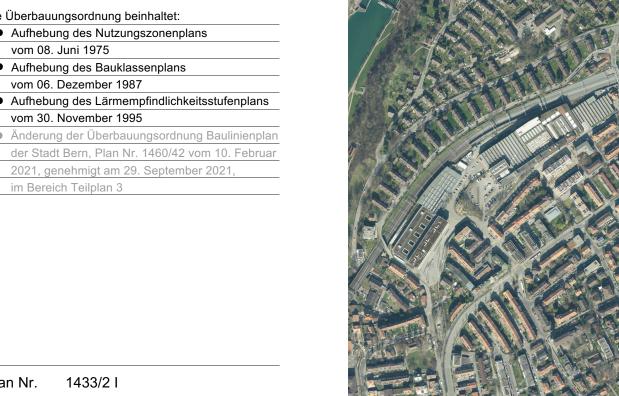
Änderungen gegenüber 2. öffentlicher Auflage

Überbauungsordnung Wylerringstrasse 34, 36, 46 und 48 Wifag-Areal

Die Überbauungsordnung beinhalte Aufhebung des Nutzungszonenplans vom 08. Juni 1975 Aufhebung des Bauklassenplans

im Bereich Teilplan 3

vom 06. Dezember 1987 Aufhebung des Lärmempfindlichkeitsstufenplans vom 30. November 1995



Plan Nr. 1433/2 I Datum 23.09.2025 Massstab 1:500

Stadtplanerin Jeanette Beck 1470 mm / 891 mm PC / VectorWorks

Plangrundlagen AV © Geoinformati KGL-Nr. 4103 Bearbeitung SPA GNi // MSt / ADi

Genehmigungsvermerke

26.08.2021-24.09.2021 Mitwirkungsbericht: Themenliste Vorprüfung / Bereinigungen: 20.06.2022 / 20.09.2022 Öffentliche Auflage: 15.06.2023-14.07.2023 21.03.2024-22.04.2024 Publikation im Anzeiger R. B./ePublikation.ch:14.06.2023 Publikation im Amtsblatt:

Einspracheverhandlung Erledigte Einsprachen: Unerledigte Einsprachen: Rechtsverwahrungen:

2024-73 vom 24.01.2024 Gemeinderatsbeschluss N Stadtratsbeschluss Nr.: Beschlossen durch die Stimmberechtigten: 09.06.2024 Ja: 34'290, Nein: 6'440

Publikation nach Art. 122 Abs. 8 BauV

Namens der Stadt Bern:

Die Stadtpräsidentin

Marieke Kruit

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Dr. Claudia Mannhart

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern:

Stadtplanungsamt Zieglerstrasse 62 Postfach 3001 Bern Telefon 031 321 70 10 stadtplanungsamt@bern.ch www.bern.ch/stadtplanung

Dr. Claudia Mannhart

Polygonstrasse E 76.8m Wyleringstrasse

Wyleringstrasse

●●●●●●●● Wirkungsbereich GV max Maximales Bauvolumen m Höchster Punkt der Dachkonstruktion m ü. M. /
Definitiver höchster Punkt der Dachkonstruktion m ü M. mit Toleranz ±0.50 m Teilbaubereichsgrenze \_\_\_\_\_T \_\_\_\_ Teilbaubereichsgrenze (T Toleranz +4 m) potentieller Baubereich (in Absprache mit SBB) Bereich für vorspringende Gebäudeteile bis 100% des zugehörigen Fassadenabschnitts Bereich für Vordächer ab einer lichten Höhe von 4.50 m Lärmempfindlichkeitsstufe ES III Bereich für gemeinschaftlichen Aussenraum Bereich für privaten Aussenraum Bereich für Platz Bereich für Kinderspielplatz im gemeinschaftlichen Aussenraum Bereich für grössere Spielfläche n Pflanzbereich Baum bestehend, zu erhalten (Toleranz ±1 m) Ersatzstandort Hecke Fassadenbegrünung Bereich für unterirdische Bauten Ai P E Bereich für Anlieferung intern, Entsorgung und Parkplatz Bereich für Hauszufahrt Bereich Ein-/ Ausfahrt Tiefgarage Bereich Ein-/ Ausfahrt Anlieferun F A Bereich Ein-/ Ausfahrt Fahrradlift oberirdischer Besucher- und Kundenparkplatz (Toleranz ±1 m) unterirdische Entsorgungsanlage (Toleranz ±1 m) Dauersperre MIV (Toleranz ±5 m) Höhenkote m ü. M. massgebendes Terrain Interessenlinie SBB ----- Etappierung

Änderungen gegenüber 2. Auflage

2600738.24 1201277.79 2600766.08 1201297.88 2600766.65 1201297.05 2600776.72 1201282.20 2600746.85 1201264.36 2600748.18 1201262.84 2600716.86 1201227.48 2600641.67 1201219.40 2600659.24 2600694.69 2600676.25 1201234.10 2600658.68 1201207.96 2600690.21 1201279.06 2600779.03 1201302.85 2600824.96 1201333.99 2600677.50 1201297.80 2600689.72 1201314.1 2600833.83 1201320.92 2600693.65 1201308.3 2600787.89 1201289.77 2600839.68 2600808.02 1201338.94 2600756.56 1201319.2 2600733.23 1201277.42 2600745.37 1201352.49 2600756.15 1201291.1 2600769.43 1201300.1 2600786.12 1201378.06 2600721.49 1201232.7 2600808.65 2600725.99 1201228.74 2600809.61 2600749.33 1201255.10 2600825.78 2600765.36 1201274.50 2600849.98 1201392.20 2600828.16 1201389.34 2600754.33 1201339.28 2600856.42 1201396.57 1201369.98 2600886.72 1201356.78 2600865.91 1201387.39 2600853.90 1201351.37 2600681.60 1201187.66 2600638.35 1201221.63 2600823.21 1201396.64 2600841.65 1201404.83 2600789.48 1201287.43 2600845.18 1201399.47 2600674.49 1201293.49 2600684.10 2600725.39 2600783.79 1201278.89 2600791.44 1201284.54 2600874.36 1201342.55 2600886.84 1201351.70 2600767.96 1201299.16 2600886.59 1201357.03 2600938.29 1201435.68 2600939.60 1201387.47 2600704.10 1201202.14 2600745.71 1201244.86 2600682.59 1201171.08 2600870.56 1201342.44 2600694.12 1201201.80 2600870.23 1201362.43 2600710.95 1201212.90 2600748.66 1201245.58 2600744.25 1201246.16 2600756.09 1201253.5° 2600776.19 1201277.00 2600869.08 1201344.63 2600732.08 1201226.81 2600790.74 1201284.00 2600694.63 1201282.05 2600851.98 1201388.74 2600879.69 1201346.93 2600801.14 1201291.95 2600643.55 1201209.04 2600804.45 1201294.37 2600808.66 1201297.34 2600648.84 1201204.66 2600810.37 1201298.54 2600653.68 1201200.13 2600817.04 1201303.24 2600657.15 1201196.96 2600664.25 2600818.79 1201304.47 2600668.48 1201186.38 2600834.52 1201315.56 20 2600845.99 1201323.38 2600673.47 1201182.76 2600935.30 1201384.55 2600677.09 1201179.28 2600694.46 1201188.80 G22 2600951.76 1201395.69 2600706.40 1201201.94

oordinaten gemäss Bezugsrahmen LV 95

E N 1201206.62

2600713.80 1201210.70

## Uberbauungsvorschriften

1. Abschnitt: Allgemeine Bestimmungen Art. 1 Wirkungsbereich, Verhältnis zur baurechtlichen Grundordnung <sup>1</sup> Die Überbauungsordnung gilt für den im Überbauungsplan eingetragenen Wirkungsbereich. <sup>2</sup> Im Wirkungsbereich der vorliegenden Überbauungsordnung werden aufgehoben: a. der Nutzungszonenplan vom 8. Juni 1975

c. der Lärmempfindlichkeitsstufenplan vom 10. März 1996 und d. der Baulinienplan der Stadt Bern (Plan Nr. 1460/42 vom 10.02.2021). <sup>3</sup> 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 19. August 2021).

2. Abschnitt: Bauten und Nutzungen Art. 2 Art der Nutzung

b. der Bauklassenplan vom 6. Dezember 1987

<sup>1</sup> In den einzelnen Baubereichen sind unter Vorbehalt der nachfolgenden Absätze alle Nutzungen zulässig, die mit den dort gemäss Überbauungsplan jeweils festgelegten Empfindlichkeitsstufen vereinbar <sup>2</sup> Im Teilbaubereich VI.1 sind Wohnnutzungen einzig in den beiden obersten Vollgeschossen zulässig,

sofern sie über bahnseitige Laubengänge erschlossen werden. <sup>3</sup> In den Teilbaubereichen VI.2, VI.3, dem potentiellen Baubereich VIa und der Leinenweberei sind Wohnnutzungen und vergleichbar empfindliche Nutzungen nicht zulässig. <sup>4</sup> Der Teilbaubereich VIII.2 dient der Wiederherstellung der südwestlichen Aussenfassade der historischen Leinenweberei. <sup>5</sup> Mindestens 80% der zulässigen oberirdischen Geschossfläche GFo im ganzen Wirkungsbereich sind

im Endausbau der Wohnnutzung vorbehalten. <sup>6</sup> In den an Wylerterrasse, Leinenplatz, Kranbahn und Wifaghof angrenzenden Räumen des ersten Vollgeschosses sind überwiegend dem Quartier dienende Arbeitsnutzungen vorzusehen. Bei den zwei letztgenannten sind ergänzend Wohn- und Wohnnebennutzungen zulässig. <sup>7</sup> Es sind gemeinschaftlich nutzbare Räume von insgesamt mindestens 180 m2 HNF zu erstellen. Sie müssen sich im ersten Vollgeschoss befinden, vom Aussenraum her direkt zugänglich sein und ein WC sowie eine Kochgelegenheit aufweisen.

Art. 3 Mass der Nutzung, Höhen und Bauweise

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

<sup>1</sup> Für die einzelnen Baubereiche und den potentiellen Baubereich VIa gelten die im Plan eingetragenen höchsten (als maximal mögliche Höhe) bzw. definitiven höchsten (als zwingend einzuhaltende Höhe) Punkte der Dachkonstruktion sowie das im Plan festgelegte massgebende Terrain. Neubauten im potentiellen Baubereich VIa bedürfen zwingend der vorgängigen Zustimmung der SBB. Die Volumenverteilung und Geschosszahl sind innerhalb der durch die Baubereiche und die höchsten bzw. definitiven höchsten Punkte der Dachkonstruktion vorgegebenen maximalen Gebäudeumrisse frei. <sup>2</sup> 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. <sup>3</sup> In den Teilbaubereichen I.2, I.3, II.3, III.2, IV.2 und IV.3 dürfen die zulässigen Höhen gemäss Abs. 1 für Absturzsicherungen um maximal 1,20 m überschritten werden.

Art. 4 Baulinien und Baubereiche <sup>1</sup> Die Baulinien begrenzen einen Baubereich. Sie gehen den allgemeinen Abstandsvorschriften vor. tung des Gebäudeinnern verschoben werden.

<sup>2</sup> Teilbaubereichsgrenzen trennen Teilbaubereiche mit unterschiedlichen Festlegungen. Teilbaubereichsgrenzen mit einer Toleranz gemäss Plansignatur können um maximal 4 m in Rich-<sup>3</sup> Für vorspringende Gebäudeteile <mark>und Vordächer</mark> gelten die im Plan eingetragenen Bereiche und Vorgaben für vorspringende Gebäudeteile <mark>und Vordächer</mark>. Für den Baubereich VIII gelten die Vorgaben der Denkmalpflege. <sup>4</sup> Die Konstruktion der Kranbahn ist – soweit statisch möglich – zu erhalten.

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

chen für unterirdische Bauten zulässig. Davon ausgenommen sind unterirdische Entsorgungsanlagen. Bestehende unterirdische Bauten dürfen für die neu vorgesehene Nutzung vollständig umgenutzt und umgebaut werden. <sup>6</sup> In dem im Plan bezeichneten Bereich Ai-P-E sind Parkierungsmöglichkeiten und eine unterirdische Entsorgungsanlage zu realisieren. Eine Ein- und Ausfahrt für eine interne Anlieferung ist darin zulässig. <sup>7</sup> Im Bereich für Pergolen sind nur offene Pergola-Elemente bis zu einer Gesamthöhe von 6 m ulässig. Notwendige Absturzsicherungen sind zulässig.

<sup>5</sup> Unterirdische Bauten ausserhalb der Baubereiche sind nur in den im Plan festgelegten Berei-

3. Abschnitt Gestaltung der Bauten Art. 5 Allgemeine Gestaltungsgrundsätze

<sup>1</sup> Für die einzelnen Baubereiche gelten die im Plan eingetragenen maximalen oberirdischen Gebäudevolumen in Kubikmeter (berechnet gemäss SIA Norm 416 «Flächen von Volumen und Gebäuden (Ver-<sup>2</sup> Für Neubauten muss ein qualitätssicherndes Verfahren durchgeführt werden. Die Ergebnisse bereits erfolgter Verfahren müssen in Folgeverfahren berücksichtigt werden. <sup>3</sup> Die Fassaden der Gebäude müssen sich ins Ortsbild einordnen und dürfen nicht zu Blendwirkungen führen. Grosse Glasflächen sind für Vögel wahrnehmbar zu gestalten. <sup>4</sup> Unter den einzelnen Bauetappen sind die wesentlichen Gestaltungsmerkmale, insbesondere Farbe und Material, aufeinander abzustimmen. <sup>5</sup> 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 Gebäudetiefe gehen. <sup>6</sup> 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 <sup>1</sup> Für Neubauten sind nur Flachdächer zulässig mit Ausnahme der Baubereiche VII.2 und VIII. Dort wird die Dachform im qualitätssichernden Verfahren bestimmt. <sup>2</sup> 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. <sup>3</sup> Die Flachdächer sind mit einem Retentionsvolumen und einer Abflussverzögerung auszustatten. Die Dachgestaltung ist auf die wechselfeuchten Bedingungen anzupassen. <sup>4</sup> Technisch bedingte Dachaufbauten (mit Ausnahme von Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien) sind örtlich zusammenzufassen. Sie dürfen insgesamt nicht mehr als 20 % der Dachfläche bean-

spruchen und müssen alle einen Abstand von mindestens 4 m von den Fassadenfluchten aufweisen.

4. Abschnitt: Aussenraum

Art. 7 Aussenraumgestaltung <sup>1</sup> Gleichzeitig mit dem Baugesuch für den erstüberbauten Baubereich ist ein Bauprojekt für die Umgebungsgestaltung im gesamten Wirkungsbereich einzureichen. Dieses ist für die weiteren Bauetappen verbindlich. In nachfolgenden Baubewilligungsverfahren kann davon abgewichen werden, sofern die Abweichung begründet und qualitativ eine mindestens gleichwertige Lösung erzielt wird.

<sup>2</sup> In den bezeichneten Pflanzbereichen gelten folgende Vorgaben: Pflanzbereiche 1: Es sind total mindestens 11 klein- und 8 mittel- bis grosskronige standortgerechte Bäume zu pflanzen. In unterbauten Bereichen sind Öffnungen der Tiefgaragendecke mit einer Mindestfläche von 45 m² je Ausstanzung vorzusehen. Pflanzbereich 2 (Wifaghof): Es sind mindestens 9 mittelbis grosskronige standortgerechte Bäume zu pflanzen. Pflanzbereich 3 (Leinenplatz): Es ist 1 standortgerechter grosskroniger Baum zu pflanzen. Pflanzbereiche 4 (Wylerringstrasse): Es sind total mindestens 9 mittel- bis grosskronige standortgerechte Bäume zu pflanzen. Pflanzbereich 5 (Wylerringstrasse): Es sind mindestens 4 mittel- bis grosskronige standortgerechte Bäume zu pflanzen. Darin enthalten sind die notwendigen Ersatzpflanzungen gemäss Artikel 5 des Baumschutzreglements der Stadt Bern

vom 7. Juni 19982 (Stand April 2020). <sup>3</sup> Die zu erhaltenden Bäume sind im Überbauungsplan bezeichnet.

<sup>4</sup> 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 Schichtstärke von mindestens 1,20 m für vegetationsfähiges Substrat sowie unterhalb davon eine zusammenhängende Rigolschicht zur Wasserspeicherung vorzusehen. <sup>5</sup> Die Flächenversiegelung ist auf das funktionale Minimum zu beschränken und darf 50 % der Fläche des Grundstücksareals 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>6</sup> Gegenüber öffentlichen Strassen sind die Grundstücke mit Wohnnutzungen quartiertypisch einzufrie-

den. Mauern und Zäune sind für Kleintiere durchlässig zu gestalten.

Art. 10 Biodiversität

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

Art. 8 Kinderspielplätze, grössere Spielfläche und Typologie der Aussenräume

<sup>1</sup> Der Überbauungsplan legt die Bereiche für Kinderspielplätze und die grössere Spielfläche sowie die Typologie der Aussenräume verbindlich fest. <sup>2</sup> In den Baugesuchen für die einzelnen Etappen sind die gemäss Artikel 44 ff. Bauverordnung vom 6. März 1985<sup>3</sup> für die jeweils betroffenen Baubereiche erforderlichen Mindestflächen für Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze und grössere Spielfläche nachzuweisen. Vor Bezug der realisierten Etappen ist der angrenzende gemeinschaftliche Aussenraum fertigzustellen. <sup>3</sup> Private Aussenräume sind als Gärten mit Einfriedungen gemäss Artikel 11 BO zu gestalten. <sup>4</sup> Gemeinschaftliche Aussenräume sind stark durchgrünt mit Bäumen, Sträuchern sowie Stauden- und

Gräserpflanzungen zu gestalten. Zulässig sind Erschliessungsanlagen für Fuss- und Veloverkehr, Aufenthalts- und Spielbereiche für allfälligen Schulraum im Wifag-Areal sowie gegenüber öffentlichen Strassen Einfriedungen. <sup>5</sup> Die Plätze und der Bereich der Kranbahn sind 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, Bepflanzungen gemäss Artikel 7 Absatz 2, Bereiche für Kinderspielplätze und Aufenthalts- und Spielbereiche für allfälligen Schulraum im Wifag-Areal. 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 Regenabwasserkanalisation abgeleitet wer-

Mindestens 20 % des gesamten Wirkungsbereichs sind als naturnahe Lebensräume auszugestalten

und fachgerecht zu pflegen. Für Ausgestaltung und Pflege gilt der «Schlüssel zur Anrechenbarkeit na-

turnaher Lebensräume» aus dem «Handbuch und Ratgeber Biodiversität in der Stadt Bern» (Stand Mai <sup>2</sup> Die naturnahen Lebensräume müssen so angelegt werden, dass die ökologische Vernetzung mit der Nachbarschaft des Wirkungsbereichs sichergestellt werden kann. <sup>3</sup> Invasive Neophyten sind dauerhaft und fachgerecht zu entfernen und zu entsorgen. Die Pflanzung invasiver Neophyten ist unzulässig. <sup>4</sup> An den Fassaden der Gebäude in allen Baubereichen sind insgesamt mindestens 40 Nisthilfen für Mauersegler, 10 für Alpensegler und 30 für Zwergfledermäuse anzubringen. Die genaue Ausführung und Lage ist mit Stadtgrün Bern abzusprechen. <sup>5</sup> 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 bestmöglichem 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 Ersatzbedarf. <sup>6</sup> Der zu rodende Teil der Wildhecke auf der Parzelle V/623 mit einer Fläche von 56 m<sup>2</sup> muss qualitativ gleichwertig und quantitativ mit einem Faktor 1,25 in dem im Überbauungsplan bezeichneten Bereich ersetzt werden.

## 5. Abschnitt: Erschliessung und Umwelt

Art. 11 Erschliessungsanlagen für den Verkehr

Art. 12 Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder

Abstellplätze müssen Platz für Anhänger und Spezialfahrzeuge bieten.

Prozentwert unterschreiten.

<sup>2</sup> Die Zu- und Wegfahrten für die Tiefgarage und Anlieferungen sowie der Fahrradlift ab Kranbahn sind in den im Plan bezeichneten Bereichen zu erstellen. <sup>3</sup> An den im Plan bezeichneten Stellen sind Sperren für den motorisierten Individualverkehr vorzusehen.

<sup>1</sup> Für den ganzen Wirkungsbereich sind maximal 570 Fahrten (durchschnittlicher Tagesverkehr DTV, Anlieferungsverkehr nicht enthalten) zulässig. Es dürfen maximal 190 Abstellplätze für Motorfahrzeuge erstellt werden. Für die Fahrten ist ein Controlling durchzuführen. <sup>2</sup> 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> Mindestens 5 der 190 Abstellplätze sind ab der 1. Bauetappe 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. <sup>5</sup> Mindestens 20 % der Fahrradabstellplätze müssen ebenerdig angeordnet sein. Mindestens 10 % der

<sup>6</sup> Mindestens 750 Fahrradabstellplätze sowie der Lift ab der Kranbahn zum Geschoss Gleisniveau müs-

<sup>2</sup> Die Standplätze der Grüncontainer müssen am Rand der Siedlung liegen. Der Bereitstellungsplatz

muss für die Kehrichtabfuhr gut erreichbar sein und darf nicht mehr als 5 m vom Strassenrand entfernt

sein. Die Containerstandplätze dürfen überdacht sein. Sie sind im Baubewilligungsverfahren nachzu-

sen bereits mit Abschluss der 1. Bauetappe zur Verfügung stehen. Art. 13 Ver- und Entsorgung <sup>1</sup> Für die Entsorgung von Kehricht und Papier/Karton von Haushalten und Kleingewerbe sind Unterflursammelstellen zu erstellen. Deren Standorte sind im Überbauungsplan bezeichnet.

Art. 14 Energie <sup>1</sup> Neubauten sind an ein Fernwärmenetz anzuschliessen, sofern zum Zeitpunkt der Baueingabe eine Anschlussmöglichkeit vorhanden ist und kein unverhältnismässiger Aufwand nachgewiesen wird. <sup>2</sup> Für den ganzen Wirkungsbereich der Überbauungsordnung muss die gemeinsame gewichtete Gesamtenergieeffizienz den kantonal vorgegebenen Grenzwert um mindestens 20 Prozent unterschreiten. Wird nicht gemeinsam gerechnet, muss jedes einzelne Gebäude den kantonalen Grenzwert um diesen

Art. 15 Empfindlichkeitsstufen, Lärmschutzmassnahmen <sup>1</sup> Die Lärmempfindlichkeitsstufen sind im Überbauungsplan festgelegt (Koordinaten D1-D4). <sup>2</sup> Sind bei Wohn- und Schlafräumen die Immissionsgrenzwerte an der Fassade überschritten, werden die Anforderungen an die Schalldämmung der Aussenbauteile angemessen erhöht. <sup>3</sup> Zum Schutz vor übermässigem Lärm sind folgende Massnahmen zu treffen und im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen:

a. Warenumschlag mit Lastwagen ist nur zwischen 07.00 – 19.00 Uhr zulässig. b. Grundsätzlich hat der Warenumschlag für Lieferwagen bei Etappe 3 gebäudeintern zu erfolgen (bei geschlossenen Toren). c. Zwischen 19.00 - 07.00 Uhr sind durchschnittlich maximal 225 Fahrten über die Rampe im Baubereich I (Zufahrt Tiefgarage) zulässig. d. Haustechnische Anlagen sind im Innenhof, mit Ausnahme notwendiger Sicherheitsanlagen, nicht ge-

Art. 16 Erschütterungen, abgestrahlter Körperschall <sup>1</sup> Die Anhaltswerte der DIN Norm 4150-2 «Erschütterungen im Bauwesen – Teil 2: Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden» (Ausgabe 1999-06) für Mischzonen (Tabelle 1, Zeile 3) sind in den Baubereichen I – VIII (ohne die Teilbaubereiche VI.2, VI.3, den potentiellen Baubereich VIa und die Leinenwe-

<sup>2</sup> Die Immissionsrichtwerte der «Weisung für die Beurteilung von Erschütterungen und Körperschall bei Schienenverkehrsanlagen (BEKS)» (BAFU, Version vom 20. Dezember 1999) für Mischzonen sind in den Baubereichen I – VIII (ohne die Teilbaubereiche VI.2, VI.3, den potentiellen Baubereich VIa und die Leinenweberei) einzuhalten. Neubauten im Baubereich VIII sind elastisch zu lagern.

6. Abschnitt: Schutzobjekte

Art. 17 Baudenkmäler <sup>1</sup> Für das im Überbauungsplan als erhaltenswert bezeichnete Baudenkmal gilt Artikel 10b des Baugesetzes vom 9. Juni 1985<sup>4</sup>. <sup>2</sup> Für einen Neubau im Baubereich VIII ist ein Wettbewerb nach SIA-Ordnung 142 durchzuführen. Dieser soll eine überdurchschnittliche städtebauliche und architektonische Qualität im Kontext der erhaltenswerten Leinenweberei sicherstellen.

7. Abschnitt: Weitere Bestimmungen Art.18 Preisgünstiger Wohnraum

<sup>1</sup> Ein Drittel der GFo Wohnen ist als preisgünstiger Wohnraum 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 <sup>2</sup> Als preisgünstiger Wohnraum gelten Wohnungen, deren Anlagekosten innerhalb der Kostenlimiten der Verordnung des BWO über die Kostenlimiten und Darlehensbeträge für Miet- und Eigentumsobjekte vom 27. Januar 2004<sup>5</sup> liegen. <sup>3</sup> Der preisgünstige Wohnraum und dessen Vermietung in Kostenmiete werden im Grundbuch ange-<sup>4</sup> 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.

<sup>5</sup> 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 über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum vom 26. November 2003<sup>6</sup> 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 vor-

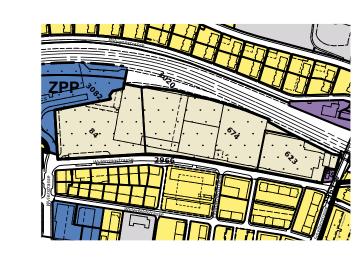
8. Abschnitt: Übergangs- und Schlussbestimmungen

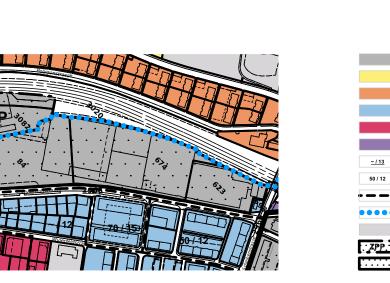
Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation ihrer Genehmigung in Kraft.

Der Gemeinderat hat das Mobilitätskonzept vom 9. Mai 2023 mit Gemeinderatsbeschluss Nr. 2023-682 vom 07.06.2023 genehmigt (aufgrund des Stadtratsbeschlusses vom 14. März 2024 geringfügig Es liegt eine Vereinbarung zum preisgünstigen Wohnraum vom 16. August 2022 mit Anhang (Formular Berechnung Anfangsmietzinssumme Wifag-Areal vom 7. Juni 2022) vor.

<sup>4</sup> BauG; BSG 721.0 <sup>5</sup> SR 842.4 <sup>6</sup> WFV; SR 842.1

Bauklassenplan









Koordinatenliste

ordinaten gemäss Bezugsrahmen LV 95

2600703.87

2600682.56 1201218.38 2600702.15 1201240.51

Festlegung der Bebauung mittels spezieller Vorschriften Dienstleistungszone (D) Zone für öffentliche Nutzungen Freifläche B (FB) Zone mit Planungspflicht

Industrie- und Gewerbezone (IG) Überbauungsordnung

Festlegung der Bebauung mittels spezieller Vorschriften Bauklasse 3 Bauklasse 4

Bauklasse 5 Bauklasse 6

Gebäudelänge / Gebäudetiefe in m bei geschlossener Bauweise Gebäudelänge / Gebäudetiefe in m bei offener Bauweise - - - Begrenzungen Abgrenzung des Aaretalschutzgebiets

Zone im öffentlichen Interesse Zone mit Planungspflicht

Festlegung der ES mittels spezieller Vorschriften Lärmempfindlichkeitsstufe ES II Lärmempfindlichkeitsstufe ES III Lärmempfindlichkeitsstufe ES IV