



04 Verfahren

Alle mit den Vorhaben verbundenen Änderungen sind einzeln und in der Summe geringfügig. Die Änderungen an den betroffenen Plangrundlagen sollen gemeinsam in einem Verfahren für geringfügige Änderungen von Nutzungsplänen nach Artikel 122 Absatz 7 BauV legitimiert werden.
Die Anpassung der Überbauungsordnung inkl. Aussenraumkonzept und des Zonenplans im Verfahren für geringfügige Änderungen von Nutzungsplänen nach Artikel 122 Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1) liegen in der Kompetenz des Gemeinderats.



Überbauungsordnung, Aussenraumkonzept und Zonenplan

Warmbächliweg

Geringfügige Änderung

Erläuterungsblatt

Stand: 08.09.2025

01 Lage und Ausgangslage

Das vorliegende Verfahren betrifft das Grundstück Bern Gbbl. Nr. 3/2054 (Eigentum des Fonds für Boden- und Wohnraumpolitik, Baurechtsgrundstück Gbbl. Nr. 3/4116, Baufeld O1) im Stadtteil III Mattenhof-Weissenbühl. Dieses befindet sich auf dem Warmbächli-Areal. Bisher haben dort fünf gemeinnützige Wohnbauträger eine Siedlung mit verschiedenartigen Wohnnutzungen sowie Flächen für Gewerbe- und Quartiernutzung erstellt (Baufelder O2, O3, U1, U2, U3). Der letzte Baustein, das einzige Hochhaus auf dem Arealim Baufeld O1, soll durch die Eisenbahnerbaugenossenschaft realisiert werden. Die Überbauungsordnung inklusive Aussenraumkonzept bildeten die Grundlage für die anschliessenden qualitätssichernden Verfahren. Für das Baufeld O1 wurde das hybride Holz-Beton-Hochhaus «Frau Holle» von Jaeger Köchlin Architekten als Siegerprojekt Mitte 2021 juriert, dessen Entwurf auf einem Wettbewerb nach Ordnung 142 der SIA beruht. Es nimmt als Schlussstein des Areals eine zentrale städtebauliche Position ein.

02 Zielsetzung

Anlass für die geringfügige Änderung der Überbauungsordnung Warmbächliweg (Plan Nr. 1457/1 vom 10. August 2018) und des Aussenraumkonzepts (Plan Nr. 1457/2 vom 10. August 2018) mit Plan Nr. 1457/3 I und Plan Nr. 1457/3 II vom 8. September 2025 sowie des Zonenplans Warmbächliweg – Güterstrasse (Plan Nr. 1393/2 vom 13. März 2018) mit Plan Nr. 1393/3 vom 8. September 2025 sind Bestrebungen der Baurechtnehmerin des Baufelds O1, ein höheres Nutzungsmass zu erhalten. Dies, da grosse Herausforderungen bestehen, innerhalb der bestehenden Überbauungsordnung, ein wirtschaftlich tragfähiges Projekt zu entwickeln, das den Vorgaben an preisgünstiges Wohnen sowie den Ansprüchen an die Nachhaltigkeit entspricht.

Die Eisenbahner-Baugenossenschaft Bern als Baurechtsnehmerin beabsichtigt deshalb, das geplante Wohnhochhaus (dessen Entwurf auf einem Wettbewerb beruht) mittels eines höheren Nutzungsmasses zu optimieren. Dazu ist eine Erhöhung des zulässigen höchsten Punktes der Dachkonstruktion (in der Überbauungsordnung), sowie eine Anpassung der zulässigen Gesamthöhe (im Zonenplan) notwendig. Der Bereich für die Einfahrt der Tiefgarage wird zudem weiter nach Nordosten verschoben, um unabhängig vom Gebäude funktionieren zu können. Zudem soll der Hauptzugang zu den Wohnungen auch an der Querseite des Gebäudes möglich sein. Die Vorschriften müssen diesbezüglich angepasst werden.

Mit einer Erhöhung des Gebäudes um drei Geschosse auf maximal 64.00 m wird der volumetrische Ausdruck, vor allem im Bezug zum Nachbarbaufeld O2 (Güterstrasse 8), verbessert. Zudem wird mit der Mehrhöhe der Ausdruck des Hochhauses an diesem Standort an Signalwirkung gewinnen. Um im Hochhaus «vertikale Nachbarschaften» zu schaffen und der Anonymisierung entgegenzuwirken werden mehrere Wohneinheiten geclustert. Ein Cluster besteht aus drei Geschossen (Total ca. 9.20 m Höhe) und 12 Wohnungen. Aus architektonischer Sicht ist es sinnvoll, das Haus um eine solche zusätzliche «vertikale Nachbarschaft» - drei Geschosse - zu erweitern. Durch die verbesserte Flächeneffizienz kann ein größeres Wohnungsangebot geschaffen werden. Diese Entwicklung ist nicht nur zeitgemäss, sondern kommt der immer höheren Nachfrage nach kostengünstigem Wohnraum in der Stadt Bern entgegen.

03 Inhalt der Planungsvorlage

Zur Realisierung der vorgenannten Vorhaben sind – basierend auf vertieften Machbarkeitsabklärungen – nachfolgende geringfügige Änderungen der Überbauungsordnung Warmbächliweg (Plan und Vorschriften) inkl. Aussenraumkonzept und des Zonenplans Warmbächliweg – Güterstrasse notwendig:

Änderung der Überbauungsordnung für den Baubereich O1 (Bauvorhaben der Eisenbahner-Baugenossenschaft Bern):

- Erhöhung des höchsten Punktes der Dachkonstruktion von 606.00 m auf 615.50 m;
- Erhöhung des zulässigen Nutzungsmasses von 40 000 m² auf neu 42 450 m² Geschossfläche oberirdisch;
- Verschiebung des Ein-/Ausfahrtsbereich Tiefgarage nach Nordosten;
- Durch Verschiebung Ein-/Ausfahrtsbereich Tiefgarage Verkleinerung des Bereichs für oberirdische Parkplätze entlang der Bahnstrasse;
- Die Hauptzugänge zu den Wohnungen sind beim Baubereich B O1 nicht mehr zwingend an der Längsseite des Gebäudes anzuordnen.

Änderung des Aussenraumkonzeptes:

- Die Änderungen in der Überbauungsordnung betreffend Ein-/Ausfahrtsbereich Tiefgarage und Bereich für oberirdische Parkplätze gelten auch für das Aussenraumkonzept;
- Durch die genannte Änderung des Ein-/Ausfahrtsbereichs Tiefgarage wird eine Verschiebung des Bereichs für Unterflurcontainer notwendig.

Änderung des Zonenplans:

- Erhöhung des zulässigen Nutzungsmasses von 40 000 m² auf neu 42 450 m² Geschossfläche oberirdisch;
- Erhöhung der zulässigen Gesamthöhe von 60 m auf 64 m.

