



Stadt Bern
Präsidialdirektion

Stadtplanungsamt



Überbauungsordnung

Weyermannshaus West



Erläuterungsbericht

Stand Juni 2019

Inhaltsverzeichnis

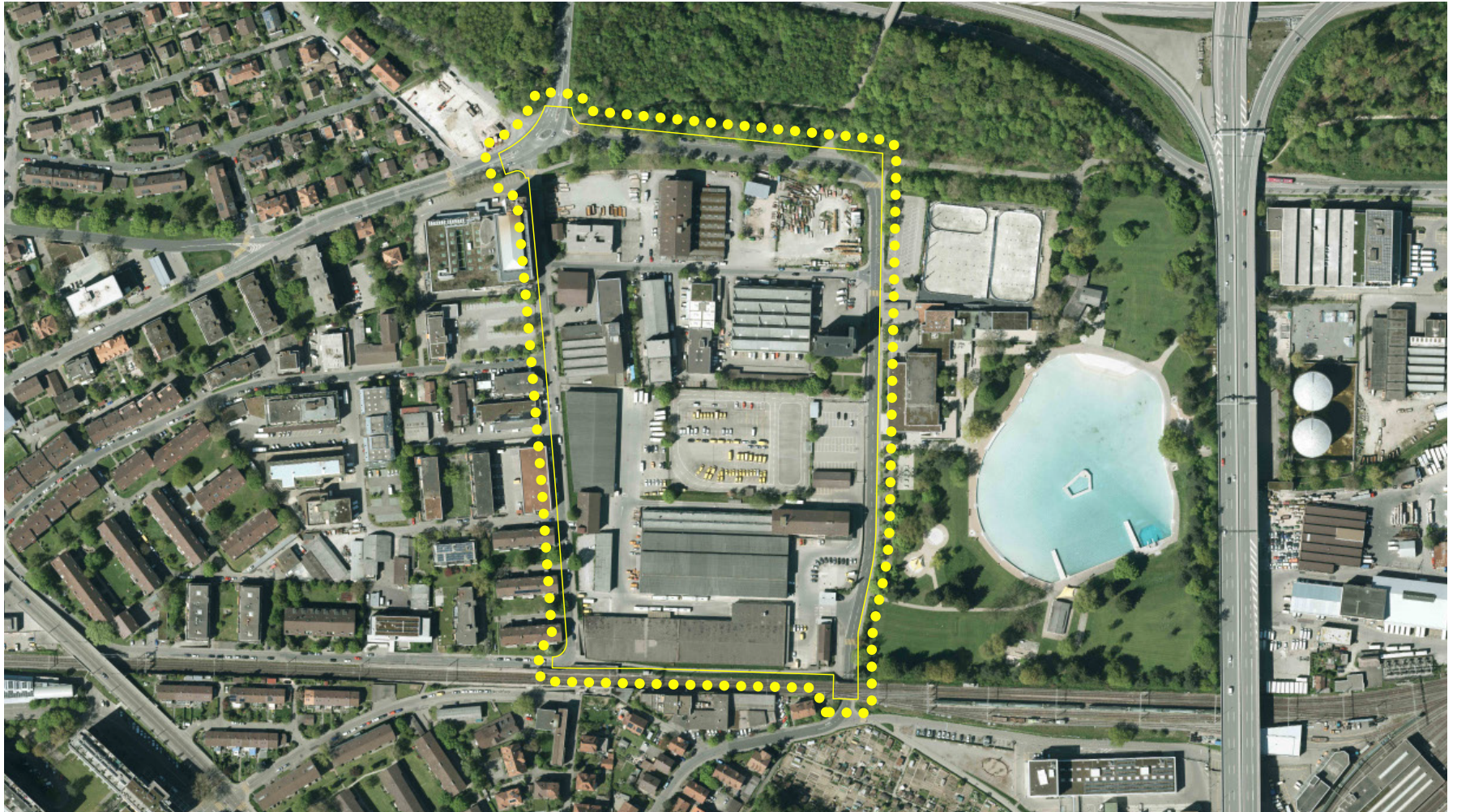
01	Lage der Arealentwicklung	5
02	Historische Arealentwicklung	8
03	Ziele der Arealentwicklung	10
04	Ermittlung des städtebaulichen Konzepts	10
05	Städtebauliches Konzept	10
06	Übergeordnete Freiraumstruktur	15
07	Bestehende baurechtliche Situation	22
08	Überbauungsordnung	23
09	Anhang	29

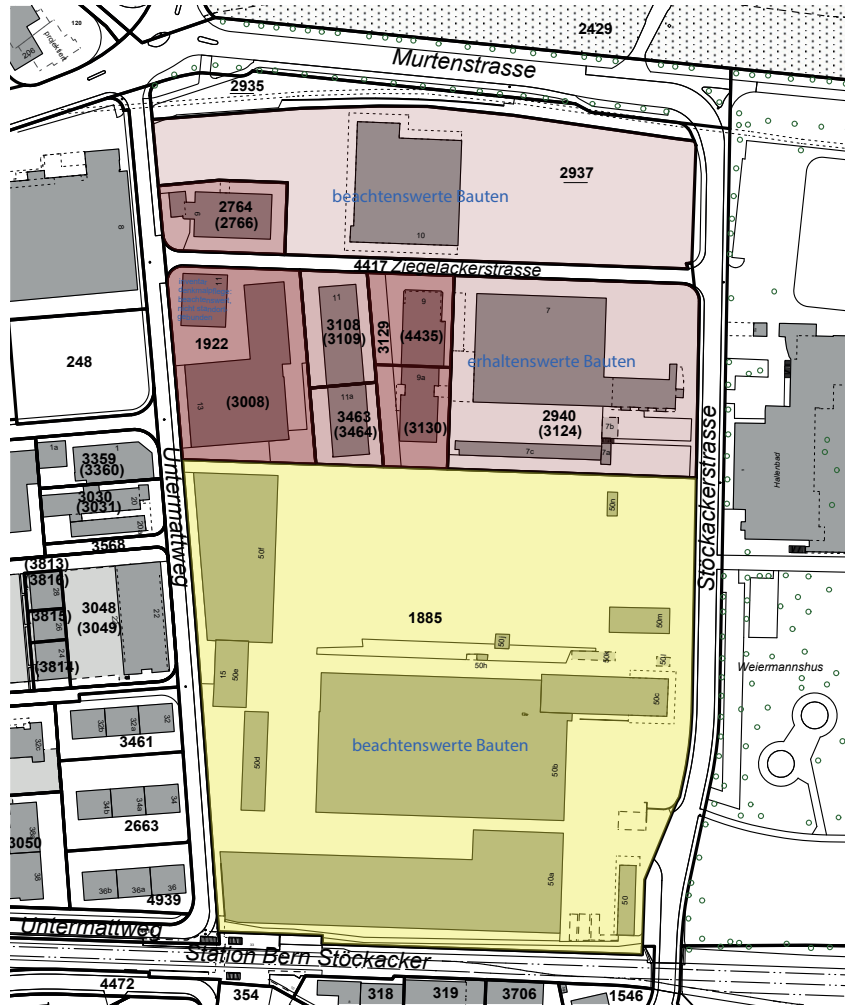
01 Lage der Arealentwicklung

Das Areal Weyermannshaus West liegt im Stadtteil VI zwischen dem Untermattweg, der Stöckackerstrasse, der Murtenstrasse sowie der Bahnlinie Bern-Neuenburg und ist Teil des Chantiers Entwicklungsschwerpunkt ESP Ausserholligen. Das Areal umfasst rund 68'000 m² Fläche. Grundeigentümerinnen sind Die Post Immobilien AG und die Burgergemeinde Bern, die ihr Land in unterschiedlich lange dauernden Baurechten an verschiedene Baurechtnehmende vergeben hat.



Lage Weyermannshaus West





Grundeigentum und Baurechte

1885
Post Immobilien AG
 Umnutzung ab 31.12. 2022
 37'028 m²

1922
Burgergemeinde Bern
 Baurecht bis 31.12. 2032
 4'194 m²

2764
Burgergemeinde Bern
 Baurecht bis 31.12. 2039
 1'417 m²

2935
Einwohnergemeinde Bern
 2'176 m²

2937
Burgergemeinde Bern
 Umnutzung ab 2022
 10'673 m²

2940
Burgergemeinde Bern
 Baurecht bis 31.12.2036
 7'765 m²

3108
Burgergemeinde Bern
 Baurecht bis 31.12. 2030
 1'244 m²

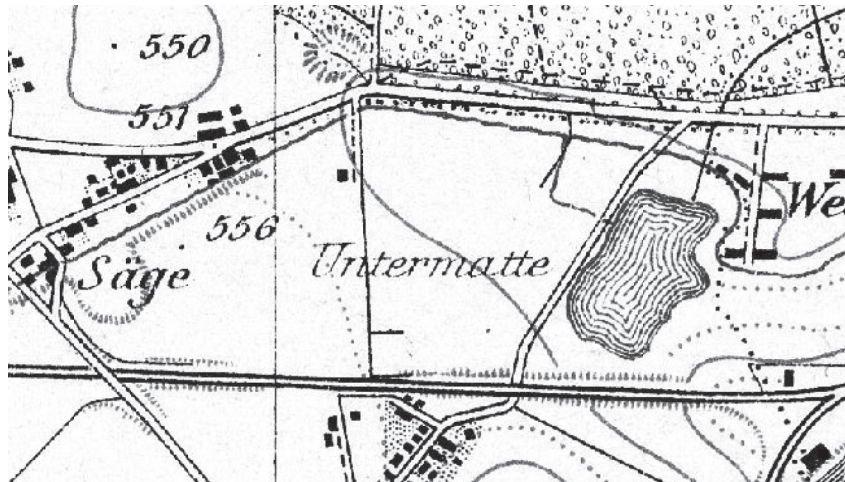
3129
Burgergemeinde Bern
 Baurecht bis 01.10.2036
 2'371 m²

3463
Burgergemeinde Bern
 Baurecht bis 31.12.2036
 877 m²

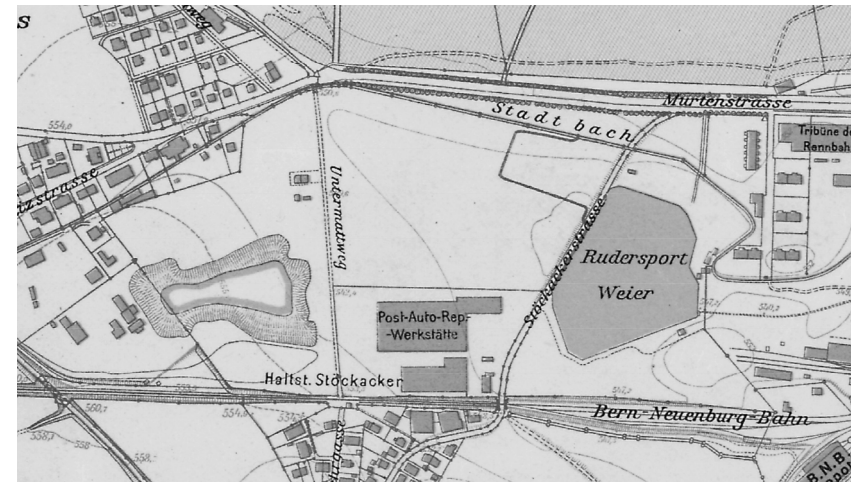
02 Historische Arealentwicklung

Historisch gesehen, gehörte das Areal Weyermannshaus West zum ehemaligen Landgut Weyermannshaus. Die Teiche dienten damals dem Fischfang. Ab dem 17. Jahrhundert wurde das mit der Trockenlegung gewonnene Land landwirtschaftlich bewirtschaftet. Im Jahr 1901 erfolgte die Eröffnung der Bahnlinie Bern-Neuenburg mit den Bahnhöfen Bümpliz-Nord, Riedbach und der Haltestelle Stöckacker. Die Bahngeleise bilden noch heute eine Zäsur zwischen den beiden Quartierteilen Bümpliz und Bethlehem. Andererseits boten die Haltestelle Stöckacker und die gute Anbindung ans Strassennetz beste Voraussetzungen für die Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben. 1939 errichtete die damalige PTT die «Postwerkstätten Bern-Stöckacker» zur Wartung und Instandsetzung ihrer Postautos. 1948 baute die Zimmerei Schwab einen Holzlagerschuppen in einer «balloon frame»-Holzkonstruktion aus den USA.

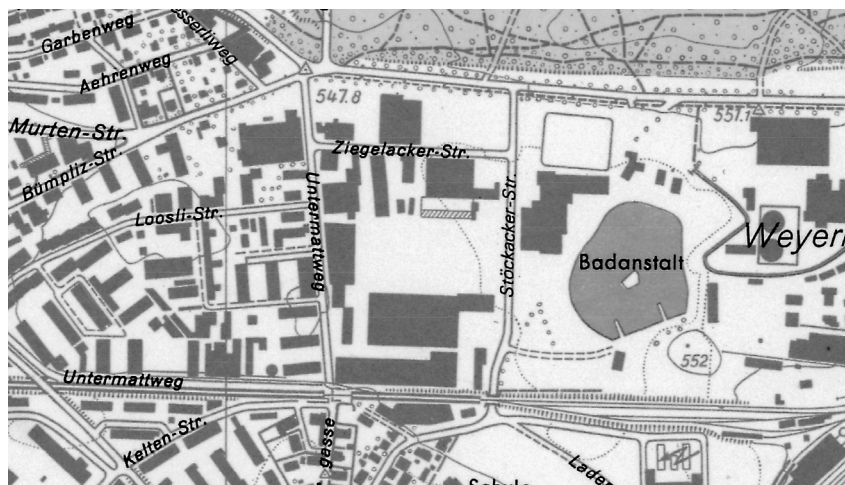
1952 wurde ein Lagergebäude und eine Speditionshalle als Betonskelettbau mit Zementformsteinen und Tonnendächern aus Beton gebaut. Diese dienten später der Firma LOEB als zentrales Lager. Die Genossenschaft für das Metallgewerbe baute 1960 ein Produktionshalle und ein angegliedertes Wohnhochhaus mit acht Geschossen. In der Folge siedelten sich bis in die Siebzigerjahre weitere Industrie und Gewerbebetriebe an. Heute sind die Liegenschaften mehrheitlich durch «Zwischennutzungen» belegt. Diese umfassen klassische Gewerbe- und Lagerbetriebe, Kunsthandwerk, Produktion von Lebensmitteln, Kunstateliers, Verkauf von Gebrauchtwagen der Post etc. Insgesamt ist eine lebendige vielfältige Arbeitswelt vorhanden.



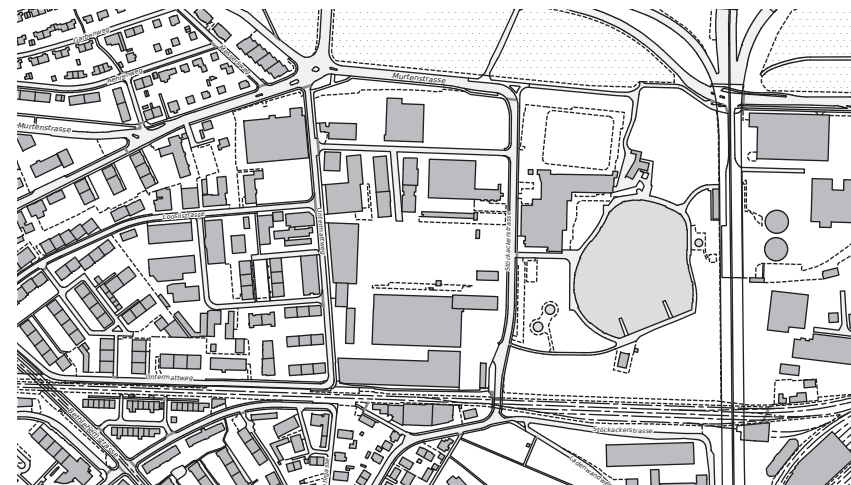
Übersichtsplan 1915



Übersichtsplan 1941



Übersichtsplan 1962



Übersichtsplan 2018

03 Ziele der Arealentwicklung

Auf dem Areal Weyermannshaus West soll ein neues, attraktives und dichtes Wohnquartier entstehen. Das Quartier soll nutzungsdurchmischte sein, über Arbeitsplätze des Gewerbes – auch des produzierenden Gewerbes – und auch über sozio-kulturelle Einrichtungen und Angebote aller Art verfügen. Aufgrund der Lage im Quartier Bethlehem und der Nachbarschaft zum Untermattquartier ist das Areal prädestiniert für eine solche Entwicklung. Es soll auch entsprechend vernetzt werden.

Durch die langjährigen Baurechte und die weiterhin benützten Gewerbebauten, ist eine Strategie der Transformation des Gewerbegebiets in ein urbanes Wohnquartier gefragt. Diese soll eine bedarfsgerechte, vielfältige Entwicklung über einen längeren Zeitraum hinweg sowie ein stetiges Weiterbauen ermöglichen. Die Wandlung des Ortes soll unter Wertschätzung der bestehenden, identitätsstiftenden Bauten und der heutigen sowie künftigen Aktivitäten und Nutzungen im Quartier erfolgen. Es wird eine sehr hohe Dichte angestrebt, die in der Stadt Bern, mit Ausnahme der Altstadt, bisher kaum üblich war. Dies ermöglicht dem Quartier eine spezifisch atmosphärische Intensität. Ziel ist eine Lebendigkeit, die in der Vielfalt der Gebäude zum Ausdruck kommt. Uniformität soll vermieden werden. Dementsprechend wollen die Grundeigentümerinnen ein breites Wohnungsangebot für Bevölkerungsgruppen bereitstellen, welche die unterschiedlichen Aktivitäten und Nutzungen auf dem Areal schätzen, sich den Aussenraum aneignen und zum quirligen Leben beitragen wollen. Dank der hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Verkehr und die kurzen Wege wird die Mobilität auf die Ziele des Stadtentwicklungskonzeptes STEK 2016 ausgerichtet was zu einem autoarmen Wohnen führt. Die Transformation soll eine bedarfsgerechte vielfältige Entwicklung über Jahre und auch ein Weiterbauen ermöglichen.

04 Ermittlung des städtebaulichen Konzepts

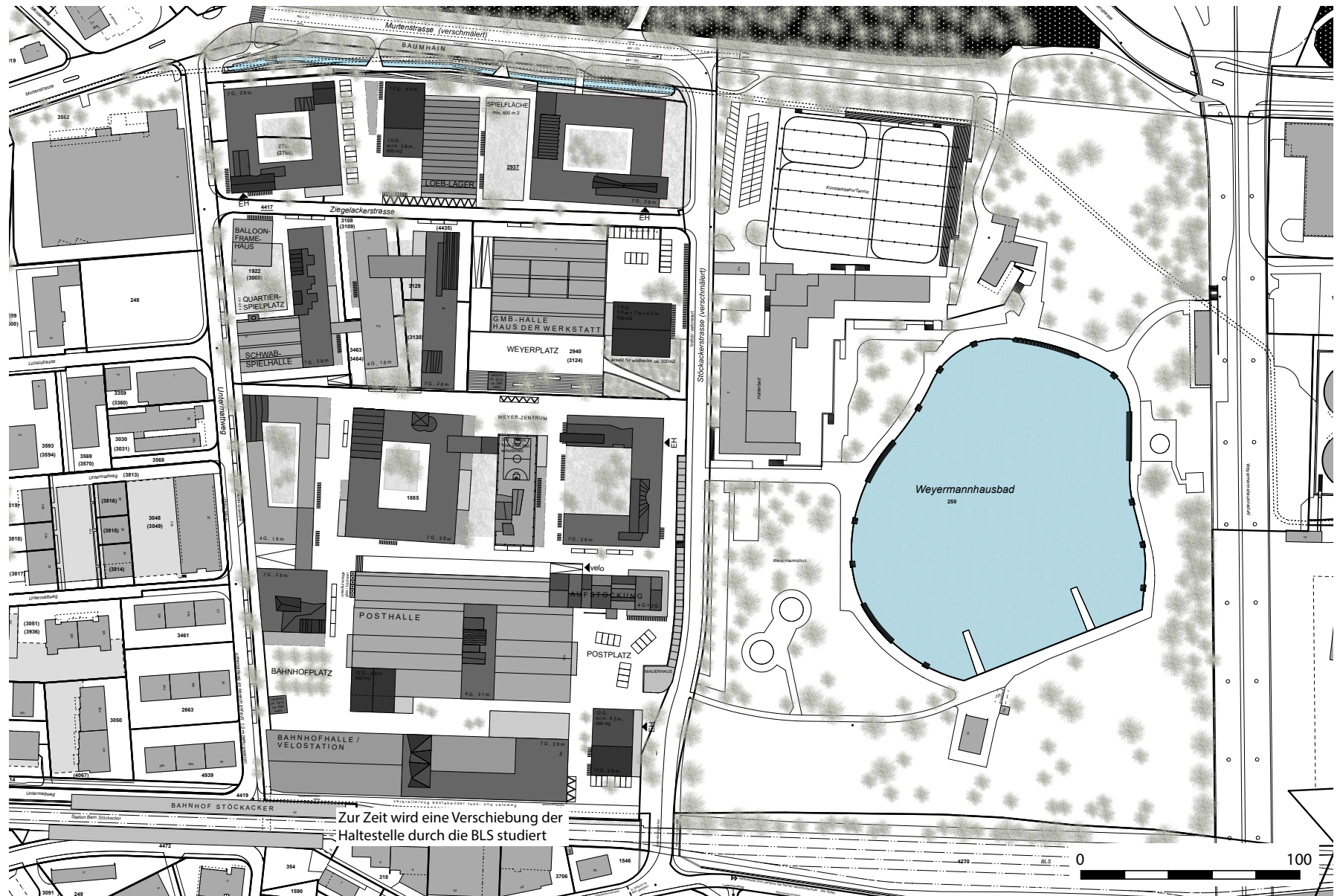
Das städtebauliche Konzept wurde im Jahr 2017 im Rahmen eines Studienauftrages mit vier Bearbeitungsteams (Städtebau/Architektur, Verkehrsplanung, Freiraumgestaltung) ermittelt. Das Beurteilungsgremium bestand aus Fachmitgliedern der Disziplinen Städtebau/Architektur, Verkehr, Freiraum, Stadtsoziologie, Nachhaltigkeit und Immobilienentwicklung, aus Vertreterinnen und Vertretern der Grundeigentümerschaft, des Stadtplanungsamtes Bern sowie der Quartierkommission Bümpliz-Bethlehem QBB. Eine Echogruppe aus Direktbetroffenen und Nachbarn wurden zu Beginn und während der Bearbeitung des Studienauftrages angehört.

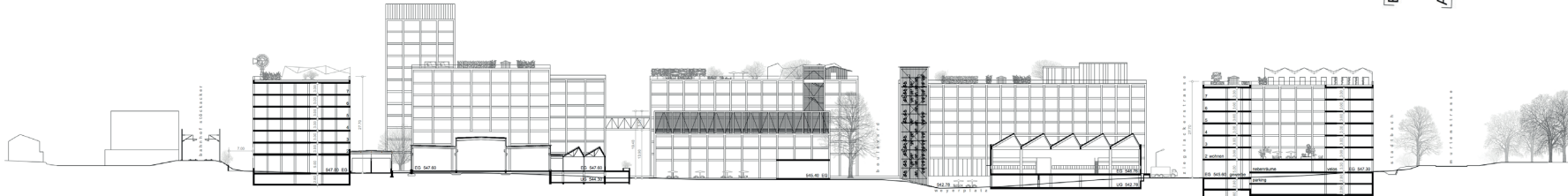
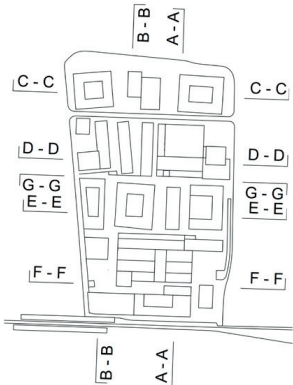
05 Städtebauliches Konzept

Der «Fussabdruck» der bestehenden Gebäude und somit die bestehende Bebauungs- und Aussenraumstruktur, die Geländekanten und vorhandenen Gebäude, die umgenutzt, erweitert, auf- oder angebaut sowie ersetzt werden können, bilden die zentralen Eckpunkte des städtebaulichen Entwurfs. Unbebaute Arealteile werden baulich verdichtet. Bestehendes und Neues werden miteinander verwoben. Der Umformungsprozess orientiert sich am Vorhandenen und befriedigt die aktuellen und künftigen Bedürfnisse, respektive lässt eine spätere Weiterentwicklung zu. Es wird eine hohe Dichte angestrebt, welche Differenzen, Unterschiede und Unvorhergesehenes zulässt. Nutzungsüberlagerungen im funktionalen und räumlichen Sinn mit Wohn-, Kultur-, Freizeit- und Arbeitsnutzungen sollen zu einer atmosphärischen Dichte und Nachbarschaft führen und die Gemeinschaft fördern. So soll eine gestalterische Diversität von Gassen und Plätzen entstehen, die dem Quartier seine eigene Identität verleiht, aber auch die allgemeine Zugänglichkeit sicherstellt. Partizipative Aneignungsmöglichkeiten unterstützen die Identitätsbildung. Die Aussenräume sollen einen Bezug zur Erdgeschossnutzung haben und auch der Erschliessung der einzelnen Baufelder dienen. Hohe Erdgeschosse und Obergeschosse stellen eine langfristige Nutzungsflexibilität sicher: Sie ermöglichen Quartiernutzungen, Produktions- und Dienstleistungsbetriebe oder generieren einen hohen Wohnwert. Öffentlich zugängliche und privat genutzte Dachflächen ergänzen den bodenbezogenen Aussenraum. Durch diesen Ansatz entsteht ein neues Stadtquartier mit einer eigenständigen Ausstrahlung.

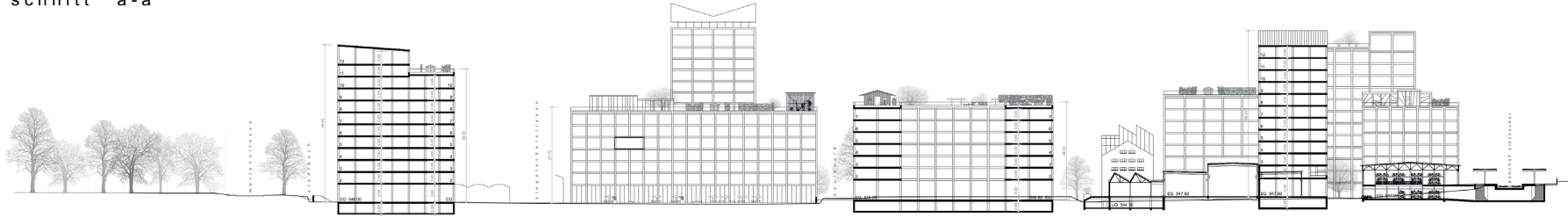


Modellaufnahme

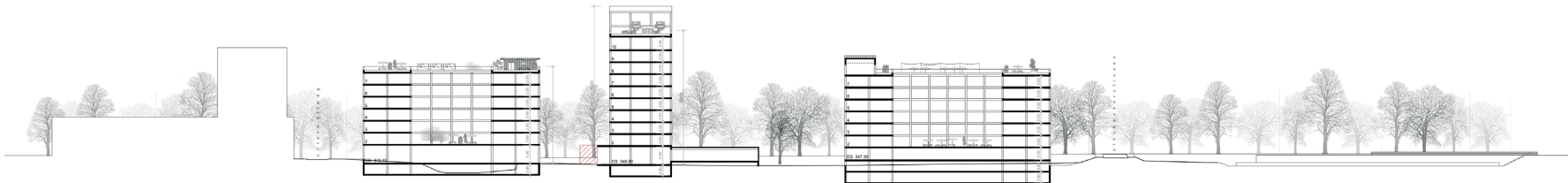




schnitt a-a

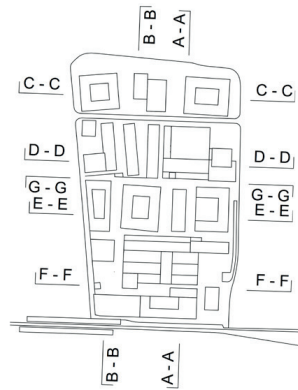


schnitt b-b

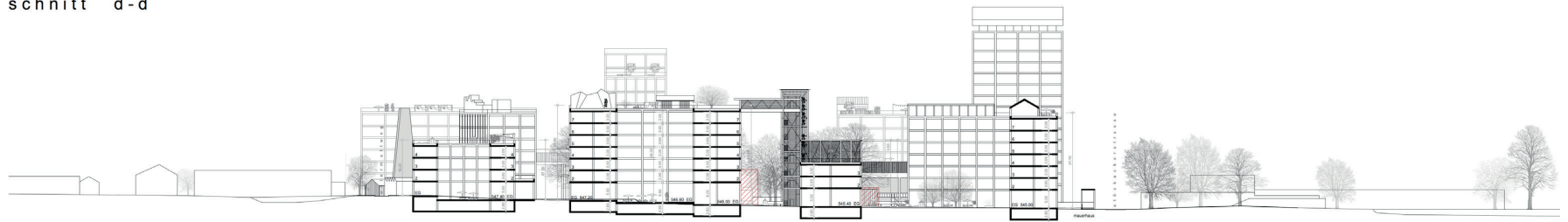


schnitt c-c

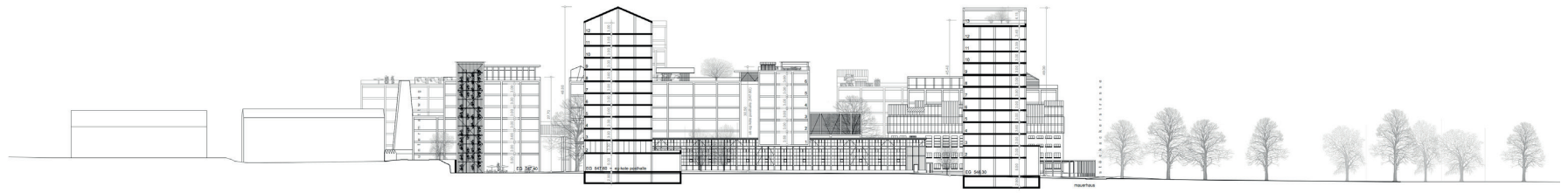
Schnitte



schnitt d-d



schnitt e-e



schnitt f-f

Schnitte

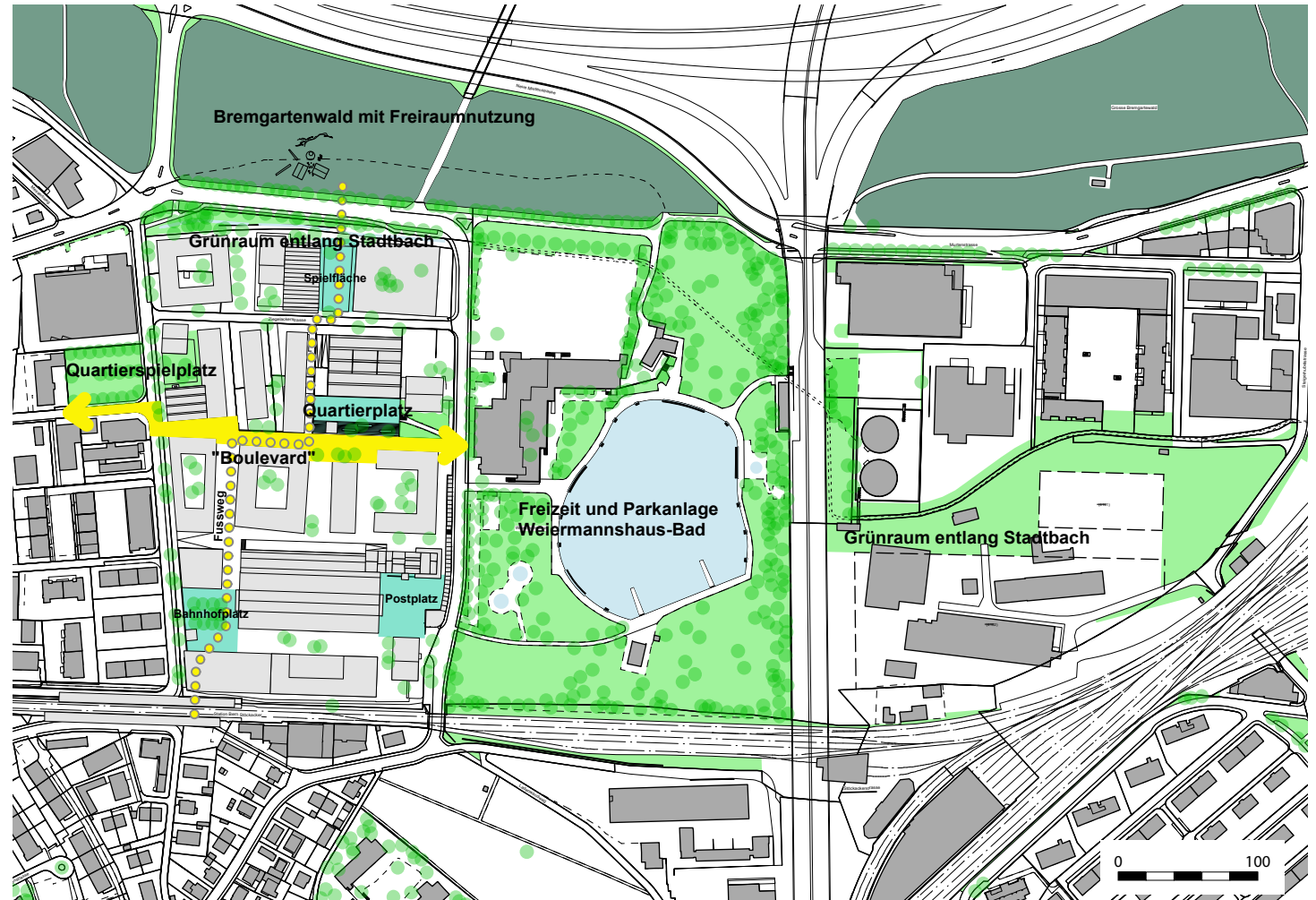
06 Übergeordnete Freiraumstruktur

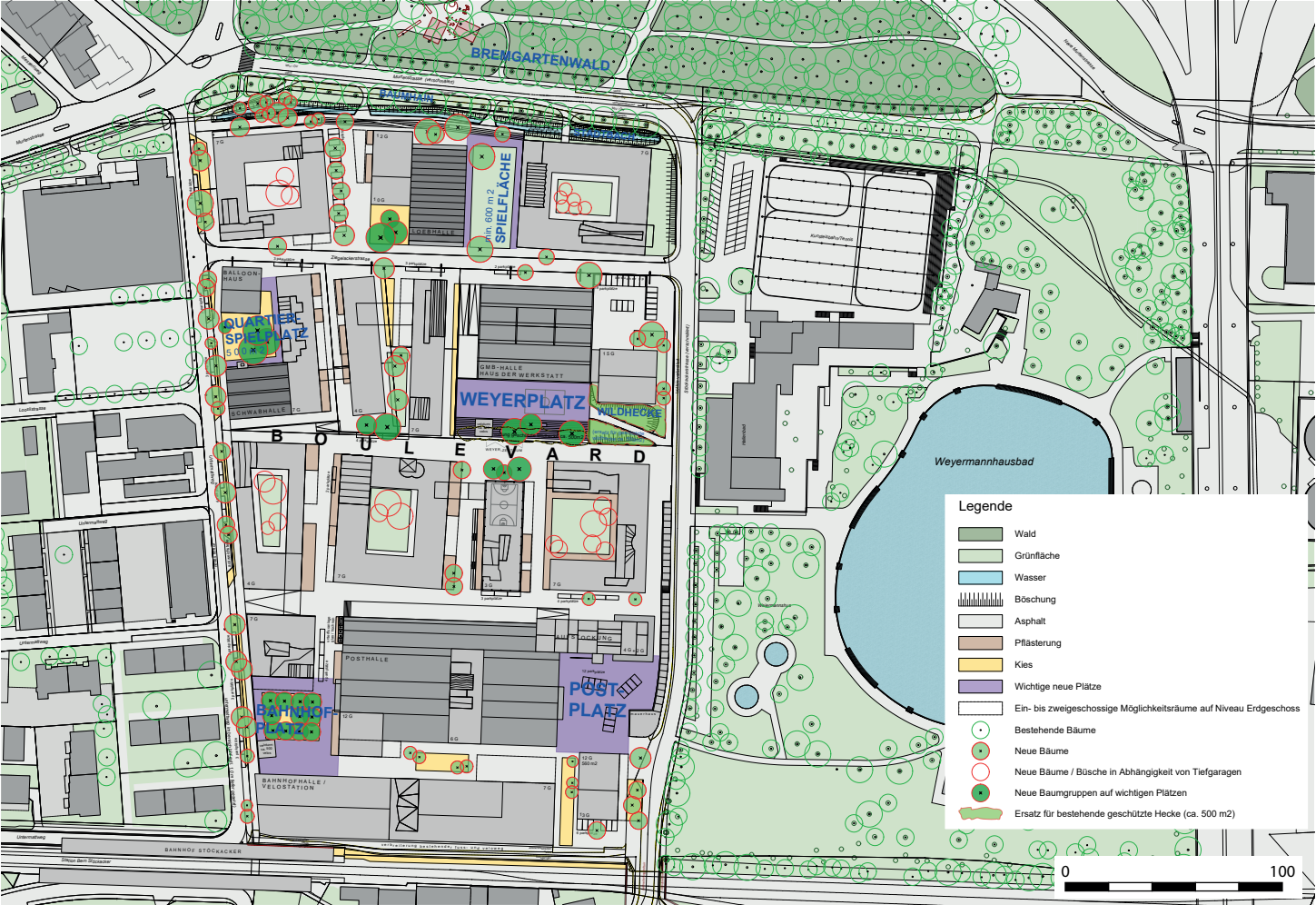
Der Bremgartenwald, die Freizeit- und Parkanlage Weyermannshaus-Bad sowie der durchgehende Grünraum entlang des offen geführten Stadtbaches vom Untermattquartier über die Areale Weyermannshaus West und Weyermannshaus Ost mit dem geplanten Campus der Berner Fachhochschule bilden zusammen einen siedlungsprägenden Grünraum. Dieser schmale, parkartig gestaltete Raum, der mit Bäumen ergänzt wird, dient der Vernetzung von übergeordneten Grünräumen, der Ökologie und ist zugleich Begegnungs-, Erholungs- und Rückzugsort für die breite Bevölkerung.

Parallel dazu führt ein «Boulevard» zentral durchs Areal und verbindet das Untermattquartier mit dem Weyermannshaus Bad. Er beginnt im Untermattquartier mit der Umgestaltung des heutigen Parkplatzes der Galenica zu einem Quartierspielplatz. Dieser wird durch das Areal der Schwab-Halle und das «balloon frame»-Holzhaus inkl. Aussenraum im Areal Weyermannshaus West als gemeinsames sozio-kulturelles Zentrum der Quartiere Untermatt und Weyermannshaus West ergänzt. Der «Boulevard» führt weiter zum öffentlich zugänglichen Weyerplatz mit Gastronomieausstattung und zum heckenbestandenen Platz vor dem Hochhaus an der Stöckackerstrasse. Der Ortsbus (heute Buslinie 27) fährt künftig durch den «Boulevard». Beim Weyerplatz ist eine Haltestelle vorgesehen. So wird das Areal gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen und an den Stadtteil angebunden. Der «Boulevard» ist vielseitig nutzbar, entsprechend attraktiv und multifunktional gestaltet sowie mit Baumgruppen bestückt.

Neben der zentralen Verbindung gibt es unterschiedliche Platzanlagen mit Baumgruppen und Grünflächen im ganzen Areal Weyermannshaus West verteilt. Hinzu kommen die nutzbaren Dachflächen.

Angrenzend an das Areal Weyermannshaus West soll im Bremgartenwald ein «wilder» Spiel- und Aufenthaltsort errichtet werden.





Schema Umgebung





Modellfoto, Blick Richtung Westen

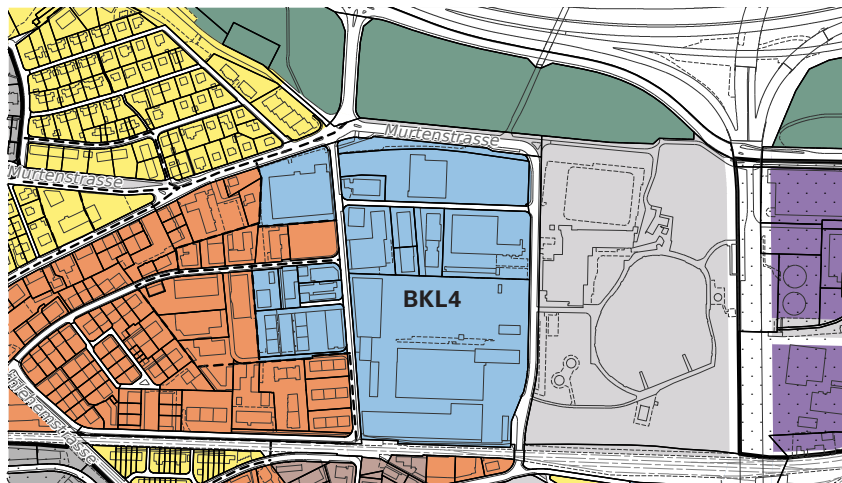


Parzelle	Fläche Parzelle m ²	Gebäude	Gebäude- grundfläche m ²	Geschoss- zahl	Gebäude höhe m	Total oberirdische Geschossfläche m ²
Post Immobilien						
		A1	1'725 m ²	1.5	11 m	2'588 m²
		A2 EG	2'140 m ²	1	m	2'575 m²
		A2 OG	1'511 m ²	7	25 m	10'805 m²
		A3	564 m ²	12	43 m	7'140 m²
		B1	867 m ²	7	25 m	6'374 m²
		best.Halle B²	4'867 m ²	1.7	10 m	8'227 m²
		Hochhaus B²	400 m ²	12	45 m	4'860 m²
		Scheibe B²	0 m ²	0	22 m	3'250 m²
		best.Geb. B²	774 m ²	4	m	4'644 m²
		C1	1'440 m ²	4	15 m	6'068 m²
		C2a	2'263 m ²	7	25 m	16'394 m²
		C2b	913 m ²	3	12 m	3'117 m²
		C2c	1'666 m ²	7	25 m	12'194 m²
1885	37'028 m²	A - C	19'130 m²			88'836 m²
Burgergemeinde						
		best. Geb. D1a	378 m ²	1	ca. 7 m	378 m²
		best. Halle D1b	684 m ²	1	ca. 9 m	684 m²
		D1c	970 m ²	7	25 m	7'101 m²
1922	4'194 m ²	D1 a-c	2'032 m ²			8'163 m²
3108	2'121 m ²	D2a	945 m ²	4	15 m	4'037 m²
3129	2'371 m ²	D2b	1'073 m ²	7	25 m	8'029 m²
		best. Halle D3a	2'276 m ²	1	15 m	2'761 m²
		Hochhaus D3b	650 m ²	15	49 / 57 m	9'750 m²
2940	7'765 m ²	D3 a+b	2'926 m ²			12'511 m²
		E1	1'848 m ²	6	25 m	13'980 m²
		E2a	612 m ²	10	35 m	6'876 m²
		best. Halle E2b	1'069 m ²	1	ca. 6 m	1'069 m²
		E3	2'248 m ²	6	25 m	14'960 m²
2764 + 2737	12'425 m ²	E1-E4	5'777 m ²			36'885 m²
Total Burgergem.	28'876 m²	D-E	12'743 m²			69'625 m²
Total oberirdisch						
Post + Burgergem.	65'904 m²	A-E	31'883 m²			157'861 m²
Total oberirdisch						
Post + Burgergem.					Inkl. Abzug 10 % für Loggien und Balkone sowie Nebenräume	141'285 m²

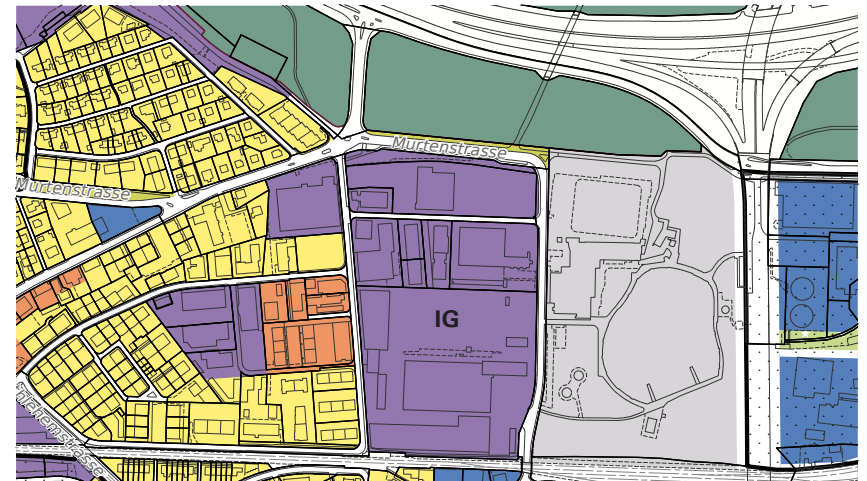


07 Bestehende baurechtliche Situation

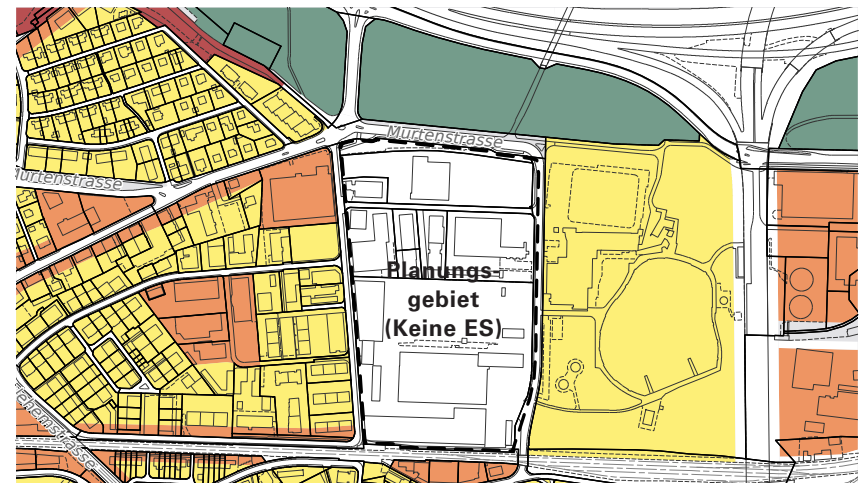
Das Areal Weyermannshaus West ist der Industrie- und Gewerbezone (IG) und der Bauklasse 4 zugewiesen. Im Areal Weyermannshaus West ist der Industriezone keine Lärmempfindlichkeitsstufe ES zugewiesen.



Ausschnitt Bauklassenplan



Ausschnitt Nutzungszoneplan



Ausschnitt Lärmempfindlichkeitsstufenplan

08 Überbauungsordnung

Die Überbauungsordnung bildet das städtebauliche Konzept ab und regelt die im öffentlichen Interesse liegenden baurechtlichen Belange in einem Plan mit zugehörigen Vorschriften. Sie wird den Stimmberechtigten zum Entscheid unterbreitet.

Die bisher geltenden Bauvorschriften werden durch die Überbauungsordnung Weyermannshaus West ersetzt. Zeitlich begrenzte Zwischennutzungen, die kommunale Bestimmungen verletzen, können durch die Behörde bewilligt werden, da die «Lebendigkeit» des Quartiers ein wichtiges Ziel der Arealentwicklung ist.

In der gemischten Wohnzone WG ist eine gemischte Nutzung für das Wohnen und Arbeiten aller Art auf allen Geschossen zulässig. Das Erdgeschoss hingegen, ist vorwiegend den Nichtwohnnutzungen wie z.B. Gewerbe, Dienstleistungen, Quartierausstattungen etc. sowie für Nebenräume, Abstellplätze und technische Infrastruktureinrichtungen vorbehalten. Das Erdgeschoss soll hoch sein, damit künftig auch eine Umnutzung möglich ist.

Der «Fussabdruck» der bisherigen Bebauungsstruktur wird durch Baubereiche festgehalten. Die Bebauung soll stark differenziert sein. Dazu werden unterschiedliche Gebäudehöhen sowie minimale und maximale Bauvolumen innerhalb der Baubereiche festgelegt. Die Geschosshöhe ist innerhalb der Gebäudehöhe frei. Es muss jedoch eine grosszügige Geschosshöhe eingehalten werden. Dachaufbauten und bis zu zweigeschossige Anbauten sind zulässig und sollen eine Gliederung der Baukörper ermöglichen sowie auch einen späteren Ausbau zulassen.

Identitätsstiftende Bauten sollen erhalten, jedoch umgenutzt, um- und angebaut sowie aufgestockt werden können. Die GMB-Halle wird als Haus der Werkstatt weiterbenutzt und erhält deshalb eine Zuteilung zur Industriezone.

Das Quartier wird durch einen Quartierplatz, baumbestandene kleine Platzanlagen, der grösseren Spielfläche entsprechend der kantonalen Bauverordnung und dem Aussenraum der Überbauung inkl. der Benutzung der Dachflächen ausgestattet. In der Verlängerung der Looslistrasse soll ein öffentlicher «Quartierspielplatz» mit der Umnutzung von bestehenden Hallen und dem Aussenraum entstehen. Allenfalls kann er ausserhalb des Planungsgebiets an der Looslistrasse erweitert werden. Der Bach wird geöffnet und die Umgebung inkl. angrenzendem Wald zugänglich gemacht. Der Untermattweg wird bis auf die Fassadenflucht der Gebäude verbreitert. Das erlaubt auch entlang der Strasse Bäume zu pflanzen.

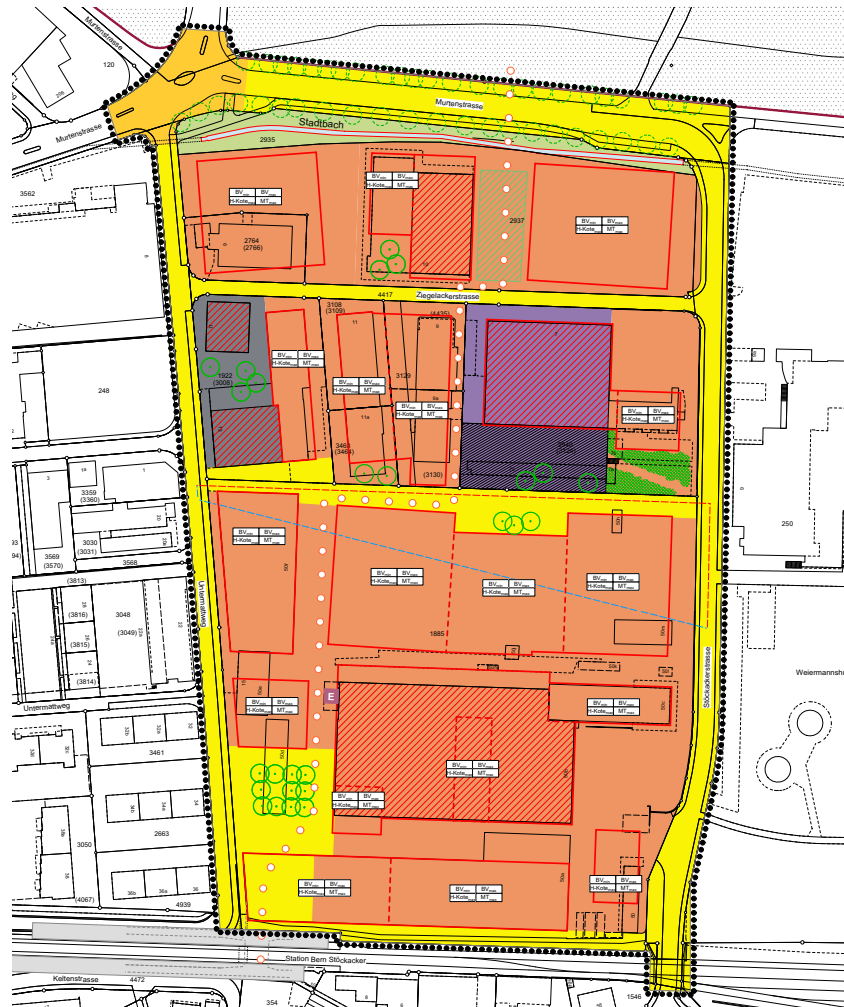
Die Erschliessung erfolgt mit öffentlichen Strassen im Eigentum der Stadt (Detailerschliessung) und der Grundeigentümerinnen. Die Erschliessung der bestehenden und künftigen Überbauung muss in jeder Etappe gewährleistet sein. Der Aussenraum der Überbauung dient sowohl der Erschliessung wie auch dem Aufenthalt und der Begegnung und muss auf die Erdgeschossnutzung abgestimmt sein. Die Dachflächen sind benützbar zu gestalten. Die Qualität der Umgebungsgestaltung inkl. Bepflanzung, Vernetzung, Anforderungen an die Biodiversität ist in den Vorschriften umschrieben.

Das Quartier wird «autoarm» sein. Das bedingt eine spezielle Organisation der wenigen Abstellplätze. Damit die Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe funktionieren können, wird der Wirtschaftsverkehr nicht unterbunden und erhält bemessen nach dem Mobilitätskonzept die notwendigen Abstellflächen.

Obwohl die Bestimmungen der Initiative «Für bezahlbare Wohnungen» noch nicht in Kraft ist, werden sie im Areal Weyermannshaus West angewendet.

Die grössere Spielfläche muss mit der ersten Wohnungsbauetappe realisiert werden.

Die Bauvorhaben müssen die Idee des städtebaulichen Konzepts aufnehmen. Die Qualitätskontrolle wird mittels Vereinbarung zwischen dem Gemeinderat und den Grundeigentümerinnen geregelt werden.






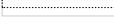
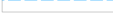
Legende

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"
-  Basisschliessung
-  Detailerschliessung
-  Fussweg
-  Baulinie
-  Teilbaubereichsgrenze
- | | |
|-------------------|-------------------|
| BV _{min} | BV _{max} |
| H-Kote | MT _{max} |

 Minimales Bauvolumen m³ (BV_{min}) / Maximales Bauvolumen m³ (BV_{max}) über massgebendes Terrain höchster Punkt der Dachkonstruktion m.ü.M. (H-Kote_{max}) / Massgebendes Terrain m.ü.M. (MT_{max})
-  Erhaltenswert
-  neue Baumstandorte (ungefähre Lage, Anordnung und Anzahl)
-  Wildhecke
-  Entsorgungsstelle
-  Grössere Spielfläche gem. Art. 15 BauG und Art. 46 BauV
-  Quartierplatz
-  Sauberwasserkanal offen
-  Mischabwasserkanal (neue Lage)

Hinweise

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

Vorschriften zur Überbauungsordnung Weyermannshaus West

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 Baumschutzreglement der Stadt Bern¹ 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 Zwischennutzungen gelten alle Arten von befristeten Nutzungen. Zwischennutzungen, 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 1'200 m² zulässig. Im ersten Vollgeschoss ist mindestens 50 % der Geschossfläche für Nichtwohnnutzungen 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 Quartierspielplatz 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 1985² und Artikel 46 Bauverordnung des Kantons Bern vom 6. März 1985³ 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 verkehrspolizeilichen 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 Detailerschliessung ragen und Baumpflanzungen verunmöglichen.

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 Stöckackerstrasse 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 Grundeigentümerinnen 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 unversiegelt 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 Detailerschliessung.

³ Die Erschliessungsanlagen und die Werkleitungen sowie die Neupflan-

zungen von Bäumen werden vor oder gleichzeitig mit der Realisierung des angrenzenden Baubereiches 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. Vorfahrten, 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 Feuerwehrezufahrten, 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 benützbar 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, aneigenbare und nutzungsoffene 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 angedachten Nutzungen der ersten Vollgeschosse abgestimmt sein. Die Aufenthaltsbereiche sind mit naturräumlichen Elementen so auszugestalten, dass

sie eine eigenständige identitätsstiftende Weg-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 Wildhecke (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 invasiver 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 so-

wie 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 Wohnen (GFo) als preisgünstiger Wohnraum zu erstellen und zu erhalten sowie dauerhaft in Kostenmiete 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 Kostenlimiten der Verordnung des BWO über die Kostenlimiten und Darlehensbeiträge für Miet- und Eigentumsobjekte (SR 842.4) liegen. Relevant sind die im Zeitpunkt xy gültigen Kostenlimiten.

³ Der preisgünstige Wohnraum und dessen Vermietung in Kostenmiete werden im Grundbuch angemerkt.

⁴ Kostenmiete ist gegeben, wenn bei der Kalkulation der Mietzinssumme nur die effektiven Kosten für Verzinsung von Kapital und Land bzw. Baurechtszins, Amortisationen/Abschreibungen, Rückstellungen, Verwaltung und Unterhalt einfließen; Veränderungen der Bodenpreise und Marktentwicklungen dürfen bei der Kostenmiete nicht berücksichtigt werden. Die Anfangsmietzinssumme der Kostenmiete 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 Kostenmieten nach der relativen Berechnungsmethode angepasst werden. Anpassungen an die Orts- und Quartierüblichkeit sind nicht gestattet. Gemeinnützige Wohnbauträger gemäss Verordnung über die Förderung von preisgün-

stigem Wohnraum (WfV; SR 842.1) können die Mietzinsen nach Mietzinsmodellen gestalten, die im gemeinnützigen Wohnungsbau gängig sind, wenn sie die Einhaltung der Gemeinnützigkeit und Kostenmiete mit dem Bericht einer anerkannten und unabhängigen Revisionsstelle die Einhaltung der Gemeinnützigkeit und Kostenmiete vorweisen.

Art. 16 Etappierung

¹ Bei einer etappenweisen Realisierung müssen die wesentlichen Gestaltungsmerkmale, insbesondere Bautypologie, 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.

Art. 17 Inkrafttreten

Das Inkrafttreten wird durch den Gemeinderat bestimmt.

Hinweise

Zwischen der Grundeigentümerschaft und der Stadt Bern ist am xx.xx.2019 ein Infrastrukturvertrag mit folgenden Inhalten abgeschlossen worden:

- ...
- ...
- ...

Das Mobilitätskonzept «Weyermannshaus West» hat der Gemeinderat mit Gemeinderatsbeschluss vom XXX genehmigt.

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 BSchR; BSG 733.1

² BauG; BSG 721.0.

³ BauV; BSG 721.1.

09 Anhang

Quartierbausteine





Bestehende, zu erhaltende Gebäude

- 1 Posthalle
- 2 GMB
- 3 Loeb-Halle
- 4 Balloonframe-Holzhaus
- 5 Schwab-Halle

Sanierungen, Umnutzungen und Aufstockungen sind möglich



-  Kanten + Brüche
-  Böschungen

Kanten und Brüche



Plätze

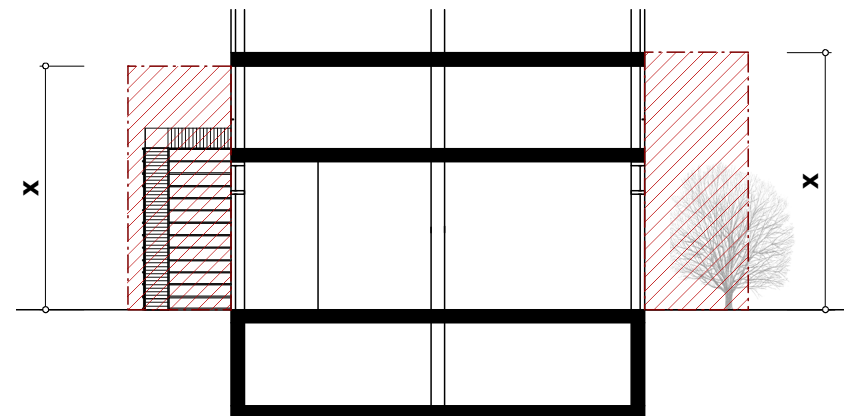
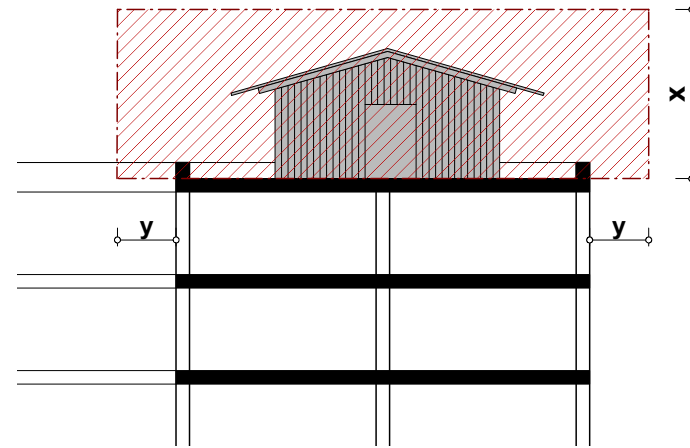
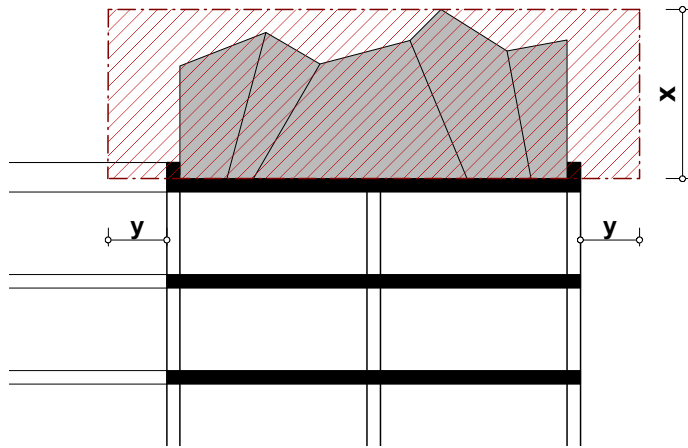


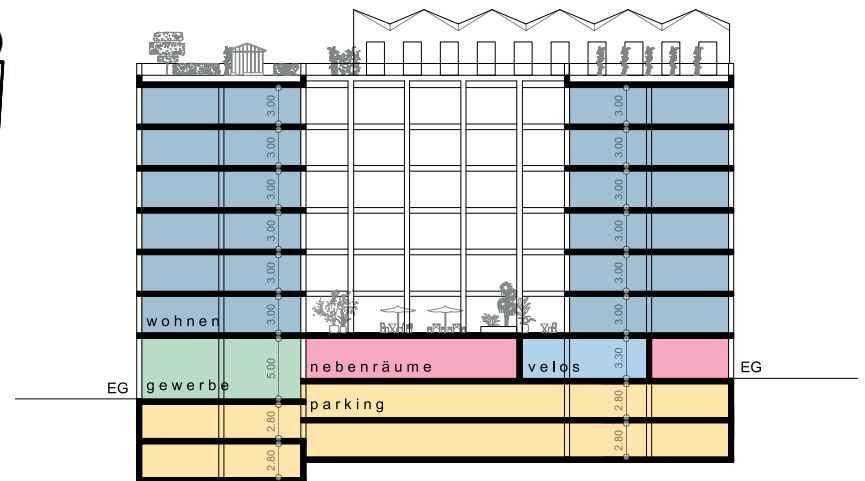
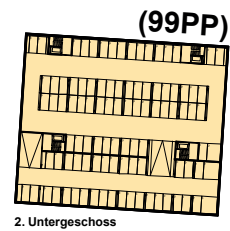
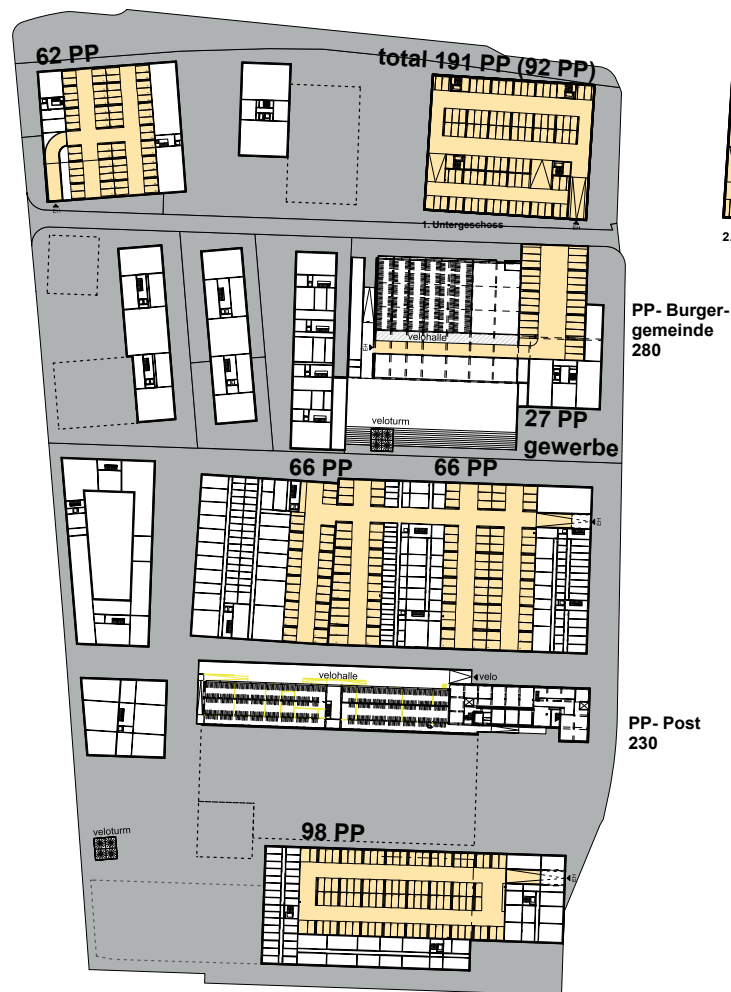
1 15-geschossig, 50m + 7m = 57m

2 10-geschossig, min. 36m / 12-geschossig, 46m

3 12-geschossig, 48m

4 12-geschossig, min. 42m / 13-geschossig, 49m





Schnitt durch Baufeld E3 (Beispiel)

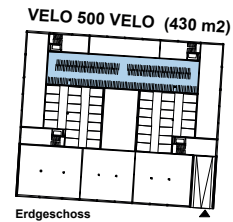
Parkplatzfaktor 0.37

Parkplätze Bürgergemeinde = 280 PP
 Parkplätze Post = 230 PP

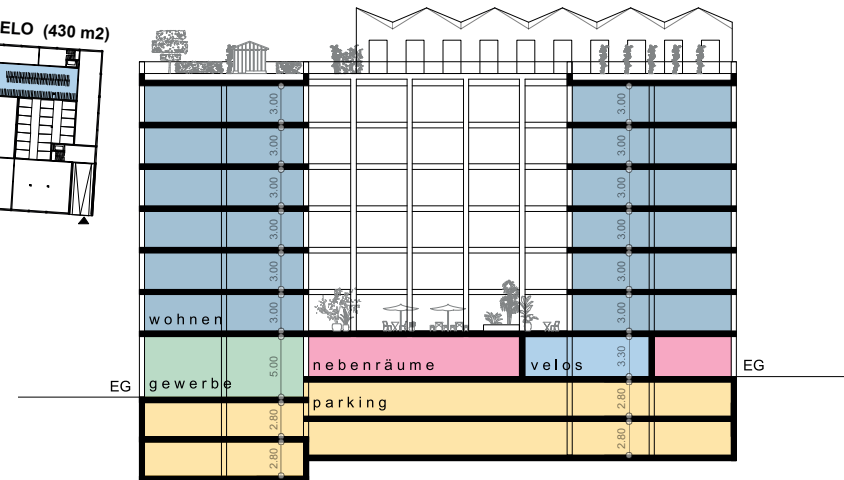
Total PP 0.37 = 510 PP

Besucher PP oberirdisch = 99 PP
Total PP 0.37 + Besucher PP = 609 PP

Dieser Nachweis zeigt beispielhaft, wie ein Parkplatzbedarf von 510 bzw. 609 Parkfeldern untergebracht werden kann. Der genaue Parkplatzbedarf wird sich erst im Rahmen der Projektierung bzw. im Baubewilligungsverfahren erweisen, wenn die Nutzung der zukünftigen Bauten definiert ist.



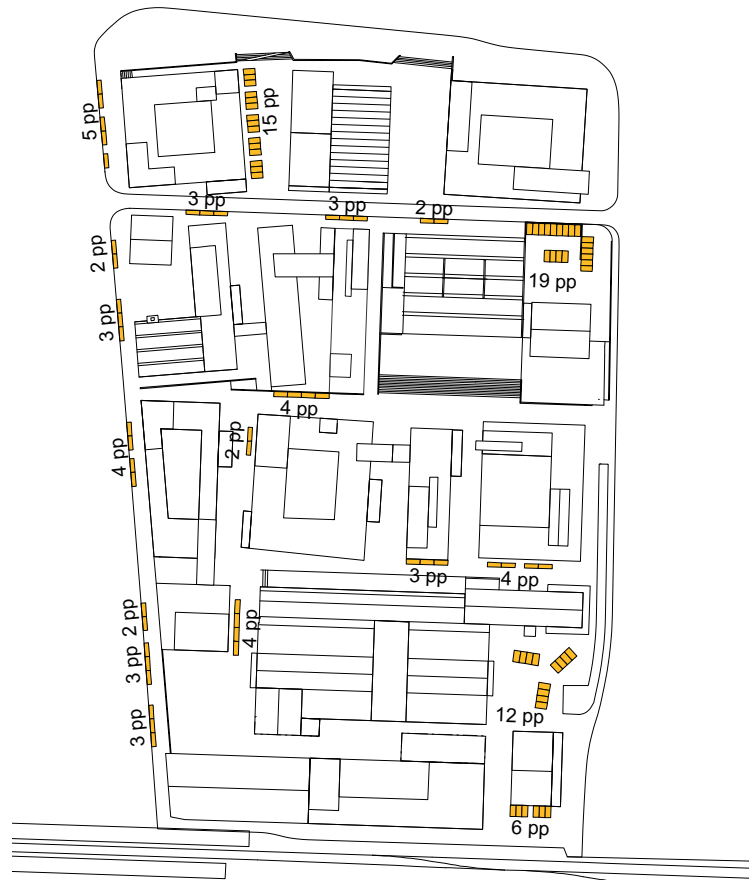
Erdgeschoss



Schnitt durch Baufeld E3 (Beispiel)

Mögliche Anzahl (Potential) Velo-PP in Hallen + Türmen: **3`500 - 4`500 Velo.**
 Zusätzlich Velo-PP im Erdgeschoss bei Eingängen möglich.


Besucher-PP ungedeckt im Freien sind nicht eingerechnet!
 Sind in genügender Anzahl vorhanden. Siehe Umgebungsplan.




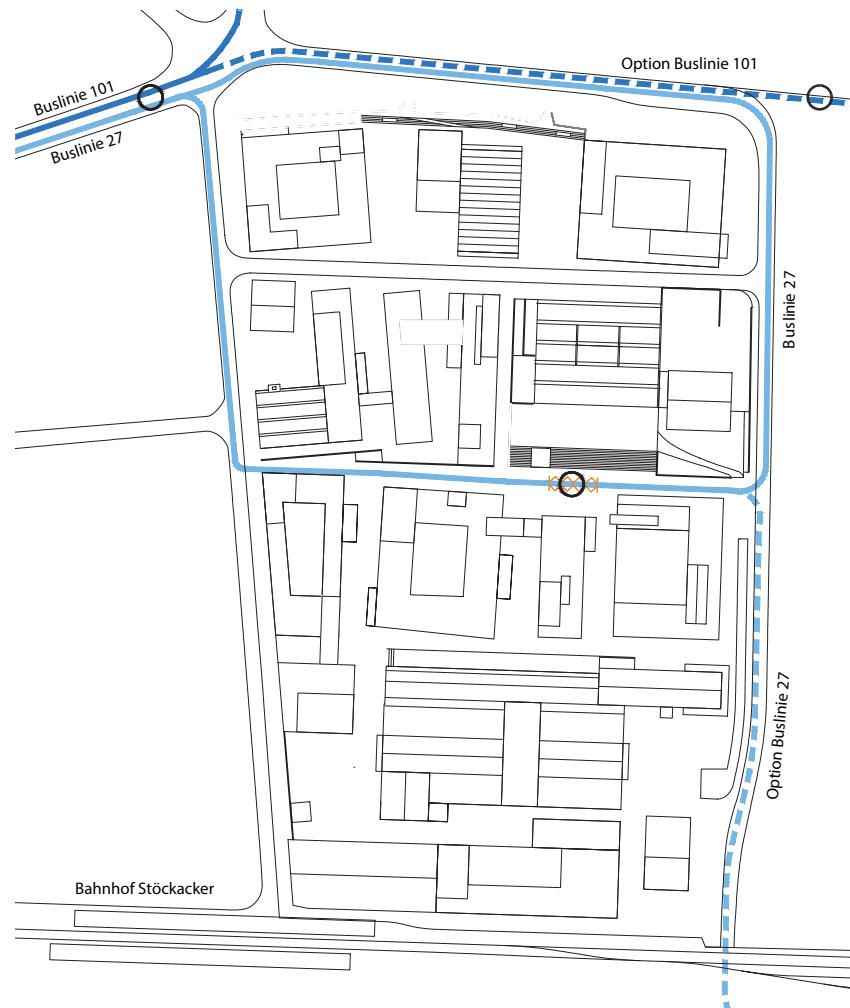
 total 99 Parkplätze Besucher

Parkierung Motorfahrzeuge oberirdisch



 öffentliche Unterfluranlage für Glas/ Büchsen

 Kehricht und Grünabfall im Gebäude
Abfallentsorgung

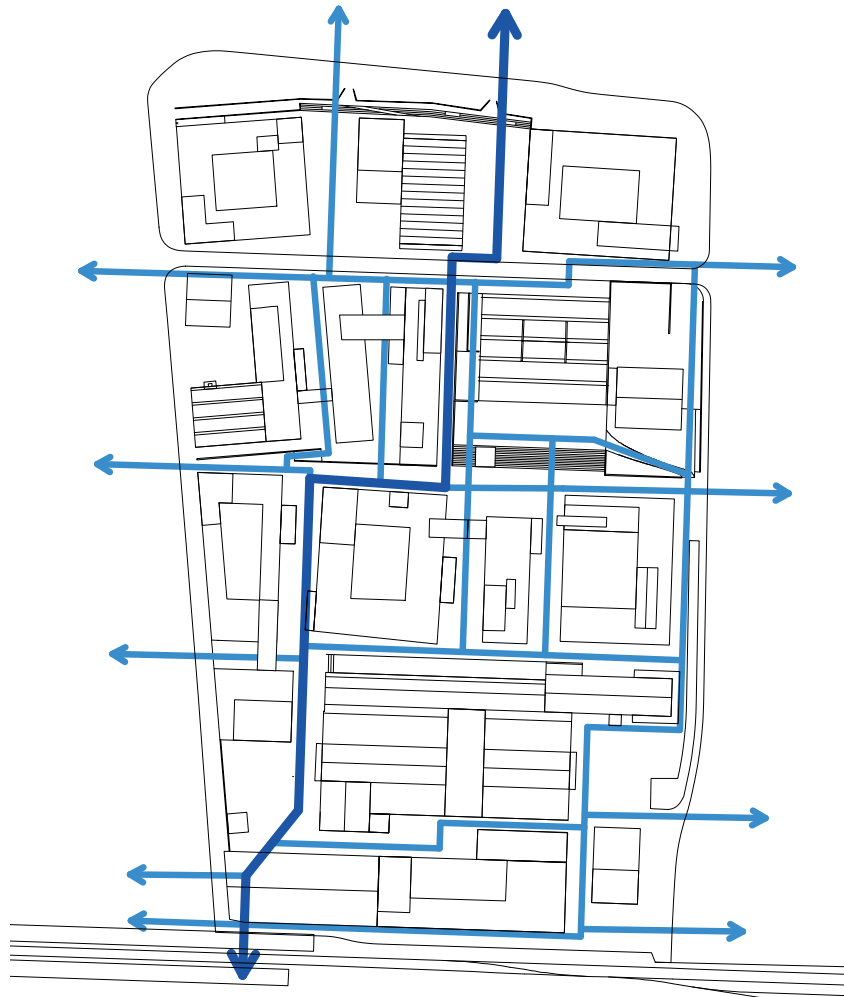


Öffentlicher Verkehr (ÖV)

Tangentialbuslinie

Die Buslinie 27 wird durch das Areal geführt, entweder wie heute auf einer Schlaufenfahrt in einer Richtung, oder als Option in beiden Richtungen durchs Areal mit einer Weiterführung Richtung Europaplatz. Beim Weyerplatz wird eine behindertengerechte Haltestelle erstellt.

Mit den Optionen einer Verlängerung der Buslinie 27 Richtung Europaplatz und einer Verlegung der Buslinie 101 auf die alte Murtenstrasse (mit Haltestelle bei der Eisbahn) könnte die Arealerschließung weiter verbessert werden.



Verbindung / Vernetzung / Durchlässigkeit



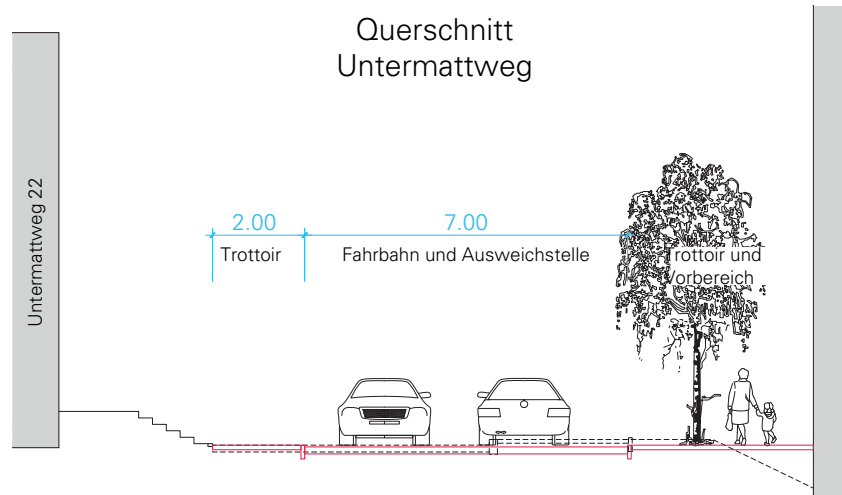
Motorisierter Individual Verkehr (MIV)



Veloverkehr

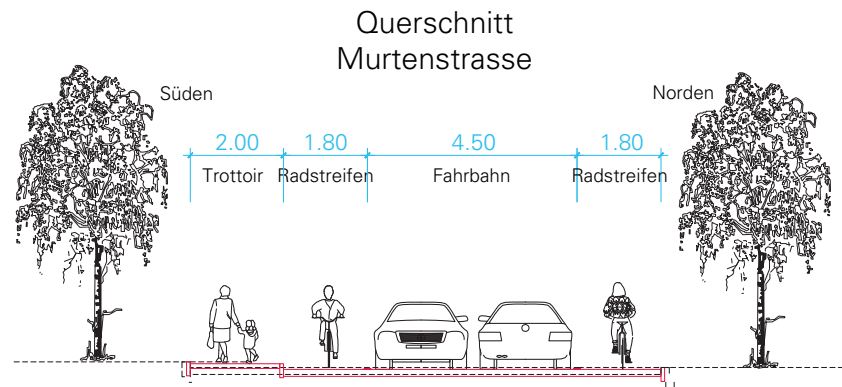
Velohauptroute Europaplatz - Bethlehem

Der Weg zwischen dem Areal Weyermannshaus West und der Bahnlinie ist Bestandteil der geplanten Velohauptroute Europaplatz - Bethlehem. Er wird auf 6.10 m verbreitert (= 2.50 m für Fußgänger und 3.60 m für Velos) bzw. auf 7.00 m inkl. Banket (Abstand zur Fassade). Die Verbreiterung kann ausserhalb des Bahnhofs Stöckacker zulasten des BLS-Areals gehen, so dass die heutige Gebäudeflucht auf der Nordseite beibehalten werden kann.



Untermattweg

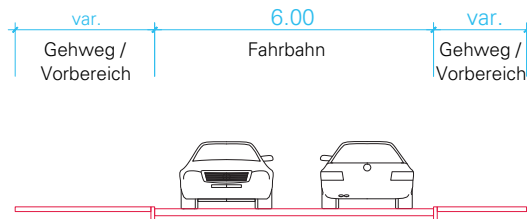
Die Fahrbahn behält ihre heutige Breite von 6 m, ausser in einem Abschnitt, wo sie zugunsten eines Trottoirs vor der Liegenschaft Untermattweg 22 verschmälert wird; in der Mitte dieses Abschnittes wird eine Ausweichstelle geschaffen. Südlich der Liegenschaft Untermattweg 22 wird der Untermattweg um bis ca. 1 m abgesenkt, damit die Höhendifferenz zu den Eingängen der Liegenschaften Untermattweg 34 - 36 sowie zum Areal Weyer West reduziert werden kann. Das östliche Trottoir wird bis zu den Fassaden verbreitert und mit Bäumen ergänzt. Die öffentlichen Parkplätze werden zum Teil zwischen den Bäumen, zum Teil auf der Fahrbahn (Verkehrsberuhigung) angeordnet. Die im Bereich der S-Bahnstation geplante Begegnungszone soll bis zu den Spielflächen, d.h. bis zur Ziegelackerstrasse verlängert werden.



Murtenstrasse entlang Wald

Heute sind die Parkplätze entlang des Waldes schlecht belegt. Aufgrund des in Zukunft reduzierten Parkplatzbedarfs können die öffentlichen Parkplätze entlang des Waldes aufgehoben werden. Der Strassenraum wird umgestaltet: Auf beiden Strassenseiten werden breite Radstreifen (ca. 1.80 m) angeordnet; die schmale Fahrbahn (ca. 4.50 m) dazwischen reicht aus, dass 2 Personenwagen kreuzen können; Lastwagen müssen beim Kreuzen auf den Radstreifen ausweichen. Die Situation ist bei Umgebung + Aussenräume, Bachprojekt dargestellt. Die Murtenstrasse wird neu Tempo 30. Die Überquerbarkeit kann mit der Temporeduktion und der Verschmälerung des Strassenraumes verbessert werden.

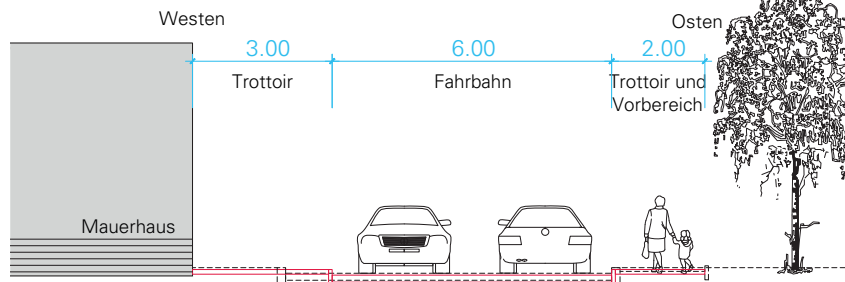
Querschnitt Ziegelackerstrasse



Ziegelackerstrasse

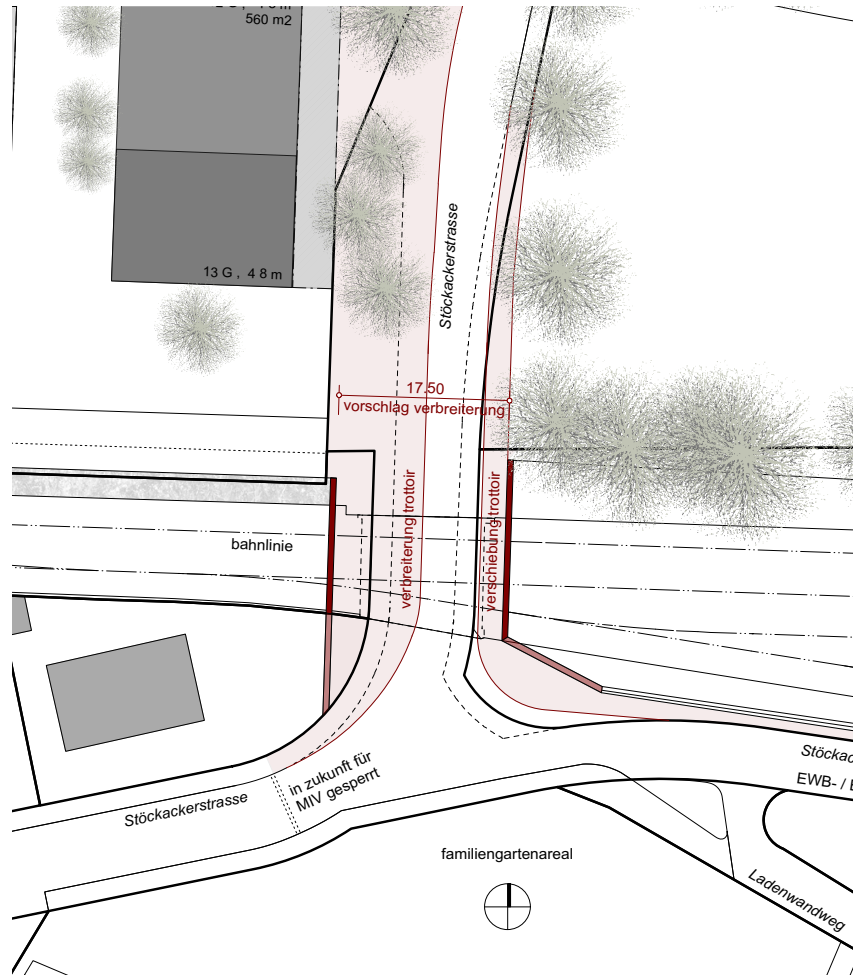
Da die Ziegelackerstrasse mit der Planung Weyermannshaus für den Fussverkehr im Vergleich zu heute stark an Bedeutung gewinnen wird, wird sie in eine Begegnungszone umgewandelt.

Querschnitt Stöckackerstrasse

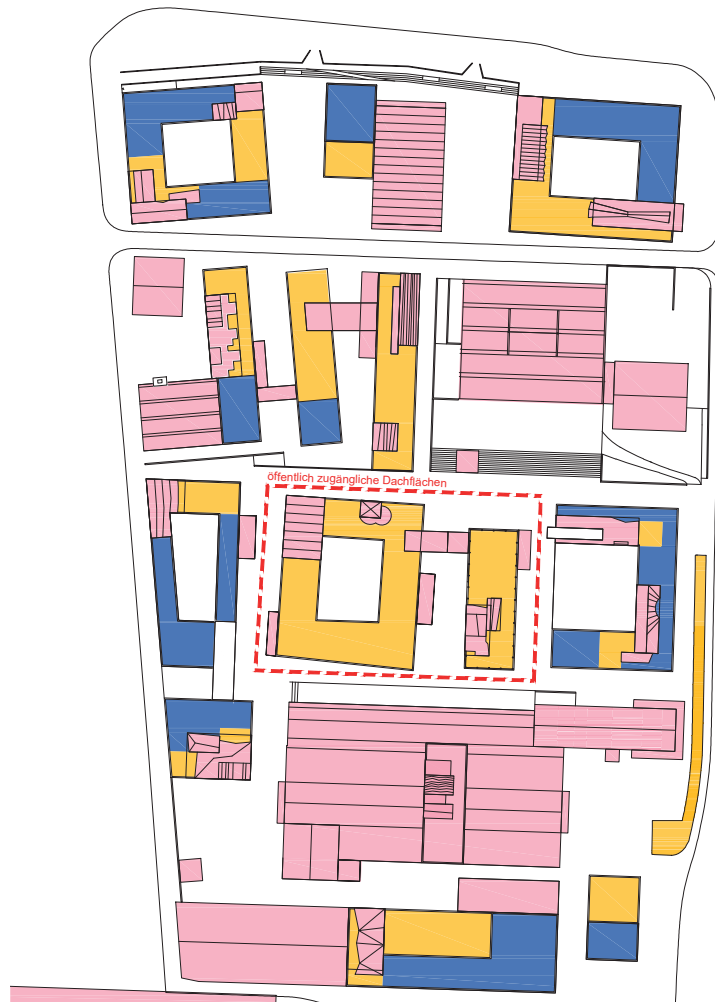


Stöckackerstrasse entlang Sport- und Freizeitanlage Weyermannshaus

Die Fahrbahn wird entsprechend der relativ geringen Verkehrsbelastung und der geplanten Tempobeschränkung auf 30 km/h von 7 m auf 6 m verschmälert. Das westliche Trottoir wird auf 3 m verbreitert, da es mit der Entwicklung des Areals Weyermannshaus West stark an Bedeutung zunehmen wird. Zudem können damit die Sichtweiten bei den Einmündungen verbessert werden.



Mit der Sperrung des südlichen Teils der Stöckackerstrasse für den MIV ab der ersten Kurve nach der Bahnunterführung kann der Schwerverkehr in Richtung EWB-Areal und in Richtung des sich unter dem Weyermannshausviadukt befindenden BLS-Areals nur noch von Norden her via Stöckackerstrasse zu- und wegfahren. Dies hat wegen den Schleppkurven der Lastwagen zur Folge, dass die Bahnunterführung und/oder die östliche Stöckackerstrasse zulasten des südlich angrenzenden Familiengartenareals verbreitert werden muss. Die Sperrung der Stöckackerstrasse wird unabhängig von der Planung Weyermannshaus West realisiert. Seitens der Planung Weyermannshaus West wäre eine Verbreiterung der Bahnunterführung zugunsten des Fussverkehrs wünschenswert. Wenn das westliche Trottoir verbreitert würde, könnte der Fussverkehr zwischen Europaplatz und Weyermannshaus West attraktiv auf der Südwestseite der Stöckackerstrasse geführt werden, ohne dass er eine von Motorfahrzeugen befahrene Strasse überqueren müsste.



Nutzungen Dachgeschoss (Schema)

- extensiv begrünte Dachflächen
- begehbare Dachflächen
- nicht begehbare Dachflächen

Die Dachlandschaften auf dem Areal erfüllen unterschiedliche Funktionen und verfügen somit über unterschiedliche Atmosphären. Sie stellen eine grosse Chance dar, das Freiflächenangebot in der dicht bebauten Umgebung quantitativ zu erweitern.

Vorzufinden sind öffentlich zugängliche Dächer mit breitem Spektrum an Nutzungen für die allgemeine Bevölkerung. Die halböffentlichen Dachflächen dienen in erster Linie der Hausgemeinschaft. Ob intensiv begrünt oder befestigt, grossflächig oder in funktionale Teilbereiche aufgeteilt. Diese Flächen werden von Einwohnern angeeignet und vielfältig und individuell genutzt. Auf den extensiv begrünten Dachflächen entstehen keine Sedumteppiche sondern artenreichen Dachbiotopen. Gemäss Regelwerk SIA 312 projektiert, weisen diese Dächer hohe ökologische Werte auf und tragen im Wesentlichen zur Vernetzung der naturnahen Lebensräume auf dem Areal bei.



- | | |
|--|---|
|  Bestehende Baumreihe |  Rodung, geschützte Wildhecke ca. 500m ² |
|  Neue Bäume |  Ersatz für geschützte Wildhecke ca. 500m ² |
|  Neue Baumgruppen |  Erhalt bzw. Ersatz von Ruderalfläche |

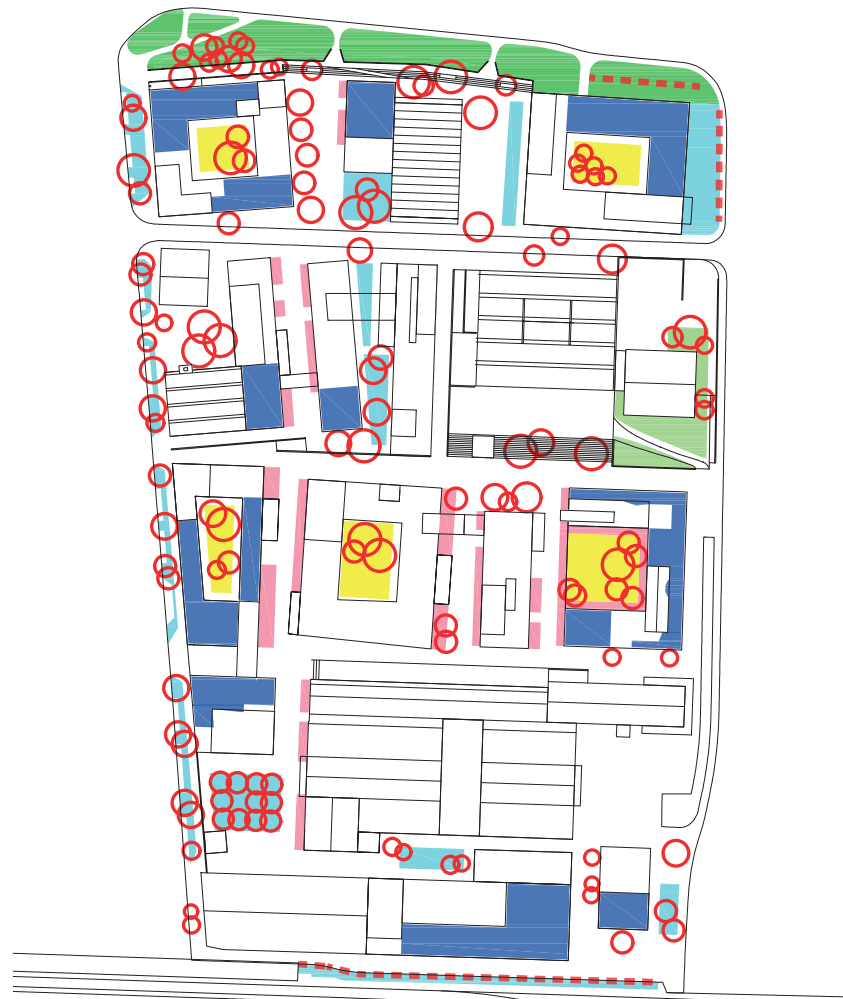
Bäume gelten als eines der prägenden Gestaltungselemente auf dem Weyermannshaus West Areal. Zusammen mit den Bauten gliedern sie den vertikalen Freiraum und dienen als Trennungs- oder Verbindungselement zwischen Nachbarquartieren und innerhalb verschiedener Raumnutzungen.

Auf dem Bahnhofplatz stehen grosse Parkbäume schlicht und wirkungsvoll in einem Raster. Andere werden punktuell oder in lockeren Baumgruppen auf dem Areal gesetzt. Versetzte Baumpflanzungen entlang des Untermattweges dienen als wichtiges Vernetzungselement an der Schnittstelle zwischen dem Areal und dem Untermattquartier.

Differenzierte Blütensträucher- und Baumgruppen in den halbprivaten Innenhöfen verleihen diesen eine eigene Identität und Atmosphäre. Baumartenvielfalt wird gezielt gefördert und nur einheimische und standortgerechte Arten mit hohem ökologischen Wert werden verwendet.

Die ersetzte Wildhecke (min. 500m²) besteht ausschliesslich aus einheimischen Heckengehölzen und weist einen stufigen, strukturreichen Aufbau aus niederen und höheren Gehölzen auf und ist umgeben von einem Krautsaum. Hier wird auf dem kleinsten Raum ein Lebensraum und Rückzugsort für eine Vielzahl von unterschiedlichen Pflanzen und Tieren angeboten.

Im Bereich des Stadtbaches werden die Grünflächen ökologisch aufgewertet und die bestehende Baumreihe entlang der Murtenstrasse bleibt erhalten.



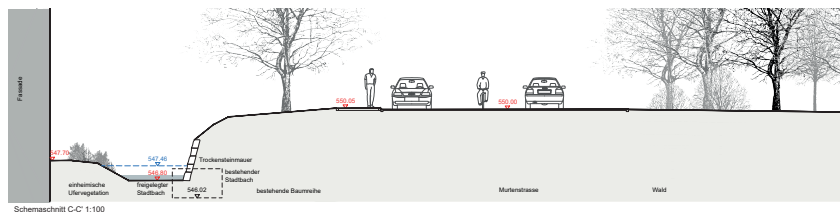
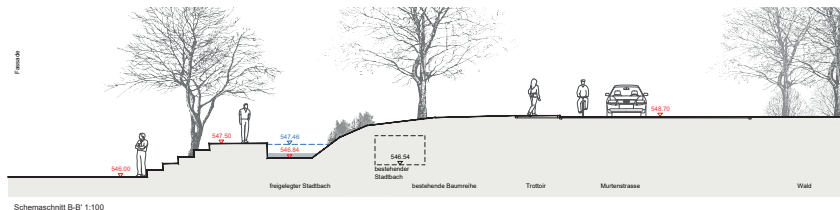
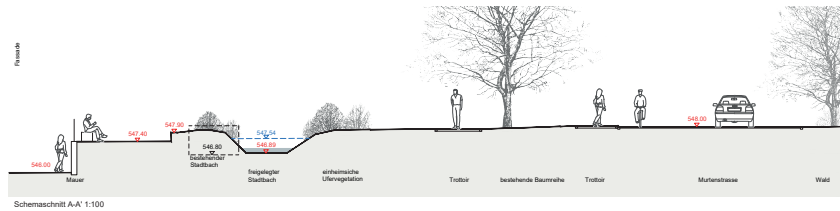
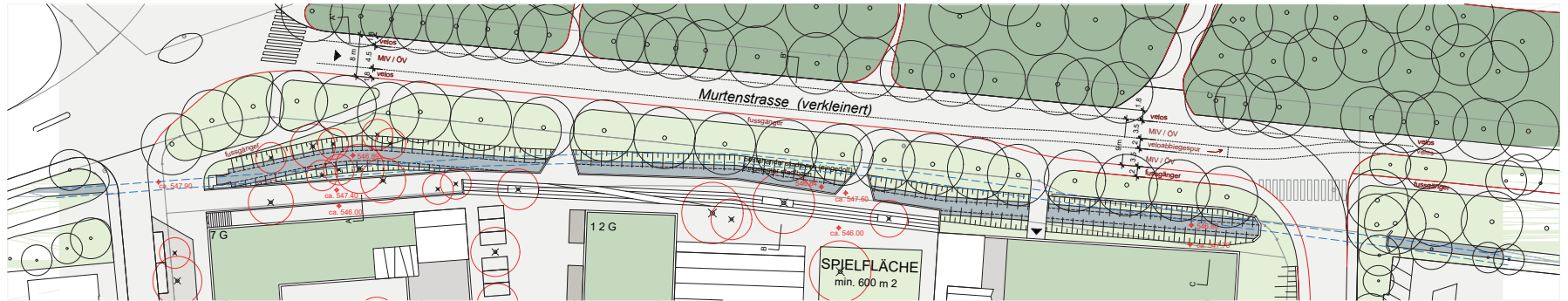
○	Bäume neu 119 Stk x 20 m ² = 2'380 m ²
■	Grünfläche/ Teilbereich Stadtbach angerechnet 1'452 m ² x 100% = 1'593 m ²
■	Grünfläche naturnah/ Wildschutzhecke 775 m ² x 100% = 775 m ²
■	Innenhof/ Schotterrasen/ Magerwiese 2'195 m ² x 30% = 658 m ²
■	Pflasterung 1'739 m ² x 30% = 522 m ²
■	Kies/ Schotterrasen/ Ruderalfläche 3'248 m ² x 30% = 974 m ²
■	Dachbegrünung extensiv 5'967 m ² x 50% = 2'984 m ²
---	Trockensteinmauer/ Natursteinmauer
<hr/>	
Total	= 9'886 m²

Gemäss Biodiversitätskonzept der Stadt Bern soll mindestens 15% der Perimeterfläche als naturnahe Lebensräume ausgestaltet werden.

Perimeter Fläche = 65'9005 m²

Erforderliche ökologische Ausgleichsfläche = ca. 9'886 m²

Schema ökologische Ausgleichsfläche

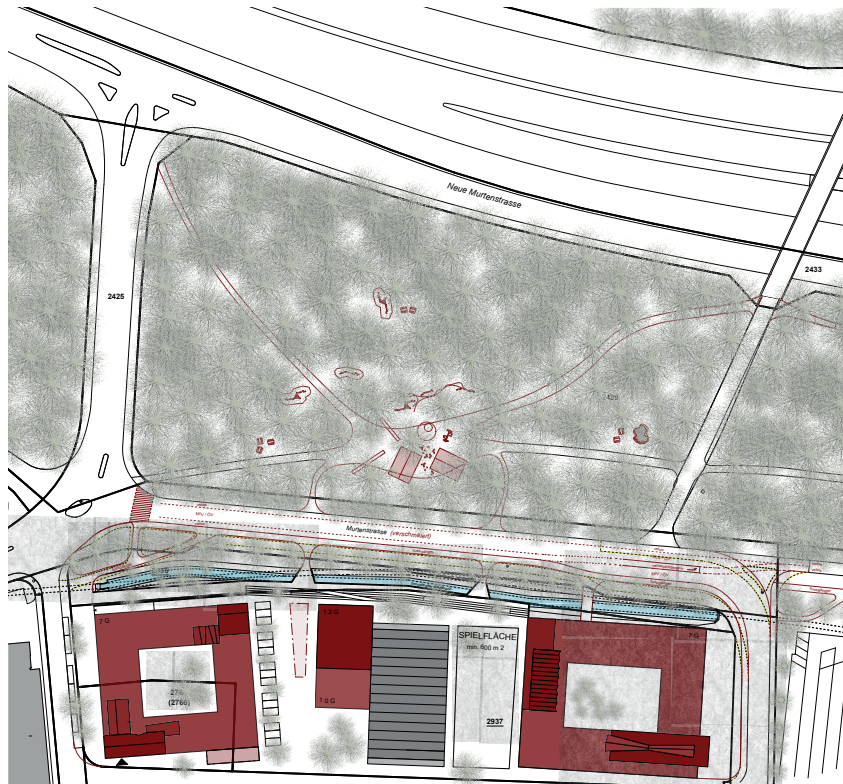


Legende

	Asphalt		Dachbelag
	Pflasterung		Möglichkeitsraum
	Kies		Bäume neu
	Grünfläche		Bäume Bestand
	Dachfläche		
	Dachbegrünung		

Im Rahmen der übergeordneten Planung zur Offenlegung des Stadtbaeches entsteht im nördlichen Teil des Areals ein parkartiger multifunktionaler Grünraum mit unterschiedlichen Nutzungsansprüchen. Er dient in erster Linie als attraktiver Aufenthalts- und Erholungsraum für die Bevölkerung und als grüne Verbindungsachse zwischen dem Weyermannshaus-Bad und dem Quartier Untermattweg.

Die Ausdolung des Stadtbaeches bietet aber auch die Möglichkeit einer Renaturierung und ökologischen Aufwertung der Grünfläche. Der neue Stadtbach wird somit mit seinen naturnah bepflanzten Uferböschungen, Kleinstrukturen und Trockensteinmauern zu einem wertvollen Lebensraum für zahlreiche Pflanzen und Tiere.



Übergeordnetes Konzept, Wald

Der Wald ist für die Stadt und die Landschaft, für die Pflanzenwelt und die Tiere, den Boden, das Wasser und die Luft sowie für den Menschen von grosser Bedeutung. Für die breite Bevölkerung ist er Faszinosum und gleichsam Erholungsraum. Erholungsraum im Sinne von Ruhe, aber auch für Spiel und Sport. Dank seiner Nähe ist der Bremgartenwald ein idealer und erweiterter Erholungsraum für das neue Quartier Weyermannshaus West. Ergänzungen des Wegnetzes und Plätze bieten Möglichkeiten für Naturlehrpfade und abwechslungsreiche Trainingserlebnisse im Freien beim Laufen, Nordic Walking, Vitaparcours etc. Aber auch Orte des Spiels und eine Begegnungszone mit Unterstand und Feuerstelle können Teil des Erholungsangebotes sein.

09 Quellen

Bilderliste

- Abbildungen aus Masterplan zur Arealentwicklung Weyermannshaus West (Seiten 11-14, 16-21, Titelbild und Anhang), rolf Mühlethaler architekt bsa / sia, Altenbergstrasse 42a, 3013 Bern, W + S Landschaftsarchitekten AG, Untere Steingrubenstrasse 19, 4500 Solothurn, Transitec Beratende Ingenieure, Aarberggasse 30, 3011 Bern
- Historische Karten, Kanton Bern
- Orthofoto 2016, Vermessungsamt Bern

Stadt Bern

Stadtplanungsamt
Zieglerstrasse 62
Postfach 3001 Bern

Telefon 031 321 70 10
stadtplanungsamt@bern.ch
www.bern.ch/stadtplanung

Schutzgebühr 25 Fr.