

Überbauungsordnung Wyler- ringstrasse 34, 36, 46 und 48 (Wifag-Areal)

Die Fachbegriffe	4
Das Wichtigste in Kürze	5
Die Ausgangslage	6
Die Inhalte der Überbauungsordnung	8
Der Überbauungsplan	12
Der Baulinienplan	14
Die Vorschriften zur Überbauungsordnung	16
Das sagt der Stadtrat	23
Antrag und Abstimmungsfrage	24

Die Fachbegriffe

Industrie- und Gewerbezone (IG)

Die Industrie- und Gewerbezone (IG) ist für die Produktions-, Reparatur- und Lagernutzung bestimmt.

Lärmempfindlichkeitsstufen (ES)

Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) legen gemäss eidgenössischer Lärmschutz-Verordnung (LSV) die einzuhaltenden Lärmgrenzwerte in der jeweiligen Nutzungszone fest.

Baurechtliche Grundordnung

Die baurechtliche Grundordnung regelt, wie und wo in der Stadt Bern gebaut werden darf. Sie ist für alle Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer verbindlich und besteht aus einem Baureglement (Bauordnung), dem Nutzungszonen-, dem Bauklassen-, dem Lärmempfindlichkeitsstufen- und dem Naturgefahrenplan. Über Änderungen der baurechtlichen Grundordnung befinden die Stimmberechtigten der Stadt Bern.

Überbauungsordnung (ÜO)

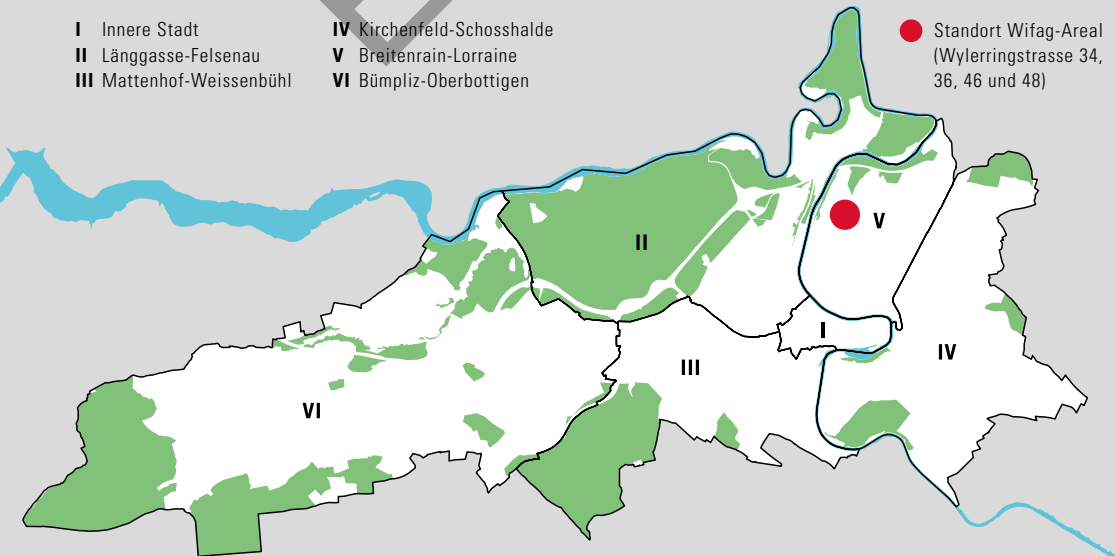
Eine Überbauungsordnung (ÜO) besteht aus einem Überbauungsplan mit Vorschriften sowie allfälligen weiteren Plänen. Sie regelt über die baurechtliche Grundordnung hinaus die detaillierte bauliche Ausgestaltung eines bestimmten Areals. Als Spezialvorschrift geht sie der baurechtlichen Grundordnung vor.

Wohnungen in Kostenmiete

Mit Wohnungen in Kostenmiete wird preisgünstiger Wohnraum zur Verfügung gestellt. Die Kostenmiete richtet sich ausschliesslich nach den tatsächlichen Kosten der vermietenden Partei. Veränderungen der Bodenpreise und Marktentwicklungen dürfen nicht berücksichtigt werden. Wohnungen in Kostenmiete sind selbsttragend und nicht subventioniert.

- | | |
|---------------------------|----------------------------|
| I Innere Stadt | IV Kirchenfeld-Schosshalde |
| II Länggasse-Felsenau | V Breitenrain-Lorraine |
| III Mattenhof-Weissenbühl | VI Bümpliz-Oberbottigen |

- Standort Wifag-Areal
(Wylerringstrasse 34,
36, 46 und 48)



Das Wichtigste in Kürze

Auf dem Wifag-Areal an der Wylerringstrasse soll ein neuer Quartierteil mit mindestens 80 Prozent Wohnnutzung entstehen. Davon wird ein Drittel als preisgünstiger Wohnraum erstellt. Die für die Realisierung des Projekts nötige Überbauungsordnung regelt neben Art und Mass der Nutzung unter anderem die Gestaltungsgrundsätze für die Bauten und den Aussenraum.

Auf dem Wifag-Areal an der Wylerringstrasse im Wylert Quartier soll ein neuer Quartierteil entstehen. Es sollen Neubauten realisiert und die erhaltenswerten Gebäude der Leinenweberei in Teilen umgebaut werden. Die unterirdischen Bestandesbauten sollen weitergenutzt werden. Geplant ist eine Realisierung in drei Etappen.

Überbauungsordnung

Die Grundstücke auf dem Wifag-Areal befinden sich heute in der Industrie- und Gewerbezone. Aus diesem Grund ist eine Überbauung mit hoher Wohnnutzung rechtlich nicht zulässig. Um den neuen Quartierteil realisieren zu können, soll deshalb die Überbauungsordnung Wylerringstrasse 34, 36, 46 und 48 (Wifag-Areal) erlassen werden. Sie bildet die planungsrechtliche Voraussetzung für das Vorhaben.

Mindestens 80 Prozent Wohnnutzung

Die Überbauungsordnung sieht für das ganze Areal acht Baubereiche vor. Insgesamt sind mindestens 80 Prozent der zulässigen oberirdischen Geschossfläche für die Wohnnutzung reserviert, wovon ein Drittel als preisgünstiger Wohnraum erstellt und in Kostenmiete vermietet werden muss. Unter dieser Voraussetzung wird der neue Quartierteil Platz für ungefähr 800 Bewohnende in etwa 360 Wohnungen bieten. Rund um die geplanten Plätze sind in den angrenzenden Erdgeschossen mehrheitlich publikumsorientierte, dem Quartier dienende Arbeitsnutzungen vorzusehen. Dazu zählen beispielsweise Quartierläden.

Neubauten mit begrünten Flachdächern

Bei Neubauten müssen sich die Fassaden ins Ortsbild einfügen und es sind in der Regel nur begrünte Flachdächer erlaubt. Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie sind mit einer Dachbegrünung zu kombinieren. Neubauten sind grundsätzlich an das Fernwärmenetz anzuschliessen. Für den historisch bedeutsamen Bestand der Leinenweberei müssen spezielle Vorschriften eingehalten werden.

Ein Fahrradabstellplatz pro Zimmer

Für den motorisierten Individualverkehr erfolgt die Erschliessung ausschliesslich über die Wylerringstrasse. In der gemeinsamen Tiefgarage dürfen maximal 210 Abstellplätze für Motorfahrzeuge erstellt werden. Für Fahrräder steht pro Zimmer, das dem Wohnen dient, mindestens ein Abstellplatz zur Verfügung. Alle Abstellplätze sind fahrend erreichbar, ausserdem ist ein Fahrradlift zum Gleisniveau zu erstellen.

Aussenraum für gemeinschaftliche Nutzung

Der Grossteil des Aussenraums ist für die gemeinschaftliche Nutzung, beispielsweise für Kinderspielplätze, reserviert und muss stark durchgrünt gestaltet werden. Im Westen des Areals entsteht eine grössere Spielfläche. Es dürfen maximal 50 Prozent der Aussenflächen versiegelt werden, ausserdem gibt es mehrere Bereiche für die Pflanzung von insgesamt mindestens 42 Bäumen. Schliesslich sind mindestens 15 Prozent des Areals als naturnahe Lebensräume auszugestalten.



Abstimmungsempfehlung des Stadtrats

Der Stadtrat empfiehlt den Stimmberechtigten, die Vorlage anzunehmen.

Die Ausgangslage

Auf dem Wifag-Areal an der Wylerringstrasse ist ein neuer Quartierteil mit einem hohen Anteil an Wohnnutzung geplant. Die Grundstücke auf dem Areal befinden sich zurzeit in der Industrie- und Gewerbezone. Damit das Vorhaben realisiert werden kann, ist der Erlass einer Überbauungsordnung nötig.

Das Wifag-Areal befindet sich im Wylerquartier im Stadtteil Breitenrain-Lorraine. Es liegt an der Wylerringstrasse und grenzt im Norden an die Zuggleise der SBB. Die Firma Wifag produzierte hier bis 2009 Druckmaschinen. Das Unternehmen musste den Betrieb hauptsächlich infolge der 2008 einsetzenden Wirtschaftskrise und der anhaltenden Krise auf dem Zeitungsmarkt einstellen.

Zwei Grundeigentümerschaften

Heute gehört ein Grossteil des Wifag-Areals der Mali International AG, einem Unternehmen, das im Bereich der Immobilienbewirtschaftung tätig ist. Ein kleinerer Arealteil mit den Gebäuden an der Wylerringstrasse 46 und 48 gehört der Leinenweberei Bern AG. Diese Gebäude sind im städtischen Bauinventar als erhaltenswert eingestuft.

Neuer Quartierteil geplant

Die Mali International AG beabsichtigt, auf dem Wifag-Areal einen neuen Quartierteil mit einem hohen Anteil an Wohnnutzung für verschiedene Zielgruppen zu realisieren. Es sollen insbesondere grosse Wohnungen für Familien mit Kindern entstehen. Ein Drittel der Wohn-

nutzung soll als preisgünstiger Wohnraum erstellt werden. Der Begegnung und dem Zusammenleben soll hohes Gewicht zukommen, was eine hohe Wohn- und Lebensqualität gewährleisten soll.

Realisierung in drei Etappen

Es ist vorgesehen, den neuen Quartierteil in drei unabhängigen Etappen zu realisieren. Grundsätzlich werden auf dem Areal Neubauten erstellt, wobei die bestehenden Untergeschosse integriert und umgenutzt werden. Die Kranbahn soll ebenfalls erhalten bleiben, genauso wie die historisch bedeutsamen Gebäude der Leinenweberei. Sie werden teilweise umgebaut beziehungsweise mit einem höheren Anbau ergänzt.

Überbauungsordnung ist nötig

Zurzeit befinden sich die Grundstücke des Wifag-Areals in der Industrie- und Gewerbezone (siehe Fachbegriffe). Entlang der Zuggleise gilt heute die Lärmempfindlichkeitsstufe 4 (siehe Fachbegriffe) und entlang der Wylerringstrasse die Lärmempfindlichkeitsstufe 3. Der geplante neue Quartierteil ist unter diesen Voraussetzungen rechtlich nicht realisierbar. Er wider-



Das Wifag-Areal im Wylerquartier befindet sich heute in der Industrie- und Gewerbezone. Damit hier ein neuer Quartierteil mit einem hohen Anteil an Wohnnutzung entstehen kann, braucht es eine Änderung der geltenden Vorschriften.

spricht der geltenden baurechtlichen Grundordnung (siehe Fachbegriffe), weshalb diese mittels einer Überbauungsordnung (siehe Fachbegriffe) angepasst werden muss. Auf diese Weise können von der baurechtlichen Grundordnung abweichende Vorschriften für das Wifag-Areal erlassen werden.

Das Luftbild zeigt den Umfang des Wifag-Areals an der Wylerringstrasse.



Die Inhalte der Überbauungsordnung

Die Überbauungsordnung Wylerringstrasse 34, 36, 46 und 48 regelt Art und Mass der Nutzung auf dem Wifag-Areal. Weiter enthält sie unter anderem Vorschriften zu den Gestaltungsgrundsätzen, zur Energie, zur Erschliessung, zu den Abstellplätzen für Motorfahrzeuge und Fahrräder sowie zur Aussenraumgestaltung.

Die Überbauungsordnung Wylerringstrasse 34, 36, 46 und 48 (Wifag-Areal) sieht acht Baubereiche vor, die jeweils in mehrere Teilbaubereiche unterteilt sind (siehe Kapitel «Der Überbauungsplan»). Sie werden begrenzt durch Baulinien, welche den allgemeinen Abstandsvorschriften vorgehen. In den Baubereichen sind Nutzungen zulässig, die mit den in der Überbauungsordnung festgelegten Lärmempfindlichkeitsstufen vereinbar sind.

Hoher Anteil an Wohnnutzung

Mindestens 80 Prozent der zulässigen oberirdischen Geschossfläche im gesamten Wirkungsbereich der Überbauungsordnung sind der Wohnnutzung vorbehalten. Nicht oder nur teilweise zulässig sind Wohnnutzungen und vergleichbar empfindliche Nutzungen in den Baubereichen direkt an den Zuggleisen sowie in der Leinenweberei. Hier sind teilweise auch Massnahmen zum Schutz vor Lärm und Erschütterungen nötig. Für den Baubereich VIII müssen die Vorgaben zum Schutz der inventarisierten Gebäudeteile eingehalten werden. Der Teilbaubereich VIII.2 dient der Wiederherstellung der südwestlichen Aussenfassade der Leinenweberei.

Ein Drittel preisgünstiger Wohnraum

Ein Drittel der gesamten Fläche, die dem Wohnen vorbehalten ist, muss als preisgünstiger Wohnraum erstellt werden und in Kostenmiete (siehe Fachbegriffe) vermietet werden. Dabei gilt, dass der für eine Etappe erforderliche Anteil nicht erst mit einer späteren Etappe realisiert werden darf. Die Kostenmieten dürfen während der Mietdauer und bei Wiedervermietung in gewissem Masse und nach bestimmten Regeln erhöht werden. Sie dürfen jedoch nicht an orts- und quartierübliche Mieten angepasst werden.

Dem Quartier dienende Arbeitsnutzungen

Zwischen den Baubereichen sind Begegnungs- oder Grünbereiche definiert. Im Westen des Areals, wo sich heute Parkplätze befinden, entsteht die Wylerterrasse. Dabei handelt es sich um einen Platz mit grosser integrierter Grünfläche, welche zum Spielen genutzt werden kann. In der Mitte des Areals verläuft die sogenannte Kranbahn, die – sofern statisch möglich – erhalten bleiben muss. Westlich und östlich der Leinenweberei gibt es zwei Plätze, den Wifaghof und den Leinenplatz (siehe Abschnitt «Gestaltung des Aussenraums» auf der übernächsten Seite). In den an die genannten Plätze und die Kranbahn angrenzenden Erdgeschossen sind mehrheitlich publikumsorientierte, dem Quartier dienende Arbeitsnutzungen vorzusehen. Dazu zählen beispielsweise Quartierläden oder Restaurants. Insgesamt sind ausserdem gemeinschaftlich nutzbare Räume von mindestens 180 Quadratmeter zu erstellen.

Gestaltungsgrundsätze der Gebäude

Die Fassaden neuer Gebäude müssen sich ins Ortsbild einfügen und grosse Glasflächen müssen für Vögel wahrnehmbar gestaltet sein. Einzelne im Überbauungsplan ausgewiesene Fassaden müssen dauerhaft begrünt werden. Weiter müssen die wesentlichen Gestaltungsmerkmale der einzelnen Bauetappen, insbesondere Farbe und Material, aufeinander abgestimmt sein. In den Baubereichen zur Wylerringstrasse hin müssen im ersten Vollgeschoss überhohe, mindestens 3,2 Meter hohe Räume erstellt werden.

Hauptsächlich begrünte Flachdächer

Für Neubauten sind nur Flachdächer zulässig, ausser in den Baubereichen VII.2 und VIII. Dort ist die Dachform jeweils in einem qualitäts-

sichernden Verfahren zu bestimmen. Die Flachdächer sind, mit Ausnahme von begehbaren Dachterrassen, zu begrünen. Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie, beispielsweise Photovoltaikanlagen, müssen mit einer Dachbegrünung kombiniert werden. Andere technisch bedingte Anlagen sind örtlich zusammenzufassen und dürfen nicht mehr als 20 Prozent der Dachfläche in Anspruch nehmen.

Ausgleich des Planungsmehrwerts

Auf dem Arealteil der Mali International AG könnte ohne eine Änderung der planungsrechtlichen Vorgaben ein praktisch flächendeckender Industriebau mit Attikageschoss erstellt werden. Sofern die Stimmberechtigten die vorliegende Überbauungsordnung annehmen, können zwar höherwertige Wohn- und Dienstleistungsnutzungen sowie höhere Bauten als bisher realisiert werden, aufgrund der grosszügigen Aussenräume resultiert jedoch ein kleineres Bauvolumen. Deshalb erfährt der Arealteil bei Annahme der Vorlage eine Wertminderung und es ist keine Planungsmehrwertabgabe fällig. Hingegen können bei Annahme der Vorlage auf dem Teil des Areals im Eigentum der Leinenweberei Bern AG höherwertige Wohn- und Dienstleistungsnutzungen realisiert werden. Zudem kann ein grösserer Ausbau des denkmalgeschützten Gebäudes erfolgen. Deshalb ist für dieses Grundstück bei Annahme der Vorlage eine Planungsmehrwertabgabe geschuldet. Sofern der neue Quartierteil realisiert werden kann, wird die Leinenweberei Bern AG ihr Grundstück jedoch an die Mali International AG verkaufen. In diesem Fall ergibt sich aufgrund der Verrechnung des Mehr- und Minderwerts keine Planungsmehrwertabgabe mehr.

Fernwärme und Unterflursammelstellen

Falls zum Zeitpunkt der Baueingabe eine Anschlussmöglichkeit besteht und kein unverhältnismässiger Aufwand nachgewiesen wird, müssen die Neubauten an ein Fernwärmenetz angeschlossen werden. Im ganzen Wirkungsbereich der Überbauungsordnung muss die gemeinsame, gewichtete Gesamtenergieeffizienz den kantonal vorgegebenen Grenzwert um mindestens 20 Prozent unterschreiten. Für die Entsorgung von Kehricht sowie Papier und Karton sind entlang der Wylerringstrasse zwei Unterflursammelstellen zu erstellen. Die Standplätze für die Container der Grünabfuhr müssen am Rand des Areals liegen und dürfen überdacht sein, sind jedoch erst im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

bereich der Überbauungsordnung muss die gemeinsame, gewichtete Gesamtenergieeffizienz den kantonal vorgegebenen Grenzwert um mindestens 20 Prozent unterschreiten. Für die Entsorgung von Kehricht sowie Papier und Karton sind entlang der Wylerringstrasse zwei Unterflursammelstellen zu erstellen. Die Standplätze für die Container der Grünabfuhr müssen am Rand des Areals liegen und dürfen überdacht sein, sind jedoch erst im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

Erschliessung des Areals

Die Erschliessung des Areals für den motorisierten Individualverkehr erfolgt ausschliesslich via Wylerringstrasse. Die Zu- und Wegfahrt zur gemeinsamen Tiefgarage befindet sich an der Wylerringstrasse beim Baubereich I. Über die Tiefgarage sowie weitere Stellen entlang der Wylerringstrasse bestehen Zugänge für die Anlieferung. Die Hauszufahrt am nördlichen Ende der Wylersstrasse dient einerseits für Anlieferungen, andererseits können hier die Fahrradabstellplätze auf Gleisniveau fahrend erreicht werden. Im südlichen Teil der Kranbahn ist zusätzlich ein Bereich für einen Fahrradlift definiert, womit die genannten Abstellplätze ebenfalls erreicht werden können.

Abstellplätze in Tiefgarage

Für den gesamten Wirkungsbereich der Überbauungsordnung sind maximal 570 Fahrten pro Tag erlaubt, wobei der Anlieferungsverkehr nicht eingerechnet wird. Diese Anzahl Fahrten liegt im Rahmen der Energie- und Klimaziele der Stadt Bern. Die Einhaltung der Vorgabe wird mittels eines Controllings sichergestellt. Abstellplätze für Motorfahrzeuge dürfen maximal 210 erstellt werden und sie müssen sich in einer gemeinsamen Tiefgarage befinden. Mindestens fünf davon sind für Carsharing zu reservieren. Ausserdem sind die nötigen Infrastrukturen für Elektrofahrzeuge vorzusehen. Oberirdisch sind entlang der Wylerringstrasse mehrere Bereiche für Besucher- und Kundenparkplätze sowie die Anlieferung definiert.

Ein Abstellplatz für Fahrräder pro Zimmer

Für Fahrräder ist innerhalb der Gebäude oder in der Nähe der Hauseingänge jeweils mindestens ein Abstellplatz pro Zimmer, das dem Wohnen dient, zu erstellen. Mindestens 20 Prozent der Abstellplätze müssen ebenerdig angeordnet sein und mindestens 10 Prozent müssen genügend Platz für Anhänger und Spezialfahrzeuge bieten. Mit Abschluss der ersten Bauetappe müssen mindestens 750 Abstellplätze für Fahrräder sowie der Fahrradlift bei der Kranbahn zur Verfügung stehen. In einem Mobilitätskonzept ist festgehalten, dass bei Bedarf ab der zweiten Realisierungsetappe bis zu 1,5 Fahrradabstellplätze pro Zimmer erstellt werden können.

Gestaltung des Aussenraums

Im Überbauungsplan sind die verschiedenen Typen von Aussenräumen sowie die Bereiche für mögliche Kinderspielplätze verbindlich festgelegt. Entlang der Wylerringstrasse sind Eigentumswohnungen geplant, weshalb dort unter anderem Bereiche für private Aussenräume definiert sind. Auf der Wylerterrasse dient eine mindestens 600 Quadratmeter grosse Grünfläche für Spielnutzungen. Als gemeinschaftliche Plätze konzipiert sind der Wifaghof und der Leinenplatz. Der restliche Aussenraum ist grösstenteils für gemeinschaftliche Aussenräume reserviert, welche stark durchgrünt gestaltet sein müssen. Zulässig sind insbesondere Erschliessungsanlagen für den Fuss- und Veloverkehr sowie Kinderspielplätze. Die genauen Mindestflächen für die Aufenthaltsbereiche und Spielflächen sind in den Baugesuchen für die einzelnen Etappen auszuweisen.

Versiegelung auf Minimum beschränkt

Die Versiegelung von Flächen im Aussenraum ist auf das funktionelle Minimum zu beschränken und darf 50 Prozent des gesamten Areals nicht überschreiten. Das auf dem Areal anfallende Regenwasser muss gespeichert, verdunstet und verzögert in die Regenabwasser-

kanalisation abgeleitet werden. Gegenüber den öffentlichen Strassen müssen die Grundstücke mit Wohnnutzungen quartiertypisch eingefriedet werden. Mauern oder Zäune sind so zu gestalten, dass sie für Kleintiere durchlässig sind.

Mehrere Pflanzbereiche für Bäume

Im Aussenraum des Areals sind verschiedene Pflanzbereiche für insgesamt mindestens 42 Bäume vorzusehen. Jeweils zwischen den Baubereichen I bis VII sind insgesamt sechs Flächen definiert, wo total mindestens elf klein- und acht mittel- bis grosskronige Bäume gepflanzt werden müssen. Im Wifaghof westlich der Leinenweberei sind mindestens neun mittel- bis grosskronige Bäume zu pflanzen und auf dem Leinenplatz östlich der Leinenweberei ist ein grosskroniger Baum vorzusehen. Entlang der Wylerringstrasse sind zwei separate Pflanzbereiche definiert. In diesen müssen insgesamt dreizehn mittel- bis grosskronige Bäume gepflanzt werden. Sie vervollständigen die bestehende Allee, deren wertvolle Substanz erhalten bleibt.

Naturnahe Lebensräume und Nisthilfen

Mindestens 15 Prozent des Areals sind als naturnahe Lebensräume zu gestalten und anschliessend fachgerecht zu pflegen. Die Räume müssen so angelegt werden, dass eine ökologische Vernetzung mit der Umgebung des Areals sichergestellt ist. Die Pflanzung von Neophyten ist unzulässig. An den Gebäudefassaden sind insgesamt mindestens 40 Nisthilfen für Mauersegler, 10 für Alpensegler und 30 für Zwergfledermäuse anzubringen. Weil ein Teil der Wildhecke bei der Leinenweberei gerodet werden muss, ist nördlich von Baubereich II ein Ersatzstandort ausgewiesen. Werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens weitere Beeinträchtigungen von schützenswerten Lebensräumen festgestellt, muss für angemessenen Ersatz gesorgt werden.

Klimaschutz und Nachhaltigkeit

Die Entwicklung des Wifag-Areals soll sich nicht nur durch eine hohe städtebauliche Qualität, sondern auch durch Nachhaltigkeit auszeichnen. So ist beispielsweise vorgesehen, die Untergeschosse zu erhalten und in die neue Überbauung zu integrieren. Dies wirkt sich positiv auf die Reduktion der grauen Energie aus. Das anfallende Regenwasser muss innerhalb des Areals gespeichert, verdunstet und zur Entlastung der Kanalisation verzögert in diese abgeleitet werden. Im Bereich Biodiversität und bezüglich des Schutzes des Baumbestands enthält die Überbauungsordnung verschiedene Vorschriften. Teilweise gehen diese über das rechtlich vorgeschriebene Mass hinaus. Insgesamt lässt sich festhalten, dass die Vorlage mit den Zielen des städtischen Klimareglements vereinbar ist.

Mitwirkung, Vorprüfung und Auflage

Die öffentliche Mitwirkung wurde von August bis September 2021 durchgeführt. Im September 2022 schloss das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) die Vorprüfung ab und anerkannte die Planung als genehmigungsfähig. Bei der öffentlichen Auflage von Juni bis Juli 2023 gingen zwei Einsprachen ein. Nach den Einspracheverhandlungen wurde eine Einsprache zurückgezogen. Mit einer einsprechenden Partei konnte keine vollständige Einigung erzielt werden. Sie zog ihre Einsprache nur teilweise zurück. Das AGR wird, sofern die Stimmberechtigten die Vorlage annehmen, im Rahmen des Genehmigungsverfahrens über diese hängige Einsprache entscheiden.

Der Überbauungsplan

Plan Nr. 1433/2 I vom 9. Mai 2023

Überbauungsplan



Plangrundlage: AV © Geoinformation Stadt Bern

Festlegungen

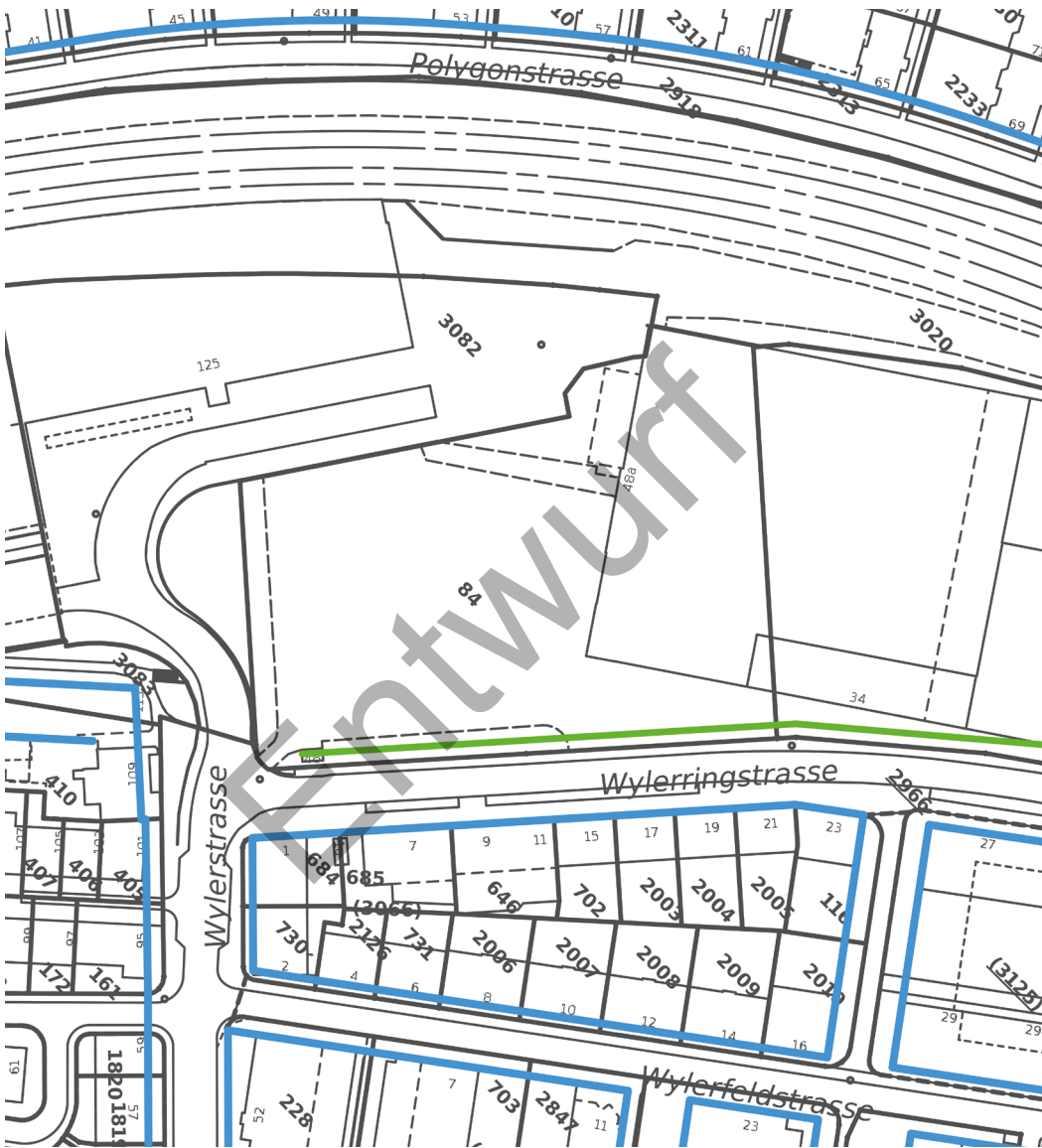
	Wirkungsbereich
	Baubereich Maximales Bauvolumen m ³
	Teilbaubereich Höchster Punkt der Dachkonstruktion m ü. M. / Definitiver höchster Punkt der Dachkonstruktion m ü. M. mit Toleranz ±0,5 m
	Baulinie
	Teilbaubereichsgrenze
	Teilbaubereichsgrenze (T Toleranz +4 m)
	potentieller Baubereich (in Absprache mit SBB)
	Bereich für vorspringende Gebäudeteile bis 100 % des zugehörigen Fassadenabschnitts
	Abgrenzung ES
	ES II Lärmempfindlichkeitsstufe ES II
	ES III Lärmempfindlichkeitsstufe ES III
	Erhaltenswertes Gebäude
	Kranbahn
	Bereich für gemeinschaftlichen Aussenraum
	Bereich für privaten Aussenraum
	Bereich für Platz
	Bereich für Kinderspielplatz im gemeinschaftlichen Aussenraum
	Bereich für grössere Spielfläche
	Pflanzbereich
	Baum bestehend, zu erhalten (Toleranz ±1 m)
	Ersatzstandort Hecke
	Fassadenbegrünung
	Bereich für unterirdische Bauten
	Bereich für Anlieferung intern, Parkplatz und Entsorgung
	Bereich für Hauszufahrt
	Bereich Ein-/Ausfahrt Tiefgarage
	Bereich Ein-/Ausfahrt Anlieferung
	Bereich Ein-/Ausfahrt Fahrradlift
	oberirdischer Besucher- und Kundenparkplatz (Toleranz ±1 m)
	unterirdische Entsorgungsanlage (Toleranz ±1 m)
	Dauersperre MIV (Toleranz ±5 m)
	Höhenkote m ü. M. massgebendes Terrain
	Koordinate
	Bemassung

Hinweise

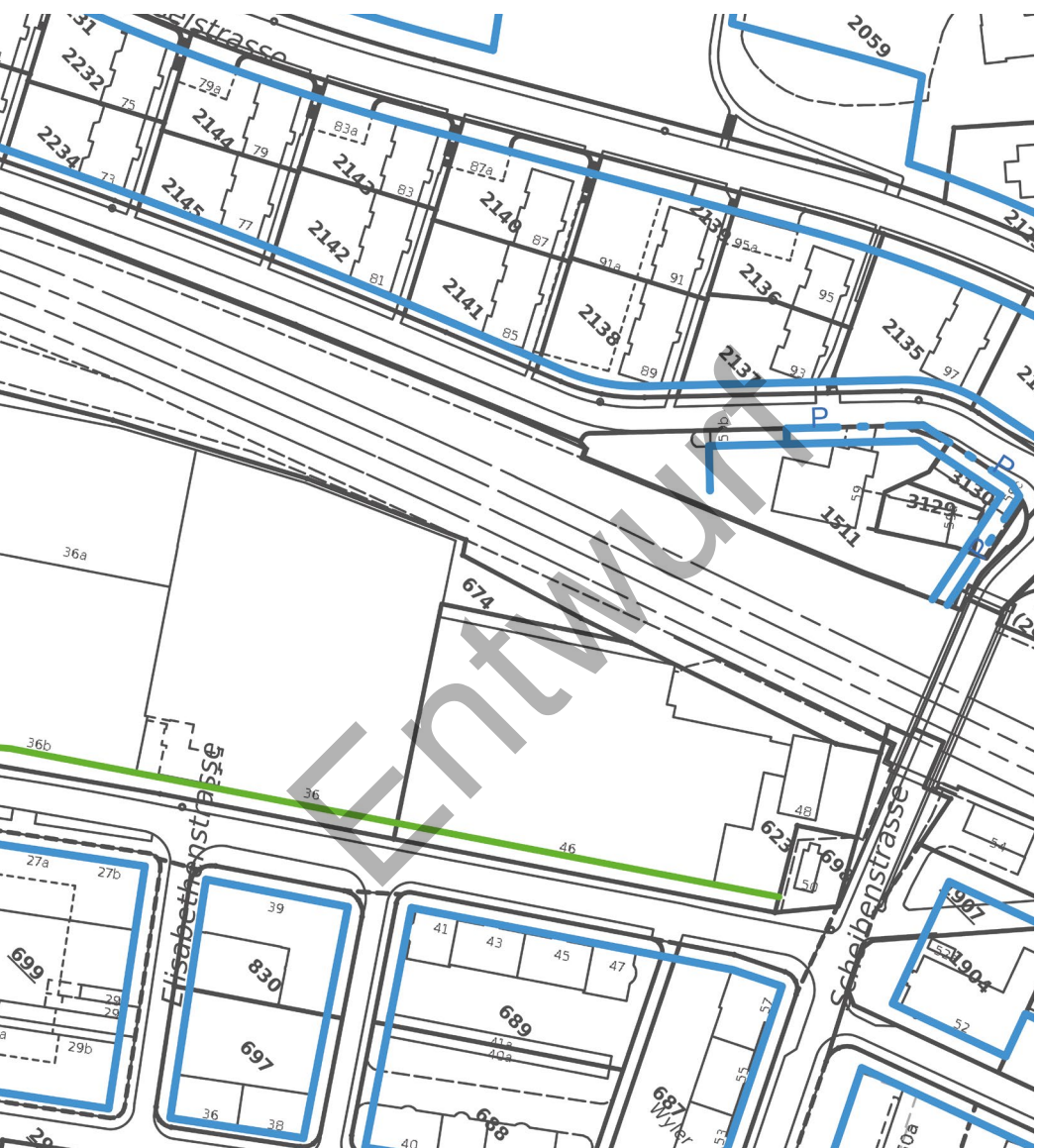
	Interessenlinie SBB
	Etappierung
	Bestandesbauten
	Kontrollmass

Der Baulinienplan

Plan Nr. 1433/2 II vom 9. Mai 2023



Plangrundlage: AV © Geoinformation Stadt Bern



Festlegung

— Baulinie aufzuhebend

Hinweis

— Baulinie genehmigt

Die Vorschriften zur Überbauungsordnung

1. Abschnitt: Allgemeine Bestimmungen

Artikel 1 Wirkungsbereich, Verhältnis zur baurechtlichen Grundordnung

- 1 Die Überbauungsordnung gilt für den im Überbauungsplan eingetragenen Wirkungsbereich.
- 2 Im Wirkungsbereich der vorliegenden Überbauungsordnung werden aufgehoben:
 - a. der Nutzungszonenplan vom 8. Juni 1975,
 - b. der Bauklassenplan vom 6. Dezember 1987,
 - c. der Lärmempfindlichkeitsstufenplan vom 10. März 1996 und
 - d. der Baulinienplan der Stadt Bern (Plan Nr. 1460/42 vom 10.02.2021).
- 3 Die Überbauungsordnung geht der baurechtlichen Grundordnung der Stadt Bern vor. Enthalten die Überbauungsvorschriften keine Regelung, gelten die Vorschriften der Bauordnung der Stadt Bern vom 24. September 2006¹ (Stand 19. August 2021).

2. Abschnitt: Bauten und Nutzungen

Artikel 2 Art der Nutzung

- 1 In den einzelnen Baubereichen sind unter Vorbehalt der nachfolgenden Absätze alle Nutzungen zulässig, die mit den dort gemäss Überbauungsplan jeweils festgelegten Empfindlichkeitsstufen vereinbar sind.
- 2 Im Teilbaubereich VI.1 sind Wohnnutzungen einzig in den beiden obersten Vollgeschossen zulässig, sofern sie über bahnseitige Laubengänge erschlossen werden.
- 3 In den Teilbaubereichen VI.2, VI.3, dem potentiellen Baubereich VIa und der Leinenweberei sind Wohnnutzungen und vergleichbar empfindliche Nutzungen nicht zulässig.
- 4 Der Teilbaubereich VIII.2 dient der Wiederherstellung der südwestlichen Aussenfassade der historischen Leinenweberei.
- 5 Mindestens 80 % der zulässigen oberirdischen Geschossfläche G_{Fo} im ganzen Wirkungsbereich sind im Endausbau der Wohnnutzung vorbehalten.
- 6 In den an Wylerterrasse, Leinenplatz, Kranbahn und Wifaghof angrenzenden Räumen des ersten Vollgeschosses sind überwiegend dem Quartier dienende Arbeitsnutzungen vorzusehen. Bei den zwei letztgenannten sind ergänzend Wohn- und Wohnnebennutzungen zulässig.
- 7 Es sind gemeinschaftlich nutzbare Räume von insgesamt mindestens 180 m² HNF zu erstellen. Sie müssen sich im ersten Vollgeschoss befinden, vom Aussenraum her direkt zugänglich sein und ein WC sowie eine Kochgelegenheit aufweisen.

Artikel 3 Mass der Nutzung, Höhen und Bauweise

- 1 Für die einzelnen Baubereiche und den potentiellen Baubereich VIa gelten die im Plan eingetragenen höchsten (als maximal mögliche Höhe) bzw. definitiven höchsten (als zwingend einzuhaltende Höhe) Punkte der Dachkonstruktion sowie das im Plan festgelegte massgebende Terrain. Neubauten im potentiellen Baubereich VIa bedürfen zwingend der vorgängigen Zustimmung der SBB. Die Volumenverteilung und Geschoszahl sind innerhalb der durch die Baubereiche und die höchsten bzw. definitiven höchsten Punkte der Dachkonstruktion vorgegebenen maximalen Gebäudeumrisse frei.

¹ BO; SSSB 721.1

- 2 Innerhalb des Baubereichs I sind zwei bis drei, innerhalb des Baubereichs II eins bis zwei Gebäudevolumen zulässig. Zwischen den Gebäuden sind gebäudehohe Durchgänge mit einer Breite von 5 m bis 10 m zu realisieren.
- 3 In den Teilbaubereichen I.2, I.3, II.3, III.2, IV.2 und IV.3 dürfen die zulässigen Höhen gemäss Absatz 1 für Absturzsicherungen um maximal 1,2 m überschritten werden.

Artikel 4 Baulinien und Baubereiche

- 1 Die Baulinien begrenzen einen Baubereich. Sie gehen den allgemeinen Abstandsvorschriften vor.
- 2 Teilbaubereichsgrenzen trennen Teilbaubereiche mit unterschiedlichen Festlegungen. Teilbaubereichsgrenzen mit einer Toleranz gemäss Plansignatur können um maximal 4 m in Richtung des Gebäudeinnern verschoben werden.
- 3 Für vorspringende Gebäudeteile gelten die im Plan eingetragenen Bereiche und Vorgaben für vorspringende Gebäudeteile. Für den Baubereich VIII gelten die Vorgaben der Denkmalpflege.
- 4 Die Konstruktion der Kranbahn ist – soweit statisch möglich – zu erhalten.
- 5 Unterirdische Bauten ausserhalb der Baubereiche sind nur in den im Plan festgelegten Bereichen für unterirdische Bauten zulässig. Davon ausgenommen sind unterirdische Entsorgungsanlagen. Bestehende unterirdische Bauten dürfen für die neu vorgesehene Nutzung vollständig umgenutzt und umgebaut werden.
- 6 In dem im Plan bezeichneten Bereich Ai-P-E sind Parkierungsmöglichkeiten und eine unterirdische Entsorgungsanlage zu realisieren. Eine Ein- und Ausfahrt für eine interne Anlieferung ist darin zulässig.

3. Abschnitt: Gestaltung der Bauten

Artikel 5 Allgemeine Gestaltungsgrundsätze

- 1 Für die einzelnen Baubereiche gelten die im Plan eingetragenen maximalen oberirdischen Gebäudevolumen in Kubikmeter (berechnet gemäss SIA Norm 416 «Flächen und Volumen von Gebäuden» [Version 2003]).
- 2 Für Neubauten muss ein qualitätssicherndes Verfahren durchgeführt werden. Die Ergebnisse bereits erfolgter Verfahren müssen in Folgeverfahren berücksichtigt werden.
- 3 Die Fassaden der Gebäude müssen sich ins Ortsbild einordnen und dürfen nicht zu Blendwirkungen führen. Grosse Glasflächen sind für Vögel wahrnehmbar zu gestalten.
- 4 Unter den einzelnen Bauetappen sind die wesentlichen Gestaltungsmerkmale, insbesondere Farbe und Material, aufeinander abzustimmen.
- 5 In den Baubereichen I, IV und VII ist zur Wylerringstrasse ein überhohes erstes Vollgeschoss zu errichten (lichte Raumhöhe mindestens 3,2 m). Es muss nicht über die gesamte Gebäudetiefe gehen.
- 6 Die im Plan bezeichneten Fassaden sind dauerhaft mit einer standortgerechten Bepflanzung zu begrünen und als Vernetzungselemente auszugestalten. Rankhilfen dürfen ausserhalb der Baubereiche angebracht werden.

Artikel 6 Dachgestaltung

- 1 Für Neubauten sind nur Flachdächer zulässig mit Ausnahme der Baubereiche VII.2 und VIII. Dort wird die Dachform im qualitätssichernden Verfahren bestimmt.

- 2 Flachdächer von Hauptgebäuden sind, mit Ausnahme der begehbaren Dachterrassen, mit Substrat unterschiedlicher Zusammensetzung und in variierender Stärke (mindestens 10 cm) zu begrünen. Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie sind mit einer Dachbegrünung zu kombinieren.
- 3 Die Flachdächer sind mit einem Retentionsvolumen und einer Abflussverzögerung auszustatten. Die Dachgestaltung ist auf die wechselfeuchten Bedingungen anzupassen.
- 4 Technisch bedingte Dachaufbauten (mit Ausnahme von Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien) sind örtlich zusammenzufassen. Sie dürfen insgesamt nicht mehr als 20 % der Dachfläche beanspruchen und müssen alle einen Abstand von mindestens 4 m von den Fassadenfluchten aufweisen.

4. Abschnitt: Aussenraum

Artikel 7 Aussenraumgestaltung

- 1 Gleichzeitig mit dem Baugesuch für den erstüberbauten Baubereich ist ein Bauprojekt für die Umgebungsgestaltung im gesamten Wirkungsbereich einzureichen. Dieses ist für die weiteren Bauetappen verbindlich. In nachfolgenden Baubewilligungsverfahren kann davon abgewichen werden, sofern die Abweichung begründet und qualitativ eine mindestens gleichwertige Lösung erzielt wird.
- 2 In den bezeichneten Pflanzbereichen gelten folgende Vorgaben:
 Pflanzbereiche 1: Es sind total mindestens 11 klein- und 8 mittel- bis grosskronige standortgerechte Bäume zu pflanzen. In unterbauten Bereichen sind Öffnungen der Tiefgaragendecke mit einer Mindestfläche von 45 m² je Ausstanzung vorzusehen.
 Pflanzbereich 2 (Wifaghof): Es sind mindestens 9 mittel- bis grosskronige standortgerechte Bäume zu pflanzen.
 Pflanzbereich 3 (Leinenplatz): Es ist 1 standortgerechter grosskroniger Baum zu pflanzen.
 Pflanzbereiche 4 (Wylerringstrasse): Es sind total mindestens 9 mittel- bis grosskronige standortgerechte Bäume zu pflanzen.
 Pflanzbereich 5 (Wylerringstrasse): Es sind mindestens 4 mittel- bis grosskronige standortgerechte Bäume zu pflanzen. Darin enthalten sind die notwendigen Ersatzpflanzungen gemäss Artikel 5 des Baumschutzreglements der Stadt Bern vom 7. Juni 1998².
- 3 Die zu erhaltenden Bäume sind im Überbauungsplan bezeichnet.
- 4 Dort, wo Bepflanzungen vorgesehen sind, sind unterirdische Bauten mit Substrat unterschiedlicher Zusammensetzung und in variierender Stärke (mindestens 30 cm) zu überdecken. Im Pflanzbereich von Bäumen ist eine Schichtstärke von mindestens 1,2 m für vegetationsfähiges Substrat sowie unterhalb davon eine zusammenhängende Rigolschicht zur Wasserspeicherung vorzusehen.
- 5 Die Flächenversiegelung ist auf das funktionale Minimum zu beschränken und darf 50 % der Fläche des Grundstückareals nicht überschreiten. Für die Berechnung gilt die Norm SN 592 000 «Anlagen für die Liegenschaftsentwässerung – Planung und Ausführung» (Stand 2012) mit den dort aufgeführten Abflussbeiwerten.
- 6 Gegenüber öffentlichen Strassen sind die Grundstücke mit Wohnnutzungen quartiertypisch einzufrieden. Mauern und Zäune sind für Kleintiere durchlässig zu gestalten.

² BSchR; SSSB 733.1

Artikel 8 Kinderspielplätze, grössere Spielfläche und Typologie der Aussenräume

- ¹ Der Überbauungsplan legt die Bereiche für Kinderspielplätze und die grössere Spielfläche sowie die Typologie der Aussenräume verbindlich fest.
- ² In den Baugesuchen für die einzelnen Etappen sind die gemäss Artikel 44 ff. Bauverordnung vom 6. März 1985³ für die jeweils betroffenen Baubereiche erforderlichen Mindestflächen für Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze und grössere Spielfläche nachzuweisen. Vor Bezug der realisierten Etappen ist der angrenzende gemeinschaftliche Aussenraum fertigzustellen.
- ³ Private Aussenräume sind als Gärten mit Einfriedungen gemäss Artikel 11 BO zu gestalten.
- ⁴ Gemeinschaftliche Aussenräume sind stark durchgrünt mit Bäumen, Sträuchern sowie Stauden- und Gräserpflanzungen zu gestalten. Zulässig sind Erschliessungsanlagen für Fuss- und Veloverkehr, Aufenthalts- und Spielbereiche für allfälligen Schulraum im Wifag-Areal sowie gegenüber öffentlichen Strassen Einfriedungen.
- ⁵ Die Plätze und der Bereich der Kranbahn sind als multifunktionale Flächen zu gestalten. Auf den Plätzen dürfen keine dauerhaften oberirdischen Bauten erstellt und keine Motorfahrzeuge und Fahrräder abgestellt werden. Zulässig sind Anlagen zur Platzgestaltung, Bepflanzungen gemäss Artikel 7 Absatz 2, Bereiche für Kinderspielplätze und Aufenthalts- und Spielbereiche für allfälligen Schulraum im Wifag-Areal. Die Wiesen- bzw. Rasenfläche auf der Wylerterrasse dient als grössere Spielfläche.

Artikel 9 Versickerung

Das im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung anfallende Regenwasser muss innerhalb des Wirkungsbereichs gespeichert, verdunstet und verzögert in die Regenabwasserkanalisation abgeleitet werden.

Artikel 10 Biodiversität

- ¹ Mindestens 15 % des gesamten Wirkungsbereichs sind als naturnahe Lebensräume auszugestalten und fachgerecht zu pflegen. Für Ausgestaltung und Pflege gilt der «Schlüssel zur Anrechenbarkeit naturnaher Lebensräume» aus dem «Handbuch und Ratgeber Biodiversität in der Stadt Bern» (Stand Mai 2014).
- ² Die naturnahen Lebensräume müssen so angelegt werden, dass die ökologische Vernetzung mit der Nachbarschaft des Wirkungsbereichs sichergestellt werden kann.
- ³ Invasive Neophyten sind dauerhaft und fachgerecht zu entfernen und zu entsorgen. Die Pflanzung invasiver Neophyten ist unzulässig.
- ⁴ An den Fassaden der Gebäude in allen Baubereichen sind insgesamt mindestens 40 Nisthilfen für Mauersegler, 10 für Alpensegler und 30 für Zwergfledermäuse anzubringen. Die genaue Ausführung und Lage ist mit Stadtgrün Bern abzusprechen.
- ⁵ Im Wirkungsbereich befinden sich schützenswerte Lebensräume. Lässt sich im Baubewilligungsverfahren eine Beeinträchtigung dieser Lebensräume unter Abwägung aller Interessen nicht vermeiden, so hat der Verursacher für besondere Massnahmen zu deren bestmöglichem Schutz, für Wiederherstellung oder für angemessenen Ersatz zu sorgen. Dachflächen sind nur anrechenbar, wenn sie mit Vernetzungselementen mit dem Boden verbunden sind. Grundlage für den Umgang mit den schützenswerten Lebensräumen bildet die Lebensraumkartierung Wifag-Areal, ökologischer Ersatzbedarf.
- ⁶ Der zu rodende Teil der Wildhecke auf der Parzelle V/623 mit einer Fläche von 56 m² muss qualitativ gleichwertig und quantitativ mit einem Faktor 1,25 in dem im Überbauungsplan bezeichneten Bereich ersetzt werden.

³ BauV; BSG 721.1

5. Abschnitt: Erschliessung und Umwelt

Artikel 11 Erschliessungsanlagen für den Verkehr

- 1 Es ist die im Plan festgelegte Erschliessungsanlage (Hauszufahrt) zu erstellen.
- 2 Die Zu- und Wegfahrten für die Tiefgarage und Anlieferungen sowie der Fahrradlift ab Kranbahn sind in den im Plan bezeichneten Bereichen zu erstellen.
- 3 An den im Plan bezeichneten Stellen sind Sperren für den motorisierten Individualverkehr vorzusehen.

Artikel 12 Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder

- 1 Für den ganzen Wirkungsbereich sind maximal 570 Fahrten (durchschnittlicher Tagesverkehr DTV, Anlieferungsverkehr nicht enthalten) zulässig. Es dürfen maximal 210 Abstellplätze für Motorfahrzeuge erstellt werden. Für die Fahrten ist ein Controlling durchzuführen.
- 2 Die Abstellplätze sind in einer gemeinsamen Tiefgarage zu erstellen. In den im Überbauungsplan bezeichneten Bereichen dürfen oberirdische Besucher- und Kundenparkplätze erstellt werden.
- 3 Mindestens 5 der 210 Abstellplätze sind ab der 1. Bauetappe für Carsharing zu reservieren. Zusätzlich sind Infrastrukturen für Elektrofahrzeuge gemäss SIA Merkblatt 2060 «Infrastruktur für Elektrofahrzeuge in Gebäuden» vorzusehen.
- 4 Pro Zimmer zu Wohnzwecken ist mindestens ein Fahrradabstellplatz gut zugänglich und zeitgemäss ausgerüstet zu erstellen.
- 5 Mindestens 20 % der Fahrradabstellplätze müssen ebenerdig angeordnet sein. Mindestens 10 % der Abstellplätze müssen Platz für Anhänger und Spezialfahrzeuge bieten.
- 6 Mindestens 750 Fahrradabstellplätze sowie der Lift ab der Kranbahn zum Geschoss Gleisniveau müssen bereits mit Abschluss der 1. Bauetappe zur Verfügung stehen.

Artikel 13 Ver- und Entsorgung

- 1 Für die Entsorgung von Kehrricht und Papier/Karton von Haushalten und Kleingewerbe sind Unterflursammelstellen zu erstellen. Deren Standorte sind im Überbauungsplan bezeichnet.
- 2 Die Standplätze der Grüncontainer müssen am Rand der Siedlung liegen. Der Bereitstellungsplatz muss für die Kehrrichtabfuhr gut erreichbar sein und darf nicht mehr als 5 m vom Strassenrand entfernt sein. Die Containerstandplätze dürfen überdacht sein. Sie sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

Artikel 14 Energie

- 1 Neubauten sind an ein Fernwärmenetz anzuschliessen, sofern zum Zeitpunkt der Baueingabe eine Anschlussmöglichkeit vorhanden ist und kein unverhältnismässiger Aufwand nachgewiesen wird.
- 2 Für den ganzen Wirkungsbereich der Überbauungsordnung muss die gemeinsame gewichtete Gesamtenergieeffizienz den kantonal vorgegebenen Grenzwert um mindestens 20 % unterschreiten. Wird nicht gemeinsam gerechnet, muss jedes einzelne Gebäude den kantonalen Grenzwert um diesen Prozentwert unterschreiten.

Artikel 15 Empfindlichkeitsstufen, Lärmschutzmassnahmen

- 1 Die Lärmempfindlichkeitsstufen sind im Überbauungsplan festgelegt (Koordinaten D1-D4).
- 2 Sind bei Wohn- und Schlafräumen die Immissionsgrenzwerte an der Fassade überschritten, werden die Anforderungen an die Schalldämmung der Aussenbauteile angemessen erhöht.

- ³ Zum Schutz vor übermässigem Lärm sind folgende Massnahmen zu treffen und im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen:
- Warenumschlag mit Lastwagen ist nur zwischen 07.00–19.00 Uhr zulässig.
 - Grundsätzlich hat der Warenumschlag für Lieferwagen bei Etappe 3 gebäudeintern zu erfolgen (bei geschlossenen Toren).
 - Zwischen 19.00–07.00 Uhr sind durchschnittlich maximal 225 Fahrten über die Rampe im Baubereich I (Zufahrt Tiefgarage) zulässig.
 - Haustechnische Anlagen sind im Innenhof, mit Ausnahme notwendiger Sicherheitsanlagen, nicht gestattet.

Artikel 16 Erschütterungen, abgestrahlter Körperschall

- Die Anhaltswerte der DIN Norm 4150-2 «Erschütterungen im Bauwesen – Teil 2: Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden» (Ausgabe 1999-06) für Mischzonen (Tabelle 1, Zeile 3) sind in den Baubereichen I–VIII (ohne die Teilbaubereiche VI.2, VI.3, den potentiellen Baubereich VIa und die Leinenweberei) einzuhalten.
- Die Immissionsrichtwerte der «Weisung für die Beurteilung von Erschütterungen und Körperschall bei Schienenverkehrsanlagen (BEKS)» (BAFU, Version vom 20. Dezember 1999) für Mischzonen sind in den Baubereichen I–VIII (ohne die Teilbaubereiche VI.2, VI.3, den potentiellen Baubereich VIa und die Leinenweberei) einzuhalten.
- Neubauten im Baubereich VIII sind elastisch zu lagern.

6. Abschnitt: Schutzobjekte

Artikel 17 Baudenkmäler

- Für das im Überbauungsplan als erhaltenswert bezeichnete Baudenkmal gilt Artikel 10b des Baugesetzes vom 9. Juni 1985⁴.
- Für einen Neubau im Baubereich VIII ist ein Wettbewerb nach SIA-Ordnung 142 durchzuführen. Dieser soll eine überdurchschnittliche städtebauliche und architektonische Qualität im Kontext der erhaltenswerten Leinenweberei sicherstellen.

7. Abschnitt: Weitere Bestimmungen

Artikel 18 Preisgünstiger Wohnraum

- Ein Drittel der GFo Wohnen ist als preisgünstiger Wohnraum zu erstellen und zu erhalten sowie dauerhaft in Kostenmiete zu vermieten. Wird die Überbauung in Etappen ausgeführt, darf der für die betreffende Etappe erforderliche Anteil an preisgünstigem Wohnraum nicht erst mit einer späteren Etappe erstellt werden.
- Als preisgünstiger Wohnraum gelten Wohnungen, deren Anlagekosten innerhalb der Kostenlimiten der Verordnung des BWO vom 27. Januar 2004⁵ über die Kostenlimiten und Darlehensbeträge für Miet- und Eigentumsobjekte liegen.
- Der preisgünstige Wohnraum und dessen Vermietung in Kostenmiete werden im Grundbuch angemerkt.

⁴ BauG; BSG 721.0

⁵ SR 842.4

- ⁴ Kostenmiete ist gegeben, wenn bei der Kalkulation der Mietzinssumme nur die effektiven Kosten für Verzinsung von Kapital und Land bzw. Baurechtszins, Amortisationen/Abschreibungen, Rückstellungen, Verwaltung und Unterhalt einfließen; Veränderungen der Bodenpreise und Marktentwicklungen dürfen bei der Kostenmiete nicht berücksichtigt werden.
- ⁵ Während der Mietdauer und bei Wiedervermietung der Wohnungen können die Kostenmieten nach der relativen Berechnungsmethode angepasst werden. Anpassungen an die Orts- und Quartierüblichkeit sind nicht gestattet. Gemeinnützige Wohnbauträger gemäss Verordnung vom 26. November 2003⁶ über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum können die Mietzinssumme nach Mietzinsmodellen gestalten, die im gemeinnützigen Wohnungsbau gängig sind, wenn sie mit dem Bericht einer anerkannten und unabhängigen Revisionsstelle die Einhaltung der Gemeinnützigkeit und Kostenmiete vorweisen.

8. Abschnitt: Übergangs- und Schlussbestimmungen

Artikel 19 Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation ihrer Genehmigung in Kraft.

Hinweise

Der Gemeinderat hat das Mobilitätskonzept vom 9. Mai 2023 mit Gemeinderatsbeschluss Nr. 2023-682 vom 07.06.2023 genehmigt.

Es liegt eine Vereinbarung zum preisgünstigen Wohnraum vom 16. August 2022 mit Anhang (Formular Berechnung Anfangsmietzinssumme Wifag-Areal vom 7. Juni 2022) vor.

⁶ WFV; SR 842.1

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.

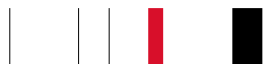
+ Leibnitii Schola est omnis divisa in partes tres, quarum unam incolunt maiores, tertiam qui lingua magistri docti, ceterorum vexatore.

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

Ja	0	
Nein	0	
Enthaltungen	0	

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

Antrag und Abstimmungsfrage

Antrag des Stadtrats vom ...

1. xxx

2. xxx

Die Stadtratspräsidentin:

xxx

Die Ratssekretärin:

Nadja Bischoff

Abstimmungsfrage

Wollen Sie die Vorlage «Überbauungsordnung Wylerringstrasse 34, 36, 46 und 48 (Wifag-Areal)» 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

Rechtsmittelbelehrung

Gegen den Inhalt der vorliegenden Abstimmungsbotschaft kann innert 10 Tagen ab der Zustellung Beschwerde erhoben werden. Gegen die Abstimmung kann innert 30 Tagen nach der Abstimmung Beschwerde eingereicht werden. Eine Beschwerde muss einen Antrag, die Angabe von Tatsachen und Beweismitteln, eine Begründung sowie eine Unterschrift enthalten und im Doppel eingereicht werden.

Beschwerden sind zu richten an: Regierungstatthalteramt Bern-Mittelland, Poststrasse 25, 3071 Ostermundigen.