



**Stadt Bern**  
Präsidialdirektion

Stadtplanungsamt



## **Überbauungsordnung** **Zonenplan** Geringfügige Änderung

### **Weihergasse 4**

#### **Erläuterungsbericht**

---

---

---

---

---

---

---

---

Dezember 2014



## Inhaltsverzeichnis

<b>01 Ausgangslage und Vorhaben</b>	<b>4</b>
1.1 Lage des Planungsgebiets	4
1.2 Geschichte/Vorhaben Jugendherberge Bern	4
1.3 Bestehende Baurechtliche Grundordnung	5
1.4 Abklärungen seitens Baurechtsnehmer	8
<b>02 Planungsverfahren</b>	<b>10</b>
2.1 Planungsablauf	10
2.2 Vertiefung Machbarkeitsstudie, November 2012 - Definition raumplanerischer Rahmenbedingungen	10
2.3 Projektwettbewerb 2013/14	12
2.4 Mobilitätskonzept	14
2.5 Umsetzung Gefahrenkarte	16
<b>03 Änderung Zonenplan; Überbauungsordnung</b>	<b>17</b>
3.1 Überbauungsordnung	17
3.2 Geringfügige Änderung Zonenplan	17
<b>04 Vorgehen und Kenndaten</b>	<b>18</b>
4.1 Weiteres Vorgehen	18
4.2 Kenndaten	19
<b>Quellen</b>	<b>20</b>
Quellennachweis	20
Bilderliste	20
<b>Anhang</b>	<b>21</b>
1. Gegenstand des Mitwirkungsverfahrens: Überbauungsordnung	22
2. Zur Information: Geringfügige Änderung Zonenplan	24

## 01 Ausgangslage und Vorhaben

### 1.1 Lage des Planungsgebiets



Quartierplan Stadtteil III, Abb. 28 Konzept

Die Jugendherberge liegt am Rand des Stadtteils III am Fuss des Aarehangs, unterhalb des Bundeshauses. Sie ist baulich und als Institution Teil des Marzili Quartiers. Zwar nimmt sie stadtplanerisch nicht eine zentrale Rolle ein, trotzdem besteht ein grosses öffentliches Interesse die Jugendherberge am Standort erfolgreich weiter zu führen. Durch die Lage an der Schnittstelle zwischen dem UNESCO Weltkulturerbe Altstadt Bern und der Aare besitzt sie eine ausserordentliche Lagequalität. Dies bezieht sich auch auf die Erschliessungssituation. Zu Fuss ist das Bundeshaus in 5, der Berner Hauptbahnhof in rund 10 Minuten erreichbar. Auch steht das Marzilibähnli zur Überwindung des Aarehangs als bequemes und attraktives Verbindungsmittel zur Verfügung.

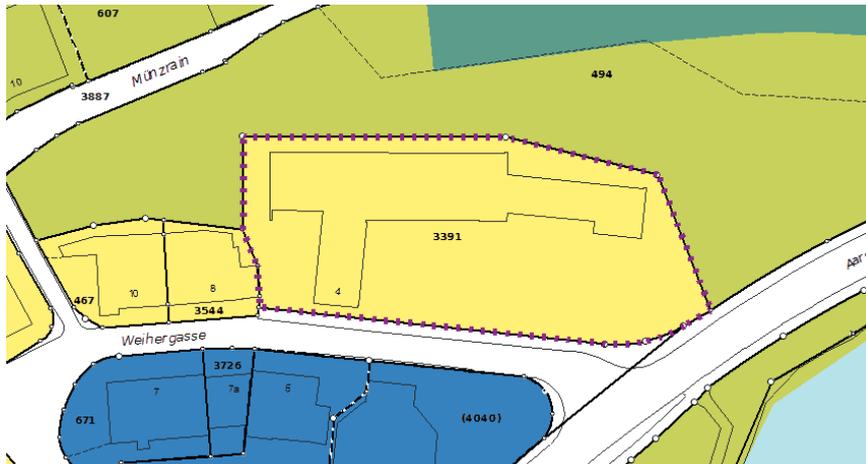
### 1.2 Geschichte/Vorhaben Jugendherberge Bern

Die Jugendherberge Bern wurde seit ihrer Eröffnung 1956 (Architekt: Peter Indermühle) gemeinsam mit dem Jugendhaus vom Verein „Ferien und Freizeit Bern“ geführt. Die Liegenschaft wurde 1989 an die Stadt Bern geschenkt. Im Gegenzug musste die Stadt Bern das Gebäude für 4. Mio. CHF sanieren. 2007 trat die Schweizerische Stiftung für Sozialtourismus mit allen Rechten und Pflichten in den laufenden Mietvertrag ein. Mit dem GRB Nr. 1374 vom 8. September 2010 hat der Gemeinderat die Abgabe der Liegenschaft der Jugendherberge im Baurecht an die Schweizerische Stiftung für Sozialtourismus beschlossen. Der gegenwärtige bauliche Zustand ist nur knapp befriedigend und der Standard ist nicht mehr zeitgemäss.

Es besteht ein grosser baulicher Handlungsbedarf trotz grossenteils guter Grundsubstanz. Abklärungen haben gezeigt, dass ein zeitgemässer, wirtschaftlicher Betrieb nur dann möglich ist, wenn die Jugendherberge in einen - den heutigen Anforderungen - entsprechenden Standard überführt werden kann. Um dies zu ermöglichen, wurden durch die Betreiber und Grundeigentümer in mehreren Schritten die Grundlagen für die vorliegende Änderung der Grundordnung geschaffen.

### 1.3 Bestehende Baurechtliche Grundordnung

#### Nutzungszonenplan

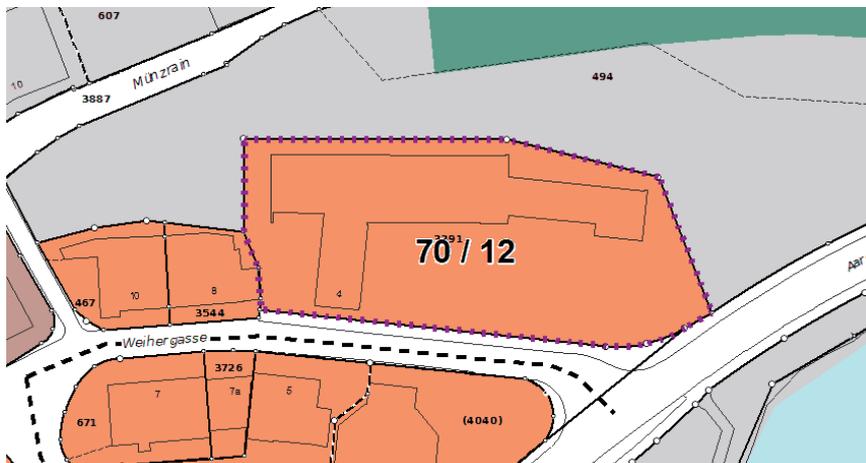


Wohnzone (W)

#### Legende

Wohnzonen	
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:yellow;"></span>	Wohnzone (W)
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:orange;"></span>	Gemischte Wohnzone (WG)
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:lightcoral;"></span>	Kernzone (K)
Arbeitszonen / Landwirtschaftszonen	
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:blue;"></span>	Dienstleistungszone (D)
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:purple;"></span>	Industrie- und Gewerbezone (IG)
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:lightgrey;"></span>	Landwirtschaftszone (Lw)
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:lightcoral;"></span>	Weilerzone (LwW)

#### Bauklassenplan



Bauklasse 3, offene Bauweise, max. Gebäudelänge/-tiefe 70/12

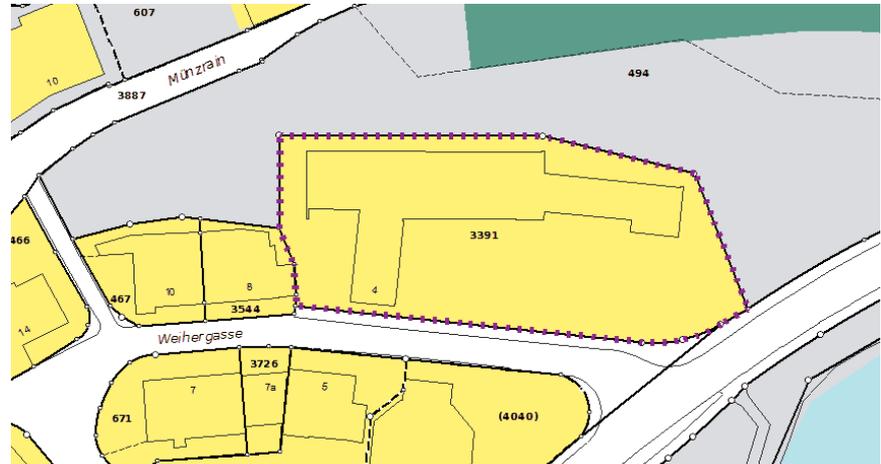
#### Legende

Bauklassen	
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:lightyellow;"></span>	Bauklasse 1
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:yellow;"></span>	Bauklasse 2
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:orange;"></span>	Bauklasse 3
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:lightblue;"></span>	Bauklasse 4
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:lightcoral;"></span>	Bauklasse 5
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:purple;"></span>	Bauklasse 6
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:lightgrey;"></span>	Bauklasse E, Erhaltung der bestehenden Bebauungsstruktur
Bauweise	
$\sim/12$	Gebäudelänge / Gebäudetiefe in m. bei geschlossener Bauweise
50/12	Gebäudelänge / Gebäudetiefe in m. bei offener Bauweise
---	Begrenzungen

### Legende

Lärmempfindlichkeitsstufen (ES)	
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:#90EE90;"></span>	ES I
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:#FFFF00;"></span>	ES II
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:#FFA500;"></span>	ES III
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:#FF4500;"></span>	ES III (Landwirtschaftszone (Lw))
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:#DC143C;"></span>	ES IV
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:#CCCCCC;"></span>	Keine ES
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; border-top: 1px dashed black;"></span>	Planungsgebiete (ES werden in separaten Planungen festgelegt)
Andere Flächen	
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:#228B22;"></span>	Wald
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:#ADD8E6;"></span>	Gewässer
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; border-top: 1px solid black;"></span>	Verkehrsanlagen

### Lärmempfindlichkeitsstufenplan

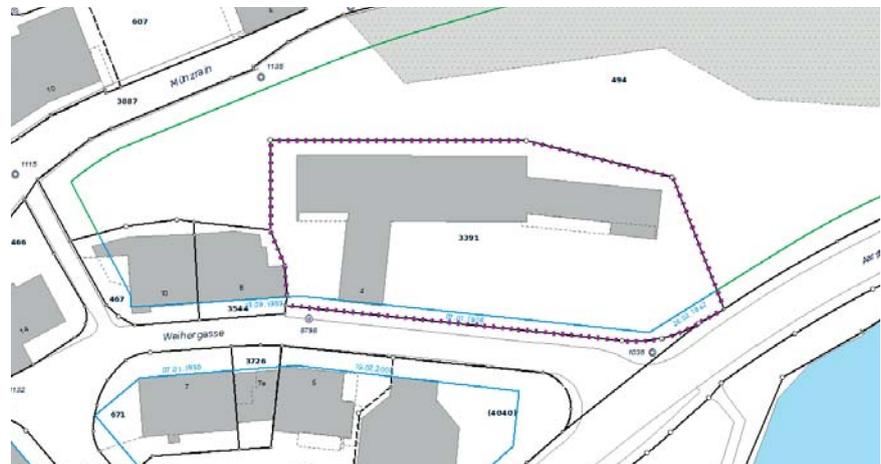


6

### Legende

Baulinien	
Darst. Status der Baulinie	
<span style="display:inline-block; width:15px; border-bottom: 1px solid blue;"></span>	Baulinie genehmigt
<span style="display:inline-block; width:15px; border-bottom: 1px solid red;"></span>	Baulinie projiziert
<span style="display:inline-block; width:15px; border-bottom: 1px solid green;"></span>	Baulinie aufzuhebend
Darst. Art der Baulinie	
<span style="display:inline-block; width:15px; border-bottom: 1px solid black;"></span>	Baulinie
<span style="display:inline-block; width:15px; border-bottom: 1px dashed black;"></span>	Spezialbaulinie

### Baulinienkataster



### Denkmalpflege



### Legende

Objekte	
	Schützenswert (kant. Inventar)
	Erhaltenswert (kant. Inventar)
	Erhaltenswert
	Beachtenswert
	Arch. wertvoll nach 1960
Regionen	
	Ensemble
	Gebäudegruppe
	Altstadt UNESCO Weltkulturerbe
	Quartier

Die Jugendherberge wird im Bauinventar als erhaltenswert und der Aussenraum von denkmalpflegerischen Interesse bewertet. Die Weihergasse 4 wird im Bauinventar wie folgt beschrieben: ‚Jugendherberge in moderaten, der Zeit des Neuen Bauens entlehnten Formen. Bemerkenswert sind die wohlproportionierten, mit flachen Satteldächern gedeckten Bauvolumen, deren Fassaden die unterschiedlichen Nutzungen differenziert wiedergeben. Der giebelständig zur Weihergasse stehende Quertrakt überragt die Längsbauten um eine Geschosshöhe. Ein feines Gleichgewicht zwischen Horizontalen und Vertikalen kennzeichnet die Südfronten des Längstraktes. Die an den Hangfuss gebaute, winkelförmige Baugruppe öffnet sich auf einen Vorplatz und fügt sich unauffällig in die ältere Quartierstruktur ein. H.P.R.‘

### Aaretalschutzgebiet

Die Parzelle liegt im Aaretalschutzgebiet.

### Baumschutzzone

Die Parzelle liegt in der Baumschutzzone A. Inventarisierte Bäume befinden sich nicht auf dem Grundstück.

#### 1.4 Abklärungen seitens Baurechtsnehmer

Machbarkeitsstudie, November 2006

Um die Möglichkeiten zur Verbesserung der Situation zu prüfen, wurde 2006 von der schweizerischen Stiftung für Sozialtourismus eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben. Im Rahmen der Vorabklärungen wurde die Komplexität der Situation relativ schnell deutlich (u.a. Hochwassergefährdung, Grundwasser, schlechter Baugrund und damit verbundene Bauschäden). Zudem ist die Jugendherberge ein erhaltenswertes Objekt, liegt im Aaretalschutzgebiet und grenzt an die Schutzzone A. Der Handlungsspielraum ist eingeschränkt. Im Rahmen von Variantenstudien wurde ein Fächer von unterschiedlich grossen Eingriffen geprüft. Dabei zeigte sich, dass eine reine Umbauvariante nicht zu einer rentablen Lösung führen wird. Die Studien zeigten, dass sich Haupt- und Schlaftrakt - im Gegensatz zum Nebentrakt (ehem. Jugendhaus) - gut an die neuen Erfordernisse anpassen lassen. Angesichts dieser Erkenntnisse kommt die Studie zum Schluss, dass die beste Variante diejenige ist, die nebst dem Umbau des Haupt- und Schlaftrakts, den Abbruch und den Ersatzneubau des Nebentrakts (ehemaliges Jugendhaus) vorsieht.



Aus: Bauvoranfrage 2007

Beurteilung Nebentrakt, Februar 2007

Um den baulichen Zustand des Nebentrakts genauer zu untersuchen, wurde von der Schweizerischen Stiftung für Sozialtourismus eine Studie in Auftrag gegeben. In der Studie wurden folgende Themen untersucht: Tragstruktur, Baugrund, Grundwasser / Hochwasser und Feuchtigkeitsschäden. Die Studie zieht folgende Schlüsse:

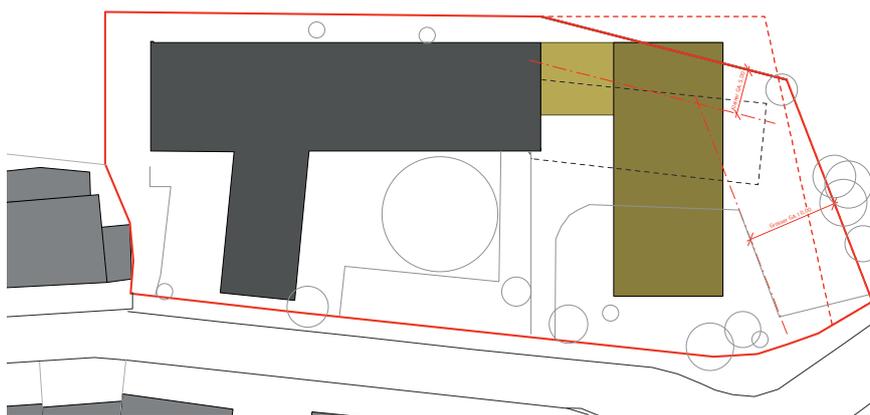
1. Eine Aufstockung des Nebentrakts muss in Leichtbauweise erfolgen. Die bestehende vertikale Tragstruktur muss übernommen werden.
2. Der Nebentrakt steht auf einem wenig tragfähigen Baugrund. Eine Aufstockung ohne Anpassung der Foundation kann zu Setzungen führen.
3. Der hochliegende Grundwasserspiegel und das wiederkehrende Hochwasser können immer wieder dazu führen, dass der Nebentrakt durch eindringendes Wasser beschädigt wird.
4. Die Feuchtigkeitsschäden im Schlafraum können mit einer innenliegenden Wärmedämmung der Bodenplatte (aufsteigende Feuchtigkeit) und der Aussenwände (Schimmelpilzbildung) sowie mit dem Einbau einer Lüftungsanlage verbessert

werden. Damit sämtliche Wärmebrücken sowie eindringende Feuchtigkeit aus dem Erdreich verhindert werden können, sind zusätzlich die Aussenwände freizulegen und von aussen zu dämmen und abzudichten. Beim Putzraum sind sämtliche An- und Abschlüsse, Durchdringungen, Platten und Fugen so abzudichten, dass kein Duschwasser in die Konstruktion eindringen kann.

5. Für die allfällig erforderliche Anpassung der Foundation bei einer Aufstockung, die innere Wärmedämmung der Aussenwände und des Bodens sowie für die aussenliegende Abdichtung der erdberührten Wände, ist mit erheblichen Kosten zu rechnen.

Voranfrage an die Stadt, Februar 2007

Aufgrund der oben geschilderten Grundlagen hat die Schweizerische Stiftung für Sozialtourismus eine Bauvoranfrage an das Bauinspektorat der Stadt Bern eingereicht. Das Hauptziel der Bauvoranfrage war die Prüfung der Bewilligungsfähigkeit der in der Machbarkeitsstudie vom November 2006 favorisierter Variante, die nebst dem Umbau des Haupt- und Schlaftrakts, den Abbruch und den Ersatzneubau des Nebentrakts (ehemaliges Jugendhauses) vorsieht. Dabei handelte es sich nicht um die Beurteilung eines konkreten Projektes sondern um die Realisierbarkeit einer Lösung in ähnlicher Art und Grössenordnung.



Situation Bauvoranfrage, Februar 2007

Bei der Prüfung der Bauvoranfrage zeigte sich, dass zur Realisierung des Vorhabens mehrere Ausnahmen von der Grundordnung nötig wären. Auch überzeugte die städtebauliche Lösung das Stadtplanungsamt, die Denkmalpflege und die Stadtbildkommission nicht. Die Stadt Bern erachtete deshalb die Durchführung eines Wettbewerbes als zwingende Voraussetzung für die nötige Anpassung der Grundordnung, ohne die eine Baubewilligung nicht in Aussicht gestellt werden konnte.

Voranfrage an den Regierungsstatthalter, April 2011

Der Baurechtsnehmer reichte 2012 beim Regierungsstatthalteramt, der Baubewilligungsbehörde, eine Voranfrage ein, mit der Bitte, um eine Beurteilung der erforderlichen Ausnahmegewilligungen. Dabei handelte es sich um die folgenden Ausnahmen:

- Unterschreitung des Grenzabstandes zur Schutzzone.
- Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudetiefe.
- Unterschreitung des erforderlichen Waldabstandes.
- Überschreitung durch die Nutzung als Jugendherberge des zulässigen Nutzungsmasses von 10% in der Wohnzone.

Aufgrund der verschiedenen Ausnahmen, welche nur gewährt werden, wenn besondere Verhältnisse es rechtfertigen, keine öffentlichen Interessen tangiert und auch keine wesentlichen nachbarlichen Interessen beeinträchtigt werden, hat der Regierungsstatthalter empfohlen, eine Überbauungsordnung zu erlassen.

## **02 Planungsverfahren**

### **2.1 Planungsablauf**

Aufgrund der getroffenen Abklärungen haben die Stadt und die Baurechtnehmerin (Schweizerischen Stiftung für Sozialtourismus) entschieden, ein Planungsverfahren durchzuführen, um den angestrebten Teilersatzneubau der Jugendherberge zu realisieren. Dabei wurde der folgende Planungsablauf beschlossen:

#### 1. Phase

Definition aufgrund städtebaulicher Studien und raumplanerischer Randbedingungen (als Grundlage für den Projektwettbewerb).

#### 2. Phase

Projektwettbewerb (Städtebauliches Konzept als Grundlage für die Planungsvorlage).

#### 3. Phase

Planungsvorlage (als Grundlage für die Baubewilligung, Genehmigung durch Amt für Gemeinden und Raumordnung).

#### 4. Phase

Baugesuch (Baubewilligung durch den Regierungsstatthalter).

### **2.2 Vertiefung Machbarkeitsstudie, November 2012 - Definition raumplanerischer Rahmenbedingungen**

In einem gemeinsamen diskursiven Prozess an dem sich die Schweizerische Stiftung für Sozialtourismus als Baurechtnehmerin, die Stadtbauten als Grundeigentümerin, das Stadtplanungsamt als Projektleitung und weitere Fachstellen der Stadtverwaltung teilnahmen, wurden verschiedene städtebauliche Varianten des Teilersatzneubaus untersucht. Aufgrund dieser städtebaulichen Studien wurden im Hinblick auf den vorgesehen Projektwettbewerb folgende raumplanerische Rahmenbedingungen definiert:

#### Definition Baufeld

Um den Spielraum zur Findung einer städtebaulich optimalen Lösung zu vergrößern, kann das Baufeld gegen Osten auf die angrenzende, sich in der Schutzzone A befindende Parzelle GBBI-Nr 3/494 erweitert werden. Dies ist nur unter der Bedingung des flächengleichen Abtauschs zwischen den beiden Zonen und Parzellen möglich.

#### Definition Aussenraum

Der identitätsstiftende Aussenraum mit dem Baum ist zu erhalten.

#### Lesbarkeit Hangfuss

Zur Lesbarkeit des Hangfusses darf die nördliche Gebäudeflucht nicht überschritten werden.

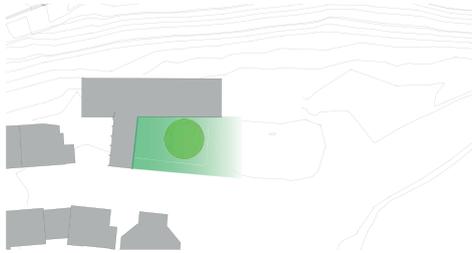
#### Gebäudehöhe

Auf die Höhenentwicklung des Oktagon ist adäquat zu reagieren.

#### Parkierung und Erschliessung

Die Parkierung und Erschliessung können in den aufgezeigten Bereichen vorgesehen werden.

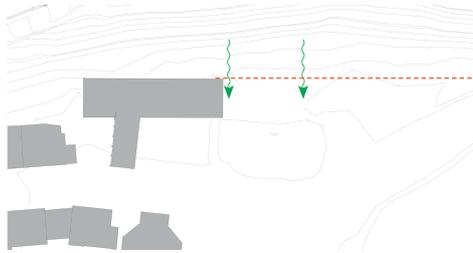
### Definition der raumplanerischen Rahmenbedingungen



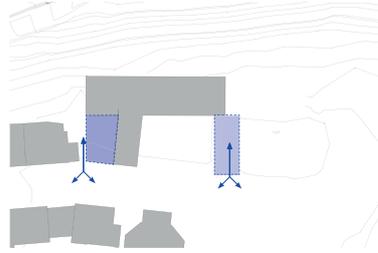
Schemaplan identitätsstiftender Aussenraum



Schemaplan flächengleicher Abtausch



Schemaplan Gebäudeflucht Hangkante



Schemaplan Zufahrten Parkplätze



Schemaplan Höhenentwicklung Oktagon

Der Planungsablauf und die Ergebnisse der Vertiefung Machbarkeitsstudie wurden am 25. Februar 2013 der Quartierorganisation QM3 im Rahmen der Sitzung der Arbeitsgruppe vorgestellt.

### 2.3 Projektwettbewerb 2013/14

Damit eine städtebaulich, architektonisch und wirtschaftlich überzeugende Lösung gefunden werden konnte, veranstaltete die Schweizerische Stiftung für Sozialtourismus als Baurechtsnehmerin der Liegenschaft einen anonymen Projektwettbewerb im Einladungsverfahren „Umbau und Teilersatzneubau Jugendherberge Bern“ mit 8 eingeladenen Architekturbüros. Die Ordnung SIA 142 Ausgabe 2009 wurde für verbindlich erklärt. Das Teilnehmerfeld der Architekturbüros setzte sich wie folgt zusammen:

- Aebi Vincent, Bern
- Büro B, Bern
- Campanile Michetti, Bern
- W2H, Bern
- WB Architekten, Bern
- mlzd, Biel
- Brügger, Thun

Die Beiziehung von Landschaftsarchitekten wurde als zwingend erklärt.

Das Beurteilungsgremium setzte sich aus drei Sachpreisrichtern und sechs Fachpreisrichtern zusammen, wobei das Quartier mit zwei Experten vertreten wurde. Das Beurteilungsgremium hat das Projekt „Einfach so, gäu Pesche“ der Architekten Aebi & Vincent, Bern, mit den Landschaftsarchitekten Hager Partner AG, Zürich, zur Weiterbearbeitung empfohlen. Nach geringfügiger Weiterbearbeitung bildet dieses Projekt die Grundlage für die Planungsvorlage.



Erdgeschossgrundriss



Südfassade

**Beschrieb des Projekts** (aus dem Bericht des Beurteilungsgremiums, Januar 2014)



„Das freigestellte Neubauvolumen ist die selbstverständliche Fortsetzung der bestehenden Hangfussgebäude des Marziliquartiers. Es bildet mit seiner schlanken Form und seiner Viergeschossigkeit eine harmonische Komposition mit dem Bestand. Abgehoben und doch präzise verortet, steht das Neubauvolumen an der Hangkante unterhalb des Bundeshauses. Durch den Abbruch des heutigen Bettentraktes und der grosszügigen räumliche Absetzung des Neubauvolumens gegenüber den bestehenden Gebäuden, wird der natürliche Hangfuss des Aareschutzgebietes erleb- und sichtbar behalten. Mit der Erweiterung des Grünraumes an der Vorder- und Rückseite entzieht sich das Volumen geschickt dem Quartierstrassenraum. Trotzdem bleibt das Neubaugebäude mehrfach lesbar. Die Umgebung wird auf zwei Haupträume konzentriert: den Hofraum mit der mächtigen Platane und dem Aaretalschutzgebiet. Ein Landschaftspark umfließt den Neubau und ist damit Vermittler zwischen Baustruktur und dem landschaftlichen Schutzgebiet. Der Eingangshof wird mit neuen Nutzungen zusätzlich aktiviert und ist das Bindeglied zwischen dem öffentlichen Stadtraum und der Jugendherberge. Seine grosszügige Öffnung gegen die Aare erweitert seine grossräumliche Beziehung.

Die strukturgeprägte, feingliedrige Fassade verbindet sich mit dem „Park“ und erinnert entfernt an eine Pavillonarchitektur. Mit seiner 4-geschossigen Mächtigkeit ist der Neubau aber auch gleichzeitig von stadträumlicher Relevanz. Zusammen mit den bestehenden Bauten bildet die Seitenfassade des Neubaus einen stimmungsvollen Hofraum. Die Altbauanteile und der Neubau werden über einen plankenartigen Holzbodenbelag physisch und räumlich miteinander verbunden. Die heutige Nutzungsverteilung wird belassen und ausgebaut und durch den neuen Bettentrakt ergänzt. Das Erdgeschoss in den erhaltenswerten Altbauten wird fast gänzlich mit öffentlichen Nutzungen belegt. Damit wird der öffentliche Hofraum belebt und ergänzt. Hinter der Frontfassade befindet sich der grosszügige Esssaal dessen Fassade zugleich zur Inspiration für den Neubau diente. Die vertikale, lammellenartige Fassadenstruktur verleiht dem Neubau ein zeitgemässes Äusseres.“

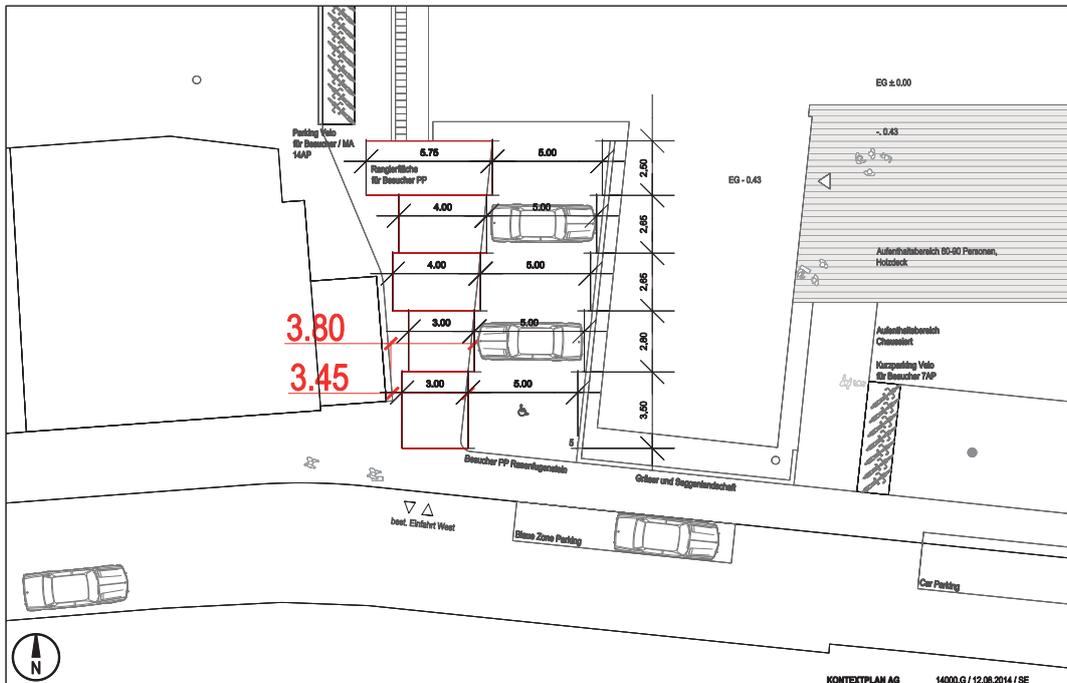
**Würdigung des Projekts** (aus dem Bericht des Beurteilungsgremiums, Januar 2014)

Das Projekt „Einfach so, gäu Pesche“ löst die sehr schwierige städtebauliche und architektonische Aufgabe mit Bravour. Es liefert eine sehr gute Grundlage, um zusammen mit einer präzisen Ausformulierung der städtebaulichen und architektonischen Themen und deren adäquaten Umsetzung eine räumlich und gestalterisch wertvolle Jugendherberge zu realisieren. Das Projekt erreicht eine Aufwertung des Quartiers und schafft einen angemessenen Übergang vom bebauten Raum in die Schutzzone. Der erforderliche geringe Flächenabtausch zwischen Bau- und Schutzzone rechtfertigt sich aus mehreren Gründen. Bau- und Schutzgebiet werden aufgewertet und deren Schnittstelle räumlich klar gelöst. Die Jury empfiehlt das Projekt unter den genannten geringen Einschränkungen zur Weiterbearbeitung und Realisierung im Sinne der hohen Anforderungen gemäss den umfassenden Vorarbeiten zum Wettbewerb sowie unter Beibehaltung der im Projektvorschlag aufgezeigten Qualitäten.

**2.4 Mobilitätskonzept „Bern , Um- und Ersatzneubau Jugendherberge“, August 2014**

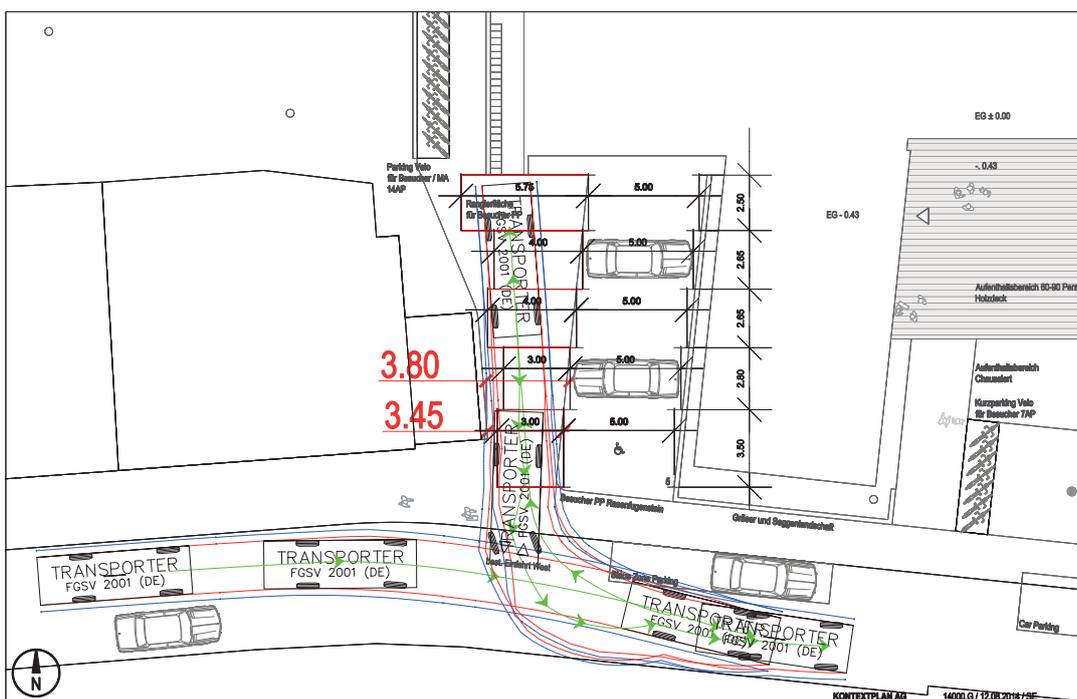
Das Wettbewerbsprojekt sieht 5 Parkplätze und die Anlieferung auf der Westseite des bestehenden Gebäudes der Jugendherberge vor. Um den Parkplatzbedarf der Jugendherberge sowie die Machbarkeit der Parkplätze und der Anlieferung zu prüfen, wurde das Büro Kontextpan AG mit der Erstellung eines Mobilitätskonzepts beauftragt. Das Mobilitätskonzept kommt zum Schluss, dass der errechnete Bedarf (inkl. Abminderung) von 5 Parkplätzen sowohl aus betrieblicher wie auch theoretischer Sicht plausibilisiert und als ausreichend eingestuft werden. Auch die vorgesehene Grösse des Parkplatzbereichs wird als ausreichend beurteilt, damit die geforderten 5 Parkplätze realisiert werden können. Bezüglich der auf der Westseite des bestehenden Gebäudes der Jugendherberge vorgesehenen Anlieferung kommt das Konzept zum Schluss, dass diese für Transporter (6.89 m Länge) knapp möglich ist. Grössere Fahrzeuge müssen wie bisher auf der Weihergasse halten und abladen (z.B. zwischen den markierten Parkfeldern). Grundsätzlich wird festgehalten, dass die zukünftige Anlieferung eine Verbesserung gegenüber der Ist-Situation ist, da heute kein Anlieferungsfahrzeug aufs Areal fahren kann. Die Anzahl und die Lage des Bereichs der Abstellplätze für Motorfahrzeuge sowie die Erschliessung für den Individualverkehr und die Anlieferung werden in der Überbauungsordnung Weihergasse 4 verbindlich festgelegt. Des Weiteren wurde im Rahmen des Mobilitätskonzepts der Parkplatzbedarf für Velos ermittelt. Gestützt auf die VSS-Norm SN 640 065 beträgt er 38 Parkplätze. Der definitive Nachweis der Velo-Parkplätze wird im Baugesuchverfahren erbracht.

Unterstützung A&V Jugendherberge Bern  
 Neue Anordnung Parkfelder, Kofmortsstufe A, 1:125



Machbarkeitsprüfung Parkplätze

Unterstützung A&V Jugendherberge Bern  
 Neue Anordnung Parkfelder, Fahrgometrie FGSV Transporter Rückwärts, 1:125



Machbarkeitsprüfung Anlieferung mit Transporter (6.89 Meter)

## 2.5 Umsetzung Gefahrenkarte

Die Gemeinden sind gesetzlich für die Abwehr von Naturereignissen und die Sicherheit der Bevölkerung im Siedlungsgebiet verpflichtet. Insbesondere hat die Gemeinde die Pflicht zur Bezeichnung der Gefahrengebiete im Zonenplan (Art. 71 Abs. 1 BauG). Die Darstellung der Gefahren im Zonenplan ist von zentraler Bedeutung, damit die GrundeigentümerInnen über bestehende Gefahren informiert sind und somit auch ihre Eigenverantwortung wahrnehmen können (Berücksichtigen bei Bauvorhaben im Hinblick auf öffentlich-rechtliche Baubeschränkungen sowie darüber hinausgehende Objektschutzmassnahmen).

Aufgrund der derzeit laufenden Realisierung von baulichen Hochwasserschutzmassnahmen, ist die Stadt Bern noch nicht soweit die gesamtstädtische Naturgefahrenkarte in Kraft zu setzen. In jeder Planung (beispielsweise Überbauungsordnung) mit Gefahrengebieten sind die entsprechenden Gefahren daher einzeln aufzunehmen. Der Kanton würde der Planung andernfalls die Genehmigung verweigern. Weil sich im Wirkungsbereich der Planung Weihergasse 4 die Gefahrengebiete mit mittleren und geringfügigen Gefährdung befinden (siehe Synoptische Gefahrenkarte), müssen diese in der Überbauungsordnung folglich festgelegt werden.

Ziel und Inhalt der (künftigen) gesamtstädtischen Naturgefahrenkarte ist, sämtliche Naturgefahren in der Stadt Bern in „einem einzigen Plan“ mit einer entsprechenden Bestimmung in der Bauordnung zu regeln (Konzentration). Die bereits in Überbauungsordnungen aufgenommenen Gefahren sollen deshalb in die gesamtstädtische Naturgefahrenkarte integriert werden. Nach Inkrafttreten der gesamtstädtischen Naturgefahrenkarte werden die bisherigen Regelungen in den Überbauungsordnungen daher wieder aufgehoben.

### Synoptische Gefahrenkarte

Gefahrenstufen	
<span style="color: red;">■</span>	erhebliche Gefährdung
<span style="color: blue;">■</span>	mittlere Gefährdung
<span style="color: yellow;">■</span>	geringe Gefährdung
<span style="color: yellow;">▨</span>	Restgefährdung



### **03 Planungsvorlage**

Die Planungsvorlage besteht aus zwei Instrumenten:

#### **3.1 Überbauungsordnung, ordentliches Verfahren in Stadtratskompetenz**

Die Überbauungsordnungsordnung regelt Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Erschliessungsanlagen, Baubereiche mittels Baulinien, Gestaltung der Bauten und Aussenräume, Ver- und Entsorgung und Umgebungsgestaltung. Des Weiteren werden Gefahrengebiete gemäss kantonalen Vorgaben eigentümerverbindlich festgelegt. In der Überbauungsordnung werden nur diejenigen Inhalte geregelt, welche die Nutzungsart und das Nutzungsmass nicht betreffen. Aus diesem Grund wird die Überbauungsordnung im ordentlichen Verfahren in Stadtratskompetenz erlassen (Art. 87 Bauordnung der Stadt Bern).

#### **3.2 Geringfügige Änderung Zonenplan**

Der Zonenplan legt den flächengleichen Abtausch zwischen der Wohnzone (W) und Schutzzone A (SZA) fest. Des Weiteren werden im Zonenplan die Nutzungsart, Nutzungsmass und der Lärmschutz geregelt. Weil infolge der Änderung des Zonenplans kein Zuwachs an der im Wirkungsbereich maximal möglichen Geschossfläche entsteht und im Übrigen die heutige Nutzungsart für die Jugendherberge bloss bestätigt wird, kann sie als geringfügige Änderung in Kompetenz des Gemeinderats durchgeführt werden (Art. 122 Bauverordnung).

Im Weiteren ist eine Ausnahme notwendig: die Unterschreitung des Waldabstandes. Diese wurde mit Brief vom 6. Oktober 2010 seitens des Kantonalen Amtes für Wald zugesichert.

## **04 Vorgehen und Kenndaten**

### **4.1 Weiteres Vorgehen**

Die Überbauungsordnung liegt in der Kompetenz des Stadtrats, die Zonenplanänderung in der Kompetenz des Gemeinderats. Die Mitwirkungsaufgabe der Überbauungsordnung soll im Februar/März 2015 erfolgen. Weil sich die Überbauungsordnung und die Zonenplanänderung bedingen, werden sie im koordinierten Verfahren nach dem Koordinationsgesetz (KoG) durchgeführt. Demzufolge wird die geringfügige Änderung des Zonenplans zur Information in der Mitwirkung mitaufgelegt und zur kantonalen Vorprüfung miteingereicht.

**18**

Mitwirkungsaufgabe Überbauungsordnung	Februar/März 2015
Kantonale Vorprüfung Überbauungsordnung	April/Juni 2015
Öffentliche Auflage Überbauungsordnung und Zonenplan	August/September 2015
Einspracheverhandlungen Überbauungsordnung und Zonenplan	September/Oktober 2015
Gemeinderatsbeschluss über Planungsvorlage Überbauungsordnung und Zonenplan	November 2015
Stadtratsbeschluss Überbauungsordnung	Februar 2016

#### 4.2 Kenndaten

Planungsperimeter	2`776 m <sup>2</sup>
Geschossfläche	2`595.50 m <sup>2</sup>
Bettenzahl	180
Abstellplätze	5

## **Quellen**

### **Quellennachweis**

- Quartierplan Holligen, Mattenhof, Monbijou, Sandrain, Weissenbühl, Weissenstein, Stadtteil III, Stadt Bern, Präsidialdirektion, Stadtplanungsamt November 2012
- Teilverkehrsplan MIV, Stadtteil III, Stadt Bern, Direktion für Tiefbau, Verkehr und Stadtgrün August 2012
- Voranfrage Jugendherberge Bern, Antwort des Regierungsstatthalteramts Bern-Mittelland 7. September 2011
- Voranfrage an das Regierungsstatthalteramt, Bauart Architekten, Bern und Schweizerische Stiftung für Sozialtourismus 13. April 2011
- Voranfrage Unterschreitung Waldabstand, Amt für Wald des Kantons Bern 6. Oktober 2010
- Jugendherberge Bern, Bauvoranfrage, Bauinspektorat Bern 8. Februar 2007
- Jugendherberge Bern, Beurteilung Nebentrakt, WAM Partner, Planer und Ingenieure, Bern 5. Februar 2007
- Jugendherberge Bern, Machbarkeitsstudie, Bauart Architekten und Planer, Bern 20. November 2006
- Mobilitätskonzept Bern, Um- und Ersatzneubau Jugendherberge, Kontextplan AG, 12. August 2014

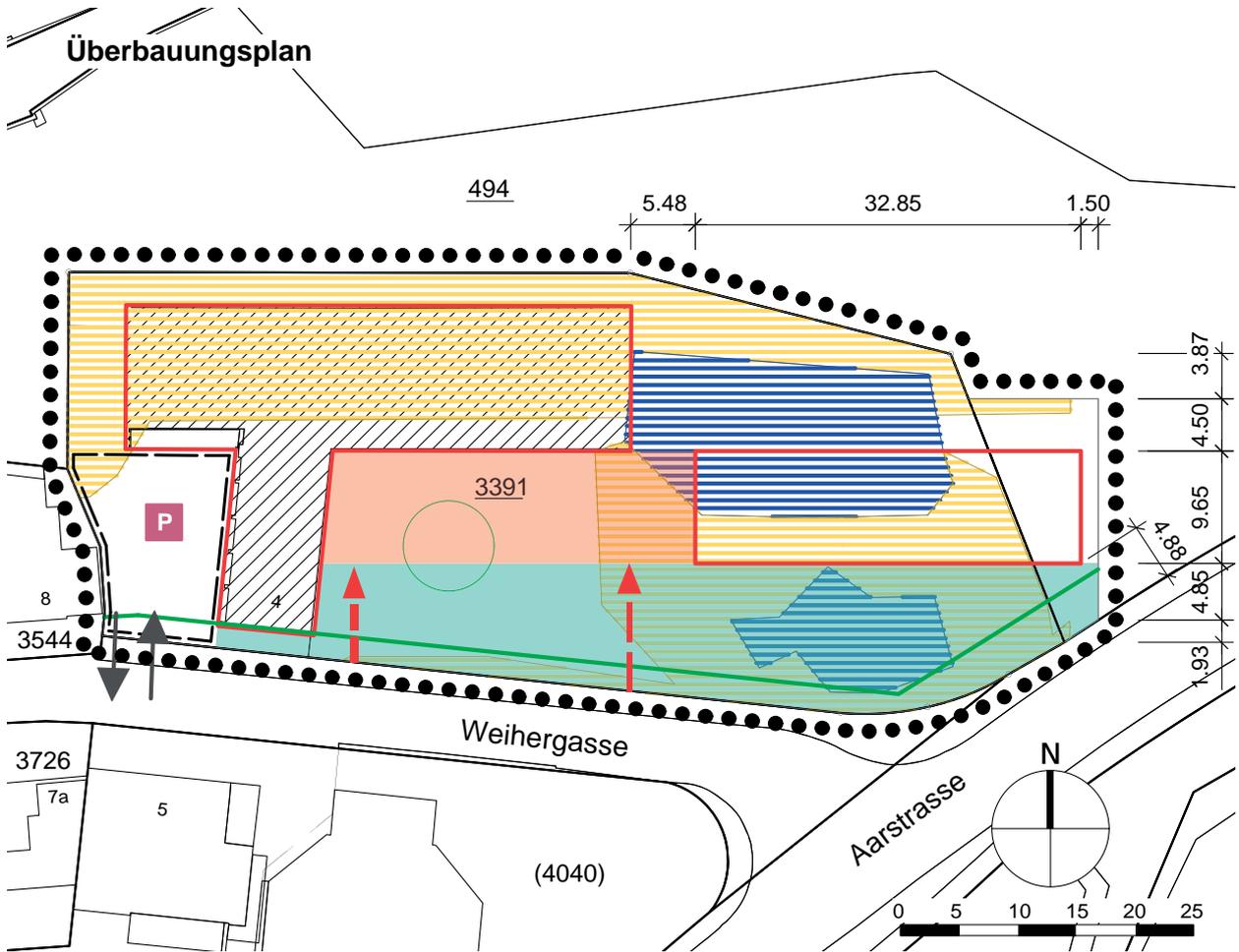
### **Bilderliste**

- Titelblatt: Stadtplanungsamt

**Anhang**

1. Gegenstand des Mitwirkungsverfahrens: Überbauungsordnung

Überbauungsordnung Weihergasse 4, Plan Nr. 1416 / 4 vom 17. Dezember 2014, bestehend aus Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften sowie der zugehörige Erläuterungsbericht vom 17. Dezember 2014.

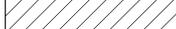


22

**Festlegungen**

-  Wirkungsbereich
-  Baulinie aufzuhebend
-  Baulinie
-  oberirdische Parkplätze
-  Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr und die Anlieferung
-  Hauptzugang für Fussgänger und Velofahrende
-  Nebenzugang für Fussgänger und Velofahrende
-  Bäume bestehend, zu erhalten
-  Vorgarten
-  befestigter Aussenplatz
-  Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung (blaues Gefahrengebiet)
-  Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung (gelbes Gefahrengebiet)

**Hinweise**

-  Erhaltenswert

## Überbauungsvorschriften

### Art. 1 Wirkungsbereich

Die Vorschriften gelten für das im Überbauungsplan umrandete Gebiet.

### Art. 2 Verhältnis zur Grundordnung und anderen Nutzungsplänen

Die Überbauungsordnung geht der baurechtlichen Grundordnung der Stadt Bern (Bauordnung vom 20. Mai 1979, Nutzungszonenplan vom 8. Juni 1975 und Bauklassenplan vom 6. Dezember 1987 mit zugehörigen Vorschriften) vor.

### Art. 3 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

<sup>1</sup> Die Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind in dem im Plan bezeichneten Bereich anzuordnen.

<sup>2</sup> Für die Jugendherberge sind insgesamt 5 Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen.

### Art. 4 Erschliessungsanlagen

<sup>1</sup> Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr und die Anlieferung ist in dem im Plan bezeichneten Bereich zu erstellen. Die Breite der Erschliessung durch das Vorland beträgt maximal 3.5m.

<sup>2</sup> Der Hauptzugang für Fussgänger und Velofahrende ist in dem im Plan bezeichneten Bereich zu erstellen. Er kann in befestigtem Belag ausgeführt werden.

<sup>3</sup> Der Nebenzugang für Fussgänger und Velofahrende ist in dem im Plan bezeichneten Bereich zu erstellen. Er ist chaussiert auszuführen. Die Breite beträgt max. 2.5m. Ein Wendeplatz und Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind nicht zulässig. Zur Sicherung dazu ist ein Pfosten am Trottoir der Weihergasse zu setzen. Zufahrt für Notfall-, Rettungs-, Unterhalts- und Umzugsfahrzeuge ist zulässig.

### Art. 5 Baulinien, Baubereiche

Ausserhalb der Baulinien und Baubereiche ist die Erstellung von Abstellplätzen für Fahrrädern und Entsorgungseinrichtungen gestattet.

### Art. 6 Gestaltung der Bauten und Aussenräume

Für die Gestaltung der Bauten und Aussenräume ist das Resultat des Projektwettbewerbs „Umbau und Teilersatzneubau Jugendherberge Bern“ vom Januar 2014 wegweisend.

### Art. 7 Ver- und Entsorgung

Wo Flachdächer für Solar- und Photovoltaikanlagen verwendet werden, kann auf die Dachbegrünung gemäss Art. 7 der Bauordnung der Stadt Bern verzichtet werden.

### Art. 8 Umgebungsgestaltung

Mindestens 15% der Gesamtperimeterfläche sind naturnah zu gestalten und zu pflegen. Dabei wird die Lage dieser Gebiete in Hinblick auf ihre Vernetzungsfunktion berücksichtigt.

### Art. 9 Gefahrenggebiete

<sup>1</sup> Bei Bauvorhaben in Gefahrenggebieten gilt Artikel 6 BauG.

<sup>2</sup> Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.

<sup>3</sup> Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.

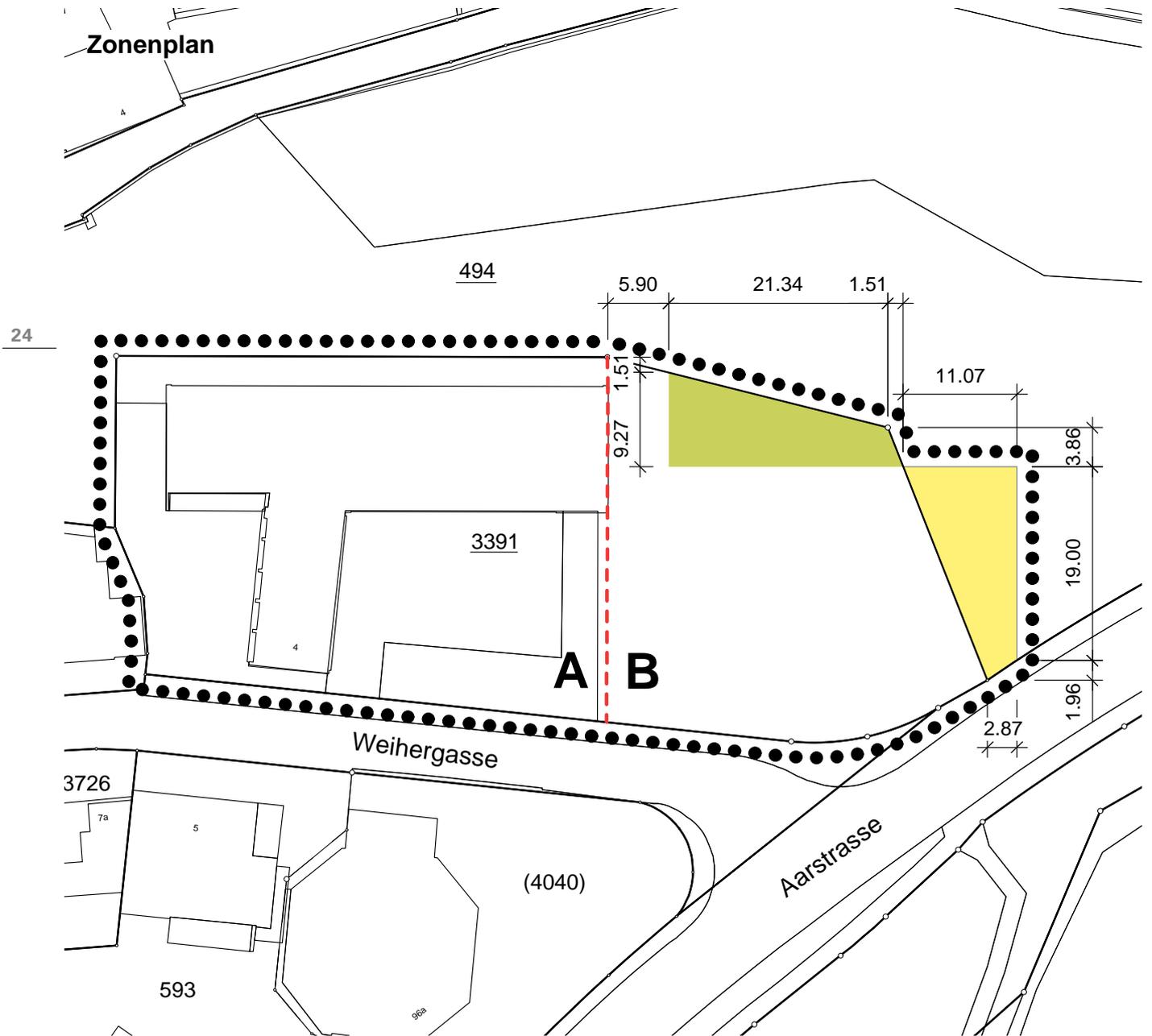
<sup>4</sup> Im Gefahrenggebiet mit geringer Gefährdung („gelbes Gefahrenggebiet“) wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.

### Art. 10 Ausserkrafttreten von Art. 9

Im Zeitpunkt des Inkrafttretens der gesamtstädtischen Naturgefahrenkarte tritt Art. 9 sowie die entsprechenden Festlegungen zu den Gefahrenggebieten ausser Kraft.

2. Zur Information: Geringfügige Änderung Zonenplan

geringfügige Änderung des Zonenplans Weihergasse 4, Plan Nr. 1416 / 5 vom 17. Dezember 2014, bestehend aus Zonenplan und Zonenvorschriften



**Festlegungen**



Wirkungsbereich



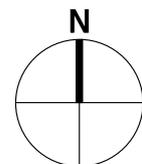
Wohnzone (W)



Schutzzone A (SZA)



Sektoren A und B mit Abgrenzung



## Zonenvorschriften

### Art. 1 Wirkungsbereich

Die Vorschriften gelten für das im Zonenplan umrandete Gebiet.

### Art. 2 Art der Nutzung

Es gelten die im Plan eingetragenen Nutzungszonen gemäss den Vorschriften zum Nutzungszonenplan. In der Wohnzone sind bis 100% der Geschossfläche (GF) an Nutzungen für eine Jugendherberge gestattet.

### Art. 3 Mass der Nutzung

In den Sektoren gelten folgende Bauklassen:

Sektor A: Die bestehende Gebäudevolumetrie ist zu erhalten. Erweiterungen innerhalb der Baubereiche, die der inneren Erschliessung und den Nebennutzflächen dienen, sind unter Vorbehalt der Einordnungsvorschriften von Artikel 6 der Bauordnung der Stadt Bern zulässig.

Sektor B: Bauklasse 4, das Dach- und / oder Attikageschoss ist nicht zulässig. Die Oberkante des fertigen Bodens des ersten Vollgeschosses überragt das gewachsene oder tiefer gelegte Terrain im Mittel aller Fassaden gemessen um höchstens 1.60 m.

### Art. 4 Lärmschutz

In der Wohnzone gilt die Empfindlichkeitsstufen ES II.

In der Schutzzone A gilt keine Empfindlichkeitsstufe.

**Stadt Bern**

Stadtplanungsamt  
Zieglerstrasse 62  
Postfach 3001 Bern

T 031 321 70 10

F 031 321 70 30

E [stadtplanungsamt@bern.ch](mailto:stadtplanungsamt@bern.ch)

[www.bern.ch/stadtplanungh](http://www.bern.ch/stadtplanungh)

Schutzgebühr 25 Fr.