



Überbauungsordnung

Riedbachstrasse 8, 9, 10 und 12

ENTWURF

Überbauungsvorschriften

3. Juni 2022

Genehmigungsvermerke

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

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

Gemeinderatsbeschluss Nr.: -
Stadtratsbeschluss Nr.: -
Beschlussen durch die Stimmberechtigten: -
Ja: -, Nein: -

Namens der Stadt Bern:

Der Stadtpräsident
Alec von Graffenried

Die Stadtschreiberin
Dr. Claudia Mannhart

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 Im Wirkungsbereich der vorliegenden Überbauungsordnung werden aufgehoben:

- a. der Nutzungszonenplan vom 8. Juni 1975
- b. der Bauklassenplan vom 6. Dezember 1987
- c. die Überbauungsordnung Baulinienplan vom 10. Februar 2021
- d. der Lärmempfindlichkeitsstufenplan vom 10. März 1996.
- e. für den Baubereich B der Baulinienplan/Bebauungsplan bzw. Gestaltungsplan Tscharnergut vom 23. November 1960 (mit Änderung vom 11. August 1972).

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 (Stand 19. August 2021).

2. Abschnitt: Bauten und Nutzung

Art. 2 Art der Nutzung

¹ In allen Baubereichen sind Nutzungen zulässig, die mit der im Plan eingetragenen Lärmempfindlichkeitsstufe vereinbar sind.

² Im Baubereich A sind publikumsorientierte Einrichtungen wie Detailhandelseinrichtungen mit einer Geschossfläche von mehr als 1 000 m² erlaubt. Die Detailhandelseinrichtungen dürfen insgesamt eine Geschossfläche von maximal x xxx m² belegen. Die Eigentümerin kann betreffend Detailhandelseinrichtungen, Läden und Dienstleistungen privatrechtliche Auflagen erlassen.

³ Mindestens 60 % der zulässigen oberirdischen Geschossfläche (GFo) pro Baubereich sind der Wohnnutzung vorbehalten.

⁴ In folgenden Bereichen sind nur publikumsorientierte Nutzungen zulässig:

- a. in den Teilbaubereichen A.2 und A.3 an den Mittelplatz angrenzenden Räumen des ersten Vollgeschosses,
- b. im Teilbaubereich A.1 an den Holenackerplatz direkt angrenzenden Räumen mit Ausnahme des Bereichs für die Zu- und Wegfahrt gemäss Artikel 12 sowie
- c. im ersten Vollgeschoss der südlichen Baubereichsgrenze vom Baubereich B.

Art. 3 Mass der Nutzung, Höhen und Bauweise

Für die einzelnen Baubereiche gelten die im Plan eingetragenen maximalen oberirdischen Geschossflächen in m² und höchsten Punkte der Dachkonstruktion sowie das im Plan festgelegte massgebende Terrain.

Art. 4 Baubereiche

¹ Die im Plan eingetragenen Baubereiche und Gebäudeflächen begrenzen den überbaubaren Bereich.

² Teilbaubereichsgrenzen trennen Teilbaubereiche mit unterschiedlichen Festlegungen.

3. Abschnitt: Gestaltung der Bauten

Art. 5 Allgemeine Gestaltungsgrundsätze

¹ Die im Anhang 1 aufgeführten Ergebnisse des Studienauftrags nach SIA 143 «Zentrum Bethlehem» sind für die Gestaltung der Bauten und des Aussenraums massgebend. Im Baubewilligungsverfahren kann davon abgewichen werden, sofern die Abweichung begründet und qualitativ eine mindestens gleichwertige Lösung erzielt wird.

Art. 6 Dachgestaltung

¹ Technische Dachaufbauten gemäss Art. 10 BO sind, wenn möglich örtlich zusammenzufassen und zu umwandeln. Sie sind innerhalb eines Winkels von 35° von den Fassadenfluchten zurückzusetzen. Die Regelung gilt nicht für Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie.

² Auf den Bauten in den Teilbaubereichen A.2 und A.3 dürfen in Zusammenhang mit allfälligen Dachterrassen stehende Dachaufbauten (z.B. raumhaltige Sichtschutzelemente, Absturzsicherungen, Beschattungseinrichtungen) den obersten Punkt der Dachkonstruktion um maximal 4.5 m überragen, sofern sie nicht fassadenbildend sind und sich gut in das Gesamtbild einordnen.

³ 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 der Dachbegrünung zu kombinieren. Die Dachlandschaft ist so auszubilden, dass grössere zusammenhängende naturnahe Flächen möglich sind.

⁴ Flachdächer sind mit einem Retentionsvolumen und einer Abflussverzögerung auszugestalten. Die Dachbegrünung ist an die wechselfeuchten Bedingungen anzupassen.

4. Abschnitt: Aussenraum

Art. 7 Aussenraumgestaltung

¹ In den bezeichneten Baumpflanzbereichen gelten folgende Vorgaben:

Pflanzbereich a: Es sind mindestens xx mittel- und grosskronige, standortgerechte Bäume zu pflanzen.

Pflanzbereich b: Es sind mindestens xx mittel- und grosskronige, standortgerechte Bäume zu pflanzen.

² Die Bäume gemäss Absatz 1 werden als Ersatzpflanzung gemäss Artikel 5 des Baumschutzreglements der Stadt Bern vom 7. Juni 1998¹ angerechnet.

³ Innerhalb des Baubereichs A sind mindestens zwei Flächen mit mindestens xx grosskronige und xx klein- bis mittelkronige, standortgerechte Bäumen vorzusehen.

⁴ Dort, wo Bepflanzungen vorgesehen sind, sind unterirdische Bauten mit Substrat unterschiedlicher Zusammensetzung und in variierender Stärke (mindestens 30 cm) zu überdecken. Unterirdische Bauten unterhalb von Bäumen sind mit mindestens 150 cm vegetationsfähigem Substrat zu überdecken; zusätzlich ist eine zusammenhängende Rigolschicht von mindestens 50 cm zur Wasserspeicherung vorzusehen.

⁵ Die Flächenversiegelung ist auf das funktionale und betriebliche Minimum zu beschränken und darf xx % der Fläche des oberirdisch unüberbauten Grundstückareals 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.

⁶ Die Beläge der Wege und Plätze sind in hellen Farbtönen auszuführen.

¹ BSchR; BSG 733.1

Art. 8 Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze und grössere Spielflächen

In den Baugesuchen sind die gemäss Artikel 44 ff. Bauverordnung vom 6. März 1985² erforderlichen Mindestflächen für Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze und für den Baubereich A eine grössere Spielfläche im Wirkungsbereich nachzuweisen.

Art. 9 Mittelplatz

¹ Im bezeichneten Bereich ist eine Fläche von xxx m² als multifunktionaler und öffentlich zugänglicher Platz zu realisieren.

² Die Gestaltung und Ausstattung des Mittelplatzes ist auf die angrenzenden Nutzungen der ersten Vollgeschosse abzustimmen.

³ Das Parkieren und Befahren durch Motorfahrzeuge ist auf dem Mittelplatz grundsätzlich nicht zulässig. Zulässig sind Anlagen zur Platzgestaltung, für den Aussenverkauf, die Gastronomie und den nicht konsumorientierten Aufenthalt sowie Bepflanzungen.

Art. 10 Versickerung und Retention

¹ Das im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung anfallende Regenwasser ist soweit technisch möglich innerhalb des Wirkungsbereichs zu speichern, zu verdunsten oder verzögert abzuleiten. Darüber hinaus anfallendes überschüssiges Regenabwasser darf in die öffentliche Kanalisation abgeleitet werden.

² Es sind verdunstungsfähige Retentionsvolumen herzustellen und in gestalterisch ansprechender Form (z.B. Teiche, Brunnen) in die Aussenraumgestaltung zu integrieren.

Art. 11 Biodiversität

¹ Mindestens 15 % der jeweiligen Parzelle mit Ausnahme der Riedbachstrasse (Parzelle-Nr. 6/4531 und 6/4442) sind als naturnahe Lebensräume auszugestalten und fachgerecht zu pflegen. Für Ausgestaltung und Pflege gilt der «Schlüssel zur Anrechenbarkeit naturnaher Lebensräume» aus dem «Handbuch und Ratgeber Biodiversität in der Stadt Bern» (Stand Mai 2014).

² Die naturnahen Lebensräume müssen so angelegt sein, dass die ökologische Vernetzung durch das Areal von Norden nach Süden und von Osten nach Westen sowie mit der Nachbarschaft des Wirkungsbereichs sichergestellt werden kann. Die Nord-Süd-Vernetzungskorridore sind in den im Plan bezeichneten Baumpflanzbereichen zu realisieren.

³ Invasive Neophyten sind dauerhaft und fachgerecht zu entfernen und zu entsorgen. Die Pflanzung invasiver Neophyten ist unzulässig.

⁴ Bestehende, geschützte Pflanzen sowie die Wildhecken entlang des Asylwegs mit einer Fläche von 1 027 m² müssen bei Beeinträchtigung quantitativ und qualitativ gleichwertig mit einem Faktor 1,25 innerhalb des Wirkungsbereichs ersetzt werden.

5. Abschnitt: Erschliessung und Umwelt

Art. 12 Erschliessungsanlagen für den Verkehr

¹ Die Zu- und Wegfahrt für die privaten Parkplätze und die Anlieferung sind an den im Plan bezeichneten Bereichen zu erstellen.

² Der Zugang der publikumsorientierten Nutzungen inkl. Detailhandelseinrichtungen für die Besucherinnen und Besucher ist über den Holenacker- und den Mittelplatz anzuordnen.

³ Die Zu- und Wegfahrt zu den Abstellplätzen für die Fahrräder ist baulich von der Zu- und Wegfahrt für die Motorfahrzeuge und der Anlieferung zu trennen.

² BauV; BSG 721.1

⁴ In dem im Plan bezeichneten Bereich ist ein Fussweg als Basiserschliessung zu erstellen und mit den im Plan festgelegten Anschlussbereichen zu verbinden, Breite 2.5 m (+/- 10 %).

Art. 13 Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder

¹ Es dürfen maximal die folgende Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge erstellt werden:

Wohnen	0.24	PP/Wohnung
Arbeiten	1.00	PP/100 m ² Geschossfläche
Verkauf	2.30	PP/100 m ² Geschossfläche
Restaurant	1.50	PP/100 m ² Geschossfläche

² Davon dürfen im Baubereich A maximal 5, im Baubereich B maximal 2 Abstellplätze oberirdisch für besondere Bedürfnisse erstellt werden.

³ Die Parkplätze sind gemäss SIA Merkblatt 2060 «Infrastruktur für Elektrofahrzeuge in Gebäuden» (jeweils aktuelle Fassung) für das Laden von Elektrofahrzeugen auszurüsten. Mindestens 20 % der Parkplätze für Bewohnerinnen und Bewohner und Beschäftigte müssen beim Bezug der Gebäude mit einer betriebsbereiten Ladestation ausgerüstet sein (Ausbaustufe D).

⁴ Die Parkplätze für Kundinnen und Kunden sind zu bewirtschaften (ab erster Minute).

⁵ Pro Zimmer zu Wohnzwecken ist mindestens ein Fahrradabstellplatz zu erstellen.

⁶ Für die Anzahl Fahrradabstellplätze zur Nichtwohnnutzung gilt die VSS Norm SN 640 065 «Parkieren – Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkieranlagen» (Version 2019).

⁷ Alle Fahrradabstellplätze sind zeitgemäss auszurüsten und müssen fahrend erreichbar sein.

Art. 14 Entsorgung

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

Art. 15 Energie

¹ Der zulässige Wärmebedarf für Heizung und Warmwasser von Neubauten ist mittels Anschluss an das Fernwärmeverteilnetz zu decken, unter Vorbehalt von Artikel 16 Absatz 1 Kantonales Energiegesetz vom 15. Mai 2011 (KE nG; BSG 741.1; Stand 1. April 2021).

² Die Gebäudehüllen von neuen Gebäuden sowie von bestehenden Gebäuden bei ihrer Erneuerung sind mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie, insbesondere zur Warmwasseraufbereitung, auszustatten, soweit sie dafür geeignet sind und die Wirtschaftlichkeit der eingesetzten Solartechnik ausgewiesen ist.

³ Der gewichtete Energiebedarf nach KEnV (Anhang 7 zu Artikel 30 Absatz 1) wird je Nutzung auf maximal 80% des gesetzlich vorgegebenen Grenzwerts begrenzt. Davon ausgenommen sind Prozessenergien. Der Nachweis erfolgt über den EN101b des Kantons Bern bei der Baueingabe.

Art. 16 Lärmempfindlichkeitsstufen, Lärmschutzmassnahmen

¹ Die Lärmempfindlichkeitsstufen sind im Überbauungsplan festgelegt.

² Haustechnische Anlagen sind in den Innenhöfen, mit Ausnahme notwendiger Sicherheitsanlagen (z.B. Entrauchung und Zulufffassungen für die Belüftung der Untergeschosse), nicht gestattet.

³ Warenumschlag mit Lastwagen ist gebäudeextern nur zwischen 07.00 – 19.00 Uhr zulässig.

6. Abschnitt: Weitere Bestimmungen

Art. 17 Preisgünstiger Wohnraum

¹ Ein Drittel der oberirdischen Geschossfläche Wohnen ist als preisgünstiger Wohnraum bzw. durch eine gemeinnützige Trägerschaft zu erstellen und zu erhalten sowie dauerhaft in Kostenmiete zu vermieten. Wird die Überbauung in Etappen ausgeführt, darf der für die betreffende Etappe erforderliche Anteil an preisgünstigem Wohnraum nicht erst mit einer späteren Etappe erstellt werden.

² Als preisgünstiger Wohnraum gelten Wohnungen, deren Anlagekosten innerhalb der Kostenlimiten der Verordnung des BWO vom 27. Januar 2004³ über die Kostenlimiten und Darlehensbeiträge für Miet- und Eigentumsobjekte liegen.

³ Der preisgünstige Wohnraum und dessen Vermietung in Kostenmiete werden im Grundbuch angemerkt.

⁴ Kostenmiete ist gegeben, wenn bei der Kalkulation der Mietzinssumme nur die effektiven Kosten für Verzinsung von Kapital und Land bzw. Baurechtszins, Amortisationen/Abschreibungen, Rückstellungen, Verwaltung und Unterhalt einfließen; Veränderungen der Bodenpreise und Marktentwicklungen dürfen bei der Kostenmiete nicht berücksichtigt werden.

⁵ Während der Mietdauer und bei Wiedervermietung der Wohnungen können die Kostenmieten nach der relativen Berechnungsmethode angepasst werden. Anpassungen an die Orts- und Quartierüblichkeit sind nicht gestattet. Gemeinnützige Wohnbauträger gemäss Verordnung vom 26. November 2003⁴ über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum können die Mietzinssumme nach Mietzinsmodellen gestalten, die im gemeinnützigen Wohnungsbau gängig sind, wenn sie mit dem Bericht einer anerkannten und unabhängigen Revisionsstelle die Einhaltung der Gemeinnützigkeit und Kostenmiete vorweisen.

8. Abschnitt: Übergangs- und Schlussbestimmungen

Art. 18 Inkrafttreten

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

Hinweise

- Zwischen den Grundeigentümerinnen und der Stadt Bern ist am *** ein Infrastrukturvertrag abgeschlossen worden.
- Der Gemeinderat hat das Mobilitätskonzept «Zentrum Bethlehem» vom *** mit Gemeinderatsbeschluss *** vom *** genehmigt.
- Es liegt eine Vereinbarung betreffend Berechnungsmodell «Wohnraum mit Preisgünstigkeitsverpflichtung Stadt Bern – Anfangsmietzinssumme des preisgünstigen Wohnraums» vom ***, ***, 2022 vor.

³ SR 842.4

⁴ WFV; SR 842.1

Anhang 1: Verbindliche Bestandteile des Ergebnisses des Studienauftrags nach SIA 143 «Zentrum Bethlehem»

ENTWURF