

# Überbauungsordnung

## Wylerringstrasse 34, 36, 46 und 48

### Wifag-Areal

- Die Überbauungsordnung beinhaltet:
- Überbauungsplan
  - Überbauungsvorschriften
  - Aufhebung des Nutzungszonenplans vom 08.06.1975
  - Aufhebung des Bauklassenplans vom 06.12.1987
  - Änderung des Lärmempfindlichkeitsstufenplans vom 30.11.1995
  - Aufhebung des Baulinienplans vom 10.02.2021

Plan Nr. 1433/2  
 Datum 16.07.2021  
 Massstab 1 : 1000

Stadtplaner Mark Werren



Formel: 1260 mm / 594 mm  
 Software: PC / VectorWorks  
 Projektname: AVIG GeoInformation Stadt Bern / Stand 11.11.2020  
 KOLR: 4103  
 Bezeichnung SPA: 048\_1403 / AD  
 Dateiname: 4103\_1403\_Wylerring\_34\_36\_MBO\_20210708.vw

#### Genehmigungsvermerke

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

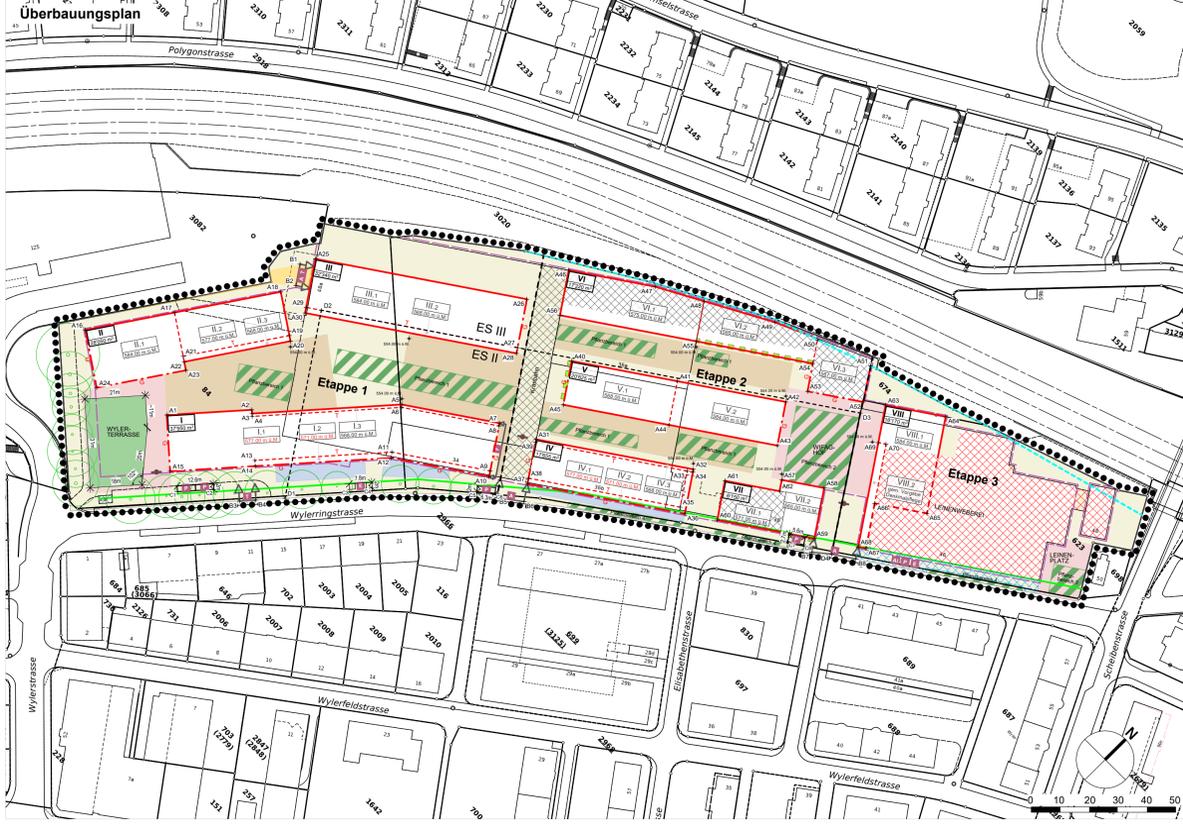
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:  
 Bern, den \_\_\_\_\_

**Die Stadtschreiberin**  
 Dr. Claudia Mannhart

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 der Stadt Bern (Plan Nr. 1460/42 vom 10.02.2021) werden im Wirkungsbereich der vorliegenden Überbauungsordnung aufgehoben. Der Lärmempfindlichkeitsstufenplan vom 10. März 1995 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 der Stadt Bern vom 24. September 2006<sup>1</sup> (Stand Oktober 2020).

##### 2. Abschnitt: Bauten und Nutzungen

- Art. 2 Art der Nutzung**
- 1 In den einzelnen Baubereichen sind unter Vorbehalt der nachfolgenden Absätze alle Nutzungen zulässig, die mit den dort gemäss Überbauungsplan jeweils festgelegten Empfindlichkeitsstufen vereinbar sind.
  - 2 Im Teilbaubereich VI.1 sind Wohnnutzungen einzig in den beiden obersten Geschossen zulässig, sofern sie über bahnsseitige Laubengänge erschlossen werden.
  - 3 In den Teilbaubereichen VI.2, VI.3 und der Leinenweberei sind Wohnnutzungen und vergleichbar empfindliche Nutzungen nicht zulässig.
  - 4 Der Teilbaubereich VIII.2 dient der Wiederherstellung der südwestlichen Aussenfassade der historischen Leinenweberei.
  - 5 Mindestens 80% der zulässigen oberirdischen Geschossfläche GfO im ganzen Wirkungsbereich sind der Wohnnutzung vorbehalten.
  - 6 In den an Wylerringstrasse, Leinenplatz, Kranbahn und Wifagof angrenzenden Räumen des ersten Vollgeschosses sind überwiegend dem Quartier dienende Arbeitsnutzungen vorzusehen. Bei den zwei letztgenannten sind ergänzend Wohn- und Wohnbenutzungen zulässig.
  - 7 Es ist ein Gemeinschaftsraum mit einer Mindestfläche von 180 m<sup>2</sup> unterteilbar in zwei Räume, zu erstellen. Alternativ können zwei Gemeinschaftsräume mit einer Fläche von insgesamt mindestens 180 m<sup>2</sup> erstellt werden. Gemeinschaftsräume müssen sich im ersten Vollgeschoss befinden und vom gemeinschaftlichen Aussenraum her direkt zugänglich sein. Sie müssen ein WC, Koch-/Catering-/Gelegenheit, Stau-/ Abstellfläche aufweisen und es muss mindestens ein Gemeinschaftsraum spätestens nach Bezug der 1. Baupetappe zur Verfügung stehen.

##### Art. 3 Mass der Nutzung, Höhen und Bauweise

- 1 Für die einzelnen Baubereiche gelten die im Plan eingetragenen maximalen oberirdischen Gebäudevolumen in Kubikmetern (berechnet gemäss SIA Norm 416 «Flächen von Volumen und Gebäuden» (Version 2003)) und die höchsten bzw. die höchsten Punkte der Dachkonstruktion sowie das im Plan festgelegte massgebende Terrain. Die Volumenzuteilung und Geschosshöhe sind innerhalb der durch die Baubereiche und die höchsten bzw. definitiven Punkte der Dachkonstruktion vorgegebenen maximalen Gebäudeumrisse frei.
- 2 Innerhalb des Baubereichs I sind zwei bis drei, innerhalb des Baubereichs II eins bis zwei Gebäudevolumen zulässig. Zwischen den Gebäuden sind gebäudehohe Durchgänge mit einer Breite von 5 m bis 10 m zu realisieren.

##### Art. 4 Baulinien und Baubereiche

- 1 Die Baulinien begrenzen einen Baubereich. Sie gehen den allgemeinen Abstandsvorschriften vor.
- 2 Teilbaubereichsgrenzen trennen Teilbaubereiche mit unterschiedlichen Festlegungen.
- 3 Gestaltungsbaulinien definieren die Gebäudefußlinie, an die gebaut werden muss. Über die Gestaltungsbaulinien dürfen nur im Ermessen eines Beurteilungsgremiums eines Qualitätssicherungsausschusses allfällige Rücksprünge in den oberen Geschossen zugelassen werden. Für vorspringende Gebäudeteile gelten Artikel 37 und 40 B.
- 4 Die Konstruktion der Kranbahn ist – soweit statisch möglich – zu erhalten.

<sup>1</sup> BO, SSSB 721.1

<sup>5</sup> Unterirdische Bauten ausserhalb der Baubereiche sind nur in den im Plan festgelegten Bereichen für unterirdische Bauten zulässig. Davon ausgenommen sind unterirdische Entsorgungsanlagen. Bestehende unterirdische Bauten dürfen für die neu vorgesehene Nutzung vollständig umgenutzt und umgebaut werden.

##### 3. Abschnitt Gestaltung der Bauten

- Art. 5 Allgemeine Gestaltungsgrundsätze**
- 1 Für Neubauten muss ein qualitätssicheres Verfahren 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. Grosse Glasflächen sind für Vögel wahrnehmbar zu gestalten.
  - 3 Unter den einzelnen Baupetappen sind die wesentlichen Gestaltungsmerkmale, insbesondere Farbe und Material, aufeinander abzustimmen.
  - 4 In den Baubereichen I, IV und VII ist zur Wylerringstrasse ein überhohes erstes Vollgeschoss zu errichten (lichte Raumhöhe mindestens 3,20 m). Es muss nicht über die gesamte Gebäudeteile gehen.
  - 5 Die im Plan bezeichneten Fassaden sind dauerhaft mit einer standortgerechten Bepflanzung zu begrünen und als Vernetzungselemente auszugestalten. Rankhilfen dürfen ausserhalb der Baubereiche angebracht werden.

##### Art. 6 Dachgestaltung

- 1 Für Neubauten sind nur Flachdächer zulässig mit Ausnahme der Baubereiche VII.2 und VIII. Dort wird die Dachform im qualitätssichernden Verfahren bestimmt.
- 2 Flachdächer von Hauptgebäuden sind, mit Ausnahme der begehbaren Dachterrassen, mit Substrat unterschiedlicher Zusammensetzung und in variierender Stärke (mindestens 10 cm) zu begrünen. Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie sind mit einer Dachbegrünung zu kombinieren.
- 3 Die Flachdächer sind mit einem Retentionsvolumen und einer Abflussverzögerung auszustatten. Die Dachgestaltung ist auf die wechselseitigen Bedingungen anzupassen.
- 4 Technisch bedingte Dachaufbauten (mit Ausnahme von Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien) sind örtlich zusammenzufassen und zu umwandeln. Sie dürfen insgesamt nicht mehr als 20 % der Dachfläche beanspruchen und müssen alle einen Abstand von mindestens 4 m von den Fassadenflächen aufweisen.

##### 4. Abschnitt: Aussenraum

- Art. 7 Aussenraumgestaltung**
- 1 Gleichzeitig mit dem Baugesuch für den erstüberbauten Baubereich ist ein Bauprojekt für die Umgebungsgestaltung im gesamten Wirkungsbereich einzureichen. Dieses ist für die weiteren Baupetappen verbindlich. In nachfolgenden Baubewilligungsverfahren kann davon abgewichen werden, sofern die Abweichung begründet und qualitativ eine mindestens gleichwertige Lösung erzielt wird.
  - 2 In den bezeichneten Pflanzbereichen gelten folgende Vorgaben:  
 Pflanzbereich 1: Es sind mindestens 11 klein- und 8 mittel- bis grosskronige standortgerechte Bäume zu pflanzen. In unterbauten Bereichen sind Öffnungen der Tiefgaragendecke mit einer Mindestfläche von 45 m<sup>2</sup> in Auszustattung vorzusehen. Pflanzbereich 2 (Wifagof): Es sind mindestens 9 mittel- bis grosskronige standortgerechte Bäume zu pflanzen. Pflanzbereich 3 (Leinenplatz): Es ist 1 standortgerechter grosskroniger Baum zu pflanzen. Pflanzbereich 4 (Wylerringstrasse): Es können mindestens 13 mittel- bis grosskronige standortgerechte Bäume gepflanzt werden. Darin enthalten sind die notwendigen Ersatzpflanzungen gemäss Artikel. 5 des Baumschutzreglements der Stadt Bern vom 7. Juni 1998<sup>2</sup> (Stand April 2020).  
 3 Die zu erhaltenden Bäume sind im Überbauungsplan bezeichnet.  
 4 Dort wo Bepflanzungen vorgesehen sind, sind unterirdische Bauten mit Substrat unterschiedlicher Zusammensetzung und in variierender Stärke (mindestens 30 cm) zu überdecken. Im Pflanzbereich von Bäumen ist eine Schutzstärke von mindestens 1,20 m für vegetationsfähiges Substrat sowie unterhalb davon eine zusammenhängende Rigolschicht zur Wasserspeicherung vorzusehen.  
 5 Die Flächenverriegelung ist auf das funktionale Minimum zu beschränken und darf 50 % der Fläche des Grundstückssareals nicht überschreiten. Für die Berechnung gilt die Norm SN 592 000 «Anlagen für die Liegenschaftsentwässerung – Planung und Ausführung» (Stand 2012) mit den dort aufgeführten Abflussbeiwerten.

<sup>2</sup> BSchR, SSSB 733.1



**Legende Überbauungsplan**

**Festlegungen**

- Wirkungsbereich
- Baubereich  
Maximales Bauvolumen m<sup>3</sup>
- Teilbaubereich  
Höchster Punkt der Dachkonstruktion in u. M. /  
Definitiver Punkt der Dachkonstruktion in u. M. mit Toleranz < 0,50 m
- Baulinie
- Baulinie aufzuhebend
- Baubereichsgrenze
- Teilbaubereichsgrenze (T Toleranz < 4 m)
- Spezialbaulinie (G Gestaltungsbaulinie)
- Abgrenzung ES
- ES II  
Lärmempfindlichkeitsstufe ES II
- ES III  
Lärmempfindlichkeitsstufe ES III
- Erhaltenwertes Gebäude
- Bestandswertes Gebäude
- Gemeinschaftlicher Aussenraum
- Privater Aussenraum
- Platz
- Bereich für Kinderspielfläche
- Bereich für grössere Spielfläche
- Pflanzbereich
- Baum bestehend, zu erhalten
- Fassadenbegrünung
- Bereich für unterirdische Bauten
- Bereich für Anlieferung intern, Entsorgung und Parkplatz
- Hauszufahrt
- Bereich Ein-/ Ausfahrt Tiefgarage
- Bereich Ein-/ Ausfahrt Anlieferung
- Bereich Ein-/ Ausfahrt Fahrradrit
- oberirdischer Besucher- und Kundenparkplatz
- unterirdische Entsorgungsanlage

**Dauersperrre MIV**

- Höhenkonte u. 0. M. massgebendes Terrain
- Koordinate

**Hinweise**

- Interessenlinie SBB
- Etapplierung

**Koordinatenliste**

**Koordinaten gemäss Bezugsrahmen LV 95**

	E	N
A1	2600682.51	1201218.38
A2	2600702.15	1201240.51
A3	2600703.12	1201239.64
A4	2600703.87	1201238.96
A5	2600737.57	1201278.55
A6	2600738.24	1201277.70
A7	2600766.08	1201297.88
A8	2600766.65	1201297.05
A9	2600776.50	1201283.85
A10	2600776.72	1201282.20
A11	2600746.85	1201264.36
A12	2600748.18	1201282.84
A13	2600715.36	1201228.80
A14	2600716.86	1201227.48
A15	2600697.27	1201205.36
A16	2600641.67	1201219.40
A17	2600659.24	1201245.54
A18	2600680.17	1201276.66
A19	2600693.03	1201268.01
A20	2600694.69	1201266.89
A21	2600672.11	1201236.89
A22	2600676.44	1201235.77
A23	2600676.25	1201234.10
A24	2600688.68	1201207.96
A25	2600680.56	1201293.30
A26	2600742.26	1201335.13
A27	2600751.91	1201320.89
A28	2600753.03	1201319.24
A29	2600690.21	1201279.06
A30	2600691.33	1201277.40
A31	2600779.03	1201302.85
A32	2600624.96	1201333.99
A33	2600623.87	1201332.04
A34	2600625.53	1201333.17
A35	2600621.45	1201321.66
A36	2600633.83	1201320.92
A37	2600787.89	1201289.77
A38	2600786.77	1201291.43
A39	2600779.29	1201302.02
A40	2600768.49	1201330.87
A41	2600799.32	1201351.77
A42	2600830.98	1201373.24
A43	2600839.68	1201360.41
A44	2600808.02	1201338.94
A45	2600777.18	1201318.04

**Koordinaten gemäss Bezugsrahmen LV 95**

	E	N
A46	2600745.35	1201352.52
A47	2600770.53	1201369.59
A48	2600786.15	1201378.02
A49	2600808.73	1201390.21
A50	2600823.45	1201398.28
A51	2600842.90	1201402.92
A52	2600849.98	1201392.20
A53	2600833.70	1201381.16
A54	2600828.16	1201389.34
A55	2600794.12	1201366.26
A56	2600849.33	1201339.28
A57	2600849.21	1201353.03
A58	2600861.58	1201361.42
A59	2600851.66	1201364.56
A60	2600843.31	1201327.34
A61	2600835.51	1201338.91
A62	2600851.45	1201349.72
A63	2600859.22	1201396.87
A64	2600873.76	1201408.76
A65	2600893.04	1201380.33
A66	2600877.77	1201369.98
A67	2600886.72	1201356.18
A68	2600884.44	1201355.23
A69	2600863.67	1201385.87
A70	2600885.91	1201387.30
B1	2600766.08	1201288.20
B2	2600862.35	1201281.90
B3	2600721.61	1201214.98
B4	2600725.39	1201219.24
B5	2600783.79	1201278.89
B6	2600794.44	1201284.54
B7	2600874.36	1201342.55
B8	2600886.84	1201351.70
C1	2600794.10	1201202.14
C2	2600712.45	1201211.57
C3	2600745.71	1201244.86
C4	2600750.88	1201250.70
C5	2600777.48	1201275.48
C6	2600786.29	1201302.02
C7	2600865.93	1201339.30
C8	2600870.56	1201342.44
D1	2600732.08	1201226.81
D2	2600804.63	1201282.05
D3	2600851.98	1201388.14
D4	2600879.69	1201346.93

<sup>6</sup> Gegenüber öffentlichen Strassen sind die Grundstücke mit Wohnnutzungen quartertypisch einzufrieden. Mauern und Zäune sind für Kleinere durchlässig zu gestalten.

##### Art. 8 Kinderspielfläche, grössere Spielfläche und Typologie der Aussenräume

- 1 Der Überbauungsplan legt die Bereiche für Kinderspielflächen und die grössere Spielfläche sowie die Typologie der Aussenräume verbindlich fest.
- 2 In den Baugesuchen für die einzelnen Etappen sind die gemäss Artikel 44 ff. Bauverordnung vom 6. März 1985<sup>1</sup> für die jeweils betroffenen Baubereiche erforderlichen Mindestflächen für Aufenthaltsbereiche, Kinderspielflächen und grössere Spielflächen nachzuweisen. Vor Bezug der realisierten Etappen ist der angrenzende gemeinschaftliche Aussenraum fertigzustellen.
- 3 Private Aussenräume sind als Gärten mit Einfriedungen gemäss Artikel 11 BO zu gestalten.
- 4 Gemeinschaftliche Aussenräume sind stark durchgrünt mit Bäumen, Sträuchern sowie Stauden- und Gräserpflanzungen zu gestalten. Zulässig sind Erschliessungsanlagen für Fuss- und Veloverkehr.
- 5 Die Plätze und der Bereich der Croncontener müssen als multifunktionale Flächen zu gestalten. Auf den Plätzen dürfen keine dauerhaften oberirdischen Bauten erstellt und keine Motorfahrzeuge und Fahrräder abgestellt werden. Zulässig sind Anlagen zur Platzgestaltung sowie Bepflanzungen gemäss Artikel 7 Absatz 2. Die Wiesen- bzw. Rasenfläche auf der Wylerterrasse dient als grössere Spielfläche.

##### Art. 9 Versickerung

Das im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung anfallende Regenwasser muss innerhalb des Wirkungsbereichs gespeichert, verdunstet und verzögert in die Regenwasserkanalisation abgeleitet werden.

##### Art. 10 Biodiversität

- 1 Mindestens 15 % des gesamten Wirkungsbereichs sind als naturnahe Lebensräume auszugestalten und fachgerecht zu pflegen. Für Ausgestaltung und Pflege gilt der «Schlüssel zur Artenreichtum naturnaher Lebensräume» aus dem «Handbuch und Ratgeber Biodiversität in der Stadt Bern» (Stand Mai 2014).
- 2 Die naturnahen Lebensräume müssen so angelegt werden, dass die ökologische Vernetzung mit der Nachbarschaft des Wirkungsbereichs sichergestellt werden kann.
- 3 Invasive Neophyten sind dauerhaft und fachgerecht zu entfernen und zu entsorgen. Die Pflanzung invasiver Neophyten ist unzulässig.
- 4 An den Fassaden der Gebäude in allen Baubereichen sind insgesamt mindestens 40 Nisthilfen für Mauersegler, 10 für Alpendsegler und 30 für Zwergfliegenmuse anzubringen. Die genaue Ausführung und Lage ist mit Stad Grün Bern abzusprechen.
- 5 Im Wirkungsbereich befinden sich schützenswerte Lebensräume. Lässt sich im Baubewilligungsverfahren eine Beeinträchtigung dieser Lebensräume unter Abwägung aller Interessen nicht vermeiden, so hat der Verursacher für besondere Massnahmen zu deren bestmöglicher Schutz für Wiederherstellung oder für angemessenen Ersatz zu sorgen. Dachflächen sind nur anrechenbar, wenn sie mit Vernetzungselementen mit dem Boden verbunden sind. Grundlage für den Umgang mit den schützenswerten Lebensräumen bildet die Lebensraumkartierung Wifag-Areal, ökologischer Ersatzbedürfnis.

##### 5. Abschnitt: Erschliessung und Umwelt

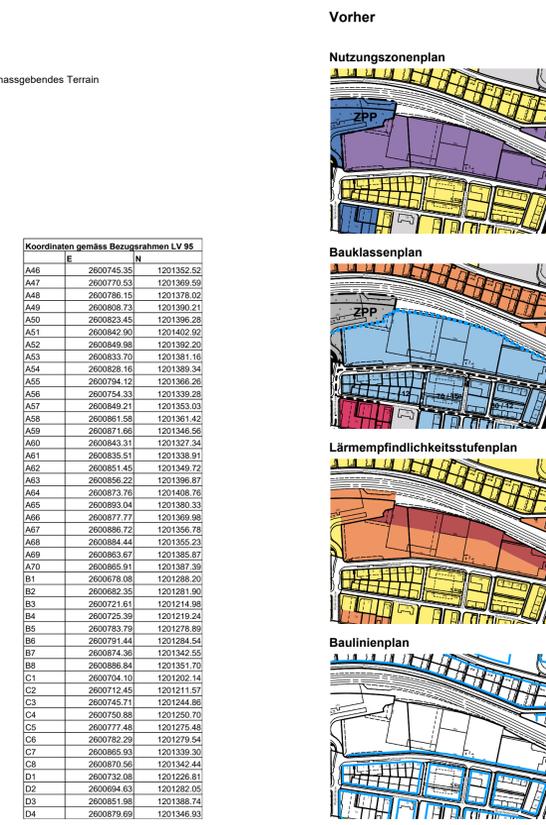
###### Art. 11 Erschliessungsanlagen für den Verkehr

- 1 Es ist die im Plan festgelegte Erschliessungsanlage (Hauszufahrt) zu erstellen.
- 2 Die Zu- und Wegfahrten für die Tiefgarage und Anlieferungen sowie der Fahrradrit ab Kranbahn sind in den im Plan bezeichneten Bereichen zu erstellen.
- 3 An den im Plan bezeichneten Stellen sind Sperren für den motorisierten Individualverkehr vorzusehen.

###### Art. 12 Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder

- 1 Für den ganzen Wirkungsbereich sind maximal 570 Fahrten (durchschnittlicher Tagesverkehr DTV, Anlieferungsverkehr nicht enthalten) zulässig. Es dürfen maximal 210 Abstellplätze für Motorfahrzeuge erstellt werden.
- 2 Die Abstellplätze sind in einer gemeinsamen Tiefgarage zu erstellen. In den im Überbauungsplan bezeichneten Bereichen dürfen oberirdische Besucher- und Kundenparkplätze erstellt werden.

<sup>3</sup> BauV, BSG 721.1



<sup>3</sup> Mindestens 5% der 210 Abstellplätze sind ab der 1. Baupetappe für Carsharing zu reservieren. Zusätzlich sind Infrastrukturen für Elektrofahrzeuge gemäss SIA Merkblatt 2060 «Infrastruktur für Elektrofahrzeuge in Gebäuden» vorzusehen.

<sup>4</sup> Pro Zimmer zu Wohnzwecken ist mindestens ein Fahrradabstellplatz gut zugänglich und zeitgemäss ausgerüstet zu erstellen.

##### Art. 13 Ver- und Entsorgung

- 1 Für die Entsorgung von Kehricht und Papier/Karton von Haushalten und Kleingewerbe sind Unterflurabstempelstellen zu erstellen. Deren Standorte sind im Überbauungsplan bezeichne.
- 2 Die Standplätze der Croncontener müssen als multifunktionale Flächen zu gestalten. Auf den Plätzen muss für die Kehrichtabfuhr gut erreichbar sein und darf nicht mehr als 5 m vom Strassenrand entfernt sein. Die Containerstandplätze dürfen überdeckt sein. Sie sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

##### Art. 14 Energie

- 1 Wenn der zulässige Wärmebedarf für Heizung und Warmwasser nicht zu mindestens 75 % mit erneuerbaren Energien gedeckt wird, besteht eine Anschlusspflicht an die Nah- oder Fernwärme (sofern bei Einreichung des Baugesuchs vorhanden). Sonst ist Umweltwärme einzusetzen.
  - 2 Auf den Dächern (sofern nicht durch nicht kombinierbare Nutzungen belegt) und wo sinnvoll an den Fassaden sind Solar- und/oder Photovoltaikanlagen zu bauen.
  - 3 Der gewichtete Energiebedarf des Gesamtareals gemäss Anhang 7 der kantonalen Energieverordnung vom 26. Oktober 2011<sup>1</sup> (Stand 1. April 2021) wird auf maximal 30 kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr beschränkt.
- Art. 15 Empfindlichkeitsstufen, Lärmerschutzmassnahmen**
- 1 Die Lärmempfindlichkeitsstufen sind im Überbauungsplan festzulegen.
  - 2 Sind bei Wohn- und Schlafräumen die Immissionsgrenzwerte an der Fassade überschritten, werden die Anforderungen an die Schalldämmung der Aussenbauteile angemessen erhöht.
  - 3 Zum Schutz vor übermässigem Lärm sind folgende Massnahmen zu treffen und im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen:  
 a. Warenschlag mit Lastwagen ist nur zwischen 07:00 – 19:00 Uhr zulässig.  
 b. Grundsätzlich hat der Warenschlag für Lieferwagen bei Etappe 3 gebäudintern zu erfolgen (bei geschlossenen Türen).  
 c. Zwischen 19:00 – 07:00 Uhr sind durchschnittlich maximal 225 Fahrten über die Rampe im Baubereich 1 (Zufahrt Tiefgarage) zulässig.  
 d. Haus technische Anlagen sind im Innenhof, mit Ausnahme notwendiger Sicherheitsanlagen, nicht gestattet.

###### Art. 16 Erschütterungen, abgestrahlter Körperschall

- 1 Die Anhaltswerte der DIN Norm 4150-2 «Erschütterungen im Bausehen – Teil 2: Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden» (Ausgabe 1999-05) für Mischzonen (Tabelle 1, Zeile 3) sind in den Baubereichen I – VIII (ohne die Teilbaubereiche VI.2, VI.3 und die Leinenweberei) einzuhalten.
- 2 Die Immissionsrichtwerte der «Weisung für die Beurteilung von Erschütterungen und Körperschall bei Schienenverkehrsanlagen» (BEKS)<sup>1</sup> (BAFU, Version vom 20. Dezember 1999) für Mischzonen sind in den Baubereichen I – VIII (ohne die Teilbaubereiche VI.2, VI.3 und die Leinenweberei) einzuhalten.
- 3 Neubauten im Baubereich VIII sind elastisch zu lagern.

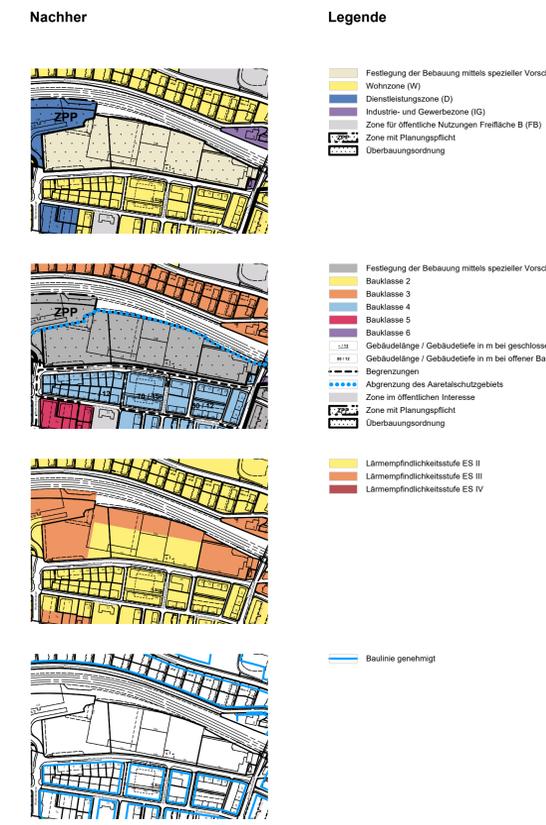
##### 6. Abschnitt: Schutzobjekte

###### Art. 17 Baudenkmäler

- 1 Für das im Überbauungsplan als erhaltenswert bezeichnete Baudenkmal gilt Artikel 10b des Baugesetzes vom 9. Juni 1985<sup>2</sup>.

<sup>4</sup> KErV; BSG 741.111

<sup>5</sup> BauV; BSG 721.0



<sup>2</sup> Für einen Neubau im Baubereich VIII ist ein Wettbewerb nach SIA-Ordnung 142 durchzuführen. Dieser