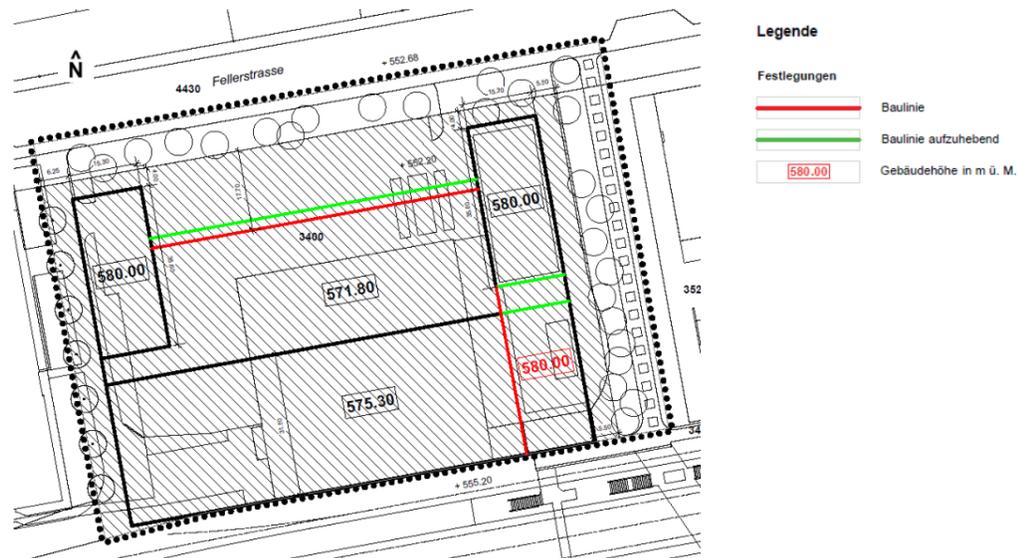


03 Gegenstand der Planung

Das vorliegende Verfahren betrifft das Grundstück Bern Gbbl.-Nr. 6/3400. Gegenstand des Verfahrens ist die Änderung der Überbauungsordnung vom 13. November 1996 (Plan Nr. 1281/1). Im Überbauungsplan wird die Baulinie, welche bisher in einem Abstand von 15,50 m parallel zur Fellerstrasse verläuft, um 2,20 m zurückversetzt. Im südöstlichen Bereich bzw. in der Fortsetzung der bestehenden Baute (Fellerstrasse Nr. 15) werden die Baulinien so geändert, damit ein zusammenhängender Baubereich mit einer max. Höhenkote von 580.00 m ü. M. festgelegt werden kann. Das reduzierte Volumen im zurückversetzten Teil entlang der Fellerstrasse kompensiert dabei die volumetrische Ergänzung von 575.30 m ü. M. auf 580.00 m ü. M. in der bahngewandten Fortsetzung der bestehenden Baute (Nr. 15).

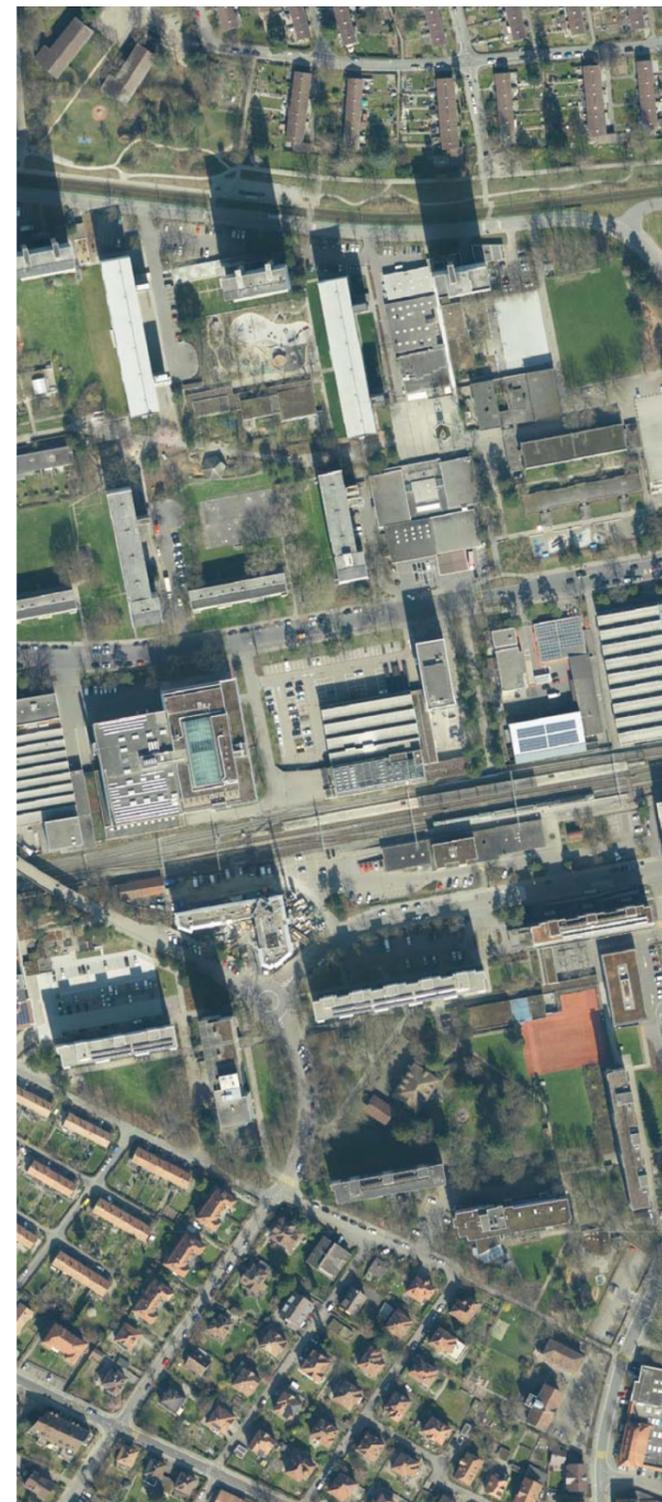
Mit der Planungsmassnahme wird das städtebauliche Gesamtkonzept der Überbauungsordnung respektiert und weiterentwickelt. Dies zeigt auch die untenstehende Visualisierung. Im Weiteren dient die Planungsmassnahme der Weiterentwicklung der bestehenden Nutzungen des Bundes an den bestens durch den öffentlichen Verkehr angeschlossenen Standorten Fellerstrasse 15-17 sowie 21. Sie ist ein Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen und aus städtischer Sicht ein erster Schritt auf dem Weg zur Umsetzung der Masterplanung «Chantier Bethlehem West» gemäss Stadtentwicklungskonzept (STEK 2016)



Vorgesehene Änderung der Überbauungsordnung, Planausschnitt

04 Verfahren

Die Änderungen der Überbauungsordnung erfolgen im geringfügigen Verfahren nach Art. 122 BauV in Gemeinderatskompetenz.



Überbauungsordnung

Fellerstrasse 15-17

Geringfügige Änderung der Überbauungsordnung

Erläuterungsblatt

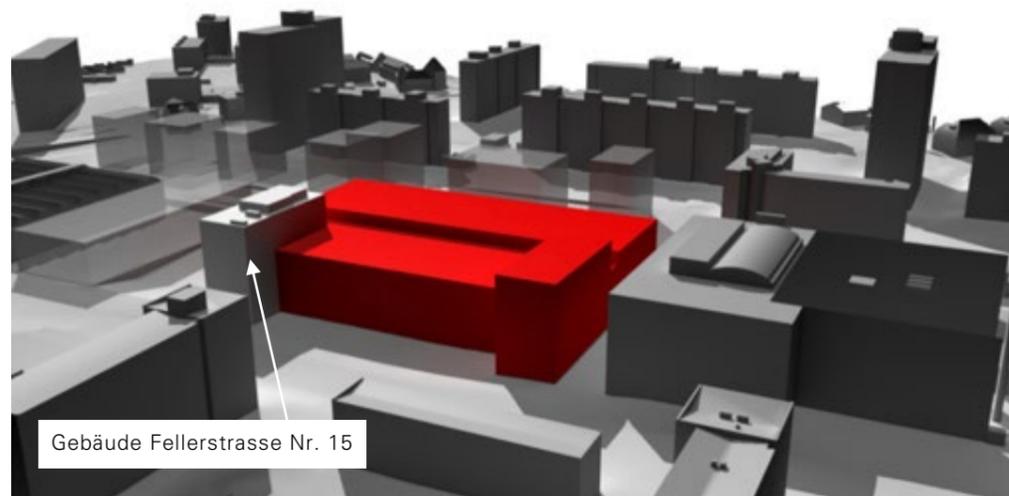
Stand: Februar 2021

01 Lage und Ausgangslage

Das Planungsgebiet Fellerstrasse 15-17 liegt zwischen der Fellerstrasse und der Bahnlinie Bern-Neuenburg auf Höhe S-Bahn-Station «Bern Bümpliz Nord» inmitten des Stadtteils VI. Ostseitig wird das Areal durch den städtischen Entsorgungshof «Fellerstrasse» und westseitig durch das Gebäude Fellerstrasse 21 des Bundesamts für Bauten und Logistik (BBL) begrenzt.

Die Parzelle Gbbl.-Nr. 6/3400 ist heute der geltenden Überbauungsordnung «Fellerstrasse 15-17» zugewiesen, steht im Grundeigentum des Bundes und wird durch das BBL genutzt. Die Überbauungsordnung wurde am 13. November 1996 durch den Kanton genehmigt. Zuvor hatten der Gemeinderat am 21. Februar 1996 und der Stadtrat am 28. März 1996 die Überbauungsordnung beschlossen.

Die Überbauungsordnung hält das Nutzungsmass mittels Baulinien bzw. Baubereichen und Gebäuhöhen (Fassadenhöhe) in Metern über Meer (m ü. M.) fest. Die differenziert festgelegten Höhenkoten erlauben eine in der Höhe und der Situation gestaffelte Bebauung unterschiedlicher Geschossigkeit. Die Baubereiche lassen theoretisch eine Bruttogeschossfläche von 37'500 m² zu, gemäss Infrastrukturvertrag vom 26. Juni 1995 sind jedoch max. 30'000 m² Bruttogeschossfläche zulässig.



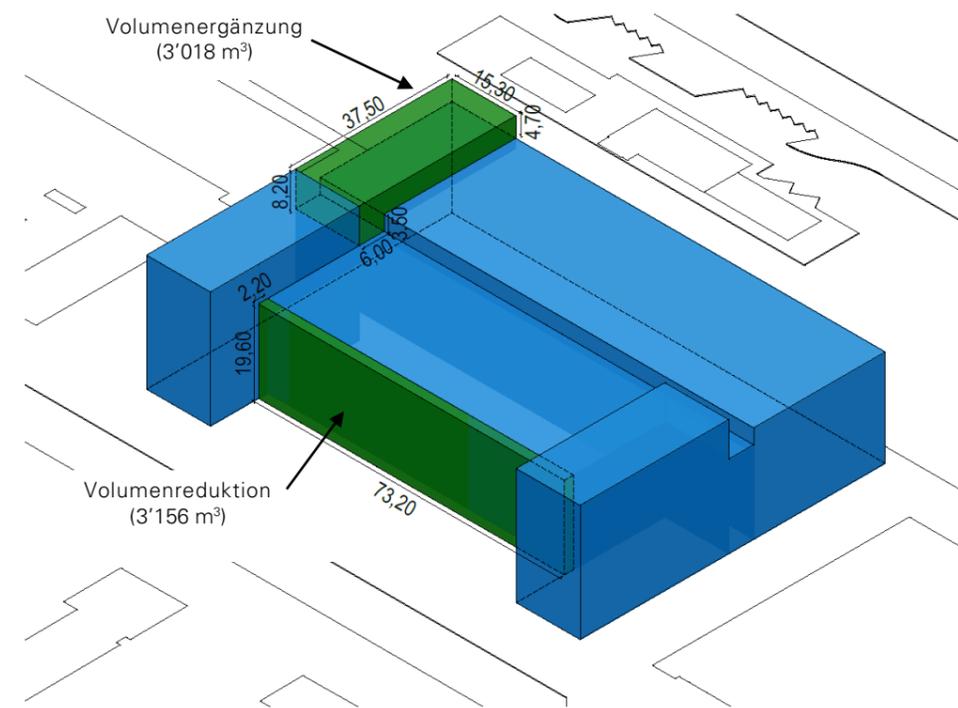
Visualisierung möglicher Vollausbau in der heute geltenden Überbauungsordnung

Ursprünglich sicherte die Überbauungsordnung im südwestlichen Bereich das ins Gebäudeinnere führende Anschlussgleis, welches aber schon seit längerem nicht mehr besteht. Aus diesem Grund wurde mit der Änderung des Zonenplans bzw. der Überbauungsordnung «Fellerstrasse 21» (genehmigt am 20. Februar 2013) der Wirkungsbereich angepasst. Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung «Fellerstrasse 15-17» wurde jedoch noch nicht nachgeführt und wird hiermit technisch nachvollzogen.

02 Entwicklungsabsicht und Handlungsbedarf

Eine Machbarkeitsstudie zur Arealentwicklung im Gebiet der heutigen Überbauungsordnung zeigt auf, wie das Unterbringungskonzept des Bundes zweckmässig und zeitnah umgesetzt werden kann. Die südseitige Erweiterung der bestehenden Baute (Fellerstrasse Nr. 15) in Richtung Bahnanlagen mit einem ebenfalls 8 geschossigen Gebäude stellt eine städtebaulich sinnvolle und verträgliche Lösung dar, welche die grundsätzliche Konzeption der Überbauungsordnung nicht in Frage stellt. Sie berücksichtigt betriebliche Anforderungen an Nutzungsflexibilität und -organisation und geht haushälterisch mit dem Boden um. Sie ermöglicht zudem, dass die langfristigen Entwicklungspotenziale auf den heute unbebauten Bereichen sowie im Bereich der bestehenden Gebäude (Nr. 15a) und Anlagen (15b) realisierbar bleiben. Die beabsichtigte bauliche Weiterentwicklung bedingt jedoch eine Erhöhung der heute gemäss Überbauungsordnung zulässigen Geschosszahl von 6 auf neu 8 Geschosse.

Mit einer geringfügigen Änderung der geltenden Überbauungsordnung «Fellerstrasse 15-17» soll die südliche Erweiterung der bestehenden Baute (Nr. 15) ermöglicht werden. Die durch die Aufstockung um zwei Geschosse entstehenden zusätzlichen Flächen und Volumen sollen dabei im gleichen Umfang kompensiert werden, so dass zwischen dem alten (geltenden) und dem neuen Zustand keine Differenz im Mengengerüst entsteht. Dadurch entstehen auch keine planungsbedingten Mehrwerte. Durch die beschriebene Änderung soll eine optimale und wirtschaftlich tragbare Weiterentwicklung und -nutzung des Areals Fellerstrasse 15-17 erreicht werden.



Volumenänderung mit der geringfügigen Änderung (grün)