



Zonenplan
Warmbächliweg - Güterstrasse

Der Zonenplan beinhaltet
Zonenplan Warmbächliweg - Güterstrasse

Der Zonenplan umfasst:
- Änderung des Nutzungszonenplans vom 01.10.2002
- Änderung des Bauklassenplans vom 01.01.2007
- Änderung des Lärmempfindlichkeitsstufenplans vom 01.03.2004

Plan Nr. 1393/1
Datum 22.12.2011
Massestab 1/1000

Der Stadtplaner
Mark Werren

Fertig 1991/08/08
Schaubild 10/10/2011
Projektziele 01.10.2011
Prüfungstermin 10.01.2012
Publikationstermin 18.05.2011 + 18.05.2012 + 30.05.2012

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung: 23.01.2008 - 28.02.2008
Mitwirkungsbericht vom: Mai 2009
Vorprüfungsbericht: 23.07.2010
Öffentliche Auflage vom: 04.05.2011 bis 03.06.2011 + 17.05.2012 bis 15.06.2012
Publikation im Stadtanzeiger am: 04.05.2011 und 18.05.2011 + 18.05.2012 und 30.05.2012
Publikation im Amtsblatt: 04.05.2011 + 16.05.2012

Anzahl Einsprachen: 4 + 1
Einspracheverhandlung: 30.06.2011 und 14.07.2011 + 26.06.2012
Erledigte Einsprachen: 1
Un erledigte Einsprachen: 3 + 1
Rechtsverwaltungen: 2

Gemeinderatsbeschluss Nr.: 0040 vom 18. Januar 2012
Stadtratsbeschluss vom: 1. März 2012

BESCHLOSSEN DURCH DIE STIMMBERECHTIGTEN AM: 17. Juni 2012
Ja: 25'006
Nein: 4133

Namens der Stadt Bern:
Der Stadtpräsident
Alexander Tschoppät

Der Stadtschreiber
Dr. Jürg Wichtermann

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt
Bern, den 29. JUNI 2012

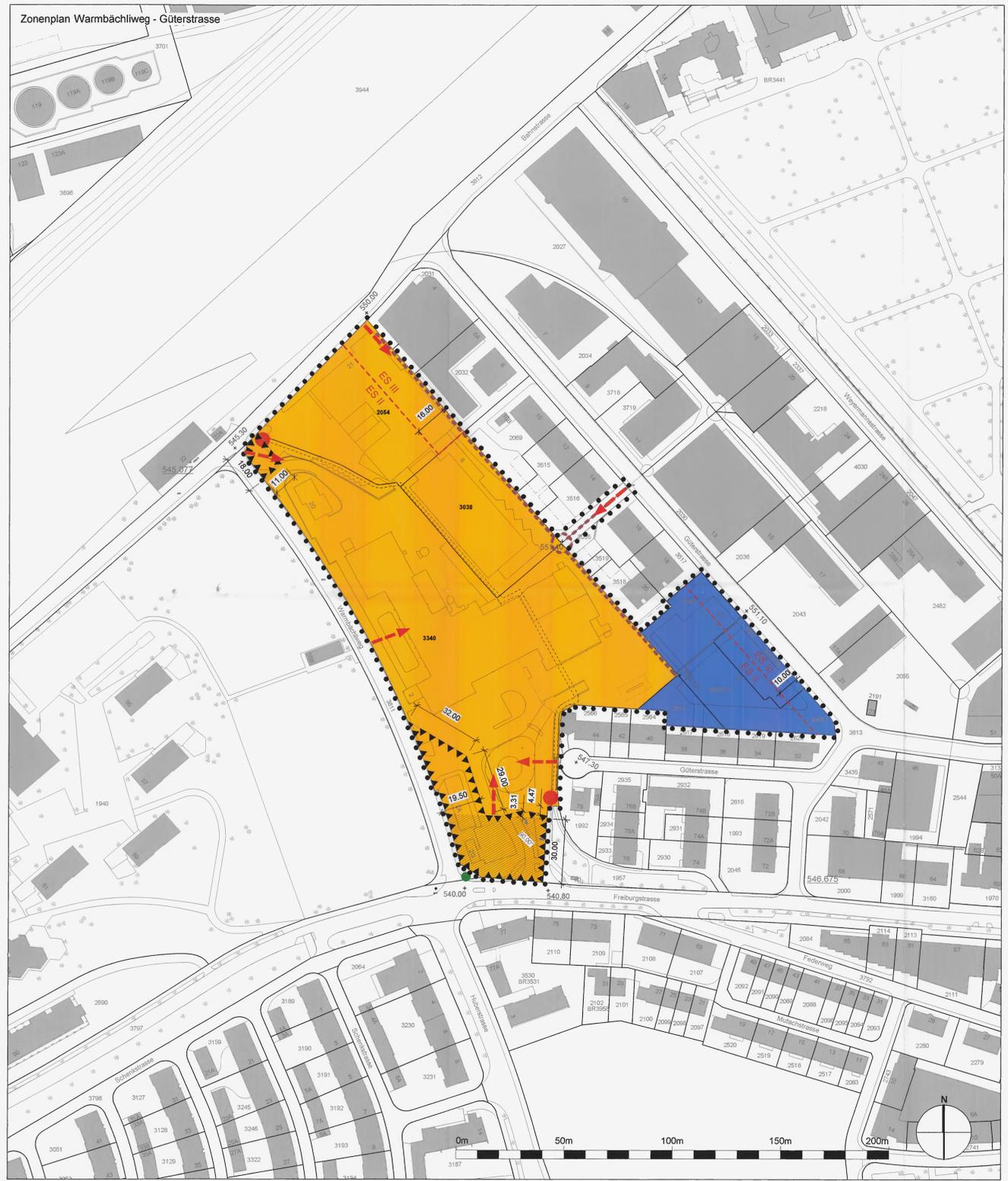
Die Vizestadtschreiberin
Christa Hostettler

GENEHMIGT DURCH DAS KANTONALE AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG.

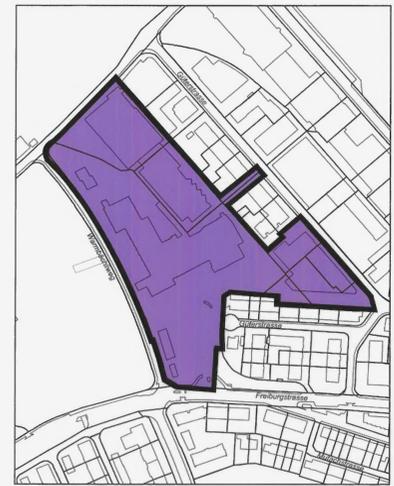
11. Sep. 2012

Stadt Bern
Stadtplanungsamt
Zieglerstrasse 32
Postfach 3001 Bern

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



Ausschnitt bisherige Festlegung



Stand 14.12.2011

Industrie- und Gewerbezone (IG)
Gebiet Warmbächliweg - Güterstrasse

- Festlegungen**
- • • Wirkungsbereich
 - Zone mit Planungspflicht (ZPP)
 - Dienstleistungszone D Bauklasse 4 (BK 4)
 - Grenze Empfindlichkeitsstufen ES
 - ✕ ✕ ✕ Bauverbotsfläche
 - ▶▶▶ Anschlusspunkte für Fuss- und Velowegnetz
 - Anschlusspunkte Stadtbach
 - Quartierplatz
- Hinweise**
- 545.077 Höhenpunkt HFP3
 - 545.00 Bodenkote in m. ü. M. (Genauigkeit +/- 0.2m)
 - Industriegleise mit Drehscheibe
 - Schützenswerter Baum

Vorschriften Zonenplan Warmbächliweg Güterstrasse

- 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.
- 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 BGF für den gesamten Wirkungsbereich der ZPP haben dem Wohnen zu dienen. Mindestens 16'000 m² BGF 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 Verkaufsfäche pro Laden 1'000 m² nicht überschreitet.
3 Angrenzend an den öffentlichen Quartierplatz sind im Erdgeschoss nur Nutzungen gemäss Absatz 2 gestattet.
4 Die Bruttogeschossfläche 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 (IGV) nach LSV eingehalten werden können.
3 Der mit der Neuerschliessung einhergehende Zusatzverkehr darf nicht dazu führen, dass Artikel 9 LSV verletzt wird.
4 Freizeitzonennutzungen, 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 100m vom Abflukamin 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 BauG) oder Gesamtvorhaben hat aufzuzeigen, wie diese öffentlichen Einrichtungen in die Überbauung des Areals integriert werden können.
- Art. 8 Gestaltungsgrundsätze**
1 Die zulässige Gebäudehöhe in der Zone mit Planungspflicht beträgt maximal 60m ohne Beschränkung der Geschosshöhe.
2 Für Bauten mit Gebäudehöhen von über 20 m müssen die Beschattungstoleranzen nach Artikel 22 der BauV eingehalten werden. Die Verträglichkeit ist nachzuweisen.
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 14m und gegenüber den öffentlichen Strassen von 5m 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 öv 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 Saubervasserkanal 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 3.00m 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 Vor Erteilung der Baubewilligung ist für den Fall baupolizeiwidriger Zustände und zwecks nachträglicher Erstellung der nach kantonalen Normvorgaben erforderlichen Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge zugunsten der Gemeinde ein entsprechender Bereich grundbuchlich sicherzustellen. Gleichzeitig hat die Grundeigentümerschaft anstelle der Parkplatzeratzabgabe die finanziellen Mittel für die nachträgliche Erstellung der nach kantonalen Normvorschriften erforderlichen Abstellplätze in unwiderruflicher Weise gegenüber der Gemeinde sicherzustellen. Die Einzelheiten werden in Verträgen geregelt.
- Art. 11 Ver- und Entsorgung**
1 Die Wärmeversorgung für Raumheizung und Warmwasser muss an das Fernwärmenetz der Kehrichtverwertungsanlage 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.

Hinweis
- 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 Baurechtsnehmer und -nehmerinnen bzw. Bauherren oder Bauherinnen zu verpflichten, die Überbauung auf dem Areal der ZPP Warmbächliweg nach den Vorgaben „SIA Effizienzpfad Energie“ 2040 zur Erreichung des baulichen Ziels der 2000-Welt-Gesellschaft zu realisieren.