

## Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat

# Überbauungsordnung Acherli in Bern-Bethlehem

## 1. Ausgangslage

Mit der Planung Acherli wird das Gebiet zwischen der alten Murtenstrasse, der Autobahn A1, dem Eichholzwald und den bestehenden Bauten an der Eichholzstrasse neu geordnet. Seit dem 3. Januar 1996 ist bereits eine Überbauungsordnung, die mit einem Promotor entwickelt wurde, rechtskräftig. Sie sieht einen Dienstleistungs- und Gewerbebau entlang der Autobahn A1 vor, der einen Wohnhof vom Lärm abschirmt. Ausser einem Gewerbegebäude am Eichholzwald liess sich die Wohn- und Gewerbeüberbauung aufgrund der Immobilienkrise und aus wirtschaftlichen Gründen nicht durch den Promotoren realisieren. Trotz Bemühungen konnte das Areal nicht durch den Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern weitergegeben werden. Die heute geltende Überbauungsordnung soll nun durch die vorliegende abgelöst werden. Die Grundlage für die Überbauungsordnung Acherli wurde in Zusammenarbeit mit der Zschokke Enterprise Générale SA Genf, welche vom Stadtrat am 5. Februar 2004 ein Kaufrecht erhalten hat, mittels Studienaufträgen an vier Architekturbüros ermittelt. Gleichzeitig mit der Genehmigung der Planungsvorlage wird auch das Baugesuch im kombinierten Verfahren nach Art. 1 Abs. 4 BauG durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung genehmigt. Damit sind die Voraussetzungen für eine rasche Realisierung der Überbauung gegeben.

## 2. Planungssperimeter und Planungsziel

Die Planungssperimeter der rechtsgültigen Überbauungsordnung und der vorliegenden Überbauungsordnung sind nicht deckungsgleich. Die weitgehend überbauten Parzellen an der Eichholzstrasse, die durch Grundordnungsvorschriften baurechtlich geregelt sind, wurden in die neue Überbauungsordnung nicht mehr einbezogen. Alle bisher rechtsgültigen Vorschriften für die Parzellen an der Eichholzstrasse werden beibehalten und in die Grundordnung (Nutzungszonen- und Bauklassenplan, Baulinienkataster) übertragen. Neue Festlegungen werden nur noch für das „Neubaugelbiet“ getroffen.

Mit der vorliegenden Planung soll

- eine Wohnüberbauung mit hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität ermöglicht werden.
- eine gute Wohnqualität für unterschiedliche Haushaltstypen und Lebensphasen der Bewohnenden erreicht werden.
- die Bebauung marktfähig sein.

## 3. Inhalt der Überbauungsordnung

Die Überbauungsordnung Acherli regelt auch die Nutzungszonen und die Bauklassen. Deshalb wird sie durch die Einwohnergemeinde Bern erlassen. Sie beinhaltet folgende Festlegungen:

- Das Baugebiet wird mit einer Wohnzone a (Mindestwohnanteil 90%) belegt. Entlang des Eichholzwaldes wird die öffentliche Fusswegverbindung mit einer Freifläche a gesichert.
- Das Überbauungskonzept wird durch Baubereiche und Bauklassen geregelt. Damit die Gebäude einen klaren Abschluss erhalten, wird anstelle eines Attikageschosses die Bauklasse um ein Geschoss erhöht. Die Geschosszahl wird dadurch beibehalten.
- Zur Beurteilung des Lärmschutzes im Baubewilligungsverfahren gelten die Werte der Lärmempfindlichkeitsstufe II der eidgenössischen Lärmschutzverordnung.
- Die Wohnüberbauung wird über die Detailerschliessungstrasse Murtenstrasse erschlossen. Der bestehende Gewerbebetrieb am Eichholzwald (Parzelle 49) und die Parzellen 3115 und 2286 werden über eine private Zufahrt erschlossen.
- Der ordentliche Waldabstand wird mit Zustimmung des kantonalen Amtes für Wald unterschritten. Die Waldgrenze wird verbindlich festgelegt.
- Die Werkleitungstrassen werden gesichert.
- Die Wohnüberbauung erhält Ausstattungsanlagen, Fusswegverbindungen und Baumpflanzungen, die im Überbauungskonzept enthalten sind.

#### **4. Lärmschutz**

Durch die unüberdeckte Autobahn A1, das Tunnelportal und die neue Murtenstrasse wird das Baugebiet Acherli stark beschallt. Bereits bei der Auswahl und Weiterbearbeitung des Überbauungskonzeptes wurde dem Lärmschutz grosse Beachtung geschenkt. Das Lärmschutzkonzept sieht eine Häuserzeile entlang der Autobahn A1 als bewohnter Lärmschutz vor, welche die Aussenräume und Häuserzeilen in ihrem Schallschatten wirksam schützt. Die Fassade auf der lärmexponierten Seite ist geschlossen und hat keine zu öffnenden Fenster und Türen. Die Wohnqualität wird dadurch nicht geschmälert, da die Wohnungen durchgehend sind, die Fenster auf der vom Lärm abgewandten Seite geöffnet und die Wohnungen mit Schalldämmlüftern quergelüftet werden können. Es gibt keine Ausgänge zur lärmbelasteten Seite der Häuserzeile an der Autobahn. Der Aussenraum der Bewohnerinnen und Bewohner befindet sich im Schallschatten auf der vom Lärm abgewandten Seite der Häuserzeile.

Das Aufstellen einer 2.50 m hohen und 135 m langen Lärmschutzwand auf der Böschungsoberkante sowie von Wänden in der Böschung und am Böschungsfuss wurde geprüft und verworfen. Lärmschutzwände bewirken – zusätzlich zur geschlossenen Fassade für den Schutz der Wohnungen – nichts. Sie verhindern aber die Aussicht auf die Vegetation und in die Ferne. Sie würde lediglich eine Reduktion der Immissionsbelastung für den nördlichen Aussenraum und den Bereich der Fusswegverbindung entlang der Autobahn bewirken. Der Aussenraum der Bewohnerinnen und Bewohner liegt jedoch auf der vom Lärm abgewandten Seite der Häuserzeile. Aufgrund des Vorprüfungsberichts wird das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) die Planung nach der Volksabstimmung genehmigen und das Baugesuch mit dem vorliegenden Lärmschutzkonzept und den vorgesehenen Massnahmen bewilligen.

#### **5. Altlasten**

Auf dem Areal Ackerli sind mehrere Abfalldeponien aus den Jahren 1879, 1932 und 1938 vorhanden. Diese wurden 1995 in den Altlasten- und Verdachtsflächenkataster des Kantons Bern aufgenommen. Mittels einer ersten Baugrundabklärung konnte 1989 der Inhalt der Gruben

anhand von Sondierschlitzten mit Temperatur- und Gasmessungen sowie chemischen Analysen von Materialproben bestimmt werden. Die Auffüllungen bestehen hauptsächlich aus Bauschutt mit gewissen Kehrrichtanteilen. Obschon die Biogasproduktion gering ist, birgt sie ein erhebliches Gefährdungspotenzial. Die kantonalen und städtischen Fachstellen haben 1999 die orientierenden Voruntersuchungen und 2005 die technische Untersuchung gemäss Altlastenverordnung der Altdeponie 007, Acherli, durchführen lassen. Eine Überschreitung der massgebenden Konzentrationen im Grundwasser wurde nicht festgestellt. Die im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben sanierungspflichtige Grundeigentümerin hat in Zusammenarbeit mit der Kaufrechtsberechtigten und den kantonalen und städtischen Fachstellen ein Sanierungskonzept ausarbeiten lassen, das eine Gefährdung der Menschen ausschliesst, finanziell tragbar ist, die Marktfähigkeit der Überbauung weiterhin gewährleistet und mit der Überbauung des Areals umgesetzt werden kann.

## **6. Infrastrukturvertrag**

Zwischen der Zschokke Generalunternehmung AG, dem Fonds für die Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern, den Liegenschaftsbesitzern der Murtenstrasse 350 und der Murtenstrasse 326 sowie der Stadt Bern ist ein Infrastrukturvertrag am xx.x.2006 abgeschlossen worden. Er regelt

- Erstellung, Finanzierung, Abtretung und Unterhalt der Erschliessungsstrassen und -wege
- die Durchführung der Sanierung der Altlast
- den Anschluss an die öffentlichen Abwasseranlagen
- die Einrichtung von unterirdischen Containern zur Abfallentsorgung, den Kostenteiler sowie deren Unterhalt
- Erstellung, Finanzierung, Abtretung und Unterhalt der privaten Zufahrt zu den Parzellen 49, 3115 und 2286
- Erstellung, Finanzierung, Verpflichtung zum Betrieb und zum Unterhalt des Gemeinschaftsraumes und des Quartierplatzes.

Da mit der Planungsvorlage keine höhere Ausnützung möglich ist, gibt es auch keinen Ausgleich der Planungsvorteile.

## **7. Mitwirkung, kantonale Vorprüfung und öffentliche Auflage**

Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung gingen 8 Beiträge ein. Grundsätzlich wurde die vorgesehene Überbauung des Areals Acherli positiv gewertet. Kritisch beurteilte die Quartierkommission Bümpliz-Bethlehem zu öffnende Fenster an der lärmexponierten Fassade. Sie schlug mit der SP-Stadt Bern und der SP-Bümpliz/Bethlehem vor, den Lärmschutz nahe an der Quelle aufzustellen und dezentrale Einwurfstellen für den Kehrrecht vorzusehen. Nachbarn der Wohnüberbauung verlangten u.a. die Reduktion der Gebäudehöhe um ein Geschoss und wendeten sich gegen die private Erschliessungsstrasse zum bestehenden Gewerbegebäude am Eichholzwald. Die Anregungen wurden soweit möglich in der Weiterbearbeitung der Planung aufgenommen.

Im Vorprüfungsbericht des Amtes für Gemeinden und Raumordnung (AGR) wurde die Genehmigung der Planung in Aussicht gestellt.

Während der öffentlichen Auflage der Planung Acherli und des Baugesuches für die Überbauung Acherli vom 28. Dezember 2005 bis 26. Januar 2006 gingen drei Einsprachen ein. Die

Einspracheverhandlung hat am 14. Februar 2006 stattgefunden. Die Einsprechenden verlangen

- die Verlegung der privaten Zufahrt zum bestehenden Gewerbegebäude am Eichholzwald (Parzelle 49)
- die Reduktion der Gebäudehöhe um ein Geschoss
- das Beibehalten der Gestaltungsbaulinie auf der Parzelle 3115
- dass Fussgehende keine bestehenden privaten Wege und Gartenanlagen benützen.

Zu diesen Einsprachepunkten nehmen die Behörden wie folgt Stellung:

- Das bestehende Gewerbegebäude und die Parzelle 3115 und 2286 müssen erschlossen werden. Die direkte Verbindung mit einer Privatstrasse ist für die Wohnqualität des gesamten Areals die beste Lösung.
- Das Überbauungskonzept wurde durch ein wettbewerbsähnliches Verfahren ermittelt und die Tradition der Quartierentwicklung mit aneinander gefügten eigenständigen Siedlungen weitergeführt. Städtebaulich und architektonisch ist die vorgesehene Volumetrie der Gebäude ausgewogen. Die bauliche Dichte des Areals ist mit einer Ausnützungsziffer von 0.8 nicht zu hoch. Die Bauabstände zu den Nachbarparzellen entsprechen der Regelbauweise und beschatten die Nachbarparzellen nicht übermässig.
- Die Gestaltungsbaulinie der Parzelle 3115 wird mit der Planungsvorlage nicht aufgehoben.
- Durch die Begleitung der privaten Zufahrtsstrasse mit Hecken wird der Zugang zu den Privatparzellen versperrt. Genügt das nicht, muss die Grundeigentümerschaft selbst Massnahmen wie das Aufstellen von Zäunen etc. ergreifen.

### **Antrag**

1. Der Stadtrat genehmigt die Vorlage Planung Acherli.
2. Er empfiehlt den Stimmberechtigten mit ... Ja- gegen .. Nein-Stimmen bei .. Enthaltungen folgenden Beschluss zur Annahme:

Die Stadt Bern erlässt die Überbauungsordnung Acherli Plan mit Vorschriften Nr. 1214 / 6 vom 22.02.2006. Die bisherige Überbauungsordnung Ackerli vom 09.09.1994 wird im Umfang des Art. 2 der neuen Überbauungsvorschriften aufgehoben.

3. Die Botschaft an die Gemeinde wird genehmigt.

Bern, 21. Juni 2006

Der Gemeinderat

### **Beilagen**

Botschaft an die Stimmberechtigten mit Planbeilage Überbauungsordnung Acherli Nr. 1214 / 6 vom 22.02.2006