Stadt Bern
Präsidialdirektion

Stadtplanungsamt

Überbauungsordnung Warmbächliweg

Die Überbauungsordnung beinhaltet:
- Überbauungsplan mit Anhang Aussenraumkonzept mit Etappierung (eigener Plan)
- Überbauungsvorschriften

Plan Nr.	1457/1
Datum	13.03.2018
Massstab	1 : 500

Stadtplaner Mark Werren

Format	84 / 89
Software	PC / VectorWorks
Plangrundlagen	AV © Vermessungsamt der Stadt Bern / Stand 28.10.2016
KGL-Nr.	1391
Bearbeitung SPA	GNI // NKI
Datei- Pfad	O:\02_Linienprojekt\1391\Atelier\Bearbeitung_Plaene\1391_UeO_Warmbaechliweg_NKI_13122017.vwx

Genehmigungsvermerke

Vorprüfungsbericht:	1. März 2018
Öffentliche Auflage vom:	--
Publikation im Anzeiger Region Bern am:	--
Anzahl Einsprachen:	--
Einspracheverhandlung:	--
Erledigte Einsprachen:	--
Unerledigte Einsprachen:	--
Rechtsverwahrungen:	--

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM:

Namens der Stadt Bern:

Der Stadtpräsident
Alec von Graffenried

Der Stadtschreiber
Dr. Jürg Wichtermann

GENEHMIGT DURCH DAS KANTONALE AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG.

DER PLAN TRITT AM TAG DER PUBLIKATION SEINER RECHTSKRÄFTIGEN GENEHMIGUNG IN KRAFT.

Stadt Bern

Stadtplanungsamt
Zieglerstrasse 62
Postfach 3001 Bern

T 031 321 70 10
F 031 321 70 30
E stadtplanungsamt@bern.ch
www.bern.ch/stadtplanung

Überbauungsplan

Legende Überbauungsplan

Festlegungen

- Wirkungsbereich
- Baubereich
- B O2 — GFo max / H_{max} / NsA min / EG-Kote — Gesamtbaubereich B O — Maximale oberirdische Geschossfläche m² / Höchster Punkt der Dachkonstruktion m ü. M. — Mindestanteil nicht störende Arbeitsnutzung m² / Erdgeschoss-Kote m ü. M.
- B U3 — GFo max / NsA min — Gesamtbaubereich B U — Maximale oberirdische Geschossfläche m² — Mindestanteil nicht störende Arbeitsnutzung m²
- B U3a — H_{max} / EG-Kote — Teilbaubereich — Höchster Punkt der Dachkonstruktion m ü. M. — Erdgeschoss-Kote m ü. M.
- Teilbaubereichsgrenzen (Toleranz +/- 2m)
- Baulinie
- Spezialbaulinie (**G** Gestaltungsbaulinie, **UG** Gestaltungsbaulinie 1. Untergeschoss)
- Fussweg als Detailerschliessung
- Ein-/ Ausfahrtsbereich Tiefgarage (5m breit)
- Fuss-/Radweganschluss (mind. 3m breit)
- Öffentlicher Fussweganschluss
- Öffentlicher Fussweganschluss, Radfahrer erlaubt (mind. 3m breit gemäss ZPP)
- Dauersperre MIV
- Tiefgarage
- Oberirdische Parkplätze
- Halbprivater Aussenraum / Übergangsbereich
- Privater Aussenraum
- Gemeinschaftlicher Aussenraum
- Einfriedung
- 551,86 — Höhenkoten m ü. M. fertiges Terrain (Toleranz +/- 25cm)
- A1 — Koordinaten

Hinweise

- Quartierplatz gemäss ZPP
- Fläche für öffentliche Einrichtungen gemäss Art. 7 ZPP
- Anschlusspunkte Stadtbach gemäss ZPP
- Bestehendes Gebäude innerhalb Wirkungsbereich

Koordinaten gemäss Bezugrahmen LV 95

	E	N
A1	2'598'183.88	1'199'699.64
A2	2'598'205.50	1'199'674.71
A3	2'598'189.64	1'199'660.95
A4	2'598'168.02	1'199'685.88
A5	2'598'228.76	1'199'666.34
A6	2'598'271.18	1'199'617.43
A7	2'598'253.97	1'199'602.50
A8	2'598'211.55	1'199'651.41
A9	2'598'278.29	1'199'605.60
A10	2'598'316.69	1'199'561.33
A11	2'598'311.08	1'199'556.47
A12	2'598'292.89	1'199'557.64
A13	2'598'262.88	1'199'592.23
A14	2'598'252.95	1'199'564.30
A15	2'598'267.96	1'199'547.00
A16	2'598'266.05	1'199'495.13
A17	2'598'241.94	1'199'496.45
A18	2'598'225.23	1'199'540.25
A19	2'598'207.92	1'199'613.93
A20	2'598'217.75	1'199'602.60
A21	2'598'218.88	1'199'603.58
A22	2'598'244.44	1'199'574.12
A23	2'598'225.74	1'199'557.91
A24	2'598'190.36	1'199'598.70
A25	2'598'164.82	1'199'665.90
A26	2'598'180.22	1'199'648.15
A27	2'598'179.09	1'199'647.17
A28	2'598'201.37	1'199'621.49
A29	2'598'188.31	1'199'610.16
A30	2'598'166.03	1'199'635.84
A31	2'598'152.00	1'199'654.78

Überbauungsvorschriften

1. Abschnitt: Allgemeines

Art. 1 Wirkungsbereich
Die Überbauungsordnung gilt für das im Überbauungsplan umrandete Gebiet.

Art. 2 Verhältnis zur Grundordnung und andern Nutzungsplänen
Die Überbauungsordnung geht der baurechtlichen Grundordnung der Stadt Bern (Nutzungszonenplan vom 8. Juni 1975[1], Bauklassenplan vom 6. Dezember 1987[2], Lärmempfindlichkeitsstufenplan vom 30. November 1995[3] und Bauordnung vom 28. Dezember 2006[4]) vor. Enthält die Überbauungsordnung keine Regelung, gelten die Vorschriften der Grundordnung und die übergeordnete Gesetzgebung von Bund und Kanton.

2. Abschnitt: Art und Mass der Nutzung

Art. 3 Art und Mass der Nutzung
[1] Innerhalb des Wirkungsbereichs gilt ein Nutzungsmass von maximal 40'000 m² oberirdischer Geschossfläche (GFo). Von der gesamten Geschossfläche GF sind mindestens 5'000 m² und höchstens 8'000 m² für nicht störende Arbeitsnutzung (z.B. Detailhandel, Gastronomie, Freizeitnutzungen, Dienstleistungen sowie Gewerbe, Handwerk und Produktion) zu verwenden.
[2] Für die einzelnen Baubereiche gelten die im Plan eingetragenen maximalen oberirdischen Geschossflächen und minimalen Anteile der nicht störenden Arbeitsnutzungen.
[3] Die Übertragung von maximal 5 Prozent der zulässigen Nutzung eines Baubereichs auf einen anderen Baubereich ist zulässig.
[4] Im Übrigen gilt Artikel 5 der Vorschriften zum Zonenplan Warmbächliweg-Güterstrasse vom 17. Juni 2012 (ZPV Warmbächliweg).

Art. 4 Lärmempfindlichkeitsstufen
Es gilt Artikel 6 ZPV Warmbächliweg.

3. Abschnitt: Abstellplätze und Verkehrswege

Art. 5 Abstellplätze
[1] Im ganzen Wirkungsbereich dürfen maximal 225 Parkplätze erstellt werden, davon höchstens 0,5 Parkplätze pro Wohnung und höchstens 65 Parkplätze für die «übrigen Nutzungen» (gem. Art. 52 der Bauverordnung vom 6. März 1985[5]). Es dürfen keine Parkplätze Personen zu Verfügung gestellt werden, die nicht im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung wohnen oder arbeiten. Die Parkplätze für Kunden und Angestellte der übrigen Nutzungen gemäss Art. 52 BauV sind zu bewirtschaften (ab erster Minute).
[2] Mindestens 90 % der Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind in gemeinsamen Tiefgaragen zu erstellen. Davon sind mindestens 3 Parkplätze für Carsharing zu reservieren und zusätzlich mindestens drei Parkplätze für E-Mobilität auszurüsten. Es sind die nötigen Vorbereitungsmassnahmen zu treffen, die es erlauben, bei Bedarf weitere Parkplätze für E-Mobilität auszurüsten.
[3] In den im Überbauungsplan bezeichneten Bereichen dürfen oberirdische Besucherparkplätze erstellt werden.
[4] Pro Zimmer zu Wohnzwecken ist ein Fahrradabstellplatz innerhalb der Gebäude und/oder in der Nähe der Hauseingänge zu erstellen. Soweit es die topographischen und räumlichen Verhältnisse zulassen, müssen die Fahrradabstellplätze fahrend erreicht werden können. Mindestens 30 % der Fahrradabstellplätze müssen ebenerdig und öffentlich zugänglich sein, 50 % der oberirdischen Fahrradabstellplätze müssen überdeckt sein. Die Abstellplätze müssen Platz für Anhänger und Spezialvelos bieten.
[5] Gleichzeitig mit dem Baugesuch für die erste Etappe ist das generelle oder ordentliche Baugesuch für die gemeinsame Tiefgarage einzureichen.

Art. 6 Verkehrswege
[1] Folgende im Plan örtlich oder mit Anschlusspunkten festgelegten Verkehrswege müssen unter Vorbehalt von Artikel 10 Absatz 4 spätestens vor Bezug der letzten Bauetappe fertig gestellt sein:
a. Fussweg entlang des Warmbächliwegs als Detailerschliessung;
b. Fuss- und Radwegverbindungen, die mit der Fertigstellung dem Gemeingebrauch zu widmen sind.
[2] Kombinierte Fuss- und Radwege müssen eine Breite von mindestens 3 m aufweisen, getrennte eine Breite von mindestens 2 m.
[3] Die Zu- und Wegfahrt zu den gemeinsamen Tiefgaragen hat via Bahnstrasse zu erfolgen. Bis zur Fertigstellung der letzten Bauetappe, maximal während 10 Jahren, kann eine provisorische Zufahrt über den Warmbächliweg via Tiefgarage im Baubereich B U3 erstellt und genutzt werden. Vor Bezug der letzten Bauetappe muss die Durchfahrt von der Besuchereinstellhalle im Baubereich B U3 zu den gemeinsamen Tiefgaragen aufgehoben werden.
[4] Die Ein- und Ausfahrt zu den Tiefgaragen und zur Anlieferung ist in dem im Plan bezeichneten Bereich zu erstellen.
[5] Die Zufahrt zu den acht oberirdischen Besucherparkplätzen beim Baubereich B O3 kann von der Güterstrasse her erfolgen.
[6] Die Anlieferung für die Baubereiche B O2 und B O3 erfolgt über die Tiefgarage. Die Anlieferung für den Baubereich B U3 kann über den Warmbächliweg erfolgen.
[7] In begründeten Ausnahmefällen (z.B. Umzug, Lieferung grösserer Anlagen etc.) kann die Anlieferung über den Arealhof erfolgen, dieser ist ansonsten für Motorfahrzeuge zu sperren.

4. Abschnitt:Gestaltung

Art. 7 Baulinien, Baubereiche
[1] Die Baulinien begrenzen einen Baubereich. Sie gehen den allgemeinen Abstandsvorschriften vor.
[2] Teilbaubereichsgrenzen unterteilen Baubereiche in Teilbaubereiche mit unterschiedlichen Festlegungen.
[3] Gestaltungsbaulinien definieren die Gebäudeflucht, an die gebaut werden muss.
[4] Die UG-Baulinie beim Baubereich B U3 definiert die Gebäudeflucht, an die mindestens das erste Untergeschoss des Baukörpers gebaut werden muss. Anstelle einer durchgehenden Fassade darf auch eine Arkade erstellt werden.
[5] Überdeckte Fahrradabstellplätze sowie unterirdische Bauten sind ausserhalb der Baubereiche und im Grenzabstandsbereich gemäss Artikel 8 Absatz 5 ZPV Warmbächliweg zulässig. Im Grenzabstandsbereich darf die Überdachung der Fahrradabstellplätze eine Gesamthöhe von 3 m nicht überschreiten und muss einen Grenzabstand von mindestens 3 m einhalten. Für den Grenzabstand von unterirdischen Bauten gilt Artikel 37 Absatz 4 BO.

Art. 8 Massgebendes Terrain, Höhen, Geschosse
[1] Das massgebende Terrain für die einzelnen Baubereiche entspricht den im Überbauungsplan festgelegten EG-Koten. Artikel 29 BO ist nicht anwendbar.
[2] Die höchsten Punkte der Dachkonstruktionen dürfen die im Überbauungsplan für die einzelnen Baubereiche bzw. Teilbaubereiche eingetragenen Masse in m ü. M. nicht überschreiten. Vorbehalten bleiben die Beschattungstoleranzen nach Art. 22 BauV. Bei den Baubereichen B O1 und B O2 darf die Höhe nur insoweit ausgeschöpft werden, als nachgewiesen werden kann, dass die Geruchsimmissionen bei den Wohn- und Schlafräumen und den zu den Wohnungen gehörenden Aussenräumen nicht übermässig sind. Bis zu einer Kote von 575 m ü. M. gilt der Nachweis als erbracht (Art. 6 Abs. 5 ZPV Warmbächliweg).
[3] Die für die einzelnen Bau- oder Teilbaubereiche festgelegten Geschosshöhen OK_{EG} bezeichnen die einzuhaltende Oberkante des fertigen Bodens des Erdgeschosses der Wohnnutzungen und sind mit einer Toleranz von + 50 cm über die ganzen Bau- oder Teilbaubereiche einzuhalten.
[4] Die Geschosszahl ist nicht beschränkt.

Art. 9 Gestaltung der Bauten
[1] Die wesentlichen Gestaltungsmerkmale der Baubereiche, insbesondere Farbe und Material, sind aufeinander abzustimmen.
[2] Photovoltaik-Fassadenmodule sind zulässig, soweit die Fassadenfarben und die Farbe der Module aufeinander abgestimmt werden.
[3] In den Baubereichen B O1 und B O3 ist an der südwestlichen Gestaltungsbaulinie zum Arealhof ein überhohes Erdgeschoss zu errichten (lichte Raumhöhe mind. 3,5 m). Dieses muss nicht über die gesamte Gebäudetiefe gehen.
[4] Im Baubereich B O2 ist an der südwestlichen Gestaltungsbaulinie das Volumen plastisch so zu gliedern, dass oberhalb von 566.00 m.ü.M. 40 Prozent der Fassadenfläche mindestens 2 m von der Gestaltungsbaulinie zurückspringen.
[5] Die Hauptzugänge zu den Wohnungen sind ausser beim Baubereich B U3 an den Längsseiten der Gebäude anzuordnen.

Art. 10 Aussenraumkonzept und Etappierung der Aussenraumgestaltung
[1] Die Ordnungsprinzipien der gemeinschaftlichen, halbprivaten und privaten Aussenräume und die Etappierung der Gestaltung des Aussenraums sind im Aussenraumkonzept dargestellt (Anhang zur ÜO). Darin wird konzeptionell nachgewiesen, dass die erforderlichen Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze, die grössere Spielfläche, Besucherabstellplätze, Fahrradabstellplätze, Unterflurcontainer, Tiefgaragenzufahrten und die hauptsächlichen Wegeverbindungen bereitgestellt werden können (Machbarkeitsnachweis). Die genaue Lage wird – mit Ausnahme der Besucherabstellplätze und Tiefgaragenzufahrten, die in der Überbauungsordnung geregelt sind - mit dem Baugesuch[6] für die erste Neubauetappe verbindlich festgelegt. Zudem wird der Verlauf des Stadtbachs zwischen den im Zonenplan Warmbächliweg-Güterstrasse bezeichneten Anschlusspunkten in zwei Varianten festgelegt.
[2] Das Etappierungskonzept zum Aussenraum legt dar, wie und wo die etappenweise erforderlichen Aussenräume vorübergehend bereitgestellt werden können, bis die gesamte Überbauung abgeschlossen ist (Abs. 5); bei veränderter Etappenfolge ist es entsprechend anzupassen.
[3] Gleichzeitig mit dem Baugesuch für die erste Neubauetappe der Überbauung ist das ordentliche Baugesuch für die Gestaltung des ganzen gemeinschaftlichen Aussenraums einzureichen. Darin sind die Übergangsbereiche zu allen angrenzenden Nutzungen darzustellen.
[4] In den Baugesuchen für die einzelnen Etappen sind die gemäss Art. 44 ff. BauV für die jeweils betroffenen Baubereiche erforderlichen Mindestflächen für Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze und grössere Spielfläche nachzuweisen. Vor Bezug der realisierten Etappen ist der angrenzende gemeinschaftliche Aussenraum - soweit möglich - fertigzustellen.
[5] Spätestens vor Bezug der letzten Etappe sind die nach Art. 44 ff. BauV für den ganzen Wirkungsbereich der Überbauungsordnung erforderlichen Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze und grössere Spielfläche in einem partizipativen Prozess mit den Nutzenden zu gestalten, fertigzustellen und einzurichten. Der Unterhalt und die partizipative Nutzung sind dauerhaft sicherzustellen.

Art. 11 Gestaltung der Aussenräume, Versiegelung und Bepflanzung
[1] Der Arealhof ist von Fahrradabstellplätzen freizuhalten.
[2] Die Einfriedungen der privaten Aussenräume müssen als gärtnerisches Gestaltungselement lesbar sein. Sie sind raumwirksam auszugestalten und gestalterisch aufeinander abzustimmen.
[3] Mindestens 50 Prozent der Flächen des Aussenraums müssen unversiegelt ausgestaltet werden.
[4] Auf die Pflanzung invasiver Neophyten ist zu verzichten.
[5] Es sind mindestens 15 % des gesamten Wirkungsbereichs als naturnahe Lebensräume auszugestalten und fachgerecht zu pflegen. Diese Flächen müssen so angelegt werden, dass die ökologische Vernetzung durch das Areal sichergestellt werden kann.
[6] Im Übrigen gilt für die Gestaltung des allgemeinen Aussenraums Artikel 71 BO.
[7] Für die Dachbegrünung gilt Artikel 11 Absatz 2 der ZPV Warmbächliweg.

5. Abschnitt: Ergänzende Vorschriften

Art. 12 Öffentliche Einrichtungen und Entwässerung
[1] Der Zutritt zu den bestehenden öffentlichen Einrichtungen und Entwässerungsanlagen sowie der Betrieb und Unterhalt der Anlagen mit Unterhaltsfahrzeugen sind zu gewährleisten. Der Schacht (KS 6316002) ist aufzuheben und durch einen neuen Schacht ausserhalb des Gebäudes B U3 zu ersetzen. Die Bauausführung und die Lastabtragung des Gebäudes im Baubereich B U3 hat so zu erfolgen, dass der Warmbächlikanal in keiner Art und Weise schädlich beeinflusst wird.
[2] Der Warmbächlikanal darf verlegt werden, um die Zugänglichkeit des Kanals ausserhalb des Gebäudes zu gewährleisten.
[3] Im Baubewilligungsverfahren für den Baubereich B U3 ist die Machbarkeit des späteren Kanalneubaus (Verlegung) im Warmbächliweg nachzuweisen. Kann die Machbarkeit der späteren Verlegung nicht nachgewiesen werden, ist der Warmbächlikanal vor Erstellung des Gebäudes mit zwei neuen Kontrollschächten in einer Distanz von 5 m zum projektierten Gebäude einzuplanen.
[4] Das von befestigten Wegflächen abfliessende Niederschlagswasser ist - wo möglich - seitlich über die gräserbewachsene Bodenzone in flachen Mulden über den Oberboden zu versickern.

Art. 13 Ver- und Entsorgung
[1] Mit dem Baugesuch für die erste Bauetappe ist ein generelles Versorgungskonzept einzureichen, das mindestens folgende Punkte regelt:
a. Standort der Transformatorenstation;
b. Standort der Übergabestellen für die Wärme- und Kälteversorgung;
c. Standorte der Hydranten für den Löschschutz;
d. Lage der dafür erforderlichen Werkleitungskorridore.
[2] Für die Wärmeversorgung (Heizung und Warmwasser) ist die Überbauung ans Fernwärmenetz der Stadt Bern anzuschliessen. Der Bau und Einsatz von eigenen thermischen Solaranlagen ist zulässig.
[3] Im gemeinschaftlichen Aussenraum sind unterirdisch die für die Überbauung nötigen Hauskehricht- und Papiersammelstellen zu errichten. Für die Sammlung von Rüstabfällen und Speiseresten aus den Haushalten sind Gruncontainer bereitzustellen.
[4] Die Standorte der Unterflursammelstellen und die Bereitstellungsplätze für die Gruncontainer müssen am Rand der Siedlung liegen und für die Kehrichtabfuhr gut erreichbar sein.
[5] In den Baugesuchen für die einzelnen Etappen sind die Standorte für Gruncontainer nachzuweisen.

Art. 14 Kindergarten
Im Baubereich B O3 ist ein Kindergarten mit zugehörigem Aussenraum zu erstellen.

Art. 15 Gemeinschaftsräume
[1] Pro Baubereich ist ein Gemeinschaftsraum mit mindestens 60 m² Fläche bereitzustellen.
[2] Die Gemeinschaftsräume müssen einen direkten Zugang vom Arealhof her haben. Sie müssen geschlossen sein und eine natürliche Raumbelichtung und Kochgelegenheit aufweisen.
[3] Eine vollständige oder teilweise Zusammenfassung der Gemeinschaftsräume im Baubereich B O2 ist zulässig.

Art. 16 Ersatz von schützenswerten Lebensräumen
An den Fassaden der Gebäude B O1 und B U3 sind insgesamt mindestens 10 Nistkästen für Alpensegler und 50 Nistkästen für Mauersegler anzubringen. Alternativ können diese in die Fassaden integriert werden. Die genaue Lage der Nistkästen ist mit Stadtgrün Bern abzusprechen.

[1] NZP; SSSB 721.4
[2] BKP; SSSB 721.31
[3] LSV; SR 814.41
[4] BO; SSSB 721.1
[5] BauV, BSG 721.1
[6] Umgebungsgestaltungsplan gemäss Merkblatt der Stadt Bern