14
(2001)

Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat betreffend Planung Weyermannshaus-Ost III (Zonenplan und Überbauungsordnung)

Bern, 14. Februar 2001

1. Worum es geht

Mit dem *Zonenplan* Weyermannshaus-Ost III wird das Gebiet östlich des Autobahnviadukts zwischen der Murtenstrasse und der Bahnlinie Bern – Neuenburg für neue Dienstleistungsnutzungen geöffnet. Die Umzonung der Industrie- und Gewerbezone (IG) in eine Dienstleistungs- und Gewerbezone (DG) stellt die Weichen für die Entstehung von neuen Arbeits- und Erholungsflächen und schafft die Grundlagen für den Wandel des heutigen Gewerbegebiets in ein Geschäftsviertel.

Mit der *Überbauungsordnung* werden die Baubereiche und die Erschliessungsanlagen unter Berücksichtigung der geplanten Tramlinie Bern-West festgelegt.

Ein wichtiges Element der Planung bildet die mit dem Zonenplan ausgeschiedene Grünfläche mit dem Stadtbach, die als Erholungsraum genutzt werden kann. Zudem dient sie Fussgängerinnen und Fussgängern sowie Velofahrerinnen und Velofahrern als Ost-West-Verbindung. Im weiteren wird der Parzelle des Weyermannshaus-Bads mit der Planungsvorlage die heute fehlende Lärmempfindlichkeitsstufe ES II zugeordnet.

Der Zonenplan war bereits 1993 zum ersten Mal öffentlich aufgelegt. Die entscheidende Änderung der heutigen, im Mai und Oktober 2000 nochmals aufgelegten Vorlage gegenüber dem ursprünglichen Konzept betrifft den Verzicht auf die Festlegung eines Mindestwohnanteils: Die Bereitstellung von attraktivem Wohnraum in diesem durch Lärm- und Luftemissionen stark belasteten Gebiet wäre mit hohen Baukosten verbunden; dafür liessen sich nur schwer Investorinnen oder Investoren finden. Die Stadt bietet mit den Planungsgebieten Brünnen, Von Roll-Areal, etc. zurzeit andere, qualitativ bessere Standorte für die Realisierung von neuem Wohnraum an.

2. Rückblick

- *Februar 1991:* Für das Gebiet Weyermannshaus-Ost wird eine Planungszone erlassen.
- *Juli 1993:* Öffentliche Auflage der UeO Weyermannshaus-Ost II / III.
- *April 1994:* Der Gemeinderat erlässt den Gesamtplan ESP Bern-Ausserholligen.
- *November 1994:* Der Kanton genehmigt die UeO Weyermannshaus-Ost I.
- *Dezember 1994:* Stadt und Kanton beschliessen den Richtplan ESP Bern-Aus-serholligen.
- *Juni 1997:* Der Gemeinderat beschliesst die Linienführung der Tramlinie nach Bethlehem unter dem Autobahnviadukt mit Haltestelle Weyermannshaus-Ost.
- *Juni 1998:* Der Firma Resag wird eine auf 10 Jahre befristete Bewilligung für den Bau und Betrieb einer Bauschutt-Recycling-Anlage erteilt.

- *10. Februar 2000:* Aufgrund einer Beschwerde der BB Biegerei und Bauprodukte AG (Resag) setzt der Regierungsstatthalter I von Bern, gestützt auf Art. 62a Abs. 2 BauG, der Stadt für die Verabschiedung der Planung Weyermannshaus-Ost III eine Frist, die später vom Kanton definitiv auf Ende Juni 2001 festgelegt wird.

- *Mai 2000:* Öffentliche Auflage der überarbeiteten UeO Weyermannshaus-Ost III; es gehen 10 Einsprachen ein, die vor allem die Nutzung (d.h. den Zonenplan) betreffen.

- *August 2000:* Die Einsprechenden werden über das Stadtentwicklungskonzept, die wohnbaupolitischen Ziele der Stadt und die daraus resultierenden neuen Perspektiven für das Planungsgebiet Weyermannshaus-Ost orientiert.

- *Oktober 2000:* 2. öffentliche Auflage des Zonenplans Weyermannshaus-Ost III; es gehen 9 Einsprachen ein, die vor allem den Mindestwohnanteil und die Grösse des Grünbereichs betreffen.

- *Oktober 2000:* Die Änderungen im Richtplan ESP Ausserholligen werden zur Mitwirkung aufgelegt. Absendende und Inhalte der Mitwirkungseingaben decken sich mit denen der Einsprachen zum Zonenplan.

- *Dezember 2000:* Die Richtplan-Änderungen werden zusammen mit dem Mitwirkungsbericht dem Kanton zur Vorprüfung unterbreitet.

3. Öffnung von Industrie- und Gewerbezonen

Die ursprüngliche Planung, die für das Gebiet Weyermannshaus-Ost III ein mit Wohnnutzung durchmischtes Quartier vorsah, wäre aus heutiger Sicht kaum umsetzbar. Das stark immissionsbelastete Gebiet eignet sich grundsätzlich schlecht zum Wohnen. Wegen der Immissionen könnten ohnehin nur im Bereich südlich des Stadtbachs Wohnungen erstellt werden; eine Durchmischung im ganzen Gebiet wäre bei der gegebenen Lärmbelastung nicht machbar. Hinzu kommt, dass die ganze Planung – wenn ein attraktives Wohnquartier entstehen sollte – in einem Zug realisiert werden müsste; dies aber könnte kaum erzwungen werden.

Würde am ursprünglichen Nutzungskonzept festgehalten, bliebe die Planung aller Wahrscheinlichkeit nach Papier: Die SBB AG als Hauptgrundeigentümerin im Planungsgebiet hat es jedenfalls abgelehnt, sich zum Bau von Wohnungen an diesem Standort verpflichten zu lassen.

Die vorhandenen und die planerisch konkretisierten Erschliessungseinrichtungen (Autobahnanschluss; Tram Bern-West, direkte Verbindungen zu den S-Bahn-Stationen Ausserholligen) sprechen aber nach wie vor für eine Nutzungsverdichtung und für die Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten im Sinne der wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunkte. Sollte das Projekt Tram Bern-West scheitern, kann eine bessere öV-Erschliessung des Planungsgebiets auch mit dem Bus (Verlängerung der Linie 11 und / oder Verbesserung des Postauto-Fahrplans) erreicht werden. Eine Umzonung in eine DG-Zone ist deshalb in jedem Fall sinnvoll.

Die heutige Industrie- und Gewerbezone soll für Dienstleistungsnutzungen geöffnet werden, wobei Wohnen örtlich begrenzt noch gestattet, aber nicht mehr vorgeschrieben wird. Eine Durchmischung wird vor allem mit Sport- und Freizeitnutzungen angestrebt, die dafür sorgen, dass das Gebiet auch abends noch belebt ist.
Am 21. Juni 2000 hat der Gemeinderat für die ESP Wankdorf und Ausserholligen-Weyermannshaus im Sinne einer Zieldefinition die abgestufte Öffnung von Industriezonen beschlossen, dies unter Berücksichtigung der Ziele des Stadtentwicklungskonzepts (STEK). Für Weyermannshaus-Ost III bedeutet dies eine flächendeckende Umzonung in die Dienstleistungs- und Gewerbezone DG. Dem Stadtbach entlang soll ein gegenüber dem ursprüng-

lichen Konzept mit der Wohnzone reduzierter, jedoch nach wie vor attraktiver Grünraum realisiert werden.

4. Freizeitnutzungen statt Wohnungsbau

Das Festhalten an einem minimalen Wohnanteil im Planungsgebiet Weyermannshaus-Ost ist aus wohnbaupolitischer Sicht nicht nötig. Mit Wohnstandorten wie Brünnen, Von Roll-Areal, Weissenstein, Viererfeld und zahlreichen kleineren Arealen kann die Stadt Bern genügend andere, viel bessere Möglichkeiten für die Realisierung von attraktivem Wohnraum anbieten. In Konkurrenz zu solchen Lagen haben mittelmässige oder gar schlechte Wohnstandorte wie Weyermannshaus-Ost III wenig Marktchancen.

Optimal sind die Voraussetzungen am verkehrstechnisch bestens erschlossenen beziehungsweise erschliessbaren Standort Weyermannshaus-Ost hingegen für dienstleistungsorientierte Nutzungen. Auch sie können – in Kombination mit Freizeitnutzungen und mit der Umgestaltung des näheren Umfelds – eine qualitative Aufwertung bewirken. Gerade Freizeitnutzungen tragen dazu bei, dass das Gebiet auch nach Büroschluss belebt bleibt. Die Bau- und Zonenvorschriften erlauben bis 5 000 m2 BGF überörtliche Sport- und Freizeitnutzungen, z.B. Anlagen für Trendsportarten, Fitness-Zentren, Musiklokale, Club- und Vereinslokale, etc.

Da Wohnen im Gebiet der Bauklasse 4 aber *erlaubt* ist, besteht die Chance, dass für spezielle Wohnungstypen Investorinnen oder Investoren gefunden werden können. So bemüht sich zur Zeit die Firma Hatt-Haller (ehem. Zschokke) im Gebiet Weyermannshaus-Ost I, Interessierte für Loft-Wohnungen zu finden, welche sich auch als Ateliers oder Kleinbüros eignen.

5. Richtplan ESP Ausserholligen

1999 erteilten die Partnerinnen und Partner der Gemeinschaftsplanung für die ESP Ausserholligen-Weyermannhaus und Wankdorf den Auftrag, die ursprünglichen Nutzungskonzepte und -vorschriften zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen. Am 18. September 2000 wurden sie an einer Sitzung der Behördendelegation über die neuen Pläne und Vorschriften für das Gebiet Weyermannshaus-Ost III orientiert.

Sie nahmen zustimmend davon Kenntnis, dass im ESP-Richtplan Ausserholligen-Weyermannshaus der zu erreichende Nutzungsmix Wohnen / Arbeiten und die Vorgaben für die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr aufgrund der konkretisierten Planung Tram Bern-West angepasst werden. Zudem soll für die Berechnung der Parkplatzzahl die revidierte kantonale Bauverordnung gelten. Die Mitwirkungsauflage für die erforderliche Richtplanänderung wurde gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage des Zonenplans Weyermannshaus-Ost III durchgeführt. Die eingegangenen Beiträge decken sich inhaltlich und bezüglich ihrer Absenderinnen und Absender mit den Einsprachen zum Zonenplan.
Seit Anfang 2001 befinden sich die für die Planung Weyermannshaus-Ost III relevanten Richtplan-Änderungen in der kantonalen Vorprüfung. Eine Gesamtüberprüfung des Richtplans wird vorbereitet.

6. Der Zonenplan Weyermannshaus-Ost III

Der Zonenplan, der von den Stimmberechtigten beschlossen werden muss, umfasst neben dem eigentlichen Planungsgebiet auch das Weyermannshaus-Bad. Diesem soll die noch fehlende Lärm-Empfindlichkeitsstufe zugeordnet werden.

Der Zonenplan und die zugehörigen Bau- und Zonenvorschriften legen fest:

- *Art der Nutzung:* Das Weyermannshaus-Bad verbleibt in der Freifläche Fb. Das übrige Gebiet wird – mit Ausnahme der BLS-Parzelle und des Grünzugs entlang dem Stadt-

bach - der Dienstleistungs- und Gewerbezone DG zugewiesen. Der für die Gliederung der Fläche wichtige Grünzug kommt in die Zone für private Bauten und Anlagen im allgemeinen Interesse Fa* zu liegen. Der Gemeinderat muss zu gegebener Zeit dazu ein Gestaltungskonzept beschliessen. Die BLS-Parzelle verbleibt in der IG-Zone.

- *Mass der Nutzung:* Die heute durchwegs zur Bauklasse 4 gehörende Fläche wird im nördlichen Teil mit Bauklasse 5 und im südlichen Teil mit Bauklasse 6 aufgewertet.

- *Lärm-Empfindlichkeitsstufen ES:* Dem Weyermannshaus-Bad und dem kleineren Teil der DG-Zone wird die ES II zugeordnet, dem Rest die ES III. Im Bereich der ES II können bis zu 50% Wohnen realisiert werden, wenn dafür Interesse besteht.

- *Abstellplätze für Motorfahrzeuge:* Es gilt die kantonale Gesetzgebung, d.h. die neuen Ansätze der kantonalen Bauverordnung werden hier umgesetzt.

7. Die Überbauungsordnung Weyermannshaus-Ost III

Die Überbauungsordnung (UeO) kann vom Stadtrat erlassen werden; sie legt Folgendes fest:

- Die Erschliessungsstrasse führt von der Steigerhubelstrasse über die bestehende Brücke des Industriegeleises bis zum Weyermannshaus-Bad.

- Entlang dem künftig offen geführten Stadtbach führt ein Fuss- und Veloweg. Eine weitere Fuss- / Velo-Verbindung führt hinüber ins Gebiet Gangloff.

- Für die künftige Tramlinie und eine Haltestelle wird Terrain reserviert.

- Baulinien, die Baubereiche begrenzen, legen die grobe städtebauliche Struktur fest. Beim Tunnelausgang zur Steigerhubelstrasse wird die Geschosszahl auf 2 beschränkt; dies entspricht einer Gebäudehöhe von 8 m.

- Bauherrschaften müssen sich an ein vom Gemeinderat noch zu erlassendes Gestaltungskonzept für den Grünraum halten. Der Planungskredit für die Erarbeitung dieses Konzepts wurde bewilligt.

- Der Stadtbach soll dort offengelegt werden, wo es technisch, finanziell und ökologisch möglich und sinnvoll ist.

8. Planung unter Zeitdruck

1998 wurde der BB Biegerei und Bauprodukte AG (Firma Resag) eine auf 10 Jahre befristete Bewilligung für die Erstellung und den Betrieb einer Bauschuttsortieranlage an der Steigerhubelstrasse 94e – 94g, Parzelle Nr. 3607, erteilt. Diese Parzelle steht im Eigentum der SBB AG. Sie ist mit einem Baurecht der BB Biegerei und Bauprodukte AG sowie mit einem Unterbaurecht zugunsten der Resag belegt. Da der Recyclingbetrieb den grundsätzlichen Zielen der ESP-Planung widerspricht, wurde die Baubewilligung auf 10 Jahre befristet.

1998 verlangte die BB Biegerei und Bauprodukte AG 1998 für ihre Unterbaurechtnehmerin Resag vom Kanton, er möge der Stadt Bern für den Erlass der 1993 erstmals öffentlich aufgelegten Planung Weyermannshaus-Ost III eine Frist ansetzen. Mit Verfügung vom 10. Februar 2000 legte der Regierungsstatthalter I von Bern die Frist für den Beschluss und die Weiterleitung der Überbauungsordnung auf den 21. Mai 2000 fest; zum Zonenplan äusserte sich der Statthalter nicht. Die Stadt Bern reichte Beschwerde ein und beantragte, es sei ihr angemessen Zeit für die Durchführung der Planung einzuräumen. Im August 2000 hiess der Regierungsrat die Beschwerde gut: Die Stadt Bern wurde verpflichtet, die geänderte UeO Weyermannshaus-Ost III und die Änderung des Zonenplans Weyermannshaus-Ost III bis

spätestens Ende Juni 2001 dem zuständigen Gemeindeorgan zur Beschlussfassung vorzulegen und *spätestens bis Ende September 2001* dem kantonalen Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Genehmigung einzureichen.

Wird das Terminprogramm mit der Volksabstimmung im Juni 2001 nicht eingehalten, verbleibt das Areal in der IG-Zone. Die Firma Resag kann dann ein Baugesuch für eine definitive und unbefristete Bewilligung am jetzigen Standort einreichen, das durch die Baubewilligungsbehörde nicht abgewiesen werden könnte. Die Resag würde deshalb mindestens bis zum Ablauf des Baurechtvertrags im Jahr 2017 vor Ort bleiben. Bis zu diesem Zeitpunkt wäre die Planung Weyermannshaus-Ost III nur schwer umsetzbar, weil der Bauschutt-Recyclingbetrieb auf potenzielle Investorinnen und Investoren abschreckend wirkte.

Sollte die UeO im Stadtrat gutgeheissen, der Zonenplan in der Volksabstimmung aber abgelehnt werden, wäre die Resag zwar in der dann weiterhin geltenden IG-Zone zonenkonform; sie würde aber durch die mit der UeO festgelegten Erschliessungsanlagen (Strasse, Platz, Tramlinie) so stark beschnitten, dass ihre längerfristige Weiterexistenz an diesem Standort dennoch in Frage gestellt wäre.

9. Infrastrukturverträge

Angesichts der guten öV-Erschliessung (S-Bahn-Stationen, neue Tramverbindung nach Bethlehem mit einer Haltestelle im Planungsperimeter) soll ein möglichst grosser Teil des Planungsgebiets der DG-Zone zugewiesen werden. Mit dem vorliegenden Zonenplan wird deshalb nur das Grundstück nicht umgezont, auf dem sich eine BLS-Trafostation befindet, welche auch weiterhin der Stromversorgung zweier Bahnlinien dient. Die fragliche Parzelle verbleibt in der Industrie- und Gewerbezone.

Mit allen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern, die einer Umzonung ihrer Parzellen zugestimmt haben (SBB AG, GWB, Gebr. Müller AG, Direktion für Finanzen, Personal und Informatik / Fonds für die Boden- und Wohnbaupolitik, InoTex AG), wurden Infrastrukturverträge abgeschlossen.

Als Eigentümerin des Areals mit dem grössten Entwicklungspotenzial ist die SBB AG die wichtigste Partnerin der Stadt: Sie hat sich vertraglich verpflichtet, neben Leistungen an die Erschliessung des Gebiets und an die vorgesehene Grünfläche einen besonderen Beitrag von 2,3 Mio. Franken zu bezahlen, der primär für die städtischen Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Tram Bern-West bestimmt ist. Kann dieses Projekt nicht innert 10 Jahren realisiert werden, steht der SBB-Beitrag für andere Infrastrukturaufwendungen in den Stadtteilen III und VI zur Verfügung.

Nach den abgeschlossenen Verträgen zahlen die Eigentümerinnen der Parzellen nördlich des Stadtbachs der Stadt einen Betrag von Fr. 52.50 pro Quadratmeter realisierter Bruttogeschossfläche (BGF) Dienstleistungsnutzung. Bei einem Vollausbau nach neuer Zonenordnung kann mit Einnahmen in der Grössenordnung von Fr. 600 000.00 gerechnet werden.

10. Übersicht über Kosten und Einnahmen

Bei der Umsetzung des Zonenplans und der UeO Weyermannshaus-Ost III fallen voraussichtlich folgende ***Kosten*** an:

a)	Neue Detailerschliessungsanlagen (Strasse mit Trottoir, Bäume, Platz und Treppe, Zufahrten)	Fr.	2 600 000.00
b)	Neue Basiserschliessungsanlagen (Fuss- und Radwege)	Fr.	500 000.00
c)	Öffnung Stadtbach	Fr.	700 000.00
Kosten total		**Fr.**	**3 800 000.00**

Bemerkungen:
- Detailerschliessungsanlagen werden im Wesentlichen durch die SBB finanziert. Der Stadt verbleiben ca. Fr. 400 000.00.
- An die Basiserschliessungsanlagen hat die Stadt einen Anteil von 20%, entsprechend ca. Fr. 100 000.00, zu bezahlen.
- Die Öffnung des Stadtbachs ist im 1993 abgeschlossenen Infrastrukturvertrag mit der Firma Hatt-Haller (Weyermannshaus-Ost I) geregelt. Danach beträgt der Anrechnungswert Fr. 600 000.00; der Rest (Fr. 100 000.00) ist durch die Stadt aufzubringen.

Der Stadt verbleiben somit Kosten von ca. **Fr. 600 000.00**.

Aufgrund der abgeschlossenen Infrastrukturverträge können folgende ***Einnahmen*** erwartet werden:

Besonderer Infrastrukturbeitrag der SBB AG	Fr.	2 300 000.00

Für das Planungsgebiet nördlich des Stadtbachs (InoTex Bern AG, Gebr. Müller AG, GWB, Fonds) wurden Infrastrukturverträge mit folgenden Konditionen ausgehandelt:
Bei der Realisierung von BGF nach neuer Zonenordnung sind pro m^2 Fr. 52.50 an die Stadt zu zahlen. Bei einem Vollausbau kann für die einzelnen Grundstücke mit folgenden Einnahmen gerechnet werden (grobe Schätzung der BGF):

Parzelle 1990 (Müller AG / 2000 m^2 BGF)	ca. Fr.	100 000.00
Parzellen 1991 und Teil 250 (Fonds / 5000 m^2 BGF)	ca. Fr.	250 000.00
Parzelle 3350 / BR 3638 (InoTex AG / 5000m^2 BGF*)	ca. Fr.	250 000.00
Mögliche Einnahmen total	**ca. Fr.**	**2 900 000.00**

Mit der GWB wurde ebenfalls ein Vertrag abgeschlossen; eine allfällige Realisierung von Dienstleistungsnutzung ist jedoch erst langfristig möglich und wurde in der vorliegenden Zusammenstellung nicht berücksichtigt.

Fazit: Die von der Stadt zu tragenden Kosten für Infrastrukturleistungen können durch Mehrwertabgaben der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer gedeckt werden.

11. Mitwirkung und kantonale Vorprüfung

Im Januar / Februar 1993 war die Planung Weyermannshaus-Ost III zur Mitwirkung aufgelegt. Es gingen 17 Mitwirkungsbeiträge ein:

- Politische Parteien (3)
- Quartierorganisationen (2)
- Verbände, Vereinigungen (5)
- Grundeigentümer (6)
- Privatpersonen (1)

Der planerische Grundsatz der Bildung eines wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunkts wurde allseits begrüsst. Genereller Kritik begegnete hingegen die als schlecht beurteilte Erschliessung des Planungsperimeters durch den öffentlichen Verkehr. Diesbezüglichen Forderungen konnte inzwischen durch die Planung Tram Bern-West Rechnung getragen werden.

Kontrovers waren die Meinungsäusserungen zum damals noch vorgesehenen Mindestwohnanteil: Sie bewegten sich zwischen einem vollständigen Verzicht und der Erhöhung auf 50% der BGF.

Der kantonale Vorprüfungsbericht vom 8. Juli 1993 bezeichnete das Planungsgebiet als Standort von kantonalem Interesse. Begrüsst wurden insbesondere die neue städtebauliche Interpretation des Gebiets, die differenzierte Nutzungsverteilung, die Grünzone und das Fussweg- und Radwegnetz.

12. Öffentliche Auflage

Während der 2. öffentlichen Auflage der Überbauungsordnung vom 10. Mai bis 8. Juni 2000 gingen 10 Einsprachen ein, die vor allem die Nutzung betreffen. Sie werden deshalb zusammen mit den zum Zonenplan eingegangenen Einsprachen behandelt.

Die 2. öffentliche Auflage des Zonenplans dauerte vom 10. Oktober 2000 bis 8. November 2000; während dieser Zeit wurden 9 Einsprachen eingereicht.

Die wesentlichen Inhalte der Einsprachen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

1. Die *BB Biegerei und Bauprodukte AG* machte geltend, dass die neuen Vorschriften die Weiterführung des bestehenden Betriebs der Resag verunmöglichten.
2. Die *Resag, Recycling und Sortierwerk Bern AG,* machte geltend, dass die neuen Vorschriften die Weiterführung des bestehenden Betriebs der Resag verunmöglichten.
3. Die *B.+U. Buchschacher, Murtenstrasse,* wandte sich gegen den aus der neuen DG-Zone erwachsenden Mehrverkehr. Dieser Kritik wurde inzwischen Rechnung getragen, indem für Dienstleistungsnutzungen die Erschliessung von Westen her vorgeschrieben wird.
4. Die *SP der Stadt Bern* verlangte die Festsetzung eines Mindestwohnanteils, die Verbreiterung der Grünverbindung und die Reduktion der Anzahl Abstellplätze.
5. Die *SP Bümpliz-Bethlehem* stellte die gleichen Forderungen wie SP Stadt Bern; als minimaler Wohnanteil wurden 20% genannt.
6. Die *SP Bern-Holligen* stellte die gleichen Forderungen wie SP Stadt Bern; als minimaler Wohnanteil wurden 30% genannt.
7. Der *Verein „Bern bleibt grün“* forderte eine Vergrösserung des Grünbereichs und die verbindlich vorgeschriebene Öffnung des Stadtbachs.
8. Der *MV Mieterinnen- und Mieterverband Bern und Umgebung* verlangte einen verbindlich vorgeschriebenen Wohnanteil entlang dem Stadtbach.
9. Die *BLS Lötschbergbahn AG* wies darauf hin, ihr Grundstück mit der Trafostation werde weiterhin für die Bahn genutzt. Da die fragliche Parzelle nun in der IG-Zone verbleibt, zog die BLS AG ihre Einsprache mit Brief vom 28. November 2000 zurück.
10. Die *SBB AG* wandte sich gegen die Einstufung der neuen Erschliessungsstrasse als Detailerschliessungsanlage. Mit der Unterzeichnung des Infrastrukturvertrags wurde diese Einsprache gegenstandslos.

Die 8 aufrecht erhaltenen Einsprachen werden dem Amt für Gemeinden und Raumordnung bei Annahme der vorliegenden Planung durch den Stadtrat und die Stimmberechtigten zur Abweisung empfohlen.

Die Ablehnung kann wie folgt begründet werden:

- Für die *Festlegung eines verbindlichen Wohnanteils* eignet sich das Gebiet zu wenig. Die Stadt riskierte, dass nicht investiert würde. Bei einem *freiwilligen* Wohnanteil trägt der Investor oder die Investorin das Risiko: Für spezielle Wohnformen wie Lofts oder Ateliers, kombiniert mit Büronutzung, könnte sich das Gebiet durchaus eignen.

- Der *Grünbereich* wurde nach der öffentlichen Auflage im Sinne der Anliegen verschiedener Einsprecherinnen und Einsprecher noch etwas vergrössert; in seiner jetzigen Dimen-

sion ist er für eine Dienstleistungszone ausreichend. Die Öffnung des Stadtbachs wird geprüft; eine verbindliche und detaillierte Festlegung erscheint verfrüht.

- Zur Schaffung optimaler Voraussetzungen für eine zügige wirtschaftliche Entwicklung gehören auch bei guter öV-Erschliessung genügend Abstellplätze für Motorfahrzeuge.

- Die angestrebte Entwicklung im Planungsgebiet ist mit dem Verbleib der Resag nicht möglich. Für dieses Recyclingunternehmen muss deshalb ein anderer, definitiver Standort gesucht werden.

Antrag

1. Der Stadtrat genehmigt die Vorlage Planung Weyermannshaus-Ost III.

2. Er erlässt die Überbauungsordnung Weyermannshaus-Ost III, Plan Nr. 1266 / 3 vom 11. September 2000.

3. Er empfiehlt der Gemeinde mit .. Ja- gegen .. Nein-Stimmen den folgenden Beschluss zur Annahme:

   Die Stadt Bern erlässt den Zonenplan Weyermannshaus-Ost III, bestehend aus dem Plan Nr. 1266 / 4 vom 11. September 2000 mit Bau- und Zonenvorschriften. Die bisherige Zonenordnung im Planungsgebiet wird aufgehoben.

4. Die Botschaft an die Gemeinde wird genehmigt.

Der Gemeinderat

Beilagen:
- Überbauungsordnung Weyermannshaus-Ost III, Plan Nr. 1266 / 3 vom 11. September 2000
- Botschaft an die Stimmberechtigten mit Planbeilage (Zonenplan und Vorschriften)