

In Kraft getreten am:

20. Feb. 2019

Präsidialdirektion Stadt Bern



Stadt Bern
Präsidialdirektion
Stadtplanungsamt

Zonenplan Warmbächliweg - Güterstrasse

Geringfügige Änderung

Die geringfügige Änderung beinhaltet:

- Änderung des Zonenplans
Warmbächliweg - Güterstrasse
Plan Nr. 1393/1 vom 22.12.2011, genehm. 11.02.2012



Plan Nr. 1393/2

Datum 13.03.2018

Massstab 1 : 2000

Stadtplaner Mark Werren

Mark Werren

Format: A4 / 600
Software: PC / VectorWorks
Plangrundlagen: AV © Vermessungsamt der Stadt Bern / Stand 00.00.0000
KOL-Nr.: 1391
Bearbeitung SPA: GML / NKI /
Datei- Pfad: O:\02_Linienprojekt\1391\Atelier\Bearbeitung_Planen\1391_ZP_Warmbächliweg_gAend_NKI_20180905.vwx



Genehmigungsvermerke

Änderung gemäss Art. 122 BauV

Vorprüfungsbericht: 1. März 2018
Öffentliche Auflage vom: 12. April bis 11. Mai 2018
Publikation im Anzeiger Region Bern am: 11. April 2018
Publikation im Amtsblatt: 11. April 2018

Anzahl Einsprachen: 0
Einspracheverhandlung: 0
Erledigte Einsprachen: 0
Unerledigte Einsprachen: 0
Rechtsverwarungen: 0

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM: 29. AUG. 2018

Namens der Stadt Bern:

Der Stadtpräsident
Alec von Graffenried

Der Stadtschreiber
Dr. Jürg Wichtermann

Alec von Graffenried

Jürg Wichtermann

Behandlung
Art. 122 Abs 8 BauV: 12.09.2018

siehe Genehmigung AGR

GENEHMIGT DURCH DAS KANTONALE AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG.

20. Dez. 2018

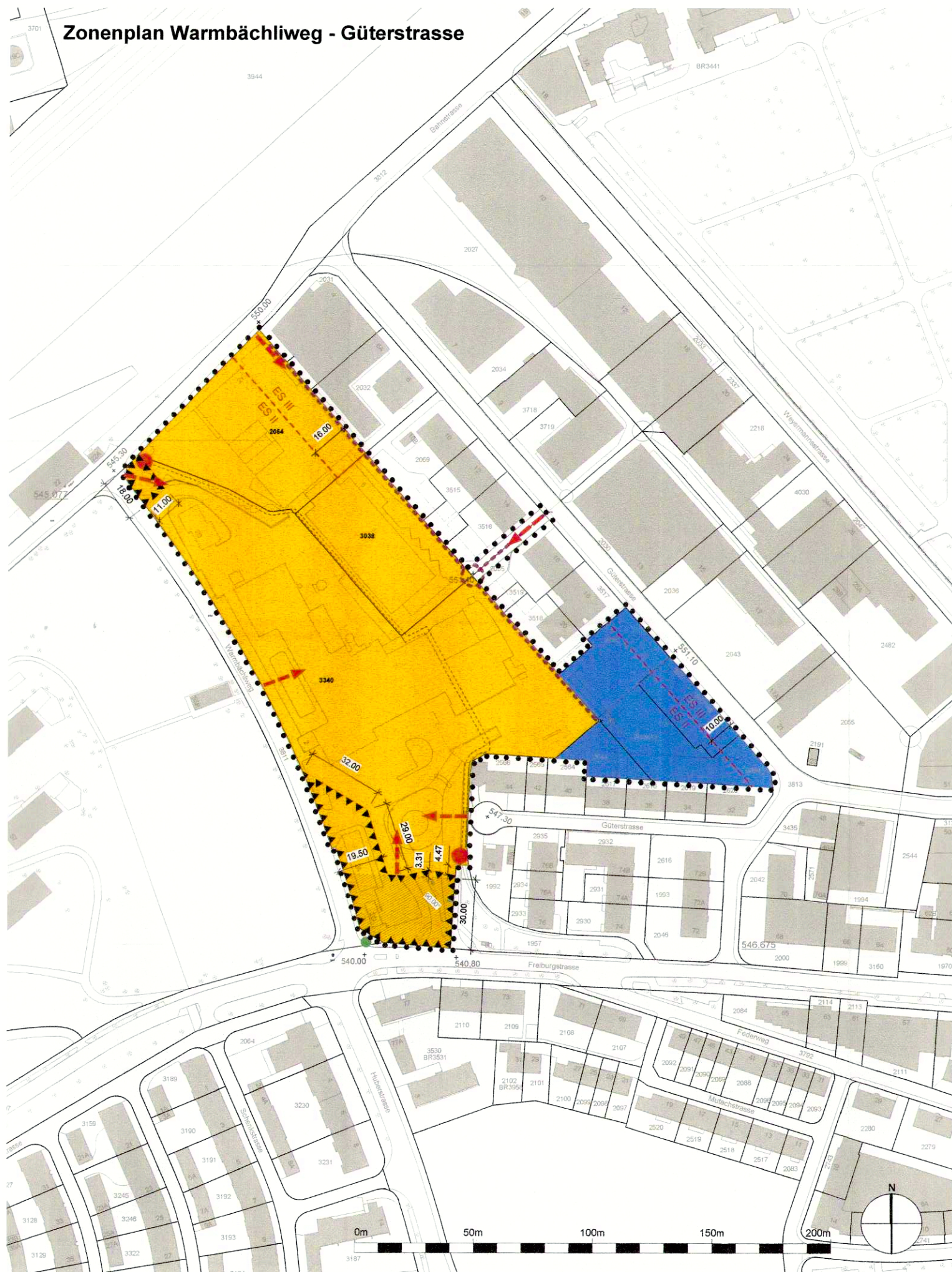
Stadt Bern

Stadtplanungsamt
Zieglerstrasse 62
Postfach 3001 Bern

T 031 321 70 10
F 031 321 70 30
E stadtplanungsamt@bern.ch
www.bern.ch/stadtplanung

DER PLAN TRITT AM TAG DER PUBLIKATION SEINER RECHTS-
KRÄFTIGEN GENEHMIGUNG IN KRAFT

Zonenplan Warmbächliweg - Güterstrasse



Festlegungen (Änderung ist rot markiert)

- • • Wirkungsbereich
- Zone mit Planungspflicht (ZPP)
- Dienstleistungszone D
Bauklasse 4 (BK 4)
- Grenze Empfindlichkeitsstufen ES
- ▲ ▲ ▲ -Bauverbotsfläche- Flächen für öffentliche Einrichtungen
- ➡ Anschlusspunkte für Fuss- und Velowegnetz
- Anschlusspunkte Stadtbach
- Quartierplatz

Hinweise

- 545.077 Höhenfixpunkt HFP3
- 545.00 Bodenkote in m. ü. M. (Genauigkeit +/- 0.2m)
- Industriegleise mit Drehscheibe
- Schützenswerter Baum

Vorschriften Zonenplan Warmbächliweg – Güterstrasse

Alle Änderungen gegenüber dem Zonenplan Warmbächliweg – Güterstrasse vom 22.12.2011 sind rot (geringfügige Änderung).

1. Abschnitt: Allgemeines

Art. 1 Wirkungsbereich

Die Vorschriften gelten für das im Zonenplan Warmbächliweg – Güterstrasse umrandete Gebiet.

Art. 2 Zweck

¹ Der Zonenplan bezweckt innerhalb der Zone mit Planungspflicht (ZPP) die Realisierung einer qualitativ hochwertigen, vorwiegend dem Wohnen vorbehaltenen Überbauung. Ziel ist die Schaffung eines vielfältigen Wohnungsangebots in verschiedenen Bauformen, wo auch Hochhäuser möglich sind.
² Die Dienstleistungszone bezweckt die Sicherung der heutigen Nutzungen und ermöglicht eine abgestimmte künftige Entwicklung für Arbeiten und Wohnen.

2. Abschnitt: Dienstleistungszone D

Art. 3 Art und Mass der Nutzung

¹ Es gelten die Bestimmungen der Dienstleistungszone D. Mindestens 25% der zulässigen Nutzung sind dem Wohnen vorbehalten.
² Es gilt die Bauklasse 4 gemäss geltendem Bauklassenplan Stadt Bern.

Art. 4 Lärmschutz

Es gelten die im Plan bezeichneten Empfindlichkeitsstufen ES II und ES III.

3. Abschnitt: Zone mit Planungspflicht (ZPP)

Art. 5 Art und Mass der Nutzung

¹ Mindestens 80 % der zulässigen Nutzung von maximal 40'000 m² oberirdischer Geschossfläche^{*} für den gesamten Wirkungsbereich der ZPP haben dem Wohnen zu dienen. Mindestens 16'000 m² oberirdische Geschossfläche sind dem gemeinnützigen Wohnungsbau vorbehalten.
² Es sind nur nicht störende Arbeitsnutzungen erlaubt. Insbesondere sind keine gewerblichen Lagerflächen, mit Ausnahme in den Untergeschossen und im Anlieferungsbereich des Gebäudes, Güterstrasse 8, zugelassen. Im ganzen Wirkungsbereich sind Abstellplätze für LKW untersagt. Einrichtungen des Detailhandels sind nur zulässig, sofern sie der Quartiersversorgung dienen und die Verkaufsfläche pro Laden 1'000 m² nicht überschreitet.
³ Angrenzend an den öffentlichen Quartierplatz sind im Erdgeschoss nur Nutzungen gemäss Absatz 2 gestattet.
⁴ Die oberirdische Geschossfläche der Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern wird zu 75 % an die zulässige Nutzung angerechnet.

Art. 6 Lärm- und Geruchsschutz

¹ Es gelten die im Plan bezeichneten Empfindlichkeitsstufen ES II und ES III.
² Zum Schutz vor übermässiger Lärmbelastung sind, gestützt auf Artikel 31 LSV, für lärmempfindliche Nutzungen Massnahmen zu treffen, mit denen die Immissionsgrenzwerte (IGW) nach LSV eingehalten werden können.
³ Der mit der Neuerschliessung einhergehende Zusatzverkehr darf nicht dazu führen, dass Artikel 9 LSV verletzt wird.
⁴ Freizeitnutzungen, die überdurchschnittlich viel motorisierten Publikumsverkehr erzeugen, sind nur dann zulässig, wenn die Umweltrechtvorschriften eingehalten sind, eine gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr gewährleistet ist und das Strassennetz nicht übermässig belastet wird.
⁵ Solange von der Kaffeerösterei auf der Parzelle GB Nr. 3/2031 Geruchsemissionen ausgehen, sind Wohn-, Schlaf- und zu den Wohnungen gehörende Aussenräume bis zu einer Distanz von 100 m vom Abluftkamin der Kaffeerösterei und über der Kote von 575 m ü. M. nur zulässig, wenn mit gestalterischen und baulichen Massnahmen erreicht werden kann, dass die Geruchsimmissionen nicht übermässig sind. Dies muss mit einer Geruchsausbreitungsrechnung nachgewiesen werden.

Art. 7 Flächen für öffentliche Einrichtungen (Bauverbotsfläche)

¹ Die im Plan speziell gekennzeichneten Flächen dienen öffentlichen Einrichtungen der Stadt Bern (insbesondere Werkleitungen, Flächen für die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr, Nebenanlagen für den öffentlichen Verkehr) und sind grundsätzlich mit einem Bauverbot belegt.
² Diese Anlagen sind in ihrem Bestand geschützt. Ihre Verlegung ist zulässig, sofern dies ohne Nachteil für die öffentliche Einrichtung möglich ist und derjenige, der die Verlegung verlangt, die Kosten dafür trägt.
³ Die bauliche Nutzung der speziell ausgewiesenen Flächen ist insoweit möglich, als der Betrieb der öffentlichen Einrichtung nicht beeinträchtigt wird.
⁴ Die Umsetzung dieser Überbauungsvorschriften mittels Überbauungsordnung, Wettbewerb nach SIA-Ordnung 142 (Art. 93 BauO) oder Gesamtvorhaben hat aufzuzeigen, wie diese öffentlichen Einrichtungen in die Überbauung des Areals integriert werden können.

Art. 8 Gestaltungsgrundsätze

¹ Die zulässige Gesamthöhe in der Zone mit Planungspflicht beträgt maximal 60 m ohne Beschränkung der Geschosszahl.
² Für Hochhäuser gilt Artikel 22 BauV.
³ Durch gezielte architektonische Interventionen soll eine städtebauliche Identität des Quartiers Warmbächliweg geschaffen werden.
⁴ Die Dachgestaltung ist frei.
⁵ In der Zone mit Planungspflicht richten sich die Grenz- und Gebäudeabstände, die Anordnung sowie die Gebäudelängen und -tiefen nach den Bedürfnissen einer zweckmässigen Überbauung. Gegenüber Grundstücken in der Industriezone, Dienstleistungszone und Wohnzone ist ein Grenzabstand von 14 m und gegenüber den öffentlichen Strassen von 5 m einzuhalten.
⁶ Für die Gestaltung des öffentlichen Raums ist Artikel 71 BO 06 anzuwenden.
⁷ Der Quartierplatz bildet einen Hauptzugang zur neuen Siedlung, ist urban zu gestalten und mit der oV Erschliessung abzustimmen.
⁸ Der Stadtbachkanal ist zwischen den gekennzeichneten Anschlusspunkten offen zu legen und in einen attraktiven Aussenraum zu integrieren. Zu beachten ist, dass der Stadtbachkanal ein Saubewasserkanal und somit ein Bestandteil des Abwasserkanalsystems der Stadt Bern ist. Der Stadtbachkanal ist vom Wirkungsbereich Wasserbaugesetz (WBG) ausdrücklich ausgenommen. Der Gewässerabstand ist frei wählbar.
⁹ Der Aussenraum ist mindestens zu 50% unversiegelt zu gestalten.

Art. 9 Denkmalpflege

Innerhalb der Zone mit Planungspflicht wird auf einen Schutz bestehender Bauten im Sinne von Art. 10b des Baugesetzes verzichtet.

Art. 10 Erschliessungsgrundsätze

¹ Die Erschliessung der Zone ZPP Warmbächliweg hat für Motorfahrzeuge über die Bahnstrasse sowie angrenzend an die Kreuzung Warmbächliweg/Bahnstrasse zu erfolgen. Die Erschliessung weniger Abstellplätze für Anlieferungen und Besuchende kann über die Freiburgstrasse und den Warmbächliweg erfolgen.
² Es ist ein attraktives öffentliches Fuss- und Velonetz von mindestens 3.00 m Breite zwischen den gekennzeichneten Anschlusspunkten vorzusehen. Entlang dem Stadtbachkanal ist ein Fussweg vorzusehen.
³ Es ist ein öffentlicher Quartierplatz zu erstellen.
⁴ Mindestens 90% der Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind unterirdisch anzuordnen.
⁵ Die Anzahl der Abstellplätze darf maximal 0.5 Abstellplätze pro Wohnung betragen.
⁶ Aufgehoben.

Art. 11 Ver- und Entsorgung

¹ Die Wärmeversorgung für Raumheizung und Warmwasser muss an das Fernwärmenetz der Kehrlichtverwertungsanlage Bern angeschlossen werden.
² Wo Dachflächen für Solaranlagen verwendet werden, kann auf die Dachbegrünung gemäss Art. 7 der Bauordnung verzichtet werden.
³ Die Entsorgung von Hausmüll und Grünabfällen hat aufgrund eines Abfallkonzepts zu erfolgen.

Art. 12 Etappierung

¹ Bei einer etappenweisen Realisierung muss nachgewiesen werden, dass sich die vorgesehenen Etappen zweckmässig in die Gesamtplanung des Areals einfügen.
² In den einzelnen Etappen sind die wesentlichen Gestaltungsmerkmale, insbesondere Farbe und Material, aufeinander abzustimmen.

^{*} Oberirdisch ist die Geschossfläche sämtlicher Geschosse, die nicht Untergeschosse darstellen. Bei Untergeschossen überragt die Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses die Fassadenlinie im Mittel aller Fassaden höchstens um 1,2 m.

Hinweise

- Zwischen der Grundeigentümerschaft und der Stadt Bern ist am 28. Januar 2011 ein Infrastrukturvertrag abgeschlossen worden. Danach muss für die Zone mit Planungspflicht ein öffentlicher Wettbewerb nach SIA-Ordnung 142 durchgeführt werden. In den Vorschriften zum Wettbewerb ist das Kriterium aufzunehmen, dass die bestehende Bausubstanz an der Güterstrasse 8 (Grundsokkel) und allenfalls bei anderen Gebäuden erhalten werden kann. Im Wettbewerbsprogramm ist für den Fall eines Erhaltens des Gebäudes Güterstrasse 8 eine Zufahrt zu den Lagerflächen von der Bahnstrasse her entlang der Wohnbauten vorzusehen. Die Wettbewerbsvorschriften werden der Kommission für Planung, Verkehr und Stadtgrün (PVS) vor der Ausschreibung zur Stellungnahme gebracht.
- Für die Offenlegung des Stadtbachkanals ist in Bezug auf Sicherheit, Gestaltung und Zugänglichkeit ein Konzept zu erstellen.
- Mit Gemeinderatsbeschluss vom 18. Januar 2012 wurde der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik beauftragt, künftige Baurauchnehmer und -nehmerinnen bzw. Bauherren oder Bauherinnen zu verpflichten, die Überbauung auf dem Areal der ZPP Warmbächliweg nach den Vorgaben «SIA Effizienzpfad Energie», Merkblatt 2040» zur Erreichung des baulichen Ziels der 2000-Watt-Gesellschaft zu realisieren.

Erläuterungen zu den Änderungen:

Art. 5 Abs. 1 und 4 sowie Art. 8 Abs. 1: Anpassungen an die BMBV.
Art. 8 Abs. 2: Anpassung an geändertes kantonales Recht (Art. 22 BauV).
Art. 10 Abs. 6: Anpassung an geändertes kantonales Recht. Da nun nach Art. 51 Abs. 2 BauV die Bandbreite der vorgeschriebenen Parkplätze 0.5 bis 2 Parkplätze pro Wohnung beträgt, steht Art. 10 Abs. 5 in Einklang mit dem kantonalen Recht. Die Regelung von Abs. 6 wird damit obsolet.

In Kraft getreten am:

20. Feb. 2019

Präsidialdirektion Stadt Bern



Überbauungsordnung Warmbächliweg



- Die Überbauungsordnung beinhaltet:
- Überbauungsplan mit Anhang Aussenraumkonzept mit Etappierung (eigener Plan)
 - Überbauungsvorschriften

Plan Nr. 1457/1
Datum 10.08.2018
Massstab 1 : 500

Stadtplaner Mark Werren

Formal: B4 / B9
Schwabe: FC / VectorWorks
Planungsdatum: 13.01.2019
KGS-Nr.: 1391
Bearbeitung: DPA
Datei: PFD
1391_LAO_Warmbächliweg_B4_20190819.vor



Genehmigungsvermerke

Vorprüfungsbericht: 1. März 2018
Öffentliche Auflage vom: 12. April bis 11. Mai 2018
Publikation im Anzeiger Region Bern am: 11. April 2018
Publikation im Amtsblatt: 11. April 2018

Anzahl Einsprachen: 2
Einspracheverfahren: 6. Juli 2018
Erdigte Einsprachen: 0
Unerdigte Einsprachen: 2
Rechtsverwarungen: 1

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM: 28. AUG. 2018

Namens der Stadt Bern:

Der Stadtpräsident
Alec von Graffenried

Der Stadtschreiber
Dr. Jörg Wichtermann

Bekanntmachung
Nr. 122 Abs 8 Bst. 1, 12.03.2018

siehe Genehmigungsplan

GENEHMIGT DURCH DAS KANTONALE AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG.



20. Dez. 2018

Stadt Bern
Stadtplanungsamt
Zieglerstrasse 62
Postfach 3001 Bern

T 031 321 70 10
F 031 321 70 30
E stadplanungsamt@bern.ch
www.bern.ch/stadtplanung

DER PLAN TRITT AM TAG DER PUBLIKATION SEINER RECHTSKRÄFTIGEN GENEHMIGUNG IN KRAFT.



Legende Überbauungsplan

- Festlegungen**
- Wirkungsbereich
 - Baubereich
 - B O2** Gesamtbereich B O
GfO max H_{max}
NKA min EG-Kote
Maximale oberirdische Geschosshöhe m² / Höchster Punkt der Dachkonstruktion m ü. M.
Mindestanteil nicht störende Arbeitsnutzung m² / Erdgeschoss-Kote m ü. M.
 - B U3** Gesamtbereich B U
GfO max H_{max}
NKA min
Maximale oberirdische Geschosshöhe m²
Mindestanteil nicht störende Arbeitsnutzung m²
 - B U3a** Teilbaubereich
Höchster Punkt der Dachkonstruktion m ü. M.
Erdgeschoss-Kote m ü. M.
 - Teilbaubereichsgrenzen (Toleranz +/- 2m)
 - Baulinie
 - Spezialbaulinie (G Gestaltungsbaulinie, UG Gestaltungsbaulinie 1. Untergeschoss)
 - Fussweg als Detailschliessung
 - Ein-/ Ausfahrtsbreite Tiefgarage (5m breit)
 - Fuss-/Radweganschluss (mind. 3m breit)
 - Öffentlicher Fussweganschluss
 - Öffentlicher Fussweganschluss, Radfahrer erlaubt (mind. 3m breit gemäss ZPP)
 - Dauersperr MIV
 - Tiefgarage
 - Oberirdische Parkplätze
 - Halbprivater Aussenraum / Übergangsbereich
 - Privater Aussenraum
 - Gemeinschaftlicher Aussenraum
 - Einfriedung
 - 551.86 + A1
Höhenkoten m ü. M. fertiges Terrain (Toleranz +/- 25cm)
 - Koordinaten
 - Hinweise
 - Quartierplatz gemäss ZPP
 - Fläche für öffentliche Einrichtungen gemäss Art. 7 ZPP
 - Anschlusspunkte Stadtbach gemäss ZPP
 - Bestehendes Gebäude innerhalb Wirkungsbereich

Koordinaten gemäss Bezugsrahmen LV 95

	E	N
A1	2'598'183.88	1'199'699.64
A2	2'598'205.50	1'199'674.71
A3	2'598'189.64	1'199'660.95
A4	2'598'168.02	1'199'685.88
A5	2'598'228.76	1'199'666.34
A6	2'598'271.18	1'199'617.43
A7	2'598'253.97	1'199'602.50
A8	2'598'211.55	1'199'651.41
A9	2'598'278.29	1'199'605.60
A10	2'598'316.69	1'199'561.33
A11	2'598'311.08	1'199'556.47
A12	2'598'292.89	1'199'557.64
A13	2'598'262.88	1'199'592.23
A14	2'598'252.95	1'199'564.30
A15	2'598'267.96	1'199'547.00
A16	2'598'266.05	1'199'495.13
A17	2'598'241.94	1'199'496.45
A18	2'598'225.23	1'199'540.25
A19	2'598'207.92	1'199'613.93
A20	2'598'217.75	1'199'602.60
A21	2'598'218.88	1'199'603.58
A22	2'598'244.44	1'199'574.12
A23	2'598'225.74	1'199'557.91
A24	2'598'190.36	1'199'598.70
A25	2'598'164.82	1'199'665.90
A26	2'598'180.22	1'199'648.15
A27	2'598'179.09	1'199'647.17
A28	2'598'201.37	1'199'621.49
A29	2'598'188.31	1'199'610.16
A30	2'598'166.03	1'199'635.84
A31	2'598'152.00	1'199'654.78

Überbauungsvorschriften

1. Abschnitt: Allgemeines

Art. 1 Wirkungsbereich
Die Überbauungsordnung gilt für das im Überbauungsplan umrandete Gebiet.

Art. 2 Verhältnis zur Grundordnung und andern Nutzungsplänen
Die Überbauungsordnung geht der baurechtlichen Grundordnung der Stadt Bern (Nutzungszoneplan vom 8. Juni 1975¹, Bauklassenplan vom 6. Dezember 1987², Lärmempfindlichkeitsstufenplan vom 30. September 1995³ und Bauordnung vom 28. Dezember 2009⁴) vor. Enthält die Überbauungsordnung keine Regelung, gelten die Vorschriften der Grundordnung und die übergeordnete Gesetzgebung von Bund und Kanton.

2. Abschnitt: Art und Mass der Nutzung

Art. 3 Art und Mass der Nutzung
¹ Innerhalb des Wirkungsbereichs gilt ein Nutzungsmass von maximal 40'000 m² oberirdischer Geschosshöhe (GfO). Von der gesamten Geschosshöhe Gf sind mindestens 5'000 m² und höchstens 8'000 m² für nicht störende Arbeitsnutzung (z.B. Detailhandel, Gastronomie, Freizeitzonungen, Dienstleistungen sowie Gewerbe, Handwerk und Produktion) zu verwenden.
² Für die einzelnen Baubereiche gelten die im Plan eingetragenen maximalen oberirdischen Geschosshöhen und minimalen Anteile der nicht störenden Arbeitsnutzung.
³ Die Übertragung von maximal 5 Prozent der zulässigen Nutzung eines Baubereichs auf einen anderen Baubereich ist zulässig.
⁴ Im Übrigen gilt Artikel 5 der Vorschriften zum Zonenplan Warmbächliweg-Güterstrasse vom 17. Juni 2012 (ZPV Warmbächliweg).

Art. 4 Lärmempfindlichkeitsstufen
Es gilt Artikel 6 ZPV Warmbächliweg.

3. Abschnitt: Abstellplätze und Verkehrswege

Art. 5 Abstellplätze
¹ Im ganzen Wirkungsbereich dürfen maximal 225 Parkplätze erstellt werden, davon höchstens 0.5 Parkplätze pro Wohnung und höchstens 65 Parkplätze für die «übrigen Nutzungen» (gem. Art. 52 der Bauverordnung vom 6. März 1985¹). Es dürfen keine Parkplätze Personen zur Verfügung gestellt werden, die nicht im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung wohnen oder arbeiten. Die Parkplätze für Kunden und Angestellte der übrigen Nutzungen gemäss Art. 52 BauV sind zu bewirtschaften (ab erster Minute).
² Mindestens 90 % der Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind in gemeinsamen Tiefgaragen zu erstellen. Davon sind mindestens 3 Parkplätze für Carsharing zu reservieren und zusätzlich mindestens drei Parkplätze für E-Mobilität auszurüsten. Es sind die nötigen Vorbereitungsmaßnahmen zu treffen, die es erlauben, bei Bedarf weitere Parkplätze für E-Mobilität auszurüsten.
³ In den im Überbauungsplan bezeichneten Bereichen dürfen oberirdische Besucherparkplätze erstellt werden.

⁴ Pro Zimmer zu Wohnzwecken ist ein Fahrradabstellplatz innerhalb der Gebäude und/oder in der Nähe der Hauseingänge zu erstellen. Soweit es die topographischen und räumlichen Verhältnisse zulassen, müssen die Fahrradabstellplätze fahrend erreicht werden können. Mindestens 30 % der Fahrradabstellplätze müssen ebenerdig und öffentlich zugänglich sein, 50 % der oberirdischen Fahrradabstellplätze müssen überdeckt sein. Die Abstellplätze müssen Platz für Anhänger und Spezialvelos bieten.
⁵ Gleichzeitig mit dem Bausuch für die erste Etappe ist das generelle oder ordentliche Bausuch für die gemeinsame Tiefgarage einzureichen.

Art. 6 Verkehrswege

¹ Folgende im Plan örtlich oder mit Anschlusspunkten festgelegten Verkehrswege müssen unter Vorbehalt von Artikel 10 Absatz 4 spätestens vor Bezug der letzten Bauetappe fertig gestellt sein:
a. Fussweg entlang des Warmbächliwegs als Detailschliessung.
b. Fuss- und Radwegverbindungen, die mit der Fertigstellung dem Gemeingebrauch zu widmen sind.
² Kombinierte Fuss- und Radwege müssen eine Breite von mindestens 3 m aufweisen, getrennte eine Breite von mindestens 2 m.
³ Die Zu- und Wegfahrt zu den gemeinsamen Tiefgaragen hat via Bahnstrasse zu erfolgen. Bis zur Fertigstellung der letzten Bauetappe, maximal während 10 Jahren, kann eine provisorische Zufahrt über den Warmbächliweg via Tiefgarage im Baubereich B U3 einstellt und genutzt werden. Vor Bezug der letzten Bauetappe muss die Durchfahrt von der Besuchereinstiegsallee im Baubereich B U3 zu den gemeinsamen Tiefgaragen aufgehen werden.
⁴ Die Ein- und Ausfahrt zu den Tiefgaragen und zur Anlieferung ist in dem im Plan bezeichneten Bereich zu erstellen.
⁵ Die Zufahrt zu den acht oberirdischen Besucherparkplätzen beim Baubereich B O3 kann von der Güterstrasse her erfolgen.
⁶ Die Anlieferung für die Baubereiche B O2 und B O3 erfolgt über die Tiefgarage. Die Anlieferung für den Baubereich B U3 kann über den Warmbächliweg erfolgen.
⁷ In begründeten Ausnahmefällen (z.B. Umzug, Lieferung grösserer Anlagen etc.) kann die Anlieferung über den Arealhof erfolgen, dieser ist ansonsten für Motorfahrzeuge zu sperren.

Art. 7 Abschnitt: Gestaltung

Art. 7 Baulinien, Baubereiche
¹ Die Baulinien begrenzen einen Baubereich. Sie gehen den allgemeinen Abstandsvorschriften vor.
² Teilbaubereichsgrenzen unterteilen Baubereiche in Teilbaubereiche mit unterschiedlichen Festlegungen.
³ Gestaltungsbaulinien definieren die Gebäudeflucht, an die gebaut werden muss.
⁴ Die UG-Baulinie beim Baubereich B U3 definiert die Gebäudeflucht, an die mindestens das erste Untergeschoss des Baukörpers gebaut werden muss. Anstelle einer durchgehenden Fassade darf auch eine Arkade erstellt werden.
⁵ Überdeckte Fahrradabstellplätze sowie unterirdische Bauten sind ausserhalb der Baubereiche und im Grenzabstands-bereich gemäß Artikel 8 Absatz 5 ZPV Warmbächliweg zulässig. Im Grenzabstands-bereich darf die Überdeckung der Fahrradabstellplätze eine Gesamthöhe von 3 m nicht überschreiten und muss einen Grenzabstand von mindestens 3 m einhalten. Für den Grenzabstand von unterirdischen Bauten gilt Artikel 37 Absatz 4 BO.

Art. 8 Massgebendes Terrain, Höhen, Geschosse

¹ Das massgebende Terrain für die einzelnen Baubereiche entspricht den im Überbauungsplan festgelegten EG-Koten. Artikel 29 BO ist nicht anwendbar.
² Die höchsten Punkte der Dachkonstruktionen dürfen die im Überbauungsplan für die einzelnen Baubereiche bzw. Teilbaubereiche eingetragenen Masse in m ü. M. nicht überschreiten. Vorbehalten bleiben die Beschattungstoleranzen nach Art. 22 BauV. Bei den Baubereichen B O1 und B O2 darf die Höhe nur insoweit ausgeschöpft werden, als nachgewiesen werden kann, dass die Geruchsmissionen bei den Wohn- und Schlafräumen und den zu den Wohnungen gehörenden Aussenräumen nicht übermässig sind. Bis zu einer Kote von 575 m ü. M. gilt der Nachweis als erbracht (Art. 6 Abs. 5 ZPV Warmbächliweg).
³ Für die einzelnen Bau- oder Teilbaubereiche festgelegten Geschosshöhen OK_{EG} bezeichnen die einzuhaltende Oberkante des fertigen Bodens des Erdgeschosses der Wohnnutzungen und sind mit einer Toleranz von + 50 cm über die einzelnen Bau- oder Teilbaubereiche einzuhalten.
⁴ Die Geschosshöhe ist nicht beschränkt.

Art. 9 Gestaltung der Bauten

¹ Die wesentlichen Gestaltungsmerkmale der Baubereiche, insbesondere Farbe und Material, sind aufeinander abzustimmen.
² Photovoltaik-Fassadenmodule sind zulässig, soweit die Fassadenfarben und die Farbe der Module aufeinander abgestimmt werden.
³ In den Baubereichen B O1 und B O3 ist an der südwestlichen Gestaltungsbaulinie zum Arealhof ein überhöhtes Geschoss zu errichten (lichte Raumhöhe mind. 3.5 m). Dieses muss nicht über die gesamte Gebäudetiefe gehen.
⁴ Im Baubereich B O2 ist an der südwestlichen Gestaltungsbaulinie das Volumen plastisch so zu gliedern, dass oberhalb von 598.00 m ü. M. 40 Prozent der Fassadenfläche mindestens 2 m von der Gestaltungsbaulinie zurückspringen.
⁵ Die Hauptzugänge zu den Wohnungen sind ausser beim Baubereich B U3 an den Längsseiten der Gebäude anzuordnen.

Art. 10 Aussenraumkonzept und Etappierung der Aussenraumgestaltung

¹ Die Ordnungsprinzipien der gemeinschaftlichen, halbprivaten und privaten Aussenräume und die Etappierung der Gestaltung des Aussenraums sind im Aussenraumkonzept dargestellt (Anhang zur UO). Darin wird konzeptionell nachgewiesen, dass die erforderlichen Aufenthaltsbereiche und Kinderspielflächen, die grössere Spielfläche, Besucherabstellplätze, Fahrradabstellplätze, Unterflurcontainer, Tiefgaragenzufahrten und die hauptsächlichen Wegeverbindungen bereitgestellt werden können (Machbarkeitsnachweis). Die genaue Lage wird – mit Ausnahme der Besucherabstellplätze und Tiefgaragenzufahrten, die in der Überbauungsordnung geregelt sind – mit dem Bausuch⁴ für die erste Neubauetappe verbindlich festgelegt. Zudem wird der Verlauf des Stadtbachs zwischen den im Zonenplan Warmbächliweg-Güterstrasse bezeichneten Anschlusspunkten in zwei Varianten festgelegt.
² Das Etappierungskonzept zum Aussenraum legt dar, wie und wo die etappenweise erforderlichen Aussenräume vorübergehend bereitgestellt werden können, bis die gesamte Überbauung abgeschlossen ist (Abs. 5), bei veränderter Etappenfolge ist es entsprechend anzupassen.
³ Gleichzeitig mit dem Bausuch für die erste Neubauetappe der Überbauung ist das ordentliche Bausuch für die Gestaltung des ganzen gemeinschaftlichen Aussenraums einzureichen. Darin sind die Übergangsbereiche zu allen angrenzenden Nutzungen darzustellen.
⁴ In den Bausuchen für die einzelnen Etappen sind die gemäss Art. 44 ff. BauV für die jeweils betroffenen Baubereiche erforderlichen Mindestflächen für Aufenthaltsbereiche, Kinderspielflächen und grössere Spielflächen nachzuweisen. Vor Bezug der realisierten Etappen ist der angrenzende gemeinschaftliche Aussenraum – soweit möglich – fertigzustellen.
⁵ Spätestens vor Bezug der letzten Etappe sind die nach Art. 44 ff. BauV für den ganzen Wirkungsbereich der Überbauungsordnung erforderlichen Aufenthaltsbereiche, Kinderspielflächen und grössere Spielflächen in einem partizipativen Prozess mit den Nutzenden zu gestalten, fertigzustellen und einzurichten. Der Unterhalt und die partizipative Nutzung sind dauerhaft sicherzustellen.

Art. 11 Gestaltung der Aussenräume, Versiegelung und Bepflanzung

¹ Der Arealhof ist von Fahrradabstellplätzen freizuhalten.
² Die Einfriedungen der privaten Aussenräume müssen als gärtnerisches Gestaltungselement lesbar sein. Sie sind raumwirksam auszugestalten und gestalterisch aufeinander abzustimmen.
³ Mindestens 50 Prozent der Flächen des Aussenraums müssen unversiegelt ausgestaltet werden.
⁴ Auf die Pflanzung invasiver Neophyten ist zu verzichten.
⁵ Es sind mindestens 15 % des gesamten Wirkungsbereichs als naturnahe Lebensräume auszugestalten und fachgerecht zu pflegen. Diese Flächen müssen so angelegt werden, dass die ökologische Vernetzung durch das Areal sichergestellt werden kann.
⁶ Im Übrigen gilt für die Gestaltung des allgemeinen Aussenraums Artikel 71 BO.
⁷ Für die Dachbegrünung gilt Artikel 11 Absatz 2 der ZPV Warmbächliweg.

5. Abschnitt: Ergänzende Vorschriften

Art. 12 Öffentliche Einrichtungen und Entwässerung

¹ Der Zutritt zu den bestehenden öffentlichen Einrichtungen und Entwässerungsanlagen sowie der Betrieb und Unterhalt der Anlagen mit Unterhaltsfahrzeugen sind zu gewährleisten. Der Schacht (KS 6316002) ist aufzuheben und durch einen neuen Schacht ausserhalb des Gebäudes B U3 zu ersetzen. Die Bauausführung und die Lastabtragung des Gebäudes im Baubereich B U3 hat so zu erfolgen, dass der Warmbächlikanal in keiner Art und Weise schädlich beeinflusst wird.
² Der Warmbächlikanal darf verlegt werden, um die Zugänglichkeit des Kanals ausserhalb des Gebäudes zu gewährleisten.
³ Im Baubereich B U3 ist die Machbarkeit des späteren Kanalneubaus (Verlegung) im Warmbächliweg nachzuweisen. Kann die Machbarkeit der späteren Verlegung nicht nachgewiesen werden, ist der Warmbächlikanal vor Erstellung des Gebäudes mit zwei neuen Kontrollschächten in einer Distanz von 5 m zum projektierten Gebäude einzuplanen.
⁴ Das von befestigten Wegflächen abfließende Niederschlagswasser ist – wo möglich – seitlich über die gräserbewachsene Bodenzone in flachen Mulden über den Oberboden zu versickern.

Art. 13 Ver- und Entsorgung

¹ Mit dem Bausuch für die erste Bauetappe ist ein generelles Versorgungskonzept einzureichen, das mindestens folgende Punkte regelt:
a. Standort der Transformatorstation;
b. Standort der Übergabestation für die Wärme- und Kälteversorgung;
c. Standorte der Hydranten für den Löschschutz;
d. Lage der dafür erforderlichen Werkleitungskorridore.
² Für die Wärmeversorgung (Heizung und Warmwasser) ist die Überbauung ans Fernwärmenetz der Stadt Bern anzuschliessen. Der Bau und Einsatz von eigenen thermischen Solaranlagen ist zulässig.
³ Im gemeinschaftlichen Aussenraum sind unterirdisch die für die Überbauung nötigen Hauskabel- und Papiersammelstellen zu errichten. Für die Sammlung von Rüstabfällen und Speiseresten aus den Haushalten sind Grüncontainer bereitzustellen.
⁴ Die Standorte der Unterflursammelstellen und die Bereitstellungsplätze für die Grüncontainer müssen am Rand der Siedlung liegen und für die Kehrichtfuhr gut erreichbar sein.
⁵ In den Bausuchen für die einzelnen Etappen sind die Standorte für Grüncontainer nachzuweisen.

Art. 14 Kindergärten

Im Baubereich B O3 ist ein Kindergarten mit zugehörigem Aussenraum zu erstellen.

Art. 15 Gemeinschaftsräume

¹ Pro Baubereich ist ein Gemeinschaftsraum mit mindestens 60 m² Fläche bereitzustellen.
² Die Gemeinschaftsräume müssen einen direkten Zugang vom Arealhof her haben. Sie müssen geschlossen sein und eine natürliche Raumbelichtung und Kochegelegenheit aufweisen.
³ Eine vollständige oder teilweise Zusammenfassung der Gemeinschaftsräume im Baubereich B O2 ist zulässig.

Art. 16 Ersatz von schützenswerten Lebensräumen

An den Fassaden der Gebäude B O1 und B U3 sind insgesamt mindestens 10 Nistkästen für Alpensieger und 50 Nistkästen für Mauersiegler anzubringen. Alternativ können diese in die Fassaden integriert werden. Die genaue Lage der Nistkästen ist mit Stadtgrün Bern abzusprechen.

¹ NZP, SSSB 721.4

² KKP, SSSB 721.31

³ LSV, SR 814.41

⁴ BO, SSSB 721.1

⁵ BauV, BSG 721.1

⁶ Umgebungsgestaltungsplan gemäss Merkblatt der Stadt Bern

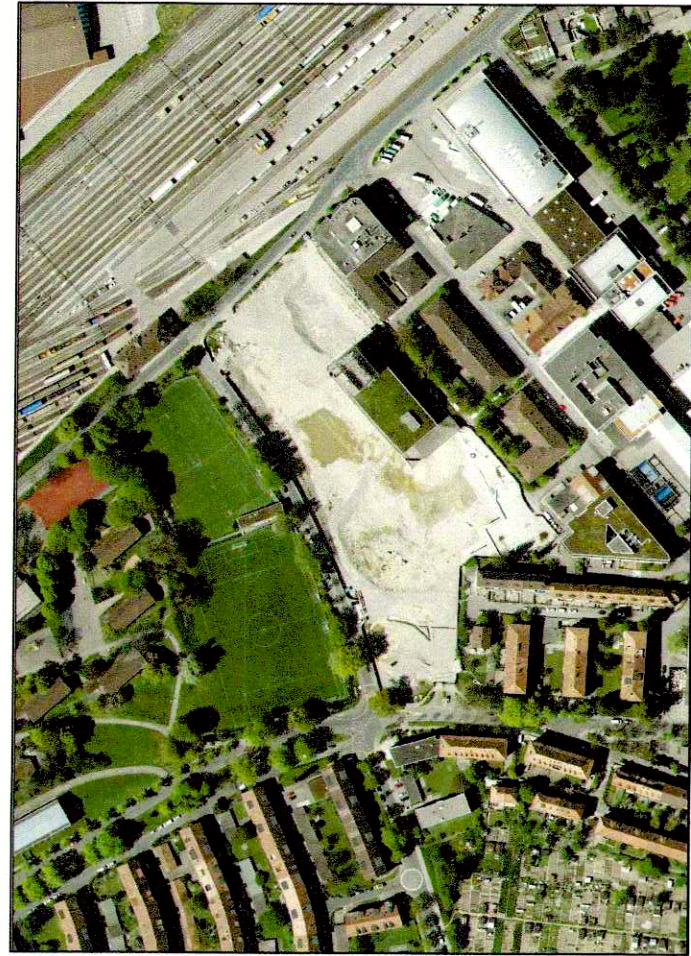
Aussenraumkonzept mit Etappierung

UeO Warmbächliweg

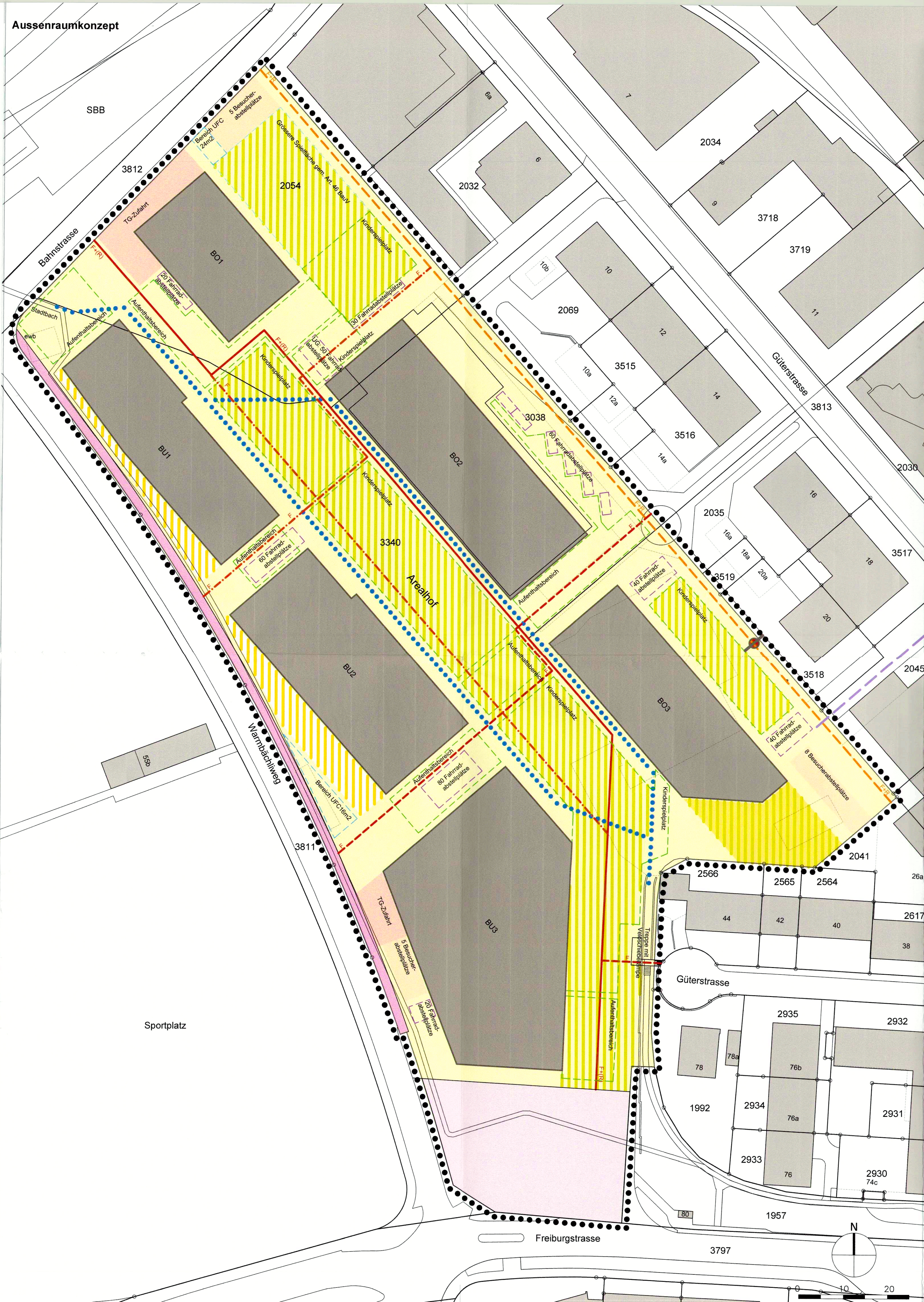
Anhang zur Überbauungsordnung
Warmbächliweg Plan Nr. 1457/1.

Plan Nr. 1457/2
Datum 13.03.2018
Massstab 1 : 500
Stadtplaner Mark Werren

Format 105 / 150
Software PC / AutoCAD
Planungsdaten AV © Vermessungsamt der Stadt Bern / Stand 28.10.2016
KGS-Nr. 1391
Bearbeitung Bettina Schubert Landschaftsarchitekten AG / ck
Datum-Plan extern



Aussenraumkonzept



Legende Aussenraumkonzept

I. Bereiche

- Wirkungsbereich
- Baubereiche
gemäss Überbauungsordnung Warmbächliweg
- Besucherparkplätze gemäss Überbauungsordnung
- Ein-/Ausfahrtsbereich Tiefgarage gemäss Überbauungsordnung
- Grünfläche
ist den Nutzungen des Arealhofs mit seinem allmendartigen Charakter und weiteren Grünflächen vorbehalten. In diesem Bereich kommt die grössere Spielfläche Art. 46 BauV, die Kinderspielplätze und Aufenthaltsbereiche Art. 44 BauV zu liegen.
- Aussenraum Kindergarten
ist den Nutzungen des Kindergartens vorbehalten.
- Privater Aussenraum
ist den privaten Nutzungen vorbehalten.
- Allgemeiner Aussenraum
ist den Nutzungen der Erschliessungen, Infrastrukturen etc. sowie den halbprivaten Übergangsbereichen vorbehalten. In diesem Bereich kommen je nach Bedarf weitere Kinderspielplätze und Aufenthaltsbereiche gem. Art. 44 BauV zu liegen. Das Baumfleckenzonierungskonzept wird mit dem Vorprojekt Aussenraum entwickelt.
- Quartierplatz
wird in einem separaten Projekt erarbeitet

II. Klassifizierung Erschliessung

Die öffentlichen Verbindungen sind rollstuhlgängig ausgebildet (ausgenommen die Verbindung zwischen Wendehammer Güterstrasse und Arealhof, s.u.). Wo Rampen möglich sind, werden diese mit höchstens 6% Neigung ausgeführt. Zur Überwindung des Höhenunterschieds zwischen den Baubereichen BO2 und BO3 dient ein rollstuhlgängiger Lift. Zur Überwindung des Höhenunterschieds zwischen Wendehammer Güterstrasse und Arealhof dient eine Treppe mit Veloschlepprampe. Allgemeiner Hinweis: Die genaue Lage der Neuerschliessung wird im Vorprojekt Aussenraum festgelegt.

- Fuss- und Radwegverbindungen
- Fusswegverbindungen
- Öffentliche Fusswegverbindung / Radfahren erlaubt
Die genaue Lage nördlich oder südlich der Grünflächen wird in Abhängigkeit zur Lage des Stadtbachkanals im Vorprojekt Aussenraum definiert.
- Öffentliche Fusswegverbindungen
- Erschliessung Besucherabstellplätze
- Trottoir Warmbächliweg
- Dauersperr MIV

III. Nachweis Machbarkeiten

- Bereich Fahrradabstellplätze
- Bereich Unterflurcontainer
- Art. 44 BauV Kinderspielplätze, Aufenthaltsbereiche
- Art. 46 BauV Grössere Spielfläche
- Mögliche Linienführungen Stadtbachkanal

VI. Nachweis Machbarkeiten Etappierung

Annahmen Referenzflächen BGF für Wohnnutzungen

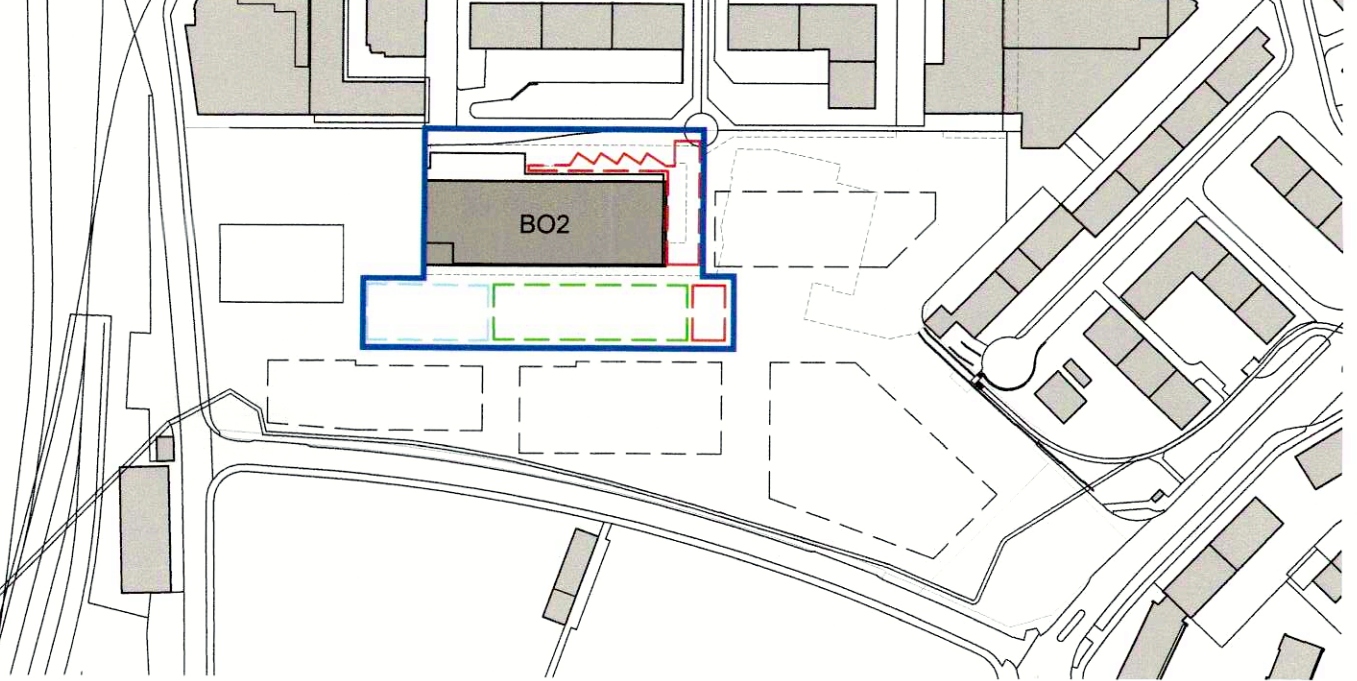
Etappe	BGF		Aufenthaltsbereiche gem. Art. 44 BauV	Kinderspielplätze gem. Art. 44 BauV	Grössere Spielflächen gem. Art. 46 BauV
1 (BO2)	7'330m ²	Ist Soll	523m ² 367m ²	872m ² 863m ²	600m ² (temporär) 600m ²
2 (BO3/BU3)	11'120m ²	Ist Soll	470m ² (86m ² in Et. 1) 556m ²	1610m ² 949m ²	(in Et. 1 erstellt)
3 (BU1/BU2)	8'700m ²	Ist Soll	365m ² (70m ² in Et. 1) 435m ²	(9m ² in Et. 1, 661m ² in Et. 2) (in Et. 1 erstellt) 690m ²	
4 (BO1)	7'850m ²	Ist Soll	520m ² 393m ²	1025m ² 690m ²	600m ² (permanent) 600m ²
Total	35'000m ²	Ist Soll	1878m ² 1'751m ²	3507m ² 3192m ²	600m ² 600m ²

Legende

- Realisierungsetappen
- Aufenthaltsbereiche gem. Art. 44 BauV
- Kinderspielplätze gem. Art. 44 BauV
- Grössere Spielfläche gem. Art. 46 BauV
- Aufenthaltsbereich in anderer Etappe erstellt
- Kinderspielplätze in anderer Etappe erstellt
- Grössere Spielfläche in anderer Etappe erstellt

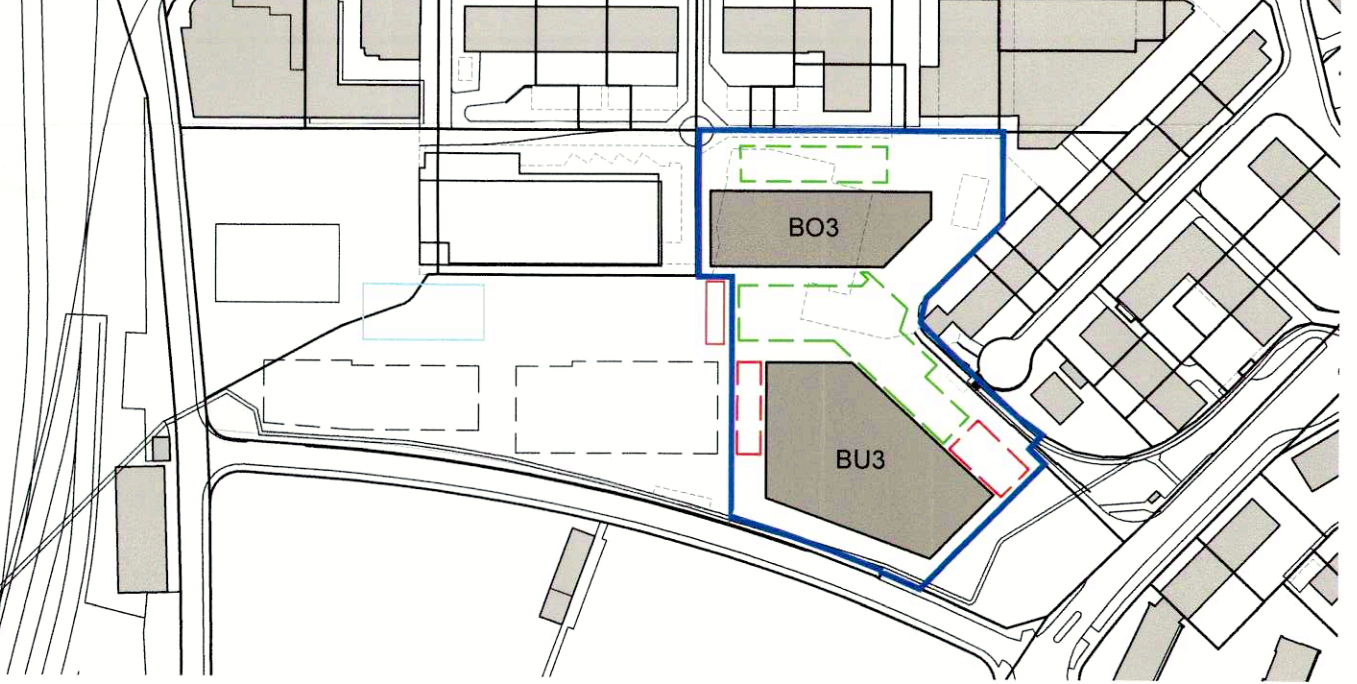
Etappe 1

M 1:2000



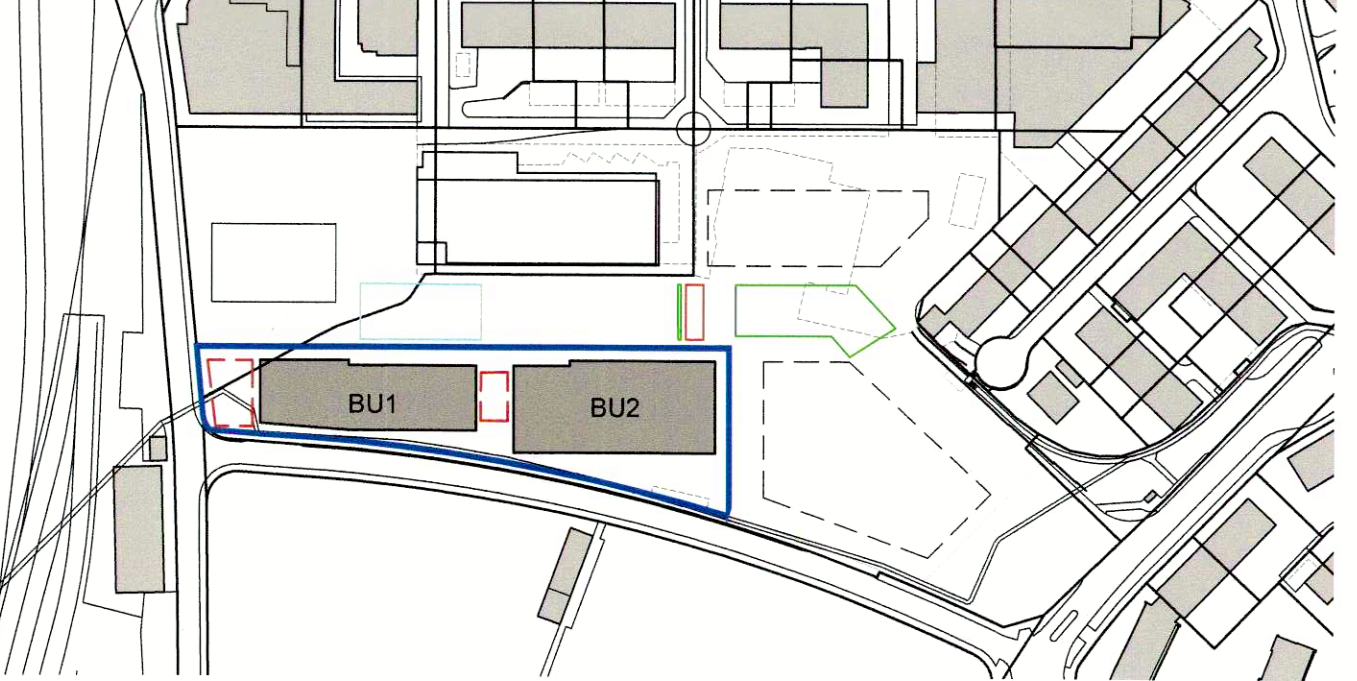
Etappe 2

M 1:2000



Etappe 3

M 1:2000



Etappe 4

M 1:2000

