

Überbauungsordnung Weyermannshaus West

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

Die Fachbegriffe

Überbauungsordnung

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.

Gemeinnütziger Wohnungsbau

Gemeinnütziger Wohnungsbau wird von Wohnbauträgerschaften realisiert und betrieben, die ohne Gewinnabsichten wirtschaften. Ihre Wohnungen sind langfristig preisgünstig, wobei die Mietzinse nach dem Prinzip der Kostenmiete festgelegt werden.

Wohnungen in Kostenmiete

Mit Wohnungen in Kostenmiete wird langfristig preisgünstiger Wohnraum zur Verfügung gestellt. Die Kostenmiete richtet sich insbesondere nach den Land-, Bau-, Verwaltungs-, Finanzierungs- und Unterhaltskosten der Wohnungen. Veränderungen der Bodenpreise und Marktentwicklungen dürfen nicht berücksichtigt werden. Wohnungen in Kostenmiete sind selbsttragend und nicht subventioniert.

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

Baurechtliche Grundordnung

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

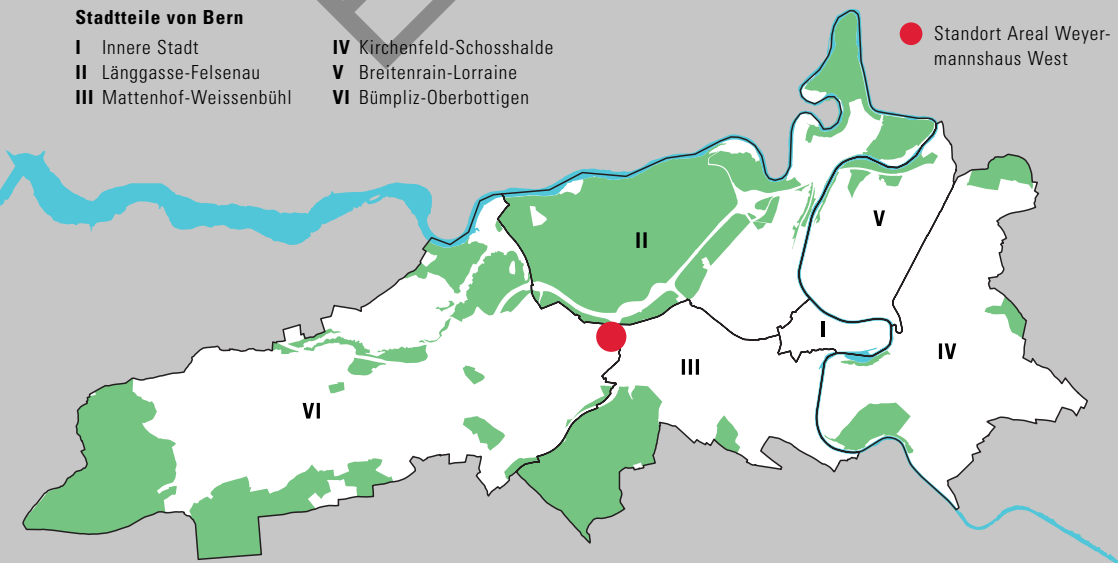
Lärmempfindlichkeitsstufen (ES)

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

Stadtteile von Bern

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

● Standort Areal Weyermannshaus West



Das Wichtigste in Kürze

Das Areal Weyermannshaus West soll zu einemutzungsdurchmischten und dichten Quartier mit hohem Wohnanteil entwickelt werden. Mit einer Überbauungsordnung soll die planungsrechtliche Grundlage für die Überbauung geschaffen werden. Sie ermöglicht die Erstellung von bis zu 1200 Wohnungen. Bestehende Bauten sollen mit Neubauten kombiniert werden.

Das Areal Weyermannshaus West liegt im Stadtteil Bümpliz-Oberbottigen. Es befindet sich im Entwicklungsschwerpunkt (ESP) Ausserholligen und gehört zu den wichtigsten Transformationsgebieten in der Stadt und im Kanton Bern. Das Areal ist im Eigentum der Post Immobilien AG und der Burgergemeinde Bern. Derzeit befinden sich auf dem Areal grösstenteils Gewerbebetriebe und Zwischennutzungen. Es soll zu einem Quartier mit hohem Wohnanteil sowie mit Raum für Gewerbe, Büros und Gastronomie entwickelt werden. Damit kann dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden.

Heute in Industrie- und Gewerbezone

Derzeit ist das Areal der Industrie- und Gewerbezone zugeteilt. Um die planungsrechtliche Grundlage für die Verdichtung zu schaffen, soll eine Überbauungsordnung (ÜO) erlassen werden. Damit kann Einfluss auf die geplante Überbauung genommen werden.

An aktueller Bebauungsstruktur orientiert

Die ÜO weist auf dem Areal 25 Baubereiche aus und macht Vorgaben zu den maximalen Höhen und Volumen der Gebäude. Die geplante Entwicklung orientiert sich an der heutigen Bebauungsstruktur und kombiniert Neubauten mit bestehenden Bauten. In vier Baubereichen sind Hochhäuser mit einer Höhe zwischen 47 und 57 Meter zugelassen. Darüber hinaus enthält die ÜO Vorgaben unter anderem zu Art und Mass der Nutzung.

Wohnungen und Raum für Gewerbe

Der Wohnanteil ist auf maximal 90 Prozent der oberirdischen Geschossfläche begrenzt. Das entspricht einem Potenzial von 1000 bis 1200 Wohnungen. Mindestens ein Drittel des Wohnraums muss von gemeinnützigen Bauträgerschaften oder als preisgünstiger Wohnraum erstellt und dauerhaft in Kostenmiete vermietet werden. Arbeits- und Gewerbenutzungen sind weiterhin möglich. In einem Baubereich sind ausschliesslich gewerbliche Nutzungen erlaubt. Mindestens 50 Prozent der Erdgeschossflächen sind für Nichtwohnnutzungen vorzusehen.

Weitere Vorgaben

Das Areal ist gut an den öffentlichen Verkehr angebunden und wird deshalb autoarm entwickelt. Die Parkierung von Motorfahrzeugen soll grösstenteils unterirdisch über Einstellhallenzufahrten am Rand des Areals erfolgen. Das Areal wird für den Fuss- und Veloverkehr durchlässiger und gegenüber heute besser mit den angrenzenden Quartieren verbunden. Weiter sind in der ÜO auch Vorgaben zur Energieversorgung, zu naturnahen Lebensräumen und zum Erhalt der Bausubstanz enthalten.

Abstimmung über Überbauungsordnung

Mit dem Erlass einer Überbauungsordnung wird die baurechtliche Grundordnung angepasst. Über Anpassungen der baurechtlichen Grundordnung befinden die Stimmberechtigten der Stadt Bern.

Abstimmungsempfehlung des Stadtrats

Der Stadtrat empfiehlt den Stimmberechtigten, die Vorlage anzunehmen.



Die Ausgangslage

Auf dem Areal Weyermannshaus West ist ein nutzungsdurchmisches und dichtes Quartier mit hohem Wohnanteil geplant. Derzeit ist das Areal der Industrie- und Gewerbezone zugeteilt. Damit das Vorhaben realisiert werden kann, soll eine Überbauungsordnung erlassen werden.

Das Areal Weyermannshaus West liegt im Stadtteil Bümpliz-Oberbottigen, zwischen dem Untermattquartier und der Sport- und Freizeitanlage Weyermannshaus. Der südliche Teil des Areals befindet sich im Eigentum der Post Immobilien AG, der nördliche Teil gehört der Burgergemeinde Bern. Derzeit wird das Areal vor allem von Gewerbebetrieben genutzt, die viel Lager- und Parkierfläche benötigen. Ausserdem werden mehrere Teile des Areals zwischengenutzt.

Zusätzlicher Wohnraum dringend benötigt

Gemäss Stadtentwicklungskonzept Bern (STEK 2016) hat das zentral gelegene und gut erschlossene Areal ein hohes Entwicklungspotenzial. Es liegt im kantonalen Entwicklungsschwerpunkt (ESP) Ausserholligen (siehe Kasten) und ist Bestandteil des Richtplans ESP Ausserholligen. Bereits im Jahr 1993 überwies der Stadtrat eine Motion, die eine Verdichtung und Umstrukturierung des Areals zu einem Quartier mit einem Wohnanteil von mindestens 50 Prozent forderte. Seither hat sich die Wohnungsknappheit in der Stadt Bern verschärft. Zusätzliche Wohnungen werden dringend benötigt.

Neues Quartier geplant

Das Areal Weyermannshaus West soll deshalb zu einem nutzungsdurchmischten Stadtquartier mit dem Potenzial für 1000 bis 1200 Wohnungen verdichtet werden. Vorgesehen ist auch Raum für Gewerbe, Läden, Büros und Gastronomie. Eine Vereinbarung sichert der Stadt Bern zudem zu, bei Bedarf Schulraum in die Überbauung zu integrieren. Das künftige Quartier soll eine überdurchschnittliche architektonische und städtebauliche Qualität aufweisen. Unter anderem wegen bestehenden Baurechtsverträgen wird

es über längere Zeit in mehreren Etappen realisiert.

Masterplan erarbeitet

Zur Erarbeitung eines städtebaulichen Konzepts schrieben die beiden Grundeigentümerinnen gemeinsam mit der Stadt Bern im Jahr 2017 einen Studienauftrag aus. Der Beitrag des Planungsteams unter der Leitung der Rolf Mühlethaler Architekten AG wurde zur Weiterbearbeitung empfohlen. Dieser Beitrag orientiert sich an der heutigen Bebauungsstruktur und sieht den Erhalt mehrerer bestehender Gebäude vor. Gestützt darauf haben die Stadt Bern, die Grundeigentümerinnen und das Planungsteam einen Masterplan zur Arealentwicklung erarbeitet.

Umzonung nötig

Derzeit liegt das Areal in der Industrie- und Gewerbezone. Eine Überbauung mit hohem Wohnanteil und der vorgesehenen Dichte ist deshalb heute nicht zulässig. Damit das Vorhaben realisiert werden kann, soll eine Überbauungsordnung (siehe Fachbegriffe) erlassen werden. Über Anpassungen der baurechtlichen Grundordnung (siehe Fachbegriffe) befinden die Stimmberechtigten der Stadt Bern.

Der Premium ESP Ausserholligen

Das Gebiet Ausserholligen in der Stadt Bern ist einer der wichtigsten und mit rund 500'000 Quadratmetern grössten Entwicklungsschwerpunkte (ESP) im Kanton. Er weist das Label «ESP Premium-Standort» auf und befindet sich in einem Transformationsprozess. In den nächsten Jahren soll der ESP zu einem Stadtgebiet entwickelt werden, das Arbeiten, Wohnen, Bildung, Gewerbe, Freizeit, Gastronomie und Kultur vereint. Es bestehen rund 40 verschiedene Projekte. Auf dem Areal Weyermannshaus Ost beispielsweise baut der Kanton Bern einen Campus für die Berner Fachhochschule und auf dem ewb/BLS-Areal sind unter anderem Hochhäuser mit Büros und Wohnungen vorgesehen. Weiter wird die BLS-Haltestelle Stöckacker rund 300 Meter nach Osten verschoben und in «Europaplatz Nord» umbenannt.

Infrastrukturvertrag

Ein Infrastrukturvertrag zwischen der Stadt Bern und den Grundeigentümerinnen des Areals Weyermannshaus West regelt, wer für die nötige Infrastruktur wie Strassen oder Plätze zuständig ist. Grundsätzlich finanzieren demnach die Grundeigentümerinnen die Infrastruktur. In der Zuständigkeit der Stadt liegt die Sanierung der Personenunterführung Untermattweg, die hindernisfrei gestaltet wird. Zudem finanziert die Stadt an der Südgrenze des Areals den Bau einer neuen Strasse, die als Verbindung für den Fuss- und Veloverkehr sowie allenfalls für öffentliche Verkehrsmittel dienen soll. Die Kosten dieser beiden Projekte belaufen sich auf rund 14,5 Millionen Franken. Dieser Betrag ist bereits über den Rahmenkredit in der Höhe von 176 Millionen Franken abgedeckt, den die Stimmberechtigten im Juni 2024 für Infrastrukturanlagen im ESP Ausserholligen genehmigt hatten.



Das Areal Weyermannshaus West neben der Sport- und Freizeitanlage Weyermannshaus befindet sich heute in der Industrie- und Gewerbezone. Damit hier ein neues, dichtes und nutzungsdurchmisches Quartier mit hohem Wohnanteil entstehen kann, soll eine Überbauungsordnung erlassen werden.

Die Inhalte der Überbauungsordnung

Die Überbauungsordnung Weyermannshaus West regelt unter anderem Art und Mass der Nutzung auf dem Areal. Sie schreibt vor, dass der Wohnanteil maximal 90 Prozent betragen darf. Die Entwicklung soll sich an der heutigen Bebauungsstruktur orientieren. Mehrere bestehende Gebäude bleiben erhalten.

Die Überbauungsordnung (ÜO) Weyermannshaus West weist auf dem Areal 25 Baubereiche aus. Sie werden begrenzt durch Baulinien, welche den allgemeinen Abstandsvorschriften vorgehen. Je nach Baubereich gelten unterschiedliche Vorgaben zu den maximalen Höhen und Volumen der Gebäude. In vier Baubereichen sind Hochhäuser mit einer Höhe von maximal 47 bis 57 Meter zugelassen. Die geplante Entwicklung orientiert sich an der heutigen Bebauungsstruktur und kombiniert Neubauten mit bestehenden Bauten. Es sollen Diversität in der Ausgestaltung der Bauten und eine abwechslungsreiche Dachlandschaft ermöglicht werden.

Hoher Wohnanteil vorgesehen

Die ÜO sieht für das Areal einen maximalen Wohnanteil von 90 Prozent der oberirdischen Geschossfläche vor. Das ermöglicht den Bau von bis zu 1200 Wohnungen. Mindestens ein Drittel des Wohnraums muss von gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften (siehe Fachbegriffe) oder als preisgünstiger Wohnraum erstellt und dauerhaft nach dem Prinzip der Kostenmiete (siehe Fachbegriffe) vermietet werden.

Gewerbe und Detailhandel

Die ÜO erlaubt alle Nutzungen, die mit der Lärmempfindlichkeitsstufe (siehe Fachbegriffe) ES III vereinbar sind. Normalerweise gilt in Wohnzonen die strengere Lärmempfindlichkeitsstufe ES II. Mit der Festlegung von ES III soll ein urbaner Nutzungsmix und ein Nebeneinander von gewerblichen und anderen Nutzungen ermöglicht werden. Die Konstruktionshalle der Genossenschaft für das Metallgewerbe Bern (GMB-Halle) ist gewerblicher Nutzung vorbehalten. Auf dem Areal ist zudem nur eine grössere Detailhandelseinrichtung zulässig. Mindestens 50 Prozent der Erdgeschossflächen

müssen schliesslich für Nichtwohnnutzungen verwendet werden.

Gestaltung des Aussenraums

In der Mitte des Areals ist ein Quartierplatz zu erstellen, der auch für Kulturveranstaltungen genutzt werden kann. Der Platz wird Teil einer Achse, die das Untermattquartier mit der Sport- und Freizeitanlage Weyermannshaus verbinden soll. Weiter schreibt die ÜO den Bau von Spielplätzen und einer grösseren Spielfläche vor. Flachdächer von Neubauten sollen teilweise zugänglich gestaltet werden und den Bewohnenden als Aussenraum dienen.

Erschliessung und Verkehrsregime

Das Areal ist über den Europaplatz mit Tram- und Bahnhofstestelle bereits gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Die Überbauung und die Fusswege sind zudem auf die beschlossene Verschiebung der Haltestelle Stöckacker abgestimmt. Für den Fuss- und den Veloverkehr ist das ganze Areal durchlässig erschlossen. Für den motorisierten Individualverkehr sieht die ÜO die Erschliessung über die Stöckackerstrasse vor, die entlang der Ostgrenze des Areals verläuft. Eine Arealdurchfahrt soll nur über die Ziegelackerstrasse möglich sein. Die restlichen Strassen innerhalb des Areals sind als Begegnungszonen auszugestalten. Sie sind nur für spezifische Zwecke wie Anlieferung oder Entsorgung im Einbahnverkehr befahrbar.

Vorgaben zu Parkplätzen

Die Parkierung von Motorfahrzeugen soll grösstenteils unterirdisch über Einstellhallenzufahrten am Rand des Areals erfolgen. Pro Wohnung sind maximal 0,35 Parkplätze erlaubt. Das sind weniger als die kantonale Bauverordnung im Grundsatz vorschreibt, aber mehr als von der

Energie- und Klimastrategie 2035 der Stadt Bern im Grundsatz vorgesehen sind. Es sind rund 5000 Veloabstellplätze zu erstellen.

Anschluss an Fernwärmenetz

Neubauten auf dem Areal sind an ein Fernwärmenetz oder andere thermische Netze anzuschliessen. Dasselbe gilt grundsätzlich für bestehende Gebäude, deren Heizungen oder zentrale Anlagen zur Wasseraufbereitung zu wesentlichen Teilen ersetzt werden. Generell gelten für Neubauten auf dem Areal strengere Vorschriften zum Energieverbrauch als vom Kanton vorgeschrieben.

Naturnahe Lebensräume

Auf dem gesamten Areal sind mindestens 15 Prozent der Fläche naturnah zu gestalten. Die vorhandene geschützte Wildhecke wird ersetzt. Die ÜO schreibt zudem vor, dass mindestens 79 Bäume gepflanzt werden müssen. Um die geplante Öffnung des Stadtbachs planungsrecht-

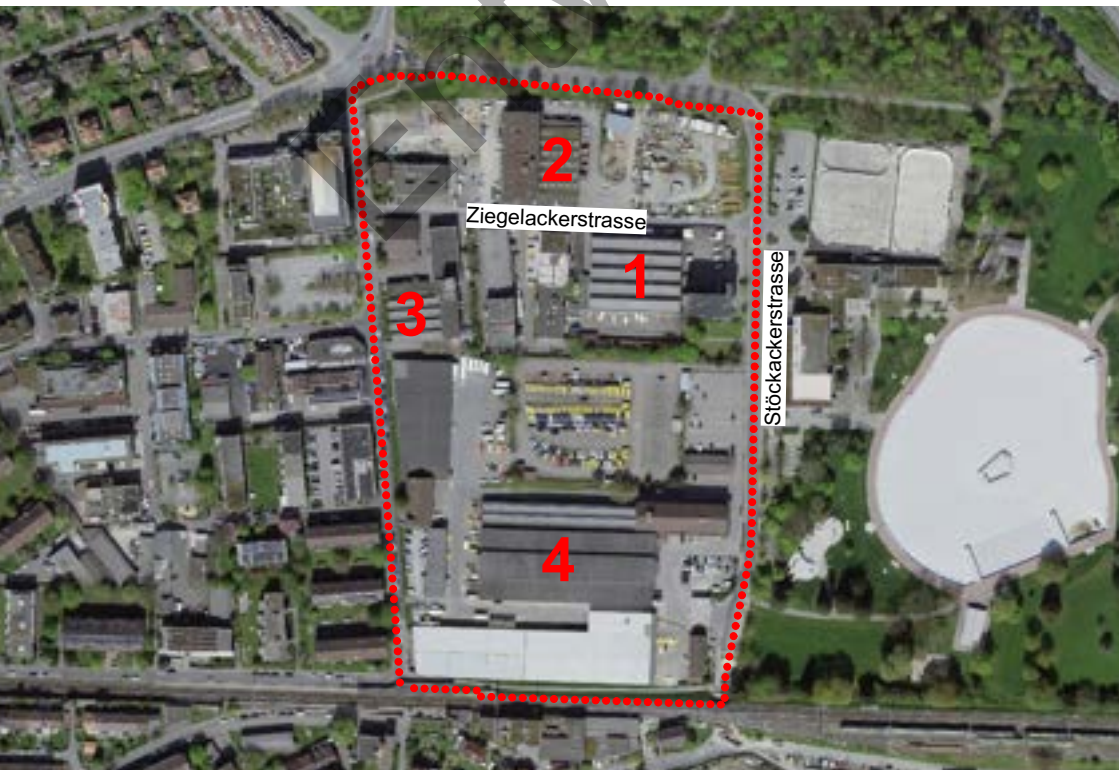
lich zu sichern, legt die ÜO einen Freihaltebereich fest. Der Stadtbach soll dort als möglichst naturnaher Lebensraum für eine vielfältige Tier- und Pflanzenwelt ausgestaltet werden.

Klimaanpassungsmassnahmen

Die ÜO schreibt verschiedene Massnahmen vor, um das Areal an die steigenden Temperaturen und an zunehmende Starkregenereignisse anzupassen. Innenhöfe sind beispielsweise so zu gestalten, dass sie ausreichend durchlüftet werden. Fensterarme Fassaden und ein Teil der Dächer müssen begrünt werden. Das Regenwasser soll soweit möglich vor Ort versickern und verdunsten können. Die Flächenversiegelung ist entsprechend auf ein Minimum zu beschränken. Auch Parkplätze müssen grundsätzlich versickerungsfähig erstellt werden.

..... Perimeter Überbauungsordnung

- 1 GMB-Halle
- 2 Loeb-Halle
- 3 Schwab-Halle
- 4 Posthalle



Mehrere Gebäude bleiben erhalten

Die GMB-Halle mit angegliedertem Wohnhochhaus an der Ziegelackerstrasse 7 ist im Bauinventar als erhaltenswertes Gebäude verzeichnet. Während die Konstruktionshalle gemäss Masterplan erhalten bleibt, soll das angegliederte Wohnhochhaus durch einen gestalterisch gleichwertigen Neubau ersetzt werden. Vorgeesehen ist, dass weitere baulich wertvolle und identitätsstiftende Gebäude – beispielsweise die Posthalle, die Loeb-Halle und die Schwab-Halle – erhalten bleiben. Allfällige Ersatzbauten müssen gemäss ÜO eine gleichwertige architektonische Qualität aufweisen und dürfen über kein höheres Nutzungsmass verfügen.

Begleitgremium stellt Qualität sicher

Die konkreten Nutzungen und Bauvorhaben auf dem Areal sind noch nicht definiert. Die ÜO lässt diesbezüglich bewusst Spielraum offen, um gute Lösungen mit geeigneten Nutzungen umsetzen zu können. Um die städtebauliche Qualität sicherzustellen, verlangt die ÜO die Schaffung eines Begleitgremiums, das beurteilen wird, ob die verschiedenen Bauvorhaben mit dem Masterplan vereinbar sind. Das Begleitgremium besteht aus Vertretungen der Grundeigentümerinnen und der Stadt Bern sowie aus externen Fachpersonen. Es kann mit weiteren Personen wie beispielsweise Quartiervertretungen ergänzt werden. Für die Entwicklung einiger Baubereiche sind zudem qualitätssichernde Verfahren wie die Ausschreibung eines Architekturwettbewerbs vorgeschrieben.

Planungsmehrwertabgabe

Steigt der Verkehrswert einer Landfläche aufgrund einer raumplanerischen Massnahme wie beispielsweise einer Um- oder Aufzoning, so hat die Grundeigentümerschaft eine sogenannte Planungsmehrwertabgabe an das Gemeinwesen zu entrichten. Die Parzellen auf dem Areal Weyermannshaus West befinden sich entweder im Eigentum der Post Immobilien AG oder der Burgergemeinde Bern. Beide würden bei einer Überbauung oder Veräusserung des Landes abgabepflichtig. Bei einer maximalen Ausschöpfung des Nutzungsmasses oder einem Verkauf der Grundstücke betrüge die Planungsmehrwertabgabe für das Areal rund 13,9 Millionen Franken.

Mitwirkung, Vorprüfung und Auflage

Die öffentliche Mitwirkung fand von Juli bis September 2019 statt. Im Rahmen der Vorprüfung forderte das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) verschiedene Präzisierungen und Änderungen an den Überbauungsvorschriften, worauf der Gemeinderat die Planung überarbeitete. Das AGR zeigte sich mit den vorgenommenen Anpassungen einverstanden und bestätigte, dass die Planungsvorlage ohne erneute Vorprüfung öffentlich aufgelegt werden kann. Bei der öffentlichen Auflage von Januar bis Februar 2025 gingen sechs Einsprachen ein. Sofern die Stimmberechtigten die Vorlage annehmen, wird das AGR im Rahmen des Genehmigungsverfahrens über die noch hängigen Einsprachen befinden.

Klimaschutz und Nachhaltigkeit

Die Überbauungsordnung Weyermannshaus West ermöglicht eine hohe Verdichtung des Areals. Siedlungsentwicklungen nach innen sind in der Regel ressourcenschonender als das Bauen in Gebieten, die kaum erschlossen sind. Zudem sieht die ÜO den Erhalt zahlreicher Bestandesbauten und eine Orientierung an der aktuellen Bebauungsstruktur vor, was sich positiv auf die Reduktion grauer Energie auswirkt. Die Vorgaben betreffend Anschluss an ein Fernwärmenetz ermöglichen eine klimaschonende Beheizung der Gebäude. Mit der Beschränkung der Anzahl Parkplätze wird das Quartier verkehrsarm gehalten. Sämtliche Vorgaben führen dazu, dass die Vorlage als vereinbar mit den Zielen des städtischen Klimareglements beurteilt werden kann.

Entwurf

Überbauungsplan



Legende

Festlegungen

	Wirkungsbereich
	Baulinie
	Teilbaubereichsgrenze
	Möglichkeitsraum
	Bereich für Passerellenbauten
	Bereich für vorspringende Gebäudeteile
	Bestandesgebäude zu erhalten
	Gebäude erhaltenswert
	Quartierplatz / Platz
	Basisschliessung
	Detailschliessung
	Hauszufahrt
	Begegnungsbereich inklusive Zugänge
	Privater Aussenraum
	Grünfläche
	Bereich für grössere Spielfläche gem. Art. 15 BauG und Art. 46 BauV
	Ersatzstandort für geschützte Hecke
	Bereich für öffentliche Nutzungen "Quartierspielplatz"
	Freihaltebereich Stadtbach
	Korridor für Werkleitungen
	Mischabwasserkanal
	Bereich für Einfahrt Anlieferungen (A)
	Bereich für Ein- / Ausfahrt Tiefgarage (T)
	Bereich für Quartiersentsorgungsstelle unterirdisch
	Bereich für Hauskehricht-Sammelstelle unterirdisch
	Bereich für unterirdische Bauten inklusive Tiefgarage
	Bereich für Zugang zur Personenunterführung
	Koordinate
	Bemassung

Hinweise

	Wildhecke bestehend
	Strassenführung (Drittprojekt)
	Businfrastruktur (Drittprojekt)
	Spielplatz (Drittprojekt)
	Kontrollmass

X	
▼	H. max.
▽	H. max.
+	xxx.xx
X.0	▼ H. max.

A.I	
▼	577.00
▽	570.75
+	547.00
A.I.1	▼ 573.70
A.II	
▼	554.35
▽	546.40
+	595.40
A.II.1	▼ 595.40
A.II.2	▼ 556.85

A.III	
▼	558.50
▽	546.00

B.I	
▼	577.40
▽	577.05
+	547.40
B.II	
▼	558.10
▽	547.60
B.III	
▼	595.60
▽	547.60
B.IV	
▼	584.60
▽	577.10
+	547.60
B.V	
▼	571.60
▽	547.60
B.VI	
▼	554.00
▽	546.60
+	552.00
B.VI.1	▼ 552.00
B.VII	
▼	549.00
+	547.60

C.I	
▼	569.25
▽	565.25
+	547.40
C.II	
▼	583.00
▽	573.90
+	546.00
C.III	
▼	568.20
▽	560.60
+	545.20
C.IV	
▼	575.00
▽	571.70
+	545.00

Bezeichnung Baubereich

Höchster Punkt der Dachkonstruktion m ü. M.
Höhenkote m ü. M. Vollgeschoss
Höhenkote m ü. M. massgebendes Terrain
Teilbaubereichsbezeichnung / Höchster Punkt der Dachkonstruktion m ü. M. des Teilbaubereichs

D.I	
▼	555.60
+	546.60
D.II	
▼	555.80
+	545.90
D.III	
▼	582.80
▽	573.00
+	545.80
D.IV	
▼	570.60
▽	564.45
+	545.60
D.V	
▼	575.60
▽	572.30
+	545.60
D.VI	
▼	559.00
+	546.60
D.VII	
▼	603.60
+	546.60

E.I	
▼	576.40
▽	573.10
+	546.40
E.II	
▼	595.90
▽	588.35
+	545.90
E.II.1	▼ 595.90
E.III	
▼	551.90
+	545.90
E.IV	
▼	582.60
▽	572.30
+	545.60

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 Der Nutzungszonenplan vom 8. Juni 1975, der Bauklassenplan vom 6. Dezember 1987 und die Überbauungsordnung Baulinienplan vom 10. Februar 2021 werden im Wirkungsbereich der vorliegenden Überbauungsordnung aufgehoben. Der Lärmempfindlichkeitsstufenplan vom 30. November 1995 wird geändert.
- ³ Die Überbauungsordnung geht der baurechtlichen Grundordnung vor. Enthalten die Überbauungsvorschriften keine Regelung, gelten die Vorschriften der Bauordnung der Stadt Bern vom 24. September 2006¹ (Stand 28. März 2024).

2. Abschnitt: Bauten und Nutzungen

Artikel 2 Art der Nutzung

- ¹ In den einzelnen Baubereichen oder Teilbaubereichen sind unter Vorbehalt der nachfolgenden Absätze alle Nutzungen zulässig, die mit der Empfindlichkeitsstufe ES III vereinbar sind.
- ² In den ersten Vollgeschossen sind im ganzen Wirkungsbereich insgesamt mindestens 50 % der Geschossfläche (GF) für Nichtwohnnutzungen sowie für Wohn-Nebenräume, Abstellplätze für Fahrzeuge und technische Infrastruktureinrichtungen vorbehalten. Im ganzen Wirkungsbereich sind insgesamt mindestens 10 % der oberirdischen Geschossfläche (GFo) für Nichtwohnnutzungen vorbehalten.
- ³ Artikel 16a BO (Stand 28. März 2024) kommt im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung nicht zur Anwendung.
- ⁴ Im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist maximal eine grössere Detailhandelseinrichtung mit einer Verkaufsfläche zwischen 1000 und maximal 2000 m² GF zulässig, wobei diese nicht im Baubereich D.VI realisiert werden darf.
- ⁵ Im Baubereich A.III sind Wohnnutzungen und vergleichbar empfindliche Nutzungen nicht zulässig.
- ⁶ Im Baubereich D.VI sind nur Nutzungen gemäss Artikel 23 BO (Stand 28. März 2024) zulässig.
- ⁷ Im Bereich für öffentliche Nutzungen «Quartierspielplatz» sind alle Arten von Spiel und Aufenthalt sowie soziokulturellen Aktivitäten inkl. Nebennutzungen zulässig.
- ⁸ Der Bereich für öffentliche Nutzungen «Grünraum» dient der Bevölkerung als Begegnungs-, Erholungs- und Rückzugsort.

Artikel 3 Mass der Nutzung

- ¹ Für die einzelnen Bau- und Teilbaubereiche gelten die im Plan eingetragenen höchsten Punkte der Dachkonstruktion und des massgebenden Terrains sowie die im Plan eingetragenen Höhenkoten für Vollgeschosse.
- ² In den Baubereichen A, B und C dürfen insgesamt maximal 96 000 m² GFo realisiert werden, in den Baubereichen D und E insgesamt maximal 79 500 m² GFo.

¹ BO; SSSB 721.1

Artikel 4 Baulinien, Baubereiche und Bauweise

- 1 Die Baulinien begrenzen einen Baubereich. Sie gehen den allgemeinen Abstandsvorschriften vor.
- 2 Teilbaubereichsgrenzen trennen Teilbaubereiche mit unterschiedlichen Festlegungen.
- 3 Vorspringende Gebäudeteile bis zu einer Tiefe von 2,50 m auf maximal zwei Dritteln des zugehörigen Fassadenabschnitts sind über die Baulinien hinaus zulässig. In den im Plan bezeichneten Bereichen für vorspringende Gebäudeteile sind sie auf der gesamten Länge des zugehörigen Fassadenabschnitts zulässig.
- 4 Innerhalb der im Überbauungsplan bezeichneten Bereiche sind Passerellenbauten bis zu einer Breite von maximal 10 m und einer Höhe von maximal 6 m zulässig. Die Passerellen dienen der Erschliessung (Verkehrsflächen) und dem Aufenthalt.
- 5 Die lichte Höhe über den Verkehrsflächen muss mindestens 4,50 m betragen.
- 6 In den im Plan bezeichneten Bereichen für Möglichkeitsräume sind ein- oder zweigeschossige vorspringende geschlossene Gebäudeteile und Anbauten über die Baulinie hinaus zulässig.
- 7 Unterirdische Bauten sind auf der ganzen Fassadenlänge über die Baulinie hinaus bis zu einer Breite von 6 m zulässig, sofern sie nicht in die Detailschliessung ragen oder Baumpflanzungen verunmöglichen. Zusätzlich ist je eine unterirdische Verbindung der Baubereiche A.I, A.II und B.II sowie der Baubereiche D.III, D.IV, D.V und D.VI zulässig, sofern dadurch die Pflanzung von Bäumen nach Artikel 8 Absatz 5 nicht verunmöglicht wird.
- 8 In den Baubereichen C.III und C.IV sind insgesamt zwei separate nicht zusammengebaute Gebäude zu erstellen mit einem Durchgang dazwischen von mindestens 5 m Breite.
- 9 Für die Erschliessung des Baubereichs B.III und der Baubereiche C.II und C.III sind aussenliegende Erschliessungen (Erschliessungstürme) mit einer Grundfläche von maximal 40 m² respektive 65 m² und einer Höhe von maximal 48 m respektive 29 m ausserhalb der Baubereiche zulässig. Sofern eine aussenliegende Erschliessung in der Grünfläche zwischen den Baubereichen C.II und C.III zu liegen kommt, ist sie auf das funktionale Minimum zu beschränken. Im Baubereich B.III ist zudem ab dem 4. Vollgeschoss bzw. oberhalb des Bestandesgebäudes eine aussenliegende Erschliessung (Laubengang) bis 3,50 m über die Baulinien hinaus zulässig.
- 10 Der Baubereich B.IV darf – unter Beibehaltung seiner Aussenmasse – innerhalb des Baubereichs B.II um maximal 5 m in östlicher oder westlicher Richtung verschoben werden.
- 11 Fahrradabstellplätze in offenen und geschlossenen Anlagen (Bikesafes) sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig (ausser im Bereich der grösseren Spielfläche), sofern sie nicht die Qualität der Spielplatz- und Aufenthaltsflächen beeinträchtigen. Das Mass für überdachte Veloabstellplätze richtet sich nach Artikel 35 BO. Die Grundfläche von geschlossenen Anlagen beträgt maximal 75 m², die Höhe maximal 25 m.
- 12 Im Baubereich A.III ist die Zugänglichkeit zur Bahnanlage dauerhaft sicherzustellen (Bauwerksüberwachung).

Artikel 5 Höhen und Geschosse

- 1 Bis zu der im Plan eingetragenen Höhenkote für Vollgeschosse (gemessen inkl. Brüstung und Absturzsicherung auf der Dachfläche) sind Vollgeschosse zulässig. Darüber sind bis zum festgelegten höchsten Punkt der Dachkonstruktion bewohnte und unbewohnte Aufbauten zulässig, deren Fussabdruck maximal bis zu einem Drittel der GF des letzten darunterliegenden Vollgeschosses betragen darf. Sofern keine Höhenkoten für Vollgeschosse angegeben werden, dürfen alle Geschosse bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion als Vollgeschoss ausgebildet werden.

- 2 Oberhalb von 30 m Gesamthöhe sind Aufbauten nur innerhalb der vorgegebenen Silhouette (Schräge 45 °) gemäss Schema «Gebäudehöhe und Aufbauten ab 30 m» zulässig. Sofern nicht ein Standardbrandschutzkonzept zur Anwendung kommt, ist für Aufbauten oberhalb von 30 m Gesamthöhe vor dem Baubewilligungsverfahren mit der zuständigen Brandschutzbehörde ein objektspezifisches Brandschutzkonzept abzustimmen.
- 3 Die lichte Höhe der Vollgeschosse beträgt in den einzelnen Baubereichen (inkl. Teilbaubereiche) mindestens (siehe auch hinweisendes Schema Geschosshöhen):

Baubereiche	Lichte Höhe
A.I, B.I, B.IV, C.I, C.II, C.IV, D.V, E.I, E.IV	– 1. und 2. Vollgeschoss zusammengerechnet: 8,00 m (exkl. Deckenstärke)
A.II, B.III, D.VII, E.II	– 1. Vollgeschoss: 5,00 m – 2. bis 4. Vollgeschoss: 3,00 m
C.III, D.III, D.IV	– 1. Vollgeschoss: 5,00 m – Weitere Vollgeschosse: 3,00 m

- 4 Der Einbau von Galerien sowie heruntergehängte Decken für Installationen, Akustik etc. sind zulässig. Bei Terrainversprüngen innerhalb der Baubereiche muss die vorgeschriebene lichte Höhe im 1. Vollgeschoss nicht durchgehend eingehalten werden (siehe hinweisendes Schema Geschosshöhen). Sie gilt mindestens dort, wo die EG-Kote um weniger als 50 cm vom massgebenden Terrain abweicht.

3. Abschnitt: Gestaltung der Bauten

Artikel 6 Allgemeine Gestaltungsgrundsätze

- 1 Bei einer etappenweisen Realisierung der Baubereiche sind die wesentlichen Gestaltungsmerkmale, insbesondere Bautypologie, Material und Farbe der einzelnen Bauten und Etappen aufeinander abzustimmen. Sie müssen sich in die Gesamtüberbauung einfügen.
- 2 Zur Sicherung der städtebaulichen Qualität und zur Beurteilung der Vereinbarkeit mit der Idee der Planung des Masterplans zur Arealentwicklung Weyermannshaus West (Stand 3. März 2022) wird ein Begleitgremium geschaffen. Das Begleitgremium berät die Planungsbehörde, die Grundeigentümerschaft und Gremien qualitätssichernder Verfahren in der Umsetzung der einzelnen Bauvorhaben inkl. Aussenraum.
- 3 Für die Baubereiche A.II, B.III, D.VII und E.II muss ein qualitätssicherndes Verfahren gemäss Artikel 99a Bauverordnung vom 6. März 1985² (Stand 1. März 2024) durchgeführt werden.
- 4 Von den gesetzlichen Beschattungswerten darf innerhalb des Wirkungsbereichs aus städtebaulichen Gründen abgewichen werden (zentralörtliche Lage). Zulässig ist eine Verdoppelung der Werte gemäss Artikel 22 Absatz 3 BauV (Stand 1. Mai 2024). In Bereichen, die stärker von Beschattung betroffen sind, ist Wohnnutzung gestattet, sofern die betroffenen Räume nachweislich durch Fenster belichtet werden, die nicht von einer höheren Beschattung betroffen sind.
- 5 In Innenhöfen ist eine ausreichende Durchlüftung sicherzustellen.
- 6 Im Bereich für öffentliche Nutzungen «Grünraum» ist die Erstellung der für die Nutzung als Begegnungs-, Erholungs- und Rückzugsort notwendigen Erschliessung und Möblierung zulässig.
- 7 Bei der Materialwahl der Fassaden ist dem Vogelschutz Rechnung zu tragen.

2 BauV; BSG 721.1

- ⁸ Bei Fassaden mit einer Fensterfläche von unter 10 % ist – sofern technisch möglich und sinnvoll – eine bodengebundene, vertikale Begrünung vorzusehen. Rankhilfen dürfen ausserhalb der Baubereiche angebracht werden.

Artikel 7 Dachgestaltung

- ¹ Für Hauptgebäude, An- und Aufbauten sind flache und geneigte Dächer zulässig.
- ² Die Flachdächer von Neubauten sind benutzbar und zugänglich zu gestalten sowie mit einer extensiven oder intensiven Dachbegrünung und mit Substrat in unterschiedlicher Zusammensetzung und in variierender Stärke (mindestens 10 cm) zu versehen, soweit sie nicht für technisch bedingte Dachaufbauten genutzt werden. Anlagen zur Energiegewinnung sind mit einer Dachbegrünung zu kombinieren.
- ³ Die Flachdächer von Neubauten sind mit einem Retentionsvolumen und einer Abflussverzögerung auszustatten. Die Dachgestaltung ist auf die wechselfeuchten Bedingungen auszurichten.

4. Abschnitt: Aussenraum

Artikel 8 Umgebungsgestaltung und Typologie der Aussenräume

- ¹ Es sind räumlich unterschiedliche und nutzungs offene Aussenräume zu schaffen. Die Gestaltung und Ausstattung der Aussenräume muss in Kombination mit den Erschliessungsanlagen auf die angrenzenden Nutzungen der ersten Vollgeschosse abgestimmt sein. Die Aussenräume sind mit naturräumlichen Elementen so auszugestalten, dass sie eine eigenständige Weg-Gassen-Platz-Struktur im gesamten Areal bilden.
- ² An dem im Plan bezeichneten Platz 3 ist ein Quartierplatz zu realisieren und zu erhalten. Der Quartierplatz dient als Begegnungsort für die Quartierbevölkerung und als Kulturveranstaltungs-ort und darf nicht eingefriedet werden. Die weiteren Plätze im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung dienen dem Aufenthalt, dem Spiel und der Erschliessung. Die Erstellung der hierfür notwendigen Anlagen, Möblierung und Bepflanzung ist zulässig.
- ³ Auf den Plätzen und im Begegnungsbereich sind provisorische Bauten und alle Arten von befristeten Nutzungen bis zu einer Dauer von maximal 5 Jahren zulässig, wobei das Begleitgremium gemäss Artikel 6 Absatz 2 für Nutzungen von über sechs Monaten vorgängig zuzustimmen hat. Die Grundfläche von provisorischen Bauten beträgt maximal 500 m², die Höhe maximal 25 m.
- ⁴ Die Grünfläche dient dem Spiel und Aufenthalt. Dauerhafte oberirdische Bauten dürfen nicht erstellt werden (vorbehältlich Artikel 4 Absatz 9, Satz 2). Der private Aussenraum dient dem Aufenthalt der Bewohnenden und ist als Garten mit Einfriedung im Sinne von Artikel 11 BO zu gestalten. Im Bereich für Zugang zur Personenunterführung ist eine überdachte Rampe vorgesehen.
- ⁵ Im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist mindestens die nachfolgende Anzahl Bäume zu pflanzen. Die Pflanzungen werden als Ersatzpflanzungen gemäss Artikel 5 Baumschutzreglement der Stadt Bern vom 7. Juni 1998³ angerechnet. Die Standorte für die Neupflanzungen sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.
 - a. Auf den bezeichneten Plätzen sind mindestens die folgenden standortgerechten Bäume zu pflanzen:
 - 1: 8 mittel- bis grosskronige Bäume. 2: 3 mittel- bis grosskronige Bäume. 3: 6 mittel- bis grosskronige Bäume. 4: 12 mittel- bis grosskronige Bäume.

³ BSchR; SSSB 733.1

- b. In den weiteren Aussenräumen – das heisst Begegnungsbereiche, Innenhöfe, Grünflächen und weitere Plätze – sind insgesamt mindestens 50 standortgerechte Bäume zu pflanzen, davon mindestens 30 mittel- bis grosskronige.
 - c. Die Innenhöfe der Gebäude sind angemessen zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
- 6 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 1,50 m (inklusive allfällige Rigolen-Schicht) für vegetationsfähiges Substrat vorzusehen sowie die ausreichende Wasserversorgung der Vegetation sicherzustellen.
- 7 Bis spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der einzelnen Gebäude (Vollendung der Bauarbeiten gemäss Artikel 47a Absatz 1 Baubewilligungsdekret vom 22. März 1994⁴) sind die angrenzende Umgebungsgestaltung inkl. Pflanzungen sowie die Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze (vgl. Artikel 9) umzusetzen. In begründeten Fällen kann von dieser Frist abgewichen werden. Der Perimeter für die je Gebäude zu realisierende Umgebungsgestaltung wird durch das Begleitgremium gemäss Artikel 6 Absatz 2 festgelegt.

Artikel 9 Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze und grössere Spielfläche

- 1 Der Nachweis der erforderlichen Mindestflächen für Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze gemäss Artikel 15 Baugesetz vom 9. Juni 1985⁵ (Stand 1. April 2024) und Artikel 44 ff. BauV (Stand 1. Mai 2024) hat für jedes Baugesuch separat zu erfolgen. Die einzelnen Flächen dürfen grundsätzlich nur je einmal angerechnet werden.
- 2 An dem im Plan bezeichneten Ort ist eine zusammenhängende grössere Spielfläche mit einer Mindestfläche von 600 m² zu realisieren und zu erhalten. Die grössere Spielfläche ist spätestens ein Jahr nach Erstbezug der ersten 20 Familienwohnungen fertig zu stellen. Sofern dies aufgrund der etappierten Umsetzung der Arealentwicklung sinnvoll ist, kann die grössere Spielfläche durch ein befristetes Provisorium (erforderliche Grösse gemäss Artikel 46 Absatz 2 BauV) an einem anderen Ort innerhalb des Wirkungsbereichs realisiert werden, bis sie an dem im Überbauungsplan festgelegten Ort umgesetzt wird.

Artikel 10 Versickerung

- 1 Die Flächenversiegelung ist auf das funktional und betrieblich notwendige Minimum zu beschränken. Parkplätze (ausgenommen hindernisfrei auszugestaltende Parkplätze) sind zu begrünen.
- 2 Das im Wirkungsbereich anfallende Regenwasser ist vollständig innerhalb des Wirkungsbereichs zu verdunsten, zurückzuhalten oder zu versickern. Falls aus geologischen Gründen, aufgrund von bestehenden Unterniveaubauten und Hochbauten oder aus Gründen von vorhandenen Altlasten eine Versickerung nicht möglich ist, ist eine äquivalente Retention des Oberflächenwassers und verzögerte Ableitung in die Regenabwasserkanalisation vorzusehen.

Artikel 11 Biodiversität und Naturschutzobjekt

- 1 Mindestens 15 % des Wirkungsbereichs der Überbauungsordnung sind als naturnaher Lebensraum auszugestalten und fachgerecht zu pflegen. Für die Ausgestaltung und Pflege gilt der «Schlüssel zur Anrechenbarkeit naturnaher Lebensräume» aus dem «Handbuch und Ratgeber Biodiversität in der Stadt Bern» (Stand Mai 2014). Die naturnahen Lebensräume müssen so

⁴ BewD; BSG 725.1

⁵ BauG; BSG 721.0

angelegt werden, dass die ökologische Vernetzung mit der Nachbarschaft sichergestellt werden kann. Bei jeder Bauetappe ist die Lebensraum-Bilanz naturnaher Lebensräume und die ökologische Vernetzung im gesamten Areal nachzuweisen.

- 2 Invasive Neophyten sind dauerhaft und fachgerecht gemäss den Angaben von Stadtgrün Bern zu entfernen und zu entsorgen. Die Pflanzung invasiver Neophyten ist nicht zulässig.
- 3 Die zu rodende Wildhecke auf der Parzelle Gbbl-Nr. 6/2940 (südlich des Gebäudes Ziegelackerstrasse 7c) mit einer Fläche von 400 m² muss qualitativ gleichwertig und quantitativ mit einem Faktor von 1,25 innerhalb der im Überbauungsplan bezeichneten Bereiche ersetzt werden.
- 4 Der im Überbauungsplan festgelegte Freihaltebereich Stadtbach dient der Freihaltung des Raums zur Öffnung und Umlegung des Stadtbachs im Sinne eines Gewässerentwicklungsraums. Er ist möglichst als naturnaher Lebensraum (für eine vielfältige Tier- und Pflanzenwelt) auszugestalten. Die Zugänglichkeit für den Unterhalt des Stadtbachs ist sicherzustellen.

5. Abschnitt: Erschliessung und Umwelt

Artikel 12 Erschliessungsanlagen

- 1 Es sind die im Überbauungsplan festgelegten Erschliessungsanlagen zu erhalten, umzugestalten oder zu erstellen.
- 2 Der Begegnungsbereich inklusive Zugänge dient der Begegnung, dem Aufenthalt sowie dem Fuss- und Veloverkehr und soweit zulässig dem motorisierten Individualverkehr inkl. Vorfahrten, Anlieferungen etc. Bestehende Rampen zur Erschliessung von Einstellhallen und Lager-/Gewerberäumen dürfen erneuert und den Bedürfnissen entsprechend verbreitert resp. verlängert werden.
- 3 Sämtliche Erschliessungsanlagen, die dem Motorfahrzeugverkehr dienen, sind mindestens so zu dimensionieren und zu betreiben, dass eine Durchfahrt eines Lastenzuges oder Lastwagens jederzeit geometrisch möglich ist (Schleppkurven gemäss VSS Norm SN 640 271a «Kontrolle der Befahrbarkeit» (Version 2019)), die erforderlichen Flächen für die Feuerwehr jederzeit zur Verfügung stehen (gemäss FKS-Richtlinie für Feuerwehruzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen (Version 2015)) und die erforderlichen Sichtweiten (gemäss VSS Norm SN 640 273a «Sichtverhältnisse in Knoten in einer Ebene» (Version 2019)) eingehalten werden.
- 4 Die Erschliessung der einzelnen Baubereiche und Bauten (bestehend und neu) muss in jeder Etappe gewährleistet sein. Die Erschliessungsanlagen und die Werkleitungen werden vor oder gleichzeitig mit der Realisierung des angrenzenden Baubereichs dimensioniert und erstellt, mindestens soweit sie für die Erschliessung des Baubereichs und die bestehende und die nach Überbauungsordnung geplante Überbauung notwendig sind.

Artikel 13 Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder

- 1 Pro Wohneinheit beträgt die Bandbreite 0 bis 0,35 Abstellplätze für Motorfahrzeuge. Pro 100 m² GfO für Arbeitsnutzung beträgt die Bandbreite 0 bis 0,85 Abstellplätze für Motorfahrzeuge. Dabei ist jeweils mindestens eine minimale Anzahl Abstellplätze gemäss Artikel 54a Absatz 3 BauV zu erstellen. Insgesamt dürfen im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung maximal 95 Abstellplätze oberirdisch neu erstellt werden. Oberirdische Parkplätze sind zulässig im Begegnungsbereich und entlang der Detailerschliessung.
- 2 Sofern in einer Bauetappe nicht alle zulässigen Abstellplätze realisiert werden, können sie in einer anderen Bauetappe bewilligt oder vorgängig für eine nachfolgende Überbauung realisiert werden. Hierzu muss die Grundeigentümerschaft vorgängig die Übertragung auf ein anderes Grundstück vereinbart und im Grundbuch eingetragen haben.

- 3 Mindestens 10 % der oberirdischen Abstellplätze sind für Carsharing zu reservieren. Die Infrastrukturen für Elektrofahrzeuge sind vorzusehen.
- 4 Bei Wohnnutzungen sind für Wohnungen mit weniger als 3 1/2 Zimmer pro Zimmer mindestens ein privater Fahrradabstellplatz und für Wohnungen mit 3 1/2 und mehr Zimmern pro Zimmer mindestens 1,5 Fahrradabstellplätze vorzusehen.
- 5 Für die Anzahl Fahrradabstellplätze zur Nichtwohnnutzung gilt die VSS Norm SN 640 065 «Parkieren – Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen» (Version 2019).
- 6 Die Fahrradabstellplätze sind zeitgemäss auszurüsten und müssen in der Regel fahrend erreichbar sein.

Artikel 14 Ver- und Entsorgung

- 1 Der im Plan bezeichnete öffentliche Mischabwasserkanal gilt als Basiserschliessung. Die übrigen öffentlichen Werkleitungen gelten als Detailerschliessung.
- 2 Der Mischabwasserkanal in den Baufeldern C muss verlegt werden, sobald es die Arealentwicklung erfordert. Der im Überbauungsplan bezeichnete Korridor für Werkleitungen ist für die Verlegung von Werkleitungen vorgesehen. Müssen öffentliche Werkleitungen wegen privater Bauprojekte verlegt werden, trägt die private Bauherrschaft die daraus entstehenden Kosten unter Anrechnung der dem Gemeinwesen erwachsenden Vorteile in Bezug auf die Abflusskapazität.
- 3 Für die Entsorgung von Kehricht und Papier/Karton von Haushalten und Kleingewerbe sind Unterflursammelstellen (Hauskehricht-Sammelstelle) zu erstellen. Deren Standorte sind im Überbauungsplan bezeichnet.
- 4 Für die Entsorgung von Grüngut sowie von Kehricht und Papier/Karton aus grösseren Gewerbebetrieben sind die entsprechenden Flächen für Containerstandplätze zum Sammeln sowie zur Bereitstellung der Container zum Leeren vorzusehen. Der Bereitstellungsplatz muss für die Kehrichtabfuhr gut erreichbar sein.
- 5 An dem im Plan bezeichneten Ort ist eine unterirdische Quartierentsorgungsstelle vorzusehen.

Artikel 15 Energie

- 1 Neubauten sind unter Vorbehalt von Artikel 16 Kantonales Energiegesetz vom 15. Mai 2011⁶ (Stand 1. Januar 2023) an ein thermisches Netz anzuschliessen, sofern zum Zeitpunkt der Baueingabe eine Anschlussmöglichkeit vorhanden ist und kein unverhältnismässiger Aufwand nachgewiesen wird. Die Anschlussmöglichkeit gilt als gegeben, wenn der Anschluss technisch machbar ist.
- 2 Wenn die Voraussetzungen von Absatz 1 gegeben sind, gilt die Anschlusspflicht auch für bestehende Gebäude, deren Heizung oder zentrale Anlage zur Warmwasseraufbereitung zu wesentlichen Teilen ersetzt wird.
- 3 Die gewichtete Gesamtenergieeffizienz von Neubauten muss den kantonal vorgegebenen Grenzwert gemäss Anhang 7 Kantonale Energieverordnung vom 26. Oktober 2011⁷ um 10 % unterschreiten. Es darf eine gemeinsame gewichtete Gesamtenergieeffizienz über mehrere Gebäude respektive Baubereiche nachgewiesen werden. Wird nicht gemeinsam gerechnet, muss jeder einzelne Neubau den kantonalen Grenzwert um diesen Prozentwert unterschreiten.
- 4 Absatz 3 gilt nicht für Gebäude und Baubereiche, die mit Minergie-P oder nach SGNI (DGNB) oder als Minergie-Areal oder SNBS-Areal zertifiziert werden. Mit dem Baugesuch ist eine Planungsvereinbarung zwischen den Gesuchstellenden und der Gemeinde einzureichen, in der die Modalitäten für die Zertifizierung und Rezertifizierung festgelegt sind.

⁶ KEnG; BSG 741.1

⁷ KEnV; BSG 741.111

Artikel 16 Empfindlichkeitsstufe und Lärmschutz

- ¹ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.
- ² Zum Schutz vor übermässigem Lärm und zum Vermeiden von Lärmkonflikten sind planerische und betriebliche sowie bei Bedarf bauliche Massnahmen zu treffen und im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.
 - a. Der Warenumschlag erfolgt in der Nähe von Wohnungen grundsätzlich gebäudeintern. Anlieferung und Warenumschlag mit Lastwagen sind gebäudeextern nur zwischen 07.00 und 19.00 Uhr zulässig.
 - b. Lärmintensive Arbeiten finden in der Regel im Gebäudeinnern statt.
 - c. Sofern Gebäude mit Innenhöfen realisiert werden, sind dort haustechnische Anlagen nicht gestattet, mit Ausnahme notwendiger Sicherheitsanlagen (z. B. Entrauchung) und Zuluftfassungen für die Belüftung der Untergeschosse.
- ³ Von den in Absatz 2 aufgeführten Bestimmungen darf abgewichen werden, wenn im Baubewilligungsverfahren nachgewiesen werden kann, dass für die benachbarten Wohnnutzungen die Festlegungen der ES II erfüllt werden können (Lärmquellen ausserhalb des Wirkungsbereichs der Überbauungsordnung sind dabei nicht zu berücksichtigen). Dabei kann auch ein privates Lärmregelungsmodell zum Tragen kommen.

Artikel 17 Erschütterungen und abgestrahlter Körperschall

Der Schutz vor Erschütterungen und abgestrahltem Körperschall von der angrenzenden Bahnlinie ist zu gewährleisten.

6. Abschnitt: Schutzobjekte

Artikel 18 Baudenkmäler

- ¹ Für die Baubereiche D.VI und D.VII gilt Artikel 10b BauG.
- ² Die im Überbauungsplan eingetragenen Bestandesbauten (Bestandesgebäude zu erhalten) sind – soweit konstruktiv möglich – zu erhalten. Sanierungen und Umnutzungen der Bauten sind zulässig. Bei einem allfälligen Ersatz ist eine gleichwertige architektonische Qualität zu erzielen und das Nutzungsmass darf nicht erhöht werden.

7. Abschnitt: Weitere Bestimmungen

Artikel 19 Preisgünstiger und gemeinnütziger Wohnraum

- ¹ Mindestens ein Drittel der zusätzlichen GfO Wohnen ist als preisgünstiger Wohnraum oder durch eine gemeinnützige Trägerschaft zu erstellen und zu erhalten sowie dauerhaft in Kostenmiete zu vermieten. Der Drittel preisgünstiger oder gemeinnütziger Wohnraum ist zu jedem Zeitpunkt der Erstellung und Vermietung sicherzustellen. Die Verschiebung von preisgünstigem Wohnraum zwischen den Baubereichen im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist zulässig, solange der Drittel insgesamt sichergestellt ist.
- ² Als preisgünstiger Wohnraum gelten Wohnungen, deren Anlagekosten innerhalb der Kostenlimiten der Verordnung des BWO vom 27. Januar 2004 über die Kostenlimiten und Darlehensbeiträge für Miet- und Eigentumsobjekte^a liegen.

- ³ Als gemeinnützige Trägerschaften gelten Organisationen gemäss Artikel 37 der Verordnung über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungsverordnung, WFFV) vom 26. November 2003⁹.
- ⁴ Der preisgünstige und gemeinnützige Wohnraum und dessen Vermietung in Kostenmiete werden im Grundbuch angemerkt.
- ⁵ Kostenmiete ist gegeben, wenn bei der Kalkulation der Mietzinssumme nur die Kosten für Verzinsung von Kapital und Land bzw. Baurechtszins, Amortisationen, Abschreibungen, Rückstellungen, Verwaltung, Unterhalt, mit der Liegenschaft verbundene Lasten und öffentliche Abgaben sowie Vermietungsrisiken einfließen.
- ⁶ Während der Mietdauer und bei Wiedervermietung der Wohnungen können die Kostenmieten nach der relativen Berechnungsmethode angepasst werden. Anpassungen an die Orts- und Quartierüblichkeit sowie an Marktsteigerungen sind nicht gestattet. Gemeinnützige Wohnbauträgerschaften gemäss Artikel 37 WFFV können die Mietzinse nach Mietzinsmodellen gestalten, die im gemeinnützigen Wohnungsbau gängig sind, wenn sie die Einhaltung der Gemeinnützigkeit und Kostenmiete mit dem Bericht einer anerkannten und unabhängigen Revisionsstelle vorweisen.
- ⁷ Artikel 16b Absatz 3 BO (Stand 28. März 2024) ist im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung nicht anwendbar.

8. Abschnitt: Schlussbestimmungen

Artikel 20 Inkrafttreten

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

Hinweise

- Der Gemeinderat hat das Mobilitätskonzept «Arealentwicklung Weyermannshaus West» vom 14. Mai 2024 mit Gemeinderatsbeschluss Nr. 2024-1528 vom 18. Dezember 2024 genehmigt.
- Zwischen den Grundeigentümerinnen und der Stadt Bern ist am 10. Oktober 2024 ein Infrastrukturvertrag abgeschlossen worden.
- Es liegen Vereinbarungen zum preisgünstigen Wohnraum vom 28. November 2024 vor.
- Masterplan zur Arealentwicklung Weyermannshaus West vom 3. März 2022

⁹ WFFV; 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 aque 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 stadtrat.bern.ch/de/sitzungen.

Antrag und Abstimmungsfrage

Antrag des Stadtrats vom ...

1. xxx

2. xxx

Der Stadtratspräsident:
Tom Berger

Die Ratssekretärin:
Nadja Bischoff

Abstimmungsfrage

Wollen Sie die Vorlage «Überbauungsordnung
Weyermannshaus West» annehmen?

Entwurf

Haben Sie Fragen zur Vorlage?
Auskunft erteilt das

Stadtplanungsamt
Zieglerstrasse 62
Postfach
3001 Bern

Telefon: 031 321 70 10
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.

Entwurf