



Stadt Bern
Präsidialdirektion

Stadtplanungsamt



Zonenplan

Wylerringstrasse 27, 29

Geringfügige Änderung

Erläuterungsblatt

19.05.2015

Geringfügige Änderung

Das Wyler Quartier ist ein geschichtsträchtiges Quartier der Stadt Bern. Ende des 19. Jahrhunderts verzeichnet die Stadt ein grosses Bevölkerungswachstum und die Einwohnerzahl verdoppelte sich im Zeitraum von 50 Jahren auf über 50'000 Einwohnern. Zu dieser Zeit entstanden zwischen der Stand-, Scheiben und Wylerringstrasse das Arbeiterquartier im Wylerfed, das der Wohnungsknappheit entgegenwirken sollte.

Heute, über 125 Jahre später, verzeichnet die Stadt Bern wieder ein stetig steigendes Bevölkerungswachstum. Mit der baurechtlichen Anpassung auf der Parzelle GBBL.-Nr. 5/699 an der Wylerringstrasse wird die Realisierung von 56 Wohnungen möglich. Die heutige Industrie- und Gewerbezone soll in eine Wohnzone umgezont werden.

Bern, im Dezember 2014

Der Stadtplaner

Mark Werren

Inhaltsverzeichnis

01 Zusammenfassung	I
02 Ausgangslage	1
2.1 Perimeter	1
2.2 Historische Entwicklung	1
2.3 Absicht Grundeigentümer	2
03 Projekt	2
3.1 Qualitätssicherndes Verfahren	2
3.2 Wohnüberbauung Wylerhof	2
04 Inhalte des geringfügigen Verfahrens	4
4.1 Nutzung / Nutzungsmass	4
4.2 Baulinien	4
4.3 Lärmempfindlichkeitsstufe	5
4.4 Bauklassenplan	5
05 Verfahren	6
5.1 Vorgehen	6
06 Kennzahlen und Zonenplan	6
6.1 Kennzahlen	6
6.2 Zonenplan	7
07 Anhang	8
Bilderliste	8

01 Zusammenfassung

Auf dem Grundstück Wylerringstrasse 27, 29 beabsichtigt die Grundeigentümerin eine neue familienfreundliche Wohnüberbauung für unterschiedliche Generationen zu erstellen. Vorliegend ist ein Projekt, welches aus einem qualitätssichernden Verfahren unter Beteiligung der Stadt hervorgegangen ist.

Heute liegt die Parzelle GBBl.-Nr. 5/699 in der Industrie- und Gewerbezone und es bedarf zur Umsetzung des Wohnbauprojektes folgende Anpassungen der baurechtlichen Grundordnung:

1. Umzonung der Industrie- und Gewerbezone in eine Wohnzone
2. Anpassung der Baulinien
3. Einstufung der Lärmempfindlichkeitsstufe III in II
4. Bauklassenplan: Festlegung der Gebäudelänge und -tiefe

Die baurechtlichen Anpassungen Wylerringstrasse 27, 29 ermöglichen die städtebauliche Einbindung und Fortschreibung der Bebauungs- und Nutzungsstruktur des Quartiers. Insgesamt wird künftig keine Mehrnutzung auf der Parzelle gewährt.

Die Änderungen der baurechtlichen Grundordnung erfolgt geringfügig mit öffentlicher Auflage nach Artikel 122 Absatz 6 der Bauverordnung.

02 Ausgangslage

2.1 Perimeter

Das Grundstück an der Wylerringstrasse 27/29 befindet sich im Wylerquartier des Stadtteils V. Das Breitenrain-Wyler Quartier ist ein typisches Stadtquartier mit vier- bis fünf- geschossigen Zeilenbauten, die überwiegend dem Wohnen und dem Kleingewerbe dienen. Einzig entlang der Eisenbahnlinie stehen markante Industriebauten, welche einen weitgehend zusammenhängenden Lärmschutz gegen das stark frequentierte SBB-Trasse bilden.

Die Parzelle wird flankiert von der Wylerring-, Elisabethen- und der Wylerfeldstrasse. Dieses sind Quartierstrassen, die vom motorisierten Verkehr wenig stark frequentiert sind. Das Grundstück ist gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Die Bushaltestelle Breitenrain (Linien 20 und 26) ist in drei Minuten, die Tramhaltestelle Breitenrainplatz (Linie 9) in neun Minuten, der SBB-Bahnhof Wankdorf in gut 15 Minuten zu Fuss erreichbar.



Luftaufnahme, Quelle: Amtliche Vermessung Stadt Bern

2.2 Historische Entwicklung

Das Wyler-Quartier erhielt sein charakteristisches, räumliches Gepräge zwischen 1890 und 1940. Bereits 1920 hat sich das Gebiet beidseitig der Bahngeleise zu einer eigentlichen Industriezone entwickelt.

Das Grundstück Wylerringstrasse 27, 29 befindet sich auf dem südlichen Teil des ehemals grossräumigen Areals der Maschinenfabrik Wifag. Die bestehenden Gebäude wurden ursprünglich während der Produktionszeit der Wifag als Modellschreinerei und Lager genutzt. Nachdem die Wifag das Grossareal verkauft und ihre Produktion verlagert bzw. eingestellt hat, waren die Schreinerei- und Lagernutzungen nicht mehr erforderlich. Schon seit längerer Zeit dienen die bestehenden Räumlichkeiten für Zwischennutzungen wie Ateliers, Ausstellungsräume und kulturelle Veranstaltungen.



Bern Wyler, Breitenrain und Lorraine Flugaufnahme ca. 1920

2.3 Absicht Grundeigentümerin

Die Grundeigentümerin beabsichtigt, auf der Parzelle GBBI.-Nr. 5/699 eine Wohnüberbauung mit ca. 56 Wohneinheiten unterschiedlicher Grösse zu realisieren. Durch das Wohnangebot sollen unterschiedliche Generationen und im besonderen Familien angesprochen werden.

Da sich die Parzelle heute in der Industrie- und Gewerbezone befindet, hat die Grundeigentümerin der Stadt ein Gesuch zur Zonenplanänderung eingereicht.

03 Projekt

3.1 Qualitätssicherndes Verfahren

Zur Klärung städtebaulicher Fragen liess die Stadt Bern durch die Grundeigentümervertreter ein Qualitätsverfahren nach SIA 143 (Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein) durchführen. In einem Studienauftrag unter Beteiligung der Stadt haben sechs Architekturbüros unterschiedliche städtebauliche und architektonische Konzepte erarbeitet. Im Fokus des Verfahrens standen unter anderem die städtebauliche Setzung, die Freiräume, die Vernetzung von Grünräumen sowie öffentliche Fussgänger- und Veloverbindungen.

Das Projekt „Wylerhof“ der Berner W2H Architekten wurde vom Beurteilungsgremium zur Weiterbearbeitung empfohlen. Das Projekt diente ebenfalls als Grundlage für die Zonenplanänderung.

3.2 Wohnüberbauung Wylerhof

Der „Wylerhof“ sieht zwei viergeschossige Baukörper inklusive Attikageschoss mit dazwischen liegendem, öffentlich zugänglichem Hof vor. Geplant ist ein Wohnungsmix von 2.5 bis 5.5 Zimmer Wohnungen, wobei der Anteil an Familienwohnungen (≥ 4.5 Zimmer) bei 50% liegt.

Städtebaulich lehnt sich das Projekt an das Bebauungsmuster der Nachbarparzellen an. Die bestehenden Grünräume der Innenhöfe werden miteinander vernetzt und bilden einen zusammenhängenden Grünraumkörper. Ebenfalls vorgesehen ist die Fortführung der Baumreihe entlang der Wylerringstrasse.

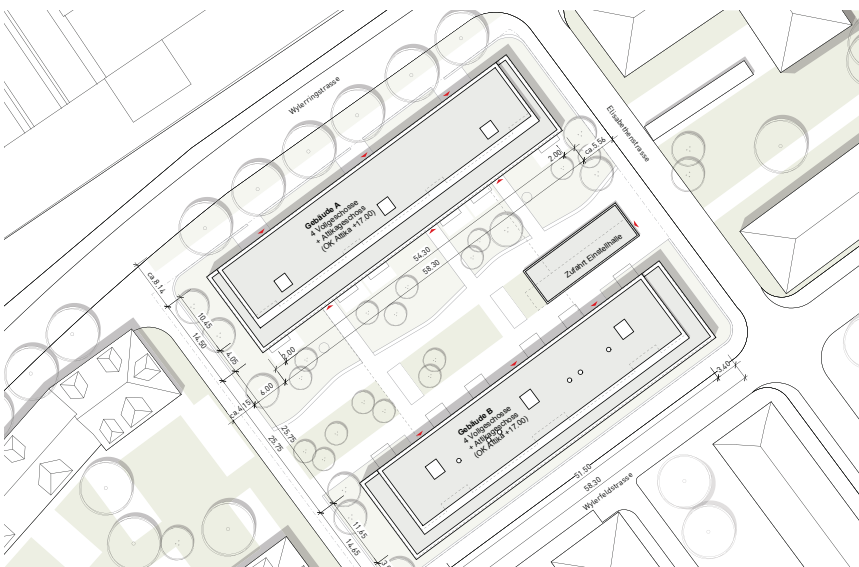


Vernetzung der bestehenden Grünräume

Die beiden parallel zur Wyleringstrasse und Wylerfeldstrasse angeordneten Längskörper bilden einen öffentlich zugänglichen Hof. Dieser Hof schafft eine Fuss- und Veloverbindung sowie Aufenthalts- und Grünräume für die Anwohnenden und Quartiersnachbarschaft. Zur Parkierung steht den Bewohnern und Bewohnerinnen eine unterirdische Einstellhalle zur Verfügung, die von der Elisabethenstrasse her erschlossen ist. Der Hof wird lediglich für Anlieferungen und Notfallfahrten befahren. Er weist eine nachfragegerechte Anzahl Veloabstellplätze in der Nähe der Eingänge sowie eine sorgfältige Grünraumgestaltung auf.

Aussenraum und Erschliessung

Das Projekt sieht die Arrondierung und Verkleinerung der Parzelle GBBi-Nr. 5/699 vor. Dadurch kann einerseits das Trottoir an der Wyleringstrasse verbreitert und die bestehende Ginkobaumreihe fortgesetzt werden. Zusätzlich wird der verbindende Fuss- und Veloweg zwischen der Wylering- und der Wylerfeldstrasse erweitert und aufgewertet.



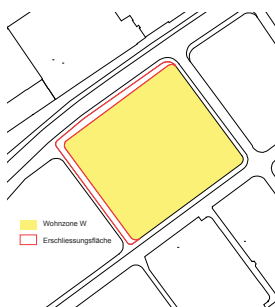
Situationsplan

04 Inhalte der geringfügigen Änderung

4.1 Nutzung / Nutzungsmass

Die betroffene Parzelle Bern GBBi-Nr. 5/699 liegt in der Industrie- und Gewerbezone (IG). Funktional getrennt von der gegenüberliegenden IG-Zone, stellt sie jedoch eine „Enklave“ dar. Durch die Umzonung in die Wohnzone (W) wird die Parzelle in das umliegenden Wohnquartier eingebettet.

Wohnzonen	
	Wohnzone (W)
	Gemischte Wohnzone (WG)
	Kernzone (K)
Arbeitszonen / Landwirtschaftszonen	
	Dienstleistungszone (D)
	Industrie- und Gewerbezone (IG)
	Landwirtschaftszone (Lw)
	Weilerzone (LwW)



Wohnzone neu

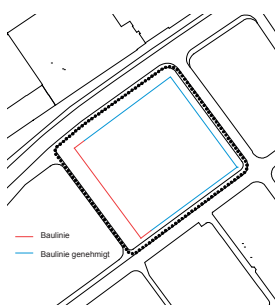


Heute gültiger Zonenplan

4.2 Baulinien

Die heute geltenden Baulinien im westlichen Bereich der Parzelle werden angepasst. Die Parterrebaulinie (gestrichelt) wird aufgehoben und die Baulinie parallel dazu verschoben. Daraus resultiert ein grösserer unbebauter Vorlandstreifen im westlichen Teil der Parzelle.

Darst.	Status der Baulinie
	Baulinie genehmigt
	Baulinie projektiert
	Baulinie aufzuhebend
Darst.	Art der Baulinie
	Baulinie
	Spezialbaulinie



Baulinien neu



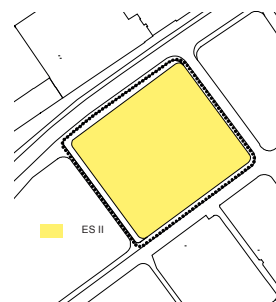
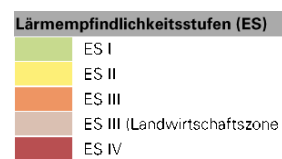
Heute gültiger Baulinienplan

4.3 Lärmempfindlichkeitsstufe

Durch die gebietsweise Zuordnung von Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) sollen in erster Linie Wohngebiete vor Lärm geschützt werden. Daher gelten für Wohnzonen tiefere Grenzwerte als für Arbeitszonen oder Industrie- und Gewerbebezonen. Die Lärmempfindlichkeitsstufe der betroffenen Parzelle wird demzufolge von der Lärmempfindlichkeitsstufe III in II erhöht. Sowohl die Wylterfeldstrasse wie die Wylerringstrasse weisen einen durchschnittlichen Tagesverkehr (DTV) < 2000 Fahrten auf. Entsprechend ist der Immissionsgrenzwert an der Baulinie der ES II eingehalten (tags < 60 dB(A) / nachts < 50 dB(A)).



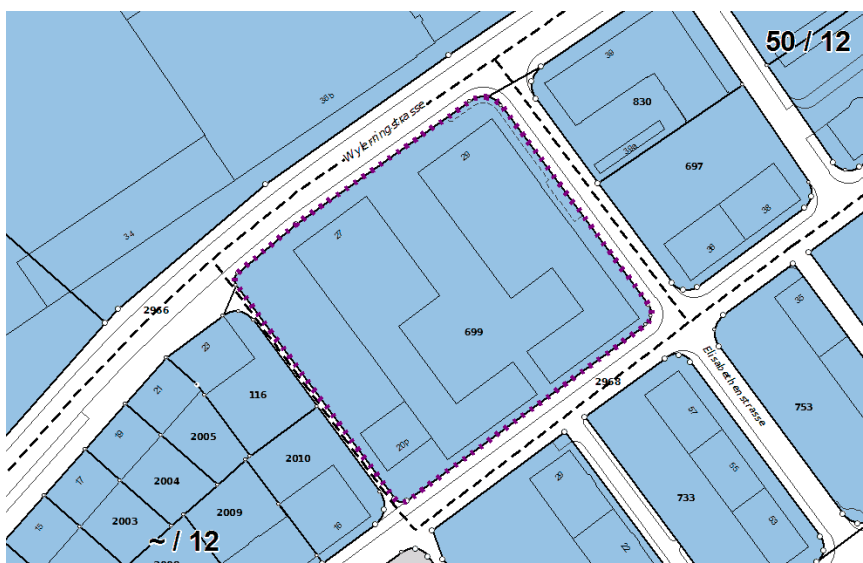
Heute gültiger Lärmempfindlichkeitsstufenplan



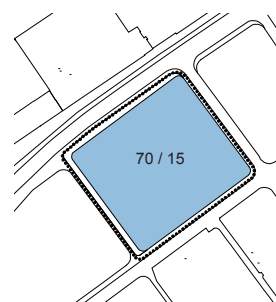
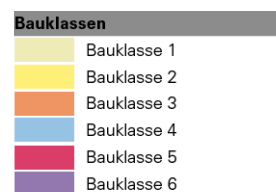
Lärmempfindlichkeitsstufe neu

4.4 Bauklassenplan

Die heutige Bauklasse 4 (4 Vollgeschosse plus Attika) bleibt unverändert. Neu wird die maximale Tiefe der Gebäude auf 15m und die maximale Länge auf 70 m limitiert.



Heute gültiger Bauklassenplan

Bauklasse BK 4 unverändert
Gebäudetiefe und -länge neu
definiert

Das Nutzungsmass wird durch die Bauordnung sowie durch den Bauklassenplan und die Baulinien definiert. Durch die Zonenplanänderung bleibt das Nutzungsmass unverändert.

05 Verfahren

5.1 Vorgehen

Die geringfügigen Änderungen der baurechtlichen Grundordnung erfolgen im Verfahren Artikel 122 Absatz 6 der Bauverordnung.

Die Zonenplanänderung wird öffentlich aufgelegt. Parallel dazu liegt das Baugesuch des Projekts «Wylerhof» auf, welches jedoch nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens, sondern eines separaten Baubewilligungsverfahrens ist.

06 Kennzahlen und Zonenplan

6.1 Kennzahlen

Grundstücksfläche (aGsF)	4'044 m²
Summer Geschossfläche (GF)	8'881 m²
Geschossflächenziffer (GFZ = GF/aGsF)	$8'881 \text{ m}^2 / 4'062 \text{ m}^2 = \mathbf{2.20}$
Anzahl Wohnungen	56 (6 x 2.5 22 x 3.5 24 x 4.5 4 x 5.5)
Anzahl Bewohner / Bewohnerinnen *	ca. 130
Anteil Kinder/Jugendliche *	ca. 30
Verkehrsaufkommen *	ca. 70 – 105 Pw-Fahrten/Tag **
Anzahl Parkplätze	35
Anzahl Veloabstellplätze	161 (116 gedeckt / 45 ungedeckt)
Zusätzlich erforderliche Klassenzimmer *	ca. 1
Steuerertrag *	** zwischen CHF 350'000 - CHF 400'000 / Jahr

* Diese Zahlenwerte sind Annahmen und als Annäherungswerte zu verstehen.

** Annahme: 2-3 Fahrten pro Tag & Parkplatz

*** Referenz Wohnüberbauung Hardegger (Mietwohnungen), Durchschnitt an Gemeindesteuer steuerpflichtige Person von CHF 4'980.00, Quelle: Interpellation Fraktion SP (Rithy Chheng/Thomas Götting, SP): Werden durch den teuren Wohnungsbau mehr Steuereinnahmen generiert? 2013.SR.000278

6.2 Zonenplan



07 Anhang

Bilderliste

- Titelbild
Visualisierung Projekt „Wylershof“, w2h Architekten 2014
- Seite 07
Luftaufnahme Amtliche Vermessung (AV) Stadt Bern
- Seite 08
Bern Wyler, Breitenrain und Lorraine
- Seite 09
Vernetzung der Grünräume, Grafik Stadtplanungsamt Bern
- Seite 09
Situationsplan w2h Architekten
- Seite 10
heute gültiger Zonenplan AV Stadt Bern
- Seite 10
heute gültiger Baulinienplan AV Stadt Bern
- Seite 11
heute gültiger Lärmempfindlichkeitsstufenplan AV Stadt Bern
- Seite 11
heute gültiger Bauklassenplan AV Stadt Bern

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