



Überbauungsordnung Stöckackerstrasse 33 - Ladenwandweg

Überbauungsvorschriften

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften
- Aufhebung des Nutzungszonenplans vom 08.06.1975 , Stand Januar 2020
- Aufhebung des Bauklassenplans vom 06.12.1987, Stand Januar 2020
- Änderung des Lärmempfindlichkeitsstufenplans vom 30.11.1995, Stand Januar 2020
- Aufhebung des Baulinienplans Baulinienabänderung Ladenwandgut vom 24.02.1961



Datum 10.06.2020

Stadtplaner Mark Werren



Genehmigungsvermerke

Mitwirkung: -
Mitwirkungsbericht: -
Vorprüfungsbericht: -
Öffentliche Auflage: -
Publikation im Anzeiger Region Bern: -

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

Gemeinderatsbeschluss Nr.: -
Stadtratsbeschluss Nr.: -
Beschlossen durch die Stimmberechtigten: -
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

Überbauungsvorschriften

1. Abschnitt: Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Wirkungsbereich, Verhältnis zur baurechtlichen Grundordnung

¹ Die Überbauungsordnung gilt für den im Überbauungsplan eingetragenen Wirkungsbereich.

² Der Nutzungszonenplan vom 8. Juni 1975, der Bauklassenplan vom 6. Dezember 1987 und der Baulinienplan Baulinienabänderung Ladenwandgut vom 24. Februar 1961 werden im Wirkungsbereich der vorliegenden Überbauungsordnung aufgehoben. Der Lärmempfindlichkeitsstufenplan vom 10. März 1996 wird im Wirkungsbereich der vorliegenden Überbauungsordnung geändert.

³ Die Überbauungsordnung geht der baurechtlichen Grundordnung der Stadt Bern vor. Enthalten die Überbauungsvorschriften keine Regelung, gelten die Vorschriften der Bauordnung (BO) vom 24. September 2006 (Stand August 2019).

2. Abschnitt: Bauten und Nutzungen

Art. 2 Baubereiche

¹ Die Baubereiche definieren die maximale Ausdehnung der Gebäudesockel und gehen den allgemeinen Abstandsvorschriften vor.

² Die Hochhausbereiche weisen innerhalb der Baubereiche A, B und C die Gebäudesockel überlagernden Baubereiche für Hochhäuser aus.

³ Ausserhalb der Baubereiche sind Kleinbauten wie beispielsweise Fahrradunterstände und Gartenhäuschen sowie Entsorgungsanlagen zulässig. Vorbehalten bleibt Artikel 11.

⁴ Unterirdische und Unterniveaubauten ausserhalb der Baubereiche sind nur in den im Plan festgelegten Bereichen für unterirdische Bauten zulässig.

Art. 3 Art der Nutzung

¹ In allen Baubereichen sind Nutzungen zulässig, die mit der ES III vereinbar sind.

² In den Räumen der Vollgeschosse, die an den Begegnungsbereich grenzen, sind in allen Baubereichen nur publikums- und dienstleistungsorientierte sowie gewerbliche Nutzungen zulässig.

Art. 4 Mass der Nutzung

¹ In den Baubereichen A, B und C ist gesamthaft eine maximale oberirdische Geschossfläche (GFo) von 60'000 m² zulässig. Im Baubereich D ist eine maximale GFo von 12'000 m² zulässig.

² In den Baubereichen A, B und C ist im Gebäudesockel die im Plan eingetragene minimale oberirdische Geschossfläche GFo einzuhalten.

³ Für die Hochhausbereiche gilt oberhalb des Gebäudesockels die im Anhang festgelegte Proportionsregel.

⁴ In den Baubereichen A, B und C ist insgesamt mindestens 18'000 m² oberirdische Geschossfläche GFo als Wohnnutzung zu erstellen.

Art. 5 Höhen und Geschosse

¹ Für die einzelnen Baubereiche gelten die im Plan eingetragenen minimalen und maximalen höchsten Punkte der Dachkonstruktion sowie das im Plan festgelegte massgebende Terrain.

² Für die Hochhausbereiche in den Baubereichen A, B und C gelten die hierfür im Plan eingetragenen minimalen und maximalen höchsten Punkte der Dachkonstruktion.

³ Zwischen den Hochhäusern A (höchstes Gebäude), B und C (niedrigstes Gebäude) ist ein Höhenunterschied von jeweils mindestens drei Vollgeschossen einzuhalten.

⁴ Die Geschosszahl ist innerhalb der zulässigen Höhen frei.

⁵ Die lichte Höhe der Vollgeschosse, die an den Begegnungsbereich anschliessen, beträgt in allen Baubereichen mindestens 4,5 m.

Art. 6 Bauweise

¹ Innerhalb des Baubereichs A sind mehrere oder ein zusammenhängendes Gebäudevolumen zulässig. Innerhalb der Baubereiche B, C und D sind nur zusammenhängende Gebäudevolumen zulässig.

² Unterhalt, Erneuerung und Ausbau des Nationalstrassenviadukts dürfen nicht beeinträchtigt werden.

3. Abschnitt Gestaltung

Art. 7 Allgemeine Gestaltungsgrundsätze

¹ Für jeden Baubereich muss ein qualitätssicherndes Verfahren nach SIA 142 oder SIA 143 durchgeführt werden. Die Ergebnisse bereits erfolgter Verfahren müssen in Folgeverfahren berücksichtigt werden.

² Die Fassaden der Gebäude müssen sich ins Ortsbild einordnen und dürfen nicht zu Blendwirkungen führen. Bei Glasfassaden sind zur Vorbeugung von Kollisionen Vogelschutzmassnahmen zu realisieren.

³ Die Fassaden der Gebäudesockel sind pro Baubereich insgesamt mindestens zu X % dauerhaft mit einer standortgerechten Fassadenbegrünung auszustatten. Rankhilfen dürfen ausserhalb der Baubereiche angebracht werden.

Art. 8 Dachgestaltung

¹ In den Baubereichen sind nur Flachdächer zulässig.

² Die Dächer in den Baubereichen sind extensiv oder intensiv zu begrünen, soweit sie nicht als Terrassen, für Oblichter oder für technisch bedingte Anlagen genutzt werden. Anlagen zur Energiegewinnung sind mit einer Dachbegrünung zu kombinieren.

³ Die Flachdächer sind mit einem Retentionsvolumen und einer Abflussverzögerung auszustatten. Die Dachgestaltung ist auf die wechselfeuchten Bedingungen anzupassen.

⁴ Technisch bedingte Anlagen sind mit Ausnahme von Kaminen in die Gebäudekubatur zu integrieren. Bei den Hochhäusern können sie auf dem Dach erstellt werden, sofern ihr höchster Punkt unterhalb der Sichtbereichslinie liegt, die durch einen Winkel von 45 Grad ab der Traufkante definiert wird und sie möglichst konzentriert angeordnet werden.

4. Abschnitt: Aussenraum

Art. 9 Aussenraumgestaltung

¹ Für die Gestaltung des Aussenraums muss vor oder zeitgleich mit der Qualitätssicherung der Baubereiche ein qualitätssicherndes Verfahren durchgeführt werden.

² Gleichzeitig mit dem Baugesuch für den erstüberbauten Baubereich ist ein Vorprojekt inklusive Farb-, Materialisierungs- und Pflanzenangaben für die Umgebungsgestaltung im gesamten Wirkungsbereich einzureichen. Diese müssen für die weiteren Bauetappen berücksichtigt werden.

³ Im Wirkungsbereich sind mindestens X mittel- bis grosskronige Bäume zu pflanzen. Darin enthalten sind die notwendigen Ersatzpflanzungen gemäss Artikel 5 des Baumschutzreglements der Stadt Bern vom 7. Juni 1998 (Stand April 2020) sowie die in Artikel 11 festgelegten Bäume.

⁴ Unterirdische Bauten sind mit mindestens 150 cm vegetationsfähigem Substrat zu überdecken. Bei Bäumen über unterirdischen Bauten sind zusätzlich Rigolen vorzusehen.

⁵ Die Aussenräume sind öffentlich zugänglich, sofern nichts Anderes festgelegt ist. Einfriedungen sind nicht zulässig.

Art. 10 Biodiversität

¹ Mindestens 15 % des gesamten Wirkungsbereichs sind als naturnahe Lebensräume auszugestalten und fachgerecht zu pflegen. Für die Bestimmung der Anrechenbarkeit ist der «Schlüssel zur Anrechenbarkeit» im «Handbuch und Ratgeber Biodiversität in der Stadt Bern» massgeblich.

² Im Aussenraum sind standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Invasive Neophyten sind dauerhaft und fachgerecht gemäss den Angaben von Stadtgrün Bern zu entfernen und zu entsorgen. Die Pflanzung invasiver Neophyten ist unzulässig.

³ Im Wirkungsbereich befinden sich schützenswerte Lebensräume, namentlich Hecken (650 m²), eine artenreiche Wiese (250 m²) und Ruderalflächen (1'200 m²). Lässt sich eine Beeinträchtigung dieser Lebensräume unter Abwägung aller Interessen nicht vermeiden, so hat der Verursacher für besondere Massnahmen zu deren bestmöglichem Schutz, für Wiederherstellung oder für angemessenen Ersatz zu sorgen. Der Quartierfreiraum und die Dachflächen innerhalb der Baubereiche sind als Ersatzstandorte nicht zulässig. Vorbehalten bleibt Artikel 11.

Art. 11 Aussenraumtypologien

Für die Typologie der Aussenräume gelten folgende Bestimmungen:

Planzeichen		Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung
Begegnungsbereich als Detaillierschliessung	1	<p>Ankunftsplatz</p> <ul style="list-style-type: none"> – Ankunftsplatz und Orientierungsort mit Aufenthaltsbereichen – Verteilung von Fuss- und Fahrradströmen in alle Richtungen – Direkte Nord-Süd-Verbindung Europaplatz - Weyermannshaus Ost als Basiserschliessung für Fuss- und Fahrradverkehr (baulich getrennt) in total mindestens 6,5 m Breite – Direkte Nord-Süd-Verbindung Ladenwandweg als Basiserschliessung für Fuss- und Fahrradverkehr (baulich getrennt) in total mindestens 6,5 m Breite – Öffentliche Fahrradabstellplätze 	<ul style="list-style-type: none"> – Grosszügige, offene Fläche – Bepflanzung mit mindestens X mittel- bis grosskronigen Bäumen – Möblierung für den Aufenthalt – Flächenversiegelung darf eine Fläche von X m² nicht überschreiten
	2	<p>Werkgassen</p> <ul style="list-style-type: none"> – Ost-West-Durchquerung des Areals für den Fuss- und Fahrradverkehr mit Anschluss an den Ladenwandweg – Kleinanlieferung der Baubereiche und Kleinlogistik – Werk- und Arbeitsflächen für angrenzende Baubereiche – Aufenthaltsbereiche 	<ul style="list-style-type: none"> – Bepflanzung mit mindestens X mittel- bis grosskronigen Bäumen pro Werkgasse – Möblierung für den Aufenthalt – Private Fahrradabstellplätze für angrenzende Baubereiche – Flächenversiegelung darf eine Fläche von X m² nicht überschreiten

	3	Piazza <ul style="list-style-type: none"> – Kleinanlieferung der Baubereiche und Kleinlogistik – Zentraler Treffpunkt und Aufenthaltsbereich 	<ul style="list-style-type: none"> – Bepflanzung mit mindestens X mittel- bis grosskronigen Bäumen – Flächenversiegelung darf eine Fläche von X m² nicht überschreiten
	4	Brückenraum Süd <ul style="list-style-type: none"> – Kleinanlieferung der Baubereiche und Kleinlogistik – Direkte Nord-Süd-Verbindung Europaplatz - Weyermannshaus Ost als Basiserschliessung für Fuss- und Fahrradverkehr (baulich getrennt) in total mindestens 6,5 m Breite – Aufenthaltsbereiche – Mobile, nicht-brennbare Bauten in offener Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von 13 m und einer maximalen Fassadenhöhe von 6 m unterhalb des Viadukts – Maximal 800 m² GFo zulässig – Öffentliche Fahrradabstellplätze – Bepflanzung durch publikumsorientierte Nutzungen (z. B. Esstische, Kioske sowie Kleingewerbe wie z. B. Fahrradwerkstätten und Ateliers) 	<ul style="list-style-type: none"> – Gestalterische Abgrenzung der Fuss- und Radwegverbindung – Ausgestaltung der Bauten als Container und Leichtbauten – Flächenversiegelung darf eine Fläche von X m² nicht überschreiten
	5	Brückenraum Nord <ul style="list-style-type: none"> – Erschliessung des Baubereichs D für den motorisierten Verkehr – Ankunfts- und Orientierungsort – Verteilung von Fuss- und Fahrradströmen in alle Richtungen – Kleinanlieferung der Baubereiche und Kleinlogistik – Direkte Nord-Süd-Verbindung Europaplatz - Weyermannshaus Ost als Basiserschliessung für Fuss- und Fahrradverkehr (baulich getrennt) in total mindestens 6,5 m Breite – Öffentliche Fahrradabstellplätze 	<ul style="list-style-type: none"> – Grosszügige, offene Fläche – Gestalterische Abgrenzung der Fuss- und Radwegverbindung – Flächenversiegelung darf eine Fläche von X m² nicht überschreiten
Quartierfreiraum	I	Familiengärten <ul style="list-style-type: none"> – Erholungsbereich mit überwiegend privater Gartennutzung -und Kleinbauten (gemäss Art. 35 BO, Stand August 2019) – Ost-West-Verbindung Ladenwandweg - Anschlussbereich Werkgasse als Detailerschliessung für Fuss- und Fahrradverkehr in mindestens 4 m Breite – Ost-West-Verbindung Ladenwandweg - Anschlussbereich Richtung Bethlehemstrasse / Stöckacker Süd als Detailerschliessung für Fuss- und Fahrradverkehr in mindestens 4 m Breite – Fuss- und Radwegverbindungen als Detailerschliessung der Volksschule Stöckacker sowie Fussverbindungen entlang der westlichen Bereichsgrenze und zur Erschliessung der Gärten sind zulässig 	<ul style="list-style-type: none"> – Privater Charakter mit Ausnahme der Erschliessung (öffentlich) – Stark durchgrünte Anlage mit Baum-, Strauch- und Krautschicht

II	Grünanlage <ul style="list-style-type: none"> – Spiel- und Erholungsbereich sowie ergänzend Gartennutzung – Falls erforderlich zusammenhängende grössere Spielfläche von mindestens 600 m² Grösse (gemäss Art. 15 BauG) – Kinderspielplätze – Aufenthaltsbereiche – Ersatzfläche für eine bestehende Wiese (gemäss Art. 10 Abs. 3) – Direkte Nord-Süd-Verbindung Ladenwandweg als Basiserschliessung für Fuss- und Fahrradverkehr (baulich getrennt) in total mindestens 6,5 m Breite – Optionale Bushaltestelle inklusive Wendemöglichkeit mit einer Fahrbahnbreite von mindestens 3 m 	<ul style="list-style-type: none"> – Stark durchgrünte Anlage mit Bepflanzung durch Bäume und Sträucher – Ausstattung mit partizipativ-veränderbaren, kreativen Spielmöglichkeiten und Mehrfachnutzung der Elemente – Möblierung für den Aufenthalt – Gestalterische Abgrenzung des Ladenwandwegs – Hartfläche soweit möglich sickerfähig
Schützenswerte Lebensräume	<ul style="list-style-type: none"> – Förderung der Biodiversität – Ersatzfläche für bestehende Hecken und Ruderalflächen (gemäss Art. 10 Abs 3) 	<ul style="list-style-type: none"> – Naturnahe Lebensräume

5. Abschnitt: Erschliessung und Umwelt

Art. 12 Erschliessungsanlagen für den Verkehr

¹ Es sind die im Plan und in Artikel 11 festgelegten Erschliessungsanlagen zu erstellen und mit den im Plan festgelegten, an die jeweilige Erschliessungsanlage angrenzenden Anschlussbereichen für Fuss- und Radwegverbindungen zu verbinden.

² Die Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen sind in den im Plan bezeichneten Bereich für unterirdische Bauten (Baubereiche A, B und C) und über die Hauszufahrt (Baubereich D) zu erstellen.

³ Die unterirdische Anlieferung erfolgt für alle Baubereiche in den jeweiligen im Plan bezeichneten Bereichen für unterirdische Bauten.

⁴ Im Abschnitt für Radwegverbindungen ist eine mindestens 4 m breite Ost-West-Radwegverbindung im Mischverkehr sicherzustellen und mit der Fuss- und Radwegverbindung als Basiserschliessung und / oder der Stöckackerstrasse zu verbinden.

Art. 13 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

¹ Im ganzen Wirkungsbereich dürfen maximal 2'200 Fahrten verursacht werden. Ergänzend gilt das Mobilitätskonzept.

² Die unterirdischen Abstellplätze sind nur innerhalb des im Plan bezeichneten Bereichs für unterirdische Bauten der Baubereiche A, B und C zulässig. Der im Plan bezeichnete Bereich für unterirdische Bauten beim Baubereich D ist den maximal 16 zulässigen Abstellplätzen für bahnbetriebsnotwendige Fahrzeuge vorbehalten.

³ Ausserhalb der Baubereiche dürfen nur in dem im Plan bezeichneten Bereich oberirdische Abstellplätze erstellt werden.

⁴ Mit baulichen Massnahmen ist sicherzustellen, dass die Parkplätze, die für allfällige spätere Bauetappen erstellt werden, erst nach Realisierung der zugehörigen Bauetappe als Parkplatz genutzt werden können.

⁵ Die Parkplätze sind zu bewirtschaften. Ausgenommen sind betriebsnotwendige Fahrzeuge und Abstellplätze für Wohnungen. Mindestens die Hälfte der Parkplätze muss mit Ladestationen für E-Fahrzeuge ausgerüstet werden bzw. für maximal die Hälfte der Parkplätze muss eine Nachrüstung der Ladeinfrastruktur möglich sein.

Art. 14 Abstellplätze für Fahrräder

¹ Im Wirkungsbereich sind insgesamt mindestens 600 öffentliche Abstellplätze für Fahrräder zu erstellen.

² Pro Zimmer zu Wohnzwecken ist ein privater Fahrradabstellplatz innerhalb der Gebäude oder in der Nähe der Hauseingänge zu erstellen.

³ Für die Anzahl Fahrradabstellplätze zur Nichtwohnnutzung gilt die VSS Norm SN 640 065.

⁴ Mindestens 30 % der privaten Fahrradabstellplätze müssen ebenerdig zugänglich und angeordnet sein. 50 % der privaten ebenerdigen Fahrradabstellplätze müssen überdeckt sein. Die Abstellplätze müssen Platz für Anhänger und Spezialfahrzeuge bieten und fahrend erreichbar sein.

Art. 15 Versickerung

¹ Die Flächenversiegelung ist auf das funktional und betrieblich notwendige Minimum zu beschränken.

² Das im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung anfallende Regenwasser muss innerhalb des Wirkungsbereich gespeichert, verdunstet oder versickert werden. Bei Versickerungsanlagen mit Bodenpassage (Typ a) ist ein Notüberlauf in die Regenabwasserkanalisation erlaubt. Bei bindigen Bodenverhältnissen sind entsprechende Retentions-, Verdunstungs- und Versickerungsanlagen auf allen Ebenen vorzusehen (Kaskadenprinzip).

Art. 16 Ver- und Entsorgung

Für die Entsorgung von Kehricht, Papier und Karton aus Haushalten und Kleinbetrieben sind Unterflursammelstellen vorzusehen. Grosse Gewerbebetriebe müssen eigene Container für die Kehricht- und Papierentsorgung verwenden. Für die Grünabfuhr sind ebenfalls Container zu verwenden. Die Standorte der Unterflursammelstellen und der Gewerbe- und Grüncontainer müssen an dafür geeigneten Stellen liegen und für die Kehrichtabfuhr gut erreichbar sein. Sie sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

Art. 17 Energie

¹ Die Wärmeversorgung für Raumheizung und Warmwasser hat für Neubauten sowie bei bestehenden Bauten im Falle von Umbauten / Umnutzungen, welche deren Energienutzung beeinflussen, mittels Anschluss an das Fernwärmenetz zu erfolgen. Die Anschlusspflicht gilt ab Fertigstellung der Hauptleitung der Fernwärmeversorgung.

² Alle Neubauten müssen energetisch mindestens die Vorgaben des SIA-Effizienzpfad Energie (SIA 2040) oder eines vergleichbaren Standards erfüllen.

Art. 18 Empfindlichkeitsstufen, Lärmschutzmassnahmen

Im Wirkungsbereich gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III. Davon ausgenommen sind die Parzellen Nr. 4899 und 4618, in welchen die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II gilt.

6. Abschnitt: Weitere Bestimmungen

Art. 19 Preisgünstiger Wohnraum

¹ Ein Drittel der oberirdischen Geschossfläche G_{Fo} für Wohnen ist als preisgünstiger Wohnraum zu erstellen und zu erhalten sowie dauerhaft in Kostenmiete zu vermieten. Wird die Überbauung in Etappen ausgeführt, ist der erforderliche Anteil an preisgünstigem Wohnraum pro Etappe nachzuweisen.

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 Kostenlimiten gemäss dem Berechnungsmodell X vom Datum.

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 pro Parzelle nach dem Berechnungsmodell X vom Datum 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 Mietzinssumme nach Mietzinsmodellen gestalten, die im gemeinnützigen Wohnungsbau gängig sind, wenn sie mit dem Bericht einer anerkannten und unabhängigen Revisionsstelle die Einhaltung der Gemeinnützigkeit und Kostenmiete vorweisen.

7. Abschnitt: Übergangs- und Schlussbestimmungen

Art. 20 Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation ihrer Genehmigung in Kraft.

Anhang

- Proportionsregel Hochhäuser von Nissen Wentzlaff Architekten vom 10. Juni 2020

Hinweise

- Zwischen den Grundeigentümerinnen und der Stadt Bern ist am ein Infrastrukturvertrag abgeschlossen worden.
- Der Gemeinderat hat das Mobilitätskonzept «ewb/BLS-Areal» mit Gemeinderatsbeschluss vom genehmigt.