



Stadt Bern
Präsidialdirektion

Stadtplanungsamt

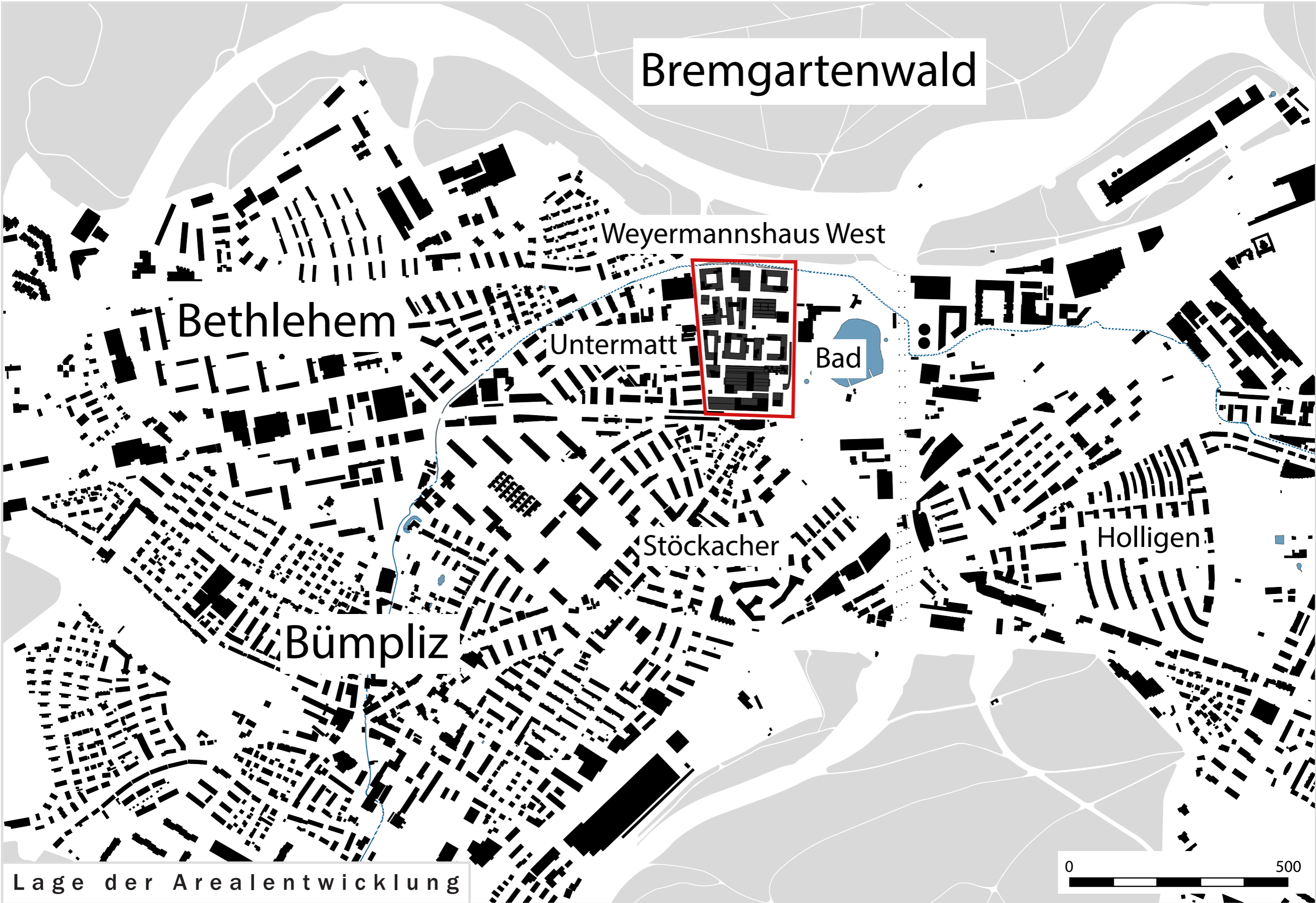


Mitwirkung

Arealentwicklung Weyermannshaus West

Stadtplanungsamt Bern, Juni 2019

Bremgartenwald



Weyermannshaus West

Bethlehem

Untermatt

Bad

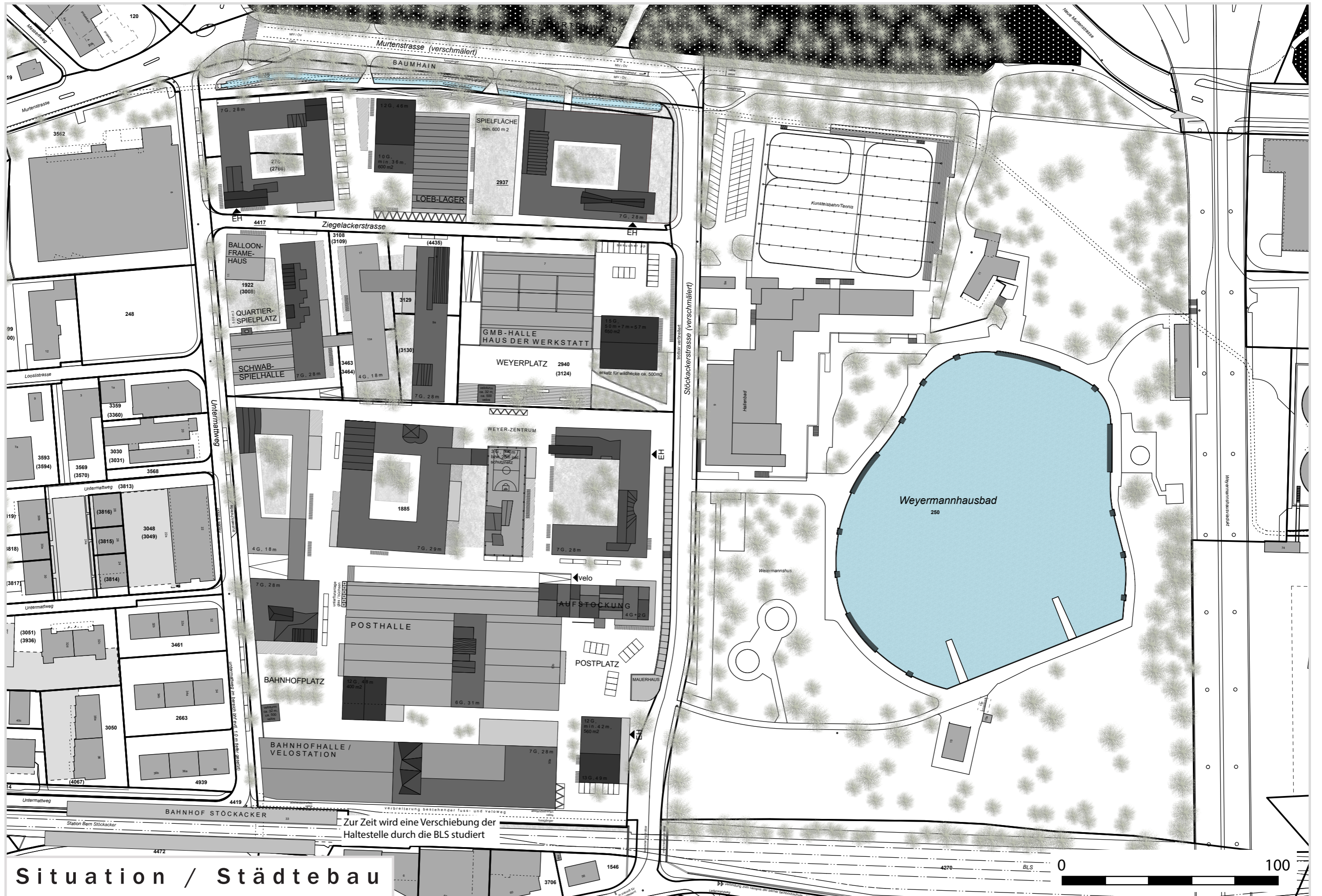
Stöckacher

Holligen

Bümpliz

Lage der Arealentwicklung

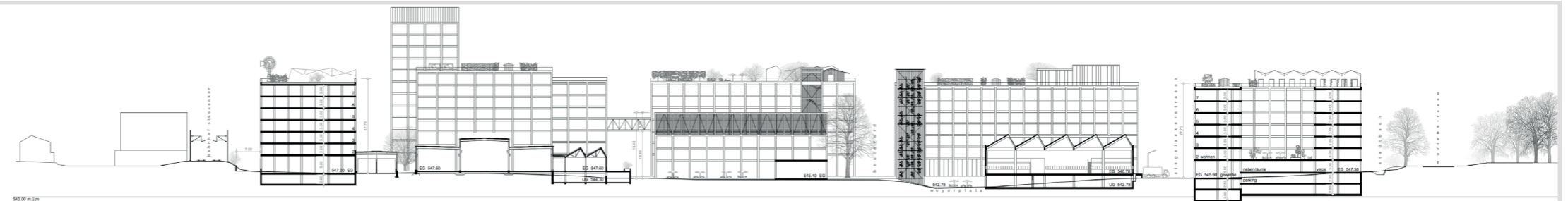
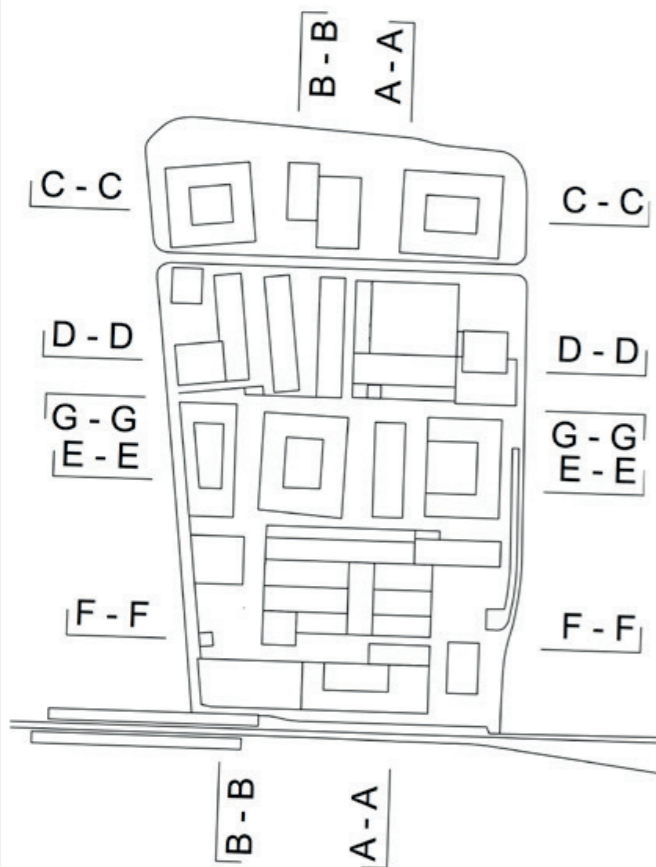




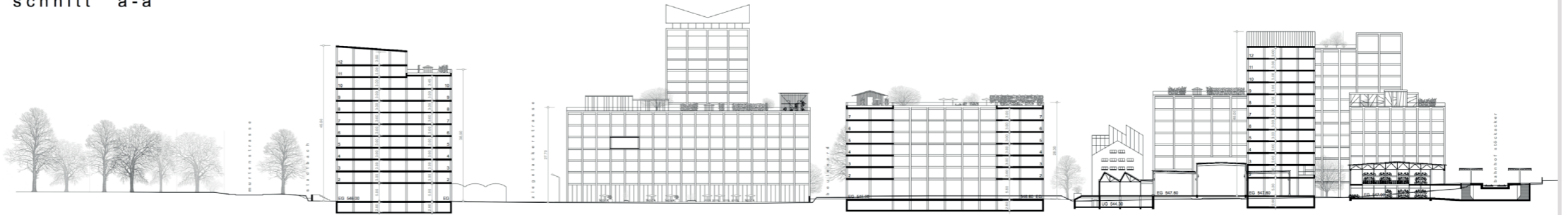
Zur Zeit wird eine Verschiebung der Haltestelle durch die BLS studiert

Situation / Städtebau

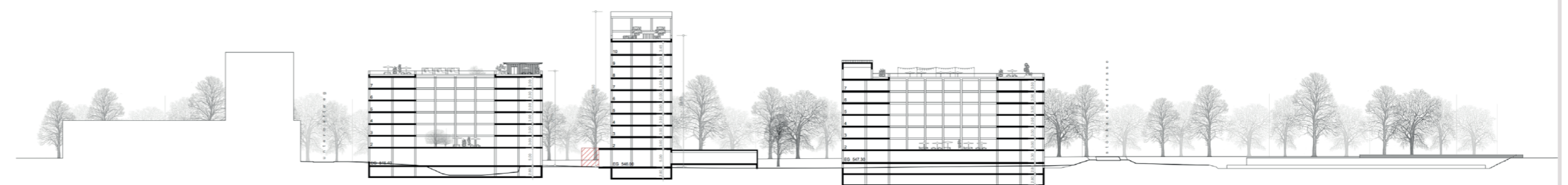




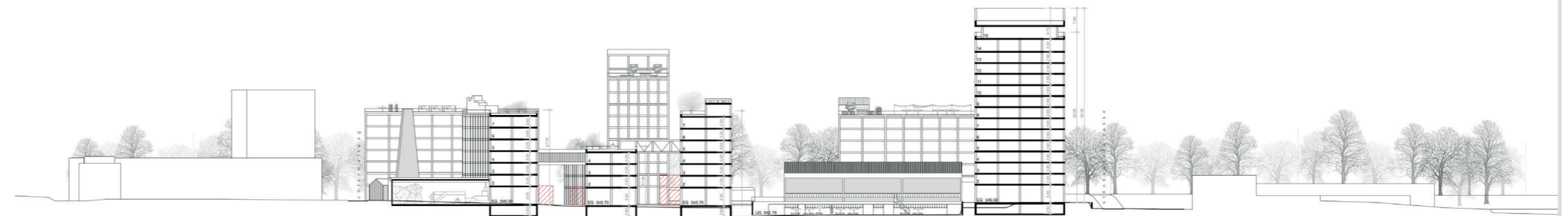
schnitt a-a



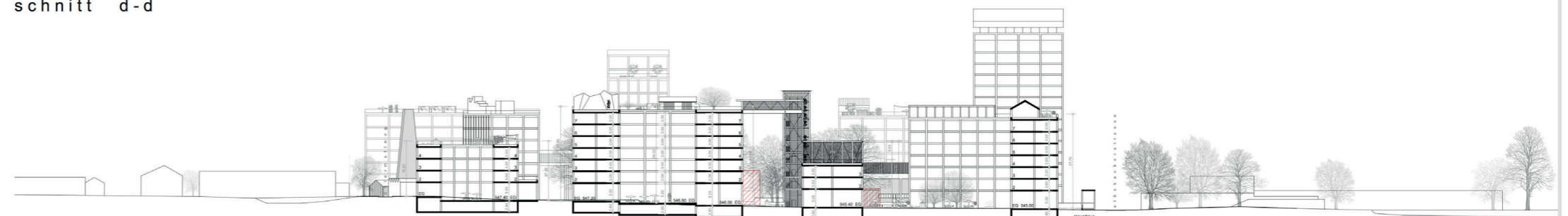
schnitt b-b



schnitt c-c



schnitt d-d

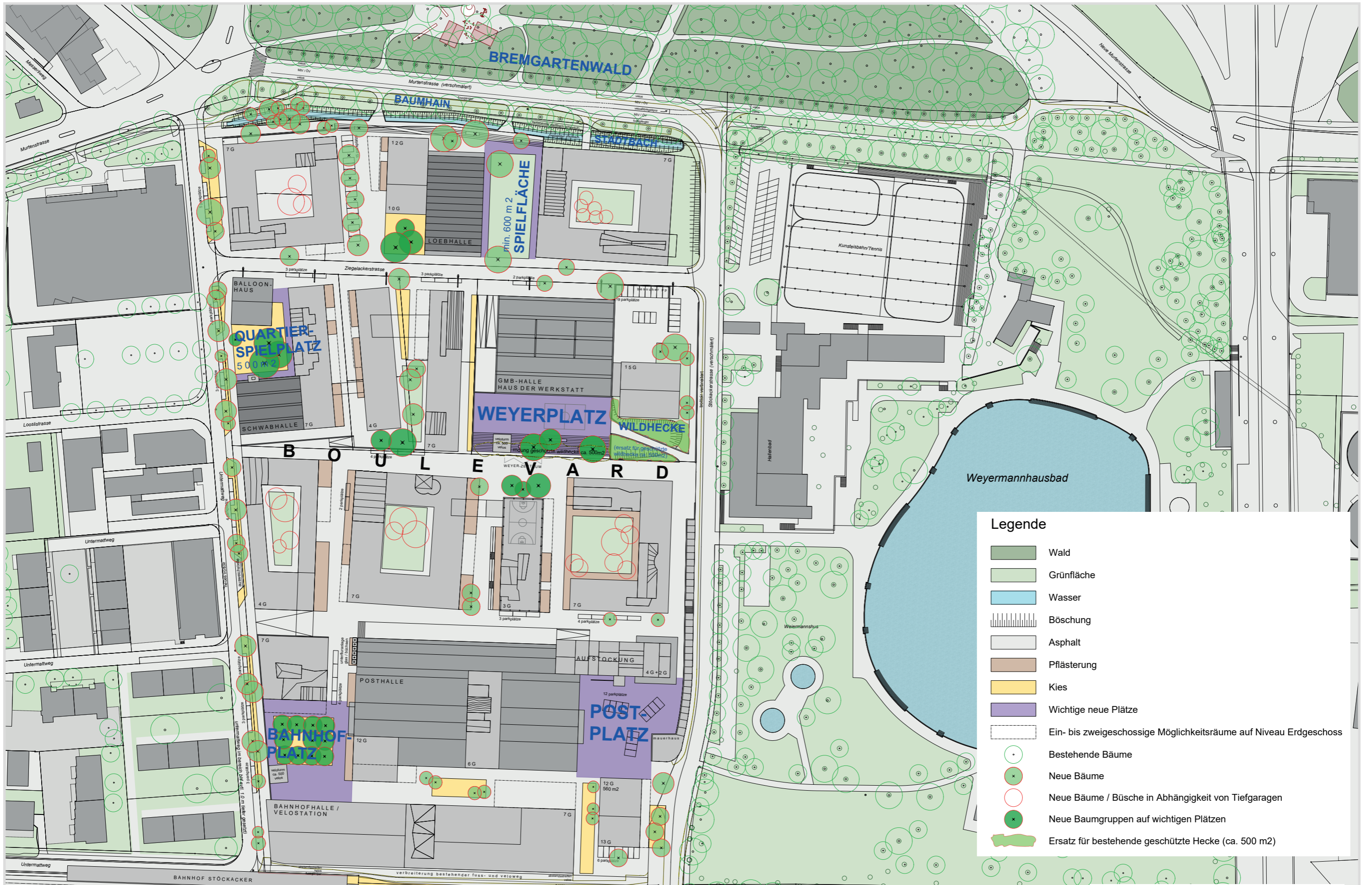


schnitt e-e



schnitt f-f

Schnitte



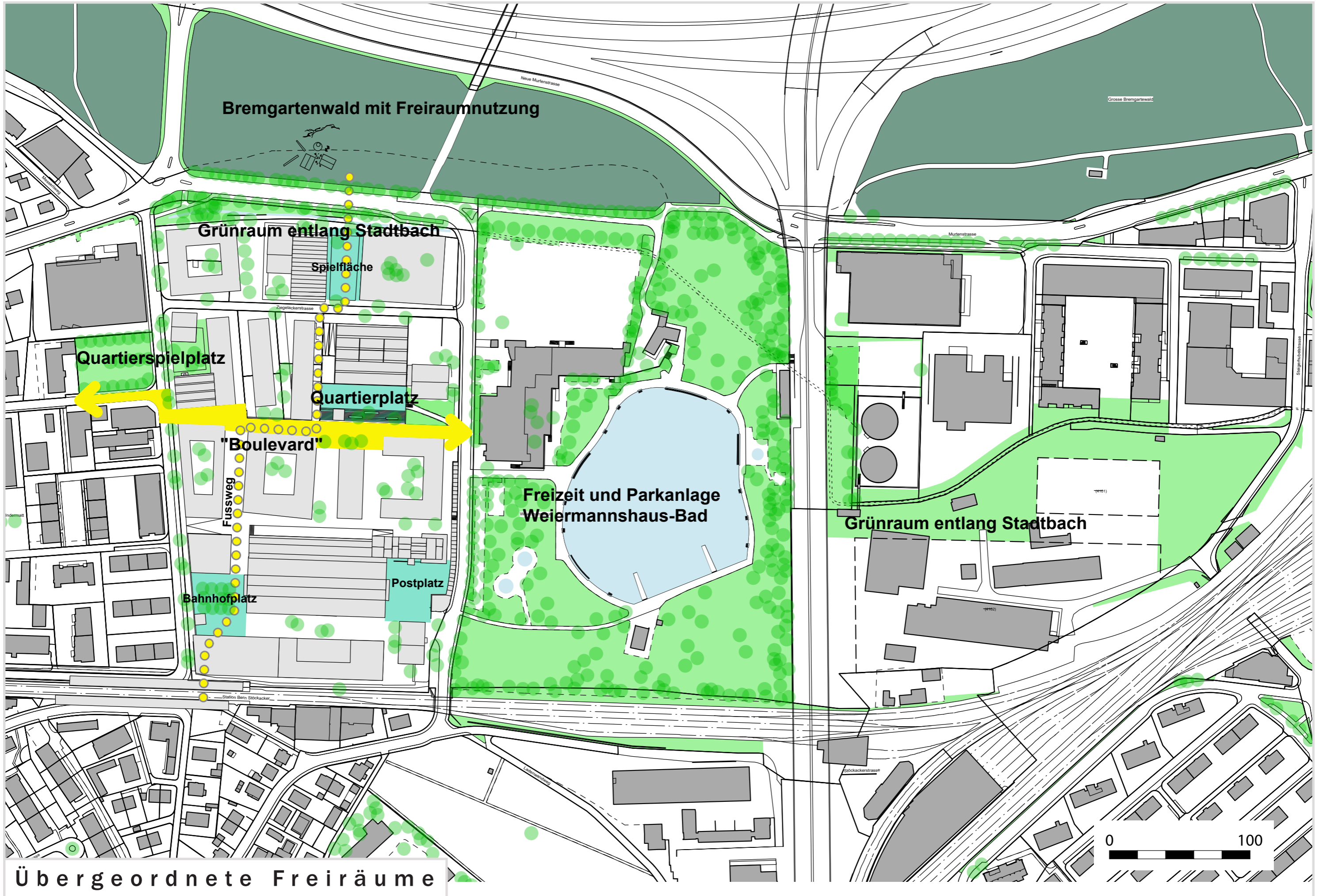
Umgebung

Die Planungsvorlage Weyermannshaus West berücksichtigt den bestehenden Standort der S-Bahnhaltestelle Stöckacker. Die BLS untersuchen zurzeit eine Verschiebung der S-Bahnhaltestelle nach Osten in Richtung des Autobahnviadukts. Sofern die entsprechenden Entscheide zur Verschiebung gefällt werden, wird die Planungsvorlage entsprechend angepasst.

Legende

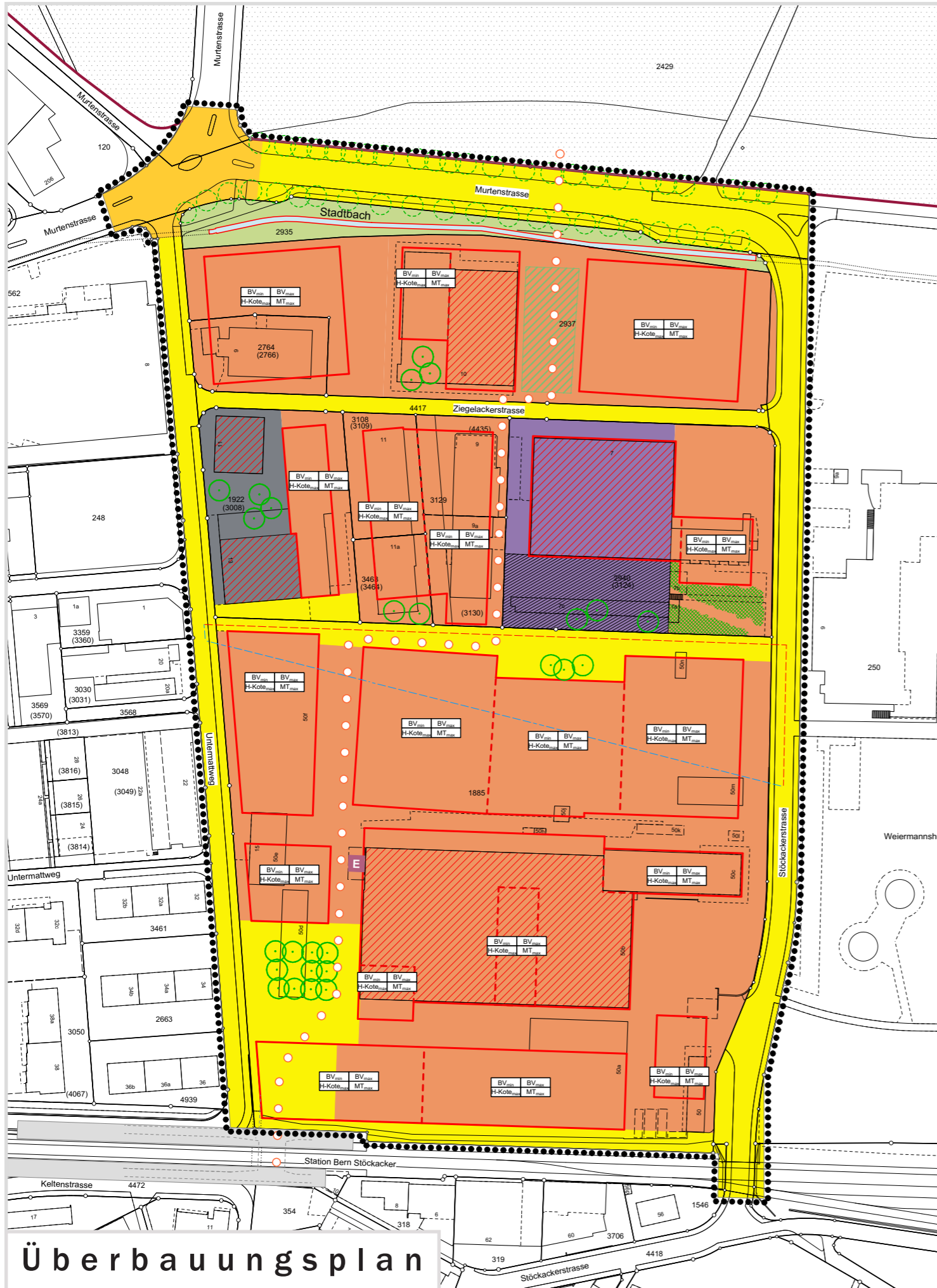
- Wald
- Grünfläche
- Wasser
- Böschung
- Asphalt
- Pflasterung
- Kies
- Wichtige neue Plätze
- Ein- bis zweigeschossige Möglichkeitsräume auf Niveau Erdgeschoss
- Bestehende Bäume
- Neue Bäume
- Neue Bäume / Büsche in Abhängigkeit von Tiefgaragen
- Neue Baumgruppen auf wichtigen Plätzen
- Ersatz für bestehende geschützte Hecke (ca. 500 m²)





Übergeordnete Freiräume





Überbauungsplan






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

 Minimales Bauvolumen m³ (BV_{min}) / Maximales Bauvolumen m³ (BV_{max}) über massgebend 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 Quartiersspielplatz 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 Geschosszahl, massgebendes Terrain

¹ Die Geschosszahl 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 Neupflanzungen 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 Feuerwehruzufahrten, 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, aneignbare 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 angrenzenden 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 Unterhaltmassnahmen 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 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 preisgünstigem 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.