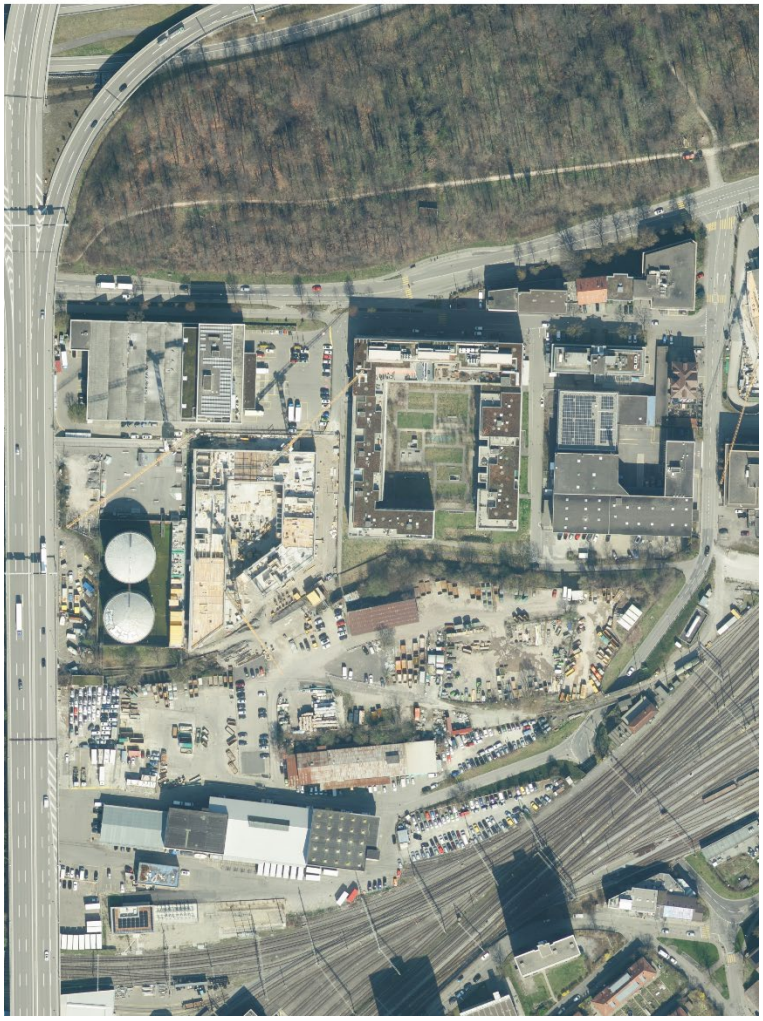
Stadt Bern
Präsidialdirektion

Stadtplanungsamt



Neue Überbauungsordnung Weyermannshaus-Ost III

Zonenplan Weyermannshaus-Ost (geringfügige Änderung)

Aufhebung bisherige Überbauungsordnung Weyermannshaus-Ost III

Erläuterungs- und Raumplanungsbericht

Stand: 05.02.2021

Inhalt

Erläuterungsbericht 1

1. Zusammenfassung 1
2. Ausgangslage und Planungsvorhaben 2
2.1 Lage des Planungsgebiets 2
2.2 Anlass der Planung – Projekte 3
2.3 Ziel der Planung 9
2.4 Planungsablauf 9
3. Baurechtliche Grundlagen 11
3.1 Gültige Sondernutzungspläne 11
3.2 Richtplan ESP Ausserholligen 11
3.3 Stadtentwicklungskonzept (STEK) 2016 11
4. Städtebauliches Konzept 12
4.1 Städtebauliche Setzung 12
4.2 Aussenraumkonzept 13
4.3 Erschliessungs- und Mobilitätskonzept 14
4.4 Ver- und Entsorgung 16
5. Planungsvorlagen 17
5.1 Zonenplan Weyermannshaus-Ost 17
5.2 Neue ÜO Weyermannshaus-Ost III 19
5.3 Aufhebung ÜO Weyermannshaus-Ost III 23
6. Kennwerte ÜO Weyermannshaus-Ost III 24
7. Verträge und Verfügungen 25

Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV 26

A. Raumordnung 27
B. Umwelt 32
C. Wirtschaft 35
D. Gesamtabwägung 37

Anhang 38

Quellen 40

Abbildungsverzeichnis 40

Kontakt / Impressum 41

Quelle Titelbild: Geodaten Stadt Bern

Erläuterungsbericht

1. Zusammenfassung

Im Gebiet Weyermannshaus-Ost sind zahlreiche Vorhaben zur Siedlungsentwicklung und Aufwertung der öffentlichen Räume geplant. Diese sind Teil des Richtplans für den Premium ESP Ausserholligen:

- Standortkonzentration der Berner Fachhochschule (BFH) auf dem Campus Bern
- Neugestaltung des Aussenraums für den Campus Bern und die Öffnung und naturnahe Gestaltung des Stadtbachs
- Öffentlicher Freiraum unter dem Autobahnviadukt mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und neuer Unterführung für den Fuss- und Veloverkehr
- Ersatz der Unterführung an der Steigerhubelstrasse durch eine neue Passerelle für den Fuss- und Veloverkehr

Planungsrechtlich sind heute der Zonenplan Weyermannshaus-Ost vom 10. April 2007 sowie die Überbauungsordnung (ÜO) Weyermannshaus-Ost III vom 15. März 2001 und deren Änderung vom 6. September 2007 massgebend. Die Anpassung der bestehenden Planungsinstrumente ist eine Voraussetzung, um die Standortkonzentration der BFH mit dem vorliegenden Projekt sowie die öffentlichen Infrastrukturen realisieren zu können. Die revidierten Planungsinstrumente präzisieren die Anforderungen an die Aussenräume und regeln die Erschliessung. Für den Zonenplan Weyermannshaus-Ost erfolgt eine geringfügige Änderung nach Art. 122 der Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV, BSG 721.1). Es ist dementsprechend keine öffentliche Mitwirkung und keine Vorprüfung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) erforderlich. Die Beschlusskompetenz liegt beim Gemeinderat. Die Überbauungsordnung Weyermannshaus-Ost III wird im ordentlichen Verfahren nach Artikel 58 ff. und 88 ff. des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 (BauG, BSG 721.0) durch eine neue ÜO ersetzt. Für das ganzheitliche Verständnis ist es notwendig, dass der Zonenplan zur ÜO Weyermannshaus-Ost III bei der öffentlichen Mitwirkung und bei der kantonalen Vorprüfung als orientierende Hintergrundinformation beigelegt ist. Über die neue ÜO Weyermannshaus-Ost III müssen der Gemeinderat und später der Stadtrat befinden.

Beim Zonenplan wird so wenig wie möglich angepasst. Der Änderungsperimeter konzentriert sich auf die Baubereiche des Campus sowie die Zone für Private Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse (Freifläche FA*). Die Bauklassen werden aufgehoben. Das Mass der Nutzung regelt neu die ÜO mittels oberirdischen Geschossflächen und maximalen Höhenkoten. Die Art der Nutzung bleibt gleich wie bisher: Dienstleistungszone und Freifläche FA*. In den Vorschriften zur Freifläche FA* ist festgehalten, dass der Stadtbach möglichst offen und naturnah zu gestalten ist. Es erfolgt eine Präzisierung der Vorschriften zur Freifläche FA*, damit klar ist, was dort erlaubt ist und was nicht. Die Lärmempfindlichkeitsstufen im Perimeter sind der ES II und III zugeordnet.

Die ÜO umfasst neben Vorgaben zum Nutzungsmass auf dem Areal des Campus Bern auch Gestaltungsvorschriften. Diese stellen einerseits eine hohe Qualität des Erscheinungsbilds sicher und setzen andererseits die Weichen für eine nachhaltige Entwicklung. So enthält die ÜO Vorgaben, die zu einer Verbesserung des lokalen Stadtklimas führen (z.B. Regelung zu Bäumen, minimale Flächenversiegelung, Retention von Regenwasser). Auch zur Umgebungsgestaltung gibt es Vorgaben, damit diese möglichst naturnah gestaltet ist und eine hohe Biodiversität aufweist. Weiter regelt die ÜO die Verkehrserschliessung. Wichtige Elemente davon sind die neue Fuss- und Veloverbindung, die von der Murtenstrasse bis zum Europaplatz durchgängig sein wird. Ausserdem entsteht auf dem Areal des Campus Bern ein neuer Boulevard für den Fuss- und Veloverkehr. Um einen möglichst umweltgerechten Verkehrsmix zu erreichen, macht die ÜO ausserdem Vorgaben zur maximalen Fahrtenanzahl des motorisierten Individualverkehrs sowie zur Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos.

2. Ausgangslage und Planungsvorhaben

2.1 Lage des Planungsgebiets

Das Gebiet Weyermannshaus-Ost liegt in den Stadtteilen III Mattenhof-Weissenbühl und VI Bümpliz-Bethlehem-Oberbottigen. Es ist Teil des Chantiers Entwicklungsschwerpunkt (ESP) Ausserholligen. Südlich und östlich grenzt das Gebiet an die Bahnlinie Bern – Neuenburg, im Westen an die Sport- und Freizeitanlage Weyermannshaus und im Norden an die Murtenstrasse. Der Perimeter der Überbauungsordnung (ÜO) Weyermannshaus-Ost III umfasst eine Fläche von rund 76 769 m^2. Die Areale gehören verschiedenen Grundeigentümerinnen. Eine entsprechende Übersicht ist im Anhang zu finden.

Der Perimeter des Zonenplans Weyermannshaus-Ost ist grösser. Er umfasst zusätzlich die Sport- und Freizeitanlage Weyermannshaus sowie mehrere Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsareale zwischen der Murtenstrasse und den Bahngleisen. Die geringfügigen Änderungen im Zonenplan betreffen nur die Baubereiche auf dem Areal Campus Bern (Parzelle Gbbl. Bern Nr. 3/3607) sowie die Freifläche FA*.

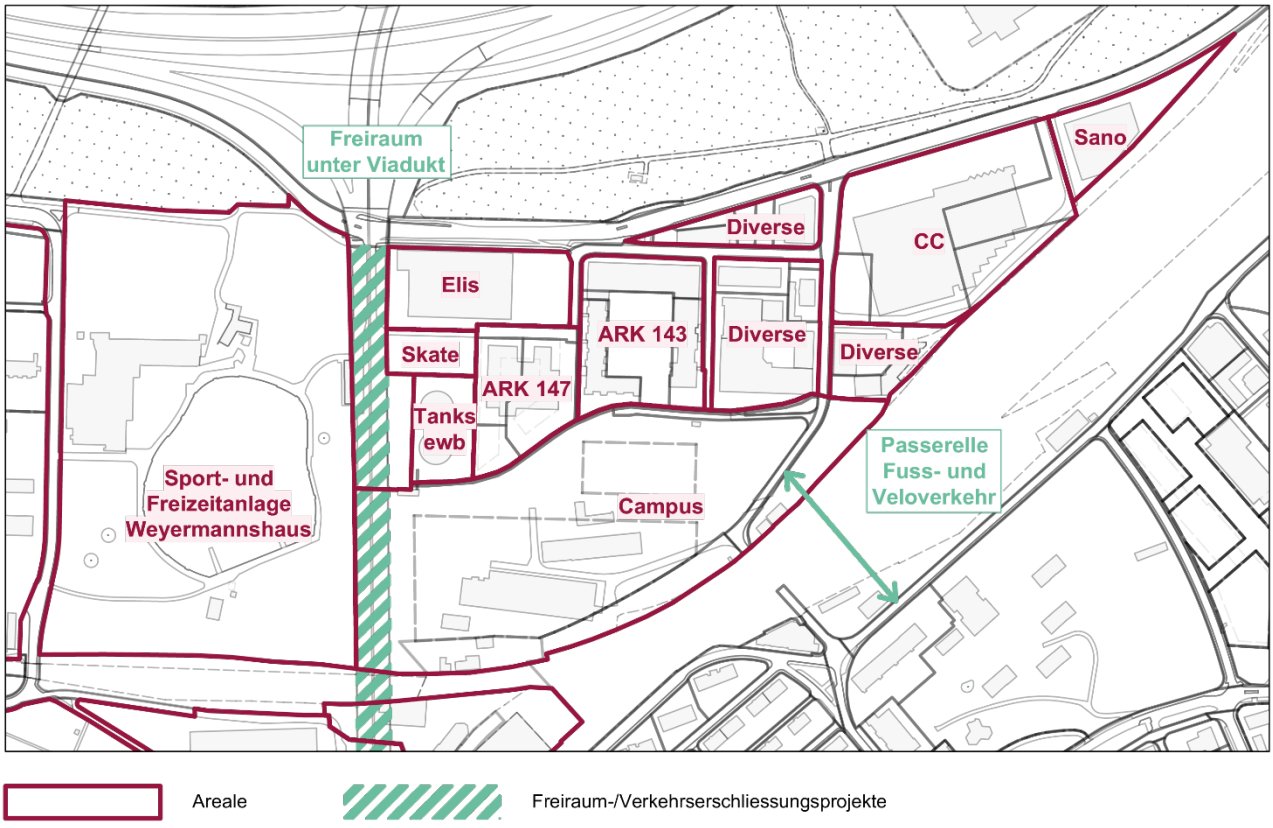


Abbildung 1: Übersichtsplan Areale und Projekte (Stadtplanungsamt Bern 2020)

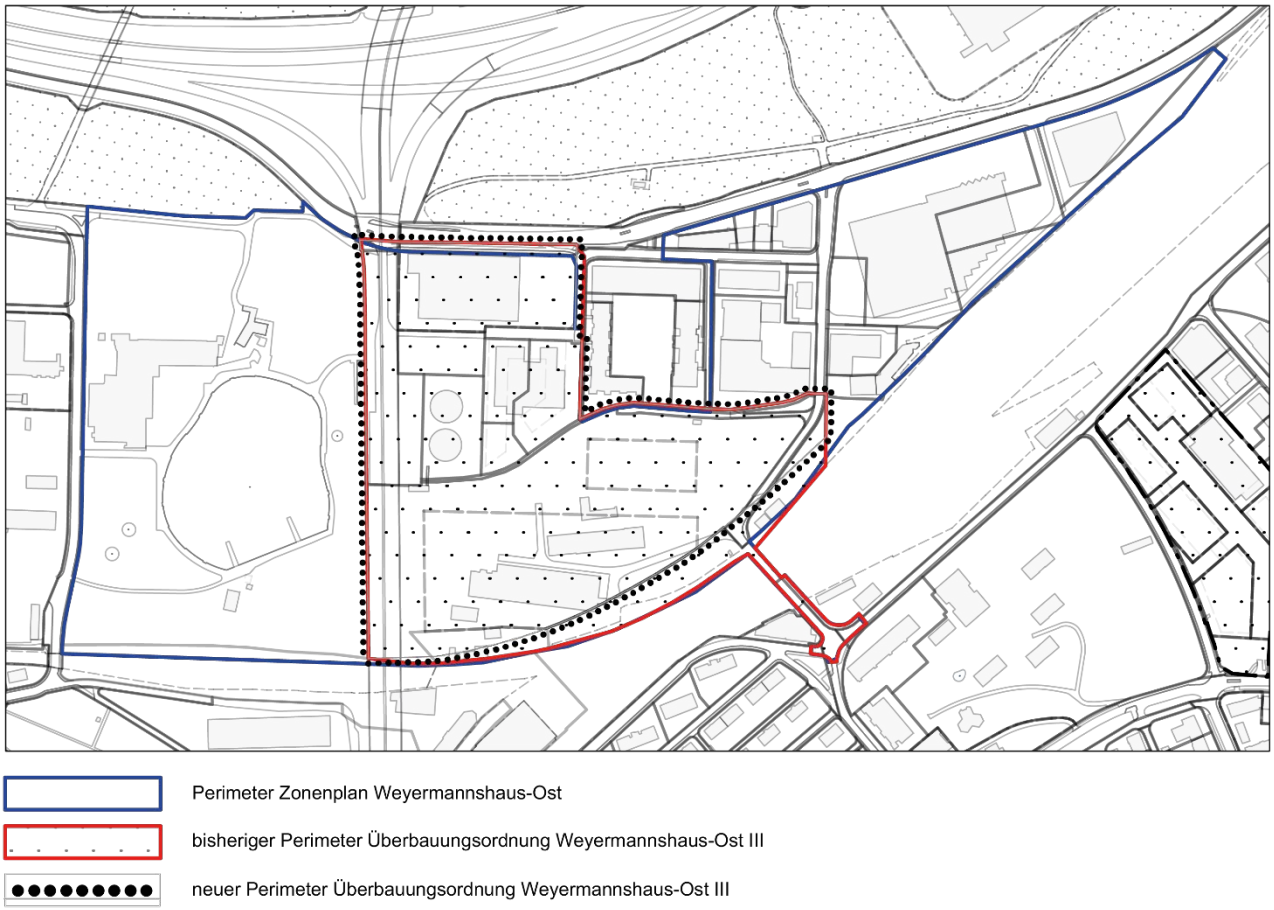


Abbildung 2: Übersichtsplan Perimeter Zonenplan Weyermannshaus-Ost und ÜO Weyermannshaus-Ost III (Stadtplanungsamt Bern 2020)

2.2 Anlass der Planung – Projekte

Der ehemalige Industrie- und Gewerbestandort im Gebiet Weyermannshaus-Ost unterliegt einem städtebaulichen Transformationsprozess. Es sind zentrale Bausteine für die Entwicklung des ESP Ausserholligen geplant:

Der Kanton Bern beabsichtigt, im Gebiet Weyermannshaus-Ost eine Standortkonzentration der Berner Fachhochschule (BFH) vorzunehmen. Der Bedarf umfasst ca. 84 000 m² Geschossfläche. Das Projekt **Campus Bern** der BFH ist für den Kanton ein wichtiges Projekt zur Stärkung der BFH und hat auch für die Stadt Bern eine hohe Bedeutung. Die SBB ist Grundeigentümerin der Parzelle Bern Gbbl-Nr. 3/3607 im Gebiet Weyermannshaus-Ost. Sie hat auf dieser Parzelle dem Kanton Bern für zwei Baufelder ein Baurecht eingeräumt (Gbbl-Nrn. 3/4101 und 3/4102). Innerhalb dieser Baufelder werden die Departemente Wirtschaft, Gesundheit, Soziale Arbeit, die performativen Künste der Hochschule der Künste sowie das Rektorat räumlich konzentriert. Insgesamt sollen in Zukunft über 4 500 Studierende und über 1 300 Mitarbeitende den neuen Campus Bern nutzen. Der Campus Bern soll nach aktuellem Plan im Jahr 2026 in Betrieb gehen (Amt für Grundstücke und Gebäude Kanton Bern 2019). Das kantonale Amt für Grundstücke und Gebäude (AGG) ist verantwortlich für die Planung des Campus. Im Jahr 2018 erfolgte ein Projektwettbewerb nach SIA 142. Sieger ist das Projekt «DREIERLEI» eines interdisziplinären Planerteams unter der Leitung von Wulf Architekten GmbH aus Stuttgart. Vor dem Wettbewerb erfolgten Studien zur Bebaubarkeit des Areals, zur Gestaltung der Zone FA* inklusive der Öffnung des Stadtbachs sowie zu thematischen Fragen wie Mobilität und Erschliessung, Lärm, Erschütterungen und Baugrund.

Abbildung 3: Siegerprojekt DREIERLEI (Wulf Architekten, Projektstand Januar 2019)

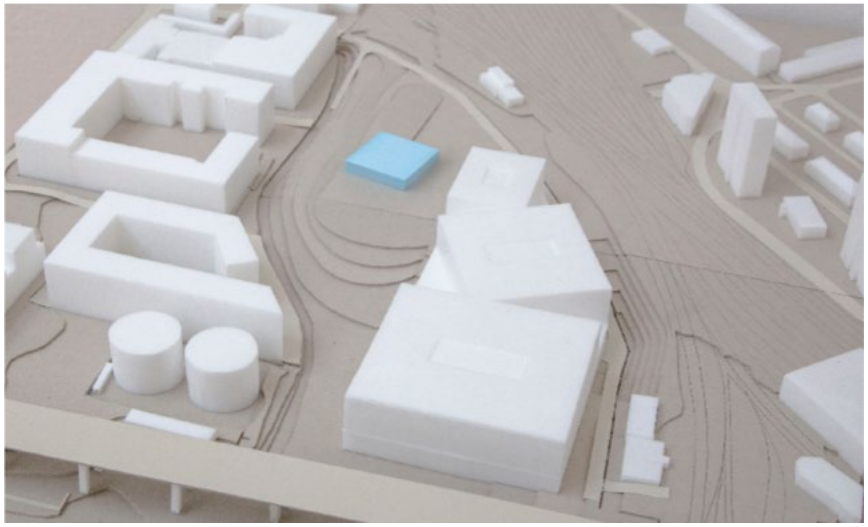


Abbildung 4: weiterbearbeitetes Siegerprojekt DREIERLEI, Modellfoto (Wulf Architekten, Projektstand Januar 2021)

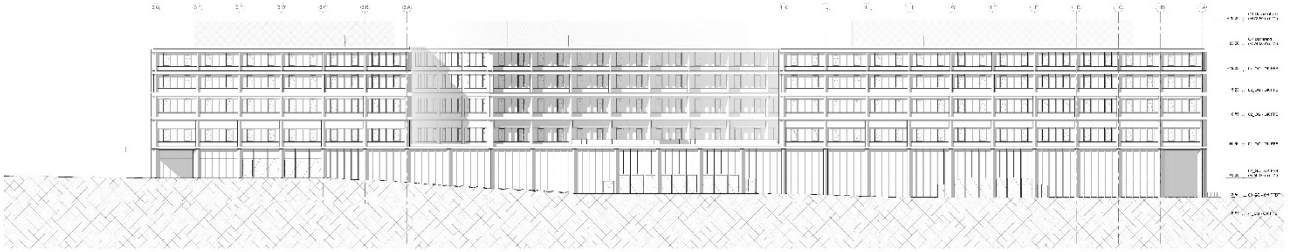


Abbildung 5: weiterbearbeitetes Siegerprojekt DREIERLEI, Ansicht Nord des Hauptgebäudes (Wulf Architekten, Projektstand Januar 2021)

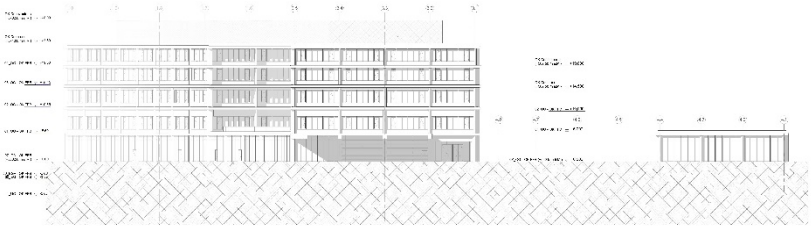


Abbildung 6: weiterbearbeitetes Siegerprojekt DREIERLEI, Ansicht Ost (Wulf Architekten, Projektstand Januar 2021)

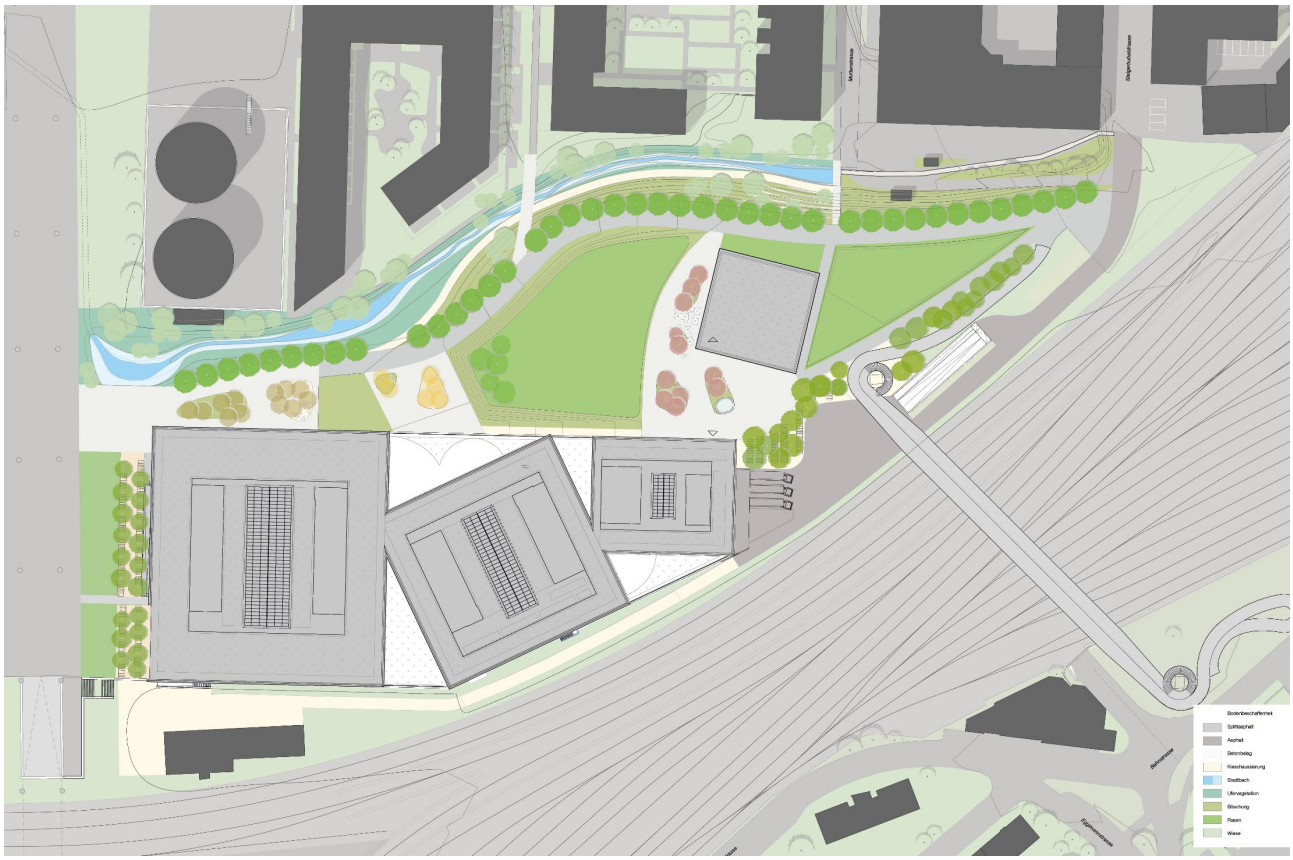


Abbildung 7: weiterbearbeitetes Siegerprojekt DREIERLEI, Erdgeschoss und Situationsplan (Wulf Architekten, Chavez Biedermann, Projektstand Januar 2021)

Das bestehende Autobahnviadukt A12 ist ein prägendes Infrastrukturelement, das den ESP Ausserholligen durchquert. Es ist beabsichtigt, den **Raum unterhalb des Autobahnviadukts** zu einem durchgängigen stadträumlichen Element zu transformieren. In diesem Raum soll eine neue Verbindungsachse für den Fuss- und Veloverkehr entstehen und als öffentlicher Freiraum belebt sein mit Aufenthaltsmöglichkeiten, Freizeit-, Sport- und Kulturangeboten. Im Jahr 2020 hat das Landschaftsbüro Bryum im Auftrag der Stadt Bern eine Vorstudie zur Organisation und Gestaltung des neuen öffentlichen Raums unterhalb des Autobahnviadukts erstellt. Ein Ausschnitt von dieser Vorstudie ist im nachfolgenden Plan ersichtlich (Bryum 2020).

Als zentrales Element dieser neuen Fuss- und Veloachse ist eine neue Unterführung geplant. Diese quert die Bahnlinie Bern – Neuenburg. Sie bindet das Gebiet über das benachbarte Areal der ewb direkt an den Europaplatz an. Aktuell laufen beim Tiefbauamt der Stadt Bern die Projektierungsarbeiten für diese Unterführung. Der Stadtrat hat einen entsprechenden Planungskredit genehmigt.

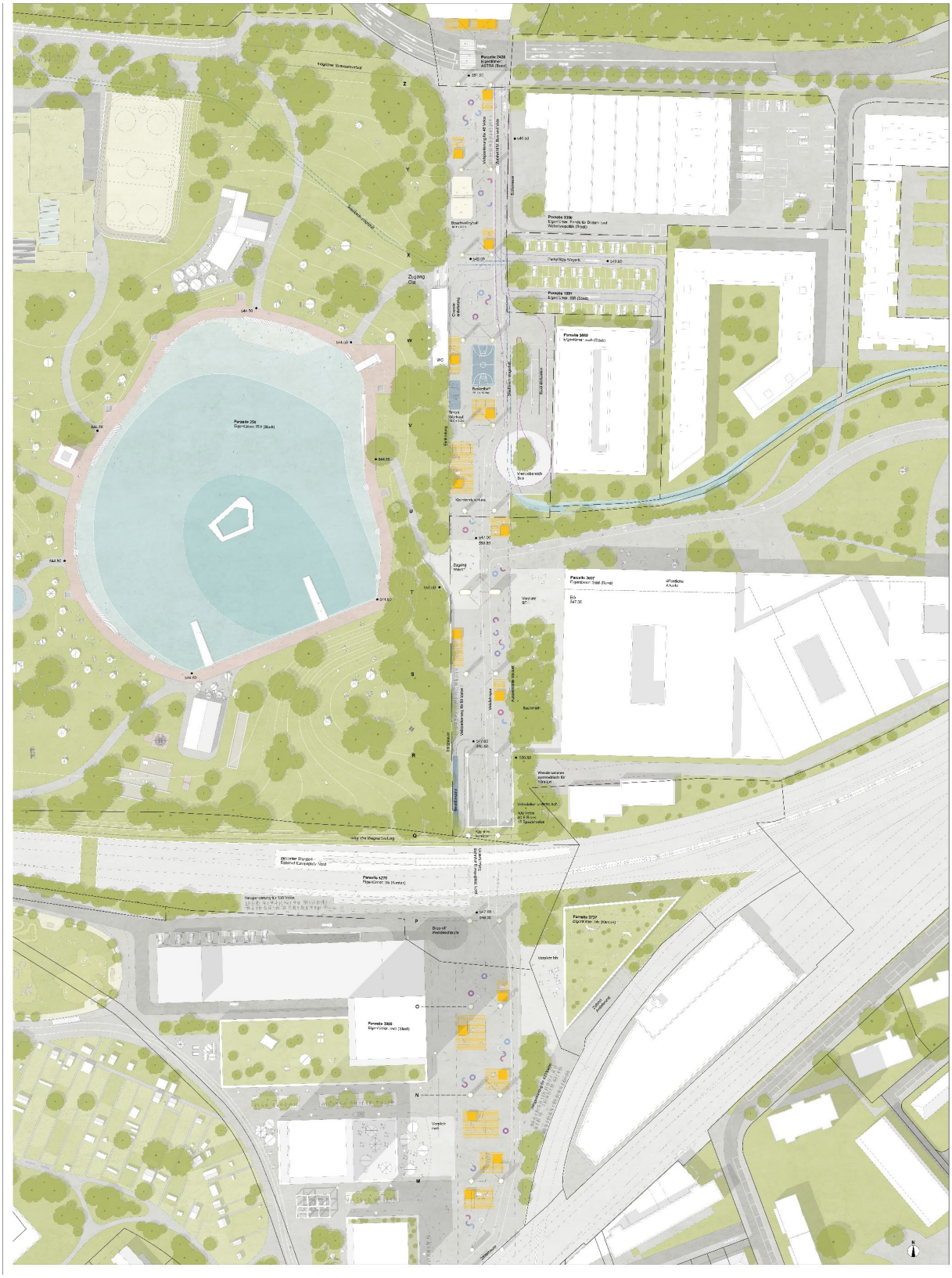


Abbildung 8: Ausschnitt Situationsplan Vorstudie Freiraumentwicklung unter dem Autobahnviadukt Ausserholligen (Bryum 2020)

Unmittelbar an das Gebiet grenzt das Projekt **Leistungssteigerung Bern West**. Die Federführung für dieses Projekt liegt bei der SBB Infrastruktur. Im Bereich des Gebiets Weyermannshaus-Ost ist eine Verbreiterung der Gleisanalagen in Richtung Norden und ein Unterwerfungsbauwerk vorgesehen. Das Unterwerfungsbauwerk verunmöglicht zukünftig eine Unterquerung bei der heutigen Unterführung Steigerhubelstrasse. Damit die Massnahmen der Leistungssteigerung Bern West umgesetzt werden können, wird die heutige Steigerhubelstrasse unter den Bahngeleisen aufgehoben und durch eine Passerelle für den Fuss- und Veloverkehr ersetzt. Im Jahr 2020 hat die SBB einen Studienauftrag für die neue Passerelle zwischen dem Gebiet Weyermannshaus-Ost und der Bahnstrasse durchgeführt. Das Projekt unterliegt dem Eisenbahnrecht. Das Bundesamt für Verkehr (BAV) wird dieses in einem Plangenehmigungsverfahren beurteilen (SBB 2020).

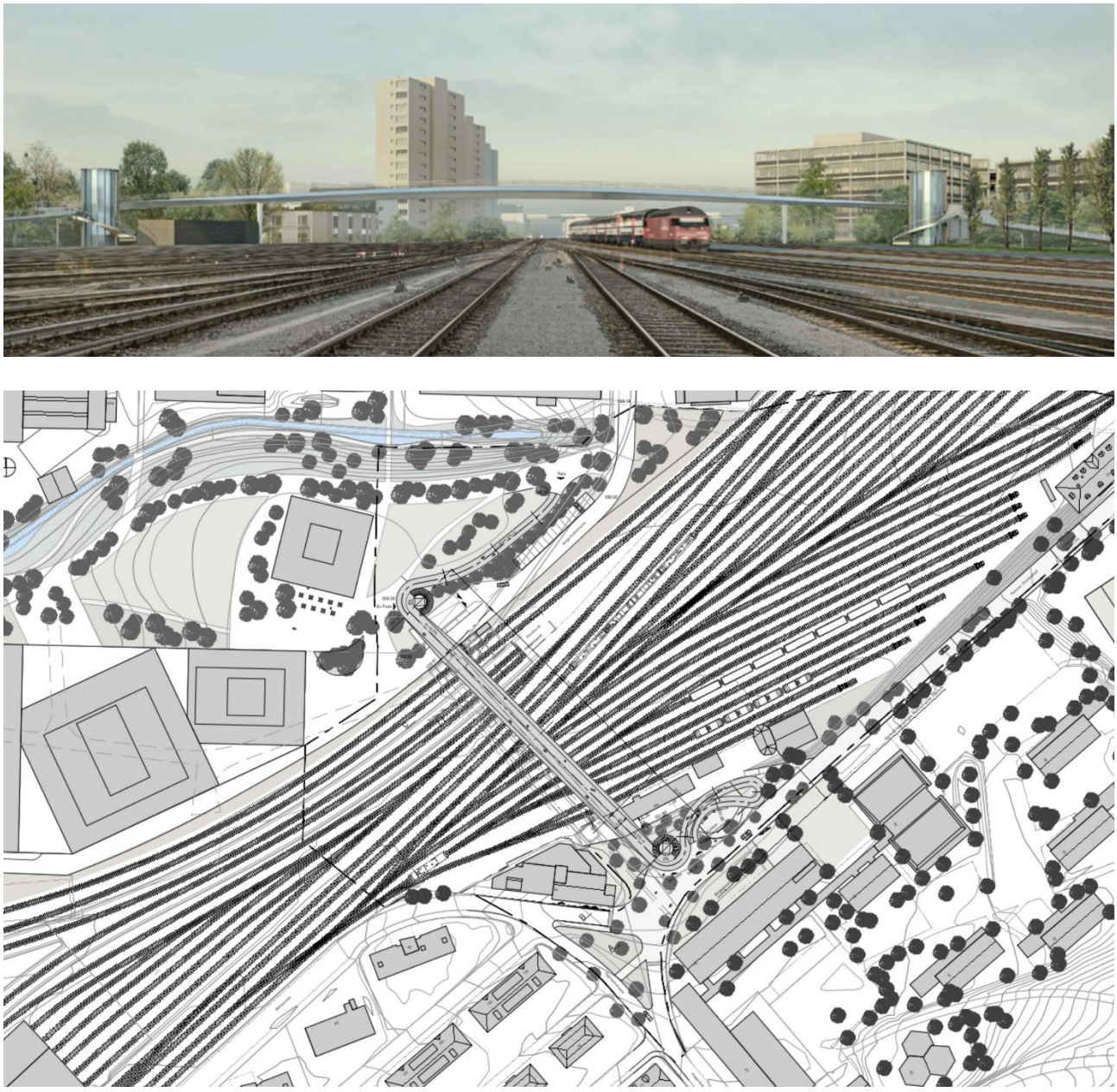


Abbildung 9: Passerelle Fuss- und Veloverkehr, Siegerprojekt Scursun (Team **Fürst Laffranchi Bauing. GmbH 2020)**

Auf den weiteren Arealen im Gebiet Weyermannshaus-Ost sind die Entwicklungen sehr unterschiedlich fortgeschritten; während das Areal ARK 147 bereits im Bau steht, sind die Entwicklungsabsichten der weiteren Areale (ewb-Tankanlagen, Skatepark, Elis AG) noch nicht abschliessend definiert. Die Grundeigentümerinnen ewb und Stadt Bern haben derzeit vielfältige Nutzungsideen für die Areale der ewb-Tankanlagen und des heutigen Skateparks. Die Spannweite geht von Dienstleistungsnutzungen und Wohnungen, einer neuen Beachvolleyball-Halle über Parkplätze für die benachbarte Sport- und Freizeitanlage Weyermannshaus bis hin zu einer Energiezentrale für die Kälte- und Wärmeversorgung des ESP Ausserholligen.

Damit die oben beschriebenen Projekte umgesetzt werden können, ist eine Anpassung der bestehenden Planungsinstrumente erforderlich.

2.3 Ziel der Planung

Die Anpassung der bestehenden Planungsinstrumente ist eine Voraussetzung, um die Standortkonzentration der BFH mit dem vorliegenden Projekt sowie die öffentlichen Infrastrukturen realisieren zu können. Die revidierten Planungsinstrumente präzisieren die Anforderungen an die Aussenräume und regeln die Erschliessung. Weiter tragen sie den unterschiedlichen Planungs- und Realisierungsständen im Gebiet Weyermannshaus-Ost Rechnung: Einerseits gewährleisten sie die Planbeständigkeit. Andererseits sind die Regelungen für die Areale mit wenig weit fortgeschrittenen Planungsständen möglichst flexibel ausgestaltet. Die Art und das Mass der Nutzung bleiben unverändert.

2.4 Planungsablauf

Die ÜO Weyermannshaus-Ost III vom 15. März 2001 (Plan Nr. 1266/3) sowie deren Änderung vom 6. September 2007 (Plan Nr. 1266/8) wird im ordentlichen Verfahren nach Artikel 58 ff. und 88 ff. des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 (BauG, BSG 721.0) durch eine neue ÜO ersetzt. Dabei sollen die Inhalte gegenüber der bisherigen ÜO nur wo notwendig verändert und ergänzt werden. Für die ÜO erfolgt eine Mitwirkung, eine Vorprüfung durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) und eine anschliessende öffentliche Auflage mit allfälligem Einspracheverfahren. Über die ÜO müssen der Gemeinderat und der Stadtrat der Stadt Bern befinden. Da die Art und das Mass der Nutzung gegenüber dem bisherigen Zonenplan Weyermannshaus-Ost und der bisherigen ÜO Weyermannshaus-Ost III unverändert bleiben, erfolgt keine Volksabstimmung.

Der Zonenplan Weyermannshaus-Ost wird im Verfahren nach Art. 122 der Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV, BSG 721.1) angepasst. Dies ist ein Verfahren für die geringfügige Änderung von Nutzungsplänen. Es erfolgt dementsprechend keine öffentliche Mitwirkung und keine Vorprüfung durch das AGR, sondern lediglich eine öffentliche Auflage mit allfälligem Einspracheverfahren. Die Beschlusskompetenz liegt hierfür beim Gemeinderat.

Die Genehmigung der ÜO und des Zonenplans erfolgen gleichzeitig durch das AGR. Die Rechtskraft erlangen die beiden Planungsinstrumente nach Ablauf der Beschwerdefrist.

Die Anpassungen des Zonenplans und der ÜO basieren auf den Richtprojekten, die in Kapitel 2.2 beschrieben sind. Beim Campus Bern dient das weiterbearbeitete Siegerprojekt aus dem Projektwettbewerb als Grundlage. Die Federführung für die Weiterbearbeitung der Baufelder obliegt dem AGG, beim Aussenraum inklusive Öffnung des Stadtbachs übernimmt aktuell das Tiefbauamt der Stadt Bern die Federführung. Wer nach Abschluss des Vorprojekts die Federführung für die Planung des Aussenraums übernehmen wird, ist noch in Abklärung. Für die neue Passerelle

Steigerhubel liegt das Siegerprojekt aus dem Studienauftrag vor. Bei den Planungsarbeiten zum Freiraum unter dem Autobahnviadukt dienen eine Vorstudie und bei der Unterführung eine Machbarkeitsstudie als Basis.

Die Entwürfe des Zonenplans und der ÜO wurden vom Stadtplanungsamt mit externen Fachleuten entwickelt und intensiv mit den betroffenen Amtsstellen diskutiert.

3. Baurechtliche Grundlagen

3.1 Gültige Sondernutzungspläne

Planungsrechtlich sind heute der Zonenplan Weyermannshaus-Ost vom 10. April 2007 (Plan Nr. 1375/1) sowie die ÜO Weyermannshaus-Ost III vom 15. März 2001 (Plan Nr. 1266/3) und deren Änderung vom 6. September 2007 (Plan Nr. 1266/8) massgebend. Die Inkraftsetzung von allen Planungsinstrumenten erfolgte am 25. Januar 2010.

Die ÜO Weyermannshaus-Ost III liegt gemäss Zonenplan Weyermannshaus-Ost grösstenteils in der Dienstleistungszone (D). Es gelten die Bauklassen BK 4 und 6 sowie die Lärmempfindlichkeitsstufen II und III. Der Stadtbach ist gemäss Zonenplan Weyermannshaus-Ost möglichst offen und naturnah zu führen. Ausserdem soll entlang des Stadtbachs ein grosszügiger, grüner Freiraum entstehen. In diesem sind Quartier- und Erholungsnutzungen gestattet. Die Freifläche kann ausserdem als Kinderspielplatz und Spielfläche nach Art. 45 und 46 BauV für Wohnnutzung in benachbarten Dienstleistungszonen genutzt werden. Dieser Bereich ist als Zone im öffentlichen Interesse für private Bauten und Anlagen im allgemeinen Interesse (FA*) definiert. Für diesen Bereich erlässt der Gemeinderat ein Gestaltungskonzept.

Die aktuell gültige ÜO regelt hauptsächlich die Erschliessung des Areals, definiert die Baubereiche und macht einzelne Gestaltungsvorschriften.

3.2 Richtplan ESP Ausserholligen

Das Gebiet Weyermannshaus-Ost liegt im kantonalen ESP Ausserholligen. Aktuell läuft die Revision des Richtplans von 1994. Die Revision erfolgt im Rahmen eines breit abgestützten Partizipationsprozesses. In diesem Rahmen wurden auch wichtige Fragen zum Gebiet Weyermannshaus-Ost diskutiert. Im ESP Ausserholligen soll ein dicht genutztes, attraktives und vielfältiges Zentrum entstehen. Neben zusätzlichen Arbeits- und Wohnnutzungen soll sich das Gebiet zu einem Bildungs-, Erholungs- und Kulturort entwickeln. Für das Gewerbe (gewerblich-industrielle Produktion) sollen Entwicklungsperspektiven geschaffen werden. Ausserdem soll ein Netz mit vielfältigen Freiräumen entstehen. Die Mobilität soll stadt-, klima- und umweltverträglich ausgestaltet sein. Die vorgesehenen Entwicklungen im Gebiet Weyermannshaus-Ost entsprechen den Absichten des kommunalen Richtplans ESP Ausserholligen (Stadt Bern 2020).

3.3 Stadtentwicklungskonzept (STEK) 2016

Das Gebiet Weyermannshaus-Ost liegt im Chantier Ausserholligen und ist somit ein für die Stadt Bern strategisch wichtiges Gebiet mit grossem Aufwertungs- und Entwicklungspotenzial. Im Sinne des Handlungsfelds «Bern wächst dynamisch» soll die weitere Verdichtung des Areals Weyermannshaus-Ost zum beabsichtigten Bevölkerungs- und Arbeitsplatzwachstum beitragen. Die geplante Realisierung des Campus Bern stärkt ausserdem die Stadt Bern als Bildungsstandort. Unter der Zielsetzung, eine Stadt der kurzen Wege zu schaffen, sollen das Fuss- und Velowegnetz verbessert bzw. ergänzt werden. Ausserdem ist die Förderung des öffentlichen Verkehrs eine Zielsetzung des STEK 2016. Im Gebiet Weyermannshaus-Ost stehen in diesem Zusammenhang die Zugänge zum geplanten Mobilitätshub Europaplatz im Zentrum. Zur Verbesserung der Freiraumqualitäten soll im Gebiet Weyermannshaus-Ost ein neuer, öffentlich zugänglicher, grüner Quartierfreiraum entstehen.

Die vorgesehenen Entwicklungen im Gebiet Weyermannshaus-Ost entsprechen den Absichten des STEK 2016.

4. Städtebauliches Konzept

4.1 Städtebauliche Setzung

Das städtebauliche Konzept des Areals Weyermannshaus-Ost soll grösstenteils nach den bisher geltenden Prinzipien weitergeführt werden:

- Das Areal soll zu einem dichten, gemischt genutzten Gebiet mit Wohnen, Arbeiten und Bildung transformiert werden. Dies ist in der heute gültigen Dienstleistungszone möglich, sofern die Vorgaben der ÜO Weyermannshaus-Ost III entsprechend angepasst werden.
- Das maximale Nutzungsmass für den Perimeter der ÜO Weyermannshaus-Ost III bleibt unverändert bei 214 000 m² oberirdische Geschossfläche (GFo). Davon sind zum jetzigen Zeitpunkt rund 30 000 m² GFo gebaut. Dieses Nutzungsmass ist mit den Kapazitäten der Verkehrsinfrastrukturen abgestimmt und basiert auf den quantitativen Zielen des Richtplans ESP Ausserholligen.
- Abgestimmt auf eine mögliche Etappierung und die Grundeigentümerverhältnisse gibt es mehrere Baufelder, die mittels Baulinien abgegrenzt sind. Diese lassen grobkörnige Bauten zu. Die Abgrenzungen der Bauwerke sind nicht verbindlich festgelegt. Dementsprechend sind innerhalb der Baubereiche unterschiedliche Gebäudelängen und -tiefen sowie unterschiedliche Bautypologien möglich.
- Die Fassadenhöhen sind dagegen verbindlich festgelegt. Diese Festlegung erfolgt teilweise mittels Bauklassen-Festlegungen im Zonenplan Weyermannshaus-Ost, teilweise mittels Höhenfestlegungen in der ÜO Weyermannshaus-Ost III. Im südlichen «Baubereich A» des Campus Bern ist künftig eine maximale Fassadenhöhe von 24.5 m erlaubt. Dies ist absolut gesehen drei Meter höher als die bisher zulässige Höhe für Bauten ohne Attikageschosse. Darüber hinaus dürfen technische Anlagen den höchsten Punkt der Dachkonstruktion ohne technische Anlagen um maximal 4.5 m überragen. Der Campus Bern ist geprägt vom Autobahnviadukt, den Bahngleisen, den südlich geplanten Hochhäusern und den benachbarten Industriebauten. Weiter liegt er in einer angemessenen Distanz zu den nördlichen Wohnhäusern an der Murtenstrasse. Die Erhöhung der zulässigen Fassadenhöhe im «Baubereich A» ist in diesem städtebaulichen und grünräumlichen Kontext somit gut verträglich.
- In den weiteren Baubereichen sind dieselben Fassadenhöhen wie bisher vorgesehen: Sie betragen entlang des Autobahnviadukts 21.5 m (6 Geschosse) bzw. 24.5 m mit Attika. Im nordöstlichen Teil des Gebiets Weyermannshaus-Ost sowie im nördlichen «Baubereich B» des Campus Bern beträgt die maximale Fassadenhöhe 15.5 m (4 Geschosse) bzw. 18.5 m mit Attika.

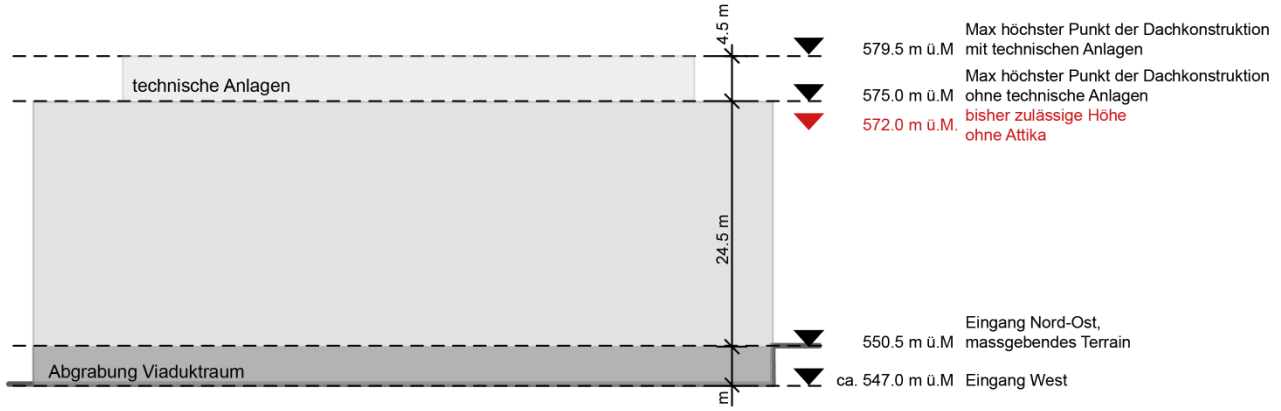


Abbildung 10: neue Regelung Fassadenhöhen Baubereich A Campus Bern (Stadtplanungsamt Bern 2020)

4.2 Aussenraumkonzept

Im Zentrum der Überbauungsordnung entsteht eine grüne Freifläche. Diese umfasst die Freifläche FA* und ist knapp 22 000 m² gross. Sie ist öffentlich zugänglich und dient als Quartier- und Erholungsraum. Zudem liegt die grosse Spielfläche von Wohnnutzungen aus umliegenden Dienstleistungszonen in der Freifläche FA*. Kinderspielplätze dieser Wohnnutzungen können ebenfalls im Park untergebracht werden, sofern es dafür genügend Platz gibt. Die Parkanlage besticht durch ihre einzigartige Topografie und schafft vielseitige Blickbeziehungen sowie interessante Raumerlebnisse. Die Geländemodellierung stellt eine hindernisfreie Anbindung des Areals an seine unmittelbare Umgebung sicher. Die heute bereits bestehenden zwei Terrainebenen bleiben bestehen. Jedoch sind diese Ebenen neu so modelliert, dass sie weitestgehend ineinandergreifen und durch ein attraktives Wegenetz verbunden sind. Die beiden Terrainebenen bestehen zum einen aus dem durchgrünten Stadtbachtal und zum anderem aus dem Campusareal, das ebenfalls eine hohe Grünqualität aufzeigt. Grosszügige Wiesen- und Rasenflächen spannen sich auf und bieten ein strukturreiches Erscheinungsbild. Darin werden mindestens 120 Bäume gepflanzt. Im Norden des Areals wird der Stadtbach soweit möglich geöffnet und naturnah gestaltet. Das aktuelle Projekt sieht vor, dass die Öffnung des Stadtbachs bis zur Parzelle Shell erfolgt. Falls es technisch und finanziell möglich ist, strebt die Stadt Bern eine Gesamtöffnung des Stadtbachs an. Dies wird in der weiteren Planung geprüft. Er dient als Naherholungsraum für Studierende, Arbeitende und Anwohnende und als Begegnungs-, Erholungs- und Rückzugsort. Die weiche Geländemodellierung integriert den Stadtbachraum in die Freiraumgestaltung und ermöglicht den Zugang zum Wasser.

Ein kombinierter Fuss- und Radweg (Boulevard) durchzieht das Campusareal und dient der Anbindung von Plätzen und Fusswegen zur Binnenerschliessung und als Bindeglied im übergeordneten Fuss- und Veloverkehrsnetz. Der östliche Bereich der Freifläche FA* ist funktional ausgestaltet. Dort wird es einerseits eine neue Passerelle für den Fuss- und Veloverkehr geben, andererseits eine Erschliessungsstrasse, die Besucherparkplätze, eine Tiefgarageneinfahrt sowie die Anlieferung der BFH- und BLS Gebäude anbindet.

Die Freifläche FA* schliesst an seiner östlichen Seite an den Viaduktraum. Das Autobahnviadukt durchzieht nicht nur das Gebiet Weyermannshaus-Ost, sondern das gesamte Entwicklungsgebiet Ausserholligen in Nord-Südrichtung. Prioritäres Ziel ist es, eine durchgängige Fuss- und Veloverbindung sowie einen vernetzenden, öffentlichen Freiraum herzustellen. Die grundeigentümerverbindliche Grundlage wird mit der Überbauungsordnung im Weyermannshaus-Ost geschaffen, indem der Viaduktraum als Begegnungsbereich festgesetzt ist. Im Begegnungsbereich sind temporäre oder permanente Kultur-, Sport- und Freizeitnutzungen realisierbar. Weiter sind Infrastrukturen wie Veloparkplätze im Viaduktraum untergebracht. Damit das Gebiet Weyermannshaus-Ost für den Fuss- und Veloverkehr von Süden erschlossen ist, ist eine Unterquerung der Bahnlinie Bern – Neuenburg erforderlich. Dazu entsteht eine neue Unterführung. Für eine bessere Anbindung an die Unterführung wird das bestehende Terrain auf dem Grundstück des Campusareals um etwa 4 m abgetragen werden.

Aktuell gibt es im Wirkungsbereich der ÜO wertvolle Wildhecken südlich des Stadtbachs mit einer Fläche von 1 000 m² und auf der Parzelle 3/3737 mit einer Fläche von 200 m². Weiter befinden sich auf der Parzelle 3/3607 3 000 m² Ruderal- und Pionierflächen, 3 000 m² artenreiche Wiesen sowie einige wertvolle alte Habitatsbäume (Eichen, Eschen, Weiden). Die bundesrechtlich geschützte Mauereidechse kommt auf dem ganzen Areal vor. Der Erhalt dieser Naturwerte ist bei der Umsetzung der geplanten Projekte nicht vollumfänglich möglich. Sie müssen aber gemäss Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG) mindestens gleichwertig ersetzt werden. Die entsprechenden Nachweise werden im noch vom Gemeinderat zu genehmigenden Gestaltungskonzept zur Freifläche FA* erbracht.

4.3 Erschliessungs- und Mobilitätskonzept

Fuss- und Veloverkehr

Im Gebiet Weyermannshaus-Ost ist eine neue Unterführung für den Fuss- und Veloverkehr zur Querung der Bahnlinie Bern – Neuenburg geplant. Diese verbindet das Gebiet Weyermannshaus-Ost über das Areal der ewb und BLS mit dem Europaplatz. Die Fuss- und Veloverbindung dient als übergeordnete Quartierverbindung und wird ab der Unterführung weitergeführt bis zur Murtenstrasse. Ursprünglich war angedacht, die Bahnlinie mittels einer Passerelle zu queren. Im heutigen Kontext ist dies aber nicht mehr sinnvoll. Die Dimensionierung der Passerelle genügt aufgrund des zwischenzeitlich geplanten Campus Bern nicht mehr. Ausserdem machten Anpassungen am SBB-Projekt Leistungssteigerung Bern West erst eine unterirdische Verbindung möglich. Weiter wird eine neue Passerelle für den Fuss- und Veloverkehr die bestehende Unterführung an der Steigerhubelstrasse ersetzen Diese dient zugleich als Schulweg zwischen den Wohngebäuden an der Murtenstrasse und der Schule Steigerhubel.

Auf dem Areal des Campus Bern ist eine neue Ost-West-Verbindung für den Fuss- und Veloverkehr (Boulevard) vorgesehen. Eine untergeordnete Fuss- und Veloverbindung ergänzt das Velonetz in Nord-Süd-Richtung zwischen dem Campus Bern und der Murtenstrasse. Zusätzlich sollen zwei öffentliche Wege entstehen, die ausschliesslich dem Fussverkehr vorbehalten sind: Erstens entlang des Stadtbachs. Zweitens in Nord-Süd-Richtung zwischen dem Campus Bern und den nördlich liegenden Arealen Shell/ARK 143.

Das in der vorliegenden Planung vorgesehene Veloverkehrsnetz ist damit kongruent mit dem Sachplan Veloverkehr des Kantons Bern, dem STEK 2016, dem Richtplan Veloinfrastruktur sowie mit dem Richtplan Fussverkehr der Stadt Bern.

Öffentlicher Verkehr

Die Erschliessungsqualität des Gebiets Weyermannshaus-Ost entspricht der Güteklasse B. Mit der geplanten Unterführung zur Querung der Bahnlinie Bern – Neuenburg kann ein Teil des Gebiets in die Güteklasse A aufgewertet werden. Am Europaplatz ist das Kursintervall der ÖV-Linien in die Hauptrichtung sehr gut: Der Hauptbahnhof Bern ist sowohl mit der S-Bahn (10 Mal pro Stunde), als auch mit dem Tram (Linien 7 und 8 mit je einem 7.5'-Takt) hoch frequentiert erreichbar. Die Distanzen zur Haltestelle Europaplatz sind je nach Abfahrtsort des entsprechenden Verkehrsmittels relativ lang: Während die S1 / S2 in rund 250 m Entfernung liegen, liegen die Abfahrtsperrons der S3 / S31 und des Trams nochmals mehr als 100 m weiter entfernt. Am nächsten vom Gebiet liegt künftig die S-Bahnhaltestelle Bern Stöckacker. Dort halten aktuell vier Mal pro Stunde die Linien der S-Bahn S51 / S52. Im Rahmen des Projekts «Mobilitätshub am Europaplatz» ist geplant, diese Haltestelle um rund 400 Meter nach Osten (Haltestelle «Europaplatz Nord») zu verschieben. Damit wird sie direkt an das Gebiet Weyermannshaus-Ost angrenzen.

Buslinien ergänzen das Tram- und S-Bahnangebot. An der Murtenstrasse befindet sich eine Haltestelle der Postautolinien 101 und 107. Die Haltestelle soll eventuell unter das Autobahnviadukt und damit in das Planungsgebiet verschoben werden. Diese Option wird mit der vorliegenden Planung sichergestellt. Die insgesamt sieben Kurse pro Stunde ergeben zusammen mindestens alle zehn Minuten eine Verbindung zum Hauptbahnhof Bern. Die Haltestellen der Buslinien 11 und 27 liegen rund 600 m vom Gebiet Weyermannshaus-Ost entfernt, weshalb diese weniger attraktiv sind. Im Rahmen der Zweckmässigkeitsbeurteilung (ZMB) ÖV Insel ist derzeit eine Verlängerung der Linie 11 bis zum Europaplatz sowohl als Tram- wie auch Trolleybusvariante in Prüfung. Die Studie soll im 1. Quartal 2021 abgeschlossen und in die öffentliche Mitwirkung gegeben werden. Sollte es zu dieser Verlängerung der Linie 11 kommen, so wird dadurch die ÖV-Erschliessungsqualität des Gebiets Weyermannshaus-Ost weiter verbessert.

Motorisierter Verkehr

Die Erschliessung mit dem motorisierten Verkehr erfolgt über die Murtenstrasse. Die Zufahrt erfolgt entweder aus Richtung Bethlehem via die Neue Murtenstrasse oder vom Knoten Forsthaus. Die Zufahrt zu den Arealen Elis AG, Skate, ewb Tanks, ARK 147 und die Anlieferung für die Sport- und Freizeitanlage Weyermannshaus Ost erfolgen von Westen über den Freiraum unter dem Viadukt. Die Steigerhubelstrasse dient als Zufahrt zum Campus Bern und zum Grundstück der BLS. Über das Areal des Campus Bern wird zukünftig kein motorisierter Verkehr führen. Eine Ausnahme bilden Fahrzeuge zur punktuellen Anlieferung des Campus Bern sowie der Blaulichtorganisationen.

Die Berechnungen zur Verkehrserzeugung des Gebiets Weyermannshaus-Ost erfolgten im Rahmen der Revision des Richtplans ESP Ausserholligen. Weil die Standortkonzentration der BFH besondere Anforderungen an die Verkehrsinfrastrukturen stellt, erfolgten für dieses Areal vertiefte Studien zum Thema Mobilität. Die Erkenntnisse aus dieser Studie sind in der Planung berücksichtigt. Auf der Steigerhubelstrasse wird es trotz der baulichen Verdichtung im Vergleich zu heute weniger Autofahrten geben. Der Campus wird weniger Fahrten verursachen als die heutige Bahnunterführung und Arealnutzung, unter anderem mit dem Kurierdienst DBD Schweiz.

Abstellplätze für Fahrzeuge

Für den Campus Bern ist die konkrete Nutzung bekannt. Deshalb ist es möglich und sinnvoll, für den Campus einen maximalen Abstellbedarf festzulegen. Grundlage dafür ist ein Mobilitätskonzept (AGG 2020). Beim Campus handelt es sich um ein grosses Vorhaben nach Bauverordnung. Nach deren Berechnung besteht für das jetzige Bauprojekt ein minimaler Grundbedarf von 226 bis 299 Parkplätzen. Wird der Bedarf alternativ nach Schweizer Norm 40 281 berechnet, liegt der Grundbedarf bei 344 Parkplätzen. Beide offiziellen Berechnungsmethoden (Bauverordnung und Schweizer Norm) geben die Möglichkeit, vom Grundbedarf abzuweichen. Gemäss Mobilitätskonzept haben beim Campus weder Studierende noch Angestellte der BFH einen Anspruch auf einen Parkplatz. Ausserdem ist das reduzierte Parkplatzangebot bewirtschaftet. Es wird als machbar und realistisch eingestuft, dass der Campus Bern mit einem reduzierten Parkplatz-Angebot funktioniert. Folgende Faktoren wurden bei der Festlegung der reduzierten Anzahl Parkplätze berücksichtigt:

- Hervorragende ÖV-Erschliessung
- Zentrale städtische Lage und sehr gute Integration im städtischen Fuss- und Velonetz
- Einhaltung der Verkehrsziele der Stadt Bern und des revidierten Richtplans ESP Ausserholligen: Anteil MIV darf maximal 20% an allen Wegen betragen.
- Zeitgeist und Politik: zunehmende Popularität vom Velo, politische Forderung zur Reduktion von Parkplätzen
- Mobilitätsverhalten: Bevölkerung der Stadt Bern bewegt sich bereits heute autoarm, Standortkonzentration der BFH als Chance nutzen, um alte (autoaffine) Verhaltensmuster aufzubrechen
- Vergleichbarkeit mit anderen Standorten von Hochschulen

Unter Berücksichtigung der oben erläuterten Faktoren benötigt die geplante Campus-Nutzung rund 120 Abstellplätze. Dies entspricht 0.14 Abstellplätzen für Motorfahrzeuge pro 100 m^2 Geschossfläche. Mittel- bis langfristig könnte der Kanton Bern weiter ausbauen. Wenn die Spielräume der ÜO maximal ausgenutzt werden, ist eine Verdoppelung der oberirdischen Geschossflächen und dementsprechend auch mehr Parkplätze möglich. In diesem Fall muss jedoch mittels eines Mobilitätskonzepts nachgewiesen werden, dass die maximale Fahrtenanzahl trotz des Ausbaus eingehalten wird.

Die Entwicklungsabsichten auf den weiteren Arealen im Gebiet Weyermannshaus-Ost sind abgesehen vom im Bau befindenden Gebäude ARK 147 noch nicht abschliessend bekannt. Ausserdem prüft die Stadt Bern derzeit die Option, im Wirkungsbereich der ÜO die notwendigen Parkplätze für die Sport- und Freizeitanlage Weyermannshaus unterzubringen. Deshalb ist es zum aktuellen Zeitpunkt nicht zweckmässig, für alle Areale eine definitive Anzahl Abstellplätze festzulegen. Um die Ziele der Stadt zur Reduktion des MIV-Anteils trotzdem zu erreichen und die Abstimmung zwischen Siedlung und Verkehr sicherzustellen, erfolgen in der ÜO weitere Festlegungen:

- Bei jedem baubewilligungspflichtigen Projekt muss mittels Mobilitätskonzept der Nachweis erfolgen, wie die maximale Fahrtenanzahl eingehalten und kontrolliert wird. Dieses sichert eine klima- und sozialverträgliche Mobilität.
- Auf den weiteren Arealen dürfen künftig maximal die gemäss Artikel 50 ff. Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1; Stand 1. März 2020) minimal vorgeschriebenen Abstellplätze erstellt werden.
- Die Nutzungen im ganzen Wirkungsbereich der ÜO Weyermannshaus-Ost III dürfen pro Tag maximal 2'540 MIV-Fahrten verursachen. Die Regelung bezieht sich explizit auf die Nutzungen. Dementsprechend betrifft diese Regelung nicht die Fahrten der Sport- und Freizeitanlage Weyermannshaus-Ost. Diese Nutzung liegt ausserhalb des Wirkungsbereichs der ÜO Weyermannshaus-Ost III. Die Festlegung der Anzahl Fahrten basiert auf dem Zusatzbericht Verkehr, der im Rahmen der Revision des Richtplans ESP Ausserholligen erstellt wurde.

Areal	**MIV-Fahrten pro Tag**
Elis AG	440
ARK 147	420
Campus	1 440
Skate	100
ewb-Tanks	140
Total	**2’540**

Die Zahl der öffentlichen Abstellplätze für Velos wird für den Raum und dem Autobahnviadukt (Begegnungsbereich) festgelegt. Diese Festlegung erfolgte unter Einbezug der betroffenen Parteien im Rahmen der Planung zum neuen Mobilitätshub am Europaplatz. Weiter soll die ÜO künftig Vorgaben zur Mindestanzahl von Veloabstellplätzen sowie zu deren Qualität machen.

4.4 Ver- und Entsorgung

Zwei der derzeit drei wichtigsten von Westen nach Osten verlaufenden öffentlichen Mischabwassersammelkanäle kreuzen den Wirkungsperimeter der ÜO Weyermannshaus-Ost III. Der südlich gelegene Kanal soll im Zuge der Baumassnahmen des Campus Bern neu und mit grösserem Abflussquerschnitt erstellt werden. Der zweite Kanal, der weiter nördlich liegt, soll mittelfristig in Betrieb bleiben. Später muss dieser Kanal möglichst direkt an den neugebauten Kanal auf dem Areal Campus Bern angeschlossen werden. Hierzu wird es parallel zum Viadukt Weyermannshaus ein neues Trassee geben. Weiter befinden sich im nahen Umfeld des Stadtbachs befinden sich derzeit zwei Transformatorenstationen. Sie versorgen das Gebiet mit elektrischer Energie. Im Rahmen der Öffnung und Renaturierung des Stadtbachs müssen diese verlegt werden.

Im Allgemeinen gilt für Industrie- und Gewerbebetriebe, zu denen auch die Berner Fachhochschule zählt, eine generelle Containerpflicht. Dementsprechend werden für die Entsorgung von Kehricht und Separateabfällen Container verwendet.

5. Planungsvorlagen

Im Gebiet Weyermannshaus-Ost werden auch künftig zwei Planungsinstrumente gültig sein. Der bestehende Zonenplan Weyermannshaus-Ost regelt die Art und das Mass der Nutzung sowie die Lärmempfindlichkeitsstufen. Die ÜO konkretisiert die Anforderungen an die Bauten und den Aussenraum und regelt die Erschliessung.

5.1 Zonenplan Weyermannshaus-Ost

Der Änderungsperimeter konzentriert sich auf die Baubereiche des Campus sowie die Zone für Private Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse (Freifläche FA*). Der Zonenplan Weyermannshaus-Ost vom 10. April 2007 (Plan Nr. 1375/1) und die zugehörigen Vorschriften werden im bezeichneten Änderungsperimeter wie folgt geändert:

- Die hinweisende Verkehrsfläche im Zonenplan Weyermannshaus-Ost wird mit den Änderungen der ÜO Weyermannshaus-Ost III und der Interessenlinie SBB/BLS abgestimmt. Die darunterliegenden Nutzungszonen (D und FA*) bleiben jedoch unverändert. Die Änderung der Verkehrsfläche hat aber eine Anpassung des Lärmempfindlichkeitsstufenplans zur Folge (siehe Abbildung 11).
- Um die Umsetzung des Campus-Projekts mit seinen überhohen Geschossen sowie die Abgrabung für die neue Fuss- und Veloverbindung im Viaduktraum zu ermöglichen, werden die Geschosszahlen (Bauklasse 4/6) für beide Baubereiche des Campus Bern aufgehoben. Die ÜO Weyermannshaus-Ost III regelt künftig das Mass der Nutzung dieser Baubereiche (siehe Kapitel 0).
- Betreffend Aufenthaltsbereichen, Kinderspielplätzen und grösserer Spielfläche erfolgt eine Ergänzung in den Vorschriften zur Freifläche FA*. Ziel ist es, die Freifläche FA* von weiteren privaten Nutzungsansprüchen zu entlasten. Die Nutzenden des Campus und die Quartierbevölkerung werden diese Freifläche künftig bereits stark beanspruchen.
- Aufgrund der bisherigen Formulierung der Vorschriften war nicht ganz klar, welche Bauten in der Zone FA* erlaubt sind und welche nicht. Die geplanten Bauten (unter anderem neue Erschliessungsanlagen und die Einstellhalle des Campus inklusive Zufahrt, die neue Passerelle für Fuss- und Veloverkehr) sind nun explizit aufgeführt.
- Die Nutzungszonen (Dienstleistungszone und Freifläche FA*) bleiben unverändert.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Änderung des Lärmempfindlichkeitsstufenplans:

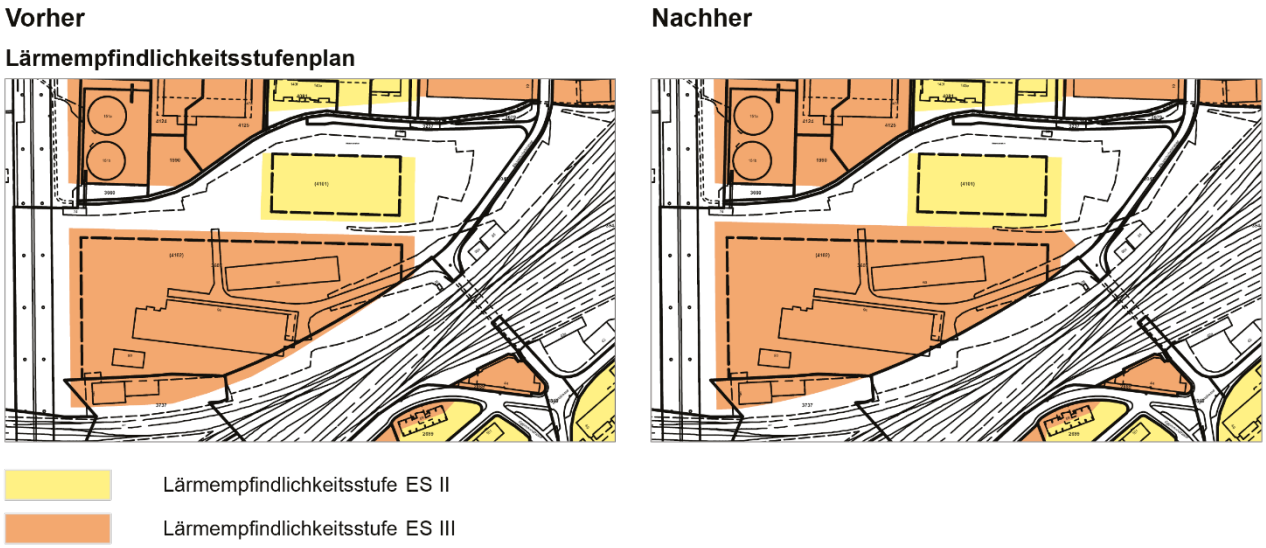


Abbildung 11: Lärmempfindlichkeitsstufenplan vorher - nachher (Stadtplanungsamt Bern 2021)

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Änderung im Bauklassenplan:

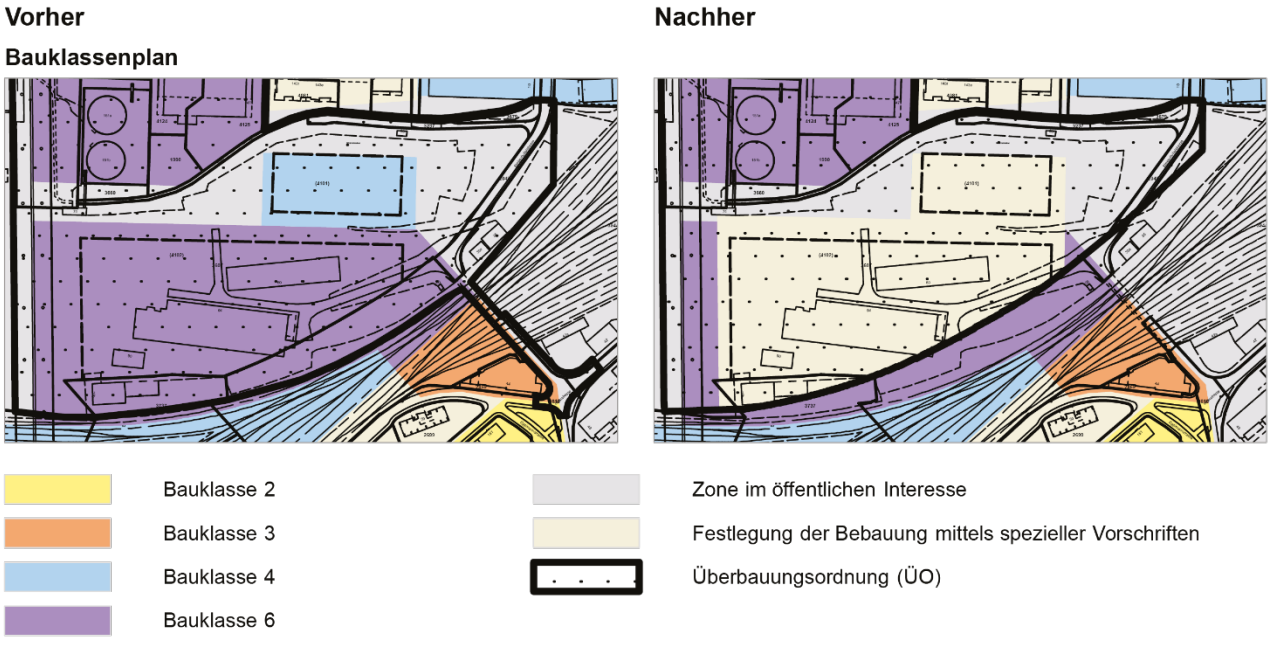


Abbildung 12: Bauklassenplan vorher - nachher (Stadtplanungsamt Bern 2021)

5.2 Neue ÜO Weyermannshaus-Ost III

Die ÜO Weyermannshaus-Ost III definiert folgende Bestimmungen:

Wirkungsbereich

Die ÜO bezieht sich auf den im Überbauungsplan bezeichneten Wirkungsbereich. Gegenüber der bisherigen ÜO Weyermannshaus-Ost III gibt es folgende Änderungen:

- Südlich verläuft der Perimeter entlang der Interessenlinie der SBB/BLS. Ausserhalb dieser Interessenlinie gibt es keinen spezifischen Regelungsbedarf.
- Weiter erfolgt eine Bereinigung zwischen den Grundstücken von Elis AG, ARK147 und dem benachbarten Grundstück an der Murtenstrasse 143. Dort überlagern sich heute die zwei Wirkungsbereiche der ÜO Weyermannshaus-Ost III und ÜO Weyermannshaus-Ost I.
- Punktuell erfolgen marginale Anpassungen, damit der Wirkungsbereich entlang der bestehenden Parzellengrenzen verläuft.

Die Wirkungsbereiche der ÜO sind im Nutzungszonenplan und im Bauklassenplan dargestellt. Dementsprechend erfolgt in diesen Plänen eine Anpassung (siehe Abbildung 12 und Abbildung 13).

Vorher

Nachher

Nutzungszonenplan

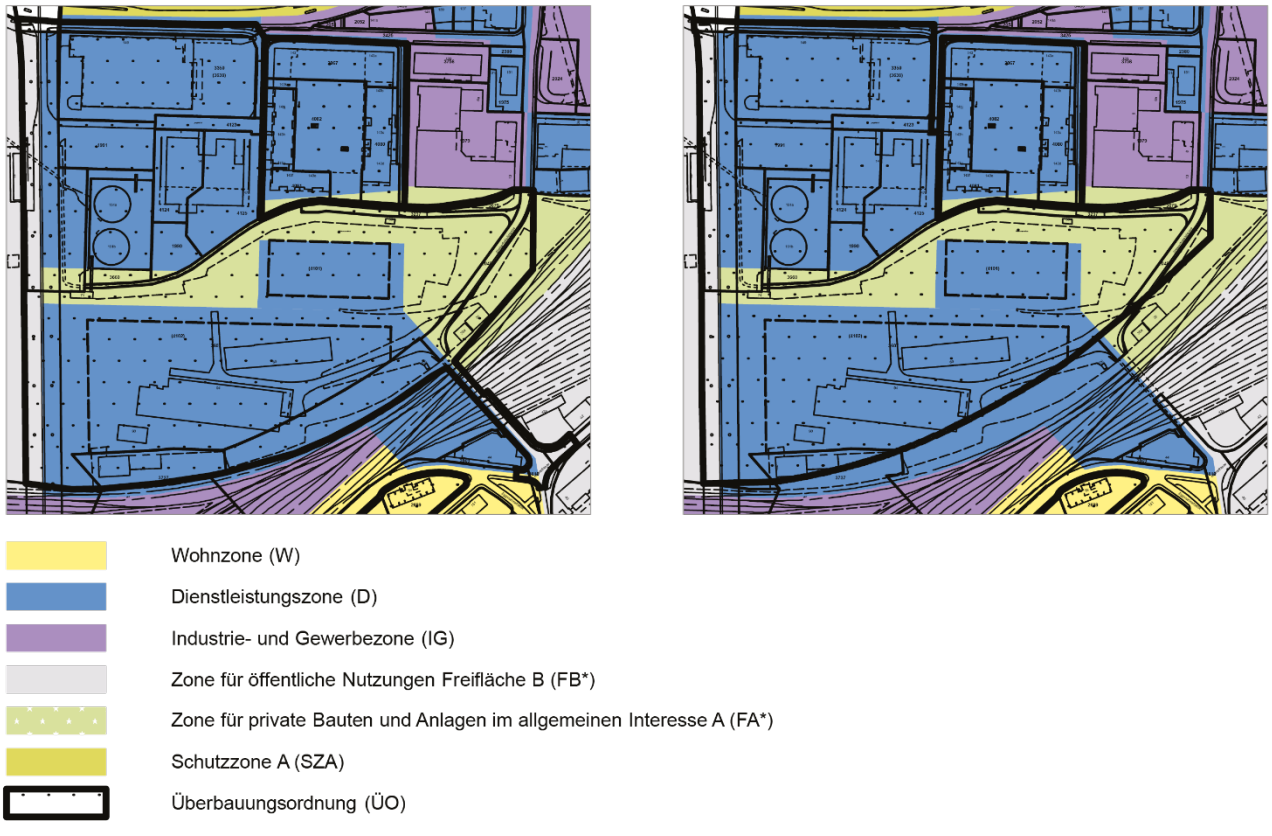


Abbildung 13: Nutzungszonenplan vorher - nachher (Stadtplanungsamt Bern 2021)

Verhältnis zur Grundordnung und zum Zonenplan Weyermannshaus-Ost

Soweit die ÜO Weyermannshaus-Ost III keine Festlegung vornimmt, gelten die Bestimmungen des Zonenplans Weyermannshaus-Ost und der Bauordnung der Stadt Bern. Die neue ÜO Weyermannshaus-Ost III ersetzt die ÜO Weyermannshaus-Ost III vom 15. März 2001 (Plan Nr. 1266/3) und deren Änderung vom 6. September 2007 (Plan Nr. 1266/8). Weil der künftige Wirkungsbereich der ÜO kleiner ist als bisher, muss der Stadtrat als zuständiges Organ die bisherige ÜO als Ganzes aufheben (siehe Kapitel 5.3).

Bauten

Die ÜO legt mit den Baulinien im Überbauungsplan die maximale Ausdehnung der Bauten fest. Diese entsprechen grösstenteils der heutigen Regelung. Die Geometrie und Lage des «Baubereichs B» des Campus Bern wurde leicht angepasst, damit östlich des Baubereichs mehr Platz für den Fuss- und Veloweg (Boulevard) und die Öffnung des Stadtbachs vorhanden ist. Die Grundfläche von 3 520 m^2 bleibt jedoch unverändert. Ausserdem berücksichtigt der Baubereich A nun die Abstandsvorschriften zur Interessenlinie der SBB und BLS. Dies entspricht einem Nachvollzug ohnehin bereits bestehender Abstandsvorgaben. Unterirdische Bauten sowie Kleinbauten sind neu zwischen den Baufeldern des Campus Bern erlaubt. Damit ist eine unterirdische Verbindung zwischen den beiden Baufeldern möglich. Im Gegenzug wird die östliche Fläche verkleinert, so dass die gesamte Fläche für unterirdische Bauten und Kleinbauten identisch bleibt.

Zudem definiert die ÜO in den Baubereichen «A» und «B» des Campus Bern die zulässige oberirdische Geschossfläche (GFo) und die höchsten Punkte der Dachkonstruktion sowie das massgebende Terrain. Diese Vorschriften ersetzt die bisherige Regelung mittels Bauklassen. Die oberirdische Geschossfläche in den Baubereichen orientiert sich am heute zulässigen Nutzungsmass (Grundfläche Baubereich mal bisher zulässige Anzahl Geschosse). Die Berechnung ist nachfolgend dargestellt:

	Grundfläche Baubereich [m^2]	*	Bisher zulässige Anzahl Geschosse (Vollgeschosse +Attika)	=	GFo Max [m^2]
Baubereich A	15 791	*	(6 + 0.7)	=	105 800
Baubereich B	3 520	*	(4 + 0.7)	=	16 500

Gestaltung der Bauten

Im Baubereich A braucht es eine Sonderregelung, damit die technischen Anlagen inklusive Erschliessungskerne für die Revision und Wartung der technischen Anlagen sowie deren Einhausung erlaubt sind. Deren Höhe ist durch eine maximale Höhenkote mit technischen Anlagen begrenzt. Zur Qualitätssicherung erfolgen ergänzende Vorschriften zur Dachgestaltung. Damit ein ausgewogenes Erscheinungsbild entsteht, müssen die Dachaufbauten rundum hochwertig verkleidet und von der Fassadenflucht zurückversetzt sein. Dabei erfolgt eine Unterscheidung zwischen der Fassadenflucht und den weiteren Dachrändern:

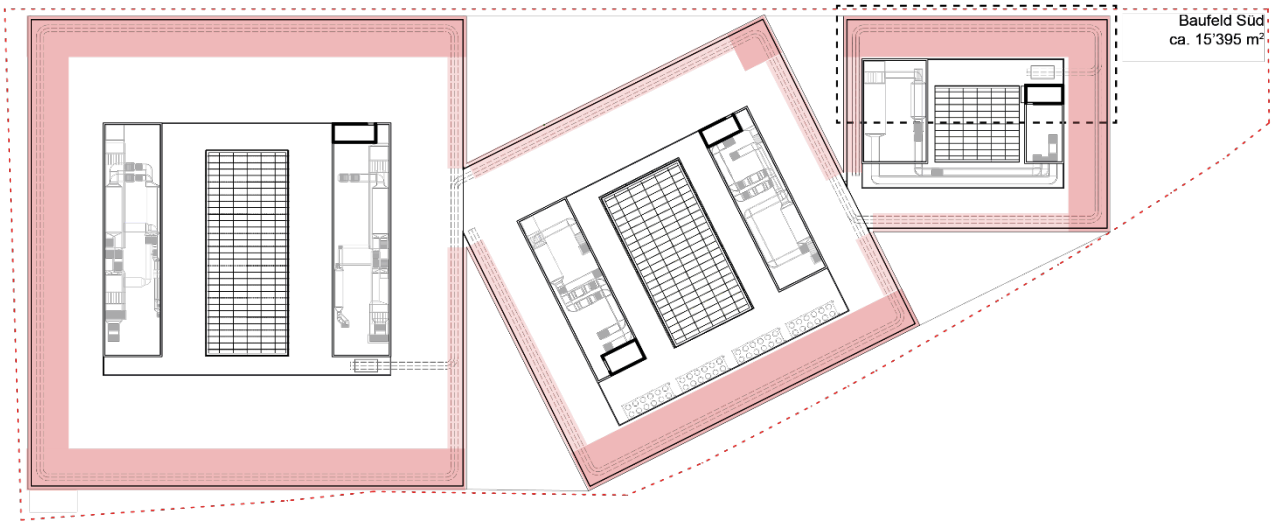


Abbildung 14: Erläuterung der Hauptfassade und Nebenfassade (Wulf Architekten 2020)

Aufgrund der Erkenntnisse aus dem Projektwettbewerb zum Campus Bern werden technisch bedingte Dachaufbauten auf dem Baufeld B nicht erlaubt. Im übrigen Wirkungsbereich der ÜO gilt Art. 10 Bauordnung der Stadt Bern vom 24. September 2006 (Stand 1. Oktober 2020, siehe Anhang).

Weiter enthält die ÜO Vorschriften zur Retention von Regenwasser. Ziel ist es, mittels dieser Vorgaben das Konzept der Schwammstadt umzusetzen. Dieses Konzept sieht vor, dass anfallendes Regenwasser im Gebiet lokal aufgenommen und gespeichert wird, anstatt es zu kanalisieren und abzuleiten.

Aussenraum

Bezüglich des Aussenraums erfolgen gegenüber der heutigen Regelung mehrere Änderungen und Ergänzungen:

- Die Baumpflanzung auf dem Areal des Campus ist mittels einer Vorschrift sowie einem Pflanzbereich geregelt. Die Mindestanzahl der Bäume wurde aufgrund des weiterbearbeiteten Siegerprojekts des Campus Bern definiert und liegt deutlich höher als die heutige Regelung. Die neu zu pflanzenden Bäume werden als Ersatzpflanzung gemäss Artikel 5 des Baumschutzreglements der Stadt Bern vom 7. Juni 1998 angerechnet.
- Die ÜO macht Vorgaben zur Flächenversiegelung, zum Mindestanteil von naturnahen Flächen und zur Vernetzung von Lebensräumen. Die Pflanzung invasiver Neophyten ist nicht zulässig. Dazu gehören sämtliche Pflanzenarten, die auf den jeweils aktuellen Listen der invasiven Neophyten der Schweiz von Info Flora aufgeführt sind. Damit werden relevante Inhalte des Biodiversitätskonzepts der Stadt Bern grundeigentümerverbindlich geregelt.
- Weiter sind haustechnische Anlagen in Innenhöfen mit Ausnahme von notwendigen Sicherheitsanlagen und Zuluftfassungen für die Belüftung der Untergeschosse nicht mehr zulässig. Zu solchen Sicherheitsanlagen gehören beispielsweise Installationen für die Entrauchung.

- Der Überbauungsplan enthält anstatt des heutigen Verlaufs des Stadtbachkanals einen Korridor für den gemäss Zonenplan Weyermannshaus-Ost zu öffnenden und naturnah zu gestaltenden Stadtbach. Grundlage für die Festlegung des Korridors ist eine Machbarkeitsstudie von einem Wasserbaubüro in Zusammenarbeit mit dem Landschaftsarchitekten des Siegerprojektes des Campus Bern. Optional ist eine Gesamtöffnung des Stadtbachs inklusive des östlichen Teils südlich der Parzelle Shell (Gbbl-Nr. 3/1979) möglich, aber nicht zwingend vorgeschrieben.

Erschliessung und Umwelt

Hinsichtlich der Erschliessung erfolgen mehrere Änderungen gegenüber den heutigen Regelungen:

Flächenzuweisung Raum unterhalb des Autobahnviadukts (Begegnungsbereich): In der aktuell gültigen ÜO sind die Flächen unterhalb des Autobahnviadukts hauptsächlich der verkehrlichen Nutzung vorbehalten und bereits klar den einzelnen Verkehrsträgern zugeordnet. In der neuen ÜO ist der Raum unterhalb des Autobahnviadukts als durchgängiger Begegnungsbereich definiert. Er dient:

a) der Verkehrserschliessung, insbesondere für den Fuss- und Veloverkehr, die Anlieferung und Erschliessung der Sport- und Freizeitanlage Weyermannshaus und der Areale Elis AG, Skate, ewb Tanks, ARK 147 sowie für eine optionale Buswendeschlaufe;
b) als Infrastrukturträger für Abstellplätze für Bike- und Car-Sharing, Taxis und Kleinstfahrzeuge sowie Veloabstellplätze;
c) als Freiraum und Begegnungsbereich mit temporären oder permanenten Sport-, Freizeit-, Kulturnutzungen sowie Elementen zur Gestaltung des öffentlichen Raums (z.B. Kunstobjekte, Bepflanzungen, Sitzgelegenheiten).

Sämtliche **Spezialregelungen zur Passerelle** vom Europaplatz zum Gebiet Weyermannhaus-Ost sind in der neuen ÜO nicht mehr aufgeführt, da eine Unterführung für den Fuss- und Veloverkehr geplant ist.

Die Lage der Passerelle für den Fuss- und Veloverkehr an der Steigerhubelstrasse ist stark vom SBB-Projekt Leistungssteigerung Bern West abhängig. Deshalb regelt die ÜO ausschliesslich die Anschlusspunkte und macht die Vorgabe, dass die Passerelle mit dem Boulevard verbunden sein muss.

Die Haupterschliessung des Campus Bern der BFH sowie des BLS-Grundstücks erfolgt neu von Osten via Steigerhubelstrasse anstatt von Westen. Auf dem Areal des Campus Bern der BFH erfolgen ausserdem Anpassungen bezüglich der **arealinternen Verkehrswege**. Bisher war vorgesehen, dass eine Detailerschliessungsstrasse mit Autoverkehr das Areal von Ost nach West durchquert. Neu ist ein Boulevard geplant, der ausschliesslich dem Fuss- und Veloverkehr, Blaulichtfahrzeugen sowie der punktuellen Anlieferung vorbehalten ist. Ausserdem wurde die Widmung der beiden untergeordneten Nord-Süd-Achsen getauscht. Die östliche Achse (Korridor Nr. 5 in Überbauungsplan) ist nur noch dem Fussverkehr vorbehalten. Ein Veloweg ist aufgrund der topografischen Verhältnisse an diesem Ort nicht umsetzbar. Im Gegenzug ist die westliche Achse neu ein Fuss- und Veloweg (Korridor Nr. 4 im Überbauungsplan).

Die ÜO enthält ausserdem Vorgaben zur maximalen Anzahl Fahrten, zur Erstellungspflicht eines Mobilitätskonzepts im Baubewilligungsprozess sowie zu den Abstellplätzen von Motorfahrzeugen und Velos. Abstellplätze für Velos, Anhänger und Spezialfahrzeuge müssen rollend erreichbar sein. Dies bedeutet, dass der Zugang zu den Abstellplätzen keine Stufen aufweisen darf. Steilere Rampen, die zwar stossend aber nicht fahrend bewältigt werden können, oder Liftanlagen sind zur Überwindung von Höhendifferenzen dagegen erlaubt. Die Hintergründe zu den Regelungen der Abstellplätze und Fahrten von Motorfahrzeugen sind in Kapitel 4.3 zu finden.

In Abstimmung mit dem Richtplan Energie und der Wärmeversorgungskarte der Stadt Bern wurde ausserdem die Bestimmungen bezüglich des Anschlusses an die Raumheizung, die Warmwasseraufbereitung sowie zum Kältebezug angepasst bzw. ergänzt.

Weitere Bestimmungen

Im Rahmen der Verhandlungen zum Infrastrukturvertrag mit den SBB als Grundeigentümerin möchte die Stadt ihr einen Teil der Unterhaltskosten des Boulevards auferlegen. Mit einer Vorschrift in der ÜO wird die dafür notwendige gesetzliche Grundlage nach Artikel 109 Absatz 3 BauG geschaffen. Voraussetzung ist, dass die SBB im Infrastrukturvertrag der allfälligen Regelung zur Kostentragung zustimmt.

Als Hinweis ist im Überbauungsplan die eidgenössische Baulinie nach Nationalstrassengesetz dargestellt. Innerhalb der eidgenössischen Baulinie gelten die übergeordneten Bestimmungen des Bundesgesetzes über die Nationalstrassen und der Verordnung über die Nationalstrassen. Für baubewilligungspflichtige Massnahmen braucht es dementsprechend die Zustimmung des ASTRA.

5.3 Aufhebung ÜO Weyermannshaus-Ost III

Die Überbauungsordnung Weyermannshaus-Ost III vom 15. März 2001 (Plan Nr. 1266/3) und deren Änderung vom 6. September 2007 (Plan Nr. 1266/8), die beide am 25. Januar 2010 genehmigt wurden, werden aufgehoben.

6. Kennwerte ÜO Weyermannshaus-Ost III

Kennwert		Bemerkungen
Fläche Wirkungsbereich (m^2)	76 769 m^2	
Maximale zulässige GFo gesamter Wirkungsbereich (m^2)	214 000 m^2	
Minimale GFo für Wohnnutzung (m^2)[1)]	0 m^2	Es erfolgt keine Änderung der Nutzungszone. Im Wirkungsbereich gilt die Dienstleistungszone gemäss Artikel 22 BO.06. Für diese ist kein minimaler Wohnanteil festgelegt.
Maximale GFo für Wohnnutzung (m^2)	46 000 m^2	Vorgaben Dienstleistungszone gemäss Artikel 22 BO.06: bis 50% Wohnnutzung in der ES III Der Campus (max. 120 000 m2 GFo) ist in der Berechnung nicht berücksichtigt, weil dort keine Wohnnutzung vorgesehen ist.
Maximale Anzahl Fahrten	2 540	

7. Verträge und Verfügungen

Eigentumsfragen von Erschliessungsanlagen werden im Rahmen von Infrastrukturverträgen geklärt. Zwischen den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern und der Stadt Bern sind am 4. Juli 2007 acht Infrastrukturverträge abgeschlossen worden. Diese sind weiterhin gültig. Für die Parzelle 3/3607 ist eine Anpassung bzw. Ergänzung des bestehenden Infrastrukturvertrags erforderlich. Diese ist derzeit in Erarbeitung. Die Ergänzung liegt bis zur öffentlichen Auflage vor und wird an dieser Stelle im Erläuterungsbericht ausgeführt.

Das Mass der Nutzung bleibt unverändert. Die Mehrwertabgaben richten sich dementsprechend nach den bestehenden Infrastrukturverträgen aus dem Jahr 2007.

Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV

Zur Überbauungsordnung Weyermannshaus-Ost III

Inhaltsverzeichnis

A. Raumordnung 27
B. Umwelt 32
C. Wirtschaft 35
D. Gesamtabwägung 37

Abkürzungen

BK	Bauklasse
BO	Bauordnung der Stadt Bern
EB	Erläuterungsbericht
ESP AH	Entwicklungsschwerpunkt Ausserholligen
GK FA*	Gestaltungskonzept Freifläche FA*
GRP	Gewässerraumplan
IV	Infrastrukturverträge
LSV	Lärmschutzverordnung
MIV	Motorisierter Individualverkehr
MK	Mobilitätskonzept Campus Bern
RGSK	Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept Bern-Mittelland
RP	Richtprojekte
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung
RPL	Richtplan des Kantons Bern
SIS	Sachplan Verkehr, Teil Infrastruktur Schiene
STEK	Stadtentwicklungskonzept der Stadt Bern 2016
QP I-VI	Quartierplanungen der Stadtteile 1 -6
ÜO	Überbauungsordnung
ZP	Zonenplan
ZP WO	Zonenplan Weyermannshaus-Ost

Arbeitsthemen

++	In der Planung optimal berücksichtigt
+	In der Planung ausreichend berücksichtigt
0	Nicht relevant, steht der Planung nicht entgegen
-	Wird in der Planung nur beschränkt berücksichtig
- -	Wird in der Planung nicht berücksichtigt

Nr.	Thema	Auftrag	Relevanz	Interessenabwägung	Referenz	Bewertung
A.	**Raumordnung**					
A.1	**Abstimmen der raumwirksamen Tätigkeiten**					
A.1.1	Abstimmen mit den übergeordneten eidgenössischen, kantonalen, regionalen und kommunalen Planungen, Inventaren und Konzepten	Aussagen in den übergeordneten Planungen und Konzepten vorhanden.	Hoch	Die Planung setzt die übergeordneten Ziele zur Weiterentwicklung des kantonalen ESP Ausserholligen um. Sie ermöglicht die Standortkonzentration der Berner Fachhochschule auf dem Gebiet Weyermannshaus-Ost. Die Planung berücksichtigt ausserdem die übergeordnet vorgesehene Verkehrsmassnahme Leistungssteigerung Bern West. Die Umstrukturierung des ehemaligen Industrie- und Gewerbestandorts ermöglicht die Innenentwicklung innerhalb bestehender Bauzonen. Damit wird die Massnahme S-5-03 des RGSK umgesetzt. Dies geschieht in Abstimmung mit dem geringfügig geänderten Zonenplan Weyermannshaus-Ost und den laufenden benachbarten Planungen.	SIS RPL ESP AH RGSK STEK QP III QP VI ZP WO	++
A.1.2	Abstimmen mit den benachbarten Quartieren und Gemeinden	Keine Beeinträchtigung der stadtplanerischen Zielsetzungen der benachbarten Quartiere.	Mittel	Die Koordination der Interessen erfolgt primär über den Richtplan ESP Ausserholligen. Die ÜO präzisiert diese Vorgaben und dient als Grundlage eines vernetzenden Gebiets zwischen den Stadtteilen III und VI sowie dem Europaplatz und der Murtenstrasse.	ESP AH STEK QP III QP VI	++
A.2	**Haushälterische Nutzung des Bodens**					
A.2.1	Dezentrale Konzentration, Zersiedelung	Vorhaben, welche einen strukturellen Einfluss auf die Siedlungsentwicklung haben.	Hoch	Im Gebiet Weyermannshaus-Ost entsteht ein dichtes, gemischt genutztes Gebiet mit Wohnen, Arbeiten und Bildung.	STEK, RP AH	++
A.2.2	15-jähriger Baulandbedarf	Ermöglichen von neuen Wohn- und Arbeitsnutzungen.	Keine	Die Baulandreserven sind nicht tangiert.	ZP WO	0
A.2.3	Verfügbarkeit	Ermöglichen von neuen Wohn- und Arbeitsnutzungen.	Hoch	Die Planung erfolgt im Hinblick auf die Standortkonzentration der BFH sowie der Realisierung der erforderlichen Verkehrskapazitäten und Freiräume. Die Planung wird von den Grundeigentümerinnen mitgetragen. Auf dem Areal des Campus Bern kann von einer hohen Verfügbarkeit und Realisierungschance ausgegangen werden. Auf den nördlichen Arealen sind die Entwicklungsabsichten noch weniger konkretisiert. Damit ist die Realisierung in diesem Bereich der ÜO noch weiter entfernt.	ZP WO RP	+

Nr.	Thema	Auftrag	Relevanz	Interessenabwägung	Referenz	Bewertung
A.2.4	Optimale Erschliessung	Erschliessungspflicht der Gemeinden.	Hoch	Für den motorisierten Verkehr ist das Gebiet erschlossen. Die Erschliessung ist für den Fuss- und Veloverkehr zurzeit noch nicht ausreichend. Die dafür notwendige Fuss- und Veloverbindung mit der Unterführung zwischen Europaplatz und Murtenstrasse, die Passerelle Steigerhubel sowie die Detailerschliessung auf dem Areal des Campus Bern wird im Rahmen der laufenden Planungen realisiert. Damit wird auch die Anbindung an den öffentlichen Verkehr verbessert.	ÜO RP	++
A.2.5	Angemessene Dichte	Ermöglichen von neuen Wohn- und Arbeitsnutzungen	Keine	Das Mass der Nutzung bleibt unverändert. Es ist bereits jetzt möglich, eine hohe Dichte zu realisieren.	ZP WO ÜO	0
A.3	**Geordnete Besiedlung**					
A.3.1	Nutzung der natürlichen und technischen Standortqualitäten	Fallbezogene Betrachtungen	Hoch	Mit der Umstrukturierung des Gebiets können die vorhandenen Standortqualitäten mit der zentralen Lage im Stadtgebiet, der künftig sehr guten Verkehrsanbindung sowie dem heterogenen Umfeld optimal genutzt werden.	ZP WO	++
A.3.2	Erreichbarkeit in Bezug auf Nutzung / Ort	Vorhaben mit besonderen Ansprüchen an die Erschliessung	Hoch	Die Berechnungen zur Verkehrserzeugung des Gebiets Weyermannshaus-Ost erfolgten im Rahmen der Revision des Richtplans ESP Ausserholligen. Sofern die Art und das Mass der Nutzungen im Gebiet Weyermannshaus-Ost nicht verändert werden, ist die beabsichtige Siedlungsentwicklung verkehrsverträglich. Mit dem Campus Bern wird in diesem Gebet eine Nutzung angesiedelt, die besondere Anforderungen an die Erschliessung stellt. Deshalb wurde für dieses Gebiet ein ergänzendes Mobilitätskonzept erstellt. Es besteht die Erwartung, dass Studierende und Beschäftigte weitgehend zu Fuss, mit dem Velo und vor allem mit dem ÖV anreisen. Deswegen wurde bei der Erarbeitung der ÜO ein Schwergewicht daraufgelegt, genügend Kapazitäten für den Fuss- und Veloverkehr sicherzustellen und die Anbindung an den öffentlichen Verkehr zu verbessern.	RP AH, ZP WO ÜO MK	++
A.3.3	Synergien der Nutzungen	Ermöglichen von neuen Nutzungen im Siedlungsgebiet	Keine	Die Art der Nutzung bleibt unverändert. Die Nutzung von Synergien ist bereits heute möglich.	ZP WO	0

Nr.	Thema	Auftrag	Relevanz	Interessenabwägung	Referenz	Bewertung
A.3.4	Beachten des natürlichen Gefahrenpotenzials	Der Planungsgegenstand liegt ausserhalb eines Gefahrengebietes, beziehungsweise offene und eingedolte Gewässer liegen in der Nähe von Bauzonen.	Gering	Es sind keine Naturgefahren im Perimeter oder daran angrenzend vorhanden. Bei der Offenlegung des Stadtbachs sind keine Hochwasserschutzmassnahmen notwendig.	BO ÜO GRP	0
A.3.5	Beachten der Strahlenbelastung	Der Planungsgegenstand liegt im Immissionsbereich einer Anlage mit NIS-Emissionen.	mittel	Im der Bahnlinie gibt es zwei Emittenten von NIS. Einerseits die Fahrstromanlage der Gleise und andererseits die Schaltstation Holligen (BLS). Mit der vorliegenden Planung der SBB für das Projekt Leistungssteigerung Bern West und dem damit verbundenen Ausbau der Gleisanlagen ist die SBB verpflichtet, den Anlagegrenzwert an Orten mit empfindlicher Nutzung einzuhalten. Dies stellt die SBB in diesem Gebiet ab einem Abstand von 4.00 m (Grenzabstand gemäss Bauordnung Stadt Bern) ab der Interessenlinie sicher. Der Baubereich A wurde verkleinert, so dass zwischen Interessenlinie SBB/BLS, Schaltstation Hollligen (Parzellengrenze BLS) und Baubereich ein Abstand von 4 m besteht. Gegenüber der Schaltstation Holligen sind spezielle Schutzmassnahmen am Gebäude notwendig, die im Rahmen des Bauprojekts Campus Bern geplant sind.	RP, ÜO	++
A.4	**Schutz des Orts- und Landschaftsbildes**					
A.4.1	Auswirkungen auf die Landschaft und auf das Ortsbild	Fallbezogene Betrachtung.	Mittel	Die Gebäudehöhen und Baubereiche bleiben vorwiegend gleich. Die Mehrhöhen auf dem Areal des Campus wurden im Rahmen eines Projektwettbewerbs nach SIA 142 geprüft. Sie sind in diesem städtebaulichen Kontext sehr gut verträglich.	RP	++
A.4.2	Übereinstimmung oder Abweichung zu bestehenden Schutzbestimmungen (Landschaft, Ortschaft, Kulturgüter)	Schutzbestimmungen vorhanden.	Keine	Keine Schutzbestimmungen vorhanden.		0
A.4.3	Aufzeigen des Entwicklungspotenzials der Landschaft und des Ortsbildes	Den Raum und die Entwicklung der landschaftsprägenden Planungsabsichten.	Hoch	Mit der Realisierung des Begegnungsbereichs unterhalb des Autobahnviadukts und der Freifläche FA* sowie der Öffnung und naturnahen Gestaltung des Stadtbachs entsteht ein grüner, öffentlich zugänglicher	ZP WO RP	++

Nr.	Thema	Auftrag	Relevanz	Interessenabwägung	Referenz	Bewertung
				Freiraum für den Campus und das Quartier.		
A.5	**Wohnliche Siedlungen: Benutzungsqualität, Sicherheit, ästhetische Qualität**					
A.5.1	Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs und mit öffentlichen Einrichtungen	Ermöglichen von grösseren Wohn- und Arbeitsplatzstandorten.	Keine	Die Art der Nutzung bleibt unverändert. Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs und mit öffentlichen Einrichtungen ist gewährleistet.	ZP WO	0
A.5.2	Nutzungsvielfalt, Zuordnung von Wohnen und Arbeiten	Ermöglichen von grösseren Wohn- und Arbeitsplatzstandorten.	Keine	Die Art der Nutzung bleibt unverändert. Eine hohe Nutzungsvielfalt mit Bildung, Wohnen und Arbeiten ist möglich.	ZP WO	0
A.5.3	Benützungsmöglichkeiten, vielfältige Aussen- und Innenräume, behindertengerechtes Bauen	Wohnsiedlungen und Arbeitsstandorte, öffentliche Plätze und Strassen.	Mittel	Der Begegnungsbereich unterhalb des Autobahnviadukts sowie der Aussenraum entlang des Stadtbachs erfüllt die vielfältigen Anforderungen die an diese öffentlich zugänglichen Aussenräume gestellt werden. Die Bebauung erfolgt behindertengerecht.	ÜO RP	++
A.5.4	Sicherheit im öffentlichen Raum	Öffentliche Räume, Aussenräume in grösseren Überbauungen, Strassen, Wege, Unter-, Überführungen.	Mittel	Die hohe Bebauungsdichte und Nutzungsvielfalt gewährleisten eine hohe soziale Dichte mit entsprechender Kontrollwirkung, so dass die Sicherheit gewährleistet ist. Die neuen Fuss- und Velowege werden getrennt geführt und von den Zufahrten entflechtet. Der Aussenraum und die Wege sind gut einsehbar und es entstehen keine Angsträume.	ÜO RP	+
A.5.5	Gestaltung, Eigenart, Schönheit, Gruppierung	Wohn- und Arbeitsplatzüberbauungen, Aussen-, Grün- und Strassenräume sowie Freizeit- und touristische Anlagen.	Mittel	Die qualitätsvolle Umgebungsgestaltung wird durch ein vom Gemeinderat zu genehmigendes Gestaltungskonzept für die Zone FA* gewährleistet. Der neue Begegnungsbereich unterhalb des Autobahnviadukts ermöglicht eine klare Adressbildung. Für die Hochbauten gibt es abgesehen von den Baulinien und den Vorgaben zur Dachgestaltung keine spezifischen Gestaltungsvorschriften.	ZP WO ÜO RP	+
A.6	**Organisation des Verkehrs**					
A.6.1	Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr	Wohnstandorte, Arbeitsplatzstandorte, publikumsorientierte Nutzungen.	Hoch	Die Erschliessungsqualität des Gebiets Weyermannshaus-Ost entspricht der Güteklasse B. Mit der geplanten Unterführung zur Querung der Bahnlinie Bern – Neuenburg kann ein Teil des Gebiets in die Güteklasse A aufgewertet werden.	RP AH MK RP EB	++

Nr.	Thema	Auftrag	Relevanz	Interessenabwägung	Referenz	Bewertung
A.6.2	Erschliessung für den Velo- und Fussverkehr	Wohnstandorte, Arbeitsplatzstandorte, publikumsorientierte Nutzungen.	Hoch	Das Gebiet ist über die neue Unterführung vom Europaplatz, die neue Passerelle Steigerhubel sowie über die Murtenstrasse für den Fuss- und Veloverkehr erschlossen. Die Nord-Süd-Verbindungen über den Stadtbach ermöglichen zusammen mit der Passerelle einen kurzen und sicheren Schulweg von den bestehenden Wohnüberbauungen an der Murtenstrasse zum Schulstandort Steigerhubel.	RP AH MK RP EB	++
A.6.3	Eingliederung und Funktionstüchtigkeit des Strassen- und Wegnetzes	Planungen mit Auswirkungen auf die Linienführung und Dimensionierung von Strassen und Wegen	Hoch	Die zusätzliche Belastung der Knoten wurde im Rahmen der Revision des Richtplans Ausserholligen geprüft. Die verstärkte Belastung der Knoten an der Murtenstrasse ist mit den geplanten Massnahmen zu bewältigen.	RP AH MK RP EB	++
A.6.4	Abstellplätze für Fahrzeuge	Grosse Vorhaben gemäss BauV (BGF / n > 200)	Mittel	Es handelt sich um kein verkehrsintensives Vorhaben, jedoch um ein grosses Vorhaben gemäss BauV. Die ÜO macht Vorgaben zur maximalen Fahrtenanzahl und zu den Abstellplätzen von Motorfahrzeugen und Velos sowie zur Erstellungspflicht eines Mobilitätskonzepts.	MK ÜO EB	++
A.7	**Ver- und Entsorgung**					
A.7.1	Geeignete Ausgestaltung der Versorgungsanlagen Wasser, Abwasser, Abfall	Neue Ver- und Entsorgungsanlagen	Gering	Das Areal ist bereits an das Wasser und Abwassernetz angeschlossen.		0
A.7.2	Nutzung leitungsgebundener Energieträger, Rest- und Abwärme	Vorhandene Energieträger; Rest- und Abwärmequellen vorhanden	Mittel	Die Wärmeversorgung für Raumheizung und Warmwasser hat mittels Anschlusses an das Fernwärmenetz zu erfolgen. Für die zukünftige Kälteversorgung der Gebäude ist ein Kältenetz in Planung. Ein Anschluss an dieses Netz ist zu priorisieren. Die dezentrale Kälte-Versorgung erfordert Dachaufbauten für die Rückkühlanlagen und sind in den Vorschriften zur Dachgestaltung berücksichtigt.	ÜO	++
A.7.3	Nutzung von günstigen Standortvoraussetzungen für aktive und passive Energieversorgung und Erzeugung	Neue bzw. Sanierungen von Wohn- und Arbeitsplatzüberbauungen	Keine	In der ÜO werden dazu keine Vorgaben gemacht. Eventuell wird auf dem Areal ewb Tanks eine Energiezentrale für die Wärme- und Kälteversorgung des ESP Ausserholligen entstehen.		--
A.7.4	Nutzung von Steinen und Erden, Deponiestandorte	Fallbezogene Betrachtung	Keine	Es bestehen keine entsprechenden Nutzungsabsichten oder -potenziale.		--

Nr.	Thema	Auftrag	Relevanz	Interessenabwägung	Referenz	Bewertung
B.	**Umwelt**					
B.1	**Luft**					
B.1.1	Vorbelastung	Vorbelastungen, insbesondere Stickstoffdioxid (NO2) Ozon (O3) Feinstaub (PM10), Kohlendioxid (CO2)	Keine	Es erfolgten keine spezifischen Untersuchungen zur Luftbelastung, weil die Art und das Mass der Nutzung nicht verändert werden.		0
B.1.2	Massnahmengebiet	Vorbelastung, insbesondere Stickstoffdioxid (NO2), Ozon (O3), Feinstaub (PM10), Kohlendioxid (CO2)	Keine	Es bestehen keine konkreten Massnahmen für das Gebiet.		0
B.1.3	Verkehrsintensive Anlagen	Grosse Vorhaben gemäss BauV (BGF / n > 200)	Keine	Es handelt sich zwar um ein grosses Vorhaben gemäss Art. 53 Abs. 1 BauV, jedoch nicht um ein verkehrsintensives Vorhaben gemäss Art. 91a BauV.		0
B.1.4	Luftbelastung durch stationäre Anlagen	Geplante belastende Anlagen (in der Regel Anlagen, die UVP-pflichtig sind); Wohnzonen, kritische Durchlüftungssituationen oder Inversions- und Nebellagen betroffen	Gering	Auf dem Areal ewb Tanks wird evtl. eine Energiezentrale entstehen. Die Energiezentrale erfordert eine Not-Abluftanlage für eine Sturmlüftung der Kältezentrale welche in der Regel keine Lärm- und Geruchsbelästigung nach UVP verursacht.		0
B.2	**Lärm / Erschütterungen**					
B.2.1	Vorbelastung	Lärmquellen vorhanden, ausser bei offensichtlich geringer oder zeitlich limitierter Lärmbelastung	mittel	Das Gebiet liegt in einem durch Lärm vorbelasteten Gebiet: Im Westen befindet sich das Autobahnviadukt der A12 Bern-Fribourg, im Süden grenzt das Gebiet an die Gleise der Eisenbahnlinie Bern – Neuenburg.	RP	0
B.2.2	Gebiete mit Grenzwertüberschreitungen	Grenzwertüberschreitungen gemäss Kataster, Klagen aus der Bevölkerung (z. B. Industrie und Gewerbe) vorhanden	Gering	Strassenlärm Die Fahrbahnen des Autobahnviadukts der A12 sind teilweise von den obersten Geschossen der daran angrenzenden Baubereiche einsehbar. Folge davon ist, dass der massgebende Immissionsgrenzwert der ES III in den westlichen Teilen der Baubereiche auf 565-569 m ü. M. für Schulzimmer um bis zu 5 dBA überschritten wird. Für Nutzungen wie Büros sind die Immissionsgrenzwerte knapp eingehalten. Eisenbahnlärm: Die massgebenden Immissionsgrenzwerte der ES II bzw. ES III werden überall eingehalten. Die Lärmempfindlichkeitsstufen werden nicht angepasst. Entsprechende	RP, ZP WO	+

Nr.	Thema	Auftrag	Relevanz	Interessenabwägung	Referenz	Bewertung
				Schutzmassnahmen an den Gebäuden wie die Anordnung der Nutzungen werden im Bauprojekt getroffen. Eine entsprechende Vorschrift ist im ZP WO bereits enthalten.		
B.2.3	Verkehrsintensive Anlagen	Grosse Vorhaben gemäss BauV (BGF / n > 200)	Keine	Es handelt sich zwar um ein grosses Vorhaben gemäss Art. 53 Abs. 1 BauV, jedoch nicht um ein verkehrsintensives Vorhaben gemäss Art. 91a BauV.		0
B.2.4	Lärmbelastung durch ortsfeste Anlagen	Anlagen, die gemäss Kataster zur Lärmgrenzwertüberschreitungen oder zu Klagen aus der Bevölkerung führen	Keine	Im Gebiet befindet sich derzeit eine Skateranlage. Deren Standort könnte zukünftig innerhalb des ESP Ausserholligen verschoben werden.	RP	0
B.2.5	Erschütterungen	Erschütterungsempfindliche und erschütterungsverursachende Anlagen und Zonen betroffen	Keine	Gemäss Untersuchungen aus dem Projekt Leistungssteigerung Bern West verläuft die kritische Distanz für Erschütterungen bei 20 m ab dem äussersten Gleis, die kritische Distanz mit Sicherheitsmarge BAFU bei 30 m. Der Baubereich A des Campus liegt dementsprechend in diesem Bereich. Entsprechende Massnahmen am Gebäude werden im Bauprojekt getroffen, um die Erschütterungen aus dem Betrieb der Bahn in ausreichendem Masse zu absorbieren.	RP	0
B.3	**Boden**					
B.3.1	Altlasten und Verdachtsflächen	Flächen, die im Altlasten- und Verdachtsflächenhinweiskataster aufgeführt sind	Hoch	Im Wirkungsbereich ist im Kataster ein Ablagerungsstandort erfasst. Diese Fläche wurde im Rahmen der Projektierung des Aussenraums vom Campus Bern untersucht. Notwendige Massnahmen für die Entsorgung des kontaminierten Materials sind in der Planung berücksichtigt. Ausserdem befinden sich im Gebiet drei Betriebsstandorte (Elis AG, Amstutz, Lagerschuppen Recycling). Die Belastung wird im Rahmen der entsprechenden Bauvorhaben untersucht werden.	RP, Geoportal	++
B.3.2	Fruchtbarkeit der Böden	Planungen, die landwirtschaftlich genutzte Flächen betreffen	Keine	Es sind keine landwirtschaftlich genutzten Böden betroffen.		--
B.3.3	Belastungsgebiete	Beeinträchtigte Böden vorhanden (insbesondere Ackerbaugebiet)	Keine	Es sind keine wesentlichen Flächen mit unversiegeltem Boden vorhanden bzw. betroffen.		--
B.3.4	Bodenstabilität, Erosion	Fallbezogene Betrachtung	Keine	Das Gebiet ist nicht von Erosion oder Rutschungen betroffen.		--

B.4	**Gewässer**					
B.4.1	Gewässer als Lebensräume (inkl. Ufervegetation)	Gewässer (offene oder eingedolte) mit Uferbereichen sind vorhanden oder betroffen	Hoch	Im Gebiet befindet sich der eingedolte Stadtbach. In diesem Bereich handelt es sich um kein Gewässer nach Wasserbaugesetz. Der Stadtbach soll gemäss Zonenplan Weyermannshaus-Ost geöffnet und naturnah gestaltet werden.	ZP WO GK FA*	++
B.4.2	Wasserqualität	Grundwasserschutzareale, Zonen und Anlagen, Zuströmbereiche, Trinkwasserfassungen betroffen	gering	Das Gebiet liegt in der Gewässerschutzbereich A_u. In der ÜO erfolgt keine spezifische Regelung aufgrund dieser Tatsache. Gemäss Anhang 4 Ziffer 211 Abs. 2 GSchV dürfen im Gewässerschutzbereich A_U keine Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Die Behörde (AWA) kann Ausnahmen bewilligen, soweit die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um höchstens 10 Prozent vermindert wird. Dies ist in der Projektierungsphase zu berücksichtigen. Im Bereich der ÜO sind Fassungswerke für die thermische Kälteversorgung geplant. Anfragen beim AWA sind für die kommende Planungsphase vorgesehen und widersprechen nicht den genannten Vorgaben.	RP	0
B.4.3	Versiegelung	Überbauungen, Verkehrsinfrastrukturanlagen, Parkplätzen, Sport- und Freizeitanlagen	Mittel	Das Gebiet ist bisher weitgehend versiegelt. Eine Ausnahme bildet der Raum entlang des Stadtbachs. Die Flächenversiegelung ist gemäss ÜO auf das funktionale Minimum zu beschränken.	ÜO	++
B.5	**Wald**					
B.5.1	Wald und Waldrand	Wald und Waldrand vorhanden und betroffen	Keine	Es ist kein Wald vorhanden bzw. betroffen.		--
B.5.2	Naturschutz im Wald	Spezialstandorte im Wald betroffen	Keine	Es ist kein Wald vorhanden bzw. betroffen.		--
B.6	**Naturschutz und Ökologischer Ausgleich**					
B.6.1	Geschützte und schutzwürdige Lebensräume (Biotopschutz, Artenschutz)	Naturschutzgebiete, Naturschutzobjekte, Lebensräume mit Tieren und Pflanzen der Roten Liste betroffen	Mittel	Aktuell gibt es im Wirkungsbereich folgende Naturwerte: wertvolle Wildhecken (1 200 m^2), Ruderalflächen (3 000 m^2), artenreiche Wiesen (3 000 m^2) sowie einige wertvolle alte Habitatsbäume (Eichen, Eschen, Weiden). Die bundesrechtlich geschützte Mauereidechse kommt auf dem ganzen Areal vor. Der Erhalt dieser Naturwerte ist nicht vollumfänglich möglich, sie müssen aber	GK FA*	+

				mindestens gleichwertig ersetzt werden.		
B.6.2	Naturnahe Landschaftselemente, geologische Objekte	Naturnahe Einzelobjekte betroffen	keine	*Angaben zu geschützten Bäumen noch pendent*		--
B.6.3	Schaffen neuer Lebensräume und ökologischer Ausgleich	Fallbezogene Betrachtung	Hoch	Es müssen naturnahe Lebensräume im Umfang von mindestens 15 % des Wirkungsbereichs geschaffen werden. Einen grossen Anteil daran hat die Gestaltung der Freifläche FA*. Die Anrechenbarkeit von Flächen und Objekten erfolgt nach den Richtlinien Handbuch und Ratgeber Biodiversität in der Stadt Bern.	ZP WO ÜO	++
B.6.4	Einflüsse auf Wildwechsel und vermeiden von weiteren Störungen der Fauna	Entsprechende Standorte vorhanden	Mittel	Die ÜO schreibt eine ökologische Vernetzung vor. Wichtiges Element davon ist der Stadtbach als Teil einer funktionierenden ökologischen Infrastruktur: dieser wird wo immer möglich offen geführt und naturnah gestaltet. Weiter ist die ökologische Vernetzung durch sinnvolle Verteilung der naturnahen Lebensräume sicherzustellen (nicht nur an einer Stelle des Areals platzieren).	ÜO, GK FA*	+
B.7	**Risikovorsorge: Technische Risiken**					
B.7.1	Stationäre Risiken	Risikobetriebe; Industriezonen im Bereich von erhöhten Risikopotentialen bezüglich Bevölkerung und Umwelt	Keine	Falls eine Energiezentrale auf dem Areal der ewb Tanks umgesetzt wird, stellt die Sturmlüftung der Kälteversorgung der Ammoniakkälteanlagen ein Risiko dar. Bezogen auf die Auswirkungen und die Eintretenswahrscheinlichkeit ist das Risiko als gering einzustufen.		--
B.7.2	Mobile Risiken	Eisenbahnen, Kantons- und Nationalstrassen, Erdgastransportanlagen, Bereiche mit erhöhten Risikopotenzialen für Bevölkerung und Umwelt	Mittel	Der Wirkungsbereich befindet sich im Konsultationsbereichen der Nationalstrasse sowie von zwei Betrieben (Chlorgas-Anlage der Sport- und Freizeitanlage Weyermannshaus und Shell). Ein Gutachten zur Störfallvorsorge ist aktuell in Erarbeitung.		+
C.	**Wirtschaft**					
C.1	**Übergeordnete Konzepte zur Wirtschaftsentwicklung**					
C.1.1	Berücksichtigung und Übereinstimmung	Übergeordnetes Konzept mit direktem Bezug zum vorliegenden Planungsgegenstand	Hoch	Die vorliegende Planung ist ein wichtiger Baustein des ESP Ausserholligen.	RP AH	++
C.2	**Investitionen durch die Gemeinden**					
C.2.1	Höhe der Investitionen	Spürbare Belastung der Finanzhaushalte	Hoch	Die Stadt Bern beteiligt sich an den Investitionen und am Unterhalt für	RP IV	++

				den geöffneten und naturnah gestalteten Stadtbach und den neuen Verkehrsinfrastrukturen. Der Abschnitt wird konkretisiert, wenn die Verhandlungen zu den Infrastrukturverträgen abgeschlossen sind.		
C.2.2	Finanzierung durch die öffentliche Hand: Tragbarkeit, Koordination mit dem Finanzplan		Hoch	Die notwendigen Mittel für die öffentlichen Investitionen und den Unterhalt sind reserviert. Eine Volksabstimmung für den Investitionskredit ist in Vorbereitung.	RP IV	++
C.3	**Investitionen durch Private**					
C.3.1	Höhe der privaten Investitionen	Fallbezogene Betrachtung	Hoch	Der Abschnitt wird konkretisiert, wenn die Verhandlungen zu den Infrastrukturverträgen abgeschlossen sind.	RP IV	+
C.3.2	Wirtschaftliche Tragbarkeit für private Investoren	Gemeinsame Projekte der öffentlichen Hand und von privaten Investoren mit einem beträchtlichen Finanzierungsanteil von privater Seite	Hoch	Der Abschnitt wird konkretisiert, wenn die Verhandlungen zu den Infrastrukturverträgen abgeschlossen sind.	RP IV	+
C.3.3	Vorinvestitionen	Fallbezogene Betrachtung	Gering	Das AGG finanzierte die Planungsarbeiten für den Projektwettbewerb und das Vorprojekt des Campus Bern. Die SBB finanzierte die Planungsarbeiten für den Studienauftrag der Passerelle Steigerhubel sowie den Aussenraum des Campus Bern. Die bisher aufgelaufenen Kosten werden gemäss Planungsvereinbarung mit den künftigen Kosten verrechnet. Die Stadt Bern finanzierte die Projektierungsarbeiten für den Begegnungsbereich unter dem Autobahnviadukt, die neue Unterführung sowie das Planerlassverfahren.		0
C.4	**Standortfaktoren**					
C.4.1	Arbeitskräfte	Planungsgegenstände, welche konkrete Aussagen zur ausgelösten Nachfrage nach Arbeitskräften erlauben	Hoch	Die Planung fördert im intakten und gut erschlossenen Gebiet die Standortkonzentration der BFH und allenfalls weiterer qualifizierter Arbeitskräfte auf den noch nicht transformierten Arealen.		++
C.4.2	Verkehrserschliessung	Beträchtliche Bedeutung der Verkehrserschliessung für den Planungsgegenstand	Mittel	Die Verkehrserschliessung entspricht optimal den Anforderungen an die vorgesehene Nutzung.		+
C.4.3	Lokale / regionale Wirtschaftsstruktur	Planungsgegenstände, welche von einer Nachfrage vor Ort ausgehen	Mittel	Die Planung fügt sich gut in die lokale Wirtschaftsstruktur ein.		0

		und bei denen die bereits vorhandenen Angebotsstrukturen als mitentscheidend betrachtet werden müssen				

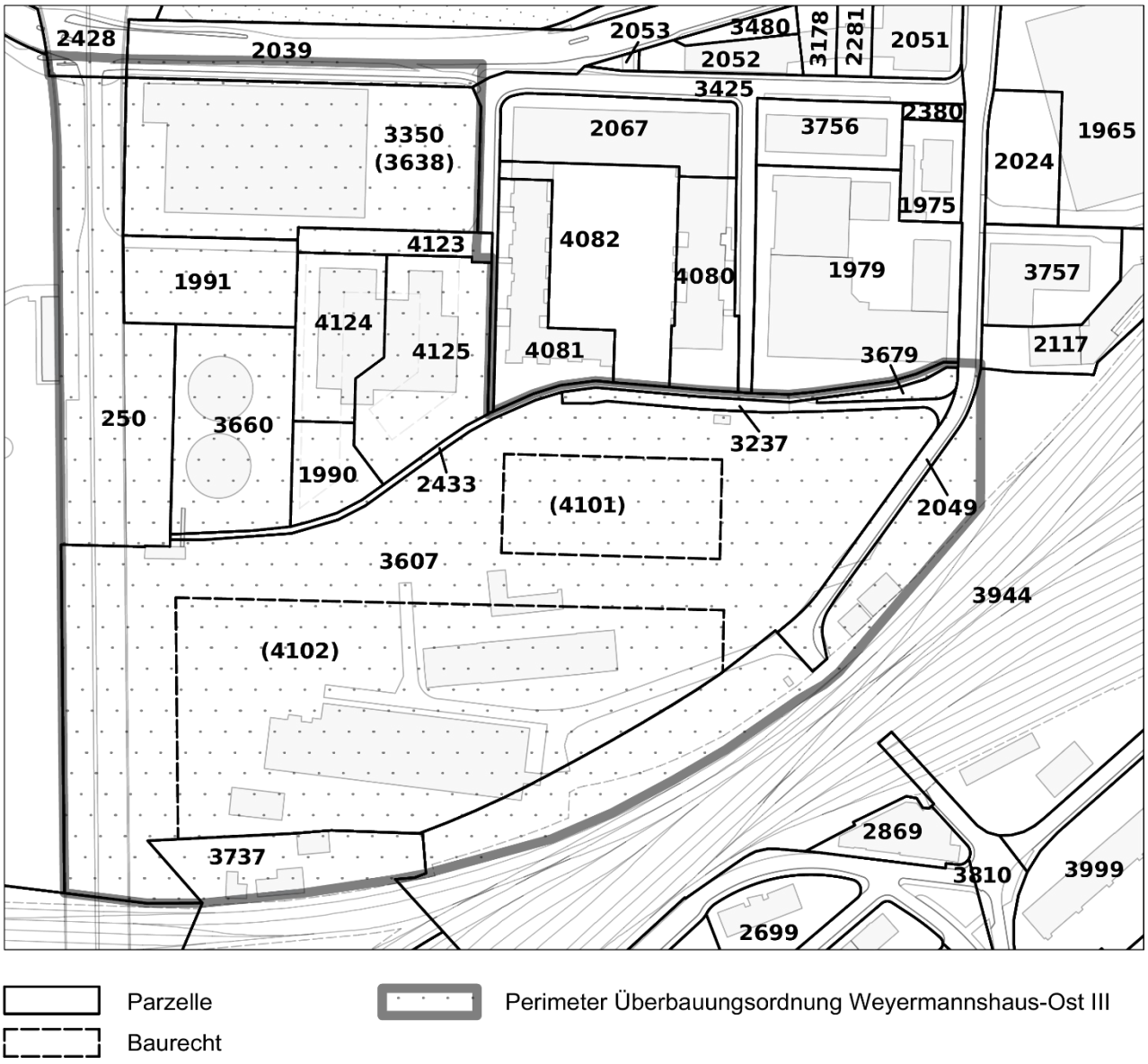
D. Gesamtabwägung

Abstimmen der raumwirksamen Tätigkeiten

Die ÜO entspricht den Planungszielen von Bund, Kanton, Region und der Stadt Bern. Die Realisierung der Standortkonzentration der BFH sowie der geplanten Infrastruktur- und Aussenraumprojekte sind wichtige Bausteine für die Weiterentwicklung des ESP Ausserholligen. Die ÜO Weyermannshaus-Ost III ergänzt den Zonenplan Weyermannshaus-Ost. Der Fokus liegt auf der Qualitätssicherung des öffentlich zugänglichen Aussenraums sowie der Regelung der Verkehrserschliessung. Die Planung berücksichtigt die unterschiedlichen Planungsstände innerhalb des Gebiets Weyermannshaus-Ost. Unter Abwägung aller wesentlichen Interessen erweist sich die vorliegende Planung als recht- und zweckmässig.

Anhang

Grundeigentümer-Übersicht



Parzellennummer	Stadtteil	Eigentümer
250	6	Einwohnergemeinde Bern Immobilien Stadt Bern
1990	3	TI-MUELLER AG
1991	3	Einwohnergemeinde Bern Immobilien Stadt Bern
2039	3	Kanton Bern TBA OIK II
2049	3	Einwohnergemeinde Bern Tiefbauamt der Stadt Bern TAB
2428	2	Schweizerische Eidgenossenschaft Bundesamt für Strassen (ASTRA)
2433	3	Einwohnergemeinde Bern Tiefbauamt der Stadt Bern TAB
3237	3	Anfos Immobilien AG
3350	3	Einwohnergemeinde Bern Fonds für die Boden- und Wohnbaupolitik
3425	3	Einwohnergemeinde Bern Tiefbauamt der Stadt Bern TAB
3607	3	Schweizerische Bundesbahnen SBB
3660	3	Energie Wasser Bern

3679	3	Shell Lubricants Switzerland AG
3737	3	BLS Netz AG
3944	3	Schweizerische Bundesbahnen SBB
4123	3	ARK 147 AG, Bernische Pensionskasse (BPK), TI-MUELLER AG
4124	3	ARK 147 AG
4125	3	Bernische Pensionskasse (BPK)

Baurechtnummer	**Stadtteil**	**Eigentümer**
3638	3	InoTex Bern AG (Elis AG)
4101	3	Kanton Bern AGG
4102	3	Kanton Bern AGG

Verweise auf die Bauordnung der Stadt Bern vom 24. September 2006 (Stand 1. Oktober 2020)

Art. 10 Technisch bedingte Dachaufbauten

[1] Energietechnische Anlagen und Kamine dürfen das Dach nur um das technisch und lufthygienisch notwendige Mindestmass überragen.

[2] Kamine sind über das Dach des Hauptgebäudes zu führen.

[3] Treppenhausaufbauten dürfen bei geneigten Dächern die Decke des Dachgeschosses und bei Attikageschossen dessen Decke nicht überragen.

[4] Liftaufbauten sind auf das technisch notwendige Mindestmass zu beschränken. Über geneigten Dachflächen und über der Decke eines Attikageschosses sind Liftmotorenräume unzulässig.

[5] Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie haben sich unauffällig in die Dachlandschaft einzugliedern.

Quellen

Amt für Grundstücke und Gebäude Kanton Bern. «Projektwettbewerb. Neubau Campus Bern der Berner Fachhochschule (BFH). Bericht des Preisgerichts.» Bern, 2019.

beco Berner Wirtschaft. «Massnahmenplan zur Luftreinhaltung 2015 / 2030.» 2015.

Bryum. «Vorstudie Freiraum unterhalb des Viadukts Ausserholligen.» Basel, 2020.

SBB. «AS25 Leistungssteigerung Bern West - Passerelle Steigerhubel. Programm Studienauftrag im selektiven Verfahren.» Bern, 2020.

Stadt Bern. «Richtplan ESP Ausserholligen Entwurf.» Bern, 2020.

Stadtplanungsamt Bern. «Quartierplanung Stadtteil III.» Bern, 2012.

Stadtplanungsamt Bern. «Quartierplanung Stadtteil VI.» Bern, 2005.

Stadtplanungsamt und Verkehrsplanung. STEK 2016. Bern, 2016.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersichtsplan Areale und Projekte (Stadtplanungsamt Bern 2020) 2
Abbildung 2: Übersichtsplan Perimeter Zonenplan Weyermannshaus-Ost und ÜO Weyermannshaus-Ost III (Stadtplanungsamt Bern 2020) 3
Abbildung 3: Siegerprojekt DREIERLEI (Wulf Architekten, Projektstand Januar 2019) 4
Abbildung 4: weiterbearbeitetes Siegerprojekt DREIERLEI, Modellfoto (Wulf Architekten, Projektstand Januar 2021) 4
Abbildung 5: weiterbearbeitetes Siegerprojekt DREIERLEI, Ansicht Nord des Hauptgebäudes (Wulf Architekten, Projektstand Januar 2021) 5
Abbildung 6: weiterbearbeitetes Siegerprojekt DREIERLEI, Ansicht Ost (Wulf Architekten, Projektstand Januar 2021) 5
Abbildung 7: weiterbearbeitetes Siegerprojekt DREIERLEI, Erdgeschoss und Situationsplan (Wulf Architekten, Chavez Biedermann, Projektstand Januar 2021) 5
Abbildung 8: Ausschnitt Situationsplan Vorstudie Freiraumentwicklung unter dem Autobahnviadukt Ausserholligen (Bryum 2020) 7
Abbildung 9: Passerelle Fuss- und Veloverkehr, Siegerprojekt Scursun (Team **Fürst Laffranchi Bauing. GmbH 2020)** 8
Abbildung 10: neue Regelung Fassadenhöhen Baubereich A Campus Bern (Stadtplanungsamt Bern 2020) ... 12
Abbildung 11: Lärmempfindlichkeitsstufenplan vorher - nachher (Stadtplanungsamt Bern 2021) 18
Abbildung 12: Bauklassenplan vorher - nachher (Stadtplanungsamt Bern 2021) 18
Abbildung 13: Nutzungszonenplan vorher - nachher (Stadtplanungsamt Bern 2021) 19
Abbildung 14: Erläuterung der Hauptfassade und Nebenfassade (Wulf Architekten 2020) 21

Kontakt / Impressum

Stadt Bern

Stadtplanungsamt
Zieglerstrasse 62
Postfach
3000 Bern

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