Stadt Bern
Präsidialdirektion

Stadtplanungsamt

Zonenplan
Warmbächliweg - Güterstrasse

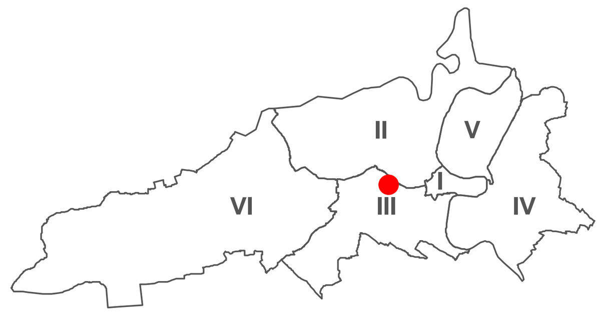
Geringfügige Änderung

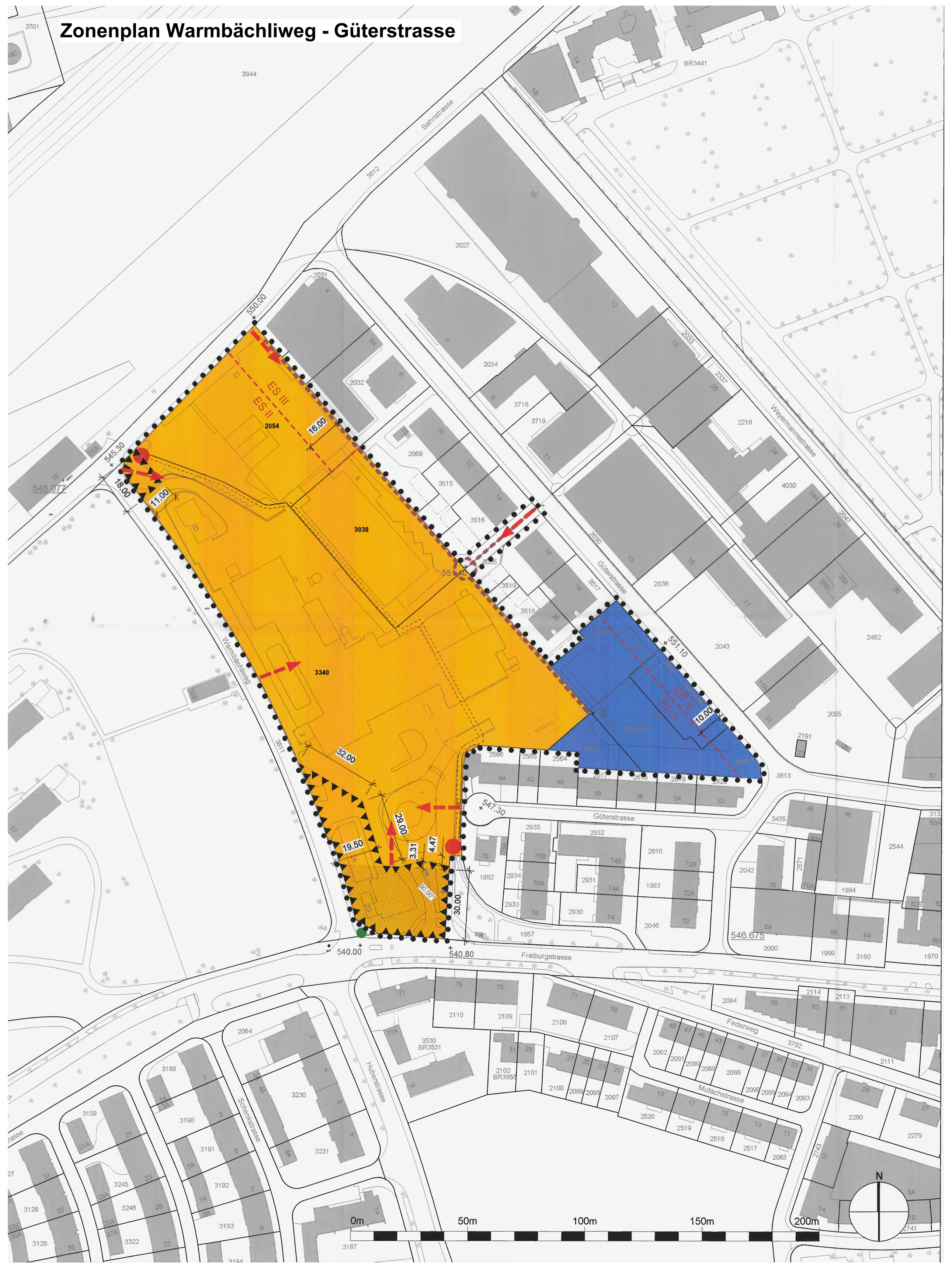
Die geringfügige Änderung beinhaltet:
- Änderung des Zonenplans
  Warmbächliweg - Güterstrasse
  Plan Nr. 1393/1 vom 22.12.2011, genehm. 11.02.2012

Plan Nr.	1393/2
Datum	13.03.2018
Massstab	1 : 2000

Stadtplaner Mark Werren

Format	840 / 600
Software	PC / VectorWorks
Plangrundlagen	AV © Vermessungsamt der Stadt Bern / Stand 00.00.0000
KGL-Nr.	1391
Bearbeitung SPA	GNi // NKI /
Datei- Pfad	O:\02_Linienprojekt\1391\Atelier\Bearbeitung_Plaene\ 1391_ZP_Warmbaechliweg_gAend_NKI_14032018.vwx





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 Höhenfixpunkt HFP3
- 545.00 Bodenkote in m. ü. M. (Genauigkeit +/- 0.2m)
- Industriegleise mit Drehscheibe
- Schützenswerter Baum

Genehmigungsvermerke

Änderung gemäss Art. 122 BauV

Vorprüfungsbericht	1. März 2018
Öffentliche Auflage vom:	--
Publikation im Anzeiger Region Bern am:	--

Anzahl Einsprachen:	--
Einspracheverhandlung:	--
Erledigte Einsprachen:	--
Unerledigte Einsprachen:	--
Rechtsverwahrungen:	--

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM:

Namens der Stadt Bern:

Der Stadtpräsident
Alec von Graffenried

Der Stadtschreiber
Dr. Jürg Wichtermann

GENEHMIGT DURCH DAS KANTONALE AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG.

DER PLAN TRITT AM TAG DER PUBLIKATION SEINER RECHTS-KRÄFTIGEN GENEHMIGUNG IN KRAFT

Stadt Bern

Stadtplanungsamt
Zieglerstrasse 62
Postfach 3001 Bern

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

Vorschriften Zonenplan Warmbächliweg – Güterstrasse

Alle Änderungen gegenüber dem Zonenplan Warmbächliweg – Güterstrasse vom 22.12.2011 sind rot (gerinfügige 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 Geschossfläche* 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 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 Quartierversorgung 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 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 Umweltrechtvorschriften 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. 3/2031Geruchsemissionen 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 Geruchsimmissionen 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 Gesamthöhe in der Zone mit Planungspflicht beträgt maximal 60 m ohne Beschränkung der Geschosszahl.
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 den 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 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 3.00 m Breite zwischen den gekennzeichneten Anschlusspunkten vorzusehen. Entlang dem Stadtbachkanal ist ein Fussweg vorzusehen.
3 Es ist ein öffentlicher Quartierplatz zu erstellen.
4 Mindestens 90% 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 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.

**Oberirdisch ist die Geschossfläche sämtlicher Geschosse, die nicht Untergeschosse darstellen. Bei Untergeschossen überragt 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 (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», Merkblatt 2040» zur Erreichung des baulichen Ziels der 2000-Watt-Gesellschaft zu realisieren.

Erläuterungen zu den Änderungen:
Art. 5 Abs. 1 und 4 sowie Art. 8 Abs. 1: Anpassungen an die BMBV.
Art. 8 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.