

Amt für Gemeinden  
und Raumordnung

Office des affaires communales  
et de l'organisation du territoire

Justiz-, Gemeinde- und  
Kirchendirektion des  
Kantons Bern

Direction de la justice, des affaires  
communales et des affaires ecclé-  
siastiques du canton de Berne

EINGANG

-2. MRZ. 2018

Stadtkanzlei Bern

Nydeggasse 11/13  
3011 Bern

Telefon 031 633 77 74  
Telefax 031 634 51 58

[www.be.ch/agr](http://www.be.ch/agr)

Gemeinderat der Stadt Bern  
Erlacherhof  
Junkerengasse 47  
3000 Bern 8

Sachbearbeiterin:  
G.-Nr.:  
Mail:

Béatrice Chatton  
450 17 474  
[beatrice.chatton@jgk.be.ch](mailto:beatrice.chatton@jgk.be.ch)

1. März 2018

## Bern; Zonenplanänderung und Überbauungsordnung Warmbächliweg Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV



Sehr geehrte Damen und Herren

Am 15. Dezember 2017 ist bei uns die UeO Warmbächliweg mit folgenden Akten zur Vorprüfung eingegangen.

- Überbauungsplan mit Vorschriften
- Zonenplanänderung mit Vorschriften
- Aussenraumkonzept
- Erläuterungs- und Raumplanungsbericht Art. 47 RPV

Die Akten wurden aufgrund der Themenliste vom 14.09.2017 mit den zuständigen Amtsstellen ergänzt und überarbeitet. Wir haben beim AWA einen Mitbericht eingeholt und die Unterlagen selbst geprüft. Unsere Beurteilung bezieht sich auf die eingereichten Pläne, Vorschriften und Erläuterungsbericht vom 13. Dezember 2017.

Mit Befriedigung stellen wir fest, dass der Grossteil der in der Themenliste aufgeführten Vorbehalte berücksichtigt wurde. Im Kapitel 3 geben wir Ihnen die Ergebnisse unserer Vorprüfung bekannt.

### 1. Allgemeines zur Vorprüfung

Zweck der Vorprüfung ist die Feststellung der Genehmigungsfähigkeit von Plänen, Vorschriften und deren Abänderungen. Genehmigungsfähig sind Pläne und Vorschriften, wenn sie rechtmässig und mit den übergeordneten Planungen vereinbar sind (Art. 61 Abs. 1 BauG). Die Vorprüfung weist auf allfällige Widersprüche zum geltenden Recht oder zu übergeordneten Planungen hin und zeigt auf, wie sie behoben werden können.

### 2. Gesamtwürdigung

Das Warmbächliareal ist ein zentral gelegenes und gut erschlossenes Entwicklungsgebiet von ca. 2.2 ha dessen Überbauung durch die Verlagerung der KVA Warmbächliweg ermöglicht wird. Das Areal soll durch eine ausgewogene Mischung von Wohn- und Arbeitsnutzungen umgenutzt und das umliegende Quartier aufgewertet werden. Die Umnutzung entspricht dem Stadtentwicklungskonzept und der Quartierplanung Stadtteil III und soll im Endausbau ca. 320 Wohnungen und 200 Arbeitsplätze ausweisen. Mittels eines städtebaulichen Ideenwettbewerbs wurde das Bebauungs-

konzept der Überbauungsordnung ausgearbeitet. Nachfolgend sollen in Infrastrukturverträgen pro Teilbaubereich oder Baufeld Projektwettbewerbe geregelt werden. Mit qualitätssichernden Verfahren gelingt es der Stadt, eine Plangrundlage zu sichern, die die Realisierung eines neuen „Stadtbausteins“ mit hoher Dichte (1.8 GFZo), optimal auf die drei Geländeniveaus ausgerichtet und gliedert durch einen Grünraum mit Bach ermöglicht.

Nicht vollständig befriedigend ist das Beschattungs- und das Geruchsthema dokumentiert. In Kapitel 3 wird aufgeführt, welche Präzisierungen vorzunehmen sind. Weiter sind Anpassungen der Vorschriften und des Überbauungsplanes aufgeführt.

### 3. Formelle Genehmigungsvorbehalte

#### 3.1 Beschattungsnachweis

Der Beschattungsnachweis für den Baubereich B01 ist konkret zu erbringen und im Erläuterungsbericht oder in einem separaten Bericht wiederzugeben. Falls dies im Rahmen der ZPP für ein Gebäude am vorgesehenen Standort und mit den möglichen Dimensionen bereits gemacht worden ist, stehen diese Unterlagen zur Verfügung und können hier verwendet werden.

#### 3.2 Geruchsschutz

Laut Art 6 Abs. 5 der ZPP-Vorschriften sind in der nordöstlichen Ecke der UeO neue Wohnbauten und zugehörige Aussenräume bis zu einer Distanz von 100 m zum Abluftkamin und über einer Kote von 575 m.ü.M nur zulässig, wenn mit baulichen und gestalterischen Massnahmen erreicht werden kann, dass die Geruchsimmissionen nicht übermässig sind. Der Nachweis fehlt, dass bei der Realisierung der maximalen Höhe übermässige Geruchsimmissionen die Wohnungen nicht übermässig belasten werden. Der Nachweis ist soweit möglich mit der UeO zu erbringen (z. B. technische Abklärungen, Vereinbarungen mit der Rösterei). Möglich wäre auch eine entsprechende Vorschrift.

#### 3.3 Zonenplanänderung

Art. 7 UeV Abs. 1 aus der rechtskräftigen Planung fehlt in den Vorschriften zum Zonenplan. Bitte ergänzen.

#### 3.4 Überbauungsvorschriften

##### Art. 5 Abs. 1

Zu beachten ist, dass gemäss ZPP-Vorschrift nur max. 0.5 PP pro Wohnung erstellt werden dürfen. 225 PP sind für den Vollausbau mit 320 Wohnungen gerechnet. Um die Übereinstimmung mit der ZPP-Vorschrift sicherzustellen, soll die Bestimmung wie folgt ergänzt werden:

: : „... dürfen 0.5 Abstellplätze pro Wohnung und insgesamt maximal 225 Abstellplätze ...“.

Die Halle kann gleichwohl in der nötigen Grösse erstellt werden, allenfalls noch ohne PP.

##### Art. 8 Abs. 4

Eine „Gesamthöhe“ gemäss Definition der BMBV ist nicht festgelegt: „*innerhalb der zulässigen Gesamthöhe der Gebäude*“ ist zu streichen.

#### 3.5 Überbauungsplan

Titelblatt:

Das Aussenraumkonzept ist als Anhang zum Überbauungsplan ausgestaltet und trägt keine Genehmigungsvermerke. Es ist im Titelblatt wie folgt zu erwähnen:

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan mit Anhang Aussenraumkonzept mit Etappierung (eigener Plan)
- Überbauungsvorschriften

**Legende:**

Es wird fälschlicherweise der Begriff „Gesamthöhe“ verwendet. Die Gesamthöhe ist nach Art. 14 BMBV „der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.“

Die Gesamthöhe kann somit nicht ..... m.ü.M lauten. Festgelegt ist der „höchste Punkt der Dachkonstruktion“.

**3.6 Aussenraumkonzept**

Das Aussenraumkonzept ist als Anhang zum UeP ausgestaltet, und gehört grundsätzlich zum grundeigentümerverbindlichen Teil der Planung. Nicht klar ist, welche Inhalte des Plans diese Rechtswirkung haben. Es sollte zwischen Festlegungen und Hinweisen unterschieden werden.

**3.7 Erläuterungsbericht****Minimales Nutzungsmass**

Die Überbauung wird etappiert überbaut und die Erstellung von öffentlichen Einrichtungen (Bus-haltestelle, Quartierplatz, Spielfläche Art. 46 BauV etc.) wird in Abhängigkeit des Realisierungsfortschrittes festgelegt. Um eine gewisse Ausschöpfung des vorgegebenen Nutzungsmasses sicherzustellen, ist die Festlegung eines minimalen Nutzungsmasses zu prüfen und im Erläuterungsbericht darzustellen.

**Fläche für öffentliche Einrichtungen**

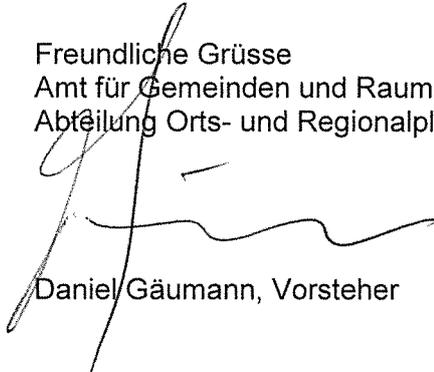
Nach Art. 7 der ZPP-Vorschriften gilt in den Flächen für öffentliche Einrichtungen grundsätzlich ein Bauverbot. In der UeO wird die im Zonenplan im südlichen Bereich festgelegte „Bauverbotsfläche“ reduziert und überbaut. Nach Abs. 3 und Abs. 4 ist aufzuzeigen, wie der Betrieb der öffentlichen Einrichtung nicht beeinträchtigt wird und wie die öffentlichen Einrichtungen in die Überbauung des Areals integriert werden können.

**4. Weiteres Vorgehen**

Die bereinigte Planung kann gemäss Art. 60 BauG öffentlich aufgelegt werden. Nach allfälligen Einspracheverhandlungen ist die Planung Warmbächliweg vom Gemeinderat zu beschliessen und an uns in 6-facher Ausführung zur Genehmigung nach Art. 61 BauG einzureichen. Eine Kopie des Überweisungsschreibens ist dem Regierungsstatthalteramt zuzustellen.

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse  
Amt für Gemeinden und Raumordnung  
Abteilung Orts- und Regionalplanung



Daniel Gäumann, Vorsteher

- Überzählige Dossier retour
- Fachberichte AWA

Kopie mit Beilagen (Fachberichte):

- Stadtplanungsamt, Frau Niedoba

Kopie per E-Mail:

- Regierungsstatthalteramt Bern Mittelland