

Alle Änderungen gegenüber dem Erläuterungs- und Raumplanungsbericht vom 9. Mai 2023 inklusive Änderungen vom 14. März 2024 sind **rot. (geringfügige Änderung)**



Stadt Bern
Präsidialdirektion

Stadtplanungsamt



Überbauungsordnung

Wylerringstrasse 34, 36, 46 und 48

Wifag-Areal

Erläuterungs- und Raumplanungsbericht

Stand: 23.09.2025

Inhalt

Erläuterungsbericht 4

1.	Ausgangslage und Planungsvorhaben.....	4
1.1	Lage des Planungsgebiets.....	4
1.2	Historische Quartierentwicklung - die Entstehung des Nordquartiers.....	5
1.3	Anlass der Planung	7
1.4	Anforderungen an die Planung.....	7
1.5	Planungsablauf	10
2.	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	11
2.1	Baurechtliche Grundordnung und Sondernutzungsplanungen.....	11
2.2	Übergeordnete Planungen.....	14
2.3	Weitere rechtliche Rahmenbedingungen.....	16
2.4	Städtebauliches Konzept	20
2.5	Aussenraumkonzept.....	26

2.6	Ökologische Nachhaltigkeit	28
2.7	Mobilität.....	32
2.8	Entwässerungskonzept	35
2.9	Konzept Lärm und Erschütterungen	36
3.	Planungsvorlage.....	38
3.1	Erläuterungen zur Überbauungsordnung	38
3.2	Kenndaten	43

Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV 45

A.	Raumordnung	46
B.	Umwelt.....	52
C.	Wirtschaft.....	57
D.	Gesamtabwägung	59

Anhang..... 60

Erläuterungsbericht

1. Ausgangslage und Planungsvorhaben

1.1 Lage des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet liegt im Stadtteil V Breitenrain-Lorraine. Im Norden wird der Perimeter durch die SBB Gleisanlagen der Bahnlinie Bern-Zürich, im Osten durch die Scheibenstrasse, im Süden durch die Trottoirhinterkante der Wylerringstrasse und im Westen durch die Wylerstrasse begrenzt. Er umfasst das Wifag-Areal mit den bestehenden Produktions- und Verwaltungsgebäuden und den oberirdischen Parkierungsflächen, das Areal der Leinenweberei Bern AG mit den bestehenden Fabrikhallen und Verwaltungsgebäuden sowie einen Teil des Strassenraums (Nordseite Trottoir) der Wylerringstrasse. Das Planungsgebiet umfasst die Grundstücke Bern Gbbl.-Nr. V/84 und V/674 im Eigentum der MALI International AG, das Grundstück Bern Gbbl.-Nr. V/623 im Eigentum der Leinenweberei Bern AG und Teile des Grundstücks Bern Gbbl.-Nr. V/2966 im Eigentum der Stadt Bern. Der Wirkungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 27'000 m².



Lage im Stadtgebiet, Quelle: Geodaten Stadt Bern



Perimeter der Planung, Quelle: Geodaten Stadt Bern

1.2 Historische Quartierentwicklung - die Entstehung des Nordquartiers

Mit dem beginnenden 19. Jahrhundert litt die Innenstadt von Bern als Folge der wachsenden Bevölkerung unter einer Wohnungsnot. Zur Verbesserung der Verhältnisse wurde das unbewohnte Gebiet auf der rechten Seite der Aare erschlossen. Als Ersatz für die bestehende Fähre wurde deshalb 1834 der hölzerne Altenbergsteg gebaut. Der Holzsteg bewährte sich jedoch nicht. 1857 musste er durch eine Kettenbrücke ersetzt werden. Die Eröffnung des provisorischen Bahnhofes Bern auf dem Wylerfeld leitete 1857 die bauliche Entwicklung des nördlichen Stadtgebiets ein. Der Standortvorteil eines Bahnanschlusses kombiniert mit günstigen Landpreisen führte zur Ausbildung einer Industriezone beidseits der Bahngleise. An dieser Lage stellte die eidgenössische Waffenfabrik, die 1875 an der Wylerstrasse ihren Betrieb aufgenommen hatte, lange Zeit den wichtigsten Arbeitgeber dar. In ihrer Nähe entstand zur Behebung der damaligen Wohnungsnot nach 1890 die als mustergültig angesehene, einfache Arbeitersiedlung «Wylerhüsli», die in den frühen 1950er Jahren von Neubauten verdrängt wurde. In diesem aufstrebenden Industriegebiet, genauer östlich der Waffenfabrik an der Wylerringstrasse, liessen sich ab 1907 die Maschinenfabrik Winkler, Fallert & Cie WIFAG und unmittelbar daneben ab 1911 die Leinenweberei Bern Schwob & Co. nieder. Im 19. Jahrhundert entwickelte sich aus der Manufakturarbeit die maschinelle Produktion, vor allem von hochwertigem Leinengewebe für Bett- und Tischwäsche. Um 1872 begannen die Gebrüder Schwob in Bern Leinen zu weben. 1911 liessen sie durch die recht bekannten Berner Architekten Eggimann und Girsberger eine Fabrikhalle und ein Verwaltergebäude an der Wylerringstrasse 46 und 48 errichten. 1917 übernahm die Leinenweberei Bern AG die Leinenweberei «Schwob & Cie» unter dem Namen «Leinenweberei Bern Schwob & Cie». Unter diesem Namen konnte sie noch offene Aufträge abschliessen und löste darauf die Zusammenarbeit mit den Gebrüdern Schwob auf. Die Leinenweberei Bern AG hat ihren Sitz in der

Stadt am Bubenbergsplatz 7 inne, wo sich noch heute der Laden befindet. Die Produktion befand sich bis vor einigen Jahren ausschliesslich an der Wylerringstrasse im Breitenrainquartier. Seit der Verlegung der Produktion ins Ausland wird die Shedhalle vorwiegend als Lager genutzt.



Flugaufnahme, Walter Mittelholzer, Wylerfeld, 1929: rechts unten das Arbeiterquartier mit den Wylerhüsli, über der Bildmitte mit gewelltem Dach die Leinenweberei. (Quelle: eth-E-Pics)

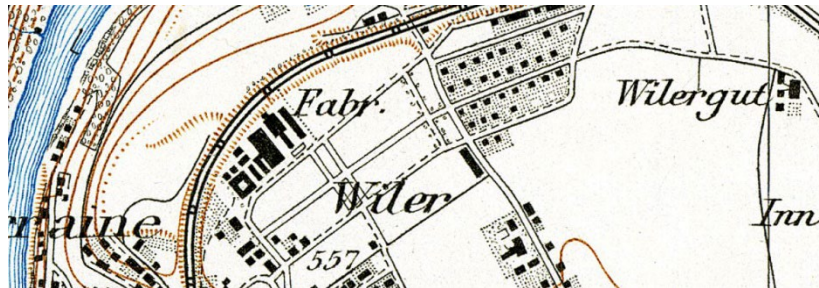
Zeitreise Wylerringstrasse



1889, www.geo.admin.ch



1926, www.geo.admin.ch



1901, www.geo.admin.ch



1963, www.geo.admin.ch



1917, www.geo.admin.ch



2021, Quelle: Geodaten Stadt Bern

1.3 Anlass der Planung

Die Mali International AG beabsichtigt, das Wifag-Areal zu einem zukunftsorientierten Quartierteil zu entwickeln. Die Neubebauung soll sich durch eine hohe städtebauliche Qualität auszeichnen, sich in das bestehende Quartier einordnen und sozial, ökologisch, sowie wirtschaftlich nachhaltig sein. Sie soll einen integralen Beitrag an das bestehende Quartiergefüge und an die Gesamtentwicklung des Stadtteils V leisten.

Das Vorhaben umfasst Neubauten, Umbauten und die Bewahrung historisch bedeutsamer Gebäude bzw. Gebäudeteile sowie den Rückbau von Hallen und grossmassstäblichen Randbauten. Die Untergeschosse bleiben erhalten und werden in die Neuüberbauung integriert und umgenutzt. Die Realisierung der Überbauung erfolgt in drei unabhängigen Etappen.

Aus baurechtlicher Sicht resultiert aus dem Vorhaben eine Nutzungsänderung. Für die Nutzungsänderung muss die baurechtliche Grundordnung in verschiedenen Punkten angepasst werden (Nutzungszonen, Bauklassen und Lärmempfindlichkeitsstufen, vgl. Kapitel 2 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen). Die Stadt Bern hat zusammen mit der Bauherrschaft entschieden, für das Areal eine Überbauungsordnung nach Art. 88 Bauge-
setz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0) zu erarbeiten und der Stimmbevölkerung zu unterbreiten. Mit einer Überbauungsordnung können nebst der Nutzung auch die Aussenraumgestaltung und die architektonische Qualität des Bauvorhabens sichergestellt werden.

1.4 Anforderungen an die Planung

Testplanung Wifag-Areal - Leitgedanken der Arealentwicklung

Die Mail International AG als Auftraggeberin des Testplanungsverfahrens und die Leinenweberei Bern AG beabsichtigen – ausgehend von einer überzeugenden Grundidee und einem nachfragegerechten Nutzungsprofil – einen städtebaulich und architektonisch hochstehenden neuen Stadtbau-

stein mit Schwerpunkt Wohnnutzung auf dem Wifag-Areal zu entwickeln, welcher die strategischen Entwicklungsabsichten der Stadt Bern überzeugend umsetzt und der Gesamtstrategie der Grundeigentümerschaften entspricht. Insbesondere sollen folgende Leitgedanken das künftige Leben auf dem Areal prägen:

Städtebau

Der neue Stadtbaustein soll im Hinblick auf Volumetrie, Proportionen und Nutzung sowie die Gestaltung der dazugehörigen Aussen- und Freiräume als ein Teil des Breitenrain-Quartiers wahrgenommen werden. Das Bebauungsmuster soll dabei seine Qualitäten und Vielfalt einerseits aus den arealinternen räumlichen Voraussetzungen (z.B. verschiedene Geländeneiveaus, Fernsicht in Obergeschossen, Bezug auf Quartierstruktur) und aus einer hinsichtlich Massstäblichkeit differenzierten Parzellenstruktur entwickeln. Andererseits entstehen spezifische identitätsstiftende Qualitäten durch den Erhalt des kulturellen Erbes (Villa, Leinenweberei, Kranbahn, Bestandesbau an der Bahn, Torhäuschen) sowie eine Durchmischung von Wohnen, Arbeiten, Freizeit und Versorgung. Eine optimale Ausnutzung der Ausrichtung, eine differenzierte Höhenstaffelung sowie gezielte architektonische Interventionen tragen zur Bildung einer neuen städtebaulichen Identität und Ausstrahlung des Quartiers bei. Das gewählte Bebauungsmuster (inkl. Erschliessungskonzept) sowie die Gebäudetypologien weisen eine hohe konzeptionelle Variabilität auf. Die Ideen unterschiedlicher Architekturteams sorgen dabei für eine qualitativ hochwertige und vielfältige Gestaltung innerhalb und zwischen den Etappen.

Aussen- und Freiräume

Die Aussen- und Freiräume auf dem Wifag-Areal sollen differenzierte und unterschiedliche räumliche Qualitäten sowie eine Mischung aus gemeinschaftlichen und privaten Aussenräumen sowie öffentlich zugänglichen

Plätzen bieten. Hohe Privatheit sowie Möglichkeiten zur Kommunikation und Interaktion schliessen sich dabei nicht aus. Die Gestaltung der Räume richtet sich vor allem nach den klar zugeordneten Nutzungen. Es sollen öffentlich zugängliche Plätze wie die Wylerterrasse und der Leinenplatz und arealbezogene Freiräume wie Wohnhof, Kranbahn und Gleisterrasse entstehen, welche jeweils an den Stirnseiten einen wichtigen Zugang zum neuen Stadtbaustein bilden und durch an die Plätze angrenzende öffentliche, soziale und kommerzielle Nutzungen in den Erdgeschossen belebt werden.

Sozialraum

Der neue Stadtbaustein soll sich durch gestaffelte Übergänge von öffentlich zu privat und Räume mit unterschiedlichem Aneignungsgrad auszeichnen. Die publikumsorientierten Nutzungen im Erdgeschoss sollen direkt mit den angrenzenden Platzräumen verbunden sein, die das Areal mit dem Quartier verbinden. Die weiteren Erdgeschossnutzungen sollen aneignbare Schwellenräume zum Hof und den Vorzonen zur Wylerringstrasse aufweisen. Quartierbezogene Gemeinschaftsräume sollen an die arealinternen, gemeinschaftlichen Freiräume Kranbahn und Wifaghof angrenzen. Der Gleisraum soll ein niederschwelliger, naturnaher Raum sein. Auch private Aussenräume (Balkone, Terrassen, Vorgärten) sowie Dachterrassen sollen zur individuellen Aneignung beitragen.

Nachbarschaftliche Beziehungen sollen initiiert und aufgebaut werden. Dazu soll ein Aneignungsprozess konzipiert werden, welcher unterschiedliche Mitwirkungsmöglichkeiten für die angrenzende Quartierbevölkerung, die zukünftige Bewohnerschaft und für die Gewerbetreibenden sicherstellt.

Nutzungen

Der Nutzungsschwerpunkt ist mit der Festlegung von mindestens 80% Wohnnutzung gegeben. Die vorhandenen Standortqualitäten, wie z.B. SW-Ausrichtung, Fernsicht durch Höhenstaffelung oder direkte Nachbarschaft

zu Grün- und Erholungsräumen sollen dazu genutzt werden, Wohnraum von hoher Wohnqualität für unterschiedliche Haushaltstypen und Altersgruppen zu realisieren. Im Vordergrund stehen dabei Angebote für Haushalte mit mittlerem Einkommen. Prioritär ist ein breiter Mix an Wohnformen und -angeboten. Er soll heutigen und künftigen Bedürfnissen unterschiedlichster, urban geprägter Lebensstile entsprechen, verschiedene Wohnbiografien innerhalb des Quartiers erlauben und auf die Nachfrage aus der Stadt und Region Bern ausgerichtet sein. Des Weiteren wird mit der Überbauung die Stadt als Wohnort für Familien gestärkt. Zudem sollen im neuen Stadtbaustein innovative und experimentelle Wohnformen und -angebote wie zum Beispiel verschiedene Formen von Wohngemeinschaften, Clusterwohnungen, usw. geprüft werden.

Es sollen drei Kategorien von Wohnraum mit je einem Drittelsanteil angeboten werden: Eigentumswohnungen, Mietwohnungen zu marktgerechten Konditionen und preisgünstiges Wohnen (Vermietung in Kostenmiete gemäss Artikel 16b der Bauordnung der Stadt Bern).

Neben dem Wohnen sind auf dem Areal bis zu 20 % dem Quartier dienende Arbeitsnutzungen zugelassen. Im neuen Quartier soll eine ausgewogene und bereichernde Mischung mit der Wohnnutzung ergänzenden resp. mit ihr verträglichen Nutzungen entstehen. Sie erlauben es den künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern, die verschiedenen Lebensbereiche Wohnen, Arbeiten, Freizeit und Versorgung auf einfache und selbstverständliche Art und Weise zu verknüpfen. Zur Belebung des öffentlichen Aussenraums und dort, wo die lokalen Verhältnisse eine attraktive Wohnsituation einschränken bzw. teilweise ausschliessen (Bestandesbau an der Bahn sowie im Bereich der Leinenweberei), sollen wohnverträgliche Dienstleistungs- und Arbeitsnutzungen angesiedelt werden.

Wirtschaftlichkeit

Die Neuüberbauung des Wifag-Areals bietet beste Voraussetzungen für die Umsetzung von langfristig wirtschaftlich tragfähigen Lösungen und die Realisierung von bezahlbarem Wohnraum. Diese Voraussetzungen werden zum Vorteil aller Beteiligten, insbesondere für die künftigen Bewohner und Bewohnerinnen, konsequent genutzt. Die Grundsätze des „wirtschaftlichen Bauens“ werden in sämtlichen Phasen der Planung und Realisierung berücksichtigt. Für das entsprechende Drittel der Wohnnutzung gelten als übergeordnete Vorgabe die Rahmenbedingungen des preisgünstigen Wohnungsbaus. Die Kostenlimiten des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO) müssen eingehalten werden.

Mobilität und Erschliessung

Durch attraktive Angebote sowie zusätzliche zukunftsweisende Massnahmen des Mobilitätsmanagements z.B. Car-Sharing-Angebote, attraktive Fahrrad-Abstellplätze usw. wird der durch die Arealentwicklung induzierte Motorfahrzeugverkehr auf ein vertretbares und umweltverträgliches Mass beschränkt und der Modalsplit nachhaltig Richtung „autoarmes Wohnen“ beeinflusst. Das Areal ist auf Fussgängerebene (mit Ausnahme von Sonderfahrten wie z.B. Zügeldienst und den Bereichen für die Anlieferung) frei von Autos. Alltägliche Wege wie Pendlerverkehr, zum Einkauf, zur Schule etc. sollen von den künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern daher mehrheitlich zu Fuss, mit dem Fahrrad oder dem öffentlichen Verkehr zurückgelegt werden.

Ökologie und Lebensräume

Das Wifag-Areal soll hinsichtlich Förderung der Biodiversität Vorbildcharakter haben. Es befinden sich dort schützenswerte Lebensräume. Fünf definierte Tierarten sollen gezielt gefördert werden. Die Lebensräume der Umgebung sollen zur Förderung der Biodiversität – wo möglich – durch naturnahe Lebensräume in geeigneter Anordnung und Ausdehnung auf dem

Areal ergänzt werden. Im Minimum sind 20 % des Perimeters als naturnahe

Lebensräume fachgerecht auszugestalten und zu pflegen. Zusätzlich müssen mindestens 50% des Aussenraums unversiegelt belassen und damit grundsätzlich vegetationsfähig ausgestaltet werden.

Entwässerung und Oberflächenwassermanagement

Bezüglich Oberflächenwassermanagement wird mit Blick auf das Stadtklima angestrebt, sich möglichst nah einem natürlichen Wasserkreislauf anzunähern. Da eine Versickerung nicht möglich ist, soll das anfallende Regenwasser gezielt gespeichert, verdunstet und verzögert in die Regenwasserkanalisation abgeleitet werden. Teile des Regenwassers sollen direkt genutzt werden.

2000-Watt-kompatible Arealentwicklung

Bei der Entwicklung des Wifag-Areals werden bezüglich der Energie- und Ressourceneffizienz die Zielsetzungen der 2000-Watt-Gesellschaft angestrebt (Reduktion des Verbrauchs auf ein Drittel des heutigen Wertes). Es sollen daher nicht nur innovative und nachhaltige Gesamtlösungen betreffend die Reduktion der Betriebsenergie realisiert werden. Es sollen vielmehr auch innovative Konzepte umgesetzt werden, welche die Mobilität umweltverträglicher gestalten sowie nachhaltigere Modelle betreffend Flächen- und Ressourcenverbrauch sowie der Alltagsgestaltung der Bewohner und Bewohnerinnen bieten. Als planerische Grundlage dient das SIA Merkblatt 2040 „SIA Effizienzpfad Energie.“

1.5 Planungsablauf

Vorarbeiten und Partizipation

Zur Vorbereitung eines Testplanungsverfahrens wurden die Planungsabsichten der Mali International AG und der Stadt aufeinander abgestimmt und ein adäquates Vorgehen in einer Planungsvereinbarung festgehalten. Weiter konnte man Vertreter der Leinenweberei für die Teilnahme an der Testplanung gewinnen. Die Anliegen der Quartierbevölkerung wurden in einem öffentlichen Werkstattgespräch diskutiert und in die Testplanung einbezogen. Diese Vorarbeiten bildeten die Grundlage für den weiteren Entwicklungsprozess.

Testplanungsverfahren

Auf Grundlage dieser Vorarbeiten wurde die Phase 2, ein Qualitätssicherungsverfahren in Anlehnung an die SIA Ordnung 143 ausgelöst. In einem Testplanungsverfahren mit drei interdisziplinären Teams wurde die Vision der Arealentwicklung festgelegt und die Art und Weise bestimmt, wie das Areal dem Markt zugeführt werden soll. Es wurden mögliche Entwicklungsszenarien überprüft. Als Resultat liegt neben dem Masterplan vom 17. November 2020 – eine nachfrageorientierte Entwicklungsvorstellung und Positionierung für das Areal in Form eines Besteller-Setzkastens vor. Der Beitrag des Teams «Salewski & Kretz Architekten, Rotzler Landschaftsarchitekt, Porta AG und Emmenegger - Analyse und Management von sozialen Prozessen» wurde als Grundlage für die Ausarbeitung des Masterplans ausgewählt und zu einem städtebaulichen Richtprojekt weiterbearbeitet. Dieses bildete die Grundlage für die vorliegende Planungsvorlage.

Planungsvorlage

Gestützt auf das städtebauliche Richtprojekt erarbeitete das Stadtplanungsamt in Zusammenarbeit mit der Bauherrschaft und Salewski & Kretz

eine Planungsvorlage, bestehend aus einer Überbauungsordnung mit integriertem Aussenraumkonzept (ÜO) und einem Baugesuch für den Rückbau der Bauetappen 5, 6 und 9 (vgl. Abschnitt «Umgang mit der Leinenweberei», S. 24) der Leinenweberei. Die ÜO bildet die Grundlage für die Phase 4, d.h. für die nachfolgenden Qualitätssicherungsverfahren: Abgestimmt auf die Realisierungsabsichten der Grundeigentümerschaft werden geeignete qualitätssichernde Verfahren für die Gebäude bzw. Gebäudegruppen pro Etappe durchzuführen sein. Das vertiefte Aussenraumkonzept wird dem jeweiligen Verfahrensprogramm angehängt.

Qualitätssichernde Verfahren

Auf Basis der Planungsvorlage sind für sämtliche Bauetappen einschliesslich des Neubaus im Bereich Leinenweberei qualitätssichernde Verfahren durchzuführen. Um den funktionalen und räumlichen Zusammenhängen gerecht zu werden, erfolgt die Qualitätssicherung je Etappe mit einem je Etappe spezifischen qualitätssichernden Verfahren. Für den Neubau im Bereich Leinenweberei ist ein öffentlich ausgeschriebener Projektwettbewerb nach SIA 142 vorgeschrieben. Die Bestandsgebäude (Baubereiche VI, VII (ausser Teilbaubereich VII.2 und die Leinenweberei)) sind von der Wettbewerbspflicht ausgenommen (ausser, es werden Neubauten erstellt). Die Hochbauten (Neubau) werden in einem qualitätssichernden kooperativen Verfahren mit qualifizierten Büros entworfen. Aufgrund der Komplexität und der Abhängigkeiten sollen der Aussenraum, das bestehende Geschoss auf Gleisniveau und die Bestandesbauten gesamthaft und über die Etappen durch die Autorenschaft des städtebaulichen Richtprojekts geplant werden. Die qualitätssichernden Verfahren bilden die Grundlage für die Ausarbeitung der nachfolgenden Bauprojekte durch die Bauträger.

1. Phase

Vorarbeiten und Partizipation

2. Phase

Testplanungsverfahren

3. Phase

Planungsvorlage
 (als Grundlage für nachfolgende
 qualitätssichernde Verfahren)

4. Phase

Qualitätssichernde Verfahren
 (als Grundlage für die Beurteilung
 von nachfolgenden Bauprojekten)

5. Phase

Realisierung der Überbauung
 (Baubewilligung)

Planungsablauf

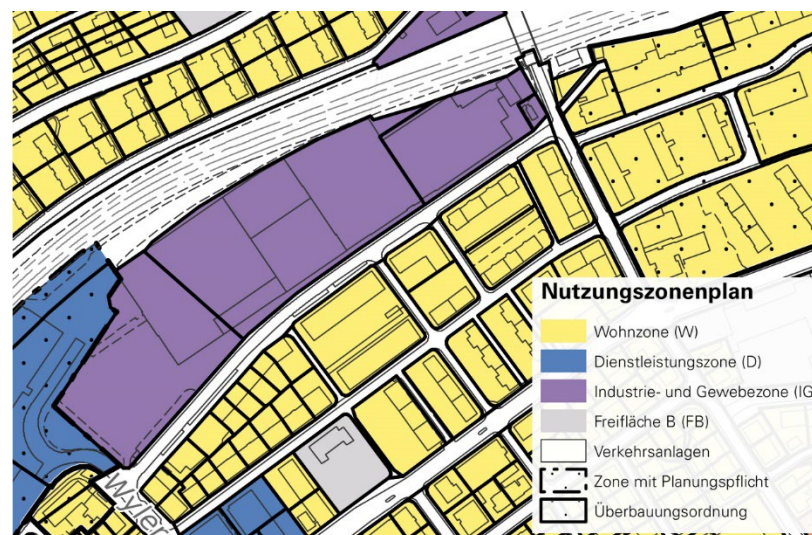
2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

2.1 Baurechtliche Grundordnung und Sondernutzungsplanungen

Die baurechtlichen Vorschriften werden an das städtebauliche Richtprojekt aus dem Masterplan angepasst.

Nutzungszonenplan

Das Wifag-Areal befindet sich heute in der Industrie- und Gewerbezone.

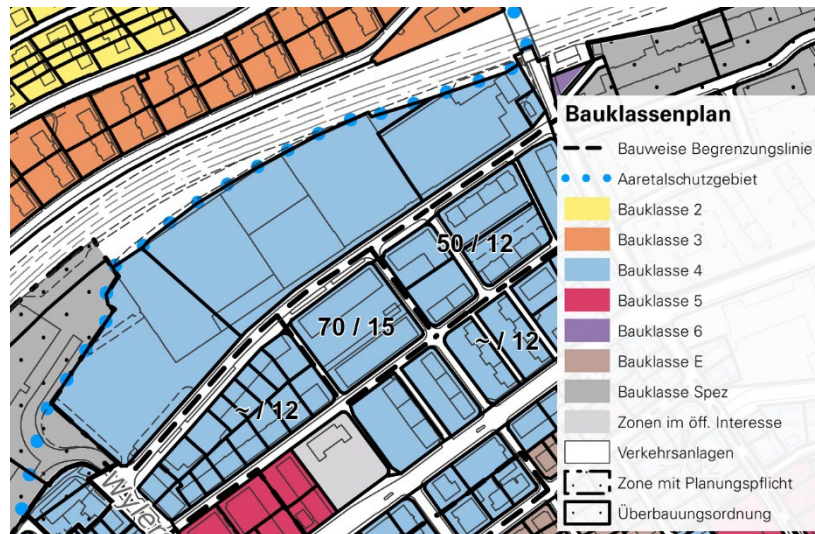


Ausschnitt aus dem Nutzungszonenplan, Quelle: Geodaten Stadt Bern

Neu: Künftig steht eine Mischnutzung mit Schwerpunkt Wohnen im Vordergrund. Auch sollen weitere quartierbezogene Nutzungen möglich sein. In den Baubereichen sind Nutzungen zulässig, die mit der jeweiligen Lärmempfindlichkeitsstufe ES III bzw. ES II vereinbar sind.

Bauklassenplan

Im Bauklassenplan ist das Areal der Bauklasse 4 zugeordnet.



Ausschnitt aus dem Bauklassenplan, Quelle: Geodaten Stadt Bern

Neu: Für die Neubauten werden maximale oberirdische Gebäudevolumen in m³ sowie das massgebende Terrain und höchste bzw. definitive höchste Punkte der Dachkonstruktion festgesetzt. Die Volumenverteilung und Geschosszahl ist innerhalb der vorgegebenen Gebäudeumrisse frei.

Lärmempfindlichkeitsstufenplan

+Das Plangebiet liegt in einem stark lärmvorbelasteten Gebiet und ist entlang der Bahngleise heute der Lärmempfindlichkeitsstufe ES IV zugeordnet. Entlang der Wylerringstrasse gilt heute die ES III.

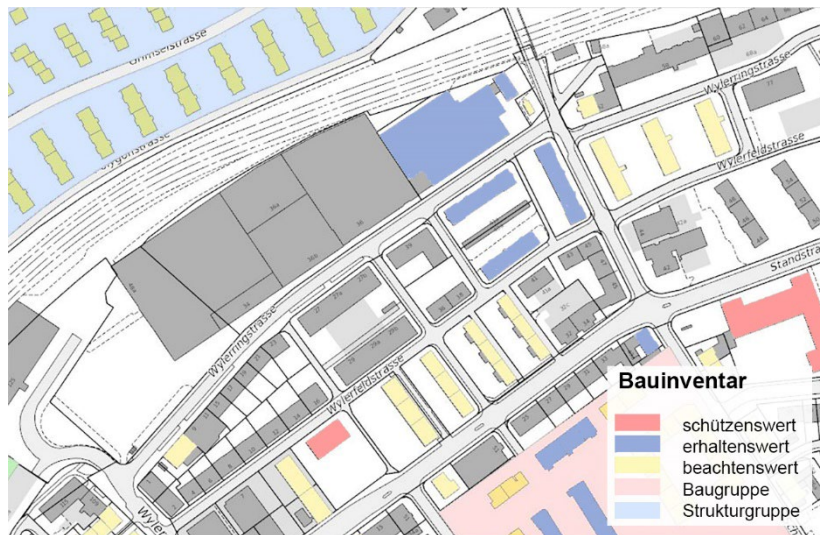


Ausschnitt aus dem Lärmempfindlichkeitsstufenplan, Quelle: Geodaten Stadt Bern

Neu: Entlang der Bahngleise und in den Bereichen der Wylerterrasse sowie der Leinenweberei wird die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III festgelegt. Die Wohnbauten entlang der Wylerringsstrasse sowie in der zweiten Baureihe werden der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II zugeordnet.

Bauinventar

Die Leinenweberei, Wylerringstrasse 46 und 48, ist im städtischen Bauinventar als erhaltenswertes Baudenkmal eingestuft.

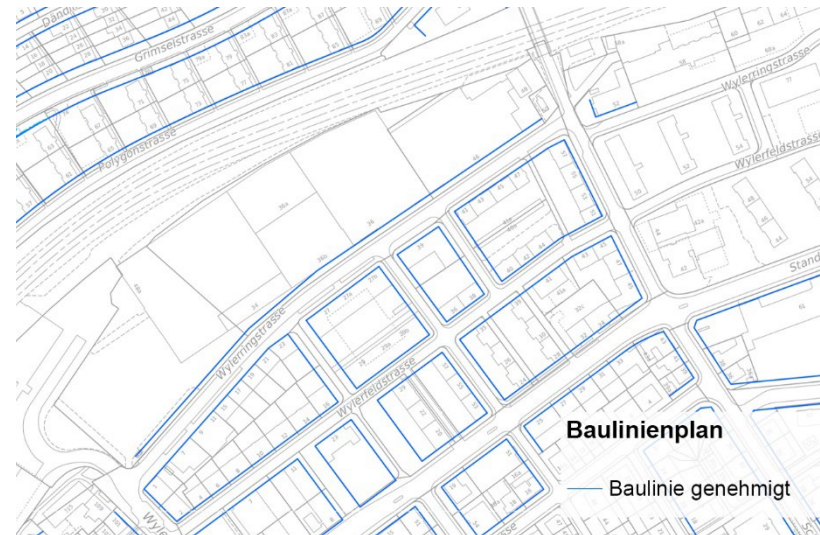


Ausschnitt aus dem Bauinventar, Quelle: Geodaten Stadt Bern

Neu: Die Leinenweberei wird grundeigentümergebunden als erhaltenswert geschützt. Für Um- und Neubauten in diesem Bereich sind die Vorgaben von Art. 10b BauG zu beachten und ist ein Wettbewerb nach SIA-Ordnung 142 durchzuführen.

Baulinienplan

Im Baulinienplan der Stadt Bern ist entlang der Wylerringstrasse eine Baulinie festgesetzt.



Ausschnitt aus dem städtischen Baulinienplan mit Plan Nr. 1460/42 vom 10. Februar 2021, Quelle: Geodaten Stadt Bern

Neu: Die Baulinie wird aufgehoben.

2.2 Übergeordnete Planungen

2.2.1 Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept Bern-Mittelland 2021

Das Wifag-Areal liegt im Perimeter für Verkehrsmanagement-Massnahmen. Mit dem Verkehrsmanagement (VM) soll der Gesamtmobilitätsstrategie des Kantons Bern sowie dem Grundsatz des STEK 2016 Rechnung getragen werden. Allfällige Möglichkeiten zur Optimierung der Nutzung der bestehenden Infrastruktur müssen ausgeschöpft werden. Wichtige Einflussgrössen auf die Massnahmen sind die Velooffensive der Stadt Bern, die Umsetzung des kantonalen Sachplans Veloverkehr sowie die Massnahme Reduktion Widerstände an Lichtsignalanlagen. Im Projektperimeter sind diverse Linien des strassengebundenen öffentlichen Verkehrs enthalten. Diese sollen als wichtige Träger der Mobilität in der Agglomeration ein attraktives Angebot zur Verfügung stellen können.

Ziel ist, basierend auf einem verkehrs- und systemtechnischen Gesamtkonzept für das Verkehrsmanagement Region Bern im Bereich der Zentrumsgemeinde Bern das VM weiter auszubauen. Damit das Verkehrsmanagement der Region Bern optimal funktioniert, ist die Vernetzung mit den benachbarten VM-Zellen notwendig. Eine scharfe Abgrenzung der Perimeter ist aus verkehrstechnischen Gründen nicht möglich; es werden mögliche Schnittstellen ausgewiesen.

Mit dem VM Stadt Bern werden folgende Ziele verfolgt:

- Verträgliche und stetige Abwicklung des Strassenverkehrs für alle Verkehrsteilnehmenden und Anwohnenden
- Optimierung der Leistungsfähigkeit des Gesamtverkehrssystems
- Erhöhung der Zuverlässigkeit der Reisezeiten mit dem ÖV (Anschluss-sicherung)
- Steuerung des MIV korrespondierend zu den verkehrspolitischen Vorgaben (STEK16)
- Vermeidung von Ausweichverkehr durch die Wohnquartiere

- Förderung des Fuss- und Veloverkehrs, Reduktion der Widerstände (LV-W-2-a)
 - Erhöhung der Verkehrssicherheit
 - Aufbau und Sicherstellung des Betriebs des Verkehrsmanagements Stadt Bern als Verbundsaufgabe in Abstimmung mit den VM-Massnahmen in der Region
 - Mitwirkung beim Aufbau des Betriebs Verkehrsmanagement Region Bern
Die Zielsetzungen sollen mittels geeigneter verkehrslenkender Massnahmen auf den Nationalstrassen, den Kantonsstrassen und den Gemeindestrassen erreicht werden. Es kommen insbesondere folgende Elemente zum Einsatz:
 - Übergeordnete VM-Ausrüstungen wie Gebiets- bzw. Verkehrsrechner, Kommunikationsinfrastrukturen von den Strassen- und Streckenausrüstungen zum Gebiets- bzw. Verkehrsrechner.
 - Übergeordnete VM-Streckenausrüstungen wie Verkehrsinformationstafeln, Kameras und Geräte zur Auswertung.
 - Reisezeiterfassung sowie Kameras für die Verkehrsüberwachung.
 - Lokale VM-Strassenausrüstungen wie Lichtsignalanlagen und Verkehrsdatenerfassungen (Schlaufen).
 - Mitarbeit bei der Gründung einer Betriebsgemeinschaft VM Region Bern und bei der Erarbeitung eines Organisationshandbuches.
- Die Federführung liegt beim Kanton Bern.
- Aufbau des Betriebs «VM Stadt Bern» in Koordination mit dem Betrieb «VM Region Bern». Die Federführung liegt bei der Stadt Bern.

2.2.2 Regionales Hochhauskonzept

Hochhäuser sind gemäss Baugesetzgebung des Kantons Bern Gebäude mit einer Gesamthöhe von mehr als 30 m. Gemäss Regionalem Hochhauskonzept Bern (HHK) befindet sich der Standort «Wifag-Areal» im «Möglichkeitsraum» für Hochhäuser; es sind die Gebietstypen «Aaretalkanten», «Innenstadtrand» und «Stadtteil» betroffen. Innerhalb des Möglichkeitsraums sind Hochhäuser grundsätzlich zulässig. Die Projektierung und Realisierung solcher Bauvorhaben muss gemäss HHK gewissen Verfahrens- und funktionalen Kriterien Rechnung tragen.

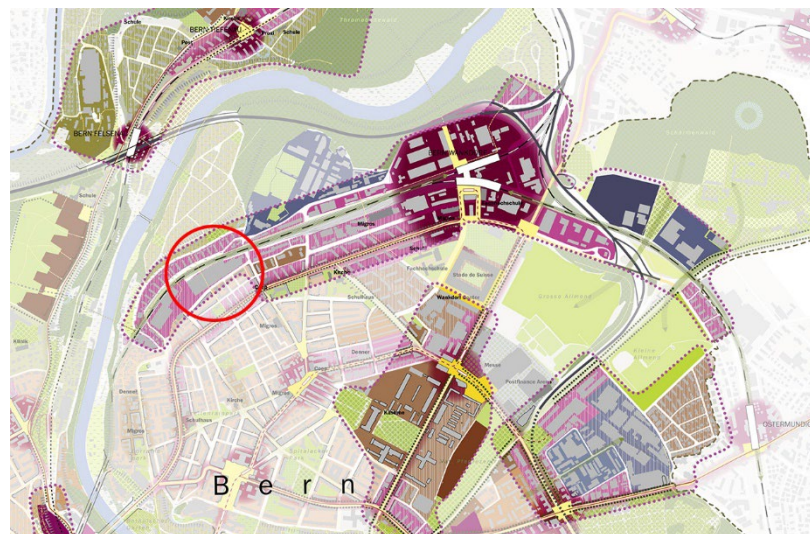
Die Sinnhaftigkeit eines Hochhauses leitet sich gemäss HHK aus dem Mehrwert ab, welcher gegenüber einer Bebauungstypologie ohne Hochhaus geschaffen wird. Es galt in der Testplanung also abzuklären, ob mit einem Hochhaus im Quartier eine Grosszügigkeit und Gestaltung des öffentlichen Raumes zu erzielen ist (in Quantität und Qualität), welche ohne Hochhaus nicht zu erzielen wäre, und ob eine Durchmischung von Dienstleistungsangeboten mit differenziertem, vielseitigem und qualitativem Wohnraum, welcher eher den Bedürfnissen der Bevölkerung entspricht, nur mit hohen Häusern erzielt werden kann.

Das Team Salewski & Kretz hat die Hochhausthematik im Testplanungsverfahren behandelt und hat dargelegt, dass und warum ihre vorgeschlagene Entwicklungsstrategie ohne Hochhausvorschlag auskommt.

2.2.3 Stadtentwicklungskonzept 2016

Das Wifag-Areal liegt im Chantier Wankdorf zwischen der Wylerringstrasse und den Bahngleisen. Die Chantiers sind gemäss Stadtentwicklungskonzept Bern 2016 (STEK 2016) strategisch wichtige und dynamische Stadtgebiete der Innenentwicklung. Sie zeichnen sich durch ein grosses Aufwertungs- und Entwicklungspotenzial aus. Im STEK 2016 wird das Wifag-Areal als «Potenzialraum entlang Verkehrsinfrastruktur» mit dem Entwick-

lungspotenzial «umstrukturieren und erneuern» und einem zeitlichen Entwicklungshorizont bis 2050 bezeichnet. Gemäss STEK 2016 kommt dem Wifag-Areal keine Zentrumsfunktion zu.



Ausschnitt aus dem Stadtentwicklungskonzept 2016, Quelle: Stadtplanungsamt und Verkehrsplanung, STEK 2016, Bern 2016

2.2.4 Quartierplanung Stadtteil V 2010

Die Quartierplanung ist für die Stadtverwaltung bindend als Grundlage für Entscheide zur Nutzung, Erschliessung und Gestaltung der Bauzonen und zur Weiterentwicklung der bau- und planungsrechtlichen Instrumente. Sie koordiniert damit die raumwirksamen Tätigkeiten auf der Quartierebene, steuert diese und erfüllt so die Funktion eines Leitplans. Es handelt sich jedoch nicht um einen Richtplan im Sinne von Art. 68 BauG.

Für das betreffende Areal besagt die Quartierplanung unter anderem, dass lokale charakteristische Situationen erhalten, gesichert und weiterentwickelt werden sollen. Es sollen günstige Voraussetzungen für ein harmonisches Nebeneinander von Wohnen, Arbeiten und Erholung geschaffen werden. Dabei sollen unterschiedliche Lebens-, Wohn-, Erwerbs- und wirtschaftliche Betriebsformen berücksichtigt werden. Das Wohnungsangebot insbesondere im Bereich der grossen Wohnungen mit vier und mehr Zimmern, besonders auch für Familien, soll erhöht werden. Bereits überbaute Gebiete sollen, soweit sinnvoll, verdichtet oder umgenutzt werden. Zudem soll die Qualität des Wohnumfelds erhalten und gefördert werden. Die Versorgung mit Gütern, Dienstleistungen, Ausstattung und Freizeiteinrichtungen in guter Erreichbarkeit soll gewährleistet sein. Im Stadtteil V ist das Spektrum an öffentlichen, gut vernetzten Freiräumen mit einem vielfältigen Nutzungsangebot zu erweitern. Die Topografie sowie der Stadt- und Landschaftsraum sollen auch zukünftig ablesbar sein. Mit der vorliegenden Planung werden diese Vorgaben umgesetzt.

2.3 Weitere rechtliche Rahmenbedingungen

2.3.1 Interessenlinie Schweizerische Bundesbahnen (SBB)

Die Interessenlinie SBB dient der Raumsicherung für den langfristigen Gleisausbau. Die SBB gehen für den geplanten Ausbau der Gleise von einem Zeithorizont 2050+ aus. Für die Bestandsgebäude Wylerringstrasse 36, 36a und 46 hat die Interessenlinie SBB keine unmittelbare Relevanz. Sie dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und - soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird - auch umgebaut oder erweitert werden (Art. 3 BauG). Falls die Bestandsgebäude jedoch mittel- bis langfristig ersetzt werden müssten, käme die Interessenlinie grundsätzlich zum Tragen. Da der Ausbauhorizont der SBB jedoch erst sehr langfristig ausgerichtet ist, sollen mittels Schaffung des «potentiellen Baubereichs VIa» Ersatzneubauten im betroffenen Bereich zwischenzeitlich mit Zustimmung der

SBB (welche diese dannzumals zum Beispiel auch nur teilweise, bedingt oder unter Auflagen erteilen kann) ermöglicht werden. Ersatzneubauten können somit uneingeschränkt im Baubereich VI realisiert werden. Neubauten im potentiellen Baubereich VIa bedürfen demgegenüber zwingend der vorgängigen Zustimmung der SBB.

Die Teilfläche der SBB Parzelle Bern Gbbl.-Nr. V/3020 liegt ausserhalb des UeO-Perimeters, wurde jedoch im Rahmen des Testplanungsverfahrens in die Gestaltungsüberlegungen miteinbezogen. Die SBB beansprucht die Teilfläche für Unterhaltsarbeiten an der Gleisanlage nur wenige Male im Jahr. Dazu muss die Zufahrt über die grundbuchlich gesicherte Fläche auf dem Grundstück der Interswiss Immobilien AG auf diese Teilfläche jederzeit möglich sein. Derzeitiger Stand der Abklärungen ist, dass die Flächen von der Bauherrschaft Wifag nur temporär genutzt und entsprechend gestaltet werden können.

2.3.2 Nichtionisierende Strahlung

Die SBB plant im Gebiet Wylerfeld in Bern einen grösseren Umbau der bestehenden Gleisführung für die Entflechtung der Linien Richtung Zürich und Thun. Das Herzstück dabei ist eine Gleis-Unterführung. Im Rahmen dieses Umbaus werden die Gleisanlagen sowie die Leitungsführung der Speiseleitungen im Gebiet Wylerfeld auf einem rund 2 km langen Abschnitt massgeblich verändert. Im Rahmen des Plangenehmigungsverfahrens (PGV) wurde für dieses Umbauprojekt gemäss Art. 11 der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung vom 23. Dezember 1999 (NISV; SR 814.710) eine Beurteilung der magnetischen Feldbelastung für alle Orte mit empfindlicher Nutzung (OMEN) vorgenommen – so auch für die Grundstücke Wylerringstrasse 36, 46 und 48.

Dabei ist für die über 24 Stunden gemittelte magnetische Flussdichte ein Anlagegrenzwert von 1 µT einzuhalten.

Für die betroffenen Teilbaubereiche VI.1, VI.2 und VI.3 und den potentiellen Baubereich VI.a der Überbauungsordnung ergeben sich bereits aus der Gesamtbetrachtung von Lärm und Erschütterungen durch die Gleisanlagen (vgl. Kapitel 2.3.5) Nutzungseinschränkungen. Im Teilbaubereich VI.1 sind Wohnnutzungen einzig in den beiden obersten Geschossen zulässig, sofern sie über bahnseitige Laubengänge erschlossen werden. In den Teilbaubereichen VI.2 und VI.3, dem potentiellen Baubereich VI.a sowie in der Leinenweberei sind Wohn- und vergleichbar empfindliche Nutzungen nicht zulässig. Diese ohnehin vorgesehenen Nutzungseinschränkungen umfassen bereits die von einer erhöhten Strahlenbelastung betroffenen Baube-

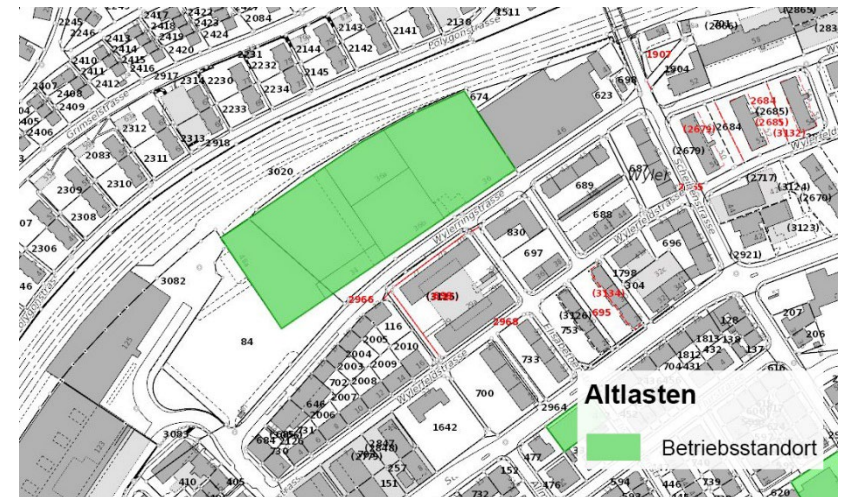
[illegible]

2.3.3 Altlasten und Versickerung

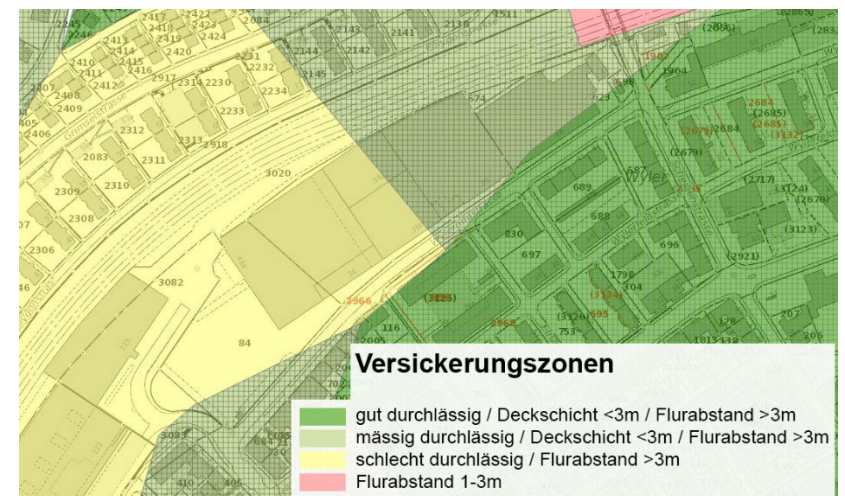
17

Es sind bereits Voruntersuchungen von geotest durchgeführt worden (historische Untersuchung 2019, technische Untersuchung 2020). Der Standort ist daraufhin vom AWA als weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig beurteilt worden. Beim konkreten Bauvorhaben werden voraussichtlich projektspezifische Untersuchungen erforderlich.

Auf belasteten Standorten und Verdachtsflächen und insbesondere auf Altlasten darf ohne weitere Massnahmen kein Niederschlagswasser künstlich zur Versickerung gebracht werden, da die Gefahr besteht, dass die Schadstoffe mobilisiert und ins Grundwasser eingetragen oder diffus im Untergrund verteilt werden. Gemäss Entwässerungskonzept von bbz Landschaftsarchitekten ist am interessierenden Standort im Bereich Pflanzbereich 1 das konzentrierte Versickern des anfallenden Regenabwassers in Versickerungsanlagen infolge des geringen Flurabstandes des Grundwasserspiegels bzw. der überwiegend schlecht durchlässigen Schichten grundsätzlich nicht möglich. Es sind deshalb - unter Berücksichtigung von Retentionsmassnahmen - anderweitige Arten der Regenwasserentsorgung auszuarbeiten.



Auszug aus dem Kataster der belasteten Standorte, Quelle: Geoportal des Kantons Bern



Auszug aus dem Kataster der Versickerungszonen, Quelle: Geoportal des Kantons Bern

2.3.4 Grundwasserschutz

Gemäss Gewässerschutzkarte des Kantons liegt das Areal im Gewässerschutzbereich «übriger Bereich», im Randbereich eines Grundwasservorkommens. Aus Untersuchungen für benachbarte Bauvorhaben sind der Schichtaufbau und die Grundwasserverhältnisse gut bekannt. Es zeigt sich, dass im Plangebiet zwei hydraulisch voneinander getrennte Grundwasservorkommen existieren.

Die feinkörnigen und wenig durchlässigen Rückstausedimente bilden den Grundwasserstauer für das obere Grundwasservorkommen in den Felderschottern. Das obere Grundwasser zirkuliert lokal in den Felderschottern. Da hier nur noch wenige Felderschotter vorhanden sind, kann das obere Grundwasser in dieser Zone als Schichtwasser interpretiert werden. Die Speisung des Grundwassers erfolgt vorwiegend durch einsickerndes Niederschlagswasser. Eine allgemeine Fliessrichtung kann nicht angegeben werden, tendenziell fliesst es jedoch dem nördlichen Aarehang zu.

Das untere Grundwasser in den sandigen Zwischenlagen der Rückstausedimente ist gespannt und nicht zusammenhängend. Aus Bohrungen und Erfahrungen bei der Realisierung benachbarter Projekte ist bekannt, dass die sandigen Bereiche der Rückstausedimente wassergesättigt sind. Die Wassermengen sind gering, allerdings neigen die Sande bei Wasseraustritten zum Nachfliessen (Fliesssand). Messstellen im unteren Grundwasser zeigen sehr unterschiedliche Grundwasserspiegellagen bzw. Druckhöhen. Generell reagiert der untere Grundwasserspiegel nicht auf Niederschlagsereignisse. Ausnahmen sind jedoch bekannt. Der untere Grundwasserspiegel kann zudem von Wasserhaltungen und/oder Wassernutzungen in der Umgebung beeinflusst werden.

Die Grundwasserfliessverhältnisse sind durch die Bautätigkeit der letzten Jahrzehnte generell stark beeinflusst, so dass heute lokal veränderte bis gestörte Grundwasserverhältnisse vorliegen.

2.3.5 Lärm und Erschütterungen

Das Bauprojekt liegt in einem lärmvorbelasteten Gebiet. Es liegt an den Gleisanlagen der SBB-Bahnlinie Bern-Zürich. Gemäss Gutachten beträgt der Emissionspegel entlang des Wifag-Grundstücks (Bahn-km 103.329-104.545) tags 79.1 dB(A), nachts 75.4 dB(A).

Es liegt bereits ein Fachgutachten von Gartenmann Engineering vor (vgl. Anhang). Dieses zeigt, dass auf Basis des aktuellen Projekts die Immissionsgrenzwerte der ES III für Wohnen an den kritischen bahnseitigen Fassaden in vielen Bereichen überschritten werden. Dort sind Lärmschutzmassnahmen und in einem Baubereich (Bestandesbau entlang der Bahn) - mit Ausnahme der beiden obersten Vollgeschosse im Baubereich VI.1 - auch Nutzungseinschränkungen (Teilbaubereiche VI.2 und VI.3, potentieller Baubereich VIa) erforderlich.

Betreffend Erschütterungen zeigt ein Fachgutachten von Basler & Hofmann (vgl. Anhang), dass die prognostizierten Erschütterungen durch die Bahnanlagen der SBB die Anhaltswerte der DIN-Norm 4150-2 für Mischzonen bei Teilen des Bestandsgebäudes und im Bereich der Leinenweberei (Bestand und geplanter Neubau) nicht (Baubereich VI.3, potentieller Baubereich VIa.2 und Leinenweberei) oder nur knapp (Baubereiche VI.1, VI.2, potentieller Baubereich VIa.1) einhalten. Betreffend den Körperschall werden die Immissionsrichtwerte gemäss BEKS (Weisung für die Beurteilung von Erschütterungen und Körperschall bei Schienenverkehrsanlagen) eingehalten. Für den Neubau im Bereich Leinenweberei wird eine elastische Lagerung in den Überbauungsvorschriften (UeV) festgesetzt. Für die Baubereiche VI.3, den potentiellen Baubereich VIa.2 und die Leinenweberei sind daher Nutzungseinschränkungen erforderlich und für den Baubereich VI.2 und den potentiellen Baubereich VIa.1 empfohlen.

Aus der Gesamtbetrachtung von Lärm und Erschütterungen ergeben sich Nutzungseinschränkungen für die Teilbaubereiche VI.1 VI.2 und VI.3, den potentiellen Baubereich VIa sowie die Leinenweberei: Im Teilbaubereich

VI.1 sind Wohnnutzungen einzig in den beiden obersten Geschossen zulässig, sofern sie über bahnseitige Laubengänge erschlossen werden. In den Teilbaubereichen VI.2 und VI.3, dem potentiellen Baubereich VIa sowie in der Leinenweberei sind Wohn- und vergleichbar empfindliche Nutzungen wie beispielsweise Hotel-, Spital- und Pflegezimmer in Altersheimen, Schulen, Leseräume in Bibliotheken und Kitas nicht zulässig.

2.4 Städtebauliches Konzept

Städtebauliche Setzung

Der städtebauliche Entwurf des Teams Salewski & Kretz versteht sich als ein durchlässiges Gefüge präzise gesetzter Einzelbauten – in Form und Dimension unterschiedlich zugeschnittene Baukörper, die über differenzierte Aussenräume verbunden und gefasst werden. Die Kantine, die Villen Wifag und Leinenweberei sowie der Gebäudeteil von 1922 der Leinenweberei bleiben erhalten und werden umgebaut sowie teilweise erweitert bzw. ergänzt. Soweit für diese Umbauten erforderlich und zulässig, werden die Bestandesbauten ebenfalls Baubereichen zugeordnet. Die Kranbahn wird – soweit statisch möglich – erhalten. Die weiteren Hallen und ihre grossmassstäblichen Randbauten werden rückgebaut. Auf Gebäude über 30 m (Hochhäuser) wird bewusst verzichtet. An den beiden Enden des Areals werden je wichtige Anknüpfungspunkte zum Quartier ausgebildet: Auf der südwestlichen Seite gegen den Wylerpark liegt die «Wyler-Terrasse», ein attraktiver, leicht erhöhter Platz mit kräftigem Baumbestand und guter Zugänglichkeit. Auf der Nordostseite befindet sich der «Leinenplatz», ein stimmiger Ankerpunkt, der den Auftakt des Areals an Scheibenstrasse und Bahnüberführung formuliert. Die Kranbahn in der Arealmitte bildet in der Längsdurchwegung eine Art durchlässige Zäsur und schafft über eine neue Wendelrampe eine Verbindung von der Wylerringstrasse zur Ruderalfläche an der Bahn, was diesen nordseitigen Raum einbindet und die dortigen Sockelnutzungen aufwertet.

In der Arealhälfte westlich der Kranbahn besetzen vier bis sechs Neubau-

ten den südlichen bzw. nördlichen Rand. Gemeinsam bilden sie einen länglichen, gut besonnten «Wohnhof». Östlich der Kranbahn, wo das Areal mehr Tiefe aufweist, wird mittig zwischen die Randbebauungen eine zusätzliche schlanke Zeile für ein Wohnhaus – «Wohnen im Wohnhof» - eingeschoben. Weiter östlich schliesst der «Wifag-Hof» an, danach folgt die Leinenweberei, die partiell (Bauetappen nach 1922) rückgebaut wird (vgl. den nachfolgenden Abschnitt «Umgang mit der Leinenweberei»). Die Untergeschosse insbesondere des westlichen Bestandes dienen mehrheitlich der Parkierung. Es werden Öffnungen aus der Tiefgaragendecke ausgestanzt. Damit können Pflanzbereiche für klein-, mittel- und grosskronige Bäume realisiert werden. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über eine Rampe ab der Wylerringstrasse oder optional nordseitig über das Loreda-Areal.

Insgesamt handelt es sich um einen in alle Richtungen sehr durchlässigen Entwurf, der eine plausible Weiterschreibung der Geschichte des Wifag- und Leinenweberei-Areals abbildet und der sich trotz seiner hohen Ausnutzung gut in das benachbarte Quartier einzuweben vermag. Dabei werden Körnung, Typologie und Programmierung der Bauten geschickt variiert, was zu spezifischen Häusern und in jedem Zustand der Etappierung zu aneignbaren Aussenbereichen und identifizierbaren Adressen führt.

Als für den Zusammenhalt entscheidende Elemente des Entwurfs werden das soziale Gefüge und ein robustes Freiraumkonzept beschrieben. Die Basis dafür soll eine kleinteilige städtebauliche Struktur bilden, welche das Wifag-Areal mit den umliegenden Quartierstrukturen verbindet. Gleichzeitig soll eine äussere Quartierschale des Breitenrainquartiers geschaffen werden. Anstatt Hochhäuser werden verschiedene, sich gegenseitig aufeinander beziehende Hochpunkte vorgeschlagen.

Weitere strukturierende Kernelemente des Konzepts sind die zwei stirnseitigen öffentlichen Räume Wylerterrasse und Leinenplatz mit Platzsituationen, welche die publikumsorientierten Nutzungen bündeln. Die arealinternen Aussenraumsituationen Kranbahn und Wifag-Hof, welche sich an

den Schnittstellen der drei Raumsequenzen des Gesamtareals befinden, sind über die kontinuierliche Gestaltung des Baumhofs miteinander verbunden.

Der Gleisraum dient den anschliessenden Gewerbenutzungen als aktivierender robuster Raum. Die bestehende «Villa» und der Längsbau mit der alten Kantine werden erhalten. Bei der Leinenweberei wird die bauliche Ausgangssituation von 1922 wiederhergestellt und durch einen Hochpunkt ergänzt (vgl. den nachfolgenden Abschnitt «Umgang mit der Leinenweberei»). Über den gesamten Wirkungsbereich der Überbauungsordnung wird eine bauliche Ausnützung einer oberirdischen Geschossflächenziffer (GFZo) von ca. 2.0 erreicht.



Modellfoto städtebauliches Richtprojekt Salewski & Kretz (Stand Masterplan vom 17. November 2020, ecoptima)

Überbauungsordnung, Wylerringstrasse 34, 36, 46 und 48, Wifag-Areal – Erläuterungs- und Raumplanungsbericht
Erläuterungsbericht



Städtebauliches Richtprojekt Salewski & Kretz (Stand Masterplan vom 17. November 2020, ecoptima)

Umgang mit der Leinenweberei

Das im Bauinventar als erhaltenswert verzeichnete historische Ensemble der Leinenweberei wird weitestgehend erhalten. Ein bauhistorisches Gutachten hat aufgezeigt, dass der Ursprungsbau (Etappe 1, Fabrikhalle und Verwaltungsgebäude) sowie die Bauphasen 3 und 4 als die substantiell bedeutendsten Bestandteile des Baudenkmals zu werten sind. Die Bauphasen 5, 6 und 9 werden zugunsten des Wifag-Hofes rückgebaut.

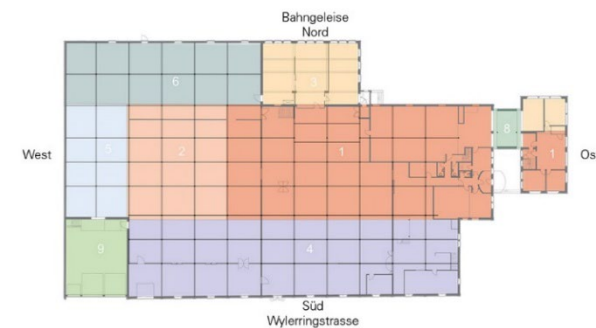
Die Fabrikhalle wird durch einen höheren Neubau am Wifag-Hof ergänzt. Der Neubau und der damit einhergehende projektabhängige Teilrückbau der Etappe 2 des Inventarobjekts erfordern zwingend die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens nach SIA 142. Dieses dient dazu, die präzise städtebauliche Disposition, die architektonische Ausformulierung und das maximal verträgliche Nutzungsmass in sorgfältiger Abstimmung mit dem Baudenkmal zu ermitteln. Die Spielräume für eine bauliche Transformation der Leinenweberei bestimmt die Denkmalpflege. Die folgenden grundlegenden Parameter sind dabei zentral:

- Fabrik- und Verwaltungsgebäude bilden ein Ensemble von hoher industriegeschichtlicher Bedeutung. Der Erhalt des Verwaltungsgebäudes ist aus diesem Grund von grosser Wichtigkeit für das Baudenkmal.
- Die Leinenweberei wurde 1911/12 erstellt und bis 1996 in mehreren Etappen erweitert und umgebaut. Die Bauphasen bis und mit 1922 weisen bauhistorisch die grösste Wertigkeit auf und sind prioritär zu erhalten. Dieser Zustand wird in der UeO grundeigentümerverbindlich verankert.
- Der Neubau auf dem Areal der Leinenweberei wird ein wichtiges Bindeglied zwischen Fabrikgelände und neuer WIFAG-Überbauung sein und muss in seiner Massstäblichkeit sehr sorgfältig auf das Baudenkmal abgestimmt werden. Um den gestalterischen Spielraum zu erhöhen, kann auch die Bauphase 1918 (Etappe 2) in den Bearbeitungsperimeter mit einbezogen werden.
- Die visuelle und funktionelle Anbindung der Leinenweberei an den Wifag-Hof ist zentral (Baufeld VIII.1). Die programmatische Anbindung könnte

auch über das Erdgeschoss des Neubaus erfolgen.

- Die Ausbildung eines durchgehenden Sockels «Fassade Leinenweberei bis Neubau» ist denkbar. Das Erdgeschoss wäre so weiterhin Teil der Shedhalle.
- Die Fassadenansicht der Leinenweberei gegenüber dem Wifag-Hof muss nicht 1:1 rekonstruiert werden. Eine Neuinterpretation ist denkbar. Diese muss aber zwingend den Zusammenhang zur Leinenweberei (Thema Shedhalle) herstellen.

Etappe 1	1911	Neubau Leinenweberei Bern für Schwob & Co. Eggmann & Girsberger Architekten, Bern
Etappe 2	1918	Fabrikerweiterung Eduard von Mühlener Architekt, Bern
Etappe 3	1920	Bahnseitige Anbauten an Fabrik und Verwaltungsbau W. Bösiger Dipl. Arch., Bern
Etappe 4	1922	Fabrikerweiterung entlang Wylerringstrasse W. Bösiger Dipl. Arch., Bern
Etappe 5	1927	Fabrikerweiterung Luttorf und Matthys Architekten, Bern
Etappe 6	1946	Umbau und Erweiterung Fabrikgebäude M. & O. Luttorf dipl. Architekten ETH, Bern
Etappe 7	1948	Kleinere Fassadenänderungen
Etappe 8	1986	Neubau Verbindungsbau Wenger Architekten, Thun
Etappe 9	1996	Ersatzneubau Garage Scheffel, Hadorn, Schönthal Architekten, Thun



Baugeschichtlicher Überblick, Quelle: Wylerringstrasse 46, 48 Bern – Bauhistorischer Bericht, ADB, S. Moeri, Burgdorf Februar 2021

Leitsätze der Architektur für das Gesamtareal

Basierend auf den Erkenntnissen aus der Masterplanung wurden zwecks Qualitätssicherung in der weiteren Planung die folgenden Leitsätze formuliert:

Erdgeschoss

- Schwellenräume liegen direkt vor den Wohnräumen um den Wohnhof und entlang der Wylerringstrasse und schaffen eine Distanz zwischen den öffentlich zugänglichen Aussenräumen und dem Wohnen im Erdgeschoss. Zum Wohnhof sind die Schwellenräume überwiegend um mindestens 0,40 m erhöht.
- Die Wohnräume in den Neubauten entlang der Wylerringstrasse können flexibel als Gewerbeflächen/ Ateliers genutzt werden. Die lichte Raumhöhe beträgt daher mindestens 3,20 m und die Räume sind direkt von der Wylerringstrasse über den Schwellenraum zu erreichen.
- Im Erdgeschoss sind gemeinschaftlich nutzbare Räume zu erstellen. Sie müssen vom gemeinschaftlichen Aussenraum her direkt zugänglich sein. In den an die Wylerterrasse, Leinenplatz, Kranbahn und den Wifaghof angrenzenden Räumen des Erdgeschosses sind überwiegend publikumsorientierte, dem Quartier dienende Arbeitsnutzungen vorzusehen. Auf Gleisniveau können Gewerbeflächen angeordnet werden.

Fassaden

- Zur Wylerringstrasse und zum Wohnhof weisen die Neubauten Rücksprünge auf. Strassenseitig wird das bestehende Quartierniveau auf 571.00 m ü. M. (Toleranz: +/-0,50 m) mit einer durchgehenden Kante ausgebildet und das Bauvolumen springt anschliessend um mindestens 2 m zurück. Zum Wohnhof findet der Rücksprung unter 568.00 m ü. M. statt. Die Tiefe des Rücksprungs beträgt an den Südfassaden mindestens 2 m und an den Nordfassaden mindestens 1 m.

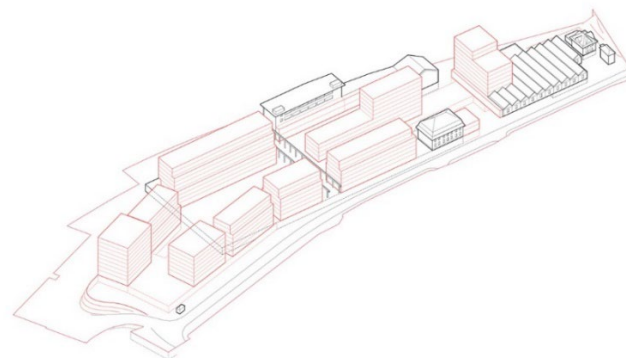
- Vorspringende Gebäudeteile (z.B. Balkone, Vordächer, erhöhte Schwellenräume) sind in den im Überbauungsplan eingetragenen Bereichen auf maximal 100% des dazugehörigen Fassadenabschnittes zulässig.
- Zum Wohnhof hin können die Balkone abgestützt werden.
- Für die ökologische Vernetzung sind die nahe am Boden gelegenen Dachflächen durch Steighilfen an möglichst südausgerichteten Fassadenbereichen an den Boden angebunden. Zudem sind Nisthilfen an ausgewählten Standorten nach dem Zielartenkonzept (vgl. Kap. 2.6) zu erstellen.

Dächer

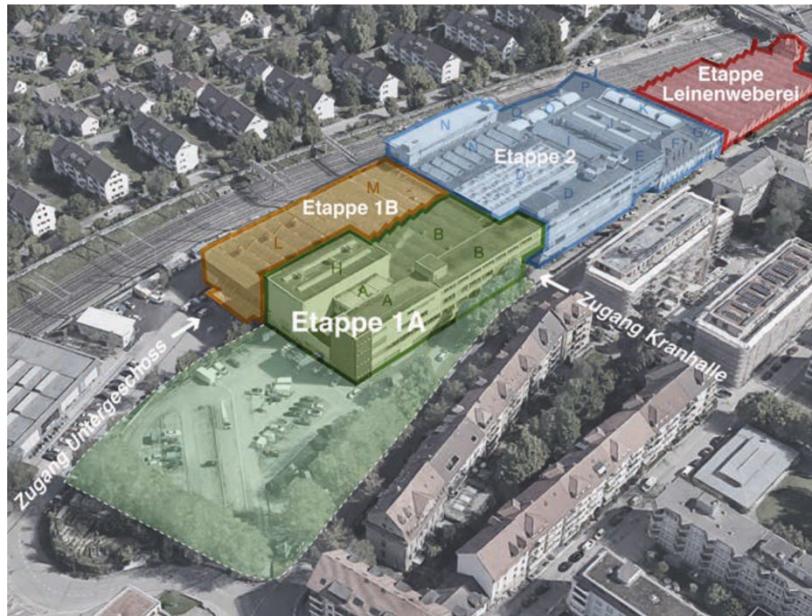
- Die Dachflächen dienen hauptsächlich der Energiegewinnung, der Retention und dem ökologischen Lebensraum.
- Tieferliegende Dächer und Dachrücksprünge können zugänglich gemacht werden, wobei besonders bei grossen Dachflächen ökologische Aspekte und die Retention im Zentrum stehen müssen.
- Technisch bedingte Aufbauten sind harmonisch in die Dachlandschaft bzw. technisch bedingte Bauten in das Unter-/ Erdgeschoss zu integrieren.

Etappierung

Die Realisierung der Überbauung erfolgt in drei unabhängigen Etappen.



Axonometrie mit allen Etappen (Auszug Masterplan vom 17. November 2020, ecoptima)



Entwicklungsreihenfolge, Darstellung Etappen im Bestand (Auszug Masterplan vom 17. November 2020, ecoptima)

2.5 Aussenraumkonzept

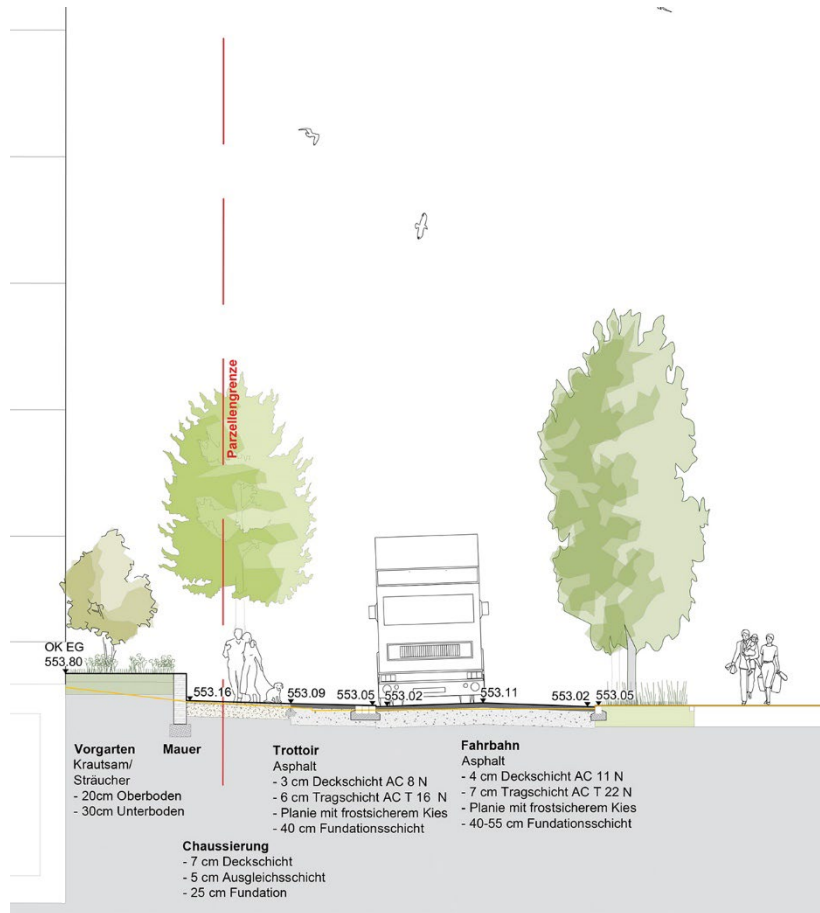
Auftakt zum Areal sollen zwei öffentlich zugängliche Platzräume am westlichen und östlichen Ende des Perimeters «Wifag-Areal» bilden. Diese sollen unter anderem durch die Verortung einer grösseren Spielfläche und publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen belebt werden. Die Wohnhöfe sollen in gemeinschaftliche, halböffentliche und private Bereiche unterteilt werden. Die Aussenräume sollen für Menschen in unterschiedlichen Lebensphasen, vor allem auch für Familien und Kinder einladend sein sowie vielfältig nutz- und gestaltbar konzipiert werden.

Die Hofflächen sollen begrünt und mit wasserdurchlässigen Belägen versehen werden. Sie sollen sich mit ihrer Bepflanzung aus standortgerechten, klein-, mittel- und grosskronigen Bäumen durch ein hohes Mass an Aufenthalts- und Nutzungsqualitäten auszeichnen. Öffnungen der Tiefgaragendecke (Ausstanzungen) sollen auf Quartierniveau die Langlebigkeit der Baumpflanzungen sichern und zur Hofentwässerung beitragen. Der bestehende Baumbestand im Westen soll weitestgehend erhalten und in die Gestaltung miteinbezogen werden.

Direkt angrenzend an die neu entstehenden Aussenräume des Areals besteht Potenzial zur Attraktivierung der Vorzone und zur Quartieraufwertung durch das Einführen einer Begegnungszone auf der Wylerringstrasse.

Der Freiraum des Wifag-Areals und der Leinenweberei besteht aus nachfolgenden Situationen:

- Wylerringstrasse: Diese soll als Quartierstrasse mit gut überlegten Übergängen zu den Erdgeschossen und als verkehrsberuhigter, erweiterter Freiraum des Quartiers (Begegnungszone mit Aneignungsmöglichkeiten) ausformuliert werden. Die bestehenden Platanen werden erhalten und sollen durch strassenbegleitende Baumpflanzungen ergänzt werden. Die dadurch entstehenden Vorzonen sind unterschiedlich tief und den dahinterliegenden Nutzungen (Wohnen oder Gewerbe/Dienstleistungen) zugeordnet und können daher unterschiedlich gestaltet sein.
- Wylerterrasse: Diese wird als öffentlich zugänglicher Platzraum mit angrenzenden publikumsorientierten Nutzungen gestaltet. Hier befindet sich auch die Ballspielwiese (gemäss Art. 46 Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1) geforderte grössere Spielfläche von 600 m²).



Schnitt Wylerringstrasse (Auszug Aussenraumplan, bbz Landschaftsarchitekten)

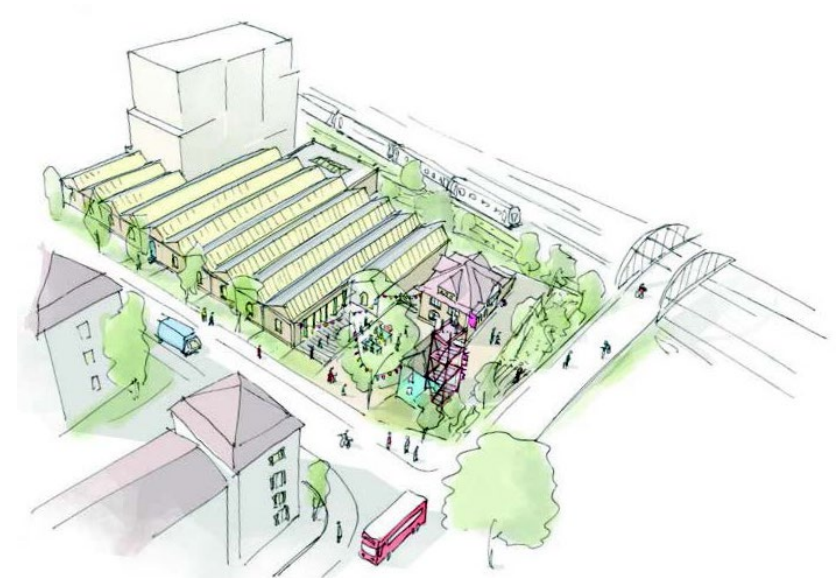


Stimmungsbild Wylerterrasse (Auszug Masterplan vom 17. November 2020, ecoptima)

- Gleisraum (ausserhalb UeO-Perimeter): Der Bereich am Gleis soll natur-nah gestaltet werden. Erschliessungen und Durchwegungen werden integriert. Er weist ein temporäres Nutzungspotenzial mit langfristigem Zeithorizont auf.
- Wifaghof: Ein arealbezogener, aber öffentlich zugänglicher Aussenraum, der mit mittel- bis grosskronigen Bäumen bepflanzt werden soll.



Idee Wifag-Hof (Auszug Aussenraumplan, bbz Landschaftsarchitekten)



Stimmungsbild Leinenplatz (Auszug Masterplan vom 17. November 2020, ecoptima)

- Hofbereiche: Die Hofbereiche werden durch die den Gebäuden zugeordneten Schwellenbereiche und die dazwischenliegenden gemeinschaftlichen, öffentlich zugänglichen Bereiche gegliedert. Die Schwellenbereiche sind den jeweils dahinterliegenden Nutzungen zugeordnet und können daher unterschiedlich gestaltet sein. In den gemeinschaftlichen Bereichen werden klein-, mittel und grosskronige Bäume gepflanzt. Grosszügige Öffnungen der Einstellhallendecke, sowie das Herstellen von Substratvolumen mittels Wandeinzug auf Geschoss Gleisniveau sind sowohl für die Dauerhaftigkeit der Baumpflanzungen wie auch für die Hofentwässerung von zentraler Bedeutung.
- Leinenplatz: Der Leinenplatz wird als öffentlich zugänglicher Platzraum mit angrenzenden areal- oder quartierorientierten Nutzungen oder Büro-/Ateliers gestaltet. Der Baumbestand wird erhalten.

- Dächer: mit Ausnahme der Bestandesbauten der Leinenweberei und der Wifag-Villa werden alle Dächer nach Möglichkeit begrünt und für Solarenergie genutzt. Je nach Lage und Höhe werden sie unterschiedlich ausgestaltet. Je nach Baubereich soll zudem die Möglichkeit geprüft werden, einen Anteil der Dachflächen für soziale Nutzungen zu reservieren

2.6 Ökologische Nachhaltigkeit

Das Aussenraumkonzept soll hinsichtlich Förderung der Biodiversität ein Projekt mit Vorbildcharakter sein. Das Thema soll in allen weiteren Projektphasen aktiv in die Planung miteinbezogen werden. Das vorliegende Konzept der Naturaqua PBK zur gezielten Förderung von fünf definierten Tierarten auf dem Wifag-Areal basiert auf einer Lebensraumkartierung aus

dem Jahr 2018. Es bildet eine zentrale Grundlage für die Überbauungsordnung und gibt die Stossrichtung zur Gestaltung der Grünflächen, Flachdächer und Fassaden sowie zur Vernetzung des Areals mit der Umgebung massgeblich vor. Die Verluste an schützenswerten Lebensräumen durch die Neuplanung sollen gemäss den fachlichen Vorgaben der angewandten «Bewertungsmethode für Eingriffe in schutzwürdige Lebensräume» (Hintermann & Weber AG 2017, im Auftrag des BAFU) vollständig innerhalb des Areals kompensiert werden. Entsprechende Ersatzflächen für eine teilweise zu rodende Hecke sind im Überbauungsplan grundeigentümerverbindlich gesichert. Die Grünflächenplanung wird quantitativ und qualitativ auf die Gesamtbilanz des Ersatzbedarfs sowie das Zielartenkonzept abgestimmt. Als Ersatzflächen sind prioritär Pionier- und Ruderalfluren, Wiesen und Halbtrockenrasen, Hecken und Gebüschformationen, Saumbiotope und Staudenfluren einzuplanen. Die Flachdächer werden in einem ausgeglichenen Verhältnis als naturnahe Flächen und für die Energiegewinnung bereitgestellt. Die Pflege ist ausschliesslich extensiv und ohne Pestizide auszuführen. Der Einbezug der Fassaden für die Energieversorgung soll im weiteren Verfahren geprüft werden. Einige in der Überbauungsordnung definierte Fassaden sollen dauerhaft mit einer standortgerechten Bepflanzung begrünt und als Vernetzungselemente ausgestaltet werden.

Weiter sollen die Vorgaben aus dem Biodiversitätskonzept der Stadt Bern umgesetzt werden. Im Minimum sind 20 % des Perimeters als naturnahe Lebensräume auszugestalten und fachgerecht zu pflegen. Dies entspricht einer Fläche von rund 4'000 m², die sich aus den prioritären Lebensraumtypen zusammensetzt, extensiv gepflegt wird und hohen Qualitätsansprüchen hinsichtlich Artenvielfalt und Standortgerechtigkeit gerecht wird. Zusätzlich müssen mindestens 50% des Aussenraums unversiegelt belassen und damit grundsätzlich vegetationsfähig ausgestaltet werden. An den Fassaden der Gebäude sind gemäss UeV insgesamt mindestens 40 Nisthilfen für Mauersegler, 10 für Alpengler und 30 für Zwergfledermäuse anzubringen.





Aussenraumkonzept (bbz Landschaftsarchitekten)

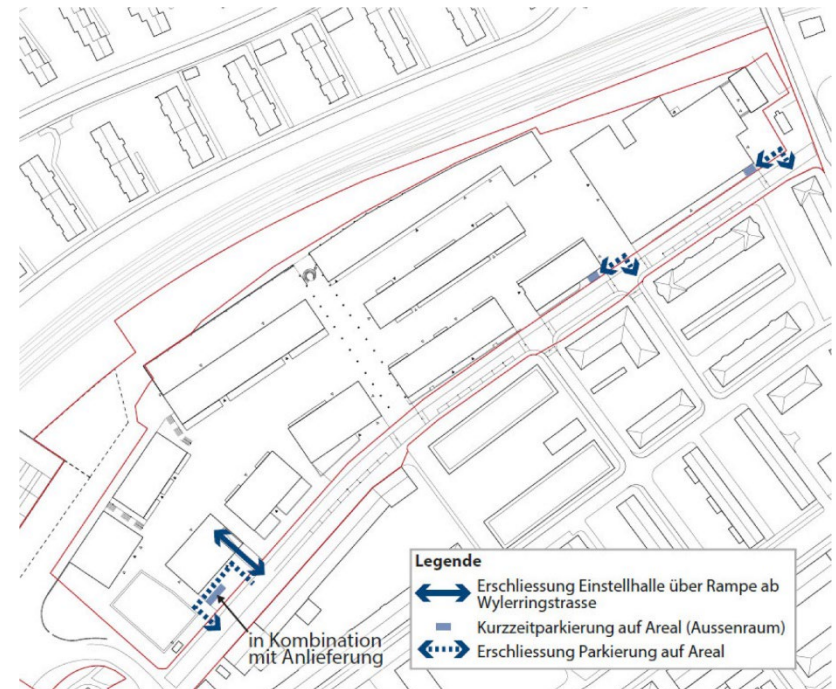
2.7 Mobilität

Konzept für den motorisierten Individualverkehr (MIV)

Die Erschliessung des Wifag-Areals für den MIV erfolgt ab der Wylerringstrasse (siehe Abbildung rechts). Die Lage der Ein- und Ausfahrten zur gemeinsamen Tiefgarage für Bewohnerinnen und Bewohner ist in der Überbauungsordnung bezeichnet.

Entlang der Wylerringstrasse dürfen in definierten Bereichen oberirdische Besucher- und Kundenparkfelder (Kurzzeit) erstellt werden. Eine Kombination von Kundenparkfeldern mit Anlieferungsfeldern ist möglich. Ihre Erschliessung soll so gestaltet sein, dass keine Rückwärtsfahrmanöver auf die Wylerringstrasse erfolgen. Damit der MIV zukünftig so nachhaltig wie möglich abgewickelt werden kann, sollen in der Tiefgarage Ladestationen für Elektrofahrzeuge gemäss SIA-Merkblatt 2060 «Infrastruktur für Elektrofahrzeuge in Gebäuden» (jeweils aktuellste Fassung) angeboten werden. Sperren für den MIV stellen sicher, dass die Plätze und Arealinnenhöfe weitestgehend vom MIV freigehalten werden. Zulässig sind nur Sonderfahrten wie z.B. Zügeldienst. Die arealinternen Wege werden zur reinen Fusswegeverbindung und dienen als Notzufahrt für die Feuerwehr.

Um das durch eine Neuüberbauung erzeugte MIV-Aufkommen auf die Zielvorgaben gemäss STEK 2016 (max. 10 % MIV-Anteil bei den Wohnnutzungen und max. 20 % über das gesamte Areal) zu reduzieren, wird ein maximales Angebot an Parkfeldern und gleichzeitig das zulässige Fahrtenaufkommen (ohne Anlieferung) festgesetzt. Zur Schaffung von Alternativen zum eigenen Auto sollen mindestens 5 der 190 Abstellplätze für Carsharing reserviert werden.

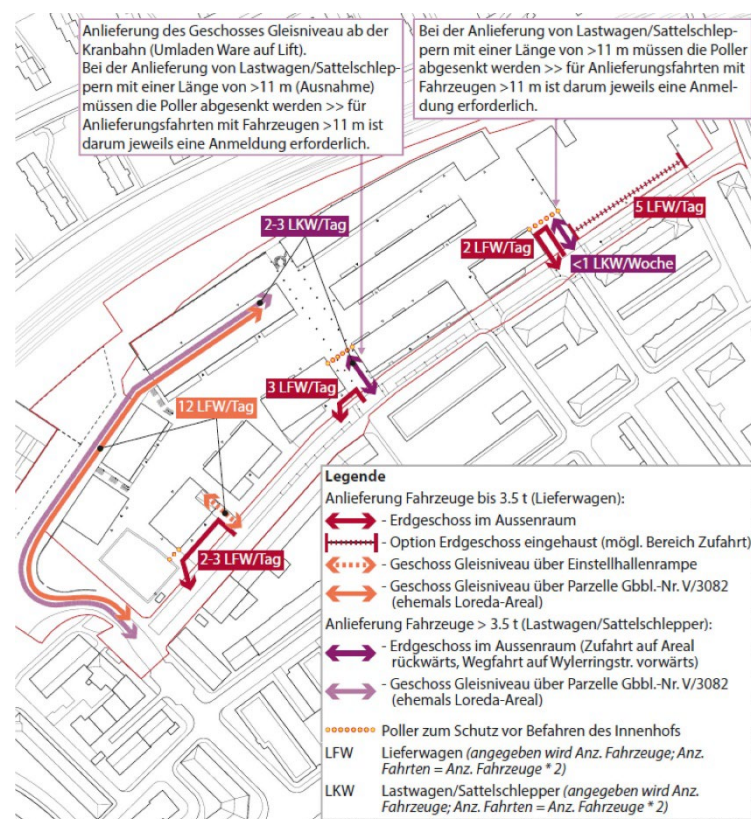


Schema Erschliessung MIV/Parkierung (Auszug Mobilitätskonzept vom 9. Mai 2023, Kontextplan AG)

Anlieferungskonzept

Das Anlieferungskonzept sieht vor, dass auf Erdgeschossniveau an fest definierten Stellen ab der Wylerringstrasse angeliefert werden darf. Dabei wird differenziert zwischen der Anlieferung mit Lieferwagen und mit Lastwagen (Fahrzeuge >3,5 t). Im Bereich der Wylerterrasse und der Kranbahn werden von Lieferwagen grundsätzlich nur die Vorzonen des Wifag-Areals genutzt (zwischen Wylerringstrasse und erster Gebäudereihe). Lastwagen können bis zur Rückseite der ersten Gebäudereihe fahren. Bei der Leinenweberei soll für die Anlieferung mit Liefer- und Lastwagen der gesamte Bereich zwischen der Wylerringstrasse und der Rückseite der

ersten Gebäudereihe genutzt werden. Ausschliesslich für die Leinenweberei ist zudem grundsätzlich eine eingehauste Anlieferung für Lieferwagen zu erstellen. Etwa die Hälfte der Anlieferung soll über das Geschoss Gleisniveau erfolgen. Dazu können Lieferwagen die Einstellhallenrampe ab der Wylerringstrasse nutzen. Alternativ wird das Geschoss Gleisniveau über das Grundstück der Interswiss Immobilien AG (ehemals Loreda-Areal) erreicht.

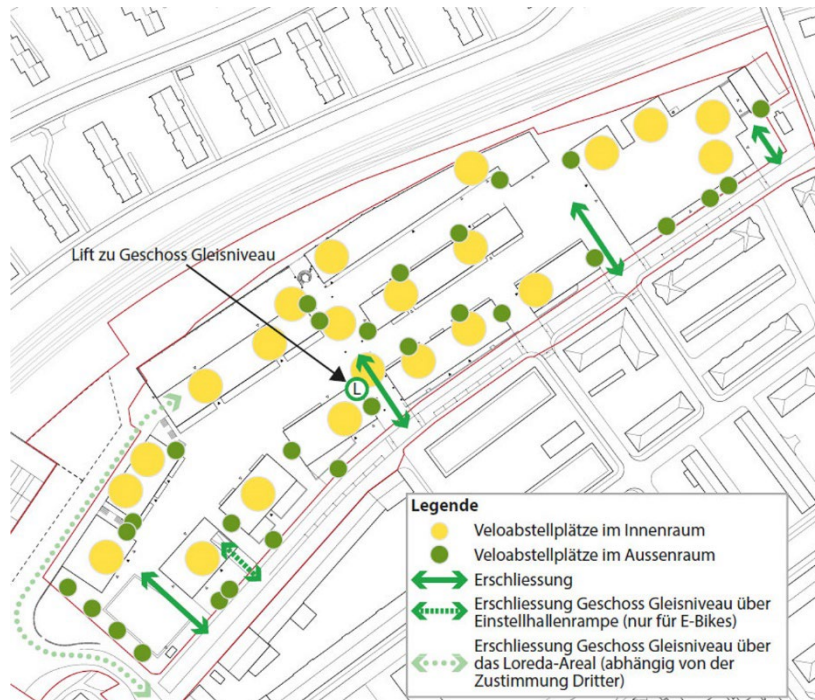


Anlieferung Erdgeschoss und Geschoss Gleisniveau (Auszug Mobilitätskonzept vom 9. Mai 2023, Kontextplan AG)

Konzept Fahrradabstellplätze

Grundsätzlich sind Fahrradabstellplätze so anzulegen, dass sie auf kurzem und sicherem Weg erreicht werden können. Für Nutzer und Nutzerinnen, die ihr Fahrrad täglich gebrauchen, sind Parkierungsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe der Gebäudezugänge unerlässlich. Für die gelegentliche Nutzung und für Gästevelos sind aber auch etwas weiter entfernte Standorte denkbar. Mindestens 20 % der Fahrradabstellplätze müssen ebenerdig angeordnet sein, 50 % davon müssen überdacht sein. Aufgrund der Höhendifferenz von 5 m sollen die Langzeitabstellplätze auf Gleisniveau über einen Lift im vorderen Bereich der Kranbahn erschlossen werden. Der Bereich für einen Fahrradlift ist im Überbauungsplan verortet.

Er muss vor Abschluss der ersten Etappe zur Verfügung stehen. Da die Wegfahrt über die Rampe zur Tiefgarage höchstens für Elektrovelos geeignet ist wird zusätzlich eine fahrbare Erschliessung der Fahrradabstellplätze auf dem Geschoss Gleisniveau über das Grundstück der Interswiss Immobilien AG ermöglicht. Ausserdem werden Schieberampen in den einzelnen Baubereichen geprüft.



Lage und Erschliessung der Veloabstellplätze (Auszug Mobilitätskonzept vom 9. Mai 2023, Kontextplan AG)

*Verteilung gem. Richtprojekt: nach Möglichkeit soll der Anteil der Veloabstellplätze im Aussenraum höher und jener auf dem Geschoss Gleisniveau tiefer liegen.

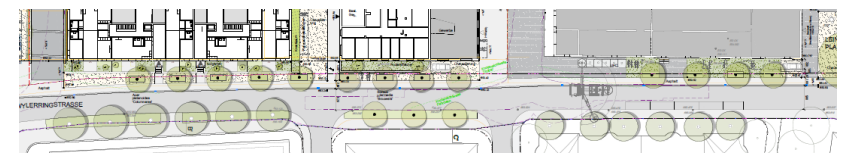
Entsorgungskonzept

Es sind zwei Standorte für Unterflur-Sammelstellen (Hauskehricht und Papier/ Karton) entlang der Wylerringstrasse vorgesehen. Eine Sammelstelle wird mit der ersten Bauetappe, eine weitere Sammelstelle mit der Etappe Leinenweberei realisiert. Die Container müssen ab der Wylerringstrasse geleert werden können. Das Entleerfahrzeug muss ungehinderten Zugang

zu den Sammelstellen haben (freie Höhe von mindestens 8 Metern über der Sammelstelle). Dies ist mit den Baumpflanzungen abzustimmen. Für die Grüngutsammlung sind konventionelle Container zu verwenden. Deren Bereitstellungsart darf maximal 5 m vom Strassenrand entfernt sein. Der Standplatz darf auch weiter entfernt liegen. In diesem Fall sind die Container für die Leerung an den Bereitstellungsplatz zu verschieben.

Betriebs-/Gestaltungskonzept BGK Wylerringsstrasse

Das Betriebs- und Gestaltungskonzept Wylerringsstrasse wurde im Auftrag der Stadt Bern von bbz Landschaftsarchitekten als Drittprojekt erarbeitet. Danach soll die Wylerringstrasse zukünftig zu einer Begegnungszone mit Tempo 20 umgestaltet werden. Die Strassenraumgestaltung sieht die Fortsetzung der bestehenden Baumreihen sowie ein durchgehendes Trottoir auf der Strassenseite des Wifag-Areals analog dem Masterplan zum Wifag-Areal vor. Die Lage der Bäume wurde dabei mit der geplanten Gestaltung der Vorzonen (Vorgärten) und den Anforderungen an Fassadenabstände abgestimmt. Einzelne Werkleitungsverlegungen werden dazu erforderlich. Zur Umsetzung wurde die Vorgartenzone bis Trottoirhinterkante in den Perimeter der Überbauungsordnung aufgenommen und parallel zum Planerlassverfahren ein Infrastrukturvertrag abgeschlossen, der Kostenteilung, jeweilige Pflichten und die Landumlegung regelt.



Ausschnitt BGK Etappen 2 und 3, bbz Landschaftsarchitekten

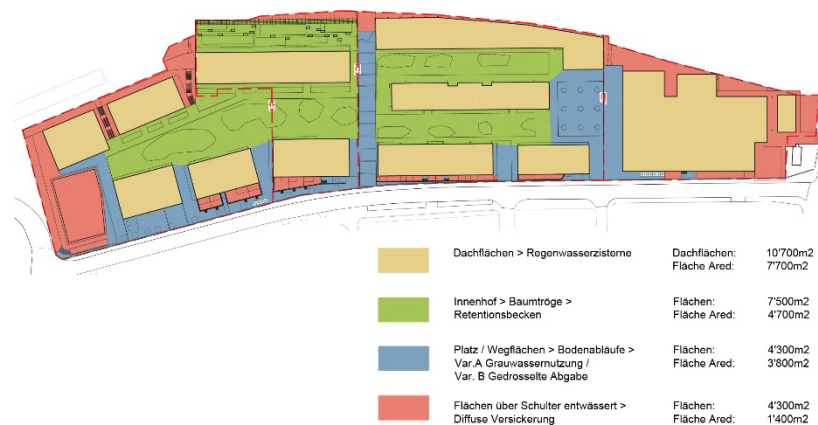
2.8 Entwässerungskonzept

Das der UeO zugrundeliegende Konzept der Naturaqua PBK und bbz Landschaftsarchitekten zum Oberflächenwassermanagement, Stand Vorprojekt vom 26.02.2021, schlägt eine Annäherung an einen natürlichen Wasserkreislauf vor. Es fördert die Grundwasserneubildung, entlastet das Abwassersystem, hat positive Auswirkungen auf das Mikroklima und steigert die Lebensqualität der Bewohnerinnen und Bewohner. Das konzentrierte Versickern des anfallenden Regenabwassers in Versickerungsanlagen ist infolge des geringen Flurabstandes des Grundwasserspiegels bzw. der überwiegend schlecht durchlässigen Schichten grundsätzlich nicht möglich. Es sind deshalb - unter Berücksichtigung von Retentionsmassnahmen - anderweitige Arten der Regenwasserentsorgung auszuarbeiten. Die neuen Flachdächer und der Wohnhof bieten die grössten Auffangflächen für Regenwasser. Die Dachflächen werden effektiv zur Regenwasserretention genutzt. Durch entsprechende Materialisierung kann der Abfluss bis auf ein Zehntel der Wassermenge reduziert werden.

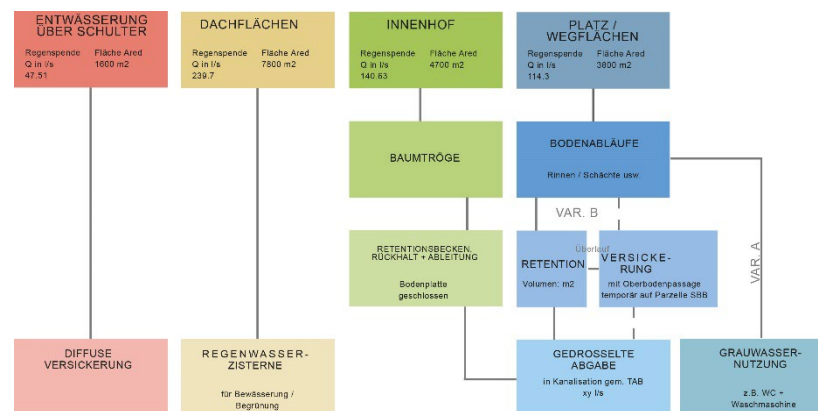
Die Entwässerung des Wohnhofs findet über die Baumtröge statt, die als Filter- Retentionsmulden fungieren. Sie filtern das Abwasser, was zur Weiterverwendung in Zisternen eingeleitet wird. Die grosszügige Festlegung der Deckenöffnungen des Geschosses auf Gleisniveau ist für die Qualität der Aussenraumgestaltung im Hofbereich und das funktionierende Entwässerungsprinzip zwingend.

Das Niederschlagswasser von Platz- und Wegflächen wird über Bodenrinnen entweder in ein Grauwassersystem (beispielsweise für WC-Spülung oder Waschmaschine) eingespeist oder in einem Retentionsbecken zurückgehalten und gedrosselt an die Kanalisation abgegeben.

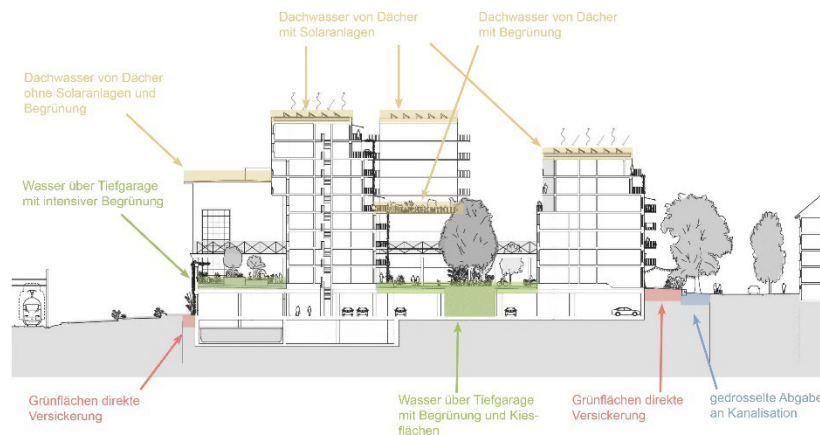
Die übrigen Teilflächen werden über die Schulter entwässert und diffus versickert.



Auszug Entwässerungskonzept, Naturaqua PBK und bbz Landschaftsarchitekten, Stand Vorprojekt vom 26.02.2021



Auszug Entwässerungskonzept, Naturaqua PBK und bbz Landschaftsarchitekten, Stand Vorprojekt vom 26.02.2021



Auszug Entwässerungskonzept: anfallendes Regenwasser, Naturaqua PBK und bbz Landschaftsarchitekten, Stand Vorprojekt vom 26.02.2021

2.9 Konzept Lärm und Erschütterungen

Lärm

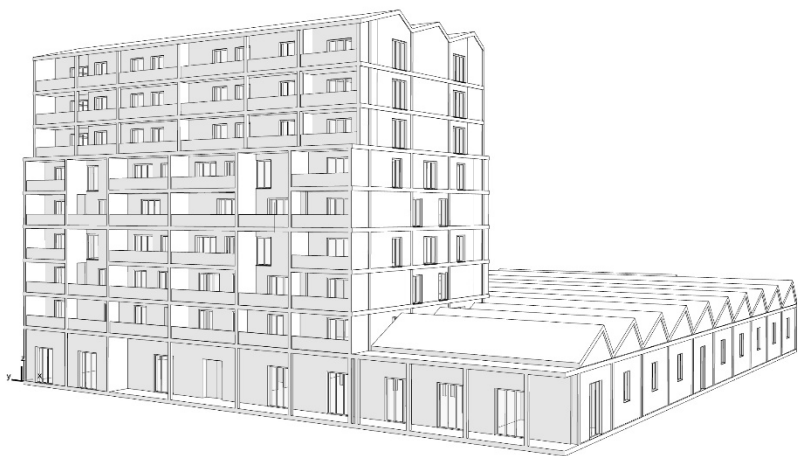
Entlang der Bahn soll zukünftig die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gelten. Das vorliegende Lärmgutachten der Gartenmann Engineering (vgl. Anhang) zeigt, dass bahnseitig die Immissionsgrenzwerte für die Wohnnutzung um bis zu 10 dB(A) überschritten werden. Entsprechend sind in der Etappe 1, bei bestehenden Überschreitungen von bis zu 5 dB(A), zusätzlich zu den Standardmassnahmen weitergehende Massnahmen erforderlich wie beispielsweise keine Wohnräume zur Bahnseite, Durchwohnen, spezielle Loggien, angemessen erhöhte Anforderungen an die Schalldämmung der Aussenbauteile gemäss SIA Norm 181 etc.

Loggien haben in der Regel eine Wirkung von 3 - 4 dB(A). Daher kann erst anhand der konkreten Wohnungsgrundrisse überprüft werden, ob ihre Wirkung ausreichend ist. In der Etappe 2 wird im Teilbaubereich VI.1 bahnseitig Wohnnutzung nur in den beiden obersten Geschossen erlaubt, sofern

sie über bahnseitige Laubengänge erschlossen werden. Mit dieser Vorgabe können die Lärmgrenzwerte grundsätzlich eingehalten werden. In den Teilbaubereichen VI.2, VI.3 und dem potentiellen Baubereich VIa können die Immissionsgrenzwerte für Wohnnutzungen auch unter Ergreifung aller heute möglichen baulichen Massnahmen nicht eingehalten werden.

Im Baubereich VIII konnte anhand von Grundrissstudien und Ansichten nachgewiesen werden, dass die Lärmsituation deutlich verbessert werden kann (siehe Abbildung S. 37). Die Immissionsgrenzwert-Überschreitung an der Ostfassade beträgt hier gemäss aktueller Studie nachts 1 – 2 dB(A) bzw. bahnnahe max. 3 dB(A). Das Amt für Umweltschutz geht davon aus, dass mit den dargestellten Massnahmen am Gebäude wie einspringenden Balkonen bzw. Loggien und geschlossenen Brüstungen der Immissionsgrenzwert nachts knapp einhalten werden kann. Gegebenenfalls wären zusätzliche bauliche Massnahmen wie Teilverglasungen der Balkone, höhere Brüstungen und Ähnliches zu prüfen. Die Effektivität der Massnahmen muss im weiteren Verfahren noch überprüft werden, wenn die konkreten Nutzungen, Wohnungsgrundrisse und detaillierten Massnahmen bekannt sind.

An der bahnseitigen Fassade sind kaum Massnahmen möglich. Daher wäre wohl eine Ausnahme nach Art. 31 Lärmschutzverordnung erforderlich. Falls diese wegen der aktuellen, aber zurzeit in Überarbeitung stehenden Vollzugspraxis nicht erteilt werden könnte, müsste auf Fenster von lärmempfindlichen Räumen verzichtet werden oder es wären Festverglasungen erforderlich.



Auszug Machbarkeitsstudie Lärmschutz Salewski & Kretz

Erschütterungen und abgestrahlter Körperschall

Die Gebäude sollen so gebaut oder umgebaut werden, dass trotz der durch die sehr nah vorbeifahrenden Eisenbahnzüge ausgelösten Erschütterungen und dem abgestrahlten Körperschall eine gute Arbeits-, Wohn- und Schlafqualität möglich ist. Zur Reduktion der Belastungen durch Erschütterungen und abgestrahlten Körperschall und zur Einhaltung der gesetzlichen Vorgabe von Art. 21 Umweltschutzgesetz vom 7. Oktober 1983 (USG; SR 814.01) sind Neubauten im Baubereich VIII elastisch zu lagern. Im Baubereich VI.2 und dem potentiellen Baubereich VIa.1 werden bei knapp eingehaltenen Anhaltswerten der DIN Norm 4150-2 Büronutzungen empfohlen, in den Baubereichen VI.3, dem potentiellen Baubereich VIa.2 und der Leinenweberei bei stark überschrittenen Werten Gewerbenutzungen mit Büros (unter Ausschluss von Wohnnutzungen).

Gesamtbetrachtung Lärm, Erschütterungen und abgestrahlter Körperschall

Aufgrund einer Gesamtbetrachtung der sich wegen Lärm- und Erschütterungsimmissionen ergebenden Einschränkungen, werden in den UeV unter anderem die folgenden Nutzungseinschränkungen vorgegeben: Im Baubereich VI.1 ist Wohnen nur in den zwei obersten Geschossen zulässig. In den Teilbaubereichen VI.2, VI.3, dem potentiellen Baubereich VIa und der Leinenweberei sind Wohnnutzungen und vergleichbar empfindliche Nutzungen wie beispielsweise Hotel-, Spital- und Pflegezimmer in Altersheimen, Schulen, Leseräume in Bibliotheken und Kitas ausgeschlossen. Neubauten im Teilbaubereich VIII sind elastisch zu lagern.

3. Planungsvorlage

Die Planungsvorlage besteht aus einer Überbauungsordnung mit integriertem Aussenraumkonzept, einem Baugesuch für den Teilrückbau der Leinenweberei und einem Ausnahmegesuch für technische Eingriffe in Hecken. Geplant ist die Durchführung eines koordinierten Verfahrens gemäss Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1), sodass mit der Genehmigung der Planung eine generelle Baubewilligung für den Teilrückbau und eine Bewilligung für den Heckeneingriff vorliegen. Im Planungsverfahren wurden diese Unterlagen gemeinsam mit dem Mitwirkungsbericht zur Überbauungsordnung zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Die nachfolgende öffentliche Auflage erfolgt gemeinsam.

3.1 Erläuterungen zur Überbauungsordnung

Wirkungsbereich / Verhältnis zur baurechtlichen Grundordnung (Art. 1 UeV)

Ergänzend zu den Überbauungsvorschriften bzw. wenn in diesen nichts oder nichts Abweichendes geregelt ist, kommen die Bestimmungen der Bauordnung (Stand August 2021) zur Anwendung. Dies gilt insbesondere für Einordnungs- und Gestaltungsvorschriften, Begriffsdefinitionen oder Messvorschriften.

Art und Mass der Nutzung (Art. 2-3 UeV)

Im Planungsperimeter steht neu eine Mischnutzung mit Schwerpunkt Wohnen im Vordergrund. In den an Wylerterrasse, Leinenplatz, Kranbahn und Wifaghof angrenzenden Erdgeschossen sind zur Belebung jedoch mehrheitlich publikumsorientierte, dem Quartier dienende Nutzungen wie beispielsweise Bäckerei, Coiffeur, Quartierrestaurant, Quartierladen, quartierbezogene Dienstleistungen, Gemeinschaftsräume (siehe Art. 2 Abs. 7 UeV), aber auch sonstige Arbeitsnutzungen wie Kleingewerbe, Arztpraxen, Architekturbüros, Ateliers etc. vorzusehen. Beim Leinenplatz und beim

Wifaghof sind zudem auch ergänzend, jedoch nicht ausschliesslich, Wohn- und Wohnnebennutzungen (z.B. Waschküche, Veloabstellplätze etc.) zulässig. Da das Areal in einem lärmvorbelasteten Gebiet liegt, werden entlang der Bahn und in den Bereichen Wylerterrasse und der Leinenweberei nur solche Nutzungen zugelassen, die mit der Empfindlichkeitsstufe ES III vereinbar sind.

Da auf Basis des aktuellen Projekts die Immissionsgrenzwerte der ES III für Wohnen an den kritischen bahnseitigen Fassaden in vielen Bereichen überschritten werden, sind Lärmschutzmassnahmen und in einem Baubereich (Bestandesbau) - mit Ausnahme der beiden obersten Vollgeschosse im Baubereich VI.1 - auch Nutzungseinschränkungen erforderlich (vgl. Kapitel 2.3.5).

Für die Bewohnerinnen und Bewohner sind mindestens 180 m² HNF gemeinschaftlich nutzbarer Raum mit Küchen- und WC-Infrastruktur im Erdgeschoss zu erstellen.

Für die einzelnen Baubereiche gelten maximale oberirdische Gebäudevolumen in Kubikmeter und höchste bzw. definitive höchste Punkte der Dachkonstruktion sowie das festgelegte massgebende Terrain. Bis zu den höchsten Punkten der Dachkonstruktion *kann* gebaut werden, bis zu den definitiven höchsten Punkten der Dachkonstruktion *muss* (unter Beachtung der im Überbauungsplan festgelegten Toleranz) gebaut werden. Die Volumenverteilung und Geschossezahl ist innerhalb der durch die Baubereiche und die höchsten bzw. definitiven höchsten Punkte der Dachkonstruktion vorgegebenen maximalen Gebäudeumrisse frei. Die Baubereiche definieren zusammen mit den maximalen Gebäudevolumen die Spielräume für die nachfolgenden qualitätssichernden Verfahren.

Innerhalb des Baubereichs I sind mindestens zwei bis maximal drei, innerhalb des Baubereichs II eins bis maximal zwei Gebäudevolumen zulässig. Zwischen diesen sind Durchgänge mit mindestens 5 m, maximal 10 m

Breite zu realisieren, welche über die gesamte Höhe der Bauvolumen reichen.

Baulinien und Baubereiche (Art. 4 UeV)

Zur Wylerringstrasse und zum Wohnhof sollen die Neubauten Rücksprünge aufweisen. Strassenseitig orientiert sich das Niveau des Rücksprungs (zwingend 571.00 m ü. M. mit Toleranz +/-0.50 m) an der Fassadenflucht der gegenüberliegenden Bauten und wird mit einer durchgehenden Kante ausgebildet. Das Bauvolumen springt anschliessend um mindestens 2 m zurück (Toleranz: +4m). Zum Wohnhof findet der Rücksprung unter 568.00 m ü. M. statt. Die Tiefe des Rücksprungs beträgt an den Südfassaden mindestens 2 m und an den Nordfassaden mindestens 1 m (Toleranz jeweils +4 m).

Die «Bereiche für vorspringende Gebäudeteile» geben maximale Flexibilität in der Anordnung von Balkonen, Vordächern und Erkern. Diese dürfen auf bis zu 100 % des zugehörigen Fassadenabschnitts angebracht werden. Im «Bereich für Vordächer ab einer lichten Höhe von 4.50 m (V1)» sind nur Vordächer erlaubt, die erst ab einer lichten Höhe von 4.50 m angebracht werden dürfen. Im «Bereich für Vordächer ab einer lichten Höhe von 2 m (V2)» sind einzig Vordächer erlaubt, die erst ab einer lichten Höhe von 2 m angebracht werden dürfen.

Im «Bereich für vorspringende Gebäudeteile ab einer lichten Höhe von 4.50 m (VG1)» dürfen vorspringende Gebäudeteile (wie Balkone) erst ab einer lichten Höhe von 4.50 m realisiert werden. Die Einschränkungen V1 und VG1 dienen der uneingeschränkten Zufahrt der Feuerwehr.

Im Bereich für Pergolen dürfen nur offene Pergola-Elemente gegenüber der Bahn realisiert werden, welche eine Gesamtbreite von 3 m und eine Gesamthöhe von 6 m nicht überschreiten. Notwendige Absturzsicherungen sind aus Gründen der Gebrauchstauglichkeit auch über die gemäss SIA-Norm 358 vorgesehene Mindesthöhe von Absturzsicherungen von 1m hinaus zulässig.

Bestehende unterirdische Bauten dürfen für die neu vorgesehene Nutzung wie beispielsweise Gewerbeflächen, Parkplätze, Veloabstellplätze, Keller, Lagerräume, Technikräume, Zisternen oder andere Energiespeicher vollständig umgenutzt und umgebaut werden.

Gestaltungsgrundsätze (Art. 5-6 UeV)

Für Neubauten muss ein qualitätssicherndes Verfahren durchgeführt werden und die Ergebnisse bereits erfolgter Verfahren müssen in Folgeverfahren berücksichtigt werden.

Die Wohnräume in den Neubauten entlang der Wylerringstrasse sollen flexibel auch als Gewerbeflächen bzw. Ateliers genutzt werden können. Daher ist zur Wylerringstrasse ein überhohes erstes Vollgeschoss mit einer lichten Raumhöhe von mindestens 3,20 m verbindlich vorgeschrieben. Dieses muss jedoch nicht über die gesamte Gebäudetiefe gehen.

Für Neubauten sind nur Flachdächer zulässig mit Ausnahme des Teilbaubereichs VII.2 (Neubau Wifag-Villa) und des Baubereichs VIII (Neubau Leinenweberei). Dort wird die Dachform aufgrund der notwendigen Abstimmung auf die direkt angrenzend bestehenden, teilweise denkmalgeschützten Bauten im qualitätssichernden Verfahren bestimmt. Flachdächer sind, mit Ausnahme der begehbaren Dachterrassen, mit mindestens 10 cm Substrat zu bedecken und zu begrünen. Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie sind mit einer Dachbegrünung zu kombinieren.

Da das konzentrierte Versickern des anfallenden Regenabwassers infolge des geringen Flurabstandes des Grundwasserspiegels bzw. der überwiegend schlecht durchlässigen Schichten grundsätzlich nicht möglich ist, sind Flachdächer mit einem Retentionsvolumen und einer Abflussverzögerung auszustatten.

Nebst den Vorgaben von Art. 6 Abs. 4 UeV müssen technisch bedingte Dachaufbauten (insbesondere in der Höhe) gemäss Art. 10 Bauordnung auf das technisch notwendige Minimum reduziert werden (vgl. Art. 1 Abs. 3 UeV). Eine Integration der technisch bedingten Bauten in das Unter-/ Erdgeschoss ist möglich.

Aussenraumgestaltung (Art.7-10 UeV)

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. Mit dieser Vorgabe soll sichergestellt werden, dass die Umgebungsgestaltung von Beginn weg gesamtheitlich gedacht und die Umsetzbarkeit aller Aussenraumvorgaben über den Gesamtperimeter hinweg sichergestellt wird. Um dennoch eine gewisse Flexibilität – insbesondere aufgrund der geplanten Etappierung – zu ermöglichen, kann in nachfolgenden Baubewilligungsverfahren davon abgewichen werden, sofern die Abweichung begründet und qualitativ eine mindestens gleichwertige Lösung erzielt wird.

Die Hofflächen sollen begrünt und mit wasserdurchlässigen Belägen versehen werden. 50% des Aussenraums müssen daher unversiegelt belassen und damit grundsätzlich vegetationsfähig ausgestaltet werden. Die Hofflächen sollen sich mit ihrer Bepflanzung aus standortgerechten Bäumen durch ein hohes Mass an Aufenthalts- und Nutzungsqualitäten auszeichnen. Dazu müssen aufgrund der bestehenden Unterbauung in den UeV verbindlich Öffnungen der Tiefgaragendecke (Ausstanzungen) festgesetzt werden. Weiterhin müssen für die vorgesehenen Bepflanzungen Mindestschichtstärken für vegetationsfähiges Substrat festgesetzt werden, damit die Pflanzen gedeihen können. In den gemeinschaftlichen Aussenräumen sind für die interne Arealerschliessung aber auch Erschliessungsanlagen für den Fuss- und Veloverkehr (insbesondere auch allfällige Fahrrad-Rampen) zulässig. Darüber hinaus sind auch Aufenthalts- und Spielbereiche für eine mögliche Schulraumnutzung in der 2. Etappe auf dem Wifag-Areal zulässig.

Die bestehenden Bäume sind überwiegend zu erhalten. Für die wenigen Bäume, welche gefällt werden müssen, gelten die Neupflanzungen gemäss Art. 7 Abs. 2 UeV als Ersatzpflanzungen gemäss Art. 5 des Baumschutzreglements der Stadt Bern vom 7. Juni 1998 (Stand April 2020). Die Bäume wurden mit einer Toleranz von +/- 1 m verortet, weil sie – selbst

bei einer vorgängigen Vermessung (wie vorliegend erfolgt) – erfahrungsgemäss an einem geringfügig verschobenen Standort stehen können. Da weitere Anlagen (insbesondere Parkierungsmöglichkeiten, unterirdische Entsorgungsanlagen etc.) in Abhängigkeit von den Baumstandorten verortet wurden, müssen sowohl die Baumstandorte als auch alle davon abhängigen Anlagen mit einer Toleranz verortet werden.

Die Verluste an schützenswerten Lebensräumen (gemäss der übergeordneten Naturschutzgesetzgebung) durch die Neuplanung sind vollständig innerhalb des Areals zu kompensieren. Die Ersatzfläche für eine teilweise zu rodende Hecke ist in den im Plan verorteten Bereichen zu erstellen. Die Flachdächer werden in einem ausgeglichenen Verhältnis als naturnahe Flächen und für die Energiegewinnung bereitgestellt. Dachflächen sind dabei nur als Ersatz für schützenswerte Lebensräume anrechenbar, wenn sie mit Vernetzungselementen mit dem Boden verbunden sind. Der Einbezug der Fassaden für die Energieversorgung soll im weiteren Verfahren geprüft werden. Einige in der Überbauungsordnung definierte Fassaden sind dauerhaft mit einer standortgerechten Bepflanzung zu begrünen und als Vernetzungselemente auszugestalten. Weiter sind im Minimum 20 % des Perimeters als naturnahe Lebensräume (gemäss «Schlüssel zur Anrechenbarkeit naturnaher Lebensräume» aus dem «Handbuch und Ratgeber Biodiversität in der Stadt Bern» (Stand Mai 2014)) auszugestalten und fachgerecht zu pflegen. An den Fassaden der Gebäude sind gemäss UeV insgesamt mindestens 40 Nisthilfen für Mauersegler, 10 für Alpensegler und 30 für Zwergfledermäuse anzubringen.

Die gemeinschaftlichen Aussenräume sind stark durchgrünt mit Bäumen, Sträuchern sowie Stauden- und Gräserpflanzungen zu gestalten.

Die grössere Spielfläche von mindestens 600 m² gemäss Art. 46 Abs. 2 BauV ist auf der Wylerterrasse anzuordnen. Der dafür im Überbauungsplan ausgeschiedene Bereich weist diese Fläche nach. Die erforderlichen Kinderspielflächen gemäss Art. 45 Abs. 1 BauV sind in den Baugesuchen für die einzelnen Etappen in den dafür im Überbauungsplan ausgewiesenen

Flächen im gemeinschaftlichen Aussenraum anzuordnen.

Erschliessung (Art. 11-13 UeV)

Die Erschliessung des Wifag-Areals für den motorisierten Individualverkehr MIV erfolgt ab der Wylerringstrasse. Die Lage der Ein- und Ausfahrten zur gemeinsamen Tiefgarage für die Bewohnerschaft und für die Arbeitsnutzung ist in der Überbauungsordnung bezeichnet.

Entlang der Wylerringstrasse dürfen in definierten Bereichen oberirdische Kurzzeitparkplätze erstellt werden. Sperren für den MIV stellen sicher, dass die Plätze und Arealinnenhöfe weitestgehend vom MIV freigehalten werden. Die genaue Lage der Sperren hängt von der Setzung der Gebäude ab und ist daher mit einer Toleranz von +/- 5 m angegeben.

Um das durch eine Neuüberbauung erzeugte MIV-Aufkommen auf die Zielvorgaben gemäss STEK 2016 (max. 10 % MIV-Anteil bei den Wohnnutzungen und max. 20 % über das gesamte Areal) zu reduzieren, dürfen maximal 190 Abstellplätze für Motorfahrzeuge erstellt werden. Für den ganzen Wirkungsbereich sind maximal 570 Fahrten (durchschnittlicher Tagesverkehr DTV ohne Anlieferung) zulässig. Mindestens 5 der 190 Abstellplätze sind in der 1. Bauetappe für Carsharing zu reservieren. Zusätzlich sind Infrastrukturen für Elektrofahrzeuge gemäss SIA Merkblatt 2060 «Infrastruktur für Elektrofahrzeuge in Gebäuden» (jeweils aktuellste Fassung) vorzusehen.

Pro Zimmer zu Wohnzwecken ist mindestens ein Fahrradabstellplatz innerhalb der Gebäude oder in der Nähe der Hauseingänge zu erstellen.

Als Grundlage für die Überbauungsordnung wurde ein Mobilitätskonzept gemäss Artikel 54a BauV erstellt und vom Gemeinderat genehmigt (vgl. Anhang). Dieses zeigt einerseits die Machbarkeit der gegenüber den Mindestvorgaben der Bauverordnung reduzierten Anzahl an Abstellplätzen auf, zeigt andererseits auf, wie mit dem vorliegenden Projekt die städtischen Modal-Split-Ziele erreicht werden. Durch die Regelung in der Überbauungsordnung, gemäss welcher maximal 190 Parkfelder zulässig sind, kann

das Ziel voraussichtlich erreicht werden. Um sicherzustellen, dass die Anzahl der effektiven PW-Fahrten nicht über der berechneten Anzahl liegt, wurde zusätzlich die maximal zulässige Anzahl Fahrten pro Tag (570 MIV-Fahrten, durchschnittlicher Tagesverkehr DTV ohne Anlieferung) festgelegt. Weiterhin regelt das Mobilitätskonzept beispielsweise das Verbot zur Fremdvermietung von Parkplätzen an Dritte ausserhalb einer Gehdistanz von 650 m, das Controlling von Fahrten, Sanktionen bei Nichteinhaltung von Vorgaben und Regeln für Änderungen am Mobilitätskonzept. Für die Fahrten ist ein Controlling vorgeschrieben (Art. 12 Abs. 1 Satz 3 UeV).

Energie (Art 14 UeV)

Neubauten sind an ein Fernwärmenetz anzuschliessen, sofern zum Zeitpunkt der Baueingabe eine Anschlussmöglichkeit vorhanden ist und kein unverhältnismässiger Aufwand nachgewiesen wird. Für den ganzen Wirkungsbereich der Überbauungsordnung muss die gemeinsame gewichtete Gesamtenergieeffizienz den kantonally vorgegebenen Grenzwert um mindestens 20 Prozent unterschreiten. Wird nicht gemeinsam gerechnet, muss jedes einzelne Gebäude den kantonally Grenzwert um diesen Prozentwert unterschreiten. Mit diesen Vorgaben werden Möglichkeiten für verschärfte Vorgaben gemäss der kantonalen Energiegesetzgebung optimal ausgeschöpft.

Lärmempfindlichkeit (Art. 15 UeV)

Entlang der Bahngleise und in den Bereichen der Wylerterrasse sowie der Leinenweberei wird die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III festgelegt. Die Wohnbauten entlang der Wylerringsstrasse sowie in der zweiten Baureihe werden der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II zugeordnet.

Sind bei Wohn- und Schlafräumen die Immissionsgrenzwerte an der Fassade überschritten, werden die Anforderungen an die Schalldämmung der Aussenbauteile angemessen erhöht.

Für die in den UeV festgelegten Nutzungsbeschränkungen vgl. Kap. 2.3.5.

Zum Schutz vor übermässigem Lärm sind zudem 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 gestattet.

Erschütterungen, abgestrahlter Körperschall (Art. 16 UeV)

Die Gebäude sollen so gebaut oder umgebaut werden, dass trotz der durch die sehr nah vorbeifahrenden Eisenbahnzüge ausgelösten Erschütterungen und dem abgestrahlten Körperschall eine gute Arbeits-, Wohn- und Schlafqualität möglich ist.

Dazu sind die Anhaltswerte der DIN Norm 4150-2 «Erschütterungen im Bauwesen – Teil 2: Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden» sowie die Immissionsrichtwerte der «Weisung für die Beurteilung von Erschütterungen und Körperschall bei Schienenverkehrsanlagen (BEKS)» für Mischzonen einzuhalten. Für den Neubau im Bereich Leinenweberei wird eine elastische Lagerung in den UeV festgesetzt. Für die in den UeV festgelegten Nutzungsbeschränkungen vgl. Kap. 2.3.5.

Baudenkmäler (Art. 17 UeV)

Das historische Ensemble der Leinenweberei wird weitestgehend erhalten und durch einen höheren Neubau am Wifaghof ergänzt. Der Teilrückbau der späteren Bauetappen und der Neubau sowie der Umgebungsschutz des Inventarobjekts erfordern zwingend die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens nach SIA 142, um eine überdurchschnittliche städtebauliche und architektonische Qualität im Kontext der erhaltenswerten Leinenweberei sicherzustellen.

Preisgünstiger Wohnraum (Art. 18 UeV)

Ein Drittel der oberirdischen Geschossfläche Wohnen ist als preisgünstiger Wohnraum zu erstellen und zu erhalten sowie dauerhaft in Kostenmiete gemäss Artikel 16b der Bauordnung der Stadt Bern 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.

Es wurde eine Vereinbarung zum preisgünstigen Wohnraum vom 16. August 2022 mit Anhang (Formular Berechnung Anfangsmietzinssumme Wifag-Areal vom 7. Juni 2022) abgeschlossen.

3.2 Kenndaten

	Wohnen (mindestens 80 %)	Arbeiten (maximal 20 %)	Total
Grundstücksfläche			26'764 m ²
Oberirdische Geschossfläche GFo	mind. 41'500m ²	max. 10'000 m ²	ca. 51'500 m ²
Geschossflächenziffer GFZo			ca. 2.0
Wohneinheiten WE	ca. 360		
davon Familienwohnungen ≥ 3 Zimmer	269		
Einwohnende bei durchschnittlicher Belegung (2.3/ WE)	ca. 800		
Arbeitsplätze (40 m ² GFo)		ca. 190	
Schulkinder (0.5/ WE)	180		
Anzahl zusätzlicher Klassen bis 2032 angemeldet	2		
Anzahl Autoabstellplätze unterirdisch			max. 210
Oberirdische Besucher- und Kundenstellplätze (Kurzzeit-parking)			ca. 5
Anzahl Fahrradabstellplätze (1 Abstellplatz/ Zimmer)			mind. 1'400
Hauskehrricht (1 Behälter pro 150 E)	6		
Farbsack Papier/ Karton (1 Behälter pro 200 E)	4		
Grüncontainer (10 l pro E); 700 l-Container	10		
Geschätzter Steuerertrag pro Jahr (Fr. 6300/ WE/ Jahr)	2'270'000		

Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV

zur Überbauungsordnung «Wylerringsstrasse 34,36, 46 und 48»

Inhaltsverzeichnis

A.	Raumordnung.....	46
B.	Umwelt.....	52
C.	Wirtschaft.....	57
D.	Gesamtabwägung	59

Abkürzungen

RPL	Richtplan des Kantons Bern 2030
KoBeK	Konsultationsbereichskarte Geoportal Kanton Bern
KbS	Kataster der belasteten Standorte, Geoportal Kanton Bern, Stand: 04/2021
MP LR	Massnahmenplan zur Luftreinhaltung 2015/2030
ESP WD	Entwicklungsschwerpunkt Wankdorf
STEK 2016	Stadtentwicklungskonzept der Stadt Bern
QP V	Quartierplan des Stadtteils V vom Mai 2010
NGK	Naturgefahrenkarte Stadt Bern
MP	Masterplan Wifag-Areal vom 17.11.2020
LG	Lärmgutachten Gartenmann Engineering AG vom 23.03.2021/ ergänzt 22.03.2021
EG	Erschütterungsgutachten Basler & Hofmann vom 7.12.2020
UeO/ UeV	Überbauungsordnung/ Überbauungsvorschriften
EB	Erläuterungsbericht zur UeO
MB	Mobilitätskonzept vom 09.05.2023
GFo	Geschossfläche oberirdisch
GFZo	Geschossflächenziffer oberirdisch

Bewertung

++	Das Arbeitsthema ist in der Planung optimal berücksichtigt.
+	Das Arbeitsthema ist in der Planung ausreichend berücksichtigt.
0	Das Arbeitsthema ist wenig eingeflossen, steht der Planung aber auch nicht entgegen.
-	Das Arbeitsthema konnte in der Planung nur beschränkt berücksichtigt werden.
--	Das Arbeitsthema konnte in der Planung nicht ausreichend berücksichtigt werden.

Überbauungsordnung, Wylerringstrasse 34, 36, 46 und 48, Wifag-Areal - zur Überbauungsordnung «Wylerringsstrasse 34,36, 46 und 48»
Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV

Nr.	Arbeitsthemen	Schwellenkriterien	Relevanz	Interessenabwägung	Referenz	Bewertung
A. Raumordnung						
A.1 Abstimmen der raumwirksamen Tätigkeiten						
A.1.1	Abstimmen mit den übergeordneten eidgenössischen, kantonalen, regionalen und kommunalen Planungen, Inventaren und Konzepten	Aussagen in den übergeordneten Planungen und Konzepten vorhanden.	<i>hoch</i>	Mit der Planung des «Wifag-Areals» werden die Zielsetzungen des STEK 16 wie beispielsweise die Mobilisierung und bessere Nutzung bestehender Flächenressourcen und die Siedlungsentwicklung nach innen durch bauliche Verdichtung umgesetzt. Die Quartierplanung Stadtteil V besagt unter anderem, dass günstige Voraussetzungen für ein harmonisches Nebeneinander von Wohnen, Arbeiten und sich Erholen geschaffen werden sollen. Es sollen unterschiedliche Lebens-, Wohn-, Erwerbs- und wirtschaftliche Betriebsformen berücksichtigt werden. Gemäss der Wohnstrategie soll das Wohnungsangebot insbesondere im Bereich der grossen Wohnungen mit vier und mehr Zimmern, besonders auch für Familien, erhöht und starke Nachbarschaften gefördert werden. Bereits überbaute Gebiete sollen, soweit sinnvoll, verdichtet oder umgenutzt werden. Zudem soll die Qualität des Wohnumfelds erhalten und gefördert werden. Die Versorgung mit Gütern, Dienstleistungen, Ausstattung und Freizeiteinrichtungen in guter Erreichbarkeit soll gewährleistet sein. Mit der vorliegenden Planung werden diese Vorgaben umgesetzt.	<i>STEK 2016 QP V</i>	++
A.1.2	Abstimmen mit den benachbarten Quartieren und Gemeinden	Keine Beeinträchtigung der stadtplanerischen Zielsetzungen der benachbarten Quartiere.	<i>hoch</i>	Mit der Überbauungsordnung Wylerringstrasse 34, 36, 46 und 48 (Wifag-Areal) werden die gesamtstädtischen und quartierbezogenen Zielsetzungen des STEK 16 umgesetzt. Die Arealplanung ist abgestimmt mit den Zielen der Quartierplanung Stadtteil V. Sie wirkt sich positiv auf die vorhandenen Wohnquartiere Wylerhof und Wylerpark aus. Negative Auswirkungen bzw. Konflikte können gegenüber den nördlich angrenzenden Bahngleisen entstehen durch Lärmeinwirkungen und Erschütterungen. Da die Möglichkeit von Gleiserweiterungen langfristig	<i>STEK 2016</i>	++

Überbauungsordnung, Wylerringstrasse 34, 36, 46 und 48, Wifag-Areal – Erläuterungs- und Raumplanungsbericht
Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV

Nr.	Arbeitsthemen	Schwellenkriterien	Relevanz	Interessenabwägung	Referenz	Bewertung
				erhalten werden soll, müssen mögliche sich daraus ergebende Konflikte vorausschauend berücksichtigt werden. Diesen Konfliktmöglichkeiten wird mit Festsetzung einer Lärmempfindlichkeitsstufe ES III und Nutzungseinschränkungen entlang der Bahn- gleise Rechnung getragen. Weitere mögliche Be- einträchtigungen könnten durch zusätzlichen Ver- kehr bewirkt werden. Aufgrund der Mobilitätsziele der neuen Überbauung und der Fahrtenbeschrän- kung während der Nacht ist mit keinen Konflikten zu rechnen.		
A.2 Haushälterische Nutzung des Bodens						
A.2.1	Dezentrale Konzen- tration, Zersiedelung	Vorhaben, welche einen strukturel- len Einfluss auf die Siedlungsent- wicklung haben.	<i>hoch</i>	Mit der geplanten Arealentwicklung wird die «Sied- lungsentwicklung nach innen» durch bauliche Ver- dichtung gefördert. In einem gut erschlossenen Quartier werden auf einer Fläche von ca. 3.5 ha ca. 360 neue Wohneinheiten für ca. 800 Bewohnerin- nen und Bewohner entstehen sowie Flächen für ca. 190 Arbeitsplätze realisiert werden.	STEK 2016 UeO	++
A.2.2	15-jähriger Bauland- bedarf	Ermöglichen von neuen Wohn- und Arbeitsnutzungen.	<i>keine</i>	Die Umnutzung des Industrieareals in eine Misch- zone wird nicht an den 15-jährigen Baulandbedarf angerechnet, da die Umzonung zur Siedlungsent- wicklung nach innen beiträgt.	RPL	++
A.2.3	Verfügbarkeit	Ermöglichen von neuen Wohn- und Arbeitsnutzungen.	<i>hoch</i>	Die am Standort bestehenden Industrie- und Ge- werbenutzungen haben zum Teil bereits oder wer- den ihren Betrieb in absehbarer Zeit aufgeben. An- dere Teile sind vermietet bzw. zwischengenutzt. Die Erarbeitung der UeO erfolgt im Hinblick auf die geplante Umnutzung.	EB	++
A.2.4	Optimale Erschlies- sung	Erschliessungspflicht der Gemein- den.	<i>hoch</i>	Das Areal ist vollständig erschlossen. Nebst der hervorragenden ÖV-Erschliessung mit Bushaltestel- len in unmittelbarer Nähe ist das Areal auch für den Langsamverkehr optimal gelegen.	MB	++
A.2.5	Angemessene Dichte	Ermöglichen von neuen Wohn- und Arbeitsnutzungen	<i>hoch</i>	Im Rahmen der Testplanung wurde die an diesem Ort aus städtebaulicher Sicht verträgliche maximale Dichte ausgelotet. Die UeO setzt das Resultat der Testplanung um. Mit einer oberirdischen Geschoss-	MP UeO	++

Überbauungsordnung, Wylerringstrasse 34, 36, 46 und 48, Wifag-Areal - zur Überbauungsordnung «Wylerringsstrasse 34,36, 46 und 48»
Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV

Nr.	Arbeitsthemen	Schwellenkriterien	Relevanz	Interessenabwägung	Referenz	Bewertung
				flächenziffer (GFZo) von ca. 2.0 wird eine angemessene Dichte erreicht. Gleichzeitig wird grosser Wert auf qualitativ hochwertige Aussenräume für die Bewohnerinnen und Bewohner der Überbauung gelegt. Die vom Kanton geforderten Aufenthaltsbereiche, Kinderspielflächen und die grössere Spielfläche können innerhalb des Wirkungsbereichs der UeO erstellt werden.		
A.3 Geordnete Besiedlung						
A.3.1	Nutzung der natürlichen und technischen Standortqualitäten	Fallbezogene Betrachtungen	<i>hoch</i>	Mit der Umzonung überwiegend zu Wohnzwecken wird das Potenzial des Standortes bezüglich Erschliessungsqualität, Nähe von Quartierinfrastrukturen wie Schulen und Einkaufsmöglichkeiten sowie Besonnung optimal genutzt.	UeO	++
A.3.2	Erreichbarkeit in Bezug auf Nutzung / Ort	Vorhaben mit besonderen Ansprüchen an die Erschliessung	<i>hoch</i>	Das Areal ist für das Vorhaben bestens mit den verschiedenen Verkehrsmitteln erschlossen.	EB MB	++
A.3.3	Synergien der Nutzungen	Ermöglichen von neuen Nutzungen im Siedlungsgebiet	<i>hoch</i>	Die neuen Wohn-, Gewerbe- und Verkaufsnutzungen werten den Standort gegenüber heute auf und tragen zur Schaffung eines attraktiven, belebten neuen Wohnareals bei. Durch die Schaffung neuer, qualitativ hochwertiger Aussenräume wird das Quartier zusätzlich aufgewertet.	EB	++
A.3.4	Beachten des natürlichen Gefahrenpotenzials	Der Planungsgegenstand liegt ausserhalb eines Gefahrengebietes, beziehungsweise offene und eingedolte Gewässer liegen in der Nähe von Bauzonen.	<i>keine</i>	Das Areal ist nicht von Naturgefahren betroffen.	NGK	++
A.3.5	Beachten der Strahlenbelastung	Der Planungsgegenstand liegt im Immissionsbereich einer Anlage mit NIS-Emissionen.	<i>hoch</i>	Das Areal ist durch NIS belastet (Speiseleitungen SBB Wylerfeld). Simulationsmodelle aus dem Jahr 2014 zeigen zum Teil deutliche Grenzwertüberschreitungen bei den Gebäuden Wylerringstrasse 36, 46 und 48. Im Rahmen des Projekts «ZEB, Wylerfeld Entflechtung» wurde das Speisekonzept 2017 massgeblich verändert und dadurch die NIS-Belastung deutlich reduziert. Die Konsequenzen	EB	+

Überbauungsordnung, Wylerringstrasse 34, 36, 46 und 48, Wifag-Areal – Erläuterungs- und Raumplanungsbericht
Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV

Nr.	Arbeitsthemen	Schwellenkriterien	Relevanz	Interessenabwägung	Referenz	Bewertung
				für die Nutzung der betreffenden Grundstücke müssen im weiteren Verfahren geklärt werden.		
A.4 Schutz des Orts- und Landschaftsbildes						
A.4.1	Auswirkungen auf die Landschaft und auf das Ortsbild	Fallbezogene Betrachtung.	<i>hoch</i>	Die geplante Neuüberbauung bringt eine klare Verbesserung für das Ortsbild und die angrenzenden Wohnquartiere. Sie fügt sich in Volumetrie, Proportionen, Nutzung und Aussenraumgestaltung optimal in die bestehende Struktur ein. Das städtebauliche Konzept resultiert aus einem Testplanungsverfahren. Es wurde zu einem städtebaulichen Richtprojekt weiterbearbeitet, in einem Masterplan festgehalten und dient als Grundlage für die UeO.	EB	++
A.4.2	Übereinstimmung oder Abweichung zu bestehenden Schutzbestimmungen (Landschaft, Ortschaft, Kulturgüter)	Schutzbestimmungen vorhanden.	<i>hoch</i>	Das historische Ensemble der Leinenweberei ist als erhaltenswertes Baudenkmal im Bauinventar verzeichnet und wird grundeigentümerverbindlich in der ÜO festgesetzt. Es wird weitestgehend erhalten und durch einen höheren Neubau am Wifag-Hof ergänzt. Die präzise städtebauliche Disposition, die architektonische Ausformulierung und das maximal verträgliche Nutzungsmass werden im Rahmen eines Wettbewerbs nach SIA-Ordnung 142 und unter Beteiligung der Denkmalpflege ermittelt.	Bauinventar Stadt Bern	++
A.4.3	Aufzeigen des Entwicklungspotenzials der Landschaft und des Ortsbildes	Den Raum und die Entwicklung der landschaftsprägenden Planungsabsichten.	<i>hoch</i>	Die Ergänzung des Quartiers um eine zeitgemässe Wohnüberbauung mit städtischer Dichte schöpft das Potenzial des Standorts optimal aus.	UeO	++
A.5 Wohnliche Siedlungen: Benutzungsqualität, Sicherheit, ästhetische Qualität						
A.5.1	Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs und mit öffentlichen Einrichtungen	Ermöglichen von grösseren Wohn- und Arbeitsplatzstandorten.	<i>hoch</i>	Die Überbauung ist bestens erschlossen und verfügt bereits über ein grosses Versorgungsangebot im unmittelbaren Umfeld. Dieses wird durch die in der Überbauung geplanten Verkaufs- und Gewerbenutzungen noch ergänzt.	UeO	++
A.5.2	Nutzungsvielfalt, Zuordnung von Wohnen und Arbeiten	Ermöglichen von grösseren Wohn- und Arbeitsplatzstandorten.	<i>hoch</i>	Die in den Vorschriften verankerte Durchmischung von mindestens 80% Wohnnutzung und maximal 20 % Arbeitsnutzung sichert eine zweckmässige	STEK 2016 UeO	++

Überbauungsordnung, Wylerringstrasse 34, 36, 46 und 48, Wifag-Areal - zur Überbauungsordnung «Wylerringsstrasse 34,36, 46 und 48»
Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV

Nr.	Arbeitsthemen	Schwellenkriterien	Relevanz	Interessenabwägung	Referenz	Bewertung
				Nutzung mit Schwerpunkt Wohnen. Dass der Schwerpunkt auf dem Wohnen liegt, entspricht den Zielsetzungen des Stadtentwicklungskonzepts und den politischen Vorgaben des Gemeinderats.		
A.5.3	Benutzungsmöglichkeiten, vielfältige Aussen- und Innenräume, Behindertengerechtes Bauen	Wohnsiedlungen und Arbeitsstandorte, öffentliche Plätze und Strassen.	<i>hoch</i>	An den Plätzen und an der Kranbahn sind publikumsorientierte Nutzungen vorgesehen. Für die Bewohnerinnen und Bewohner werden qualitativ hochwertige aneignbare Aussen- und Innenräume geschaffen. Die Erschliessung des Areals erfolgt behindertengerecht.	UeO	++
A.5.4	Sicherheit im öffentlichen Raum	Öffentliche Räume, Aussenräume in grösseren Überbauungen, Strassen, Wege, Unter-, Überführungen.	<i>hoch</i>	Die publikumsorientierten und die Gewerbe/ Atelier-Erdgeschossnutzungen und die um das Areal verlaufenden öffentlichen Erschliessungen und öffentlichen Räume (Spielfläche, Kinderspielplätze) tragen zur Aneignung, Belebung und zur Sicherheit im öffentlichen Raum bei. Die Bebauungsdichte und die Nutzungsvielfalt tragen zu einer hohen sozialen Dichte mit entsprechender sozialer Kontrolle und Sicherheit bei.	UeO EB	++
A.5.5	Gestaltung, Eigenart, Schönheit, Gruppierung	Wohn- und Arbeitsplatzüberbauungen, Aussen-, Grün- und Strassenräume sowie Freizeit- und touristische Anlagen.	<i>hoch</i>	Die durch ihre grosszügigen publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen, die Atelier-/Gewerbenutzungen und die offene Fassadengestaltung charakterisierte, dichte Überbauung mit urbanem Wohnhof wirkt zusammen mit den historischen Elementen wie der Leinenweberei und der Kranbahn identitätsstiftend für das neue Areal.	EB	++
A.6 Organisation des Verkehrs						
A.6.1	Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr	Wohnstandorte, Arbeitsplatzstandorte, publikumsorientierte Nutzungen.	<i>hoch</i>	Die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr ist aufgrund der sich in unmittelbarer Nähe befindlichen Bushaltestellen der Linien 20, 18 und 26 optimal. Mit dem Hauptbahnhof Bern, der S-Bahn-Station Wankdorf und dem Breitenrainplatz werden ab diesen Haltestellen drei ÖV-Umsteigepunkte umsteigefrei erreicht. Die Fahrtzeit zu den Bahnhöfen Bern und Wankdorf beträgt ab Wyleregg 5 Minuten, zum Breitenrainplatz 1 Minute.	MB	++

Überbauungsordnung, Wylerringstrasse 34, 36, 46 und 48, Wifag-Areal – Erläuterungs- und Raumplanungsbericht
Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV

Nr.	Arbeitsthemen	Schwellenkriterien	Relevanz	Interessenabwägung	Referenz	Bewertung
A.6.2	Erschliessung für den Fahrrad- und Fussgängerverkehr	Wohnstandorte, Arbeitsplatzstandorte, publikumsorientierte Nutzungen	<i>hoch</i>	Die Erschliessung für den Fuss- und Fahrradverkehr ist über das bestehende Strassennetz bereits sehr gut. Durch das Quartier verläuft ein dichtes Netz an Fusswegverbindungen. In fussläufiger Distanz liegen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen, das Wylerbad sowie als Naherholungsraum die Aare. Schulen, Kindergärten, Spielgruppen werden ohne Queren des Nordrings sicher erreicht. Mehrere Velohauptverbindungen, die sicher und komfortabel ausgestattet sind, liegen im Umfeld. Eine Netzlücke besteht in Form der direkten Verbindung zwischen dem Breitenrain- und Länggassquartier. Diese liegt ausserhalb des Wifag-Perimeters.	MB	++
A.6.3	Eingliederung und Funktionstüchtigkeit des Strassen- und Wegnetzes	Planungen mit Auswirkungen auf die Linienführung und Dimensionierung von Strassen und Wegen	<i>hoch</i>	Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die Wylerringstrasse. Dort befindet sich die Ein- und Ausfahrt zu einer gemeinsamen Tiefgarage. Sperren für den MIV stellen sicher, dass der Wohnhof weitgehend vom MIV freigehalten wird.	MB UeO	++
A.6.4	Abstellplätze für Fahrzeuge	Grosse Vorhaben gemäss BauV (GF / n > 200)	<i>keine</i>	Verkehrs- bzw. publikumsintensive Einrichtungen sind aufgrund der UeV (mindestens 80 % Wohnen) und der restriktiven Erschliessungsgrundsätze faktisch ausgeschlossen.	UeO	++
A.7 Ver- und Entsorgung						
A.7.1	Geeignete Ausgestaltung der Versorgungsanlagen Wasser, Abwasser, Abfall	Neue Ver- und Entsorgungsanlagen	<i>mittel</i>	Das Areal ist bereits an das Wasser- und Abwassernetz angeschlossen. Im Bereich der Wylerringstrasse werden, in Abstimmung mit der zuständigen städtischen Fachstelle, zwei neue Unterflursammelstellen für die Entsorgung von Kehrriecht und Papier/ Karton für die Bewohnerinnen und Bewohner erstellt werden. Zusätzlich zu den Unterflursammelstellen werden für das Grüngut konventionelle Container verwendet.	EB	++

Überbauungsordnung, Wylerringstrasse 34, 36, 46 und 48, Wifag-Areal - zur Überbauungsordnung «Wylerringsstrasse 34,36, 46 und 48»
Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV

Nr.	Arbeitsthemen	Schwellenkriterien	Relevanz	Interessenabwägung	Referenz	Bewertung
A.7.2	Nutzung leitungsgebundener Energieträger, Rest- und Abwärme	Vorhandene Energieträger; Rest- und Abwärmequellen vorhanden	<i>hoch</i>	Neubauten sind an ein Fernwärmenetz anzuschliessen, sofern zum Zeitpunkt der Baueingabe eine Anschlussmöglichkeit vorhanden ist und kein unverhältnismässiger Aufwand nachgewiesen wird. Für den ganzen Wirkungsbereich der Überbauungsordnung muss die gemeinsame gewichtete Gesamtenergieeffizienz den kantonale vorgegebenen Grenzwert um mindestens 20 Prozent unterschreiten. Wird nicht gemeinsam gerechnet, muss jedes einzelne Gebäude den kantonalen Grenzwert um diesen Prozentwert unterschreiten.	UeV	++
A.7.3	Nutzung von Standortvoraussetzungen für aktive und passive Energieversorgung und -erzeugung	Neue bzw. Sanierungen von Wohn- und Arbeitsplatzüberbauungen	<i>hoch</i>	Auf den Dachflächen sind Solar- oder Photovoltaikanlagen geplant.		++
A.7.4	Nutzung von Steinen und Erden, Deponiestandorte	Fallbezogene Betrachtung, Wald betroffen	<i>keine</i>	Es bestehen keine entsprechenden Nutzungsabsichten oder -potentiale.		0
B. Umwelt						
B.1 Luft						
B.1.1	Vorbelastung	Vorbelastungen, insbesondere Stickstoffdioxid (NO ₂) Ozon (O ₃) Feinstaub (PM ₁₀), Kohlendioxid (CO ₂)	<i>gering</i>	Die Vorbelastung mit Ozon (O ₃) und Kohlendioxid (CO ₂) entspricht dem städtischen Durchschnitt.	?	
B.1.2	Massnahmegebiet	Vorbelastung, insbesondere Stickoxide (NO _x), Feinstaub (PM ₁₀), Ozon (O ₃), Kohlendioxid (CO ₂)	<i>gering</i>	Das Areal ist (wie das ganze Kantonsgebiet Bern) Gegenstand des Massnahmenplans zur Luftreinhaltung 2015/ 2030. Durch die Neuüberbauung ist durch restriktive Vorgaben zum Verkehr mit keiner relevanten Zunahme der Luftbelastung (vor allem durch Stickoxid- und Feinstaub-Emissionen) zu rechnen.	MP LR	++
B.1.3	Verkehrsintensive Anlagen	grosse Vorhaben gemäss BauV (GF / n > 200)	<i>keine</i>	Im Planungssperimeter sind keine grossen Vorhaben gemäss Art. 53 Bauverordnung möglich.	UeO	++

Überbauungsordnung, Wylerringstrasse 34, 36, 46 und 48, Wifag-Areal – Erläuterungs- und Raumplanungsbericht
Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV

Nr.	Arbeitsthemen	Schwellenkriterien	Relevanz	Interessenabwägung	Referenz	Bewertung
B.1.4	Luftbelastung durch stationäre Anlagen	Geplante belastende Anlagen (in der Regel Anlagen, die UVP-pflichtig sind); Wohnzonen, kritische Durchlüftungssituationen oder Inversions- und Nebellagen betroffen	<i>keine</i>	Im Planungsperimeter sind keine belastenden Anlagen vorgesehen.	UeO	++
B.2 Lärm / Erschütterungen						
B.2.1	Vorbelastung	Lärmquellen vorhanden, ausser bei offensichtlich geringer oder zeitlich limitierter Lärmbelastung	<i>hoch</i>	Das Bauprojekt liegt in einem lärmvorbelasteten Gebiet. Es liegt an den Gleisanlagen der SBB-Bahnlinie Bern-Zürich. Gemäss Gutachten beträgt der Emissionspegel entlang des Wifag-Grundstücks (Bahn-km 103.329-104.545) tags 79.1 dB(A), nachts 75.4 dB(A). Das Gutachten zeigt, dass auf Basis des aktuellen Projekts die Immissionsgrenzwerte der ES III für Wohnen an den kritischen bahnseitigen Fassaden in vielen Bereichen überschritten werden. Dort sind Lärmschutzmassnahmen und in einem Baubereich (Bestandesbau) - mit Ausnahme der beiden obersten Vollgeschosse im Baubereich VI.1 - auch Nutzungseinschränkungen erforderlich.	LG	++
B.2.2	Gebiete mit Grenzwertüberschreitungen	Grenzwertüberschreitungen gemäss Kataster, Klagen aus der Bevölkerung (z.B. Industrie und Gewerbe) vorhanden	<i>hoch</i>	Mit gestalterischen (Anordnung der lärmempfindlichen Räume) und baulichen Massnahmen (geschlossene Brüstungen, absorbierende Trennwände, absorbierende Verkleidungen der Balkonuntersichten) bei den Balkonen und Laubengängen können – mit Ausnahme des Bestandesbaus (Baubereich VI, potentieller Baubereich VIa) und der Leinenweberei - die Immissionsgrenzwerte bei allen lärmempfindlichen Räumen eingehalten werden. Für den Bestandesbau an der Bahn gelten – mit Ausnahme der beiden obersten Vollgeschosse im Baubereich VI.1 -Nutzungseinschränkungen.	LG UeO	++
B.2.3	Verkehrsintensive Anlagen grosse Vorhaben gemäss BauV	grosse Vorhaben gemäss BauV (GF / n > 200)	<i>keine</i>	Es sind keine solchen Anlagen vorgesehen.		0

Überbauungsordnung, Wylerringstrasse 34, 36, 46 und 48, Wifag-Areal - zur Überbauungsordnung «Wylerringsstrasse 34,36, 46 und 48»
Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV

Nr.	Arbeitsthemen	Schwellenkriterien	Relevanz	Interessenabwägung	Referenz	Bewertung
B.2.4	Lärmbelastung durch ortsfeste Anlagen	Anlagen, die gemäss Kataster zur Lärmgrenzwertüberschreitungen oder zu Klagen aus der Bevölkerung führen	<i>hoch</i>	Bzgl. SBB vgl. B.2.1 Das gesamte Wifag-Areal soll zukünftig ab der Wylerringstrasse über die Einstellhalle erschlossen werden. Der Verkehr bei der Einstellhalleneinfahrt verursacht Lärm, welcher sowohl die Neubauten als auch die bestehenden Gebäude auf der gegenüberliegenden Strassenseite betrifft. Das Gutachten zeigt, dass die massgebenden Grenzwerte der ES II an der Fassade des Baubereichs I nicht überall eingehalten werden können. Der gewollten stadträumlichen Situation mit Gewerbe, publikumsorientierten Nutzungen und Personenfrequenzen wird im Rahmen der UeO mit einer entsprechenden, stufengerechten lärmtechnischen Behandlung bzw. der Zuweisung zur ES III begegnet. Der für die bestehenden Gebäude an der Wylerringstrasse geltende Planungswert der ES II wird eingehalten.	LG UeO	++
B.2.5	Erschütterungen	Erschütterungsempfindliche und erschütterungsverursachende Anlagen und Zonen betroffen	<i>hoch</i>	Das Gutachten zeigt, dass die prognostizierten Erschütterungen durch die Bahnanlagen der SBB die Anhaltswerte der DIN Norm 4150-2 für Mischzonen bei Teilen des Bestandsgebäudes (Baubereich VI.3, potentieller Baubereich VIa.2) und im Bereich der Leinenweberei (Bestand und geplanter Neubau) nicht oder nur knapp (Baubereiche VI.1, VI.2 und potentieller Baubereich VIa.1) eingehalten werden. Betreffend den Körperschall werden die Immissionsrichtwerte gemäss BEKS (Weisung für die Beurteilung von Erschütterungen und Körperschall bei Schienenverkehrsanlagen) eingehalten. Für den Neubau im Bereich Leinenweberei wird eine elastische Lagerung in den UeV festgesetzt. Für die Baubereiche VI.2, VI.3, den potentiellen Baubereich VIa und die Leinenweberei gelten Nutzungseinschränkungen.	EG UeO	++
B.3 Boden						
B.3.1	Altlasten und Verdachtsflächen	Flächen, die im Altlasten- und Verdachtsflächenhinweiskataster aufgeführt sind	<i>hoch</i>	Der Standort des Wifag-Areals ist gemäss dem Kataster der belasteten Standorte (KbS) ein Betriebsstandort, der seit 19.11.2018 im KbS eingetragen	KBS	+

Überbauungsordnung, Wylerringstrasse 34, 36, 46 und 48, Wifag-Areal – Erläuterungs- und Raumplanungsbericht
Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV

Nr.	Arbeitsthemen	Schwellenkriterien	Relevanz	Interessenabwägung	Referenz	Bewertung
				ist. Bis auf vernachlässigbare Randbereiche ist die Parzelle Bern Gbbl._Nr. V/674 fast vollständig von der Belastung betroffen. Die westlich davon angrenzende Parzelle Bern Gbbl.-Nr. V/84 ist ca. zu einem Drittel der Fläche als belastet deklariert. Es sind Schadstoffe wie CKW, Chemikalien, Lösungsmittel, Mineralöl und Schwermetalle verwendet worden. Es sind bereits Voruntersuchungen von geotest durchgeführt worden (historische Untersuchung 2019, technische Untersuchung 2020). Der Standort ist daraufhin vom AWA weder als überwachungs- noch sanierungsbedürftig beurteilt worden. Beim konkreten Bauvorhaben werden voraussichtlich projektspezifische Untersuchungen erforderlich.		
B.3.2	Fruchtbarkeit der Böden	Planungen, die landwirtschaftlich genutzte Flächen betreffen	<i>keine</i>	Es sind keine landwirtschaftlichen Nutzflächen betroffen.		0
B.3.3	Belastungsgebiete	Beeinträchtigte Böden vorhanden (insbesondere Ackerbaugebiete)	<i>keine</i>	Es sind keine landwirtschaftlichen Nutzflächen betroffen.		0
B.3.4	Bodenstabilität, Erosion	Fallbezogene Betrachtung	<i>keine</i>	Es sind keine erosionsgefährdeten Böden betroffen.		0
B.4 Gewässer						
B.4.1	Gewässer als Lebensräume (inkl. Ufervegetation)	Gewässer (offene oder eingedolte) mit Uferbereichen sind vorhanden oder betroffen	<i>keine</i>	Es ist kein Gewässer vorhanden.		0
B.4.2	Wasserqualität	Grundwasserschutzzonareale, Zonen und Anlagen, Zuströmbereiche, Trinkwasserfassungen betroffen	<i>keine</i>	Das Areal befindet sich weder in einem Gewässernoch in einem Grundwasserschutzbereich. Es sind keine Quellen betroffen.		0
B.4.3	Versiegelung	Überbauungen, Verkehrsinfrastrukturanlagen, Parkplätzen, Sport- und Freizeitanlagen	<i>hoch</i>	Der Versiegelungsgrad wird durch die Neubebauung leicht erhöht. Das konzentrierte Versickern des Regenwassers ist aufgrund der Altlastensituation und des geringen Flurabstands des Grundwasserspiegels bzw. der überwiegend schlecht durchlässigen Schichten grundsätzlich nicht möglich. Das anfallende Regenwasser muss daher innerhalb des	UeO EB	+

Überbauungsordnung, Wylerringstrasse 34, 36, 46 und 48, Wifag-Areal - zur Überbauungsordnung «Wylerringsstrasse 34,36, 46 und 48»
Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV

Nr.	Arbeitsthemen	Schwellenkriterien	Relevanz	Interessenabwägung	Referenz	Bewertung
				Areals gespeichert, verdunstet und verzögert in die Regenwasserkanalisation abgeleitet werden. Gleichzeitig ist die Flächenversiegelung auf das funktionale Minimum zu beschränken und darf 50 % des Grundstückareals nicht überschreiten.		
B.5 Wald						
B.5.1	Wald und Waldrand	Wald und Waldrand vorhanden oder betroffen	<i>keine</i>	Es ist kein Wald im Perimeter.		0
B.5.2	Naturschutz im Wald	Spezialstandorte im Wald betroffen	<i>keine</i>	Es ist kein Wald im Perimeter.		0
B.6 Naturschutz und Ökologischer Ausgleich						
B.6.1	Geschützte und schutzwürdige Lebensräume (Biotopschutz, Artenschutz)	Naturschutzgebiete, Naturschutzobjekte, Lebensräume mit Tieren und Pflanzen der Roten Liste betroffen	<i>hoch</i>	Gemäss Lebensraumkartierung 2018 befinden sich auf dem Wifag-Areal verschiedene Naturschutzobjekte (z.B. Hecken, trockene Trittluren, Talfettwiesen, Kleinstrukturen, einheimische Einzelbäume etc.) sowie drei geschützte Tierarten (Zwergfledermaus, Mauersegler, Mauereidechse).	MP	++
B.6.2	Naturnahe Landschaftselemente, geologische Objekte	Naturnahe Einzelobjekte betroffen	<i>keine</i>	Im Perimeter befinden sich keine naturnahen Landschaftselemente und/oder geologischen Objekte.		0
B.6.3	Schaffen neuer Lebensräume und ökologischer Ausgleich	Fallbezogene Betrachtung	<i>hoch</i>	An den Fassaden der Gebäude sind gemäss UeV insgesamt mindestens 40 Nisthilfen für Mauersegler, 10 für Alpensegler und 30 für Zwergfledermäuse anzubringen. Die im Areal vorhandenen schützenswerten Lebensräume sind bei Beeinträchtigung zu schützen, wiederherzustellen oder angemessen zu ersetzen. Im Minimum sind 20 % des Perimeters als naturnahe Lebensräume auszugestalten und fachgerecht zu pflegen. Zusätzlich müssen mindestens 50% des Aussenraums unversiegelt belassen und damit grundsätzlich vegetationsfähig ausgestaltet werden. Die Qualität der Massnahmen zugunsten der Biodiversität soll mit dem Zielartenkonzept gesichert werden. Basis ist die	UeV MP	++

Überbauungsordnung, Wylerringstrasse 34, 36, 46 und 48, Wifag-Areal – Erläuterungs- und Raumplanungsbericht
Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV

Nr.	Arbeitsthemen	Schwellenkriterien	Relevanz	Interessenabwägung	Referenz	Bewertung
				Auswahl von mehreren Tierarten, die in der Umgebung oder auf dem Areal bereits vorkommen und deren spezifische Förderung eine ganze Reihe positiver Auswirkungen nach sich ziehen kann.		
B.6.4	Einflüsse auf Wildwechsel und vermeiden von weiteren Störungen der Fauna	Entsprechende Standorte vorhanden	<i>keine</i>	Es werden keine Wildwechsel beeinträchtigt.		0
B.7 Risikovorsorge: Technische Risiken						
B.7.1	Stationäre Risiken	Risikobetriebe; Industriezonen im Bereich von erhöhten Risikopotenzialen bezüglich Bevölkerung und Umwelt	<i>keine</i>	Das Planungsareal überlagert keine Konsultationsbereiche von Betrieben, Eisenbahnanalgen, Autobahne, Strassen, Erdgashochdruckleitungen, die der Störfallverordnung unterliegen.	KoBeK	0
B.7.2	Mobile Risiken	Eisenbahnen, Kantons- und Nationalstrassen, Erdgastransportanlagen, Bereiche mit erhöhten Risikopotenzialen für Bevölkerung und Umwelt	<i>keine</i>	Das Planungsareal überlagert keine Konsultationsbereiche von Betrieben, Eisenbahnanalgen, Autobahne, Strassen, Erdgashochdruckleitungen, die der Störfallverordnung unterliegen.	KoBeK	0
C. Wirtschaft						
C.1 Übergeordnete Konzepte zur Wirtschaftsentwicklung						
C.1.1	Berücksichtigung und Übereinstimmung	Übergeordnetes Konzept mit direktem Bezug zum vorliegenden Planungsgegenstand.	<i>hoch</i>	Die Raumordnungspolitik von Bund, Kanton und Stadt fordert zum Schutz des Bodens die Siedlungsentwicklung nach innen. Dies wird durch die Planung umgesetzt.	RPL STEK 2016	++
C.2 Investitionen durch die Gemeinden						
C.2.1	Höhe der Investitionen	Spürbare Belastung der Finanzhaushalte	<i>hoch</i>	Die Folgekosten für die Gemeinde sind tief, da das Areal voll erschlossen ist.		+

Überbauungsordnung, Wylerringstrasse 34, 36, 46 und 48, Wifag-Areal - zur Überbauungsordnung «Wylerringsstrasse 34,36, 46 und 48»
Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV

Nr.	Arbeitsthemen	Schwellenkriterien	Relevanz	Interessenabwägung	Referenz	Bewertung
C.2.2	Finanzierung durch die öffentliche Hand: Tragbarkeit, Koordination mit dem Finanzplan		<i>hoch</i>	Den Folgekosten sollten längerfristig Steuermeerträge aus dem Wohnungsbau gegenüberstehen.		+
C.3 Investitionen durch Private						
C.3.1	Höhe der privaten Investitionen	Fallbezogene Betrachtung	<i>mittel</i>	Die Neuüberbauung mit ca. 51'000 m2 GfO Wohnen und Arbeiten löst Investitionen im üblichen Rahmen solcher Überbauungen aus.		+
C.3.2	Wirtschaftliche Tragbarkeit für private Investoren	Gemeinsame Projekte der öffentlichen Hand und von privaten Investoren mit einem beträchtlichen Finanzierungsanteil von privater Seite	<i>mittel</i>	Die Neuüberbauung des Areals erfolgt durch Private. Der Immobilienmarkt wird zeigen, ob die Wirtschaftlichkeit gegeben ist. Ein Drittel der GfO sind gemäss städtischen Vorgaben dem preisgünstigen Wohnungsbau vorbehalten.		+
C.3.3	Vorinvestitionen	Fallbezogene Betrachtung	<i>mittel</i>	Die Eigentümer des Areals müssen hohe Vorinvestitionen zur Beseitigung der ehemals industriell genutzten Gebäude tätigen.		0
C.4 Standortfaktoren						
C.4.1	Arbeitskräfte	Planungsgegenstände, welche konkrete Aussagen zur ausgelösten Nachfrage nach Arbeitskräften erlauben	<i>gering</i>	Die Planung fördert mit einem Anteil von bis zu 20 % Gewerbe den Zuzug qualifizierter Arbeitskräfte.	UeO	+
C.4.2	Verkehrerschliessung	Beträchtliche Bedeutung der Verkehrerschliessung für den Planungsgegenstand	<i>hoch</i>	Die Verkehrerschliessung entspricht den Anforderungen an die vorgesehene Nutzung.	MB	++
C.4.3	Lokale / regionale Wirtschaftsstruktur	Planungsgegenstände, welche von einer Nachfrage vor Ort ausgehen und bei denen die bereits vorhandenen Angebotsstrukturen als mitentscheidend betrachtet werden müssen	<i>hoch</i>	Die Planung fügt sich optimal in die lokale Wirtschaftsstruktur ein (Nähe des kantonalen ESP Wankdorf).	ESP WD	0
C.5 Flächen und Gebäude						

Nr.	Arbeitsthemen	Schwellenkriterien	Relevanz	Interessenabwägung	Referenz	Bewertung
C.5.1	Grösse	Fallbezogene Betrachtung	<i>hoch</i>	Die beanspruchten Flächen sind bedarfsgerecht und nicht überdimensioniert.	UeO	++
C.5.2	Verfügbarkeit	Fallbezogene Betrachtung	<i>hoch</i>	Die beanspruchten Flächen sind verfügbar.		++

D. Gesamtabwägung

Den Zielen einer haushälterischen Nutzung des Bodens gemäss den übergeordneten Gesetzen und Planungen wird durch eine mögliche GFZo von ca. 2.0 in hohem Masse entsprochen. Mit der Innenentwicklung werden Wohnraum und gute Voraussetzungen für eine nachhaltige Mobilität geschaffen, die Auslastung der bestehenden Infrastrukturen verbessert und die Belebung des urbanen Gebiets gefördert. Das Planungsgebiet eignet sich für die bauliche Verdichtung, da es sehr gut mit dem ÖV erschlossen ist und das nicht mehr benötigte Industrieareal heute unternutzt ist bzw. teilweise sogar leer steht. Die Leinenweberei und die Kranbahn werden dabei als identitätsstiftende Elemente erhalten. Eine hohe Wohn- und Lebensqualität im Planungsgebiet wird insbesondere durch eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität (bereits erfolgte Testplanung, Masterplanung, durchzuführende qualitätssichernde Verfahren für Neubauten), die kurzen Wege durch die Nutzungsmischung sowie die sorgfältige Aussenraumplanung (Berücksichtigung Naturschutz, Förderung Biodiversität und Verbesserung Stadtklima) gewährleistet. Die Rahmenbedingungen dafür sind im Planungssperimeter der Überbauungsordnung ausgesprochen günstig, weil das Umfeld im südlichen und westlichen Bereich sehr für das Wohnen geeignet und eine Erschliessung auf städtischem Niveau bereits vorhanden ist. Auf dem Wifag-Areal sollen insbesondere grosse Wohnungen für Familien und Kinder erstellt werden. Zudem sollen die Begegnung und das Zusammenleben der künftigen Bewohnerinnen und Bewohner gefördert werden, womit Anliegen aus der Wohnstrategie der Stadt Bern umgesetzt werden. Weniger optimal ist die Lage an den Gleisanlagen der SBB im Norden. Dort müssen Auflagen betreffend Lärmschutz und Erschütterungen erfüllt und gewisse Nutzungseinschränkungen in Kauf genommen werden. Es wird überwiegend eine Empfindlichkeitsstufe ES III festgesetzt, was aber nicht negativ ins Gewicht fällt, weil die Neuüberbauung grosse Spielräume für eine sinnvolle Anordnung der lärmempfindlichen Räume und damit attraktives Wohnen eröffnet. Mit der Planungsvorlage wird eine bedarfs- und standortgerechte Entwicklung ermöglicht und ein Mehrwert für das Quartier bzw. die Gesamtstadt geschaffen - die Planung wertet das Quartier Wyler mit seinen zahlreichen Wohnsiedlungen auf. Unter Abwägung aller wesentlichen Interessen erweist sich daher die vorliegende Planung als recht- und zweckmässig.

Anhang

Anhang 1: Mobilitätskonzept vom 09.05.2023, (aufgrund des Stadtratsbeschlusses vom 14. März 2024 geringfügig angepasst)

Anhang 2: Lärmgutachten der Gartenmann Engineering vom 23.03.2021

Anhang 3: Ergänzung zum Lärmgutachten vom 22.03.2021

Anhang 4: Erschütterungsgutachten von Basler & Hofmann vom 07.12.2020

Anhang 5: Lebensraumkartierung Wifag-Areal, ökologischer Ersatzbedarf vom 16.11.2018

Anhang 6: Schlüssel zur Anrechenbarkeit naturnaher Lebensräume

Kontakt / Impressum

Stadt Bern

Stadtplanungsamt
Zieglerstrasse 62
Postfach
3000 Bern

Telefon 031 321 70 10
stadtplanungsamt@bern.ch
www.bern.ch/stadtplanung