

Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat**Überbauungsordnung Wohlenstrasse Eymatt (Abstimmungsbotschaft)****1. Worum es geht**

Es soll die Überbauungsordnung Wohlenstrasse Eymatt erlassen werden. Die Planungsvorlage ermöglicht den Neubau eines Tierheims in der Waldlichtung an der Wohlenstrasse in der Eymatt. Gleichzeitig werden die in der Waldlichtung vorhandenen Erdgasröhrenspeicher planungsrechtlich gesichert.

Da gleichzeitig mit der Überbauungsordnung das Bauprojekt für das Tierheim erarbeitet wurde und die Verfahren koordiniert durchgeführt wurden, kann nach der Genehmigung der Planung direkt mit der Realisierung des Tierheimbaus begonnen werden. Die Überbauungsordnung Wohlenstrasse Eymatt, die eine Zonenplanänderung beinhaltet, haben die Stimmberechtigten zu beschliessen.

2. Ausgangslage

Das heutige Tierheim Oberbottigen dient als Domizil für Findeltiere und als Kompetenz- und Informationszentrum sowie als Treffpunkt und Bildungsstätte. Es liegt heute im Nordwesten von Oberbottigen, in unmittelbarer Nähe des Siedlungsgebiets. Es bietet seit langer Zeit zu wenig Platz und genügt den Anforderungen an eine tiergerechte Haltung nicht mehr. Aufgrund von Lärmklagen aus der Nachbarschaft kommt eine Erweiterung und Sanierung des Tierheims Oberbottigen am heutigen Standort für den Berner Tierschutz nicht mehr in Frage.

Auf der Suche nach einer Lösung zur Verbesserung der Lebensbedingungen für die Tiere wurden verschiedene Standorte geprüft. Das Forsthaus Eymatt hat sich dabei als idealer Standort herauskristallisiert. Das künftige Tierheim liegt abgelegen vom Siedlungsgebiet inmitten des Bremgartenwalds in einer bereits erschlossenen und teilweise überbauten Bauzone. Übermässige Immissionen auf das Siedlungsgebiet werden durch den Standort vermieden. Die bestehende Nutzung im Perimeter ist mit der neuen Nutzung des Tierheims kompatibel. Die Burgergemeinde hat dem Tierschutzverein Bern die Parzelle Bern GBBi-Nr. 2/2712 im Baurecht abgegeben.

Im Jahr 2006 reichte der Berner Tierschutz erstmals ein Baubewilligungsgesuch für den Bau eines neuen Tierheims an der Wohlenstrasse in der Eymatt ein. Da die Erschliessung eine Waldparzelle quert, wurde für diese ein Rodungsgesuch und eine Ausnahme für das Bauen ausserhalb der Bauzone beantragt. Die Genehmigung wurde mit der Begründung verweigert, dass für die neue Erschliessung eine Änderung der Nutzungsplanung erforderlich sei.

Deshalb beschloss der Gemeinderat im Oktober 2007 für die Erschliessung eine geringfügige Änderung des Zonenplans Forsthaus Eymatt. Er wies das für die Erschliessung notwendige Waldstück der Zone FC* (Zone für private Bauten und Anlagen im allgemeinen Interesse) zu. Nach langwierigem Rechtsverfahren kassierte das Verwaltungsgericht schliesslich das Verfahren mit Entscheid vom 19. Mai 2011 und wies es zur Neuurteilung im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanz zurück. In der Neuurteilung entschied die Vorinstanz im September 2011, dass die Erweiterung der bestehenden Zone für öffentliche Nutzungen nur dann zulässig sei, wenn für die FC* gleichzeitig die Zweckbestimmung und die Grundzüge der Überbauung und Gestaltung festgelegt werden.

Der Gemeinderat und der Berner Tierschutz verzichteten auf eine Beschwerde. Der Gemeinderat beschloss auf Antrag des Berner Tierschutzes eine Planungsvorlage für die gesamte Waldlichtung in der Eymatt im ordentlichen Verfahren zu erarbeiten.

3. Bestandteile der Planungsvorlage

Die Planungsvorlage besteht aus einer Überbauungsordnung und einem Baugesuch. Die Überbauungsordnung, die unter anderem die Art und das Mass der baulichen Nutzung, die Erschliessung und die Grundzüge der Überbauung und Gestaltung festlegt, sind Gegenstand der Volksabstimmung. Das Baugesuch ist nicht Gegenstand der Volksabstimmung. Es stützt sich jedoch auf die Überbauungsordnung ab und soll im koordinierten Verfahren nach Artikel 122b der Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1), zusammen mit der Genehmigung der Planungsvorlage vom Amt für Gemeinden und Raumordnung bewilligt werden.

4. Inhalte der Überbauungsordnung

Das Planungsgebiet Wohlenstrasse Eymatt liegt in einer Waldlichtung im Nordwesten des Bremgartenwalds der Stadt Bern und umfasst die Parzelle Bern GBBi-Nr. 2/1346 und einen Teil der Parzelle Bern GBBi-Nr. 2/1350. Die Waldlichtung ist heute der Zone für private Bauten und Anlagen im allgemeinen Interesse FC* mit einer Ausnutzungsziffer von 1,2 zugeteilt.

Das vorhandene Gebäude im westlichen Teil der Waldlichtung diente bis 2007 als Forsthaus. Seitdem führten Feste und Events an Wochenenden teilweise zu Beeinträchtigungen der Fauna. Anstelle des Forsthauses soll nun ein Tierheim erstellt werden. Im östlichen Teil wurden in den Jahren 2000 und 2007 in zwei Etappen der unterirdische Erdgasröhrenspeicher und die oberirdische Druckreduzier- und Messstation erstellt.

Die Überbauungsordnung legt im Planungssperimeter eine Zone für private Bauten und Anlagen im allgemeinen Interesse FA* Röhrenspeicher und eine Zone FB* Tierheim fest. In der FA* wird neu eine Ausnutzungsziffer von 0,1 und in der FB* eine von 0,6 gelten. Für beide Zonen werden die Zweckbestimmung, die Grundzüge der Überbauung und Gestaltung sowie die Lärmempfindlichkeitsstufe festgelegt. Die Überbauungsordnung legt des Weiteren die Waldgrenze und die Naturgefahren grundeigentümergebunden fest. Darüber hinaus werden Gewässerräume mit Gewässerräumlinien definiert.

In der Zone FA* für Röhrenspeicher, die heute bereits sowohl unterirdische Erdgasröhrenspeicher als auch eine oberirdische Druckreduzier- und Messstation umfasst, sind zweigeschossige Bauten mit einer maximalen Gesamthöhe von 8 m zulässig. Sie müssen sich unauffällig in die Umgebung einfügen und werden – unabhängig vom Tierheim – von Süden her erschlossen. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

Der Tierheimneubau kann zweigeschossig innerhalb des ausgeschiedenen Baubereichs mit einer maximalen Gesamthöhe von 10 m realisiert werden. Er ist hinsichtlich Material- und Farbwahl unauffällig in die Umgebung einzufügen. Die Erschliessung erfolgt über die Wohlenstrasse und die Hauszufahrt entlang der Westgrenze der Waldlichtung. Für die Neubauten gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III. Der Bereich für die erforderlichen 15 Besucherparkplätze wird nördlich des Gebäudes angesiedelt.

Die Überbauungsordnung regelt weiter, dass nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer zulässig sind und diese mindestens extensiv zu begrünen sind, und dass die Umgebung – mit Ausnahme der Hauptzufahrten und Wege – versickerungsfähig und naturnah auszugestalten ist.

5. Mitwirkung, Vorprüfung und öffentliche Auflage

5.1 Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung fand vom 21. August bis 20. September 2014 statt. Im Rahmen der Mitwirkungsaufgabe wurden drei Mitwirkungseingaben eingereicht. Die Eingaben beziehen sich vor allem auf drei Themen: die Gewährleistung der Sicherheit von Fussgängerinnen und Fussgängern sowie Velofahrerinnen und Velofahrern, die Möglichkeiten der Verhinderung von Schleich- und Pendelverkehr und die Zufahrtseinschränkungen. Die wesentlichen Anregungen der Mitwirkenden waren in der Vorlage bereits berücksichtigt. Die Mitwirkungseingaben zogen somit keine Anpassung der Vorlage nach sich.

5.2 Vorprüfung

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) hat die Vorprüfung der Überbauungsordnung Wohlenstrasse Eymatt und Baugesuch mit Bericht vom 22. September 2016 und Ergänzung vom 10. November 2016 abgeschlossen. Es hält darin fest, dass es der Stadt mit der vorliegenden Planung gelingt, die Freiflächen in der Eymatt gemäss den Grundsätzen der Überbauung und Gestaltung laut Artikel 77 Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0) zu regeln. Das AGR hält abschliessend fest, dass die Vorlage unter Berücksichtigung weniger, im Bericht genannter Vorbehalte, als genehmigungsfähig anerkannt wird. Die Vorbehalte wurden in der vorliegenden Planungsvorlage ausgeräumt. Dazu waren keine wesentlichen Änderungen nötig. Auch am Baugesuch wurden Anpassungen entsprechend den Vorbehalten durch die Bauherrschaft in Zusammenarbeit mit den betroffenen Fachämtern vorgenommen.

5.3 Öffentliche Auflage

Die koordinierte öffentliche Auflage der Überbauungsordnung Wohlenstrasse Eymatt mit dem Baugesuch, einem Rodungsgesuch für die Erschliessung mit Rodungs- und Aufforstungsplan, der verbindlichen Festlegung der Waldgrenzen und Naturgefahren sowie der Verlegung des Wanderwegs erfolgte vom 14. Dezember 2016 bis 13. Januar 2017. Während dieser Zeit gingen sechs Einsprachen und zwei Rechtsverwahrungen von Institutionen und von Privaten ein.

Ein Verband, ein Privater und eine Kollektivunterzeichnende haben ihre Einsprache bereits wieder zurückgezogen und die übrigen Institutionen einen bedingten Einspracherückzug erklärt. Die entsprechenden Bedingungen werden einerseits durch bereits eingeleitete Massnahmen an der Wohlenstrasse sowie grösstenteils im Rahmen des Bauprojekts, d.h. mittels Auflagen in der Baubewilligung, erfüllt werden. Die Einsprachen der Parteien werden dementsprechend – spätestens im Zeitpunkt der Baubewilligung – gegenstandslos werden.

Der Gemeinderat erachtet die hängigen Einsprachen als öffentlich-rechtlich unbegründet. Er ist der Ansicht, dass sie durch die Genehmigungsbehörde abgewiesen werden.

Zusammengefasst wird durch die Einsprechenden folgendes beanstandet:

- der Standort für ein Tierheim in der Eymatt liege ungünstig,
- das Vorhaben werde unzulässigen Lärm in der Anwohnerschaft verursachen,
- das Vorhaben greife unzulässig in die Natur- und Landschaft ein,
- das Vorhaben verstosse gegen die Störfallverordnung und generiere ein übermässiges Verkehrsaufkommen auf der Wohlenstrasse, was die Verkehrssicherheit infrage stelle und mit den bestehenden Verkehrsmassnahmen nicht kompatibel sei.

Dem entgegnet der Gemeinderat:

Falscher Standort für ein Tierheim

Für den Standort wurde eine eingehende Standortevaluation mit mehr als zehn Standorten durchgeführt, woraus die Eymatt als geeignet hervorging. Es wurde unter anderem berücksichtigt, dass das Bundesgericht vor mehr als 20 Jahren anerkannt hat, dass Tierheime aufgrund der Immissionen nicht in das Siedlungsgebiet gehören. Der Standort weist denn auch eine ausreichend grosse Distanz zu bestehenden Wohnüberbauungen auf, damit die von einem Tierheim ausgehenden Immissionen die Nachbarschaft nicht in unzulässiger Weise beeinträchtigen. Dennoch verfügt der Standort über eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Die durch das Tierheim zu erwartenden Immissionen werden keine wesentlichen Auswirkungen auf die Wildtiere haben. Weiter findet sich der Perimeter bereits heute in der Bauzone, namentlich in einer Zone für private Bauten und Anlagen im allgemeinen Interesse C (FC*). Mit der vorliegenden Planung wird dementsprechend bis auf die neu einzuzonende Erschliessung keine neue Bauzone für das Tierheim geschaffen, sondern eine bestehende abgezont.

Verursachen unzulässigen Lärms

Mit einem Lärmgutachten, welches durch die zuständigen Fachbehörden geprüft wurde, kann nachgewiesen werden, dass höchstens geringfügige Lärmimmissionen in der Anwohnerschaft auftreten werden und dass die Grenzwerte der Lärmempfindlichkeitsstufe II, welche in den Wohnzonen der Einsprechenden gilt, eingehalten bleiben.

Verletzung des Natur- und Landschaftsschutzes durch das Bauvorhaben

Mit einem Gutachten des Wildtierbiologischen Arbeitskreises WildARK wurden bereits im Vorfeld Massnahmen zum Schutz der Natur und der Landschaft definiert. Mit deren Umsetzung, insbesondere im Rahmen des Bauprojekts, werden die Eingriffe auf das Minimum beschränkt. Im Übrigen wird quantitativ und qualitativer Ersatz geleistet. Für gegebenenfalls zu fällende Bäume gemäss Baumschutzreglement werden geeignete Ersatzbäume gepflanzt.

Verstoss gegen die Störfallverordnung

Ein befähigtes Ingenieurbüro hat die Störfallsituation überprüft und als tragbar bzw. das Vorhaben als zulässig beurteilt. Zum selben Schluss ist auch das zuständige kantonale Laboratorium in seinem Fachbericht gelangt.

Übermässiges Verkehrsaufkommen auf der Wohlenstrasse, Verkehrssicherheit gefährdet, nicht kompatibel mit bestehenden Verkehrsmassnahmen

Massgebend ist, ob die Verkehrssicherheit gewährleistet ist. Dies bestimmt sich insbesondere dadurch, dass die Wegbreite den massgebenden Begegnungsfall sicher ermöglicht, d.h. bei Velo und Lastwagen 4.90 m, und dass die erforderlichen Sichtweiten von 50 bis 60 m eingehalten sind. Ob die tägliche Verkehrsmenge 80 oder 120 Fahrzeuge beträgt, spielt auf Grund der geringen Differenz bei der Beurteilung der Verkehrssicherheit nur eine untergeordnete Rolle. Bezüglich Verkehrsmassnahmen gehen die Einsprechenden von falschen Annahmen aus. Die Wohlenstrasse war nie geschlossen, sondern für den Zubringerdienst zum Campingplatz und zu den Betriebsgebäuden für die Röhrenspeicheranlage sowie zur ethologischen Station der Universität Bern jederzeit geöffnet. Dadurch, dass nun auch das Tierheim über diese Strasse erschlossen wird, ändert sich an der Nutzung der Strasse nichts Grundsätzliches. Notwendige Anpassungen bezüglich der Zufahrtsregelung zum Tierheim erfolgen in einem separaten Verkehrsmassnahmen-Verfahren durch die Stadt Bern (Direktion für Tiefbau, Verkehr und Stadtgrün).

6. Weiteres Vorgehen

Nachdem der Stadtrat die Überbauungsordnung Wohlenstrasse Eymatt beschlossen hat, wird sie den Stimmberechtigten zum Beschluss unterbreitet werden. Bei einem positiven Ausgang des Urnengangs wird der Gemeinderat die Unterlagen – in der Folge zusammen mit einer Stellungnahme zu den hängigen Einsprachen – an das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung weiterleiten.

In der Zeit zwischen Stadtratsbeschluss und Volksabstimmung werden allfällige durch den Stadtrat beschlossene Änderungen – zusammen mit den durch den Gemeinderat bereits im Rahmen der Einsprache-Verfahren beschlossenen Änderungen – nochmals öffentlich aufgelegt bzw. das Verfahren nach Artikel 60 Absatz 3 BauG durchgeführt.

Antrag

1. Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Vortrag des Gemeinderats betreffend Überbauungsordnung Wohlenstrasse Eymatt.

2. Er unterbreitet den Stimmberechtigten folgenden Beschluss zur Abstimmung:

Die Stadt Bern erlässt die Überbauungsordnung Wohlenstrasse Eymatt (Plan Nr. 1436/1 vom 29. Juni 2017 mit Naturgefahrenplan Nr. 1436/4 vom 9. November 2016). Die bisherige Zonenordnung wird aufgehoben.

3. Die Botschaft an die Stimmberechtigten wird genehmigt.

Bern, 18. Oktober 2017

Der Gemeinderat

Beilage:
Entwurf Abstimmungsbotschaft

Überbauungsordnung Wohlenstrasse Eymatt

Die Fachbegriffe	4
Das Wichtigste auf einen Blick	5
Die Ausgangslage	6
Die Inhalte der Überbauungsordnung	9
Der Überbauungsplan	11
Die Vorschriften zur Überbauungsordnung	12
Das sagt der Stadtrat	15
Beschluss und Abstimmungsfrage	16

Die Fachbegriffe

Überbauungsordnung (UeO)

Eine Überbauungsordnung besteht aus einem Überbauungsplan mit Vorschriften. Sie regelt über die baurechtliche Grundordnung hinaus detailliert die bauliche Ausgestaltung von bestimmten Arealen. Als Spezialvorschrift geht sie der Grundordnung vor.

Zonen für private Bauten und Anlagen im allgemeinen Interesse (F*)

Zonen für private Bauten und Anlagen im allgemeinen Interesse (Freiflächen F*) sind für Bauten und Anlagen reserviert, die der Allgemeinheit dienen. Die Grundstücke in diesen Zonen gehören nicht der Stadt Bern und müssen auch nicht in ihr Eigentum übergeführt werden. Sie

werden unterschieden nach der zulässigen Ausnützungsziffer, welche das Verhältnis zwischen der baubaren Bruttogeschossfläche und der vorhandenen Landfläche festlegt. Die Zonen FA* sind reserviert für stark durchgrünte Anlagen, wobei die maximale Ausnützungsziffer 0,1 beträgt. Die Zonen FB* und FC* umfassen für die Überbauung bestimmte Grundstücke. In den Zonen FB* beträgt die Ausnützungsziffer 0,6 und in den Zonen FC* 1,2.

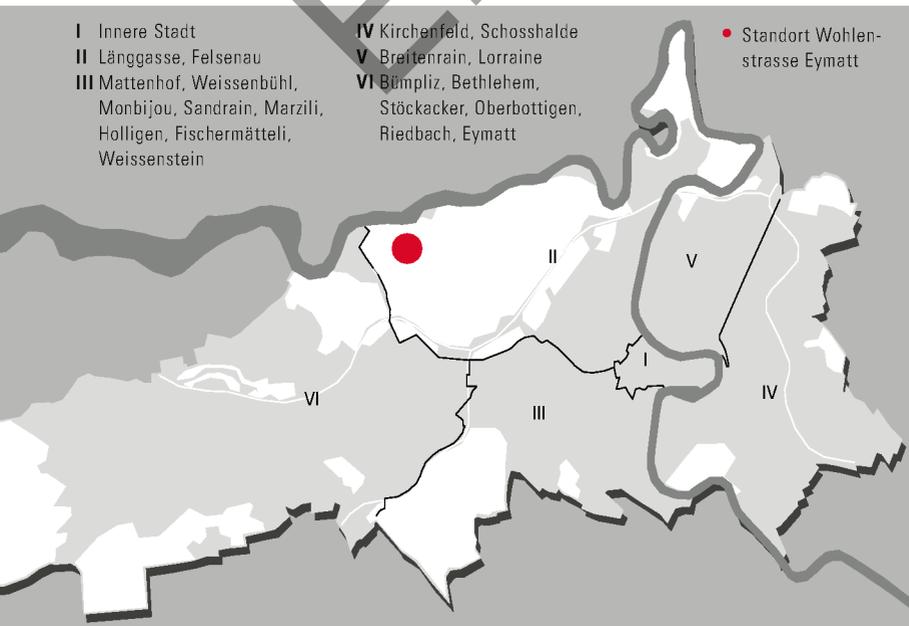
Lärmempfindlichkeitsstufe (ES)

Lärmempfindlichkeitsstufen legen gemäss eidgenössischer Lärmschutz-Verordnung (LSV) die einzuhaltenden Lärmgrenzwerte in einer Zone fest.

I Innere Stadt
II Länggasse, Felsenau
III Mattenhof, Weissenbühl, Monbijou, Sandrain, Marzili, Holligen, Fischermätteli, Weissenstein

IV Kirchenfeld, Schosshalde
V Breitenrain, Lorraine
VI Bümpliz, Bethlehem, Stöckacker, Oberbottigen, Riedbach, Eymatt

• Standort Wohlenstrasse Eymatt



Das Wichtigste auf einen Blick

Das Tierheim in Oberbottigen ist seit Jahren überlastet und kann die tiergerechte Haltung nicht mehr gewährleisten. Abhilfe schaffen soll ein Neubau an der Wohlenstrasse in der Eymatt. Eine Umzonung bietet dazu die planungsrechtliche Voraussetzung. Die Stimmberechtigten befinden mit dieser Vorlage über die entsprechende Überbauungsordnung.

Das Tierheim in Oberbottigen bietet seit langer Zeit zu wenig Platz, um die betreuten Findertiere tieregerecht unterzubringen. Es liegt in unmittelbarer Nähe von Siedlungsgebiet. Aufgrund der Lärmbelastung kommt eine Erweiterung oder Sanierung des Tierheims am heutigen Standort nicht in Frage. Der Verein Berner Tierschutz sucht deshalb seit längerem nach einem Ersatzstandort.

Keine umsetzbaren Alternativen

Von den rund zehn geprüften Standorten erwies sich ein Neubau an der Wohlenstrasse im Bremgartenwald als einzige realisierbare Variante. Dort ist kaum mit Beeinträchtigungen von Natur und Nachbarschaft zu rechnen. Zudem ist das benötigte Grundstück bereits erschlossen und befindet sich in einer Bauzone. Auf der Lichtung befinden sich heute ein unterirdischer Erdgasröhrenspeicher mit oberirdischem Infrastrukturbau sowie ein stillgelegtes Forsthaus.

Umzonung notwendig

Damit das geplante Tierheim realisiert werden kann, muss eine Überbauungsordnung erlassen werden. Diese sieht eine Umzonung vor. Die bestehende Zone für private Bauten und Anlagen im allgemeinen Interesse FC* wird demnach in eine Zone FA* für den Bereich des Erdgasröhrenspeichers und in eine Zone FB* für das geplante Tierheim unterteilt. Konkret erlaubt die Überbauungsordnung auf der ganzen Waldlich-

tung zweistöckige Gebäude, die sich bezüglich Farb- und Materialwahl unauffällig in die Umgebung einfügen müssen. Im Bereich des Tierheims ist eine maximale Gebäudehöhe von zehn Metern gestattet, während im Bereich des Erdgasröhrenspeichers eine maximale Gebäudehöhe von acht Metern erlaubt ist.

Neue Zufahrt von der Wohlenstrasse

Der Bereich des Erdgasröhrenspeichers wird unabhängig vom Tierheim von Süden her erschlossen. Die Erschliessung des Tierheims erfolgt über eine neue Zufahrt von der Wohlenstrasse im Nordwesten der Lichtung. Auf dem Gelände ist ausreichend Raum für Besucherinnen- und Besucherparkplätze vorgesehen. Zusätzliches Verkehrsaufkommen kann durch das bestehende Strassennetz aufgefangen werden. Die gesamte Waldlichtung wird der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III zugeordnet. Gemäss einem externen Gutachten ist die Lärmbelastung für die Fauna des Bremgartenwalds sowie für die nächstgelegenen Wohnquartiere unproblematisch.

Abstimmung zu Überbauungsordnung

Die neue Überbauungsordnung schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für den Bau eines neuen Tierheims. Weil es sich dabei um eine Änderung der baurechtlichen Grundordnung handelt, entscheiden die Stimmberechtigten über die Vorlage.



Abstimmungsempfehlung des Stadtrats

Der Stadtrat empfiehlt den Stimmberechtigten, die Vorlage anzunehmen.

Die Ausgangslage

Seit über einem Jahrzehnt sucht der Verein Berner Tierschutz einen Ersatzstandort für das überlastete Tierheim in Oberbottigen. Ein Ausbau des bestehenden Heimes ist nicht mehr möglich. Eine Lichtung im Bremgartenwald hat sich als einziger realisierbarer Standort für einen tiergerechten Neubau erwiesen.

Das einzige Tierheim auf Stadtberner Boden steht am Dorfrand von Oberbottigen, am Oberbottigenweg 72. Weil dort die Platzverhältnisse eng sind und eine tiergerechte Unterbringung der Findel- und Verzichttiere nicht mehr gewährleistet werden kann, sucht der Verein Berner Tierschutz seit über einem Jahrzehnt nach einem Ersatzstandort. Ein Aus- oder Neubau am aktuellen Standort in unmittelbarer Nähe zu Wohngebieten ist aufgrund der Lärmbelastung nicht möglich.

Verschiedene Standorte wurden geprüft

In Zusammenarbeit mit der Stadt Bern hat der Verein Berner Tierschutz rund zehn mögliche Standorte für das neue Tierheim geprüft – darunter auch ein Bauernhaus in der Landwirtschaftszone, eine ungenutzte Trainingsanlage in Matzenried, verschiedene Standorte in Zollikofen sowie Waldlichtungen im Forst. Mit Ausnahme der Lichtung im Bremgartenwald erwiesen sich sämtliche Varianten als nicht realisierbar. Je nach Standort sprachen Bedenken aus der unmittelbaren Nachbarschaft, ungelöste Erschließungsfragen, landschaftsschützerische Überlegungen oder andere Gründe gegen diese Standortalternativen.

Berner Tierschutz seit 174 Jahren

Der Verein Berner Tierschutz wurde 1844 gegründet und zählt zu den ältesten Tierschutzorganisationen der Schweiz. Im Jahr 1949 eröffnete der Verein in Oberbottigen ein Ferienhaus für Katzen und kurz darauf ein Hunde-Ferienheim. Die beiden Einrichtungen wurden in den 1950er-Jahren durch ein neues Tierheim in Oberbottigen ersetzt. Seit den letzten Um- und Neubauten in den 1980er-Jahren ist am aktuellen Standort kein weiterer Ausbau mehr erfolgt. Der Betrieb des Tierheims ist heute die Hauptaktivität des ausschliesslich durch Spenden und Mitgliederbeiträge finanzierten Vereins. Seit 1992 verzichtet der Berner Tierschutz auf die Aufnahme von Ferientieren. Seither werden in Oberbottigen nur noch hertenlose Tiere betreut, gepflegt und vermittelt.

Idealer Standort im Bremgartenwald

Die Lichtung im Bremgartenwald ist als Standort ideal. Sie befindet sich an der Wohlenstrasse und liegt rund drei Kilometer vom Länggassquartier respektive in gut 850 Meter Laufdistanz vom Camping Eymatt entfernt. Die nächstgelegenen Siedlungen liegen westlich der Eymatt-



Das Tierheim in Oberbottigen stösst seit langer Zeit an seine Kapazitätsgrenzen. Seit 1992 werden deshalb keine Ferientiere mehr betreut. Weil ein Ausbau nicht möglich ist, kann die tiergerechte Unterbringung der Findel- und Verzichttiere nicht mehr gewährleistet werden.

strasse und in der Nachbargemeinde Wohlen. Letztere ist durch ein Waldstück sowie den Wohlensee von der Lichtung getrennt.

Lichtung wird bereits genutzt

Die rund vier Hektar grosse Lichtung befindet sich bereits in der Bauzone. Einerseits besteht seit 2007 ein unterirdischer Erdgasröhrenspeicher sowie der dazugehörige oberirdische Infrastrukturbau (Druckreduzier- und Messstation). Im Südwesten der Lichtung steht andererseits ein stillgelegtes Forsthaus, das seit 2007 unter anderem für private Anlässe genutzt wird. Es soll abgerissen werden, um Platz für das neue Tierheim zu schaffen. Im Bereich des Erdgasröhrenspeichers ist keine bauliche Anpassung geplant.

Umzonung erfordert Volksabstimmung

Im Jahr 2006 reichte der Verein Berner Tierschutz ein erstes Baugesuch für den Neubau auf der Lichtung im Bremgartenwald ein. Die Burgergemeinde Bern als Grundeigentümerin hat bereits zugestimmt, das benötigte Grundstück im Baurecht abzugeben. Damit das geplante Tierheim realisiert werden kann, ist jedoch eine Umzonung notwendig. Die vorliegende Überbauungsordnung schafft diese planungsrechtliche Voraussetzung.

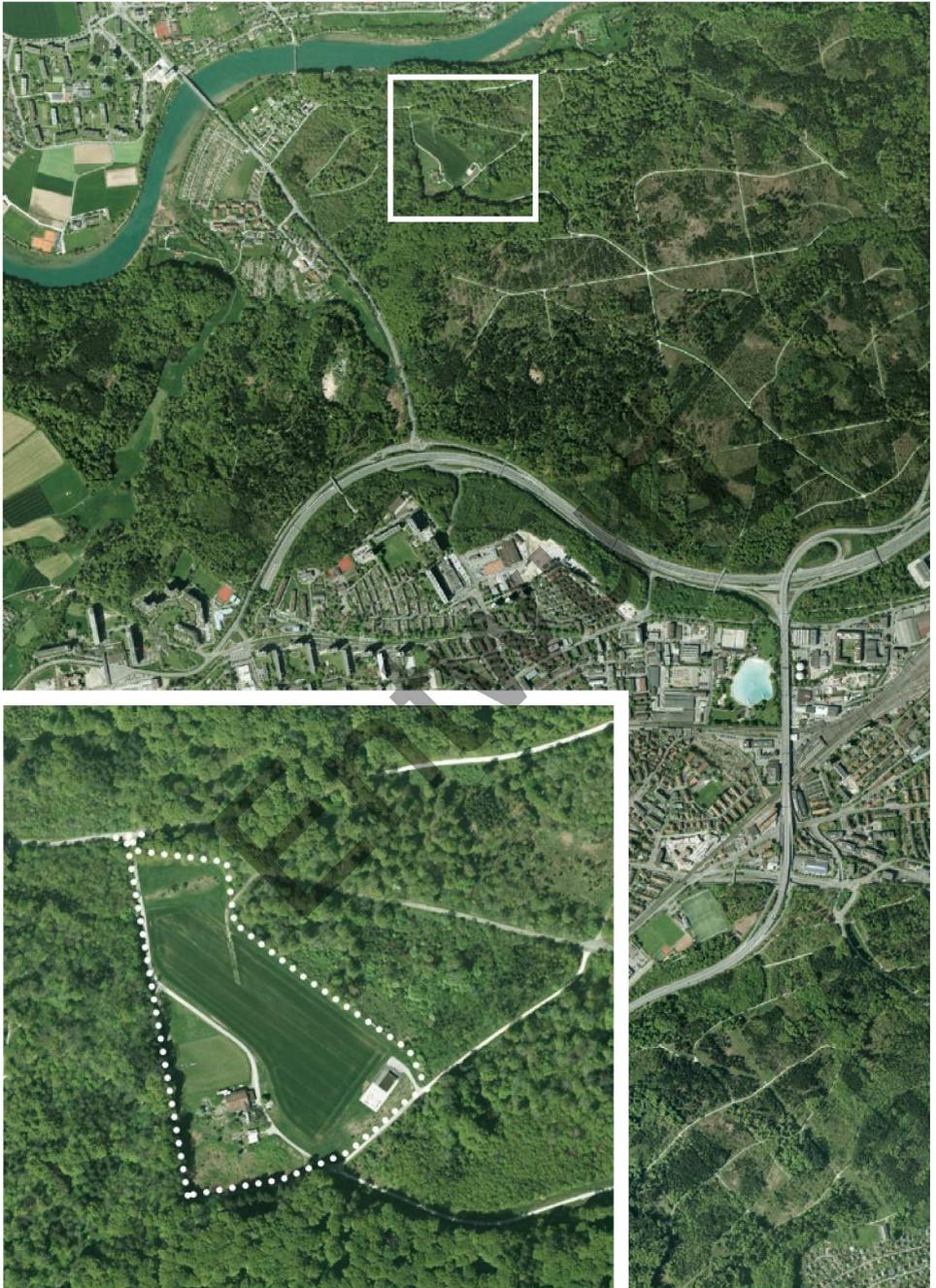
Verzögerungen wegen Gerichtsentscheid

Der Verein Berner Tierschutz reichte 2006 ein erstes Baugesuch für den geplanten Neubau des Tierheims und seine Erschliessung ein (siehe Kapitel «Inhalte der Überbauungsordnung»). Aufgrund verschiedener Justizentscheide konnte die Baubewilligung bisher jedoch nicht erteilt werden. Namentlich entschied das Verwaltungsgericht, dass für die Einzonung des für die Erschliessung erforderlichen Waldstücks das Verfahren der geringfügigen Änderung des Zonenplans nicht ausreicht. Das Gericht kam zum Schluss, dass nebst der Einzonung gleichzeitig die Zweckbestimmung sowie die Grundzüge der Überbauung und Gestaltung festzulegen sind. Deshalb wurde die vorliegende Überbauungsordnung für die gesamte Waldlichtung erarbeitet. Diese soll nun im ordentlichen Verfahren erlassen werden.



Auf der Lichtung im Bremgartenwald befindet sich heute ein unterirdischer Erdgasröhrenspeicher mit zugehöriger oberirdischer Druckreduzier- und Messstation (hinten links zu sehen). Das alte Forsthaus (rechts im Bild) ist seit über zehn Jahren nicht mehr in Betrieb und wird heute unter anderem als Festlokal genutzt.

Lageplan



Orthofoto © Vermessungsamt Stadt Bern

Die Inhalte der Überbauungsordnung

Voraussetzung für den Bau des neuen Tierheims ist eine Umzonung. Das Areal soll in zwei Zonen für private Bauten und Anlagen im allgemeinen Interesse aufgeteilt werden. Nebst Art und Mass der Nutzung regelt die Überbauungsordnung unter anderem die Grundstückerschliessung und Umgebungsgestaltung.

Die Lichtung, auf welcher der Berner Tierschutz ein neues Tierheim errichten möchte, befindet sich vollständig in einer Zone für private Bauten und Anlagen im allgemeinen Interesse FC* (siehe Fachbegriffe). Mit der vorliegenden Planung soll die bestehende Zonenordnung so angepasst werden, dass sie der unterschiedlichen Nutzung durch den bestehenden Erdgasröhrenspeicher und das geplante Tierheim im Südwesten des Perimeters optimal Rechnung trägt. Die Waldlichtung wird deshalb in eine Zone für private Bauten und Anlagen im allgemeinen Interesse FA* (Erdgasröhrenspeicher) beziehungsweise FB* (Tierheim) unterteilt. Die erlaubte Ausnützungsziffer sinkt somit von aktuell 1,2 auf künftig 0,1 beim Erdgasröhrenspeicher und 0,6 im Bereich des Tierheims.

Keine Veränderung bei Erdgasröhrenspeicher

In der Überbauungsordnung werden die Baumasse, Erschliessungswege, Gestaltungsvorschriften und weitere Eckpunkte der erlaubten Entwicklung für die gesamte Lichtung verbindlich festgelegt. Im Bereich des geplanten Tierheims wird das vom Verein Berner Tierschutz ausgearbeitete Neubauprojekt ermöglicht (siehe Kasten). Im Bereich des Erdgasröhrenspeichers ist hingegen kein Ausbau geplant.

Bauprojekt liegt bereits vor

Der Berner Tierschutz plant ein zweistöckiges Gebäude mit Räumen für Tiere, Besucherinnen und Besucher, Information und Bildung sowie Büros und zwei Wohnungen für das ständig anwesende Personal. Das erste Bauprojekt aus dem Jahr 2006 wurde hinsichtlich baulicher und betrieblicher Lärmschutzmassnahmen optimiert. So werden beispielsweise die Hundegehege im Rücken des Gebäudes angeordnet und der tägliche Auslauf für die Tiere in den Gehegen ist zeitlich beschränkt. Das dem Projekt entsprechende Baugesuch liegt bereits vor und wird bei Annahme der Vorlage dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) gemeinsam mit der Überbauungsordnung zur Genehmigung unterbreitet.

Gebäude sollen sich in Umgebung einfügen

Auf der gesamten Waldlichtung sind Bauten mit maximal zwei Stockwerken erlaubt, damit sie den Wald nicht überragen und sich bestmöglich ins Landschaftsbild einfügen. Im Bereich des geplanten Tierheims ist die maximale Gebäudehöhe auf zehn Meter, im Bereich des Erdgasröhrenspeichers auf acht Meter beschränkt. Zudem muss bei der Farb- und Materialwahl sowie der



Visualisierung des geplanten Tierheims: Die Überbauungsordnung erlaubt einen Neubau mit maximal zwei Stockwerken und zehn Metern Höhe. Auch die Farbe und das Material des Tierheims muss auf die Umgebung abgestimmt werden. Das Dach wird begrünt.

Gestaltung der Aussenräume auf die Umgebung der Waldlichtung Rücksicht genommen werden. Die Überbauungsordnung erlaubt ausschliesslich Flachdächer oder flachgeneigte Dächer und schreibt eine Begrünung vor.

Neue Zufahrt erfordert Waldrodung

Die Erschliessung des geplanten Tierheims erfolgt nicht über die bestehende Zufahrt im Nordosten, sondern über die Wohlenstrasse im Nordwesten des Areals. Diese Variante liegt mitunter hinsichtlich der Verkehrssicherheit günstiger. Erforderlich ist die Rodung eines kleinen Waldstücks von 84 Quadratmetern. Sie wird durch eine Aufforstung von rund 184 Quadratmetern im Bereich der aktuellen Zufahrt kompensiert. Der Bereich des Erdgasröhrenspeichers wird unabhängig vom Tierheim von Süden her erschlossen.

Mehrverkehr während Besuchszeiten

Für die Besucherinnen und Besucher sind im Bauprojekt 15 oberirdische Parkplätze vorgesehen. Der dafür benötigte Raum ist nördlich des Neubaus eingeplant. Gemäss einem externen Gutachten ist nach Fertigstellung des Tierheims mit durchschnittlich rund 80 Fahrten pro Tag zu rechnen, was mit Blick auf die Verkehrssicherheit und die Kapazität des bestehenden Verkehrsnetzes unproblematisch ist. Das grösste Verkehrsaufkommen ist während der Besuchszeiten des Tierheims am Dienstag-, Donnerstag- und Samstagnachmittag zu erwarten.

Massnahmen gegen übermässigen Lärm

Der gesamte Perimeter wird der Lärmempfindlichkeitsstufe III zugeordnet. Aufgrund der im Rahmen der Projektierung wiederholt geäusserten Bedenken bezüglich der Lärmbelastung durch das Tierheim (insbesondere Hundegebell) wurden diverse Anpassungen am Bauprojekt vorgenommen (siehe Kasten auf vorheriger Seite). Gemäss einem externen Gutachten ist die Einhaltung der Lärmgrenzwerte in den Wohnsiedlungen westlich der Eymattstrasse und auf der anderen Seite des Wohlensees jederzeit gewährleistet.

Gewässerraum, Gefahrenkarte, Wanderweg

Die Überbauungsordnung legt die Gewässerräume des Eymattbachs und zwei weiterer Gewässer auf der Lichtung fest. Durch die neue Erschliessung des Perimeters wird ein rund 220 Meter langer Abschnitt der Wohlenstrasse beansprucht, der bisher als Wanderweg ausgewiesen ist. Der Abschnitt der Hauptwanderoute Bern/Güterbahnhof – Hinterkappelen – Wohlen wird leicht südlich auf ein bestehendes Trasse verlegt, das bereits seit 1999 im Fuss- und Wanderwegrichtplan festgehaltenen ist. Dazu sind keine baulichen Massnahmen nötig, die Signalisation muss aber angepasst werden.

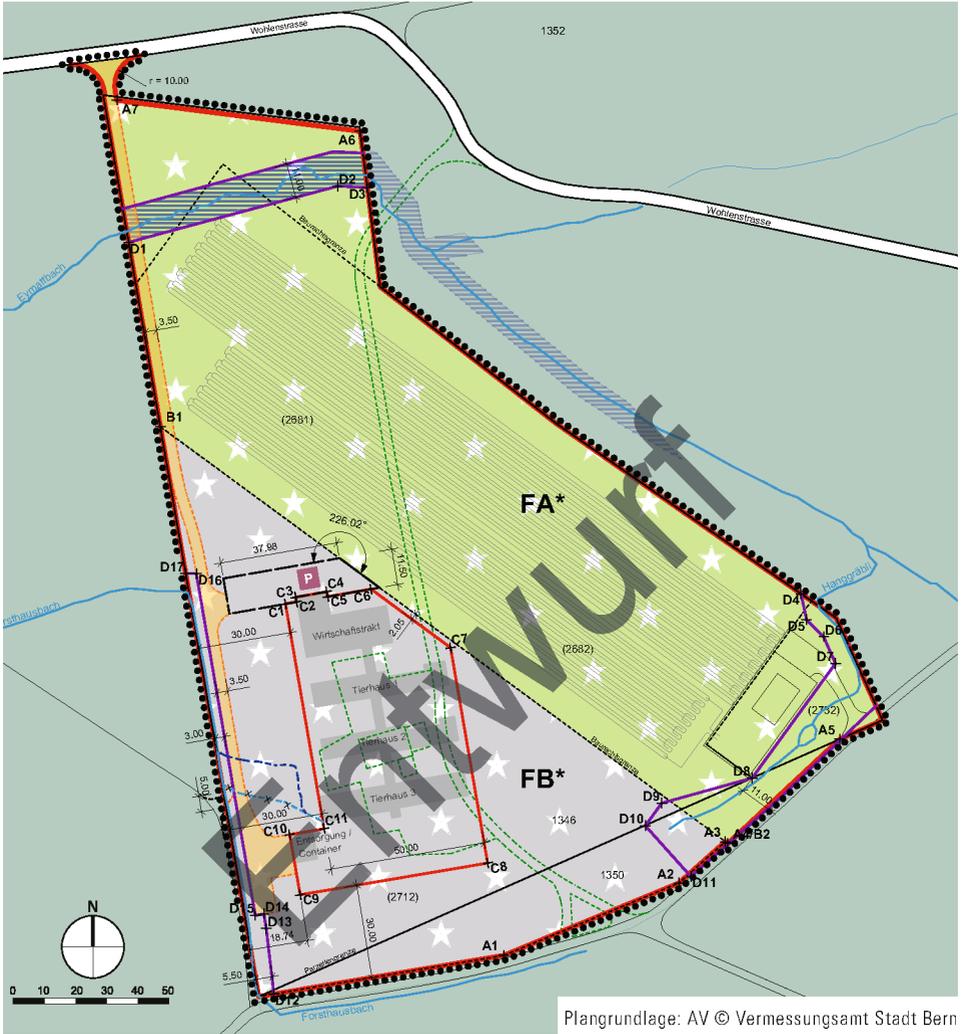
Keine Gefahr für Wildtiere

Zum Schutz der Wildtiere dürfen Hunde aus dem Tierheim grundsätzlich nur an der Leine ausgeführt werden. Katzen erhalten gar keinen Freilauf. Auch das Bellen der Hunde stellt für die Wildtiere im Bremgartenwald keine zusätzliche Belastung dar: Tendenziell reduzieren sich die Lärmemissionen gegenüber der heutigen Nutzung des Forsthauses als Festhütte.

Mitwirkung, Vorprüfung und öffentliche Auflage

Das öffentliche Mitwirkungsverfahren wurde 2014 durchgeführt. Ende 2016 schloss das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) die Vorprüfung der Überbauungsordnung Wohlenstrasse Eymatt ab und anerkannte die Planung als genehmigungsfähig. Bei der öffentlichen Auflage vom Dezember 2016 bis Januar 2017 gingen insgesamt sechs Einsprachen ein. Die Einsprechenden gaben damit insbesondere ihrer Sorge um zusätzliche Lärmbelastung und Mehrverkehr Ausdruck. Drei Einsprachen wurden bereits wieder zurückgezogen, die anderen wurden auch nach erfolgten Einspracheverhandlungen aufrechterhalten. Wenn die Stimmberechtigten die Vorlage annehmen, entscheidet das AGR im Rahmen des Genehmigungsverfahrens über die hängigen Einsprachen.

Der Überbauungsplan



Plangrundlage: AV © Vermessungsamt Stadt Bern

Festlegungen

- Wirkungsbereich
- Zone für private Bauten und Anlagen im allgemeinen Interesse A (FA*), ES III
- Zone für private Bauten und Anlagen im allgemeinen Interesse B (FB*), ES III
- ▭ P ▭ Oberirdische Parkplätze
- ▭ Hauszufahrt
- Baulinie
- Verbindliche Waldgrenze gemäss Art.10 Abs.2 WaG
- ▭ Gefahrengbiet mit mittlerer Gefährdung (blaues Gefahrengbiet)
- ▭ Gefässerraumlinie

Hinweise

- Tierhaus 1 Überbauungsstruktur
- ▭ Gefahrengbiet mit mittlerer Gefährdung (blaues Gefahrengbiet), bestehend
- ▭ Wald
- ▭ Waldweg
- ▭ Weg / Bauten aufzuhebend
- ▭ Gewässer
- ▭ Gewässer künstlich angelegt, bestehend/aufzuhebend
- ▭ Gewässer künstlich angelegt, projektiert
- ▭ Koordinatenpunkte

Die Vorschriften zur Überbauungsordnung

1. Abschnitt: Allgemeines

Artikel 1 Wirkungsbereich

Die Überbauungsordnung gilt für das im Überbauungsplan umrandete Gebiet.

Artikel 2 Verhältnis zur Grundordnung und anderen Nutzungsplänen

Die Überbauungsordnung geht der baurechtlichen Grundordnung der Stadt Bern (Nutzungszoneplan vom 8. Juni 1975, Lärmempfindlichkeitsstufenplan vom 30. November 1995 und Bauordnung vom 28. Dezember 2006) vor. Ergänzend gelten die Vorschriften der Grundordnung.

2. Abschnitt: Änderung der Grundordnung

Artikel 3 Zone für private Bauten und Anlagen im allgemeinen Interesse FA* und FB*

In den Zonen FA* Röhrenspeicher und FB* Tierheim gelten die folgenden Bestimmungen:

Bezeichnung	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	Lärmempfindlichkeitsstufe
Zone FA* Röhrenspeicher	<ul style="list-style-type: none">– unterirdischer Erdgasröhrenspeicher– oberirdische Druckreduzier- und Messstation (DRIM-Station)– Hierfür betrieblich erforderliche Bauten und Anlagen– Erschliessung Tierheim	Zulässig sind zweigeschossige Bauten und Anlagen mit einer maximalen Gesamthöhe von 8 m. Neubauten sollen sich hinsichtlich Farb- und Materialwahl unauffällig in die Umgebung einfügen. Die Röhrenspeicher sind unterirdisch zu erstellen. Die Erschliessung erfolgt über den Weg entlang der Südgrenze der Waldlichtung.	ES III
Zone FB* Tierheim	<ul style="list-style-type: none">– Tierheimnutzungen– betrieblich erforderliche Besucherräume, Büroräumlichkeiten und Wohnungen	Zulässig sind zweigeschossige Bauten und Anlagen mit einer maximalen Gesamthöhe von 10 m. Neubauten sollen sich hinsichtlich Farb- und Materialwahl unauffällig in die Umgebung einfügen. Die Erschliessung erfolgt über die Wohlenstrasse und die Hauszufahrt entlang der Westgrenze der Waldlichtung.	ES III

Artikel 4 Abstellplätze

- 1 Die erforderlichen Motorfahrzeugabstellplätze für die FB* sind in dem im Überbauungsplan bezeichneten Bereich zu erstellen.
- 2 Veloabstellplätze sind innerhalb des Baubereichs zu erstellen.

3. Abschnitt: Ergänzende Vorschriften

Artikel 5 Erschliessungsanlagen

Vor der Inbetriebnahme des Tierheims ist durch die Bauherrschaft auf ihre Kosten die im Überbauungsplan festgelegte Hauszufahrt zu erstellen.

Artikel 6 Baulinien, Baubereiche

- 1 Die Baulinien begrenzen den Baubereich. Sie gehen den Vorschriften über die Grenz-, Gebäude- und Strassenabstände vor.
- 2 Ausserhalb des Baubereichs sind Übungsplätze und Grosseausläufe für Tiere mit Einzäunungen sowie Erdwällen mit Schutzwänden bis zu einer Höhe von maximal 2 m zulässig.

Artikel 7 Gebäudehöhe

Abgrabungen auf der östlichen Seite des Wirtschaftstrakts sind zulässig. Dort ist, unabhängig von der Geschosshöhe, eine Gesamthöhe des Gebäudes von 9 m zulässig.

Artikel 8 Dachform, Dachaufbauten

- 1 Es sind nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis zu einem Neigungswinkel von 15° zulässig.
- 2 Technisch bedingte Aufbauten wie Kamine, Lüftungsanlagen und dergleichen dürfen den höchsten Punkt der Dachkonstruktion um maximal 2 m überragen.

Artikel 9 Umgebungsgestaltung, Dachbegrünung

- 1 Die Umgebung ist, mit Ausnahme der Hauptzufahrten und Wege, versickerungsfähig und naturnah auszugestalten.
- 2 Flachdächer und flachgeneigte Dächer von Haupt- und Nebengebäuden in der Zone FB* Tierheim sind mindestens extensiv zu begrünen.
- 3 Wo die Dachfläche für Solaranlagen verwendet wird, kann auf die Dachbegrünung verzichtet werden.
- 4 Auf die Pflanzung invasiver Neophyten ist zu verzichten.
- 5 Es sind mindestens 15 % des gesamten Perimeters als naturnahe Lebensräume auszugestalten und fachgerecht zu pflegen.

Artikel 10 Ökologische Ersatzmassnahmen

Für Eingriffe in geschützte und schützenswerte Lebensräume ist innerhalb des Wirkungsperrimeters gleichwertiger Ersatz zu schaffen.

Artikel 11 Gefahrengelände

- 1 Bei Bauvorhaben in Gefahrengeländen gilt Artikel 6 BauG.
- 2 Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.
- 3 Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefährdungstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.
- 4 Im Gefahrengelände mit geringer Gefährdung («gelbes Gefahrengelände») wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.

Artikel 12 Gewässerraum

- 1 Der Raumbedarf der Gewässer (Gewässerraum) gewährleistet die folgenden Funktionen:
 - a. Die natürlichen Funktionen der Gewässer;
 - b. Schutz vor Hochwasser;
 - c. Gewässernutzung.
- 2 Der Gewässerraum für Fließgewässer wird mit Gewässerraumlinien festgelegt.
- 3 Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen – bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie – Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind untersagt. In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.
- 4 Innerhalb des Gewässerraums ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist nur eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung. Dies gilt nicht für den Gewässerraum von eingedolten Gewässern.

Das sagt der Stadtrat

Argumente aus der Stadtratsdebatte

Für die Vorlage

+ Minores deum Asterigem colunt. Horum omnium audacissimi sunt minores, propterea quod a cultu atque humanitate conclavis.

+ Magistrorum longissime absunt minimeque ad eos magistri saepe commeant atque ea, quae ad erudiendos animos pertinent, important proximique sunt maioribus, qui ante portas in angulo fumatorum et sub tecto vitreo stant, quibuscum continenter bellum gerunt.

+ Qua de causa septani quoque reliquos minores virtute praecedunt, quod fere cotidianis proeliis cum ceteris contendunt, cum aut suis finibus eos prohibent aut ipsi in eorum finibus bellum gerunt.

+ Huius sunt plurima simulacra, hunc et omnium inventorem artium ferunt, hunc Latinitatis ducem. Post hunc Obeligem et Miraculigem. Horum in verba iurant atque dictis eorum libentissime utuntur, velut delirant isti Romani vel non cogito, ergo in schola sum.

+ Leibnitii Schola est omnis divisa in partes tres, quarum unam incolunt maiores, tertiam qui lingua magistri docti, ceterorum vexatore.

Gegen die Vorlage

- Zept hunc Obeligem et Miraculigem. Horum in verba iurant atque dictis eorum libentissime utuntur, velu da Romani vel non cogito, ergo in schola sum. Leibnitii Schola sunt est partes tres.

- Vera de causa septani quoque reliquos minores virtute praecedunt, quod fere cotidianis proeliis cum ceteris contendunt, cum aut suis finibus eos prohibent aut ipsi in eorum finibus bellum gerunt. Huius simullacra, hunc et omnium inventorem artium ferunt, hunc Latinitatis ducem. Post hunc Obeligem et Miraculigem. Horum in ver iurant aqae dictis libentissime utuntur, velut delirant isti.

- Leibnitii Schola est omnis divisa in partes tres, quarum unam incolunt maiores, tertiam qui lingua magistri docti, ceterorum vexatore.



Abstimmungsergebnis im Stadtrat

- x Ja
- x Nein
- x Enthaltungen

Das vollständige Protokoll der Stadtratssitzung vom XX. XX. XXXX ist einsehbar unter www.ris.bern.ch/sitzungen.aspx

Beschluss und Abstimmungsfrage

Beschluss des Stadtrats vom ...

Die Stadt Bern erlässt die Überbauungsordnung Wohlenstrasse Eymatt (Plan Nr. 1436/1 vom 29. Juni 2017 mit Naturgefahrenplan Nr. 1436/4 vom 9. November 2016). Die bisherige Zonenordnung wird aufgehoben.

Der Stadtratspräsident:

Dr. Christoph Zimmerli

Der Ratssekretär:

Daniel Weber

Abstimmungsfrage

Wollen Sie die Vorlage «Überbauungsordnung Wohlenstrasse Eymatt» annehmen?

Entwurf

Haben Sie Fragen zur Vorlage?

Auskunft erteilt das

Stadtplanungsamt

Zieglerstrasse 62

Postfach

3001 Bern

Telefon: 031 321 70 10

E-Mail: stadtplanungsamt@bern.ch

Der Originalplan mit Unterlagen kann in den letzten 30 Tagen vor der Abstimmung auf der «Baustelle», Bundesgasse 38 (Parterre), oder beim Stadtplanungsamt eingesehen werden.