

Überbauungsordnung Weyermannshaus West



- Die Überbauungsordnung beinhaltet:
- Überbauungsplan
 - Überbauungsvorschriften
 - Änderung des Nutzungszoneplans 1976, Stand August 2019
 - Änderung des Baualtlastenplans 1989, Stand August 2018
 - Änderung des Lärmempfindlichkeitsstufenplans 1997, Stand August 2018

Plan Nr. 1470/1
 Datum 22.01.2019
 Massstab 1 : 1000

Stadtplaner Mark Werren

Kontakt:
 3001 Bern
 PC: Vektorhaus
 KGL-AG
 3000 Peseil
 3000 Peseil
 3000 Peseil



Genehmigungsvermerke

Mitwirkung:
 Mitwirkungsbericht vom:
 Vorprüfungsbericht:
 Öffentliche Auflage vom:
 Publikation im Anzeiger Region Bern am:

Anzahl Einsprachen:
 Einspracheverfahren:
 Erledigte Einsprachen:
 Unerledigte Einsprachen:
 Rechtsverwaltungen:

Gemeinderatsbeschluss Nr.:
 Stadtratsbeschluss vom:

Beschlissen durch die Stimmberechtigten am:
 Ja: Nein:

Namens der Stadt Bern:
 Der Stadtpräsident
 Alec von Graffenried

Der Stadtschreiber
 Dr. Jürg Wichtermann

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern:

Stadt Bern
 Stadtplanungsamt
 Zieglerstrasse 62
 Postfach 3001 Bern
 Telefon 031 321 70 10
 stadtplanungsamt@bern.ch
 www.bern.ch/stadtplanung



Legende

Festlegungen

- Wirkungsbereich
- Wohnzone gemischt (WG)
- Industrie- und Gewerbezone (IG)
- Zone für öffentliche Nutzungen Freifläche A (FA) "Weyermannshaus West"
- Zone für öffentliche Nutzungen Freifläche D (FD) "Weyermannshaus West"
- Basiserschliessung
- Detaillerschliessung
- Fussweg
- Baulinie
- Teilbaubereichsgrenze
- Minimales Bauvolumen m³ (BV_{min}) / Maximales Bauvolumen m³ (BV_{max}) über massgebendes Terrain
höchster Punkt der Dachkonstruktion m.ü.M. (H-Kob_{max}) / Massgebendes Terrain m.ü.M. (MT_{max})
- Erhaltenwert
- neue Baumstandorte (ungefähre Lage, Anordnung und Anzahl)
- Widdecke
- Entsorgungsstelle
- Grössere Spielfläche gem. Art. 15 BauG und Art. 46 BauV
- Quartierplatz
- Sauberswasserkanal offen
- Mischabwasserkanal (neue Lage)

Hinweise

- Bestehende, verbindliche Waldgrenze gem. Art.10 Abs.2 WaG
- Wald
- Bäume bestehend
- Sauberswasserkanal eingedöht
- Mischabwasserkanal (bestehend)

Überbauungsvorschriften

1. Abschnitt: Allgemeines

Art. 1 Wirkungsbereich
Die Überbauungsordnung gilt für das im Überbauungsplan umrandete Gebiet.

Art. 2 Verhältnis zur Grundordnung und anderen Nutzungsplänen
 1 Die Überbauungsordnung Weyermannshaus West geht der baurechtlichen Grundordnung und dem Baumchutzreglement der Stadt Bern vom 7. Juni 1998 vor. Enthält sie keine Regelung, gelten die Vorschriften der baurechtlichen Grundordnung.
 2 Die Baulinien innerhalb des Wirkungsbereichs werden aufgehoben.
 3 Als Zwischenutzungen gelten alle Arten von befristeten Nutzungen. Zwischenutzungen, befristet auf maximal 5 Jahre, sind zulässig, auch wenn sie die kommunalen baurechtlichen Bestimmungen nicht einhalten. Die Lärmempfindlichkeitsgrenzwerte sind einzuhalten.

2. Abschnitt: Änderung der Grundordnung

Art. 3 Art der Nutzung
 1 Die gemischte Wohnzone WG ist in teilweiser Abweichung von Art. 20 BO für das Wohnen sowie für nicht störendes und mässig störendes Arbeiten inkl. Dienstleistungen und Produktion sowie für Ausstattungseinrichtungen aller Art bestimmt. Detailhandelseinrichtungen sind bis zu einer Verkaufsfläche von 1200 m² zulässig. Im ersten Vollgeschoss ist mindestens 50 % der Geschossfläche für Nichtwohnutzungen sowie für Nebenräume, Abstellplätze für Fahrzeuge und technische Infrastruktureinrichtungen vorbehalten. (Evt. später im Plan lokalisieren)
 2 Die Zone für öffentliche Nutzungen Freifläche D (FD) «Weyermannshaus West» bezweckt als Quartierspielfläze alle Arten des Aufenthalts, Spiels und soziokulturellen Aktivitäten inkl. Gastronomie.
 Die Gestaltung richtet sich nach den vorgesehenen Nutzungen und dem Bedürfnis der Nutzenden.
 3 Die Zone für öffentliche Nutzungen Freifläche A (FA) «Weyermannshaus West» ist ein Grünraum und dient der Bevölkerung als Begegnungs-, Erholungs- und Rückzugsort. Er ist als naturnaher Lebensraum auszugestalten und mit standortgerechten, in der Regel einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
 4 An dem im Plan bezeichneten Ort sind eine grössere Spielfläche gemäss Artikel 15 des Baugesetzes des Kantons Bern vom 9. Juni 1985¹ und Artikel 46 Bauverordnung des Kantons Bern vom 6. März 1985² und ein öffentlich zugänglicher Quartierplatz zu realisieren und zu erhalten.

Art. 4 Mass der Nutzung, Bauvolumen, Höhen
 1 Die im Überbauungsplan eingetragenen minimalen und maximalen Bauvolumen über dem massgebenden Terrain sowie der höchste Punkt der Dachkonstruktion sind einzuhalten.
 2 Bis und mit 8.00 m unterhalb des zulässigen höchsten Punktes der Dachkonstruktion sind Vollgeschosse zulässig. Darüber sind einzig unbewohnte und bewohnte Aufbauten höchstens bis zu einem Drittel der Geschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses zulässig.

Art. 5 Baulinien und Baubereiche
 1 Die Baulinien begrenzen einen Baubereich. Sie gehen den allgemeinen Abstandsvorschriften vor. Vorbehalten bleiben die feuer- und verkehrsplanerischen Vorschriften.
 2 Teilbaubereichsgrenzen trennen Teilbaubereiche mit unterschiedlichen Festlegungen.
 3 Vorspringende offene Gebäudeteile bis 2.50 m sowie Massnahmen zur Wärmedämmung sowie Bauteile der Statik sind über die Baulinie hinaus zulässig.
 4 Ein- oder zweigeschossige vorspringende Gebäudeteile und Anbauten sowie unterirdische Bauten sind über die Baulinie hinaus bis zu einer Tiefe von 6.0 m zulässig, sofern sie nicht in die Detaillerschliessung ragen und Baumplantzungen verumöglichen.
 5 Aufbauten auf dem Dach können über die Baulinie ragen und sich bis zu zwei der darunterliegenden Geschosse in die Tiefe bis zu 3.00 m ausdehnen.
 6 Die verschiedenen Baukörper innerhalb eines Baubereichs sind in der Höhe zu staffeln. Das kann auch zusätzlich durch Aufbauten auf dem Dach erreicht werden.

Art. 6 Geschosshöhe, massgebendes Terrain
 1 Die Geschosshöhe innerhalb der zulässigen Gebäudehöhe ist nicht beschränkt.
 2 Das im Überbauungsplan in m.ü.M. eingetragene massgebende Terrain darf um höchstens 1.2 m verändert werden.

Art. 7 Lärmempfindlichkeitsstufen
 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III. Für die Wohnnutzung gelten die Bestimmungen der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II. Entlang der Stockackerstrasse in der Tiefe von 10m gilt generell die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III auch für die Wohnnutzung.

Art. 8 Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder
 1 Pro Wohneinheit beträgt die Bandbreite 0 bis 0.35 Abstellplätze für Motorfahrzeuge. Pro Arbeitsplatz beträgt die Bandbreite 0 bis 0.2 Abstellplätze für Motorfahrzeuge. Sofern in einer Bauetappe nicht alle zulässigen Abstellplätze realisiert werden, können sie in einer anderen Bauetappe bewilligt oder vorgängig für eine folgende Überbauung realisiert werden. Hierzu müssen die Grundstückseigentümer vorgängig die Übertragung auf ein anderes Grundstück vereinbart und im Grundbuch eingetragen haben.
 2 Fahrradabstellplätze sind in nachfragegerechter Anzahl in der Nähe der Zugänge und mindestens zu 50 % überdeckt zu erstellen. Bei Wohnnutzungen beträgt die minimale Anzahl Fahrradabstellplätze 1.0 pro Zimmer für Wohnungen mit weniger als 3 1/2 Zimmer und 1.5 pro Zimmer für Wohnungen mit 3 1/2 und mehr Zimmern. Für die Nichtwohnnutzung gilt die VSS Norm SN 640 065. Fahrradabstellplätze in offenen und geschlossenen Anlagen (Bikesaves) sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.
 3 Der reduzierte Bedarf (Abs. 1) und die besonderen Verhältnisse (Abs. 2) sowie für das Baubewilligungsverfahren massgebende Grundsätze werden in einem Mobilitätskonzept aufgezeigt, welches vom Gemeinderat verabschiedet wird.
 4 Oberirdische Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder sind unsversiegelt auszugestalten.

3. Abschnitt: Ergänzende Vorschriften

Art. 9 Erschliessungsanlagen
 1 Es sind die im Überbauungsplan festgelegten Erschliessungsanlagen zu erhalten, umzugestalten oder zu erstellen.
 2 Der im Plan bezeichnete öffentliche Mischwasserkanal gilt als Basiserschliessung. Die übrigen öffentlichen Werkleitungen gelten als Detaillerschliessung.
 3 Die Erschliessungsanlagen und die Werkleitungen sowie die Neupflanzungen von Bäumen werden vor oder gleichzeitig mit der Realisierung des angrenzenden Baubereichs dimensioniert und erstellt, mindestens soweit sie für die Erschliessung des Baubereichs und die bestehende und nach Überbauungsordnung geplante Überbauung notwendig sind.

4 Die Bereiche von Fassade zu Fassade dienen der Begegnung, dem Aufenthalt sowie dem Fuss- und Veloverkehr, dem öffentlichen Verkehr und soweit zulässig dem motorisierten Individualverkehr inkl. Vorfahren, Anlieferungen etc. Bestehende Rampen zur Erschließung von Einstellhallen und Lager-/Gewerberäumen dürfen erneuert und den Bedürfnissen entsprechend verbreitert resp. verlängert werden. Neue Rampen sind nur zulässig, wenn sie unverzichtbarer Teil der Überbauung des Baubereichs sind.
 5 Sämtliche Erschliessungsanlagen, die dem Motorfahrzeugverkehr dienen, sind so zu dimensionieren und zu betreiben, dass eine Durchfahrt eines Lastenzuges oder Lastwagens jederzeit geometrisch möglich ist (Schleppkurven gemäss VSS Norm SN 640 271 a), dass die erforderlichen Flächen für die Feuerwehr jederzeit zur Verfügung stehen (gemäss FKS-Richtlinie für Feuerwehrzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen) und dass die erforderlichen Sichtweiten (gemäss VSS Norm SN 640 273 a) eingehalten werden.

Art. 10 Dachgestaltung
 1 Für Hauptgebäude, An- und Aufbauten sind flache und geneigte Dächer zulässig.
 2 Die Flachdächer sind überwiegend benützbare und zugänglich zu gestalten sowie zu begrünen.

Art. 11 Passerellenbauten
 1 Zwischen Baubereichen sind Passerellenbauten auch über dem öffentlichen Raum zulässig.
 2 Die lichte Höhe über den Verkehrsflächen muss mindestens 5.00 m betragen.

Art. 12 Umgebungsgestaltung
 1 In Kombination mit den Erschliessungsanlagen und dem freigelegten Bach sind räumlich unterschiedliche, ansehbare und nutzungsorientierte Aufenthaltsbereiche auf der Ebene des Terrains und den Dächern für die Bewohnenden, Arbeitenden und Besuchenden im Quartier zu schaffen.
 2 Die Ausstattung und Gestaltung der Aufenthaltsbereiche muss mit den angrenzenden Nutzungen der ersten Vollgeschosse abgestimmt sein. Die Aufenthaltsbereiche sind mit naturräumlichen Elementen so auszugestalten, dass sie eine eigenständige identitätsstiftende Wag-Gassen-Platz Struktur im gesamten Areal bilden. Alle grösseren Aufenthaltsbereiche und Plätze sind mit Baumgruppen oder Einzelbäumen auszugestalten.

Art. 13 Biodiversität
 1 Bei Neu- und Umbauten mit Auswirkungen auf die Umgebungsgestaltung sind standortgerechte, einheimische Bäume und Hecken zu pflanzen. Diese werden als Ersatzpflanzung gemäss Artikel 5 des Baumschutzreglements der Stadt Bern angerechnet.
 2 Die Widdecke (500 m²) südlich des Gebäudes Ziegelackerstrasse 7c gilt als geschützt und muss quantitativ und qualitativ gleichwertig an dem im Plan bezeichneten Ort ersetzt werden.
 3 Die Pflanzung von einzig unbewohnte und bewohnte Neophyten ist nicht zulässig. Vorhandene invasive Neophyten sind zu entfernen.
 4 Mindestens 15 % der Fläche des gesamten Wirkungsbereichs sind als naturnaher Lebensraum fachgerecht auszugestalten und zu pflegen. Die ökologische Vernetzung mit der Umgebung muss in alle Richtungen sichergestellt werden. Bei jeder Bauetappe ist die Lebensraum-Bilanz naturnaher Lebensräume und die ökologische Vernetzung nachzuweisen.
 5 Die Versiegelung nicht überbauter Flächen ist auf das funktionale Minimum zu beschränken.
 6 Der Stadtbach ist in dem im Plan bezeichneten Bereich offen zu führen.

Art. 14 Ver- und Entsorgung
 1 Der Mischabwasserkanal zwischen den Kontrollschächten KS5357001 und 5367003 muss an den im Plan bezeichneten Ort verlegt werden, sobald er zur Erschließung der Arealentwicklung Weyermannshaus West erforderlich ist. Müssen öffentliche Werkleitungen gemäss Artikel 6 Absatz 2 hiervor wegen privater Bauprojekte verlegt werden, trägt die private Bauherrschaft die daraus entstehenden Kosten unter Anrechnung der dem Gemeinwesen erwachsenden Vorteile in Bezug auf die Abflusskapazität.
 2 Öffentliche Infrastrukturanlagen sind für Unterhaltsmassnahmen zugänglich zu halten.
 3 Die Wärmeversorgung hat mittels Anschluss an das Fernwärmeverteilnetz oder durch erneuerbare Energien zu erfolgen.
 4 Für die Entsorgung von Hauskehricht, Papier/Karton und Grüngut sind die entsprechenden Flächen für Containerstandplätze innerhalb der Gebäude sowie zur Bereitstellung der Container zum Leeren ausserhalb der Baubereiche vorzusehen.
 5 An dem im Plan bezeichneten Ort ist eine unterirdische Sammelstelle für Glas und Blech/Aluminium/Metall vorzusehen.
 6 Im Baubewilligungsverfahren ist der Nachweis der erforderlichen Fläche für die gesetzlich vorgeschriebene Versickerung zu erbringen. Niederschlagswasser auf befestigten Flächen ist über versickerungsfähigen Oberboden zu versickern. Falls aus geologischen Gründen oder aus Gründen von vorhandenen Altlasten eine Versickerung nicht möglich ist, ist eine äquivalente Retention des Oberflächenwassers vorzusehen.

Art. 15 Preisgünstiger Wohnraum
 1 In der gemischten Wohnzone ist ein Drittel der zusätzlichen oberirdischen Geschossfläche Wohnraum (GF_W) als preisgünstiger Wohnraum zu erstellen und zu erhalten sowie dauerhaft in Kostenniete zu vermieten. Wird die Überbauung in Etappen ausgeführt, muss der in einer bestimmten Etappe erforderliche Anteil an preisgünstigem Wohnraum jeweils vor dem übrigen Wohnraum in dieser Etappe erstellt werden (Anpassung der Formulierung, wie der Drittel verteilt wird, je nach Immobilienstrategie).
 2 Als preisgünstiger Wohnraum gelten Wohnungen, deren Anlagekosten innerhalb der Kostenlimes der Verordnung des BWO über die Kostenlimes und Darlehensbeiträge für Miet- und Eigentumsobjekte (SR 842.4) liegen. Relevant sind die im Zeitpunkt xy gültigen Kostenlimes.
 3 Der preisgünstige Wohnraum und dessen Vermietung in Kostenniete werden im Grundbuch angemerket.
 4 Kostenniete ist gegeben, wenn bei der Kalkulation der Mietzinssumme nur die effektiven Kosten für Verzinsung von Kapital und Land bzw. Baurechtszins, Amortisation/Abreibungen, Rückstellungen, Verwaltung und Unterhalt einfließen; Veränderungen der Bodenpreise und Marktentwicklungen dürfen bei der Kostenniete nicht berücksichtigt werden. Die Anfangsmietzinssumme der Kostenniete wird nach dem Berechnungsmodell «Wohnraum mit Preisgünstigkeitsverpflichtung Stadt Bern – Anfangsmietzinssumme des preisgünstigen Wohnraums» vom xy berechnet.
 5 Während der Mietdauer und bei Wiedervermietung der Wohnungen können die Kostennieten nach der relativen Berechnungsmethode angepasst werden. Anpassungen an die Orts- und Quartierüblichkeit sind nicht gestattet. Gemeinnützige Wohnbauträger gemäss Verordnung über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (WFV; SR 842.1) können die Mietzinssumme nach Mietzinssummenmodellen gestalten, die im gemeinnützigen Wohnungsbau gängig sind, wenn sie die Einhaltung der Gemeinnützigkeit und Kostenniete mit dem Bericht einer anerkannten und unabhängigen Revisionsstelle die Einhaltung der Gemeinnützigkeit und Kostenniete vorweisen.

Art. 16 Etappierung
 1 Bei einer etappenweisen Realisierung müssen die wesentlichen Gestaltungsmerkmale, insbesondere die Ausgestaltung, Material und Farbe die Idee des städtebaulichen Konzepts (Resultat des Studienauftrags inkl. Vertiefung im Masterplan) aufnehmen und sich in die Gesamtüberbauung einfügen.
 2 Die Erschließung der einzelnen Baubereiche und Bauten (bestehend und neu) muss in jeder Etappe gewährleistet sein. Die im Überbauungsplan bezeichnete grössere Spielfläche muss mit der ersten Bauetappe realisiert werden.
 3 Die Erschließung der einzelnen Baubereiche und Bauten (bestehend und neu) muss in jeder Etappe gewährleistet sein. Die im Überbauungsplan bezeichnete grössere Spielfläche muss mit der ersten Bauetappe realisiert werden.
 4 Die Erschließung der einzelnen Baubereiche und Bauten (bestehend und neu) muss in jeder Etappe gewährleistet sein. Die im Überbauungsplan bezeichnete grössere Spielfläche muss mit der ersten Bauetappe realisiert werden.
 5 Die Erschließung der einzelnen Baubereiche und Bauten (bestehend und neu) muss in jeder Etappe gewährleistet sein. Die im Überbauungsplan bezeichnete grössere Spielfläche muss mit der ersten Bauetappe realisiert werden.

4 Die Erschließung der einzelnen Baubereiche und Bauten (bestehend und neu) muss in jeder Etappe gewährleistet sein. Die im Überbauungsplan bezeichnete grössere Spielfläche muss mit der ersten Bauetappe realisiert werden.
 5 Die Erschließung der einzelnen Baubereiche und Bauten (bestehend und neu) muss in jeder Etappe gewährleistet sein. Die im Überbauungsplan bezeichnete grössere Spielfläche muss mit der ersten Bauetappe realisiert werden.
 6 Die Erschließung der einzelnen Baubereiche und Bauten (bestehend und neu) muss in jeder Etappe gewährleistet sein. Die im Überbauungsplan bezeichnete grössere Spielfläche muss mit der ersten Bauetappe realisiert werden.
 7 Die Erschließung der einzelnen Baubereiche und Bauten (bestehend und neu) muss in jeder Etappe gewährleistet sein. Die im Überbauungsplan bezeichnete grössere Spielfläche muss mit der ersten Bauetappe realisiert werden.
 8 Die Erschließung der einzelnen Baubereiche und Bauten (bestehend und neu) muss in jeder Etappe gewährleistet sein. Die im Überbauungsplan bezeichnete grössere Spielfläche muss mit der ersten Bauetappe realisiert werden.
 9 Die Erschließung der einzelnen Baubereiche und Bauten (bestehend und neu) muss in jeder Etappe gewährleistet sein. Die im Überbauungsplan bezeichnete grössere Spielfläche muss mit der ersten Bauetappe realisiert werden.
 10 Die Erschließung der einzelnen Baubereiche und Bauten (bestehend und neu) muss in jeder Etappe gewährleistet sein. Die im Überbauungsplan bezeichnete grössere Spielfläche muss mit der ersten Bauetappe realisiert werden.
 11 Die Erschließung der einzelnen Baubereiche und Bauten (bestehend und neu) muss in jeder Etappe gewährleistet sein. Die im Überbauungsplan bezeichnete grössere Spielfläche muss mit der ersten Bauetappe realisiert werden.
 12 Die Erschließung der einzelnen Baubereiche und Bauten (bestehend und neu) muss in jeder Etappe gewährleistet sein. Die im Überbauungsplan bezeichnete grössere Spielfläche muss mit der ersten Bauetappe realisiert werden.
 13 Die Erschließung der einzelnen Baubereiche und Bauten (bestehend und neu) muss in jeder Etappe gewährleistet sein. Die im Überbauungsplan bezeichnete grössere Spielfläche muss mit der ersten Bauetappe realisiert werden.
 14 Die Erschließung der einzelnen Baubereiche und Bauten (bestehend und neu) muss in jeder Etappe gewährleistet sein. Die im Überbauungsplan bezeichnete grössere Spielfläche muss mit der ersten Bauetappe realisiert werden.
 15 Die Erschließung der einzelnen Baubereiche und Bauten (bestehend und neu) muss in jeder Etappe gewährleistet sein. Die im Überbauungsplan bezeichnete grössere Spielfläche muss mit der ersten Bauetappe realisiert werden.
 16 Die Erschließung der einzelnen Baubereiche und Bauten (bestehend und neu) muss in jeder Etappe gewährleistet sein. Die im Überbauungsplan bezeichnete grössere Spielfläche muss mit der ersten Bauetappe realisiert werden.
 17 Die Erschließung der einzelnen Baubereiche und Bauten (bestehend und neu) muss in jeder Etappe gewährleistet sein. Die im Überbauungsplan bezeichnete grössere Spielfläche muss mit der ersten Bauetappe realisiert werden.

Für die Baubewilligungsverfahren wurden zur Erläuterung folgende Anhänge ausgearbeitet:

- Anhang 1: Masterplan zur Arealentwicklung Weyermannshaus West vom 18.12.2018
- Anhang 2: Berechnungsmodell «Wohnraum mit Preisgünstigkeitsverpflichtung der Stadt Bern – Anfangsmietzinssumme des preisgünstigen Wohnraums» vom xx.xx.2018

1 BSB: BSG 733.1
 2 BSG: BSG 721.0
 3 BSG: BSG 721.1