

Planung: Zonenplan und UeO Weyermannshaus-Ost III

16.8.07 / 23.8.07 / PVS

Herbst Volksabstimmung zum Zonenplan

06.9.07 Stadtrat

Kommissionssprecherin, Gisela Vollmer

Heute stimmen wir über den Zonenplan und die Botschaft ab, als Empfehlung für die im Herbst stattfindende Volksabstimmung und stimmen zudem über Überbauungsordnung ab, die in der Kompetenz des SR ist.

Der Zonenplan beinhaltet:

- eine Vergrösserung des Perimeters gegenüber 2001
 - eine Verdichtung des Gebietes mit einer Umzonung von einigen Flächen von der IG in die D-Zone einer Aufzonung von der Bauklasse 4 in Bauklasse 6
- 1/3 der Nutzung der geplanten Grünfläche wird als Parkfläche und für eine Quartiereinstellhalle genutzt, sofern Bedarf besteht. Ausserdem erhöht sich mit der mit der neuen BO die Nutzung im 'Weyerli' leicht.

Überbauungsordnung beinhaltet:

- Die Erschliessung des Gebietes
- Für den Fuss- und Veloverkehr sowie für den MIV und
Die Erschliessung mit Fernwärme und Solaranlagen

Zum Verfahren

Es handelt sich um eine ca. 10 Jahre alte Planung, die im Zusammenhang mit Tram Bern West aufgelegt wurde. Das Tram sollte ursprünglich unter dem Autobahnviadukt durchfahren. Heute hat das Tram eine andere Linienführung.

2001 wurde schon einmal im SR die Überbauungsordnung beschlossen. Da der Zonenplan aber in der Volksabstimmung scheiterte konnte die Überbauungsordnung nie in Kraft treten.

Um so erstaunlicher ist aber nun der Zeitdruck: die Vorlage wurde in den Ferien verteilt und in der ersten Sitzung nach den Ferien behandelt.

Am 16.8. und 23.8. wurde die Vorlage in der PVS behandelt und heute im SR.

Die Vorlage hätte eigentlich auf Grund ihrer Komplexität eine sorgfältigere Vorbereitung verdient.

Zum Zonenplan

- Umnutzung von der IG in die Zone D

Kurz zu den **Einsprachen der Bauschutt-sortieranlage der Fa. Resag und weiterer Beteiligter.**

Die Baubewilligung läuft Mitte 2008 aus, der Baurechtsvertrag allerdings erst 2017.

Die Einsprecherin macht geltend, dass es planungsrechtlich unzulässig ist gleichzeitig Zonenplan und Überbauungsordnung für den neuen, noch nicht genehmigten Zonenplan, aufzulegen und dass es unlogisch ist neu die KVA in unmittelbarer Nähe des jetzigen Standorts zu planen und gleichzeitig die Resag an einen anderen Ort zu verschieben.

Industrieersatzstandorte

Provisorisch steht z.Z. eine neue Bauschutt-sortieranlage im Schlachthofareal.

Als Ersatzstandorte für die Resag wurden in der PVS die Ziegelei Rehag oder Buech angegeben.

Die Resag ist für das angrenzende Quartier ein grosser Störfaktor. Das ist ein Problem.

Allerdings finde ich auch mit der Infrastrukturplanung des Gemeinderats überdenkenswert. In anderen Städten wie bspw. Basel werden die verschiedenen Einrichtungen wie KVA, Bauschutt-sortieranlage und Entsorgungshof möglichst an einem Standort konzentriert. Hier in Bern, wo alles neu geplant wird sind diese Ziel nicht erkennbar.

Fehlen hier die Visionen? Bern könnte doch hier beweisen, dass die Stadt in der Lage ist, einen Hightech-Industriestandort zu planen und zu bauen.

Ein entsprechender Rückweisungsantrag ,das Geschäft Zonenplan und UeO zurückweisen und sistieren bis die neue Fläche als Industrieland umgezont ist' wurde in der PVS abgelehnt.

Die Kommission hat den neuen Zonenplan mit 8 J: 1 N : 1 E angenommen.

Fragen und Anträge in der PVS / Ergänzung zur UeO

Feststellungen

Der ESP Weyermannshaus ist eine grosse Herausforderung an die Planenden, denn die Erschliessung ist sehr schwierig. Autobahnviadukt, verschiedene Eisenbahnlinien, die zu überwinden sind, angrenzende stark befahrende Strassen und die Talsituation führen zu grossen Höhensprüngen.

Noch dazu muss der neue Umsteigeplatz, der Europaplatz, gut an das Fusswegnetz und an das Tram Bern West angeschlossen werden.

Das Areal der Firma Zschokke/Implania wurde 1993 aus dem ESP herausgenommen, da die Firma sofort bauen wollte.

2006 hat man die Überbauungsordnung geringfügig angepasst und damit die öffentliche Fussgängerverbindung durch das Gebiet eliminiert.

Öffentliche Auflage/ Einsprachen/ Mitwirkung

In den öffentlichen Mitwirkungen wurde folgendes thematisiert:

- Die QM3 hat in Eggimannstrasse, vor den Schul- und Altersheimarealen in Bezug auf die Personenunterführung eine Begegnungszone gefordert.
- Die Fachfrauen und auch die SP fanden die **neue Passerelle** entlang der Autobahn zu unsicher.

Diskussion in der PVS

Erschliessung

Die neue Velo-, aber vor allem Fusswegerschliessung von der S-Bahnhaltestelle in das neue Gebiet Weyermannshaus-Ost III wird intensiv diskutiert.

Die erforderliche Fusswegerschliessung vom S-Bahnhof und den Umsteigepunkt Europaplatz in das Planungsgebiet erfolgt über eine **194 m** lange Passerelle mit je **zwei** Rampen von ca. **120 – 140 m** Länge und 6 m Breite. Die Passerelle wird über das Perron ‚Ausserholligen‘, im Bogen den Gleisen entlang und schliesslich im rechten Winkel entlang des Autobahnviadukts geführt. Sie verläuft zwischen dem Autobahnviadukt und den Dienstleistungsgebäuden und wird mehrheitlich im Schatten liegen. Da der S-Bahnhof im ‚Tal‘ liegt, müssen rechte Höhen überwunden werden.

Zudem ist das Gebiet nördlich des Perrons der IG-Zone zugeordnet.

Das SPA schreibt dazu folgendes in seiner Stellungnahme: ‚Die Passarelle ist einsehbar vom Perron der S-Bahn-Station Ausserholligen SBB aus, sowie vom obersten Geschoss des Betriebsgebäudes der BLS und zukünftig von den oberen 2 bis 3 Geschossen der Dienstleistungsbauten auf dem SBB-Areal in Weyermannshaus-Ost.‘ Nur, abends ist da niemand.

Während das Gebiet auf der westlichen Seite einer D-Zone zuordnet ist und hier eigentlich Wohnungsbau möglich wäre. Weiter westlich besteht bereits eine Überbauung.

Ein Änderungsantrag Antrag ‚die Passerelle auf der westlichen Seite ‚Weyerli‘ führen wurde mit 1:7:2 zugunsten des neuen Artikels abgelehnt.

Der neue Art. 1 ist ein Vorschlag des GR:

UeO Art. 1 Fuss- und Veloweg

Der Gemeinderat kann die Lage des Fuss- und Velowegs beim Autobahnviadukt verändern, wenn ein Wettbewerb nach SIA-Ordnung 142 durchgeführt wurde.

Abstimmung: 9 J : 1N

Die weiteren Fusswege entlang der Erschliessungstrasse im Gebiet Weyermannshaus Ost sowie die Erschliessung über die Eggimannstrasse aus dem Holligenquartier wurden aus Zeitgründen nicht weiter besprochen, die in der Mitwirkung vom Stadteil III geforderte BGZ vor dem Schulareal wurde nicht berücksichtigt.

Einfacher war es dann bei den

Energievorschriften

UeO Art. 2 Fernwärme

Soweit die Raumheizung und Warmwasseraufbereitung nicht mit erneuerbaren Energien oder Wärmepumpen betrieben werden, sind sie an das Fernwärmenetz anzuschliessen.

Abstimmung: 9:1

Art. 3 Solaranlagen

Wo die Dachfläche für Solaranlagen verwendet wird, kann auf die Dachbegrünung gemäss BO Art. 7 verzichtet werden.

Abstimmung: 10 : 0

Der Wohnanteil stand in der Kommission nicht zur Diskussion. Man geht von einer Umzonung von der IG in die Zone D aus und nimmt zur Kenntnis, dass Wohnen möglich ist.

Die Kosten wurden noch diskutiert:

Kosten: Gesamtkosten, Mehrwertabschöpfung, Kostenbeteiligung, Unterhaltskosten

Die Gesamtkosten betragen 15 Mio Fr., wovon 9 Mio Fr. die Stadt übernimmt und 6 Mio Fr. weitere Beteiligte: SBB, ewb/ StaBe. Die erforderlichen 9 Mio Fr. sollen durch die Mehrwertabschöpfung finanziert werden. Diese Mehrwertabschöpfung resultiert aus der Umzonung ,IG in D, und Aufzonung, BK 4 in BK 6

Die Kosten für die Verkehrssanierung Holligen/Eggimannstrasse fehlen in der Vorlage.

Erschliessung muss vorfinanziert werden

Die Passerelle wird 6 Mio Fr. kosten.

Der GR geht von **Unterhaltskosten** für das gesamte Gebiet incl Passerelle von Fr. 90'000.- / Jahr aus. Bemerkung: die Passerelle an der S-Bahnstation Wankdorf wird mit Unterhaltskosten von ca. 240'000.- Fr/Jahr angegeben.

UeO wurde mit 8 : 1 : 1 angenommen

Änderungsanträge der PVS zur Abstimmungsbotschaft: auf Tischvorlage

Seite 3, Überschrift 2. Abschnitt lautet neu: **Gute** ~~Optimale~~ Erschliessung 9 : 0 : 1

Seite 3, 2. Satz im 2. Abschnitt: „Zudem sind **neue gute** Fusswegverbindungen zu den S-Bahn-Haltestellen, **zum Beispiel eine Passarelle zum Europaplatz**, vorgesehen.“

Seite 6, rechte Spalte, Überschrift 3. Abschnitt lautet neu: Optimale Erschliessung **und Versorgung**

Seite 6, rechte Spalte, 2. Satz im 3. Abschnitt: „Mit einem verbesserten Fahrplan, neuen Bushaltestellen **und mit neuen Fuss- und Velowegen** wird die öV-Erschliessung noch attraktiver.“

Seite 6, neuer Satz am Ende des 3. Abschnitts: „**Das ganze Planungsgebiet wird an das Fernwärmenetz der KVA angeschlossen.**“

Seite 6, 2. Satz im letzten Abschnitt wird wie folgt ergänzt: „Sie dient **zum grössten Teil** als Naherholungsraum für Arbeitende und Anwohnende....“.

9 : 0 : 1

Die Abstimmungsbotschaft wurde mit 9 : 0 : 1 angenommen.

Zum Schluss möchte ich noch eine persönliche Erklärung abgeben

Weshalb ich der UeO nicht zugestimmt habe

Die Fusswegerschliessung im gesamten Gebiet, aber vor allem die Erschliessung der S-Bahnstation Ausserholligen entspricht meines Erachtens nicht den heutigen Erkenntnissen der baulichen Sicherheit im öffentlichen Raum.

Sie ist weder gerade, noch kurz noch wirklich einsehbar oder mit einer anderen, zeitlich ausgedehnten Nutzung verknüpft.

Ich bedaure die verpasste Chance ausserordentlich.

Kommissionsmehrheit empfiehlt aber

Dem Zoneplan und der UeO mit 8 : 1 : 1 zu zustimmen.