



Stadt Bern
Präsidialdirektion

Stadtplanungsamt



Überbauungsordnung

Warmbächliweg

Erläuterungs- und Raumplanungsbericht

Stand: 13.03.2018

Inhaltsverzeichnis	
Erläuterungs- und Raumplanungsbericht	4
1. Lage des Planungsgebiets	4
2. Geschichte des Standorts	5
3. Planungsablauf	6
4. Vorgaben und Grundlagen für die Planungsvorlage	7
4.1 Zonenplan Warmbächliweg - Güterstrasse (ZPP)	7
4.2 Städtebaulicher Ideenwettbewerb Areal Warmbächliweg	9
4.2.1 Leitgedanken der Arealentwicklung	9
4.2.2 Umsetzung der Leitgedanken - Das Projekt Strawberry Fields	11
4.3 Studien zur Planungsvorlage	15
4.3.1 Anlieferungs- und Parkierungskonzept; Konzept Fahrradstellplätze	15
4.3.2 Nachhaltigkeitskonzept/ 2000-Watt-Kompatibilität	16
4.3.3 Entsorgungskonzept	17
4.3.4 Farb- und Materialkonzept	17
4.4 Weitere Studien zur Planungsvorlage	18
4.4.1 Beschattungsnachweis Baubereich BO1 und Höhennachweis	18
Bestandsgebäude Güterstrasse 8	18
4.4.2 Überbauung Warmbächlikanal Baufeld B U3	20
(Flächen für öffentliche Einrichtungen gemäss Art. 7 ZPP)	20
4.4.3 Geruchsschutz und minimales Nutzungsmass	20
4.4.4 Grundwasserschutz - Nachweis der Regenwasserversickerung	20
4.4.5 Störfallvorsorge	22
4.4.6 Belastete Standorte	22
5. Planungsvorlage	22
6. Kenndaten	29
7. Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV	30
A Raumordnung	31
B Umwelt	38
C Wirtschaft	43
D Gesamtabwägung	45
Quellen	46
Anhang	47

1. Lage des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet Warmbächliweg liegt im Holligenquartier, ca. 1,5 km westlich der Berner Innenstadt. Es wird im Nordwesten begrenzt durch die Bahnstrasse, im Süden durch die Freiburgstrasse und im Südwesten durch den Warmbächliweg. Das Areal umfasst die Parzellen Bern Gbbl.-Nr. 3/2054, 3/3038 und 3/3340 mit einer Fläche von insgesamt ca. 2,2 ha.



Lage Warmbächli



Luftbild mit Perimeter

2. Geschichte des Standorts

Bis vor wenigen Jahren befand sich die Kehrriichtverwertungsanlage (KVA) der Stadt Bern am Warmbächliweg. Deren Areal (Gbbl.-Nr. 3340) beschlug einen grossen Teil des heutigen Planungsgebiets. Die KVA wurde in den Jahren 1952 bis 1954 erbaut und später in Etappen weiter ausgebaut. Die Anlage war nach fast 35 Betriebsjahren am Ende ihrer technischen Lebensdauer angelangt und musste ersetzt werden. Im Gebiet Forsthaus West fand man einen neuen Standort, der Mitte 2012 in Betrieb genommen werden konnte.

Durch die Verlagerung der emissionsintensiven KVA Warmbächliweg entstand für die Stadt Bern die seltene Gelegenheit, an zentrumsnaher, gut erschlossener Lage neuen Wohnraum zu schaffen, was letztendlich auch zu einer Entlastung und Aufwertung des ganzen Holligen-Quartiers (z.B. weniger Schwerkverkehr, weniger Lärm, bessere Luft) führen soll. Das bisherige KVA-Areal soll so entwickelt werden, dass es – im Sinne der 2004 beschlossenen Ergänzung zum räumlichen Stadtentwicklungskonzept STEK von 1995 – zur Förderung der „Wohnstadt Bern“ quatierveträglich umgenutzt werden kann. Die planungsrechtlichen Grundlagen dazu wurden dann im Jahr 2012 mit dem Zonenplan Warmbächliweg – Güterstrasse geschaffen, mit dem im oben umschriebenen Planungsgebiet eine Zone für Planungspflicht (ZPP) ausgeschieden wurde.

Um eine hohe Qualität der künftigen Arealentwicklung zu einem neuen Stadtbaustein mit dem Schwerpunkt Wohnen zu sichern, erwarb der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern das Grundstück von ewb und stellte seine beiden angrenzenden Grundstücke an der Güterstrasse 8 (Gbbl.-Nr. 3/3038) und Bahnstrasse 21 (Gbbl.-Nr. 3/2054) ebenfalls für die künftige Arealentwicklung bereit. Das Areal von etwa 2.2 ha Grösse soll einer neuen Nutzung mit einer ausgewogenen Mischung von Wohnen und wohnverträglichen Arbeitsnutzungen zugeführt und in 5 bis 8 Losen im Baurecht an gemeinnützige Bauträger abgegeben werden. Im Endausbau sollen ein vielfältiges Wohnungsangebot (ca. 320 Wohnungen) für ca. 700 Bewohnerinnen und Bewohner sowie Flächen für ca. 200 Arbeitsplätze realisiert werden.



Ehemalige KVA



Heutiger Zustand

3. Planungsablauf

Workshopverfahren

In einem Workshopverfahren wurde die Vision der Arealentwicklung festgelegt und die Art und Weise bestimmt, wie das Areal dem Markt zugeführt werden soll. Es wurden mögliche Entwicklungsszenarien überprüft. Als Resultat liegt neben dem Zonenplan Warmbächliweg – Güterstrasse eine nachfrageorientierte Entwicklungsvorstellung und Positionierung für das Areal in Form eines Besteller-Setzkastens vor. Diese Vorarbeiten bildeten die Grundlage für den weiteren Entwicklungsprozess.

Städtebaulicher Ideenwettbewerb

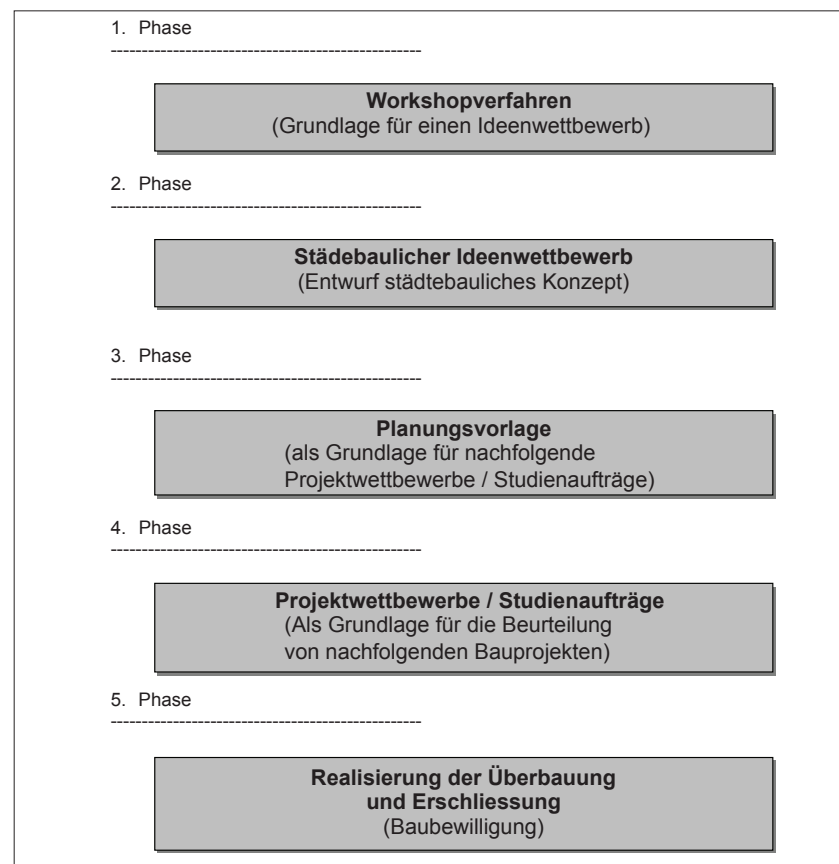
Auf Grundlage dieser Vorarbeiten wurde die Phase 2, ein Qualitätssicherungsverfahren (1. Stufe) ausgelöst. Mit einem städtebaulichen Ideenwettbewerb wurde die künftige Bebauungsstruktur des Areals inklusive Freiräumen auf Basis des Zonenplans Warmbächliweg - Güterstrasse festgelegt. Sie beinhaltete auch exemplarische Gebäudekonzepte. Das Projekt Strawberry Fields der Züricher Arbeitsgemeinschaft BHSF Architekten GmbH und Christian Salewski wurde in der Preiskategorie „städtebauliches Gesamtkonzept“ ausgewählt und weiterbearbeitet. Es bildete die Grundlage für die vorliegende Planungsvorlage. In der zweiten Preiskategorie „exemplarische Gebäudekonzepte“ erhielten die Büros Hosoya Schäfer und Atelier 5 den Zuschlag als Teilnehmer für die nachfolgenden Projektwettbewerbe/ Studienaufträge für jeweils zwei Baubereiche.

Planungsvorlage

Gestützt auf den städtebaulichen Entwurf erarbeitete das Stadtplanungsamt in Zusammenarbeit mit den Wettbewerbsgewinnern eine Planungsvorlage, bestehend aus einer Überbauungsordnung und einem ergänzenden Aussenraumkonzept (ÜO). Diese ÜO bildet die Grundlage für die Phase 4, d.h. für die nachfolgenden Qualitätssicherungsverfahren (2. Stufe): Abgestimmt auf die Realisierungsabsichten der künftigen Baurechtsnehmer werden geeignete Konkurrenzverfahren für die Gebäude bzw. Gebäudegruppen durchzuführen sein. Das Aussenraumkonzept wird zu einem Vorprojekt ausgearbeitet und dem Musterwettbewerbsprogramm angehängt. Beide Instrumente werden als weitere Grundlage für das qualitätssichernde Verfahren über den Baurechtsvertrag verbindlich erklärt.

Projektwettbewerbe/ Studienaufträge

Auf Basis der Planungsvorlage sind - gemäss Infrastrukturvertrag vom 10.02.2011 zwischen der Stadt und ewb bzw. dem Fonds für Boden und Wohnbaupolitik - für sämtliche Bauetappen öffentlich ausgeschriebene Projektwettbewerbe nach SIA 142 oder Studienaufträge nach SIA 143 durchzuführen, wobei die Preisträger des städtebaulichen Ideenwettbewerbs als Teilnehmende gesetzt sind. Aufgrund eines Juryentscheids wird für den Baubereich B 02 (Bestandsgebäude Güterstrasse 8) kein Wettbewerb durchgeführt, sondern die Gewinner des städtebaulichen Gesamtkonzepts direkt beauftragt. Die Projektwettbewerbe bzw. Studienaufträge bilden die Grundlage für die Ausarbeitung der nachfolgenden Bauprojekte durch die Bauträger.

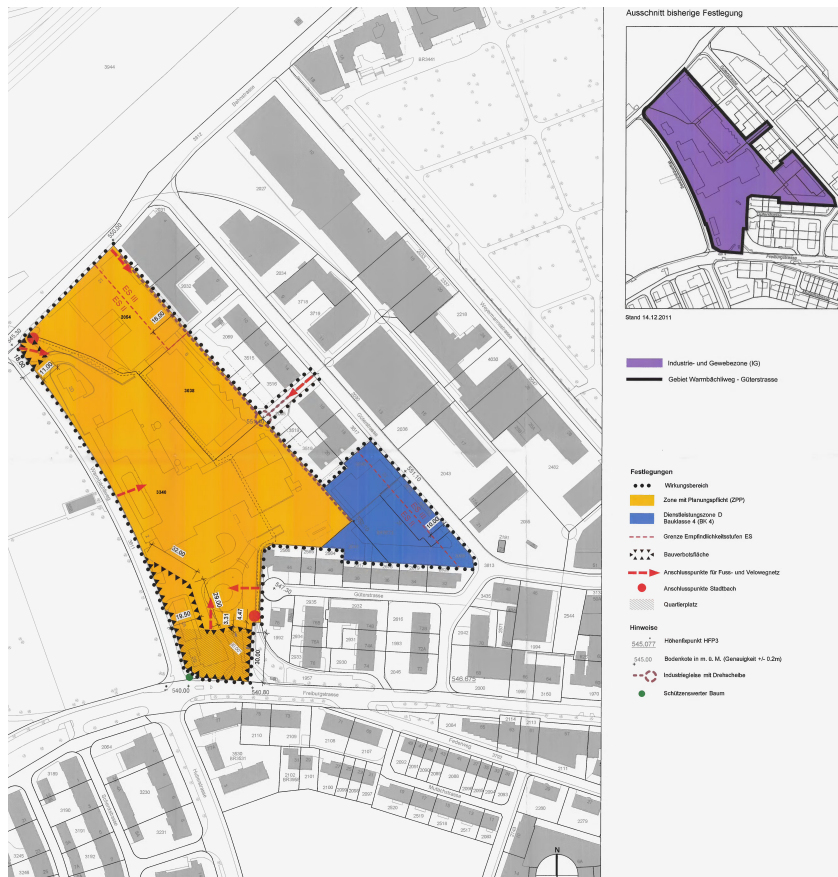


Planungsablauf

4. Vorgaben und Grundlagen für die Planungsvorlage

4.1 Zonenplan Warmbächliweg - Güterstrasse (ZPP)

Die wichtigste planungsrechtliche Grundlage für das Areal Warmbächliweg ist der Zonenplan Warmbächliweg – Güterstrasse aus dem Jahr 2012, mit dem für das Planungsgebiet eine ZPP ausgeschieden wurde. In den Vorschriften zur ZPP sind wichtige Aspekte wie Dichte, Nutzungsmischung, Gebäudehöhen und Anschlusspunkte des Areals recht detailliert festgelegt.



Zonenplan Warmbächliweg - Güterstrasse

Vorschriften Zonenplan Warmbächliweg Güterstrasse

1. Abschnitt: Allgemeines

Art. 1 Wirkungsbereich

Die Vorschriften gelten für das im Zonenplan Warmbächliweg Güterstrasse umrandete Gebiet.

Art. 2 Zweck

¹ Der Zonenplan bezweckt innerhalb der Zone mit Planungspflicht (ZPP) die Realisierung einer qualitativ hochwertigen, vorwiegend dem Wohnen vorbehaltenen Überbauung. Ziel ist die Schaffung eines vielfältigen Wohnungsangebots in verschiedenen Bauformen, wo auch Hochhäuser möglich sind.

² Die Dienstleistungszone bezweckt die Sicherung der heutigen Nutzungen und ermöglicht eine abgestimmte künftige Entwicklung für Arbeiten und Wohnen.

2. Abschnitt: Dienstleistungszone D

Art. 3 Art und Mass der Nutzung

¹ Es gelten die Bestimmungen der Dienstleistungszone D. Mindestens 25% der zulässigen Nutzung sind dem Wohnen vorbehalten.

² Es gilt die Bauklasse 4 gemäss geltendem Bauklassenplan Stadt Bern.

Art. 4 Lärmschutz

Es gelten die im Plan bezeichneten Empfindlichkeitsstufen ES II und ES III.

3. Abschnitt: Zone mit Planungspflicht (ZPP)

Art. 5 Art und Mass der Nutzung

¹ Mindestens 80% der zulässigen Nutzung von maximal 40'000 m² BGF für den gesamten Wirkungsbereich der ZPP haben dem Wohnen zu dienen. Mindestens 16'000 m² BGF sind dem gemeinnützigen Wohnungsbau vorbehalten.

² Es sind nur nicht störende Arbeitsnutzungen erlaubt. Insbesondere sind keine gewerblichen Lagerflächen, mit Ausnahme in den Untergeschossen und im Anlieferungsbereich des Gebäudes Güterstrasse 8, zugelassen. Im ganzen Wirkungsbereich sind Abstellplätze für LKW untersagt. Einrichtungen des Detailhandels sind nur zulässig, sofern sie der Quartiersversorgung dienen und die Verkaufsfläche pro Laden 1'000 m² nicht überschreitet.

³ Angrenzend an den öffentlichen Quartierplatz sind im Erdgeschoss nur Nutzungen gemäss Absatz 2 gestattet.

⁴ Die Bruttogeschossfläche der Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern wird zu 75 % an die zulässige Nutzung angerechnet.

Art. 6 Lärm- und Geruchsschutz

¹ Es gelten die im Plan bezeichneten Empfindlichkeitsstufen ES II und ES III.

² Zum Schutz vor übermässiger Lärmbelastung sind, gestützt auf Artikel 31 LSV, für lärmempfindliche Nutzungen Massnahmen zu treffen, mit denen die Immissionsgrenzwerte (IGW) nach LSV eingehalten werden können.

³ Der mit der Neuerschliessung einhergehende Zusatzverkehr darf nicht dazu führen, dass Artikel 9 LSV verletzt wird.

⁴ Freizeitnutzungen, die überdurchschnittlich viel motorisierten Publikumsverkehr erzeugen, sind nur dann zulässig, wenn die Umweltrechtsvorschriften eingehalten sind, eine gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr gewährleistet ist und das Strassennetz nicht übermässig belastet wird.

⁵ Solange von der Kaffeerösterei auf der Parzelle GB Nr. 3/2031 Geruchsemissionen ausgehen, sind Wohn-, Schlaf- und zu den Wohnungen gehörende Aussenräume bis zu einer Distanz von 100m vom Abluftkamin der Kaffeerösterei und über der Kote von 575 m ü. M. nur zulässig, wenn mit gestalterischen und baulichen Massnahmen erreicht werden kann, dass die Geruchsemissionen nicht übermässig sind. Dies muss mit einer Geruchsausbreitungsrechnung nachgewiesen werden.

Art. 7 Flächen für öffentliche Einrichtungen (Bauverbotsfläche)

- ¹ Die im Plan speziell gekennzeichneten Flächen dienen öffentlichen Einrichtungen der Stadt Bern (insbesondere Werkleitungen, Flächen für die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr, Nebenanlagen für den öffentlichen Verkehr) und sind grundsätzlich mit einem Bauverbot belegt.
- ² Diese Anlagen sind in ihrem Bestand geschützt. Ihre Verlegung ist zulässig, sofern dies ohne Nachteil für die öffentliche Einrichtung möglich ist und derjenige, der die Verlegung verlangt, die Kosten dafür trägt.
- ³ Die bauliche Nutzung der speziell ausgewiesenen Flächen ist insoweit möglich, als der Betrieb der öffentlichen Einrichtung nicht beeinträchtigt wird.
- ⁴ Die Umsetzung dieser Überbauungsvorschriften mittels Überbauungsordnung, Wettbewerb nach SIA-Ordnung 142 (Art. 93 BauG) oder Gesamtvorhaben hat aufzuzeigen, wie diese öffentlichen Einrichtungen in die Überbauung des Areals integriert werden können.

Art. 8 Gestaltungsgrundsätze

- ¹ Die zulässige Gebäudehöhe in der Zone mit Planungspflicht beträgt maximal 60m ohne Beschränkung der Geschosszahl.
- ² Für Bauten mit Gebäudehöhen von über 20 m müssen die Beschattungstoleranzen nach Artikel 22 der BauV eingehalten werden. Die Verträglichkeit ist nachzuweisen.
- ³ Durch gezielte architektonische Interventionen soll eine städtebauliche Identität des Quartiers Warmbächliweg geschaffen werden.
- ⁴ Die Dachgestaltung ist frei.
- ⁵ In der Zone mit Planungspflicht richten sich die Grenz- und Gebäudeabstände, die Anordnung sowie die Gebäudelängen und -tiefen nach den Bedürfnissen einer zweckmässigen Überbauung. Gegenüber Grundstücken in der Industriezone, Dienstleistungszone und Wohnzone ist ein Grenzabstand von 14m und gegenüber den öffentlichen Strassen von 5m einzuhalten.
- ⁶ Für die Gestaltung des öffentlichen Raums ist Artikel 71 BO.06 anzuwenden.
- ⁷ Der Quartierplatz bildet einen Hauptzugang zur neuen Siedlung, ist urban zu gestalten und mit der öV Erschliessung abzustimmen.
- ⁸ Der Stadtbachkanal ist zwischen den gekennzeichneten Anschlusspunkten offen zu legen und in einen attraktiven Aussenraum zu integrieren. Zu beachten ist, dass der Stadtbachkanal ein Sauberwasserkanal und somit ein Bestandteil des Abwasserkanalsystems der Stadt Bern ist. Der Stadtbachkanal ist vom Wirkungsbereich Wasserbaugesetz (WBG) ausdrücklich ausgenommen. Der Gewässerabstand ist frei wählbar.
- ⁹ Der Aussenraum ist mindestens zu 50% unversiegelt zu gestalten.

Art. 9 Denkmalpflege

Innerhalb der Zone mit Planungspflicht wird auf einen Schutz bestehender Bauten im Sinne von Art. 10b des Baugesetzes verzichtet.

Art. 10 Erschliessungsgrundsätze

- ¹ Die Erschliessung der Zone ZPP Warmbächliweg hat für Motorfahrzeuge über die Bahnstrasse sowie angrenzend an die Kreuzung Warmbächliweg/Bahnstrasse zu erfolgen. Die Erschliessung weniger Abstellplätze für Anlieferungen und Besuchende kann über die Freiburgstrasse und den Warmbächliweg erfolgen.
- ² Es ist ein attraktives öffentliches Fuss- und Velonetz von mindestens 3.00m Breite zwischen den gekennzeichneten Anschlusspunkten vorzusehen. Entlang dem Stadtbachkanal ist ein Fussweg vorzusehen.
- ³ Es ist ein öffentlicher Quartierplatz zu erstellen.
- ⁴ Mindestens 90% der Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind unterirdisch anzuordnen.

⁵ Die Anzahl der Abstellplätze darf maximal 0.5 Abstellplätze pro Wohnung betragen.

⁶ Vor Erteilung der Baubewilligung ist für den Fall baupolizeiwidriger Zustände und zwecks nachträglicher Erstellung der nach kantonalen Normvorgaben erforderlichen Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge zugunsten der Gemeinde ein entsprechender Bereich grundbuchlich sicherzustellen. Gleichzeitig hat die Grundeigentümerschaft anstelle der Parkplatzeratzabgabe die finanziellen Mittel für die nachträgliche Erstellung der nach kantonalen Normvorschriften erforderlichen Abstellplätze in unwiderruflicher Weise gegenüber der Gemeinde sicherzustellen. Die Einzelheiten werden in Verträgen geregelt.

Art. 11 Ver- und Entsorgung

- ¹ Die Wärmeversorgung für Raumheizung und Warmwasser muss an das Fernwärmenetz der Kehrichtverwertungsanlage Bern angeschlossen werden.
- ² Wo Dachflächen für Solaranlagen verwendet werden, kann auf die Dachbegrünung gemäss Art. 7 der Bauordnung verzichtet werden.
- ³ Die Entsorgung von Hausmüll und Grünabfällen hat aufgrund eines Abfallkonzepts zu erfolgen.

Art. 12 Etappierung

- ¹ Bei einer etappenweisen Realisierung muss nachgewiesen werden, dass sich die vorgesehenen Etappen zweckmässig in die Gesamtplanung des Areals einfügen.
- ² In den einzelnen Etappen sind die wesentlichen Gestaltungsmerkmale, insbesondere Farbe und Material, aufeinander abzustimmen.

Hinweis

- Zwischen der Grundeigentümerschaft und der Stadt Bern ist am 28. Januar 2011 ein Infrastrukturvertrag abgeschlossen worden. Danach muss für die Zone mit Planungspflicht ein öffentlicher Wettbewerb nach SIA-Ordnung 142 durchgeführt werden. In den Vorschriften zum Wettbewerb ist das Kriterium aufzunehmen, dass die bestehende Bausubstanz an der Güterstrasse 8 (Grundsockel) und allenfalls bei anderen Gebäuden erhalten werden kann. Im Wettbewerbsprogramm ist für den Fall eines Erhaltens des Gebäudes Güterstrasse 8 eine Zufahrt zu den Lagerflächen von der Bahnstrasse her entlang der Wohnbauten vorzusehen. Die Wettbewerbsvorschriften werden der Kommission für Planung, Verkehr und Stadtgrün (PVS) vor der Ausschreibung zur Stellungnahme gebracht.
- Für die Offenlegung des Stadtbachkanals ist in Bezug auf Sicherheit, Gestaltung und Zugänglichkeit ein Konzept zu erstellen.
- Mit Gemeinderatsbeschluss vom 18. Januar 2012 wurde der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik beauftragt, künftige Baurechtsnehmer und -nehmerinnen bzw. Bauherren oder Bauherrinnen zu verpflichten, die Überbauung auf dem Areal der ZPP Warmbächliweg nach den Vorgaben „SIA Effizienzpfad Energie“ 2040 zur Erreichung des baulichen Ziels der 2000-Watt-Gesellschaft zu realisieren.

4.2 Städtebaulicher Ideenwettbewerb Areal Warmbächliweg

4.2.1 Leitgedanken der Arealentwicklung

Der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern als Grundeigentümerin beabsichtigt – ausgehend von einer überzeugenden Grundidee und einem nachfragegerechten Nutzungsprofil – einen städtebaulich und architektonisch hochstehenden neuen Stadtbaustein auf dem ehemaligen KVA-Areal zu entwickeln, welcher die Vorgaben der ZPP überzeugend umsetzt und der Gesamtstrategie des Fonds entspricht. Insbesondere sollen folgende Leitgedanken das künftige Leben auf dem Areal prägen:

Städtebau

Der neue Stadtbaustein wird im Hinblick auf Volumetrie, Proportionen und Nutzung sowie der Gestaltung der dazugehörigen Aussen- und Freiräume als ein Teil der Stadt und des Stadtraums wahrgenommen. Das Bebauungsmuster entwickelt dabei seine Qualitäten und Vielfalt einerseits aus den arealinternen räumlichen Voraussetzungen (z.B. Hanglage, drei verschiedenen Geländeneiveaus, Fernsicht in Obergeschossen, Bezug auf Quartierstruktur) und aus einer hinsichtlich Massstäblichkeit differenzierten Parzellenstruktur. Andererseits entstehen spezifische Qualitäten aus den unterschiedlichen Ausprägungen des gemeinnützigen Wohnungsbaus und der damit einhergehenden Differenzierung und Zielgruppen sowie einer gelungenen Durchmischung von Wohnen, Arbeiten, Kultur, Freizeit und Versorgung. Eine optimale Ausnutzung der Ausrichtung, eine differenzierte Höhenstaffelung mit der Möglichkeit der Erstellung eines Hochhauses sowie gezielte architektonische Interventionen tragen zur Bildung einer neuen städtebaulichen Identität und Ausstrahlung des Quartiers bei. Das gewählte Bebauungsmuster (inkl. Erschliessungs- und Infrastrukturkonzept) sowie die Gebäudetypologien weisen eine hohe konzeptionelle Variabilität für eine unabhängige Realisierung durch unterschiedliche Bauträgerschaften auf. Für die Realisierung der einzelnen Gebäude bzw. Gebäudegruppen besteht innerhalb eines vorgegebenen übergeordneten Gestaltungskonzeptes ausreichend Spielraum für die Anpassung an sich wandelnde Marktbedürfnisse und eine individuelle Gestaltung.

2000-Watt-Gesellschaft / 2000-Watt-kompatible Arealentwicklung

Die Stadt Bern ist seit 1998 Energiestadt und verfolgt eine aktive Energiepolitik. Bei der Arealentwicklung Warmbächliweg werden bezüglich der Energie- und Ressourceneffizienz die Zielsetzungen der 2000-Watt-Gesellschaft angestrebt (Reduktion des Verbrauchs auf ein Drittel des heutigen Wertes). Es werden daher nicht nur innovative und nachhaltige Gesamtlösungen betreffend die Reduktion der Betriebsenergie – welche vor allem durch eine hoch gedämmte, dichte Gebäudehülle, solare Gewinne und effiziente Haustechnik-Systeme (vergleichbar mit dem Standard MINERGIE®-P) beeinflusst wird – realisiert. Sondern es werden auch innovative Konzepte umgesetzt, welche die Mobilität umweltverträglicher gestalten sowie nachhaltigere Modelle betreffend Flächen- und Ressourcenverbrauch sowie der Alltagsgestaltung der Bewohner bieten. Als planerische Grundlage dient das SIA Merkblatt 2040 „SIA Effizienzpfad Energie“, um die Erreichung des baulichen Ziels der 2000-Watt-Gesellschaft zu realisieren.

Gesellschaftliche und wirtschaftliche Entwicklung

Der neue Stadtbaustein auf dem ehemaligen KVA-Areal steht im Spannungsfeld sich laufend verändernder gesellschaftlicher, wirtschaftlicher und politischer Gegebenheiten und Kräfte. Darunter können mit positiven oder negativen Vorzeichen zum Beispiel die demographische Entwicklung, die Wohnungsbelegung, das für das Wohnen zu Verfügung stehende Haushaltseinkommen, die Bereitschaft zu sozialem Engagement, die Bedeutung des öffentlich/gemeinschaftlich genutzten Raumes oder die Mobilität gezählt werden. Ziel der Arealentwicklung ist es, in diesem Umfeld ein langfristig stabiles, lebenswertes und nachhaltiges Quartier zu schaffen. Stabilität, Langfristigkeit und Nachhaltigkeit bedeutet im Rahmen dieses Projektes, dass der neue Quartierbaustein sowie seine Einzelteile – vom Gebäude über Erschliessungsinfrastrukturen bis hin zu den Aussen- und Freiräumen – sich an neue Gegebenheiten anpassen und gleichzeitig ihre Qualitäten behalten oder verbessern können (Adaptionsfähigkeit und Flexibilität). Dabei gilt es eine Balance zwischen Kontinuität (z.B. Parzellierung, Gebäudesubstanz) und Flexibilität (z.B. Nutzung der Gebäude) zu finden, d.h. man will den künftigen Generationen zeigen, dass zukunftsorientiert gedacht und geplant wurde.

Wohnnutzungen

Der Nutzungsschwerpunkt ist mit der Festlegung von mindestens 80% Wohnnutzung gegeben. Die vorhandenen Standortqualitäten, wie z.B. Ausrichtung als Südwest-Hang, Fernsicht dank Hanglage, direkte Nachbarschaft zu Grün- und Erholungsräumen werden dazu genutzt, Wohnraum von hoher Wohnqualität sowie mit durchdachten und nutzungsneutralen Grundrissen für unterschiedliche Haushaltstypen und Altersgruppen zu realisieren. Im Vordergrund stehen dabei Angebote für Haushalte mit mittlerem Einkommen. Prioritär ist ein breiter Mix an Wohnformen und -angeboten. Er soll heutigen und künftigen Bedürfnissen unterschiedlichster, urban geprägter Lebensstile entsprechen, verschiedene Wohnbiografien innerhalb des Quartiers erlauben und auf die Nachfrage aus der Stadt und Region Bern sowie von ausserhalb des Kantons (Zuzügerstandort) ausgerichtet sein. Des Weiteren wird mit der Förderung von überdurchschnittlich grossen Wohnungen die Stadt als Wohnort für Familien gestärkt. Zudem dient der neue Stadtbaustein als Innovations-Labor für alternative Wohnformen und -angebote wie zum Beispiel verschiedene Formen von Wohngemeinschaften, Clusterwohnungen, Abgabe von Wohnraum im Grundausbau, zumietbaren Zimmern usw.

Zusatznutzungen

Nebst dem Wohnen sind auf dem Areal Warmbächliweg bis zu 20% nicht störende Arbeitsnutzungen sowie Freizeit- und Verkaufsnutzungen, sofern sie den örtlichen Bedürfnissen dienen, zugelassen. Im neuen Quartier entsteht eine ausgewogene und bereichernde Mischung mit der Wohnnutzung ergänzenden resp. mit ihr verträglichen Nutzungen. Sie erlauben es den künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern, die verschiedenen Lebensbereiche Wohnen, Arbeiten, Freizeit, Versorgen auf einfache und selbstverständliche Art und Weise zu verknüpfen. Auf dem Areal steht – in Abstimmung auf das Umfeld – den Bewohnern und Bewohnerinnen für die lokale Grundversorgung mindestens ein Convenience-Sortiment in Kombination mit einfachen Verpflegungsmöglichkeiten (z.B. Take Away, Quartierbeiz) zur Verfügung. Zur Belegung des öffentlichen Aussenraums und wo die lokalen Verhältnisse eine attraktive Wohnsituation einschränken (z.B. Lärmquellen), sind wohnverträgliche Dienstleistungs- und Arbeitsnutzungen angesiedelt. Im Vordergrund stehen Dienstleistungs- und Büro-Arbeitsplätze und keine Gewerbebetriebe. Auch öffentliche und soziale Einrichtungen sowie Wohnergänzungsnutzungen sind erwünscht und zwar auch in den Erdgeschossen von Wohnbauten. Dadurch wird sowohl auf das Umfeld reagiert als auch die Wohnqualität insgesamt gesteigert.

Aussen- und Freiräume.

Die Aussen- und Freiräume auf dem Areal Warmbächliweg, welche stark durch den offengelegten Stadtbachkanal geprägt werden, bieten differenzierte und unterschiedliche räumliche Qualitäten sowie eine Ausgewogenheit zwischen öffentlichen, gemeinschaftlichen und privaten Flächen. Hohe Privatheit sowie Möglichkeiten zur Kommunikation und Interaktion schliessen sich dabei nicht aus. Die Gestaltung der Räume richtet sich neben der jeweils klar zugeordneten Nutzung unter anderem am grossen Höhenunterschied zwischen der Güterstrasse und dem Warmbächliweg, an den drei topografischen Ebenen des Areals und an einem attraktiven Aussenraum mit offengelegtem Stadtbachkanal aus. Im Kreuzungsbereich Warmbächliweg/Freiburgstrasse entsteht ein urbaner Quartierplatz, welcher einen wichtigen Zugang zum neuen Stadtbaustein bildet und durch angrenzende öffentliche, soziale und kommerzielle Nutzungen in den Erdgeschossen belebt wird.

Mobilität und Erschliessung

Nach den Gebäuden ist die Mobilität mit einem Anteil von 30 bis 40% der zweitgrösste Energieverbraucher in der Schweiz. Durch gute Voraussetzungen, geschickte Angebote, das Schaffen von Anreizen sowie zusätzlichen zukunftsweisenden Massnahmen des Mobilitätsmanagements – z.B. Reduzierung und verursachergerechte Bewirtschaftung der Parkplätze, Car-Sharing-Angebote, ausreichend Velo-Abstellplätze und -servicestationen, Mobilitätsberatung usw. wird die durch die Arealentwicklung induzierte Mobilität auf ein vertretbares und umweltverträgliches Mass beschränkt und der Modalsplit nachhaltig Richtung „Autoarmes Wohnen“ beeinflusst. Alltägliche Wege wie Pendlerverkehr, Einkauf, Schule etc. werden von den künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern daher mehrheitlich zu Fuss, dem Velo oder mit dem öffentlichen Verkehr zurückgelegt.

Wirtschaftlichkeit

Die Neunutzung des Areals Warmbächliweg bietet beste Voraussetzungen für die Umsetzung von langfristig wirtschaftlich tragfähigen Lösungen und die Realisierung von bezahlbarem Wohnraum. Diese Voraussetzungen werden zum Vorteil aller Beteiligten, d.h. für die Baurechtgeberin, die Baurechtnehmer und insbesondere für die künftigen Bewohner und Bewohnerinnen, konsequent genutzt. Die Grundsätze des „wirtschaftlichen Bauens“ werden in sämtlichen Phasen der Planung und Realisierung berücksichtigt. Als übergeordnete Vorgabe gelten die Rahmenbedingungen des preisgünstigen Wohnungsbaus. Die Kostenlimiten des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO) müssen eingehalten und sollten womöglich um 5 - 10% unterschritten werden.

Natur und Ökologie

Das Areal grenzt an einen wertvollen Naturraum und ist Teil einer übergeordneten Vernetzungsachse. Die Lebensräume der Umgebung sollen zur Förderung der Biodiversität – wo möglich – durch naturnahe Lebensräume in geeigneter Anordnung und Ausdehnung auf dem Areal ergänzt werden. Im Minimum sind 15% des Perimeters als naturnahe Lebensräume fachgerecht auszugestalten und zu pflegen. Zusätzlich müssen 50% des Aussenraums unversiegelt belassen und damit grundsätzlich vegetationsfähig ausgestaltet werden. Die Wahrnehmbarkeit der Ressource Wasser wird durch die Offenlegung des Stadtbachkanals gestärkt.

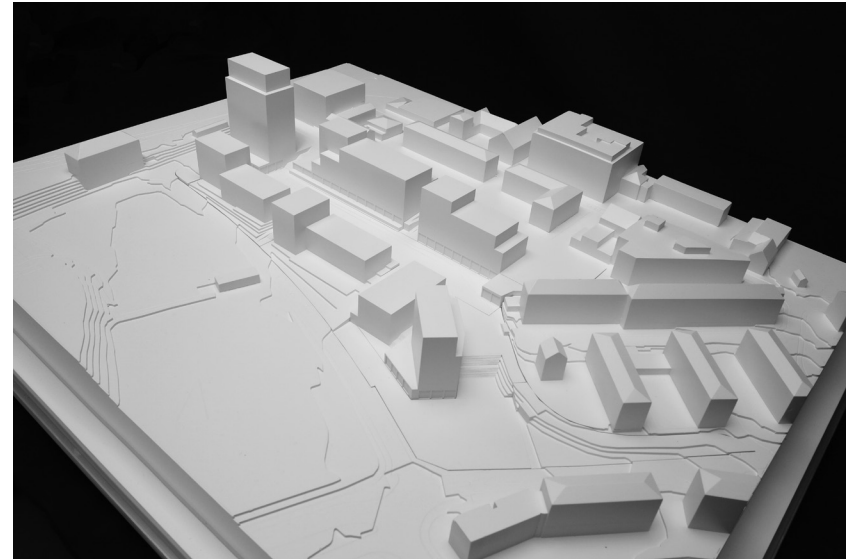
4.2.2 Umsetzung der Leitgedanken - Das Projekt Strawberry Fields

Städtebauliche Grundidee

Ausgangspunkt des städtebaulichen Konzepts sind die hohe bauliche Dichte, die starke Topographie und der bauliche Bestand auf dem Warmbächli-Areal. Zudem bestimmt die Offenlegung des Stadtbachkanals den Städtebau massgeblich, da dieser das Niveau und die geometrische Ausrichtung des Hofes vorgibt.

Um das Areal mit seiner städtebaulichen Umgebung zu verknüpfen, werden Raster und Massstäblichkeit des Industriegebiets um die Güterstrasse übernommen. Die sechs tiefen, grossen Baufelder ähnlicher Grösse binden damit auch die Volumetrie des Bestandesgebäudes Güterstrasse 8 mit ein. Im oberen Teil des Areals wird das Raster direkt übernommen, zum Warmbächliweg wiederum versetzt, um den Hof räumlich zu schliessen. Alle sechs Baufelder grenzen an den Hof, so dass alle Bewohner des Areals am Element des Wassers partizipieren können.

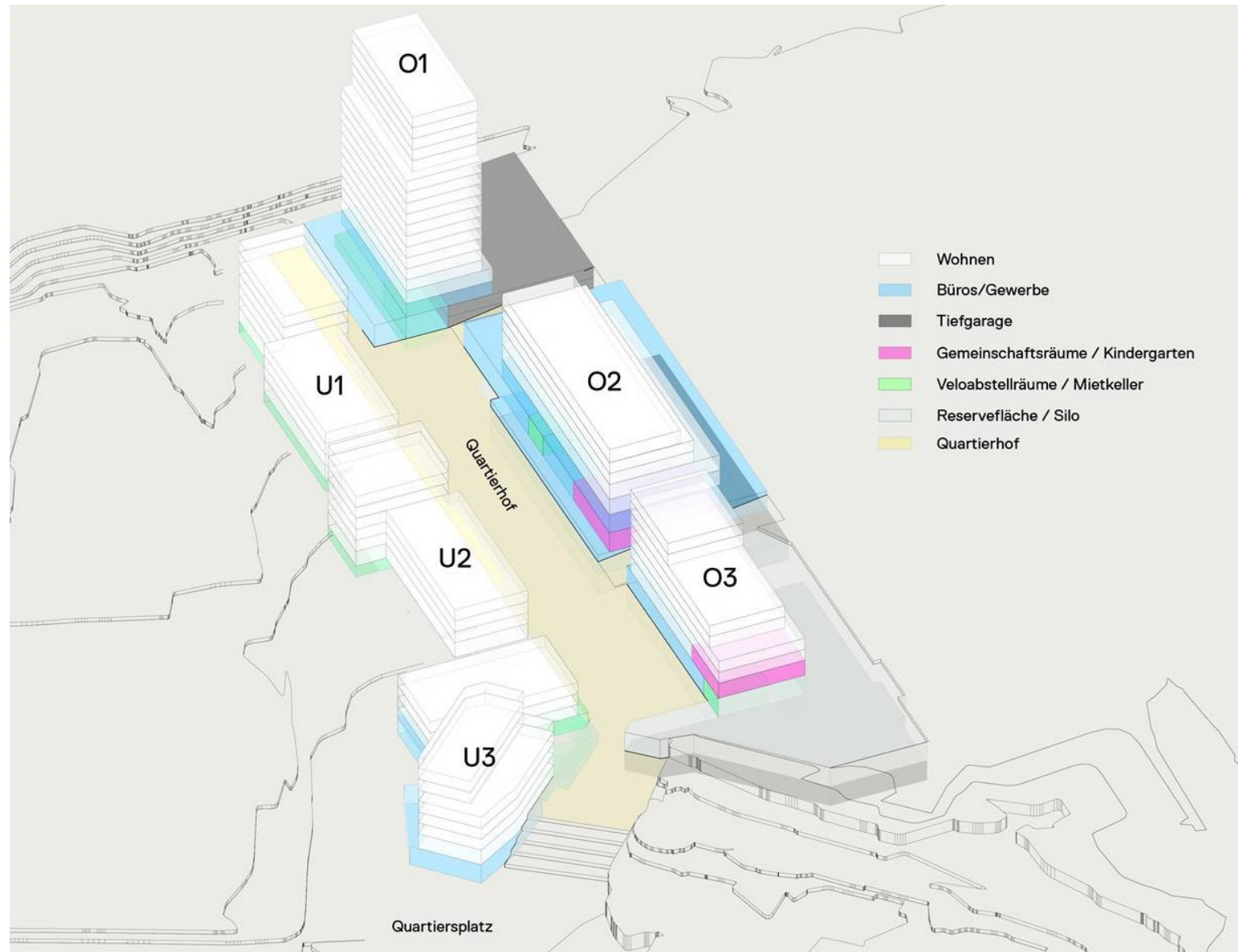
Die Höhenentwicklung wird massgeblich durch den Höhenversprung von 10 Metern bestimmt, der auf dem Areal überwunden werden muss. Die Baukörper sind so gestaffelt, dass möglichst viele Bewohnerinnen und Bewohner an der Aussicht partizipieren können, woraus sich auch eine plastische Ausdifferenzierung der Baufelder U1 bis U3 ergibt. Das Hochhaus auf dem Baufeld O1 ergibt sich aus der Maximierung der Aussicht, der Einreihung in den grösseren städtebaulichen Kontext entlang der Bahngleise, sowie aus der Möglichkeit, Bahngleise und Gewerbegebäude zu verschatten. Die Baufelder O2, O3 und U3 sind in ihrer Volumetrie auch durch die Verschattungstoleranzen hin sowie durch den im Zonenplan vorgegebenen Abstand von 14 m zur benachbarten Parzellengrenze bestimmt.



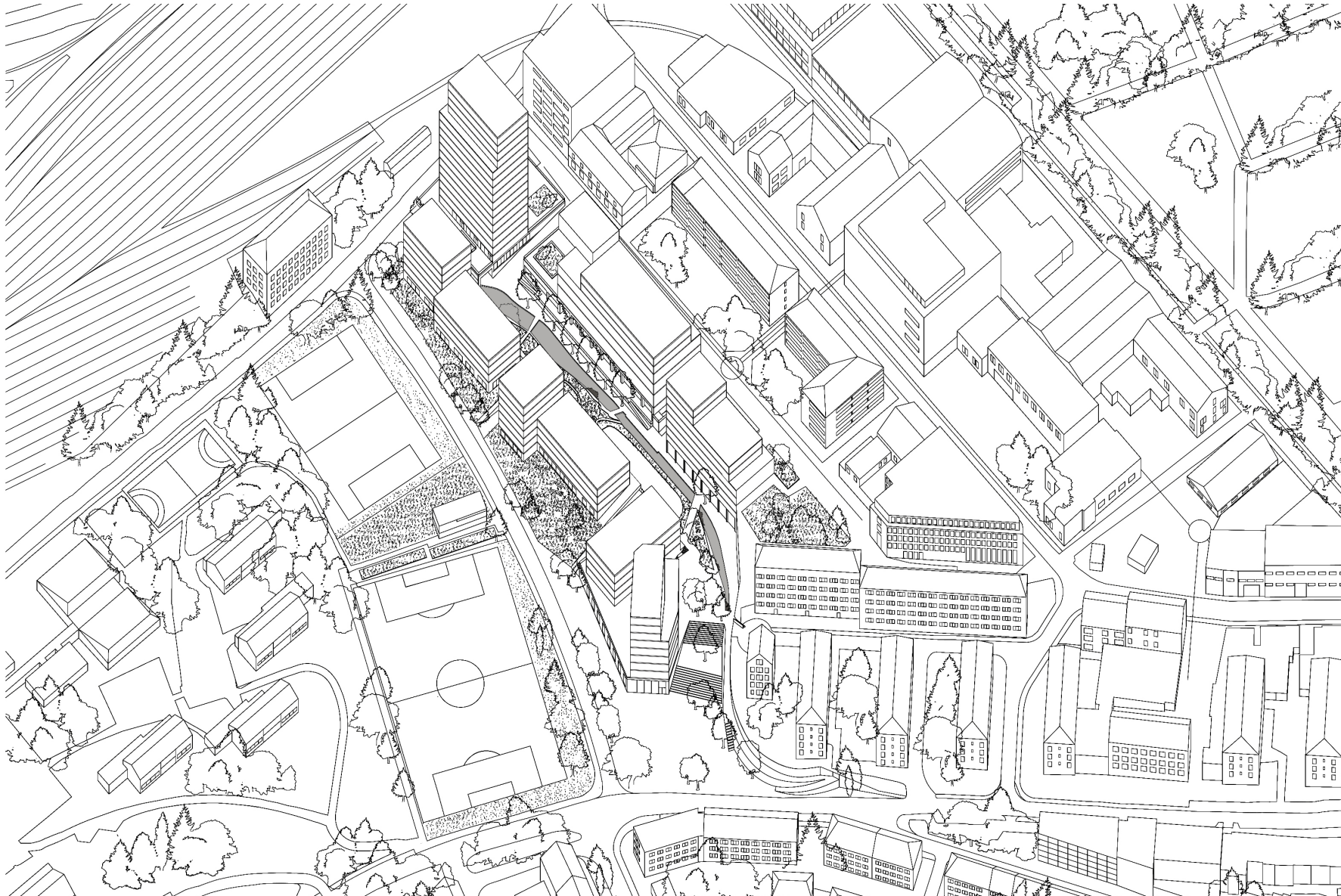
Modell des Gebiets



Visualisierung der Überbauung



Höhenstaffelung und Niveaus



Visualisierung des städtebaulichen Konzepts

Durch das Zusammenspiel von Raster und Topographie ergeben sich verschieden hohe Sockel, die sich auch in der architektonischen Gestaltung und Programmierung widerspiegeln sollen. Die nach Südwesten ausgerichteten Sockel der Baufelder O1, O2, O3 und U3 sind entsprechend der Nutzungsmischung der jeweiligen Bauten, der Topographie und der Besonnung ausgeprägter und urbaner. Zu erwähnen sind hier auch die Bestandesstrukturen der ehemaligen KVA-Einstellhalle auf dem Baufeld O3. Auf der nordöstlichen Seite dieser Baufelder sowie auf den Baufeldern U1 und U2 tritt das Sockelthema dezenter in Erscheinung.

Der Arealhof, der eigentlich ein hofartig ausgeweiteter Raum entlang des offenegelegten Stadtbachkanals ist, setzt die Logik der Strassenräume des Areals Güterstrasse fort, in denen schon heute eine Mischung aus Arbeiten und Wohnen gelebt wird. Das Niveau des Hofes, sieben Meter unter dem Niveau Güterstrasse und drei Meter über dem Quartiersplatz, wird über die Höhe des Stadtbachkanals bestimmt. Der Arealhof ist ein gemeinschaftlicher Raum des Alltagslebens und das Zentrum einer Nachbarschaft, mit der sich die Bewohner identifizieren. Zu den oberen Baufeldern hin ist er öffentlicher gestaltet, während die Baufelder U1 und U2 mit ihren Wohnnutzungen im Erdgeschoss etwas stärker abgegrenzt sind. Aufgrund der hohen Dichte und der Ausrichtung stellen diese nordöstlichen Sockelzonen der Baufelder U1 und U2 einen Bereich mit hohen gestalterischen Anforderungen dar. Die Höhenvorgabe für das erste Obergeschoss ergibt sich aus dem Gedanken einer besseren visuellen Abgrenzung gegenüber dem gemeinschaftlich genutzten Hof.

Auf allen Baufeldern ergibt sich aus der städtebaulichen Disposition eine „duale Adressbildung“: Alle Gebäude haben einen oberen und einen unteren Eingang, und während tendenziell mehr Öffentlichkeit und Zugänglichkeit zu Arealhof und Quartiersplatz entstehen wird, sind im Alltagsgebrauch durchaus auch andere Nutzungsweisen denkbar. Der Hof wird zusätzlich durch die Einstellhalle belebt, die sich nur unter den Baufeldern O1 bis O3 befindet und verschiedene Ausgänge zum Hof hat.

Der Quartiersplatz ist aussenräumlicher Schlussstein des Areals und verknüpft es städtebaulich und programmatisch mit der Umgebung im Süden. Hier setzt ein hohes Wohnhaus einen Akzent, dessen Sockel den Platz auch stadträumlich schliesst. Arealhof und Quartiersplatz werden verbunden, Besucher und Nachbarn von ausserhalb des Areals nehmen den Hof vom Quartiersplatz aus wahr.

Spielräume für die Architektur

Der städtebauliche Entwurf für das Areal Warmbächliweg, der in die Regeln der Überbauungsordnung umgesetzt wurde, dient als Rahmenwerk für die bauliche Ausgestaltung der einzelnen Baufelder. Aus dem städtebaulichen Konzept ergeben sich unterschiedliche volumetrische Spielräume für die einzelnen Baufelder: Während die Variabilität auf den Baufeldern O1, U1 und U2 beschränkt ist, ist sie auf dem Baufeld U3 relativ hoch. Hier muss im Zusammenhang mit dem Programm im Zuge des Wettbewerbs ein überzeugender städtebaulicher Übergang an der Schnittstelle von Quartiersplatz, Arealhof und Warmbächliweg gefunden werden. Ein wichtiger Sonderfall ist auch das Baufeld O3, das den Auftakt zum Arealhof bildet und mit der Lage im Hang und den Bestandesstrukturen grosse Herausforderungen bereithält, die nur im Wettbewerb gelöst werden können.

Abgesehen von den Vorgaben in der Überbauungsordnung und Farbvorgaben mit einer grossen Bandbreite, die vor allem auf eine freundliche und nicht zu grelle Gestaltung der sehr dichten Überbauung abzielen, werden keine gestalterischen Vorgaben gemacht. Um den Hof soll sich das Zusammenspiel von sechs unterschiedlichen Gebäudecharakteren ergeben, zusammengebunden durch Landschaft, Topographie und den gemeinschaftlichen Charakter einer rein genossenschaftlichen Siedlung.

Aussenraumkonzept

Hauptelement des Aussenraumes bildet die Achse Bahnstrasse - Arealhof - Quartiersplatz, die sowohl die Hauptdurchwegungsachse wie auch die grössten Freiflächen vereint. Sie schaffen, zusammen mit dem Stadtbachkanal, ein vermittelndes Element zwischen der dichten Bauweise, öffentlicher Durchwegung, Privatem Wohnen und Treffpunkten des gesamten Areals. Dabei werden nebst geplanten Elementen wie Kinderspielplätzen und verschiedenartigen Aufenthaltsflächen ebenso Teilräume ausgeschieden, deren Bespielung noch offen bleibt, um den Anwohnern die Möglichkeit zu geben, ihr Wohnumfeld mitzugestalten.

Die Thematik des Höhenunterschiedes wird quer zur Hauptachse des Arealhofes aufgenommen. Die Treppen und Fahrradlift schaffen die räumlichen Bezüge zu den nordöstlichen und südwestlichen Aussenräumen. Während entlang des Warmbächliweges private Aussenräume entstehen, charakterisieren Spielplätze, eine grosse Rasenspielfläche und die industriell geprägten Aussenflächen den Abschluss zum Nordosten hin.

Verkehrskonzept

Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die Bahnstrasse. Die ungefähre Lage der Ein- und Ausfahrt zur gemeinsamen Tiefgarage für Bewohner und gegebenenfalls zur Anlieferung für die Baubereiche B O2 und B O3 ist in der Überbauungsordnung bezeichnet. Bis zur Fertigstellung der letzten Bauetappe kann im Baubereich B U3 eine provisorische Erschliessung erstellt und genutzt werden. Die Durchfahrt zur gemeinsamen Tiefgarage wird dann aufgehoben werden.

Eine untergeordnete Nebenerschliessung ermöglicht nordöstlich des Baubereichs B O3 die Erschliessung von 8 oberirdischen Besucherparkplätzen. Diese Zufahrt ist bereits bestehend und privatrechtlich gesichert.

Eine Sperre stellt sicher, dass gen Bahnstrasse keine Verbindung für den motorisierten Individualverkehr besteht. Sie wird zur reinen Fuss- und Radwegeverbindung und dient als Notzufahrt für die Feuerwehr. Weitere 10 oberirdische Besucherparkplätze sind entlang der Bahnstrasse und des Warmbächliwegs geplant.

Daher ist eine mindestens 3 m breite öffentliche Fuss- und Radwegeverbindung Bahnstrasse – Quartierplatz durch den Arealhof verbindlicher Bestandteil der Überbauungsordnung. Eine weitere Verbindung zwischen der bestehenden Erschliessungstrasse oberhalb des Gebäudes Güterstrasse 8 und dem Warmbächliweg wurde geprüft. Aufgrund des grossen Höhenunterschiedes von mehr als 10 m verzichtet man auf eine direkte öffentliche Radwegeverbindung. Mit einem steilen Treppenabgang und einem Lift wird der grosse Höhenunterschied für Fussgänger überbrückt. Die Radfahrer erreichen – soweit es die topographischen und räumlichen Verhältnisse zulassen - fahrend die Fahrradabstellplätze, die ausserhalb des Arealhofs angeordnet werden.

4.3 Studien zur Planungsvorlage

4.3.1 Anlieferungs- und Parkierungskonzept; Konzept Fahrradstellplätze

Das Anlieferungs- und Parkierungskonzept der BHSF Architekten vom November 2016 zeigt auf, welche Konfigurationen insbesondere für die Einstellhalle des Areals in der Realisierungsphase gewählt werden können als Grundlage für die weiteren Planungen im Rahmen des Infrastrukturkonzepts sowie die späteren Wettbewerbsverfahren auf dem Areal.

Gemäss Art. 10 Abs. 5 der Vorschriften zum Zonenplan Warmbächliweg-Güterstrasse dürfen pro Wohnung höchstens 0,5 Parkplätze erstellt werden. Da die Einstellhalle aufgrund ihrer Lage bereits projektiert und erstellt werden muss, bevor die Bauprojekte für alle Baubereiche vorliegen, ist es nicht möglich, die

gemäss dieser Vorgabe maximal zulässige Anzahl Abstellplätze von Anfang an genau festzulegen. Bei Einreichung des Baugesuchs für die Einstellhalle ist die Anzahl aller Wohnungen, die dereinst in der ganzen Siedlung vorhanden sein werden, eben noch nicht bekannt. Mit der Begrenzung auf 225 Parkplätze insgesamt (inkl. 65 Parkplätze für übrigen Nutzungen), besteht aber eine sehr grosse Wahrscheinlichkeit, dass der Wert von maximal 0,5 Parkplatz pro Wohnung eingehalten sein wird. Nötigenfalls müssten nachträglich durch die Baupolizeibehörde für einen Teil der erstellten Parkplätze ein Benützungsverbot erlassen werden, wenn insgesamt weniger Wohnungen erstellt werden, als heute angenommen wird.

Im Konzept wird davon ausgegangen, dass die Bewohner der Baufelder U1 – U3 auf Bewohnerparkplätze verzichten. Angesichts der Hanglage des Areals und der Vorgabe des städtebaulichen Konzepts, die Sockel der Baufelder O1 – O3 auf Niveau Güterstrasse zu bringen, erscheint eine solche Vorgehensweise sinnvoll. Auch die Wirtschaftlichkeit des Projekts und die Bilanz bezüglich der Grauen Energie profitieren von dieser Konfiguration.

Zudem wird dies den Hof beleben, da die Bewohnerinnen und Bewohner der vorderen Baufelder diesen jeweils kreuzen werden, um in die Einstellhalle zu gelangen. Entsprechend sollten die Zugänge zur Einstellhalle bei der Planung der Projekte gut zugänglich und gestalterisch klar ausformuliert sein.

Anlieferungskonzept

Das Gebäude im Baubereich B U3 wird direkt über den Warmbächliweg angeliefert.

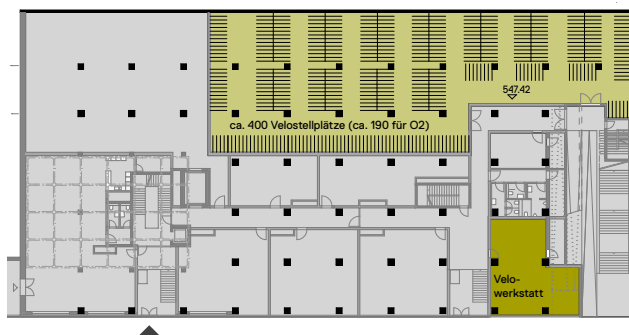
Parkierungskonzept

Bezüglich der Parkierung stellen sich für den Planungsprozess mehrere Varianten als möglich dar, die jeweils unterschiedlich viele Parkplätze vorweisen. Gemäss provisorischer Abstellplatzberechnung dürfen maximal 225 Parkplätze erstellt werden. Darin sind alle ober- und unterirdischen Parkplätze für die Wohnnutzung, die übrigen Nutzungen und die Parkplätze für Besucher und Güterumschlag inbegriffen.

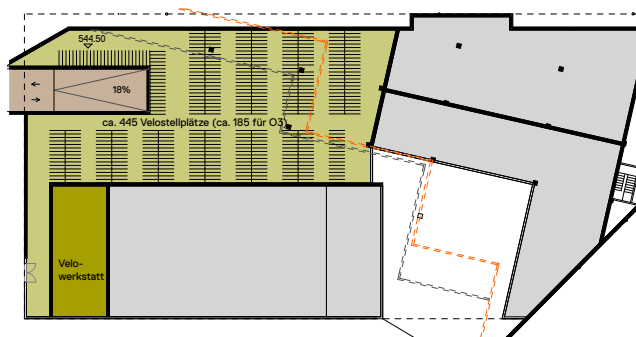
Bezüglich der Etappierung wird vorgeschlagen, während der Bauphase der Baufelder U1, U2 und O1 eine temporäre Zufahrt vom Baufeld U3 zuzulassen. Diese wird nach Abschluss des Baufelds O1 für den Durchgangsverkehr geschlossen und dient nur noch als Einstellhalle für den Detailhandel auf dem Baufeld U3 sowie als unterirdischer Zugang zum Baufeld U3.

Konzept Fahrradabstellplätze

Grundsätzlich sind Fahrradabstellplätze so anzulegen, dass sie auf kurzem und sicheren Weg erreicht werden können (Art. 54c Abs. 2 BauV). Für Nutzer und Nutzerinnen, die ihr Fahrrad täglich gebrauchen, sind Parkierungsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe des Wohnungseingangs unerlässlich. Für die gelegentliche Nutzung und für Gästevelos sind aber auch etwas weiter entfernte Standorte denkbar. In den Baubereichen O2 und O3 fallen grössere unterirdische Flächen an, deren Nutzung im weiteren Verfahren geprüft werden soll. Allenfalls können 1/3 der geforderten Fahrradabstellplätze (gemäss provisorischer Parkplatzberechnung, Stand 5.5.2017 ca. 360 Stück) hier zentral untergebracht werden, gegebenenfalls in Kombination beispielsweise mit einer Velowerkstatt. (siehe Grafiken)



Beispiel zentrale Unterbringung Fahrradabstellplätze Baubereich B02



Beispiel zentrale Unterbringung Fahrradabstellplätze Baubereich B03

4.3.2 Nachhaltigkeitskonzept/ 2000-Watt-Kompatibilität

Grundsatz

Dem Areal Warmbächliweg Bern liegt die Vision der 2000-Watt- Gesellschaft zugrunde. Das Areal soll dessen bauliche und betriebliche Ziele in der Erstellung und während des Betriebs erreichen. Das Gesamtareal und die einzelnen Gebäude werden dementsprechend nach den Vorgaben des SIA Effizienzpfades Energie 2040 entwickelt, gebaut und später betrieben. Es soll bei der Erstellung und danach im Betrieb möglichst wenig Energie verbrauchen, die Treibhausgasemissionen sollen minimiert werden und gleichzeitig soll an urbaner Lage eine hohe Qualität in erster Linie zum Wohnen geboten werden. Die SIA 112/1 Empfehlung Nachhaltiges Bauen Hochbau umfasst alle drei Bereiche der Nachhaltigkeit (Gesellschaft, Umwelt und Wirtschaft) und soll als Grundlage und Verständigungsinstrument in der Planung und Entwicklung als Grundlage dienen.

In der Erstellung ist insbesondere auf eine ökologische Materialisierung und auf eine Reduktion der Grauen Energie zu achten. Für den Betrieb bietet die zentrale Fernwärmeversorgung der neuen KVA beste Voraussetzungen zur Zielerreichung der geforderten Werte (Anschlusspflicht). Im Bereich Mobilität bietet die Überbauungsordnung auf Ebene Quartier und Areal ideale Voraussetzungen zur Reduktion von Autofahrten – das Areal ist auf Fussgänger und Fahrradfahrerinnen ausgerichtet, ebenso besteht ein optimaler Anschluss innerhalb des Areals an den öffentlichen Verkehr. Mit den weiteren Rahmenbedingungen der Überbauungsordnung und der geplanten partizipativen weiteren Arealentwicklung werden wichtige Themenschwerpunkte der nicht in Zahlen fassbaren Qualitätsmerkmale aufgegriffen und umgesetzt. Eine nachhaltige Entwicklung in allen Bereichen wird angestrebt.

Erläuterungen

Zwingende Vorgaben für alle Gebäude auf dem Areal sind der SIA Effizienzpfad Energie 2040.

Da die Dichte auf dem Areal sehr hoch ist, sollen auf den Dächern der Gebäude möglichst viele begrünte Flachdächer geschaffen werden, auf denen sich die Bewohner aufhalten können, was die Nutzung von Regenwasser wenig sinnvoll macht. Eine Grauwassernutzung ist aufgrund der in Bern reichlich vorhandenen Grundwasservorkommen nicht sinnvoll.

Die Baufelder erreichen jeweils pro Gebäude einzeln die Zielwerte gemäss Merkblatt SIA Effizienzpfad Energie 2040. Es wird die ECO-Bauweise angestrebt. Die Ausschreibungen berücksichtigen ökologische Materialien nach den ECO-BKP Merkblättern für ökologisches Bauen. Weitergehende Standards

sind nicht gefordert, aber im Rahmen der Vorgaben weiterhin möglich, wie beispielsweise MINERGIE-P/-A, SGNI oder u.U. auch neuere Standards wie SNBS.

Neben diesen technischen Rahmenbedingungen, die in erster Linie auf Effizienz (kleiner Verbrauch) und Konsistenz (erneuerbare Versorgung) beruhen, wird das Thema Suffizienz (bsp. reduzierter Wohnflächenverbrauch pro Kopf) den einzelnen Baufeldern überlassen.

Umsetzung

Soweit die Einhaltung des SIA-Effizienzpfades nicht in der ÜO vorgeschrieben werden kann (weil es an der erforderlichen gesetzlichen Grundlage auf kantonaler Basis fehlt), sollen die Bauträger in den Baurechtsverträgen dazu verpflichtet werden.

4.3.3 Entsorgungskonzept

Die Abschätzung der Abfallmengen und der erforderlichen Infrastruktur erfolgt baufeldweise und ausschliesslich für die massgeblichen Abfallfraktionen Hauskehricht / Betriebskehricht, Grüngut, Papier und Karton. Die Abfallentsorgung soll gemeinsam bewirtschaftet und in den gemeinschaftlichen Aussenräumen platziert werden. Die Standorte sind im Aussenraumkonzept festgelegt.

Unterflurcontainer (UFC) fügen sich besser in die Umgebung ein, sind platzsparender und verursachen keine unangenehmen Gerüche. Das Abholintervall ist wesentlich geringer als bei Containern (1 x pro 1 bis 2 Wochen statt 2 x pro Woche). Vorgesehen sind 1 UFC (à 5 m³) für Hauskehricht pro 100 Bewohner und Bewohnerinnen und 1 UFC (à 5 m³) für Papier und Karton pro 400 Bewohner und Bewohnerinnen.

Zusätzlich werden Container für Bioabfall (kompostierbare Abfälle, also Gartenabfälle, Speisereste etc.) flächendeckend vorgesehen. 10l pro Einwohner gelten als Richtgrösse. Der entsprechende Container wird 1 Mal pro Woche geleert.

Für Betriebskehricht aus Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsbetrieben besteht grundsätzlich die Containerpflicht. Die Container werden mit einer gewichtsabhängigen Gebühr und einer fixen Gebühr pro Entleerung, die sogenannte «Andockgebühr», verrechnet. Zur Identifikation werden die Container mit elektronischen Transpondern (TAG) ausgerüstet. Die Container werden 2 Mal pro Woche geleert. Vorgesehen sind 7 Container à 800 l für Betriebskehricht und 8 Container à 800 l für Papier und Karton.

4.3.4 Farb- und Materialkonzept

Um der Bebauung des Areals ein einheitliches Gepräge zu geben und diese mit der Umgebung zu verbinden, wird eine Farbpalette mit drei unterschiedlichen Farbfamilien vorgeschlagen: Sandige Töne, helle Grautöne und helle Brauntöne. Die Materialisierung sollte im für die Umgebung üblichen Material Putz erfolgen. Denkbar sind aber auch an die ehemalige KVA erinnernde Materialien

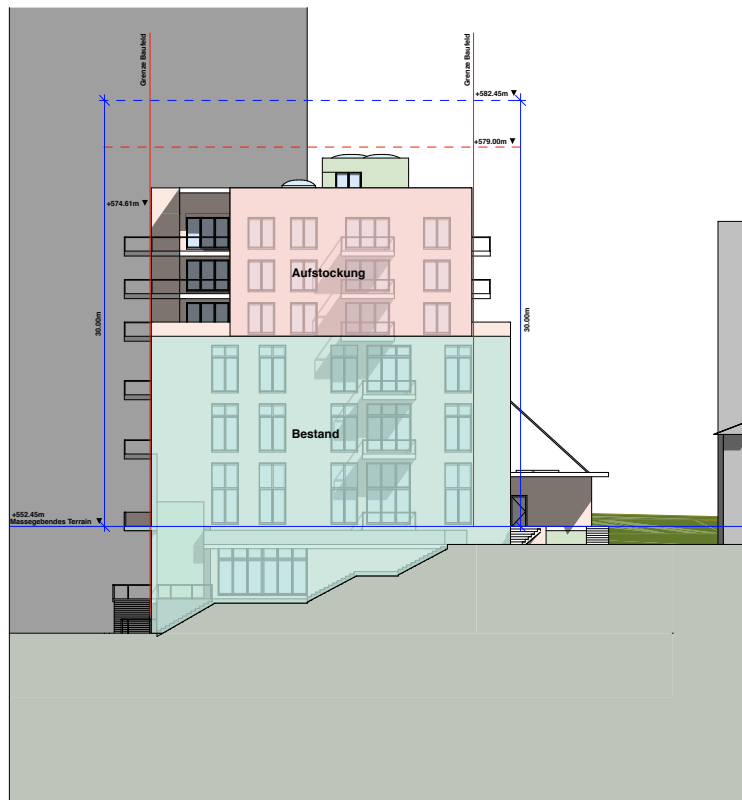


Beispiele Materialisierung Fassade

4.4 Weitere Studien zur Planungsvorlage

4.4.1 Beschattungsnachweis Baubereich BO1 und Höhennachweis Bestandsgebäude Güterstrasse 8

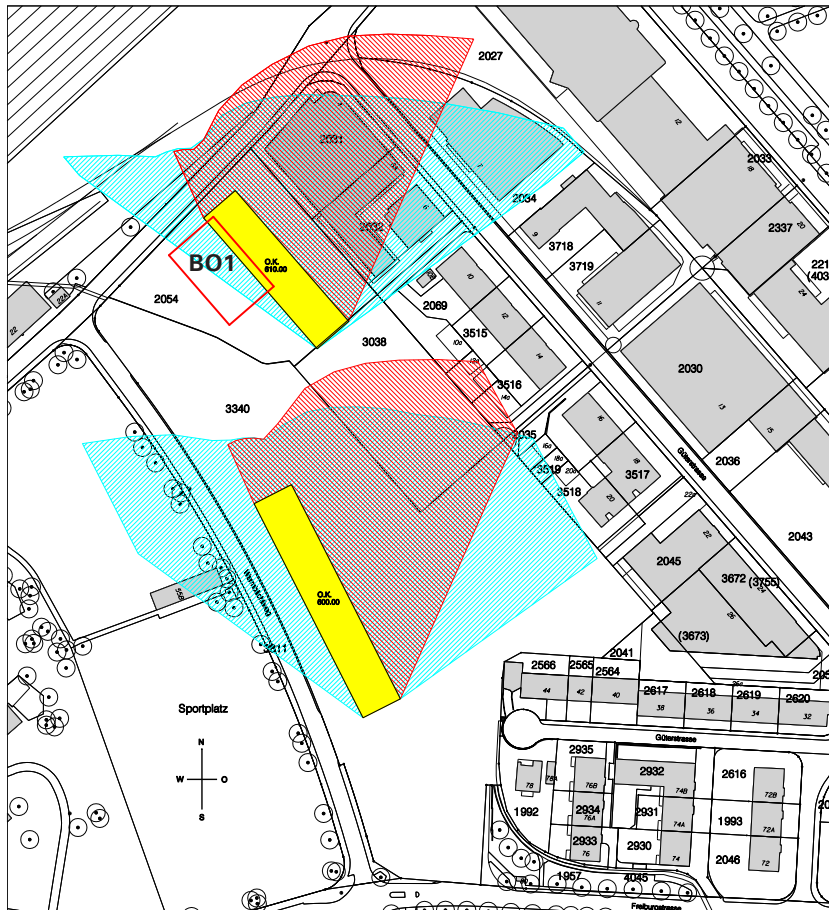
Mit der Festlegung von absoluten Koten in m ü. M. für die höchsten Punkte der Dachkonstruktionen in den einzelnen Baubereichen bzw. Teilbaubereichen lässt die Überbauungsordnung in ihrem Perimeter nur für das Baufeld B O1 die Möglichkeit der Erstellung eines Hochhauses bis zu 60 m Höhe zu. Das Bestandsgebäude Güterstrasse 8 unterschreitet als zweithöchstes Gebäude im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung nachweislich die 30 m-Grenze. Die nachfolgend gezeigten Schnitte und Ansichten zeigen dies.



Höhennachweis Bestandsgebäude Güterstrasse 8 (< 30m)

Gemäss Art. 22 Abs. 3 BauV dürfen bestehende zonenkonforme oder nach den geltenden Vorschriften mögliche Wohnbauten nicht durch übermässigen Schattenwurf beeinträchtigt werden. Anhand der Schattenstudien für verschiedene Hochhaustypen, die im Rahmen der Erstellung des Zonenplans Warmbächliweg – Güterstrasse erstellt wurden, konnte die Zulässigkeit der Erstellung eines Hochhauses im Baubereich B O1 bereits nachgewiesen werden. Zur Veranschaulichung der Einhaltung der Beschattungsvorgaben wurde der Baubereich BO1 gemäss Überbauungsordnung in die Schattendiagramme zu den beiden Hochhaustypen «Horizontale Scheiben» und «Punkthaus», die der geplanten Überbauung sehr ähneln, eingezeichnet. Es ist unschwer zu erkennen, dass lediglich die Kaffeerösterei und ein benachbarter Gewerbebetrieb durch Schattenwurf tangiert sind (siehe Seite 19).

Der Nachweis der Einhaltung der Beschattungstoleranzen gemäss Art. 22 BauV für die konkreten Projekte ist im nachfolgenden Projektwettbewerb bzw. Studienauftrag bzw. im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.



Stadt Bern

Schattendiagramm ZPP Warmbächliweg-Güterstrasse
Hochhaustyp 1 "Horizontale Scheibe" 1:1000

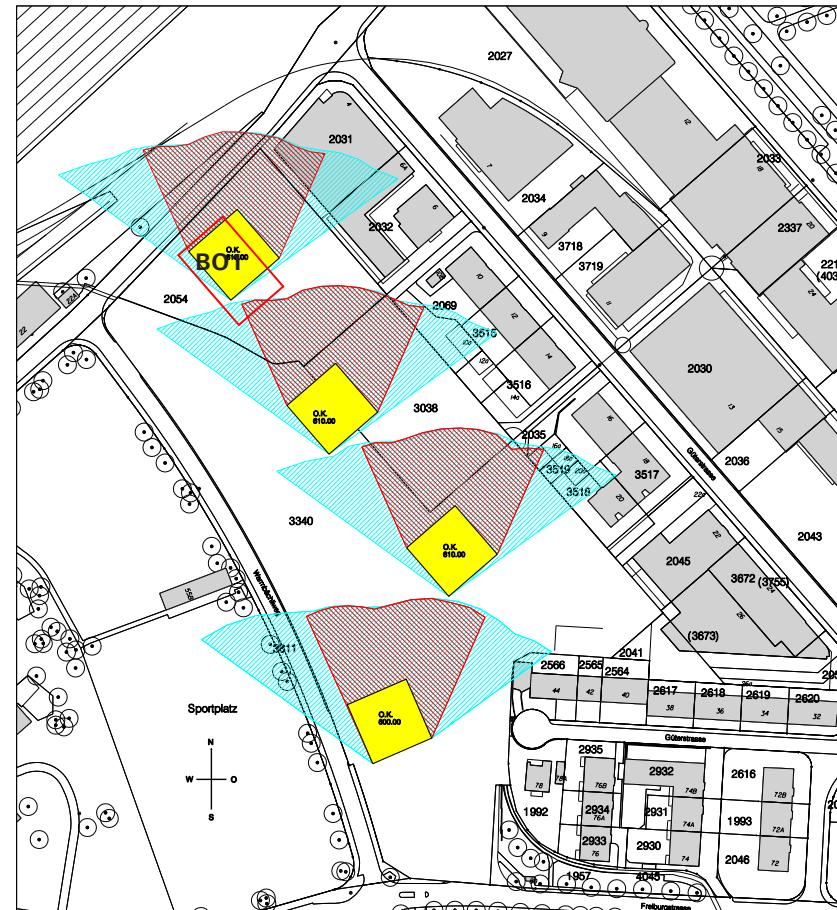
Gümligen, 14. Juni 2010 M. Perrinjaquet

M. Perrinjaquet

Perrinjaquet
PHOTOGRAMMETRIE
Worbstrasse 164 3073 Gümligen

- Tag- und Nachtgleiche während mind. 2 Stunden beschattete Fläche am 21.3 und 23.9.
- Mittwintertag während mind. 2.5 Stunden beschattete Fläche am 8.2 und 4.11.

Schattendiagramm Hochhaustyp 1



Stadt Bern

Schattendiagramm ZPP Warmbächliweg-Güterstrasse
Hochhaustyp 2 "Punkthaus" 1:1000

Gümligen, 14. Juni 2010 M. Perrinjaquet

M. Perrinjaquet

Perrinjaquet
PHOTOGRAMMETRIE
Worbstrasse 164 3073 Gümligen

- Tag- und Nachtgleiche während mind. 2 Stunden beschattete Fläche am 21.3 und 23.9.
- Mittwintertag während mind. 2.5 Stunden beschattete Fläche am 8.2 und 4.11.

Schattendiagramm Hochhaustyp 2

4.4.2 Überbauung Warmbächlikanal Baufeld B U3 (Flächen für öffentliche Einrichtungen gemäss Art. 7 ZPP)

Der Warmbächlikanal ist einer der Hauptkanäle der Stadtentwässerung und wird als Mischwasserkanal betrieben. Die Linienführung führt über das Gelände des Warmbächliareals. Der Baubereich B U3 liegt teilweise über dem Kanal. Die betreffenden Bereiche wurden im ZP Warmbächliweg – Güterstrasse als Flächen für öffentliche Einrichtungen festgesetzt und grundsätzlich mit einem Bauverbot belegt. Die bauliche Nutzung ist gemäss Zonenplan insoweit möglich, als der Betrieb der öffentlichen Einrichtung nicht beeinträchtigt wird (Art. 7 Abs. 3 der Vorschriften zum Zonenplan Warmbächliweg-Güterstrasse). Mit dem Tiefbauamt wurden in Artikel 12 der UeV die Bedingungen für die öffentlichen Einrichtungen und Entwässerungsanlagen definiert. Danach hat die Bauausführung und die Lastabtragung des Gebäudes im Baubereich B U3 so zu erfolgen, dass der Warmbächlikanal in keiner Art und Weise schädlich beeinflusst wird. Der Schacht (KS 6316002) wird aufgehoben und durch einen neuen Schacht ausserhalb des Gebäudes U3 ersetzt. Im Baubewilligungsverfahren für den Baubereich B U3 ist die Machbarkeit des späteren Kanalneubaus (Verlegung) ausserhalb des Gebäudes nachzuweisen.

Die Dokumentation «Überbau Warmbächlikanal Baufeld U3» im Anhang zeigt das Konzept der angedachten Überbauung.

4.4.3 Geruchsschutz und minimales Nutzungsmass

Gestützt auf die Abklärungen der KPB GmbH verlangt der Zonenplan Warmbächliweg - Güterstrasse gestalterische und bauliche Massnahmen gegen übermässige Geruchsbelastungen bis zu einer Distanz von 100 m vom Abluftkamin der Kaffeerösterei Blaser und über der Kote von 575 m ü. M. Betroffen sind die Baubereiche B O1 und B O2. B U1 erreicht die kritische Höhe nicht. Daher sind hier keine Massnahmen notwendig. Die Vorgaben der Umweltschutzgesetzgebung werden eingehalten. Für die Baubereiche B O1 und B O2 hingegen braucht es entweder eine Lösung an der Quelle wie die deutliche Erhöhung des Kamins oder Massnahmen an den Neubauten wie z.B. die Verlagerung empfindlicher Räume und Lüftungsanlagen auf die vom Abluftkamin abgewandte Gebäudeseite. Diese Massnahmen dürften die Auswirkungen vermindern, es kann aber nicht mit Sicherheit gesagt werden, dass damit die Geruchsimmissionen nicht mehr übermässig sind.

Es ist ein erstes Gespräch mit der Kaffeerösterei noch vor der öffentlichen Auflage der Überbauungsordnung geplant. Falls die Verlagerung empfindlicher

Räume zur Reduktion der Geruchsimmissionen nicht genügt und mit der Kaffeerösterei keine Lösung gefunden wird, würden im Baufeld B O1 bis zu neun Geschosse verloren gehen (Art. 8 Abs. 2 UeV i. V. m. Art. 6 Abs. 5 ZPV). Damit wären noch mindestens zehn Geschosse möglich, was aus städtebaulicher Sicht ebenfalls vertretbar wäre. Legt man die bestehende Machbarkeitsstudie für das Baufeld B O1 zugrunde, würde der Neubau damit ca. 4'000 m² GFo (oberirdische Geschossfläche) verlieren und es könnten im vorhandenen Baubereich nur noch ca. 4'600 m² GFo realisiert werden. Damit gingen rund 10 % der im ganzen Wirkungsbereich der ÜO zulässigen Nutzung verloren.

Da folglich der Spielraum im Baufeld B O1 sowohl bezüglich der möglichen Grundfläche als auch hinsichtlich der Höhenentwicklung im Vergleich zu allen anderen Baubereichen sehr viel grösser sein muss, wird - im Hinblick auf den noch folgenden Projektwettbewerb bzw. Studienauftrag - auf die Vorgabe eines minimalen Nutzungsmasses für den ganzen Wirkungsbereich der ÜO oder für die einzelnen Baubereiche verzichtet. Eine solche Vorgabe würde zwangsläufig zu einer unerwünschten Ungleichbehandlung der Investoren führen.

4.4.4 Grundwasserschutz - Nachweis der Regenwasserversickerung

Die technische Machbarkeit einer rechtskonformen Regenwasserversickerung wurde mit der hier wiedergegebenen Stellungnahme der Porta Ingenieure vom 1. Dezember 2017 zum Fachbericht des AWA nachgewiesen.

Gemäss der Versickerungskarte des Kantons beträgt der Flurabstand auf dem Areal Warmbächliweg stellenweise 1 bis 3 m. Grundwasseraufzeichnungen deuten darauf hin, dass der Flurabstand von 1 m stellenweise unterschritten wird. Im Rahmen der Neunutzung des Areals ist eine grossflächige Aufschüttung in Arealmitte geplant. Die minimale Oberkante der geplanten Aufschüttung liegt auf 543.60 m ü. M. Die tiefsten Geländeoberkanten gemäss Aussenraumkonzept vom 27.11.2017 liegen bei ca. 540.55 m ü. M. Dadurch wird der Flurabstand massgeblich erhöht und liegt bei mehreren Metern.

An der Südecke des Areals Warmbächliweg fördert die ewb in der Grundwasserfassung (GWF) Steigerhubel Brauchwasser, früher für die KVA Warmbächliweg, heute für die Energiezentrale Forsthaus West. Anhand von Grundwasserspiegelmessungen der Periode 11.01.2015–28.11.2017 (Stundenmittelwerte) in der GWF Steigerhubel wurde der maximale Tages-Grundwasserspiegel auf 536.40 m ü. M. bestimmt. Ältere Messdaten sind aus dem Prozessleitsystem der ewb nicht verfügbar. Mit Grundwasserspiegelmessungen während früherer Baugrunduntersuchungen wurde der maximale Grundwasserspiegel in unmittelbarer Nähe zur GWF Steigerhubel auf rund 535.54–535.84 m ü. M.

bestimmt. Die generelle Grundwasserfliessrichtung gemäss der Grundwasserkarte im kantonalen GIS ist von Nordwesten nach Südosten.

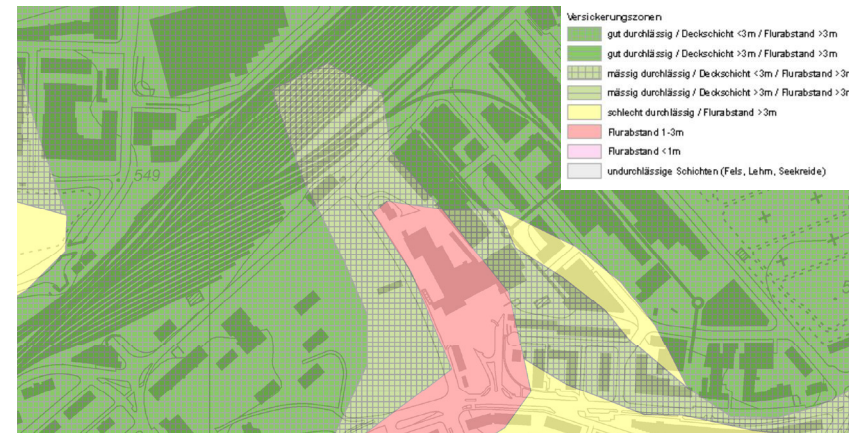
Gemäss den kantonalen Vorgaben ist bei Versickerungsanlagen zwischen dem örtlich maximal möglichen Grundwasserspiegel und der Unterkante der Versickerungsanlage (Aushubsohle) eine mindestens 1 m mächtige, natürlich gewachsene, ungestörte Filterschicht erforderlich. Für die Regenwasserentsorgung auf dem Areal Warmbächliweg sind Versickerungsanlagen mit Oberbodenpassage (Typ a) vorgesehen, bei denen teilweise eine kombinierte Nutzung als Aussenraum/Spielwiese vorgesehen ist. Gemäss Auskunft des AWA kann bei Versickerungsanlagen des Typs a die ungestörte, natürlich gewachsene Filterschicht auf 0.5 m reduziert werden.

Über das Warmbächliareal führt der Stadtbach (Kant. Gewässer-Nr. 1422), welcher in diesem Abschnitt eingedolt ist. Eine Ableitung des Regenwassers in den Stadtbach ist nicht gestattet. Die nähere Umgebung des Areals wird im Mischsystem entwässert. Regenwasser, welches nicht versickert werden darf, muss daher in die bestehenden Mischwasserkanalisationsleitungen eingespiessen werden.

Die KVA wurde vom November 2013 bis Juli 2015 fachgerecht rückgebaut. Bei verschiedenen Bauteilen war ein Rückbau erforderlich, bei dem die Aushubsohle bis unter den mittleren Grundwasserspiegel reichte. Die tiefste Aushubsohle während dem Rückbau lag auf ca. 534.50 m ü. M. Diese Flächen wurden mit unverschmutztem Aushubmaterial bis über den Grundwasserspiegel wieder aufgefüllt. Die KVA wurde bis auf Teile der Einstellhalle, einzelne Bodenplatten und diverse Baupfähle komplett rückgebaut. Diese im Boden verbleibenden Bauteile wurden als unverschmutzt nachgewiesen. Aufgrund des erwähnten Schlussberichts ist davon auszugehen, dass mit dem Bau und dem Rückbau der KVA die Schichten des Untergrunds direkt oberhalb des höchsten Grundwasserspiegels lokal gestört wurden. Demnach ist eine natürlich gewachsene, ungestörte Filterschicht, wie sie für Versickerungsanlagen gemäss den kantonalen Richtlinien gefordert wird, mit hoher Wahrscheinlichkeit nur noch stellenweise vorhanden. Diese Stellen können anhand der vorhandenen Unterlagen aber nicht detailliert identifiziert werden.

Gemäss dem Terrainmodell, welches nach Abschluss des Rückbaus erstellt wurde, liegt die tiefste Geländekote auf 537.00 m ü. M. und somit mindestens 0.6 m über dem maximal gemessenen Grundwasserspiegel in der GWF Steigerhubel respektive rund 1.16–1.46 m über den gemessenen, maximalen Grundwasserspiegel der früheren Baugrunduntersuchung.

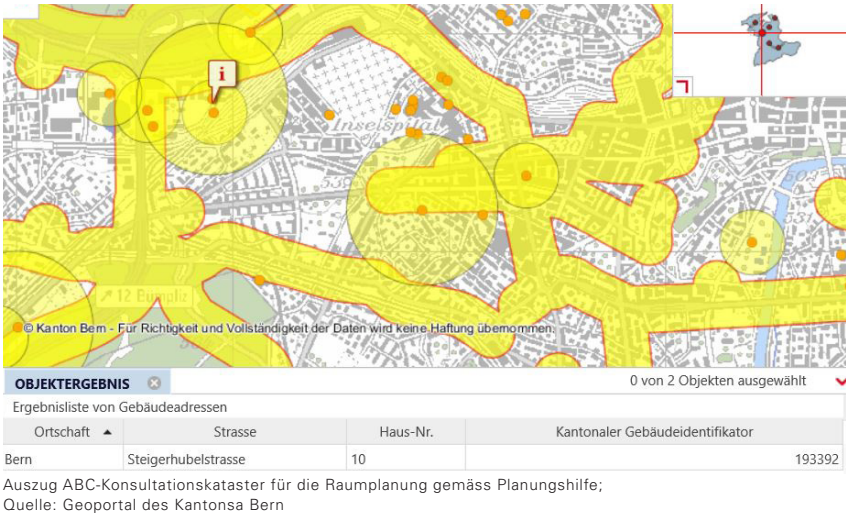
Die Firma Porta-Ingenieure ist der Ansicht, dass eine Regenwasserversickerung ohne Gefährdung des Grundwassers realisierbar ist. Das AWA ist mit den Schlussfolgerungen des Berichts einverstanden.



Auszug Versickerungskarte; Quelle: Geoportal des Kantons Bern

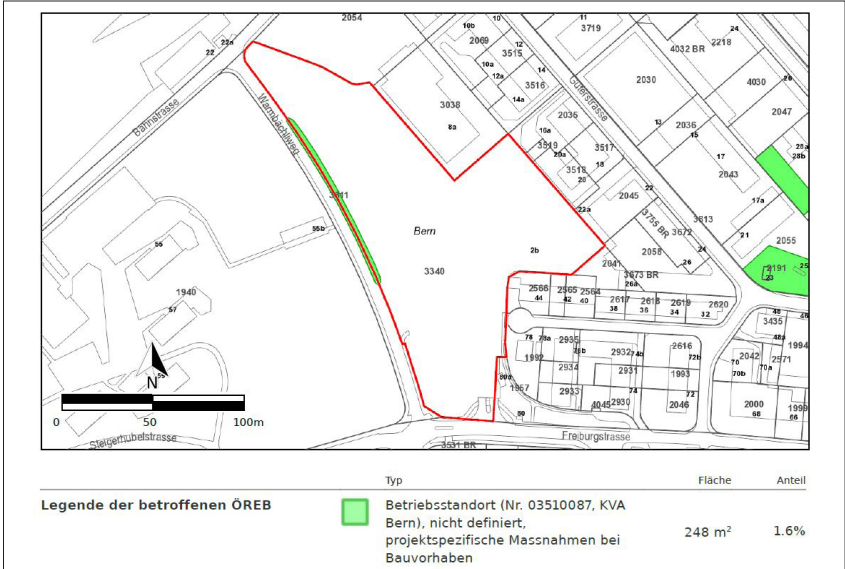
4.4.5 Störfallvorsorge

Das Planungsgebiet überlagert den Konsultationsbereich (KoBe) eines Betriebs an der Steigerhubelstrasse (ca. NW-liche Hälfte des Planungsareals betroffen). Das vom genannten Betrieb ausgehende Gefährdungspotential für das Planungsareal wird vom Kantonalen Laboratorium jedoch als nicht risikorelevant eingestuft (Mineralölprodukte; überwiegend grosser Abstand). Konsultationsbereiche anderer Anlagen (Bahn, Nationalstrasse, übrige Durchgangsstrassen, Erdgashochdruckleitung) sind nicht tangiert. Für das Projekt ist die Risikorelevanz nicht gegeben; es ist keine Abklärung bezüglich des Referenzwerts Bevölkerung notwendig (siehe Arbeitshilfe Koordination Störfallvorsorge in der Raumplanung, AGR/KL, in Vorbereitung). Empfindliche Einrichtungen (Kindergarten) im Baufeld B O3 befinden sich ausserhalb des KoBe (siehe Planungshilfe ARE, Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge, Okt. 2013). Daher ist keine weitere Koordination der Störfallvorsorge mit der Richt- und Nutzungsplanung gem. Art. 11a Störfallverordnung notwendig.



4.4.6 Belastete Standorte

Mit dem Rückbau der Kehrriechtverbrennungsanlage wurden – mit einer Ausnahme – alle Altlasten (Betriebsstandorte) saniert. Die verbleibende Altlast (Betriebsstandort, Nr. 0351-0087) betrifft einen schmalen Böschungstreifen auf der Parzelle 3/3340 entlang des Warmbächliwegs. Diese konnte nicht saniert werden, ohne den Warmbächliweg und den Warmbächlikanal zu gefährden. Aufgrund von Teerbelägen wird in diesem Bereich mit lokalen Belastungen bis Reaktorstoffqualität gerechnet. Vor Inbetriebnahme einer Regenwasserversickerung ist diese zwingend zu sanieren. Sollte der belastete Teil des Grundstücks durch ein Bauprojekt tangiert werden, muss der belastete Aushub durch einen Altlastenspezialisten beurteilt und danach ordnungsgemäss entsorgt werden.



Auszug Kataster der belasteten Standorte; Quelle: ÖREB-Kataster

5. Planungsvorlage

Die Planungsvorlage besteht aus einer Überbauungsordnung, einer Zonenplanänderung und einem ergänzenden Aussenraumkonzept mit Etappierung der Aussenraumgestaltung. Zudem liegt ein Infrastrukturvertrag Warmbächliweg zwischen der Stadt und den Grundeigentümern vor.

Überbauungsordnung

Die Überbauungsordnung regelt Art und Mass der baulichen Nutzung, Abstellplätze und Verkehrswege, Baulinien und Baubereiche, sie definiert zulässige Höhen, regelt die Gestaltung von Bauten und Aussenräumen und die Etappierung der Aussenraumgestaltung. Darüber hinaus enthält sie Festsetzungen zur Ver- und Entsorgung und zu den Gemeinschaftseinrichtungen.

Zonenplanänderung

Die Zonenplanänderung beinhaltet die Anpassung an geändertes übergeordnetes Recht (z.B. Umsetzung BMBV und Beschattungstoleranzen).

Aussenraumkonzept

Das Aussenraumkonzept definiert die Gestaltungsgrundsätze der Aussenräume und stellt die Etappierung dar. Darin wird aufgezeigt, dass die Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze, die grössere Spielfläche und die hauptsächlichen Wegeverbindungen erstellt werden können (Machbarkeitsnachweis). Zudem wird der Verlauf des Stadtbachkanals in zwei Varianten festgelegt. Der Nachweis Machbarkeiten Etappierung legt dar, wie und wo die erforderlichen Aussenräume vorübergehend bereitgestellt werden können, bis die gesamte Überbauung realisiert ist.

Infrastrukturvertrag Warmbächliweg

Im Jahr 2011 hat die Stadt Bern mit den damaligen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern der Parzellen Bern GbbI-Nr. 3/3340 (Eigentum Energie Wasser Bern), 3/3038 und 3/2054 (Eigentum Fonds für die Boden- und Wohnbaupolitik) einen Infrastrukturvertrag geschlossen. Dieser regelt die Massnahmen zur Qualitätssicherung in der ZPP Warmbächliweg, die Erschliessungspflicht, die Haftung für die Altlasten und die Leistungen der ewb und des Fonds zur Abgeltung des Planungsmehrwertes infolge der Aufzonung.

Der Infrastrukturvertrag ist Bestandteil des Baurechtsvertrages zwischen der Stadt Bern und den Baurechtsnehmerinnen. Dessen Inhalte werden damit an die Baurechtsnehmerinnen überbunden.



Legende Überbauungsplan

- Festlegungen**
- Wirkungsbereich
 - Baubereich
 - B 02** Gesamtbaubereich B 0
Maximale oberirdische Geschossfläche m² / Höchstster Punkt der Dachkonstruktion m ü. M.
Mindestbauzeit nicht abweichende Anbauzeitung m² / Erdgeschoss-Rote m ü. M.
 - B U3** Gesamtbaubereich B U
Maximale oberirdische Geschossfläche m²
Mindestbauzeit nicht abweichende Anbauzeitung m²
 - B U3a** Teilbaubereich
Höchstster Punkt der Dachkonstruktion m ü. M.
Erdgeschoss-Rote m ü. M.
 - Teilbaubereichsgrenzen (Toleranz +/- 2m)
 - Baulinie
 - Spezialbaulinie (G Gestaltungsbaulinie, UG Gestaltungsbaulinie 1. Untergeschoss)
 - Fussweg als Detailschliessung
 - Ein-/Ausfahrtsbereich Tiefgarage (5m breit)
 - Fuss-/Radweganschluss (mind. 3m breit)
 - Öffentlicher Fussweganschluss
 - Öffentlicher Fussweganschluss, Radfahrer erlaubt (mind. 3m breit gemäss ZPP)
 - Dauersperrung MIV
 - Tiefgarage
 - Oberirdische Parkplätze
 - Halbprivater Aussenraum / Übergangsbereich
 - Privater Aussenraum
 - Gemeinschaftlicher Aussenraum
 - Einfriedung
 - Höhenkoten m ü. M. fertiges Terrain (Toleranz +/- 25cm)
 - Koordinaten
- Hinweise**
- Quartierplatz gemäss ZPP
 - Fläche für öffentliche Einrichtungen gemäss Art. 7 ZPP
 - Anschlusspunkte Stadtbach gemäss ZPP
 - Bestehendes Gebäude innerhalb Wirkungsbereich

Koordinaten gemäss Bezugsrahmen 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	1'199'668.34
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	2'598'292.88	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	1'199'498.45
A18	2'598'225.23	1'199'540.25
A19	2'598'207.82	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	2'598'184.82	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

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 1975¹, Bauklassenplan vom 6. Dezember 1987², Lärmempfindlichkeitsstufenplan vom 30. November 1995³ und Bauordnung vom 28. Dezember 2006⁴) 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 1985⁵). 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 eingetragene 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 genannten Bau- oder Teilbaubereiche einzuhalten.

⁴ Die Geschosshöhe 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 Kinderspielfläche, die grössere Spielfläche, Besucherabstellplätze, Fahrradabstellplätze, Unterflurcontainer, Tiefgaragenzufahrten und die hauptsächlichlichen Wegeverbindungen bereitgestellt werden können (Machbarkeitsnachweis). Die genaue Lage wird – mit Ausnahme der Besucherabstellplätze und Tiefgaragenzufahrten, die in der Überbauungsordnung geregelt sind - mit dem Baugesuch⁶ 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, Kinderspielfläche 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, Kinderspielfläche 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:

- Standort der Transformatorenstation;
- Standort der Übergabestellen für die Wärme- und Kälteversorgung;
- Standorte der Hydranten für den Löschschutz;
- 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 Grüncontainer bereitzustellen.

⁴ Die Standorte der Unterflursammelstellen und die Bereitstellungsplätze für die Grüncontainer müssen am Rand der Siedlung liegen und für die Kehrlichtabfuhr gut erreichbar sein.

⁵ In den Baugesuchen für die einzelnen Etappen sind die Standorte für Grüncontainer 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

Vorschriften Zonenplan Warmbächliweg – Güterstrasse

Alle Änderungen gegenüber dem Zonenplan Warmbächliweg – Güterstrasse vom 22.12.2011 sind rot (geringfügige Änderung).

1. Abschnitt: Allgemeines

Art. 1 Wirkungsbereich

Die Vorschriften gelten für das im Zonenplan Warmbächliweg – Güterstrasse umrandete Gebiet.

Art. 2 Zweck

¹ Der Zonenplan bezweckt innerhalb der Zone mit Planungspflicht (ZPP) die Realisierung einer qualitativ hochwertigen, vorwiegend dem Wohnen vorbehaltenen Überbauung. Ziel ist die Schaffung eines vielfältigen Wohnungsangebots in verschiedenen Bauformen, wo auch Hochhäuser möglich sind.
² Die Dienstleistungszone bezweckt die Sicherung der heutigen Nutzungen und ermöglicht eine abgestimmte künftige Entwicklung für Arbeiten und Wohnen.

2. Abschnitt: Dienstleistungszone D

Art. 3 Art und Mass der Nutzung

¹ Es gelten die Bestimmungen der Dienstleistungszone D. Mindestens 25% der zulässigen Nutzung sind dem Wohnen vorbehalten.
² Es gilt die Bauklasse 4 gemäss geltendem Bauklassenplan Stadt Bern.

Art. 4 Lärmschutz

Es gelten die im Plan bezeichneten Empfindlichkeitsstufen ES II und ES III.

3. Abschnitt: Zone mit Planungspflicht (ZPP)

Art. 5 Art und Mass der Nutzung

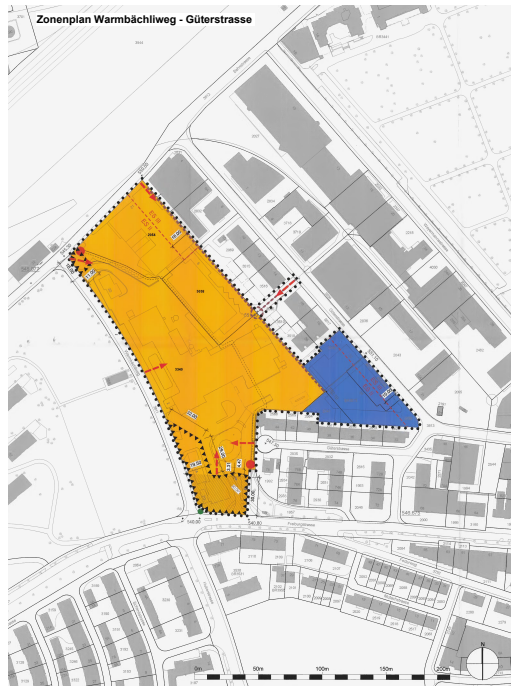
¹ Mindestens 80 % der zulässigen Nutzung von maximal 40'000 m² oberirdischer Geschossfläche¹ für den gesamten Wirkungsbereich der ZPP haben dem Wohnen zu dienen. Mindestens 16'000 m² oberirdische Geschossfläche sind dem gemeinnützigen Wohnungsbau vorbehalten.
² Es sind nur nicht störende Arbelnutzungen erlaubt. Insbesondere sind keine gewerblichen Lagerflächen, mit Ausnahme in den Untergeschossen und im Anlieferungsbereich des Gebäudes, Güterstrasse 8, zugelassen. Im ganzen Wirkungsbereich sind Abstellplätze für LKW untersagt. Einrichtungen des Detailhandels sind nur zulässig, sofern sie der Quartiersversorgung dienen und die Verkaufsfläche pro Laden 1'000 m² nicht überschreitet.
³ Angrenzend an den öffentlichen Quartierplatz sind im Erdgeschoss nur Nutzungen gemäss Absatz 2 gestattet.
⁴ Die oberirdische Geschossfläche der Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern wird zu 75 % an die zulässige Nutzung angerechnet.

Art. 6 Lärm- und Geruchsschutz

¹ Es gelten die im Plan bezeichneten Empfindlichkeitsstufen ES I und ES III.
² Zum Schutz vor übermässiger Lärmbelastung sind, gestützt auf Artikel 31 LSV, für lärmempfindliche Nutzungen Massnahmen zu treffen, mit denen die Immissionsgrenzwerte (IGW) nach LSV eingehalten werden können.
³ Der mit der Neuerschliessung einhergehende Zusatzverkehr darf nicht dazu führen, dass Artikel 9 LSV verletzt wird.
⁴ Freizeitnutzungen, die überdurchschnittlich viel motorisierten Publikumsverkehr erzeugen, sind nur dann zulässig, wenn die Umweltschutzvorschriften eingehalten sind, eine gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr gewährleistet ist und das Strassennetz nicht übermässig belastet wird.
⁵ Solange von der Kaffeerösterei auf der Parzelle GB Nr. 3/2031 Geruchsemissionen ausgehen, sind Wohn-, Schlaf- und zu den Wohnungen gehörende Aussenräume bis zu einer Distanz von 100 m vom Abluftkamin der Kaffeerösterei und über der Kote von 575 m ü. M. nur zulässig, wenn mit gestalterischen und baulichen Massnahmen erreicht werden kann, dass die Geruchsemissionen nicht übermässig sind. Dies muss mit einer Geruchsausbreitungsrechnung nachgewiesen werden.

Art. 7 Flächen für öffentliche Einrichtungen (Bauverbotsflächen)

¹ Die im Plan speziell gekennzeichneten Flächen dienen öffentlichen Einrichtungen der Stadt Bern (insbesondere Werklungen, Flächen für die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr, Nebenanlagen für den öffentlichen Verkehr) und sind grundsätzlich mit einem Bauverbot belegt.



Festlegungen (Änderung ist rot markiert)	
• • •	Wirkungsbereich
■	Zone mit Planungspflicht (ZPP)
■	Dienstleistungszone D
■	Bauklasse 4 (BK 4)
---	Grenze Empfindlichkeitsstufen ES
■ ■ ■	Bauverbotsfläche - Flächen für öffentliche Einrichtungen
→	Anschlusspunkte für Fuss- und Velowegnetz
●	Anschlusspunkte Stadtbach
■	Quartierplatz
Hinweise	
545.077	Höhenpunkt HFP3
545.00	Bodenkote in m. ü. M. (Genauigkeit +/- 0.2m)
⊗	Industriegleise mit Drehscheibe
●	Schützenswerter Baum

² Diese Anlagen sind in ihrem Bestand geschützt. Ihre Verlegung ist zulässig, sofern dies ohne Nachteil für die öffentliche Einrichtung möglich ist und derjenige, der die Verlegung verlangt, die Kosten dafür trägt.
³ Die bauliche Nutzung der speziell ausgewiesenen Flächen ist insoweit möglich, als der Betrieb der öffentlichen Einrichtung nicht beeinträchtigt wird.
⁴ Die Umsetzung dieser Überbauungsvorschriften mittels Überbauungsordnung, Wettbewerbs nach SIA-Ordnung 142 (Art. 93 BauG) oder Gesamtvorhaben hat aufzuzeigen, wie diese öffentlichen Einrichtungen in die Überbauung des Areals integriert werden können.

Art. 8 Gestaltungsgrundsätze

¹ Die zulässige Gesamthöhe in der Zone mit Planungspflicht beträgt maximal 60 m ohne Beschränkung der Geschosshöhe.
² Für Hochhäuser gilt Artikel 22 BauV.
³ Durch gezielte architektonische Interventionen soll eine städtebauliche Identität des Quartiers Warmbächliweg geschaffen werden.
⁴ Die Dachgestaltung ist frei.
⁵ In der Zone mit Planungspflicht richten sich die Grenz- und Gebäudeabstände, die Anordnung sowie die Gebäudelängen und -tiefen nach den Bedürfnissen einer zweckmässigen Überbauung. Gegenüber Grundstücken in der Industriezone, Dienstleistungszone und Wohnzone ist ein Grenzabstand von 14 m und gegenüber der öffentlichen Strassen von 5 m einzuhalten.
⁶ Für die Gestaltung des öffentlichen Raums ist Artikel 71 BO 06 anzuwenden.
⁷ Der Quartierplatz bildet einen Hauptzugang zur neuen Siedlung, ist urban zu gestalten und mit der öV Erschliessung abzustimmen.
⁸ Der Stadtbachkanal ist zwischen den gekennzeichneten Anschlusspunkten offen zu legen und in einen attraktiven Aussenraum zu integrieren. Zu beachten ist, dass der Stadtbachkanal ein Sauerwasserkanal und somit ein Bestandteil des Abwasserkanalsystems der Stadt Bern ist. Der Stadtbachkanal ist vom Wirkungsbereich Wasserbaugesetz (WBG) ausdrücklich ausgenommen. Der Gewässerabstand ist frei wählbar.
⁹ Der Aussenraum ist mindestens zu 50% unversegelt zu gestalten.

Art. 9 Denkmalpflege

Innerhalb der Zone mit Planungspflicht wird auf einen Schutz bestehender Bauten im Sinne von Art. 10b des Baugesetzes verzichtet.

Art. 10 Erschliessungsgrundsätze

¹ Die Erschliessung der Zone ZPP Warmbächliweg hat für Motorfahrzeuge über die Bahnstrasse sowie angrenzend an die Kreuzung Warmbächliweg/Bahnstrasse zu erfolgen. Die Erschliessung weniger Abstellplätze für Anlieferungen und Besuchende kann über die Freiburgstrasse und den Warmbächliweg erfolgen.
² Es ist ein attraktives öffentliches Fuss- und Velowegnetz von mindestens 3.00 m Breite zwischen den gekennzeichneten Anschlusspunkten vorzusehen. Entlang dem Stadtbachkanal ist ein Fussweg vorzusehen.
³ Es ist ein öffentlicher Quartierplatz zu erstellen.
⁴ Mindestens 80% der Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind unterirdisch anzuordnen.
⁵ Die Anzahl der Abstellplätze darf maximal 0.5 Abstellplätze pro Wohnung betragen.
⁶ Aufgehoben.

Art. 11 Ver- und Entsorgung

¹ Die Wärmeversorgung für Raumheizung und Warmwasser muss an das Fernwärmenetz der Kehrlichverwertungsbetriebe Bern angeschlossen werden.
² Wo Dachflächen für Solaranlagen verwendet werden, kann auf die Dachbegrünung gemäss Art. 7 der Bauordnung verzichtet werden.
³ Die Entsorgung von Hausmüll und Grünabfällen hat aufgrund eines Abfallkonzepts zu erfolgen.

Art. 12 Etappierung

¹ Bei einer etappenweisen Realisierung muss nachgewiesen werden, dass sich die vorgesehenen Etappen zweckmässig in die Gesamtplanung des Areals einfügen.
² In den einzelnen Etappen sind die wesentlichen Gestaltungsmerkmale, insbesondere Farbe und Material, aufeinander abzustimmen.

¹ Oberirdisch ist die Geschossfläche sämtlicher Geschosse, die nicht Untergeschosse darstellen. Bei Untergeschossen überlagert die Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses die Fassadenlinie im Mittel aller Fassaden höchstens um 1,2 m.

Hinweise

- Zwischen der Grundeigentümerschaft und der Stadt Bern ist am 28. Januar 2011 ein Infrastrukturvertrag abgeschlossen worden. Danach muss für die Zone mit Planungspflicht ein öffentlicher Wettbewerb nach SIA-Ordnung 142 durchgeführt werden. In den Vorschriften zum Wettbewerb ist das Kriterium aufzunehmen, dass die bestehende Bausubstanz an der Güterstrasse 8 (Grundstück) und allenfalls bei anderen Gebäuden erhalten werden kann. Im Wettbewerbsprogramm ist für den Fall eines Erhaltens des Gebäudes Güterstrasse 8 eine Zufahrt zu den Lagerflächen von der Bahnstrasse her entlang der Wohnbauten vorzusehen. Die Wettbewerbsvorschriften werden der Kommission für Planung, Verkehr und Stadtricht (PVS) vor der Ausschreibung zur Stellungnahme gebracht.
- Für die Offenlegung des Stadtbachkanals ist in Bezug auf Sicherheit, Gestaltung und Zugänglichkeit ein Konzept zu erstellen.
- Mit Gemeinderatsbeschluss vom 18. Januar 2012 wurde der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik beauftragt, künftige Baurechtsnehmer und -nehmerinnen bzw. Bauherren oder Bauherrinnen zu verpflichten, die Überbauung auf dem Areal der ZPP Warmbächliweg nach den Vorgaben «SIA Effizienzpfad Energie», Merkblatt 2040» zur Erreichung des baulichen Ziels der 2000-Welt-Gesellschaft zu realisieren.

Erläuterungen zu den Änderungen:

Art. 1 Abs. 1 und 4 sowie Art. 8 Abs. 1: Anpassungen an die BMBV.
Art. 1 Abs. 2: Anpassung an geändertes kantonales Recht (Art. 22 BauV).
Art. 10 Abs. 6: Anpassung an geändertes kantonales Recht: Da nun nach Art. 51 Abs. 2 BauV die Bandbreite der vorgeschriebenen Parkplätze 0.5 bis 2 Parkplätze pro Wohnung beträgt, steht Art. 10 Abs. 5 in Einklang mit dem kantonalen Recht. Die Regelung von Abs. 6 wird damit obsolet.



Legende Aussenraumkonzept

I. Bereiche

- Wirkungsbereich
- Baufläche gemäss Überbauungsordnung
- Besucherplätze gemäss Überbauungsordnung
- Ein-/Ausfahrtbereich Teilgarage gemäss Überbauungsordnung
- Grünfläche
- Aussenraum Kindertagesstätten
- Privater Aussenraum
- Allgemeiner Aussenraum
- Quartierplatz

II. Klassifizierung Erschliessung

- Fuss- und Radwegverbindungen
- Fusswegverbindungen
- Öffentliche Fusswegverbindungen
- Erschliessung Besucherabstellplätze
- Trottoir Warmbächliweg
- Dauersperrung MV

III. Nachweis Machbarkeiten

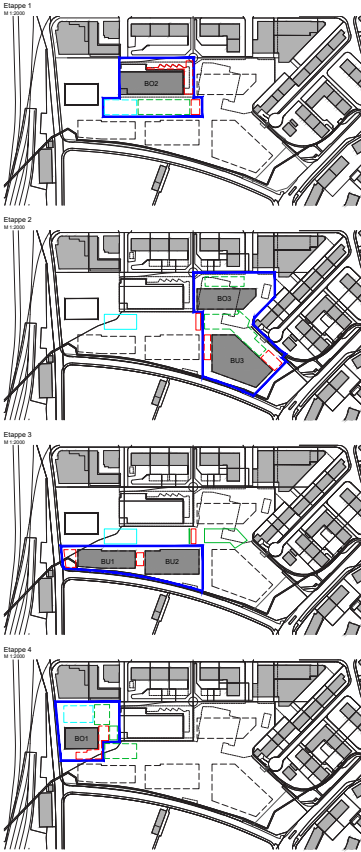
- Bereich Fahrradabstellplätze
- Bereich Unterflurcontainer
- Art. 44 BauV Kinderspielfläche, Aufenthaltsbereiche
- Art. 46 BauV Grössere Spielfläche
- Mögliche Linienführungen Stadtbachkanal

VI. Nachweis Machbarkeiten

Etappe	BGF	Aufenthaltsbereiche gem. Art. 44 BauV	Kinderspielfläche gem. Art. 44 BauV	Grössere Spielfläche gem. Art. 46 BauV
1 (BO2)	7330m ²	523m ² Sol. 367m ²	872m ² 863m ²	600m ² (temporär) 600m ²
2 (BO3/BU3)	11'120m ²	470m ² (86m ² in Et. 1) Sol. 359m ²	1810m ² 949m ²	(in Et. 1 erstellt) 600m ²
3 (BU1/BU2)	8700m ²	355m ² (70m ² in Et. 1) Sol. 435m ²	9m ² in Et. 1, 861m ² in Et. 2 690m ²	(in Et. 1 erstellt) 600m ² (permanent)
4 (BO1)	7850m ²	520m ² Sol. 393m ²	1025m ² 690m ²	600m ²
Total	35'000m ²	1878m ² Sol. 1751m ²	3507m ² 3152m ²	600m ² 600m ²

Legende

- Realisierungsetappen
- Aufenthaltsbereiche gem. Art. 44 BauV
- Kinderspielfläche gem. Art. 44 BauV
- Grössere Spielfläche gem. Art. 46 BauV
- Aufenthaltsbereich in anderer Etappe erstellt
- Kinderspielfläche in anderer Etappe erstellt
- Grössere Spielfläche in anderer Etappe erstellt



6. Kenndaten

	Wohnen (mind. 80%)	Arbeiten (max. 20%)	Total
Grundstücksfläche			22 266.2m ²
Oberirdische Geschossfläche GFo	mind. 32 000 m ²	max. 8 000 m ²	40 000m ²
Geschossflächenziffer GFZ			1.8
Wohneinheiten WE	326		
Einwohnende E bei durchschnittlicher Belegung (2.3/ WE)	750		
Arbeitsplätze (40 m ² GFo)		200	
Schulkinder (0.5/ WE)	163		
Anzahl zusätzliche Klassen 2025/2026 und 2027/2028	4		
Max. Anzahl Mieterstellplätze (0,5 pro Wohnung)	163	53 - 79	216 - 242
Max. Anzahl Besucherstellplätze			24
Anzahl Fahrradabstellplätze (1 Abstellplatz / Zimmer)	973	108	1081
Hauskehricht (1 Behälter pro 100 E)	8		
Papierabfuhr (1 Behälter pro 400 E)	2		
Grünabfuhr (10l pro E)			7500l = 10 Container
Geschätzter Steuerertrag pro Jahr (Fr. 6 300/ WE/ Jahr)	2 000 000		

Stadt Bern

Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV zur Überbauungsordnung «Warmbächliweg»

Änderungen gegenüber dem Raumplanungsbericht zum ZP Warmbächliweg - Güterstrasse sind gelb hinterlegt

Inhaltsverzeichnis

- A Raumordnung
- B Umwelt
- C Wirtschaft
- D Gesamtabwägung

Legende:

QP III	Quartierplanung Stadtteil III vom November 2012
RP 06	Richtplan des Kantons Bern gemäss Revision 2006
STEK 2016	Stadtentwicklungskonzept 2016
ZP_WB	Zonenplan Warmbächliweg - Güterstrasse
ESP_AH	Entwicklungsschwerpunkt Ausserholigen
SI_WB	Städtebaulicher Ideenwettbewerb Warmbächliareal
UeO_WB	Überbauungsordnung Warmbächliweg
P_Holligen	Zonenplan/ Überbauungsordnung Holligen
BV	Baurechtsverträge Fonds - Bauherrschaften

Legende:

++	das Arbeitsthema ist in der Planung optimal berücksichtigt
+	das Arbeitsthema ist in der Planung ausreichend berücksichtigt
o	das Arbeitsthema ist wenig eingeflossen, steht der Planung aber auch nicht entgegen
-	das Arbeitsthema konnte in der Planung nur beschränkt berücksichtigt werden
—	das Arbeitsthema konnte in der Planung nicht ausreichend berücksichtigt werden

Nr.	Arbeitsthemen	Schwellenkriterien	Relevanz	Interessensabwägung	Referenz	Bewertung
A. Raumordnung						
A.1 Abstimmen der raumwirksamen Tätigkeiten						
A1.1	Abstimmen mit den übergeordneten eidgenössischen, kantonalen, regionalen und kommunalen Planungen, Inventaren und Konzepten	Aussagen in den übergeordneten Planungen und Konzepten vorhanden	hoch	Mit der Arealplanung Warmbächliweg werden die Zielsetzungen des STEK 16 wie beispielsweise die Mobilisierung und bessere Nutzung bestehender Flächenressourcen und die Siedlungsentwicklung nach innen durch bauliche Verdichtung umgesetzt. Die Quartierplanung Stadtteil III besagt, dass es sich beim Areal Warmbächliweg um ein Gebiet mit hohem städtebaulichen Entwicklungspotential unterschiedlicher Nutzungsausrichtung handelt, dessen Neustrukturierung, Nutzungsausrichtung und Neugestaltung mittels unterschiedlicher Planungs- und qualitätssichernder Verfahren umgesetzt werden soll. Gemäss Massnahmenliste soll hier ein qualitativ hochstehendes durchmischtes Wohnquartier mit wohnverträglichen Arbeits- und Freizeitnutzungen geschaffen werden. Im Kreuzungsbereich Warmbächliweg-Freiburgstrasse ist ein Quartierzentrum mit Entwicklungspotential bezeichnet, das der Versorgung sowie als Identifikationspunkt der umliegenden Wohnsiedlungen dienen soll. Mit der vorliegenden Planung werden diese Vorgaben umgesetzt.	STEK 2016 QP III	++

Nr.	Arbeitsthemen	Schwellenkriterien	Relevanz	Interessensabwägung	Referenz	Bewertung
A1.2	Abstimmen mit den benachbarten Quartieren und Gemeinden	Keine Beeinträchtigung der stadtplanerischen Zielsetzungen der benachbarten Quartiere	hoch	Mit dem Zonenplan Warmbächliweg werden die Zielsetzungen des STEK umgesetzt. Die Arealplanung ist abgestimmt mit den Zielen der Quartierplanung Stadtteil III. Sie wirkt sich positiv auf die vorhandenen Wohnquartiere an der Freiburgstrasse sowie an der Güterstrasse aus. Negative Auswirkungen bzw. Konflikte können hingegen gegenüber der nordöstlich angrenzenden Arbeitszone mit ihren Produktions- und Logistikbetrieben entstehen. Da diese Arbeitszone mit ihrer heutigen Nutzung langfristig erhalten werden soll, müssen mögliche Konflikte zwischen ihr und der neuen Wohnzone Warmbächliweg vorausschauend eliminiert werden. Diesen Konfliktmöglichkeiten wird mit einer Lärmempfindlichkeitsstufe III (Vorbelastung im Sinne von Art. 43 Abs. 2 LSV) Rechnung getragen (vgl. zu den Einzelheiten unten Ziff. B2). Damit kann voraussichtlich verhindert werden, dass die bestehenden Gewerbebetriebe in der Arbeitszone sanierungspflichtig werden.	STEK 2016 ZP WB	++
A.2 Haushälterische Nutzung des Bodens						
A2.1	Dezentrale Konzentration, Zersiedelung	Vorhaben, welche einen strukturellen Einfluss auf die Siedlungsentwicklung haben	hoch	Mit der geplanten Arealentwicklung wird die «Siedlungsentwicklung nach innen» durch bauliche Verdichtung gefördert. In einem gut erschlossenen Quartier werden auf einer Fläche von ca. 2.2 ha ca. 320 neue Wohneinheiten für ca. 700 Bewohnerinnen und Bewohner entstehen sowie Flächen für ca. 200 Arbeitsplätze realisiert werden.	RP 06	++
A2.2	15-jähriger Baulandbedarf	Ermöglichen von neuen Wohn- und Arbeitsnutzungen	keine	Die Stadt Bern besitzt nur noch wenig Bauzonenreserven. Die Umnutzung des Industrieareals entspricht dem ausgewiesenen Bedürfnis nach zusätzlichen Wohnflächen.	RP 06	++
A2.3	Verfügbarkeit	Ermöglichen von neuen Wohn- und Arbeitsnutzungen	hoch	Das Land im Planungssperimeter ist verfügbar, da es im Eigentum des städtischen Fonds für Wohnbau- und Bodenpolitik ist (Teil des Finanzvermögens der Stadt Bern). Das Land ist somit kurzfristig verfügbar.	Grundbuchauszug Parzellen GBBI-Nr. 3/2054, 3038, 3340	++

Nr.	Arbeitsthemen	Schwellenkriterien	Relevanz	Interessensabwägung	Referenz	Bewertung
A2.4	Optimale Erschliessung	Erschliessungspflicht der Gemeinden	hoch	Der Planungsperimeter ist gemessen am Planungszweck optimal erschlossen. Mit der Realisierung des Trams-West wurde die ÖV-Erschliessung weiter verbessert. Die Bahnstrasse dient als Haupterschliessungsstrasse, da der Warmbächliweg und die Huberstrasse nur wenig Mehrbelastung aufnehmen können. Dies wird mit Verkehrslenkungsmassnahmen umgesetzt.	ZP WB/ Studie Verkehr und Lärm	++
A2.5	Angemessene Dichte	Ermöglichen von neuen Wohn- und Arbeitsnutzungen	hoch	Die angestrebte bauliche Dichte ist mit einer GFZ von 1.8 hoch. Es entsteht eine urbane Siedlungsanlage mit einem maximalen Nutzungsmass von 40'000 m2 oberirdischer Geschossfläche. Die angestrebte Dichte ist städtebaulich verträglich.	ZP WB	++
A.3 Geordnete Besiedlung						
A3.1	Nutzung der natürlichen und technischen Standortqualitäten	Fallbezogene Betrachtung	hoch	Mit der Umzonung überwiegend zu Wohnzwecken wird das Potenzial des Standortes bezüglich Zentrumsnähe, Erschliessungsqualität, Nähe von Quartierinfrastrukturen wie Schulen und Einkaufsmöglichkeiten sowie Besonnung optimal genutzt.	ZP WB	++
A3.2	Erreichbarkeit in Bezug auf Nutzung / Ort	Vorhaben mit besonderen Ansprüchen an die Erschliessung.	hoch	Der Planungsperimeter ist gemessen am Planungszweck Wohnbauförderung gut erreichbar. Die Arbeitsnutzung in der Wohnzone ist auf 20% beschränkt.	RP 06, C_04 ESP AH	++
A3.3	Synergien der Nutzungen	Ermöglichen von neuen Nutzungen im Siedlungsgebiet	hoch	Es entstehen Synergien mit den bestehenden und neu zu realisierenden Quartierinfrastrukturen. Die Wohnnutzung ergänzt ausserdem die Arbeitsplatzgebiete des kantonalen ESP Ausserholligen mit nahegelegenen Wohnmöglichkeiten.		
A3.4	Beachten des natürlichen Gefahrenpotentials	Der Planungsgegenstand liegt ausserhalb eines Gefahrengebietes bzw. Gewässer (offene und eingedolte) liegen in der Nähe von Bauzonen	keine	Es gibt keine Naturgefahren im Planungsperimeter.	Geoportal Bern, Naturgefahrenkarte	++

Nr.	Arbeitsthemen	Schwellenkriterien	Relevanz	Interessensabwägung	Referenz	Bewertung
A3.5	Beachten der Strahlenbelastung	Der Planungsgegenstand liegt im Immissionsbereich einer Anlage mit NIS-Emissionen	<i>hoch</i>	Bestehende Mobilfunkantennen befinden sich auf dem Gebäude der Firma Blaser Café, Bahnstrasse 21 (ausserhalb des Planungsperimeters), und auf dem Gebäude Güterstrasse 8 (innerhalb des Planungsperimeters). Nach Auskunft des beco sollte die in Frage kommende Anlage BOHL der Swisscom kein Problem darstellen.		0
A.4 Schutz des Orts- und Landschaftsbildes						
A4.1	Auswirkungen auf die Landschaft und auf das Ortsbild	Fallbezogene Betrachtung	<i>hoch</i>	Die geplante Neuüberbauung bringt eine klare Verbesserung für das Ortsbild und die angrenzenden Wohnquartiere. Sie fügt sich in Volumetrie, Proportionen, Nutzung und Aussenraumgestaltung optimal in die bestehende Struktur ein. Mit einem städtebaulichen Ideenwettbewerb wurde die künftige Bebauungsstruktur des Areals auf Basis des Zonenplans Warmbächliweg – Güterstrasse festgelegt.	<i>SI_WB</i>	++
A4.2	Übereinstimmung oder Abweichung zu bestehenden Schutzbestimmungen (Landschaft, Ortschaft, Kulturgüter)	Schutzbestimmungen vorhanden	<i>hoch</i>	Die Abwägung über Schutzobjekte gemäss Bauinventar der Stadt Bern erfolgte im alten Gebäudebestand der KVA. Auf eine Unterschutzstellung im Zonenplan Warmbächliweg – Güterstrasse (ZPP) hat man ausdrücklich verzichtet. Die betreffenden Gebäude wurde bereits abgebrochen.		+
A4.3	Aufzeigen des Entwicklungspotenzials der Landschaft und des Ortsbildes	Den Raum und die Entwicklung der Landschaft prägende Planungsabsichten	<i>hoch</i>	Die Ergänzung des Quartiers um eine zeitgemässe Wohnüberbauung mit städtischer Dichte schöpft das Potenzial des Standorts optimal aus.	<i>UeO WB</i>	++
A.5 Wohnliche Siedlungen: Benutzungsqualität, Sicherheit, ästhetische Qualität						
A5.1	Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs und mit öffentlichen Einrichtungen	Ermöglichen von grösseren Wohn- und Arbeitsplatzstandorten	<i>hoch</i>	Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist in den nahegelegenen Quartierzentren gewährleistet. Im Weiteren schaffen der Zonenplan Warmbächliweg – Güterstrasse (ZPP) und die UeO Warmbächliweg die Voraussetzungen dafür, dass Nutzungen zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs und mit öffentlichen Einrichtungen entstehen können.	<i>Stadtplan</i>	+

Nr.	Arbeitsthemen	Schwellenkriterien	Relevanz	Interessensabwägung	Referenz	Bewertung
A5.2	Nutzungsvielfalt, Zuordnung von Wohnen und Arbeiten	Ermöglichen von grösseren Wohn- und Arbeitsplatzstandorten	hoch	Die in den Vorschriften verankerte Durchmischung von 80% Wohnnutzung mit maximal 20% Arbeitsnutzung sichert eine zweckmässige Nutzung mit Schwerpunkt Wohnen. Dass der Schwerpunkt auf dem Wohnen liegt entspricht den Zielsetzungen des Stadtentwicklungskonzepts.	STEK 2016 ZP_WB UeO_WB	++
A5.3	Benutzungsmöglichkeiten, vielfältige Aussen- und Innenräume, behindertengerechtes Bauen	Wohnsiedlungen und Arbeitsstandorte, öffentliche Plätze und Strassen	hoch	Das Quartier verfügt bei den Schulanlagen Steigerhubel und der Umgebung des Schlosses Holligen sowie den Pflanzgärten und Sportplätzen bereits über grössere Grünflächen. Die von den Stimmberechtigten angenommene Planung Holligen sichert dauerhaft weitere Grünflächen für die Naherholung.	P_Holligen	++
A5.4	Sicherheit im öffentlichen Raum	Öffentliche Räume, Aussenräume in grösseren Überbauungen, Strassen, Wege, Unter-, Überführungen	hoch	Art. 8 Abs. 6 der Vorschriften zum Zonenplan Warmbächliweg – Güterstrasse definiert, dass für die Gestaltung des öffentlichen Raums Artikel 71 BO.06 anzuwenden ist. Abs. 2 dieses Artikels lautet „Bei der Gestaltung des öffentlichen Raumes ist den Sicherheitsbedürfnissen der Benutzenden angemessen Rechnung zu tragen.“	ZP_WB	++
A5.5	Gestaltung, Eigenart, Schönheit, Gruppierung	Wohn- und Arbeitsplatzüberbauungen, Aussen-, Grün- und Strassenräume sowie Freizeit- und touristische Anlagen	hoch	Gemäss Infrastrukturvertrag zwischen der Stadt und ewb bzw. dem Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik sind auf Basis der UeO für sämtliche Bauetappen öffentlich ausgeschriebene Projektwettbewerbe nach SIA 142 oder Studienaufträge nach SIA 143 durchzuführen. Diese sichern die Qualität der räumlichen Gestaltung.		++

Nr.	Arbeitsthemen	Schwellenkriterien	Relevanz	Interessensabwägung	Referenz	Bewertung
A.6 Organisation des Verkehrs						
A6.1	Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr	Wohnstandorte, Arbeitsplatzstandorte, publikumsorientierte Nutzungen	hoch	Die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr ist mit dem Tram Bern West mit seiner hohen Frequenz sehr gut gewährleistet (Haltestelle Schlossstrasse in rund 450 m Fusswegdistanz). Eine Ergänzung der öV-Erschliessung durch die Verlängerung des Busses Nr. 11 (Inselbus) bis zum Areal Warmbächliweg wird angestrebt. Dies würde die Erschliessung im nördlichen Arealteil markant verbessern. Durch den positiven Entscheid des Stadtrates vom 11. November 2010 ist die Inbetriebnahme des Inselbusses bis zum Kreisel Friedbühlstrasse gesichert. Zurzeit läuft das Plangenehmigungsverfahren. Es besteht die Absicht, in der zweiten Etappe die Inselbus-Linie bis zur Kreuzung Freiburgstrasse / Warmbächliweg zu verlängern. Die Realisierung dieser Etappe soll mit der Entstehung der Wohnüberbauung am Warmbächliweg koordiniert werden. Mit dem Beschluss vom 18. Januar 2012 hat der Gemeinderat einen Projektierungskredit für die Verlängerung der Inselbus-Linie bis zur Kreuzung Freiburgstrasse / Warmbächliweg genehmigt. Der Entscheid, ob die Buslinie tatsächlich verlängert wird, liegt in der Kompetenz des Kantons. Die Stadt wird sich dafür beim Kanton einsetzen.	ZP_WB	++
A6.2	Erschliessung für den Fahrrad- und Fussgängerverkehr	Wohnstandorte, Arbeitsplatzstandorte, publikumsorientierte Nutzungen	hoch	Die in der UeO festgesetzten Fuss- und Radwegverbindungen sichern die Anbindung an das bestehende Netz sehr gut.	UeO_WB	++
A6.3	Eingliederung und Funktionsfähigkeit des Strassen- und Wegnetzes	Planungen mit Auswirkungen auf die Linienführung und Dimensionierung von Strassen und Wegen	hoch	Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die Bahnstrasse. Dort ist die Ein- und Ausfahrt zu einer gemeinsamen Tiefgarage. Eine bestehende untergeordnete Nebenerschliessung von der Güterstrasse ermöglicht die Erschliessung von 8 oberirdischen Besucherparkplätzen. Eine Sperre stellt sicher, dass Richtung Bahnstrasse keine Verbindung für den motorisierten Individualverkehr besteht.	UeO	++

Nr.	Arbeitsthemen	Schwellenkriterien	Relevanz	Interessensabwägung	Referenz	Bewertung
A6.4	Abstellplätze für Fahrzeuge	Grosse Vorhaben gemäss BauV (BGF / n > 200)	hoch	Verkehrs- bzw. publikumsintensive Einrichtungen sind aufgrund der Zonenvorschriften (Wohnzone nach Bauordnung 06), des hohen Wohnanteils und der restriktiven Erschliessungsgrundsätze (Art. 10 der Vorschriften zum Zonenplan Warmbächliweg) faktisch ausgeschlossen. Die Erschliessung über die Bahnstrasse trägt (aufgrund lufthygienischer Überlegungen) höchstens 1500 bis 2000 zusätzliche Fahrten, was durch die Umnutzung bereits konsumiert wird und damit keine Spielräume für grosse Vorhaben im Sinne der BauV einräumt.	ZPP/ Studie Verkehr und Lärm	++
A.7 Ver- und Entsorgung						
A7.1	Geeignete Ausgestaltung der Versorgungsanlagen Wasser, Abwasser, Abfall	Neue Ver- und Entsorgungsanlagen	hoch	Das Areal ist voll erschlossen. Mit dem Baugesuch für die erste Bauetappe ist ein generelles Versorgungskonzept einzureichen mit Standorten für Transformatorenstationen, Übergabestellen für die Wärme- und Kälteversorgung, Hydranten und Werkleitungskorridoren.	UeO	++
A7.2	Nutzung leitungsgebundener Energieträger, Rest- und Abwärme	Vorhandene Energieträger; Rest- und Abwärmquellen vorhanden	hoch	Die baulichen Ziele der 2000-Watt-Areale müssen erfüllt werden (SIA Merkblatt 2040:2017 SIA-Effizienzpfad Energie). Der Anschluss an vorhandene leitungsgebundene Energieträger (Fernwärmenetz von ewb) wird verbindlich vorgeschrieben (Art. 11 Vorschriften zur ZPP).	ZP/UeO WB	++
A7.3	Nutzung von Standortvoraussetzungen für aktive und passive Energieversorgung und –erzeugung	Neue bzw. Sanierungen von Wohn- und Arbeitsplatzüberbauungen	hoch	Die baulichen Ziele der 2000-Watt-Areale müssen erfüllt werden (SIA Merkblatt 2040:2017 SIA-Effizienzpfad Energie). Entsprechende Pflichten der Bauherrschaften werden in den Baurechtsverträgen geregelt.	BV	+
A7.4	Nutzung von Steinen und Erden, Deponiestandorte	Fallbezogene Betrachtung, Wald betroffen	keine			

Nr.	Arbeitsthemen	Schwellenkriterien	Relevanz	Interessensabwägung	Referenz	Bewertung
B. Umwelt						
B.1 Luft						
B1.1	Vorbelastung	Vorbelastung, insbesondere Stickstoffdioxid (NO ₂), Ozon (O ₃), Feinstaub (PM ₁₀), Kohlendioxid (CO ₂)	hoch	Die Vorbelastung mit Luftschadstoffen entspricht städtischem Durchschnitt, liegt also bezüglich Stickoxyd und Feinstäuben vorab entlang von Hochleistungsstrassen über dem Immissionsgrenzwert. Besondere Belastungssituationen sind jedoch im Perimeter nicht zu erwarten. Eine gewisse Vorbelastung besteht durch Geruchsemissionen der Kaffeerösterei Blaser Café AG.		0
B1.2	Massnahmengebiet	Vorbelastung, insbesondere Stickstoffdioxid (NO ₂), Ozon (O ₃), Feinstaub (PM ₁₀), Kohlendioxid (CO ₂)	hoch	Der Perimeter Eymatt liegt im Massnahmenplangebiet des Massnahmenplans zur Luftreinhaltung 2000/2015 des Kantons Bern. Solange von der Kaffeerösterei auf der Parzelle GbbI-Nr. III/2031 Geruchsemissionen ausgehen, sind Wohn-, Schlaf- und zu den Wohnungen gehörende Aussenräume bis zu einer Distanz von 100 m vom Abluftkamin der Kaffeerösterei und über der Kote von 575 m ü. M. nur dann zulässig, wenn mit gestalterischen und baulichen Massnahmen erreicht werden kann, dass die Geruchsimmissionen nicht übermässig sind. Dies muss mit einer Geruchsausbreitungsberechnung nachgewiesen werden..	Massnahmenplan zur Luftreinhaltung	0
B1.3	Verkehrsintensive Anlagen	grosse Vorhaben gemäss BauV (BGF / n > 200)	keine	Im Planungssperimeter sind keine grossen Vorhaben gemäss Art. 53 BauV geplant.	ZP_UeO_WB	
B1.4	Luftbelastung durch stationäre Anlagen	Geplante belastende Anlagen (in der Regel Anlagen, die UVP-pflichtig sind); Wohnzonen, kritische Durchlüftungssituationen oder Inversions- und Nebellagen betroffen	hoch	Im Planungssperimeter sind keine belastenden Anlagen geplant.	ZP_UeO_WB	+

B.2 Lärm / Erschütterungen						
B2.1	Vorbelastung	Lärmquellen vorhanden, ausser bei offensichtlich geringer oder zeitlich limitierter Lärmbelastung	hoch	Vorhandene Lärmquellen sind die Bahnstrasse und die vorhandenen Industrie- sowie Logistikbetriebe in der Arbeitszone nordöstlich des Areals Warmbächliweg.	Studie Verkehr und Lärm	-
B2.2	Gebiete mit Grenzwertüberschreitungen	Grenzwertüberschreitungen gemäss Kataster, Klagen aus der Bevölkerung (z.B. Industrie und Gewerbe) vorhanden	hoch	Die Lärmbelastung an der Bahnstrasse beträgt heute 62 db(A) tags und 51 dB(A) nachts. Zukünftig rechnet man mit 65 dB(A) tags und 52 - 53 dB(A) nachts. Sie erreicht damit den Immissionsgrenzwert für Mischzonen (ES III). Mögliche Konflikte bestehen zwischen der Firma Blaser Cafe AG, Güterstrasse 4-6, und der geplanten Wohnbebauung mit Gewerbe- und Dienstleistungsanteil in den Baufeldern BO1 und BO2. In der nordöstlichen Ecke des Plangebiets gilt die ES III, ansonsten die ES II. Mit gestalterischen (Anordnung der lärmempfindlichen Räume) und baulichen Massnahmen (geschlossene Brüstungen etc.) können die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden.	ZP_WB	+
B2.3	Verkehrsintensive Anlagen	grosse Vorhaben gemäss BauV (BGF / n > 200)	keine	Es sind keine solchen Anlagen vorgesehen.		
B2.4	Lärmbelastungen durch ortsfeste Anlagen	Anlagen, die gemäss Kataster zu Lärmgrenzwertüberschreitungen oder zu Klagen aus der Bevölkerung führen	gering	Es sind keine neuen Anlagen vorgesehen.		-
B2.5	Erschütterungen	Erschütterungsempfindliche und erschütterungsverursachende Anlagen und Zonen betroffen	mittel	Im Planungsperimeter und in der angrenzenden Arbeitszone gibt es keine Nutzungen, die übermässige Erschütterungen verursachen.		0

B.3 Boden						
B3.1	Altlasten und Verdachtsflächen	Flächen, die im Altlasten und Verdachtsflächenhinweiskataster aufgeführt sind	hoch	Ein kleiner Teil der Parzelle 3/3340 entlang des Warmbächliwegs ist im Kataster der belasteten Standorte. Sollte der belastete Teil des Grundstücks durch ein Bauprojekt tangiert werden, muss der belastete Aushub durch einen Altlastenspezialisten beurteilt und danach ordnungsgemäss entsorgt werden.	Geoportal	+
B3.2	Fruchtbarkeit der Böden	Planungen, die landwirtschaftlich genutzte Flächen betreffen	keine	Es sind keine landwirtschaftlichen Nutzflächen betroffen.		0
B3.3	Belastungsgebiete	Beeinträchtigte Böden vorhanden (insbesondere Ackerbaugebiete)	gering	Es sind keine landwirtschaftlichen Nutzflächen betroffen.		0
B3.4	Bodenstabilität, Erosion	Fallbezogene Betrachtung	gering	Es sind keine erosionsgefährdeten Böden betroffen.		0

Nr.	Arbeitsthemen	Schwellenkriterien	Relevanz	Interessensabwägung	Referenz	Bewertung
B.4 Gewässer						
B4.1	Gewässer als Lebensräume (inkl. Ufervegetation)	Gewässer (offene oder eingedolte) mit Uferbereichen sind vorhanden oder betroffen	gering	Der im Perimeter fliessende Stadtbach wird freigelegt werden und als Element der Siedlungsgestaltung aufgewertet.		++
B4.2	Wasserqualität	Grundwasserschutzzone, Zonen und Anlagen, Zuströmbereiche, Trinkwasserfassungen betroffen	hoch	Der Perimeter befindet sich im Gewässerschutzbereich Au. Die vorgesehenen Nutzungen haben keine Auswirkungen auf die Trinkwasserqualität.		0

Nr.	Arbeitsthemen	Schwellenkriterien	Relevanz	Interessensabwägung	Referenz	Bewertung
B4.3	Versiegelung	Überbauungen, Verkehrsinfrastrukturanlagen, Parkplätzen, Sport- und Freizeitanlagen	hoch	Der Versiegelungsgrad wird durch die Neubebauung leicht erhöht. Das Regenwasser der versiegelten Flächen wird – wo möglich – in der unmittelbaren Umgebung der Bauten versickert.	UeO_WB	+

Nr.	Arbeitsthemen	Schwellenkriterien	Relevanz	Interessensabwägung	Referenz	Bewertung
B.5 Wald						
B5.1	Wald und Waldrand	Wald und Waldrand vorhanden oder betroffen	keine	Es ist kein Wald im Perimeter.		
B5.2	Naturschutz im Wald	Spezialstandorte im Wald betroffen	keine	Es ist kein Wald im Perimeter.		
B.6 Naturschutz und ökologischer Ausgleich						
B6.1	Geschützte und schutzwürdige Lebensräume (Biotopschutz, Artenschutz)	Naturschutzgebiete, Naturschutzobjekte, Lebensräume mit Tieren und Pflanzen der Roten Liste betroffen	gering	Es sind keine Naturschutzgebiete betroffen.		0
B6.2	Naturnahe Landschaftselemente, geologische Objekte	Naturnahe Einzelobjekte betroffen	gering	In der Umgebung des Perimeters befinden sich keine naturnahen Landschaftselemente und/oder geologischen Objekte.		0

Nr.	Arbeitsthemen	Schwellenkriterien	Relevanz	Interessensabwägung	Referenz	Bewertung
B6.3	Schaffen neuer Lebensräume und ökologischer Ausgleich	Fallbezogene Betrachtung	hoch	An den Fassaden der Gebäude B 01 und B U3 sind gemäss Überbauungsvorschriften insgesamt 10 Nistkästen für Alpengler und 50 Nistkästen für Mauersegler anzubringen. Alternativ können diese in die Fassaden integriert werden. Das Areal grenzt an einen wertvollen Naturraum und ist Teil einer übergeordneten Vernetzungsachse. Die Lebensräume der Umgebung sollen durch naturnahe Lebensräume auf dem Areal ergänzt werden. Im Minimum sind 15 % des Perimeters als naturnahe Lebensräume fachgerecht auszugestalten und zu pflegen. Zusätzlich müssen 50% des Aussenraums unversiegelt belassen und damit grundsätzlich vegetationsfähig ausgestaltet werden.	UeO_WB	++
B6.4	Einflüsse auf Wildwechsel und vermeiden von weiteren Störungen der Fauna	Entsprechende Standorte vorhanden	keine	Es werden keine Wildwechsel beeinträchtigt.		
B.7 Risikovorsorge: Technische Risiken						
B7.1	Stationäre Risiken	Risikobetriebe; Industriezonen im Bereich von erhöhten Risikopotentialen bezüglich Bevölkerung und Umwelt	gering	Das Planungsareal überlagert den Konsultationsbereich (KoBe) eines Betriebs an der Steigerhubelstrasse (ca. NW-liche Hälfte des Planungsareals betroffen). Das vom genannten Betrieb ausgehende Gefährdungspotential für das Planungsareal wird vom Kantonalen Laboratorium jedoch als nicht risikorelevant eingestuft (Mineralölprodukte; überwiegend grosser Abstand).	Konsultationsbereichskantoner Kanton	0
B7.2	Mobile Risiken	Eisenbahnen, Kantons- und Nationalstrassen, Erdgastransportanlagen, Bereiche mit erhöhten Risikopotenzialen für Bevölkerung und Umwelt	keine	Es sind keine mobilen Risiken vorhanden.	Konsultationsbereichskantoner Kanton	0

Nr.	Arbeitsthemen	Schwellenkriterien	Relevanz	Interessensabwägung	Referenz	Bewertung
C. Wirtschaft						
C.1 Übergeordnete Konzepte zur Wirtschaftsentwicklung						
C1.1	Berücksichtigung und Übereinstimmung	Übergeordnetes Konzept mit direktem Bezug zum vorliegenden Planungsgegenstand.	hoch	Die Raumordnungspolitik von Bund, Kanton und Stadt fordert zum Schutz des Bodens die Siedlungsentwicklung nach innen. Dies wird durch die Planung umgesetzt.	RP 06/ STEK	++

Nr.	Arbeitsthemen	Schwellenkriterien	Relevanz	Interessensabwägung	Referenz	Bewertung
C.2 Investitionen durch die Gemeinde						
C2.1	Höhe der Investitionen	Spürbare Belastung der Finanzhaushalte	hoch	Die Folgekosten sind tief, da das Areal vollerschlossen ist. Die Verbesserung der Quartierausstattung für das gesamte Quartier im Rahmen der Planung Holligen sowie insbesondere eine bessere Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr (Verlängerung der Buslinie 11) werden jedoch für Zusatzbelastungen sorgen.		-
C2.2	Finanzierung durch die öffentliche Hand: Tragbarkeit, Koordination mit dem Finanzplan		hoch	Den Folgekosten sollten längerfristig Steuermehrerträge aus dem Wohnungsbau gegenüberstehen.		+
C.3 Investitionen durch Private						
C3.1	Höhe der privaten Investitionen	Fallbezogene Betrachtung	mittel	Die Neuüberbauung mit maximal 40'000 m2 BGF Wohnen und Arbeiten löst Investitionen in der Grössenordnung von 200 bis 250 Mio. CHF aus.		+

Nr.	Arbeitsthemen	Schwellenkriterien	Relevanz	Interessensabwägung	Referenz	Bewertung
C3.2	Wirtschaftliche Tragbarkeit für private Investoren	Gemeinsame Projekte der öffentlichen Hand und von privaten Investoren mit einem beträchtlichen Finanzierungsanteil von privater Seite	<i>mittel</i>	Die Neuüberbauung des Areals erfolgt durch Baugenossenschaften. Der Immobilienmarkt wird zeigen, ob die Wirtschaftlichkeit gegeben ist. Mindestens 16 000 m ² BGF sind dem gemeinnützigen Wohnungsbau vorbehalten.		+
C3.3	Vorinvestitionen	Fallbezogene Betrachtung	<i>mittel</i>	Die Eigentümer des Areals mussten hohe Vorinvestitionen zur Beseitigung der ehemals industriell genutzten Gebäude tätigen.		-
C.4 Standortfaktoren						
C4.1	Arbeitskräfte	Planungsgegenstände, welche konkrete Aussagen zur ausgelösten Nachfrage nach Arbeitskräften erlauben	<i>gering</i>	Die Planung fördert mit einem Anteil an Arbeitsflächen von bis zu 20%, d.h. 8'000 m ² BGF den Zuzug qualifizierter Arbeitskräfte.	<i>UeO</i>	0
C4.2	Verkehrerschliessung	Beträchtliche Bedeutung der Verkehrerschliessung für den Planungsgegenstand	<i>hoch</i>	Die Verkehrerschliessung entspricht den Anforderungen an die vorgesehene Nutzung.	<i>QP_III</i>	++
C4.3	Lokale / regionale Wirtschaftsstruktur	Planungsgegenstände, welche von einer Nachfrage vor Ort ausgehen und bei denen die bereits vorhandenen Angebotsstrukturen als mitentscheidend betrachtet werden müssen	<i>hoch</i>	Die Planung fügt sich optimal in die lokale Wirtschaftsstruktur ein (Nähe des kantonalen ESP Ausserholligen, Nähe grosser Dienstleistungsanbieter wie des Inselspitals).		++

Nr.	Arbeitsthemen	Schwellenkriterien	Relevanz	Interessensabwägung	Referenz	Bewertung
C.5 Flächen und Gebäude						
C5.1	Grösse	Fallbezogene Betrachtung	hoch	Die beanspruchten Flächen sind bedarfsgerecht und nicht überdimensioniert.	UeO	++
C5.2	Verfügbarkeit	Fallbezogene Betrachtung	hoch	Die beanspruchten Flächen sind verfügbar.		++

D. Gesamtabwägung

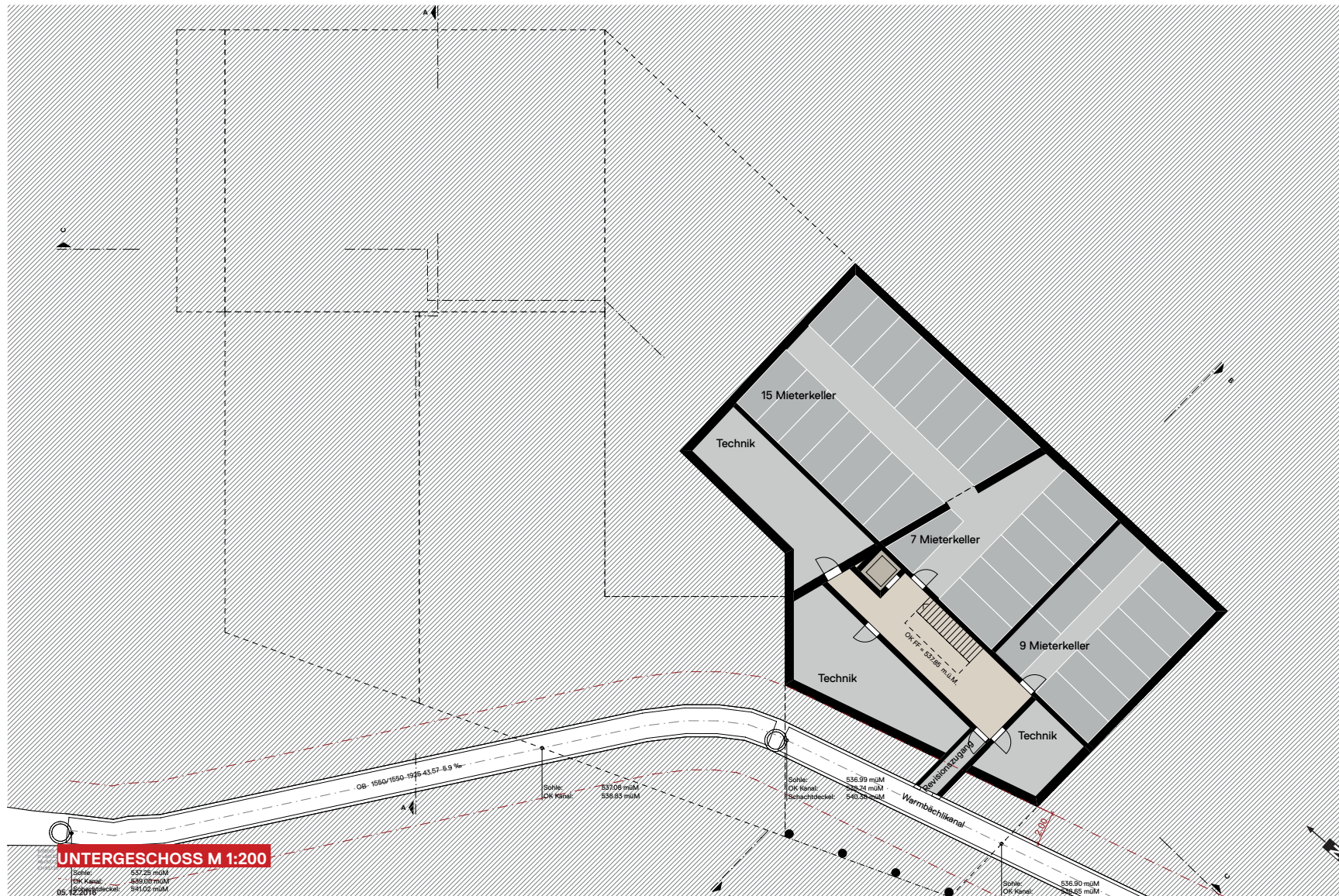
Die **Überbauungsordnung Warmbächliweg** mit ihrem Gegenstand, nicht mehr benötigtes Industrieareal an besterschlossener städtischer Lage dem Wohnungsbau zuzuführen, entspricht den strategischen Planungszielen von Bund, Kanton und Stadt Bern. Die Planungsabsicht fügt sich ausserdem gut in die Absichten der Stadt ein, das ganze Quartier Holligen mit seinen zahlreichen Wohnsiedlungen und dem grünen Umfeld des Schlosses Holligen sowie des Steigerhubels aufzuwerten. Die Rahmenbedingungen dafür sind im Planungssperimeter des Zonenplans Warmbächliweg ausgesprochen günstig, weil das Umfeld im südlichen und westlichen Bereich sehr für das Wohnen geeignet und eine Erschliessung auf städtischem Niveau bereits vorhanden ist. Weniger optimal ist die Nähe der bestehenden Arbeitszone im Nordosten mit ihren Produktions- und Logistikunternehmen. Es muss deshalb zur Entflechtung der Interessensphären gewisse Abstriche am Lärmschutz in diesem Sektor geben (Aufstufung im Sinne von Art. 43 Abs. 2 LSV), was aber nicht negativ ins Gewicht fällt, weil die Neuüberbauung grosse Spielräume für eine sinnvolle Anordnung der lärmempfindlichen Räume öffnet.

Unter Abwägung aller wesentlichen Interessen erweist sich daher die vorliegende Planung als recht- und zweckmässig.

Quellen

- | | |
|--|---|
| - Seite 04, Luftbild und Lageplan | WEB-GIS Bern |
| - Seite 05, Fotos | Stadt Bern |
| - Seite 11, Modellfoto und Visualisierung | BHSF Architekten GmbH |
| - Seite 12, Höhenstaffelung und Niveaus | BHSF Architekten GmbH |
| - Seite 13, Visualisierung | BHSF Architekten GmbH |
| - Seite 16, Konzept Fahrradabstellplätze | BHSF Architekten GmbH |
| - Seite 17, Materialisierung | BHSF Architekten GmbH |
| - Seite 18, Ansicht Süd - Ost Baufeld B 02 | BHSF Architekten GmbH |
| - Seite 26, Aussenraumkonzept | Balliana Schubert Landschaftsarchitektur AG |
| | James Melsom Landschaftsarchitekt BSLA |
| | Haerden Landschaft |

Anhang



BHSF Architekten



SNITT A-A M 1:200

05.12.2016
 rev. 22.12.2016/ 20.2.2017

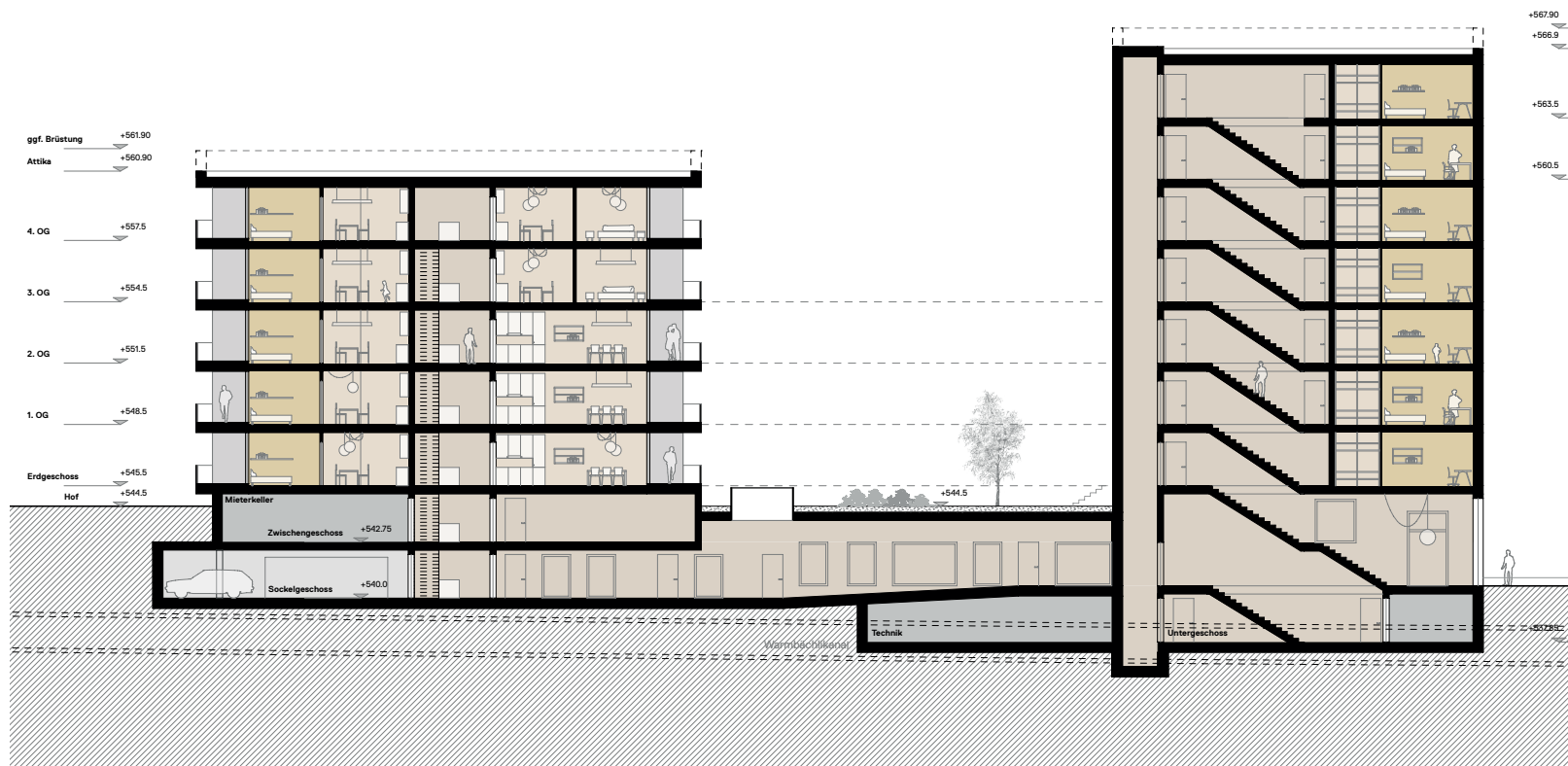
30



SCHNITT B-B M 1:200

05.12.2016
rev. 22.12.2016/ 20.2.2017

BHSF Architekten



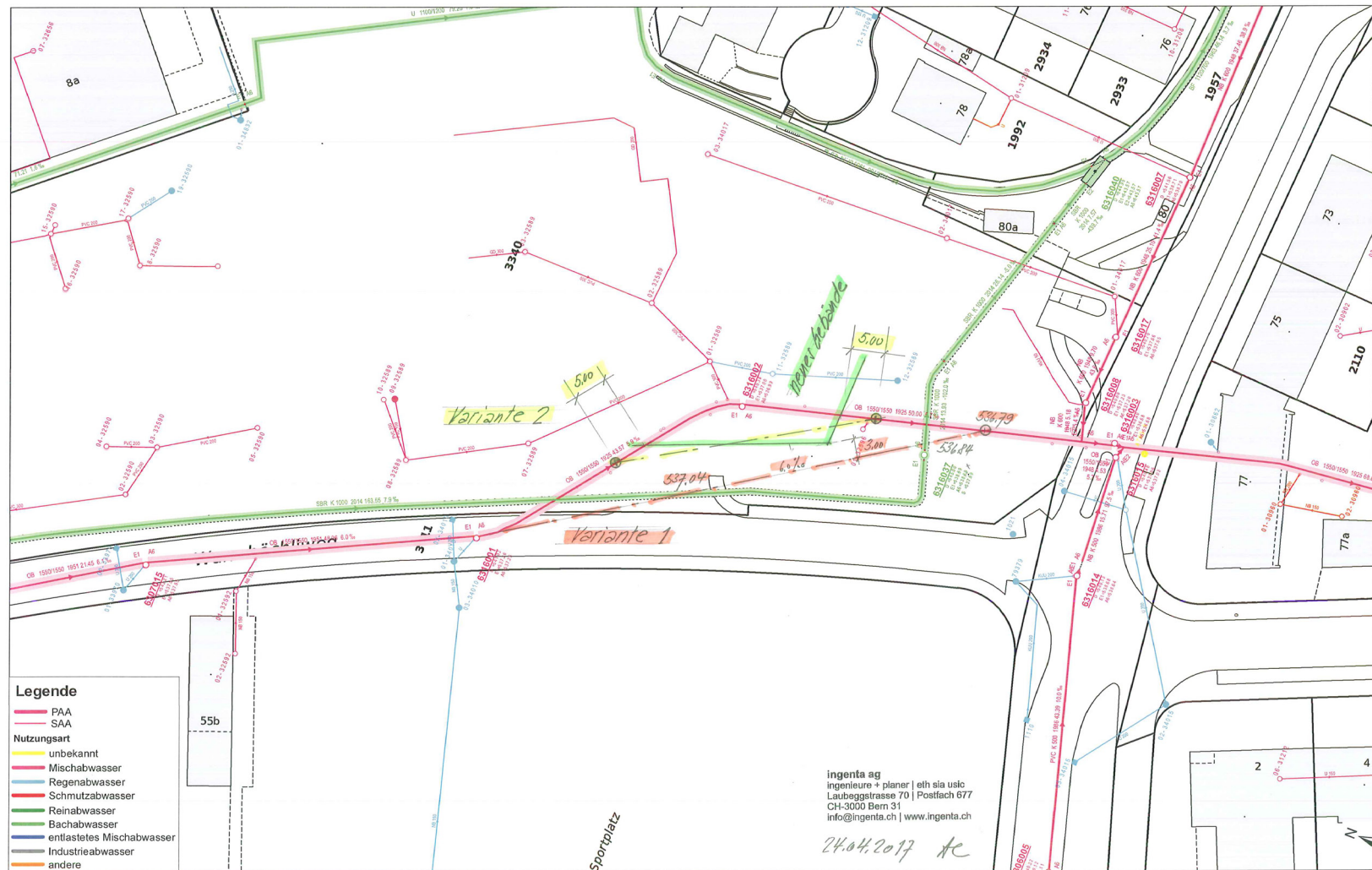
SCHNITT C-C M 1:200

05.12.2016
 rev. 22.12.2016/ 20.2.2017

32

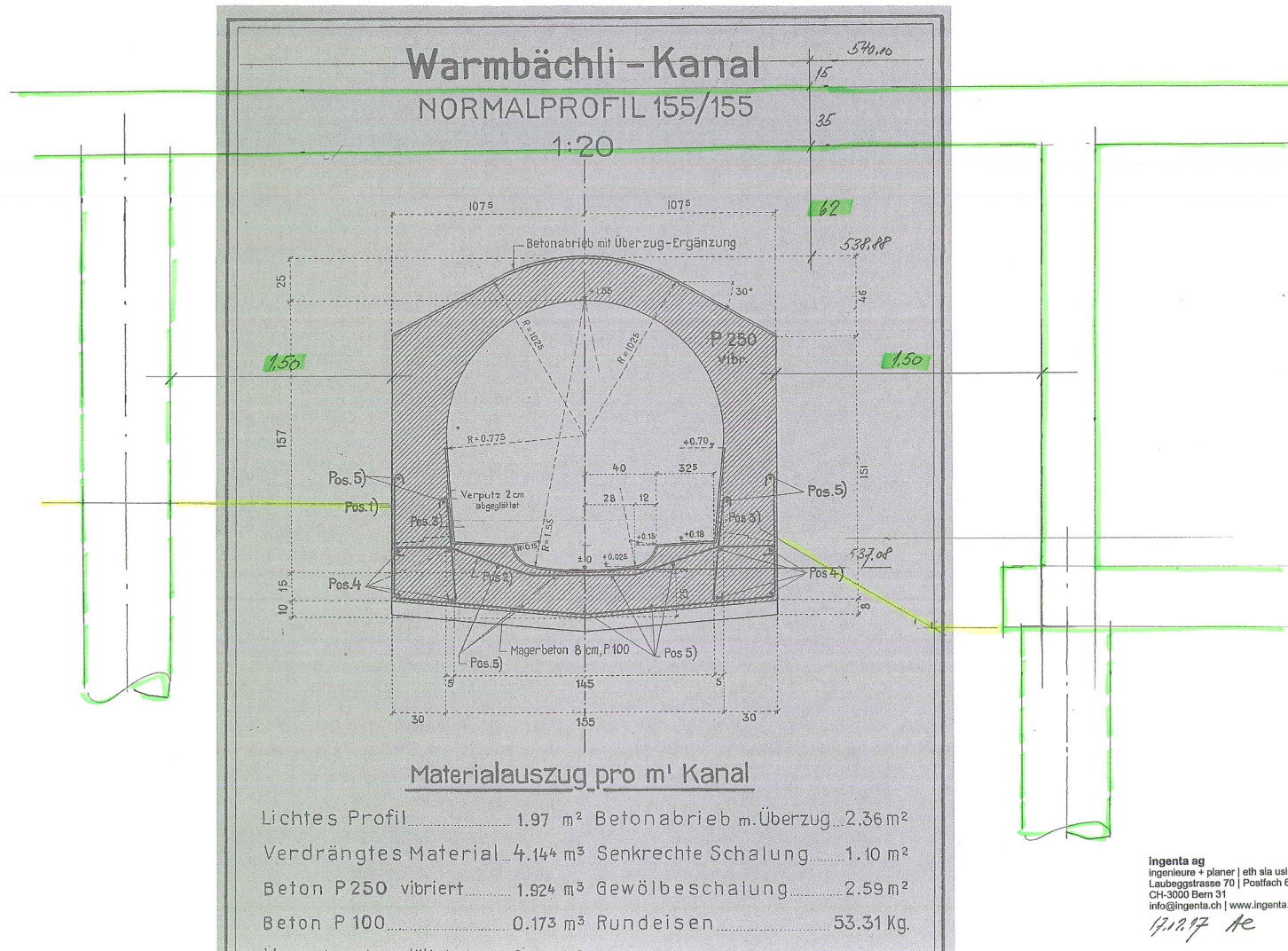
Siedlungsentwässerung Stadt Bern

1:500



Ohne Gewähr für die Richtigkeit

27.03.2017



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

1391_Warmbächliweg_ErlBericht_
NKL_13122017.indd