapezförmige Fläche, die der Zone für private Bauten und Anlagen im allgemeinen Interesse zugewiesen wird. Mit einer Ausnützungsziffer von 0.1 bleibt sie weitgehend grün. Zur gleichen Zone gehören auch Flächen an den Waldrändern, das an den jüdischen Friedhof angrenzende Gebiet und das Areal zwischen der Industriezone und der Waldau.
- Die sog. „Bananenparzelle“ zwischen der SBB-Linie und der Autobahn wird zur Freifläche Fa.
- Die Fläche entlang der Bolligenallee wird der Grünfläche zugewiesen.

#### 5. Inhalt der Überbauungsordnung

Die UeO Schermenareal, die vorbehältlich Annahme des Zonenplans durch die Stimmberechtigten vom Stadtrat erlassen werden kann,

- ermöglicht die Verlängerung der Wölflistrasse bis zum jüdischen Friedhof; für eine kommende Buslinie wird eine Verbindung zur Papiermühlestrasse hergestellt;
- regelt die Erschliessung des Areals mit Fuss- und Velowegen in O-W- und N-S-Richtung;
- enthält Baulinien, welche die Baufelder der IG-Zone abgrenzen;

- verlangt die Pflanzung von Bäumen entlang der Wölflistrasse und den beiden in N-S-Richtung verlaufenden Fuss- und Velowegen sowie die Erhaltung der markanten Linde am westlichen Ende der Familiengärten, die in einen neu zu gestaltenden Fussgängerplatz integriert werden soll;
- erlaubt in der trapezförmigen Fläche der Zone Fa\* die Autoparkierung bei Grossanlässen an maximal 50 Tagen im Jahr als Ersatz für andernorts wegfallende Veranstaltungsparkplätze.

## **6. Zusammenstellung der Kosten und Infrastrukturverträge**

Die Kosten für die Erschliessung der neuen Arbeitsgebiete und den Ausbau der Wölflistrasse inkl. Landerwerb wurden, gestützt auf ein Vorprojekt vom 14. April 2003, auf 4,092 Mio. Franken geschätzt. Auf die Stadt Bern entfällt ein Kostenanteil von 0,796 Mio. Franken für das Trottoir und den Grünstreifen mit den Bäumen entlang der Wölflistrasse, den neuen Weg beim jüdischen Friedhof (50%) und den Ausbau des bestehenden Wegs entlang den Familiengärten (50%). Dazu kommen Fr. 185 000.00 für 37 neue Bäume an den Wegen, die der grossen Grünfläche entlang führen. Insgesamt werden sich demnach für die Stadt Kosten in der Gröszenordnung von rund 1 Mio. Franken ergeben.

Der entsprechende Kreditantrag wird dem Stadtrat unterbreitet, wenn konkrete Investitionsvorhaben eine Ausführung der Erschliessungsmassnahmen erfordern. Zurzeit sind die genannten Beträge in der mittelfristigen Investitionsplanung erst unter den Vorhaben der 2. Priorität enthalten.

Mit Energie Wasser Bern, der Burgergemeinde Bern (Eigentümerin von etwa drei Vierteln der IG-Zone) und der kantonalen Liegenschaftsverwaltung (Eigentümerin von etwa einem Viertel der IG-Zone und des Waldauareals) wurde am 23. April 2004 ein Infrastrukturvertrag abgeschlossen, in dem u.a. festgelegt ist, dass seitens der Grundeigentümerschaften auf alle Entschädigungsforderungen wegen der Verkleinerung der IG-Zone verzichtet wird.

Die in der UeO vorgesehenen Parkplätze für Grossanlässe sollen durch die Betreibenden realisiert und finanziert werden. Gemäss Infrastrukturvertrag ist für die betreffende Fläche ein Baurechtzins von 10 Rappen pro m<sup>2</sup> und Jahr vorgesehen.

Mehrwerte entstehen mit der Planung nur, wenn die gemäss den Vorschriften möglichen 12 000 m<sup>2</sup> BGF Dienstleistungsnutzung realisiert werden. Bei voller Ausschöpfung dieses Potenzials können Einnahmen erzielt werden, welche die der Stadt zufallenden Erschliessungskosten von 1 Mio. Franken annähernd decken. Ein entsprechender Infrastrukturvertrag mit dem Kanton wurde am 10. September 2004 abgeschlossen.

## **7. Mitwirkung und kantonale Vorprüfung**

Im Rahmen der Mitwirkung gingen 13 Beiträge ein. Kritisch beurteilt wurden einerseits die Verkleinerung der IG-Zone und andererseits die Parkplätze für Grossveranstaltungen. Während die Burgergemeinde Bern und die kantonale Liegenschaftsverwaltung sowie die FDP und der Arbeitgeberverband sich negativ zur Auszonung äusserten, monierten „Bern bleibt grün“ und die Gesellschaft zur Pflege des Stadt- und Landschaftsbilds (GSL) den Verlust der Grünverbindung Grosse Allmend – Schermenwald. GSL und SP Bern Nord wandten sich auch gegen die Schaffung von Parkplätzen im Planungssperimeter. Die BEA Bern expo wiederum wünschte die Beibehaltung der Parkplätze auf der Kleinen Allmend.

## **8. Öffentliche Auflage**

Die öffentliche Auflage der Planung Schermenareal, bestehend aus dem Zonenplan Schermenareal – Waldau und der Überbauungsordnung Schermenareal, fand vom 7. Januar bis 5. Februar 2004 statt. Während dieser Zeit gingen vier Einsprachen ein:

- „Bern bleibt grün“ bemängelt, die vorgesehenen Baufelder reichten zu nahe an die Klinik Waldau heran und tangierten eine Hecke.
- Auch der *Berner Heimatschutz* kritisiert die Nähe der Baufelder zur Waldau.
- Die *VCS-Sektion Bern* verlangt, dass die Parkplätze auf dem Schermenareal nur zugelassen werden, wenn diejenigen auf der Kleinen Allmend aufgehoben werden.
- Die *Grüne Partei Bern* beantragt, das ganze heute nicht überbaute Areal sei der Grünfläche zuzuweisen.

Zu diesen Einsprachepunkten nimmt der Gemeinderat wie folgt Stellung:

- In den Planungsprozess war auch eine Vertretung der Klinik Waldau einbezogen. Nach der Prüfung verschiedener Varianten stimmte sie der vorliegenden Lösung zu.
- Wegfallende Hecken müssen nach kantonalem Recht ersetzt werden. Auf dem Areal Waldau steht genügend Platz dafür zur Verfügung.
- Es besteht die Absicht, die Parkplätze auf der Kleinen Allmend weitgehend aufzuheben. Mit der UeO werden die rechtlichen Voraussetzungen für die Verlegung der Parkplätze ins Schermenareal geschaffen.
- Die Preisgabe der attraktiven Arbeitszone am Stadtrand widerspräche den Interessen der Stadtentwicklung. Ausserdem löste die vollständige Auszonung des noch nicht überbauten Areals erhebliche Entschädigungsforderungen seitens der Grundeigentümerschaft aus.

Die Einspracheverhandlung fand am 29. März 2004 statt. Sämtliche Einsprachen wurden aufrecht erhalten.

## **9. Abschreibung der Motion Poch-Grüne**

Die vom Stadtrat am 4. Februar 1988 erheblich erklärte Motion der damaligen Fraktion Poch-Grüne verlangt die Erhaltung der Familiengärten und Grünflächen in der Industriezone Schermenwald. Mit SRB 111 vom 2. März 2000 beschloss der Stadtrat eine Teilabschreibung des Vorstosses, indem er das Areal entlang der SBB-Linie aus dem Wirkungsbereich der Motion entliess mit dem Ziel, es für die Überbauung freizugeben. Dies ist inzwischen mit der Ansiedlung der MPA und der Stämpfli AG teilweise bereits geschehen.

Der Arealteil entlang dem Schermenwald blieb gemäss dem erwähnten Stadtratsbeschluss der Motion unterstellt, und der Gemeinderat wurde beauftragt, für dieses Gebiet eine Vorlage zu präsentieren, welche die Familiengärten planungsrechtlich sichert und das Areal einer Zone für Grünanlagen zuweist.

Mit der Planung Schermenareal – Waldau und mit dem gleichzeitig vorgelegten Zonenplan Hintere Engehalde – Thormannmätteli – Löchligut legt der Gemeinderat dem Stadtrat eine ausgewogene Lösung vor, welche die unterschiedlichen, einander teilweise zuwiderlaufenden Interessen in diesem Gebiet unter einen Hut zu bringen versucht. Wenn der Stadtrat den Zonenplänen und der Überbauungsordnung zustimmt, ist die Motion Poch-Grüne betreffend Erhaltung der Familiengärten und Grünflächen in der Industriezone Schermenwald abzuschreiben.

## **Antrag**

1. Der Stadtrat genehmigt die Vorlage Planung Schermenareal.
2. Er erlässt, vorbehältlich der Zustimmung der Stimmberechtigten zum Zonenplan Schermenareal – Waldau, die Überbauungsordnung Schermenareal (Plan Nr. 1326 / 5 vom 24. September 2003). Die bisherigen Baulinien im Planungsgebiet werden aufgehoben.

3. Der Stadtrat empfiehlt den Stimmberechtigten mit .. Ja- gegen .. Nein-Stimmen bei .. Enthaltungen folgenden Beschluss zur Annahme:

Die Stadt Bern erlässt den Zonenplan Schermenareal – Waldau (Plan Nr. 1326 / 4 vom 9. Juli 2004). Die bisherige Zonenordnung im Planungsgebiet wird aufgehoben.

4. Die Botschaft an die Gemeinde wird genehmigt.
5. Die Motion der Fraktion Poch-Grüne betreffend Erhaltung der Familiengärten und Grünflächen in der Industriezone Schermenwald, vom Stadtrat erheblich erklärt am 4. Februar 1988, wird abgeschrieben.

Bern, 13. Oktober 2004

Der Gemeinderat

*Beilagen*

Botschaft an die Stimmberechtigten mit Planbeilage

UeO Schermenareal / Wölflistrasse (Plan Nr. 1326 / 5 vom 24. September 2003)

*Farbige Planbeilagen nur für Stadtratsmitglieder*